

**Beskrivning och Värdering
avseende bostadsrätten
Lgh 106, Bandholtzgatan 17 A
inom BRF Husaren**



INNEHÅLL

1 Uppdragsbeskrivning	2
2 Allmän beskrivning	3
Läge	3
Bostadsrättsföreningen	3
Tomt	4
Lägenhetsbeskrivning	5
3 Värderingsmetodik	6
4 Ortsprismetod	7
5 Slutgiltig värdebedömning	8

1 UPPDRAGSBESKRIVNING

VÄRDERINGS- OBJEKTET	Värderingsobjektet utgörs av bostadsrätten Lgh 106, Bandholtzgatan 17 A inom BRF Husaren som består av en bostadslägenhet.
SYFTE	Värderingen syftar till att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde vid en försäljning på en öppen och oreglerad marknad. Enligt uppdragsgivaren kommer värderingen att användas som underlag vid exekutiv försäljning.
UPPDRAGSGIVARE	Kronofogden
INFORMATION FRÅN UPPDRAGSGIVAREN	Om den tidigare ägaren inte har flyttat ut när du som köpare har rätt att tillträda egendomen kan du vända dig till Kronofogden och begära hjälp med handräckning (avhysning) enligt 8 kap. 18 § utsökningsbalken. En sådan handräckning är kostnadsfri för köparen när den behövs för tillträde till bostad på fastighet eller till lös egendom, t.ex. bostadsrätt eller annan nyttjanderätt. Med bostad menas alla utrymmen som används för ett normalt boende och även biutrymmen som t.ex. vind, källare och garage för privatbil. Köparen kan däremot få betala för handräckning som behövs för tillträde till annat, t.ex. särskilda förrådsbyggnader, industri- eller hyresfastighet eller för bortforsling av miljöfarligt avfall, maskiner eller bilar på tomten. Bedömning av vad som är kostnadsfritt eller inte görs alltid vid handräckningen. Kronofogden tar som huvudregel inte hand om den egendom som myndigheten bedömer som sopor. Kontakta Kronofogden för mer information om handräckning.
VÄRDETIDPUNKT	Oktober 2025
ALLMÄNNA VILLKOR	För uppdraget gäller bilagda villkor för värderingsutlåtandet.
INSPEKTION	Inspektion utfördes 2025-25-10-02 av Joel Jonsson. Personal från Kronofogden närvarade. Inspektion är ej av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken eller 10 kap 3 § Miljöbalken.
VÄRDERINGS- UNDERLAG	Följande uppgifter har varit underlag för värderingen: • Besiktning av värderingsobjektet 2025-10-02 • Föreningens registreringsbevis, stadgar, ekonomiska plan och årsredovisning • Energideklaration • Utdrag från lägenhetsregistret • Ortsprismaterial • Ritning
MILJÖBELASTNING	Någon bedömning av omfattning och kostnader för eventuell miljösanering har inte genomförts. I värdebedömningen har hänsyn inte tagits till en eventuell kostnad på grund av miljöbelastning (se vidare i bilagda villkor för värdeutlåtande).

2 ALLMÄN BESKRIVNING

Läge

Värderingsobjektet är beläget i Varberg. Allmänna kommunikationer finns i form av buss med hållplats på cirka 300 meters avstånd.

Närområdet består i huvudsak av bostäder. Service, såsom dagligvaruhandel, bank, postservice, skolor och vård finns i huvudsak i närområdet.

Bostadsrättsföreningen

Föreningen äger fastigheten Varberg Husaren 7.

Föreningens banklån per 2024-12-31 uppgick till 0 kronor vilket motsvarar 0 kr/m² boarea.

Föreningen har en yttre reparationsfond som per 2024-12-31 uppgick till 6 710 937 kr. Lägenheten har en inre reparationsfond som 2025-10-01 uppgick till 10 000 kr.

Det finns en giltig energideklaration för byggnaden som värderingsobjektet är en del av. Energideklarationen bifogas i utlåntagdet.

Husaren 7

Kommun	Varberg
Upplåtelseform	Äganderätt
Lagfaren ägare	Brf Husaren
Tomtareal	11 582 kvm

Taxeringsuppgifter

Typkod	Hyreshusenhet, bostäder och lokaler, typkod 321
Byggnad	76 694 000 SEK
Mark	29 145 000 SEK
Värdeår	1961

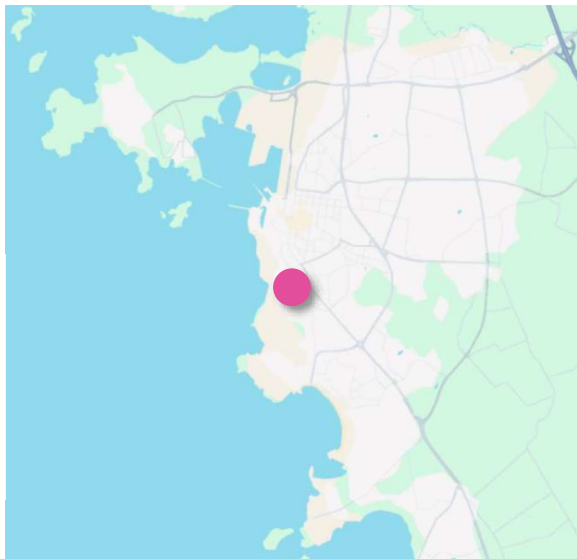
Föreningen

Antal lägenheter	114 lägenheter
Bostadsarea	6693 kvm
Parkering/garage	54 parkeringsplatser och 20 garageplatser
Fastighetsförsäkring	Fastigheten är försäkrad i Trygg Hansa till fullvärde. Föreningen har även ett kollektivt bostadsrättstillägg i försäkringen hos Trygg Hansa för samtliga lägenheter.
Uppvärmning	Fjärrvärme
Ventilation	Mekanisk frånluft
Hissar	Nej

Tomt

Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 11 582 kvadratmeter. De obebyggda delarna av värderingsobjektet utgörs i huvudsak av parkeringsplatser, grönytor och kommunikationsytor.

Värderingen förutsätter att nödvändiga myndighetslov har erhållits innan byggnadens uppförande.



Lägenhetsbeskrivning

Byggnadens yttre skick bedöms överlag som normalt med hänsyn till dess nybyggnadsår. Fönster, fasad och tak är i gott skick.

Lägenheten är 3 r.o.k. Till höger om entré finns kök och vardagsrum. Till vänster finns 2 sovrum och ett badrum.

Kök

Köket består av gröna luckor och i huvudsak rostfri diskbänk. Här finns spis, diskmaskin, fläkt samt kombinerad kyl/frys. Vitvaror är av äldre karaktär. Köket bedöms vara något otidsenligt.

Badrum

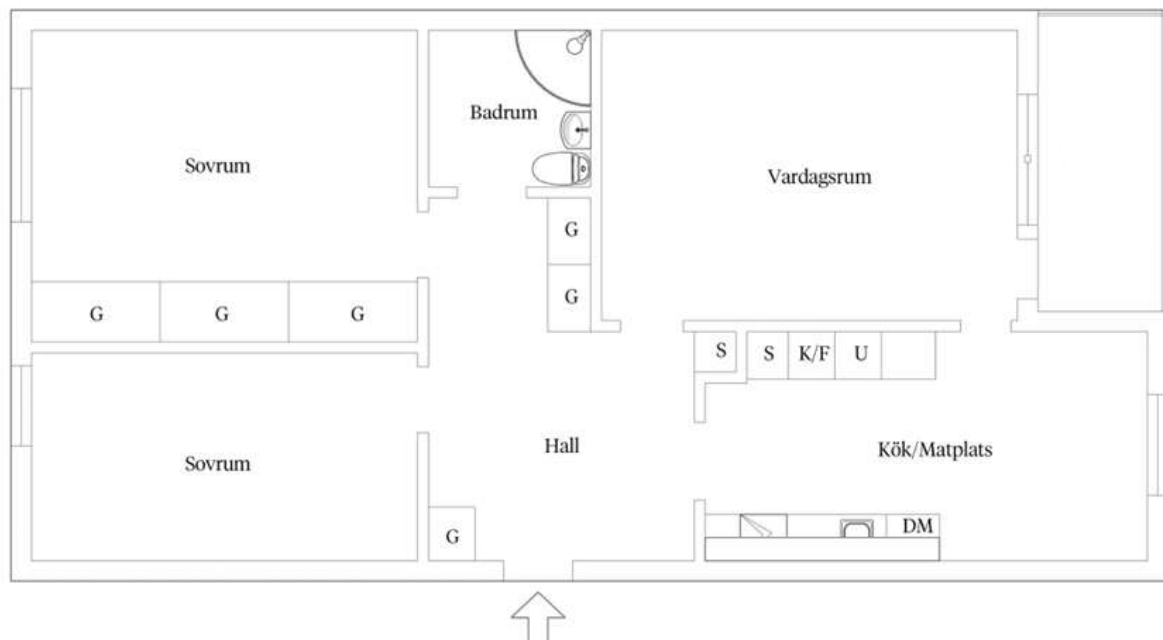
Det finns ett badrum som har ytskikt i form av klinkergolv och vävtapet. Här finns WC, handfat, duschkabin, tvättmaskin och torktumlare.

Övriga rum

Övriga rum, såsom sovrum och vardagsrum har parkettgolv, plastgolv alt. heltäckningsmatta och målade väggar alt. tapeter.

Information om bostaden

Adress	Bandholtzgatan 17 A
Lgh-nr	106 SKV-nr 1001
Byggår	1961
Boyta	68,5
Antal rum	3 r.o.k
Våning	1
Avgift	2 986+538 ("bränsle"/uppvärmning)= 3 524 kr/månad.
Andelstal insats	1,000%
Balkong	Ja
Förråd	Finns i källare
Bredband	Ingår inte i avgift
TV	Ingår inte i avgift
Pantsättningsavgift	Utgår ej
Överlåtelseavgift	1 000 kr



Planritning. Avvikelser kan förekomma.

3 VÄRDERINGSMETODIK

MARKNADSVÄRDE	Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en normal försäljning på en öppen och oreglerad marknad.
MARKNADSVÄRDE- BEDÖMNING	Marknadsvärdebedömningen sker genom ortsprismetoden. Utifrån resultatet av metoden görs en samlad bedömning av marknadsvärdet.
ORTSPRISMETOD	Ortsprismetoden innebär att värderingsobjektet jämförs med sålda lägenheter med liknande egenskaper, exempelvis utifrån objektstyp, läge, hyresgästssammansättning. Köpeskillningarna normeras sedan vanligtvis per kvadratmeter uthyrbar area alternativt någon annan värdebärande parameter såsom hyresintäkt eller taxeringsvärde. Hänsyn tas till eventuell värdeutveckling som skett mellan förvärvs- och värdetidpunkt.

4 ORTSPRISMETOD

En ortsprisundersökning av bostadsrättstransaktioner har genomförts med utgångspunkt i nedan redovisade förutsättningar och gallringsskäl.

Fr.o.m.	2023-01-01
Område:	Närområdet i Varberg

Mest vikt har lagts vid köp av lägenheter av liknande karaktär, storlek och läge, inom samma förening.

Nedan följer ett antal transaktioner som bedöms vara mest jämförbara med värderingsobjektet. Objektet bedöms vara i något bättre skick än värderingsobjektet samt högre våning.

Datum	Adress	Rum	Boarea	Avgift	Våning	Pris	Pris/kvm (SEK/m ²)
2025-05-18	Bandholtzgatan 13 E	3	68	3 563	2	3 050 000	44 852
2025-02-28	Bandholtzgatan 17 A	3	68	3 563	2	3 000 000	44 117
2023-11-07	Bandholtzgatan 17 B	3	68	3 559	3	2 700 000	39 705
2023-06-04	Bandholtzgatan 15 A	3	68	3 493	3	2 750 000	40 441

RESULTAT – ORTSPRISMETODEN

Värdebedömning har skett med beaktande av jämförelseobjektens förutsättningar vid förvärvstidpunkten i förhållande till värderingsobjektets specifika egenskaper. Hänsyn har även tagits till eventuell värdeutveckling sedan respektive förvärvstidpunkt.

Sammantaget bedöms ortsprismetoden ge ett värde som varierar mellan **2 300 000** och **2 700 000 kronor**, vilket motsvarar mellan 33 800 – 39 700 kronor per kvadratmeter boarea.

5 SLUTGILTIG VÄRDEBEDÖMNING

VÄRDERINGS- FÖRUTSÄTTNINGAR	Värderingsobjekt	Lgh 106, Bandholtzgatan 17 A inom BRF Husaren
	Värdetidpunkt	Oktober 2025
	Syfte	exekutiv försäljning
ORTSPRISMETODEN		cirka 2 300 000– 2 700 000 kronor
Bedömt intervall areametoden, totalt		<i>cirka 33 800 – 39 700 kr/m² uthyrbar area</i>

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet Lgh 106, Bandholtzgatan 17 A inom BRF Husaren vid värdetidpunkten till:

2 500 000 SEK Två miljoner femhundrausen svenska kronor	Vilket ger nedan nyckeltal: Marknadsvärde / m² boarea 36 764
---	--

Halmstad 2025-10-10



Joel Jonsson
Civilingenjör
Av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare

Bilagor

- Allmänna villkor för värdeutlåtande
- Energideklaration
- Föreningens årsredovisning, stadgar, ekonomiska plan och registreringsbevis

VILLKOR FÖR VÄRDERINGSUTLÅTANDE

Följande villkor gäller för beskrivningar, värderingar, analyser och liknande uppdrag utförda av Croisette AB och dess dotterbolag på uppdrag av Kronofogden.

Offentliga uppgifter

Bifogade utdrag från fastighetsdatasystem, lantmäteriakter, inskrivningsmyndigheter eller andra statliga och kommunala myndigheter förutsätts vara korrekta om inget annat anges i värderingen eller beskrivningen.

Uppgifter från ägarrepresentant, hyresgäst eller arrendator som inte kan verifieras på annat sätt kan ändå redovisas i beskrivningen eller värderingen och behandlas som en tillhandahållen uppgift. Detta kan exempelvis avse uppgifter om hyra, arrende eller objektets egenskaper som inte kan kontrolleras oberoende genom kontrakt eller andra dokument.

Miljöskador, fel i fastighet eller bostadsrätt

Croisette AB tar inget ansvar för eventuella föroreningar, fel eller skador i mark eller byggnad. Om kännedom finns om sådana fel, skador eller miljöpåverkan, kommer detta att påpekas i beskrivningen eller värderingen. Värderingsmannen kan dock inte hållas ansvarig för omfattningen av sådana skador eller kostnadsbedömningar, då detta kräver särskild utredning som inte ingår i uppdraget.

Därför tas inget ansvar för fel, skador eller miljöpåverkan. För dessa frågor hänvisas till 4 kap. jordabalken samt köplagen avseende bostadsrätter. Vid en eventuell exekutiv auktion säljs objektet i befintligt skick, och det åligger köparen att själv göra de bedömningar som krävs utifrån visning och beskrivning.

Övrigt

Beskrivningen av objektet i värdeutlåtandet baseras på en okulär besiktning samt information från offentliga källor, ägare, representanter, hyresgäster eller arrendatorer enligt ovan. Eventuella brister eller fel i beskrivningen ska påtalas för berörd värderingsman innan den exekutiva auktionen.

Underlaget för värdebedömningen baseras på ortsprismaterial, kalkyler och annan relevant information. Om tillräckligt underlag inte kan tillhandahållas, grundas värderingen på värderingsmannens erfarenhet av liknande objekt, med beaktande av befintliga förutsättningar. Bedömningen sker utifrån tillgänglig information, objektets läge, fysiska egenskaper samt dess nuvarande och potentiella intäktsmöjligheter.

FASTIGHETSRAPPORT - INFOFAST
FASTIGHET ☐

VARBERG HUSAREN 7
Aktualitet fastighetsregistret:

1994-05-25 00:00:00

Objektidentitet:

909a6a63-4fdd-90ec-e040-ed8f66444c3f

Län:

13, Halland

Kommun:

83, VARBERG

Lantmäterikontor

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN I VARBERGS KOMMUN, 432 80 VARBERG Kontor: NK63 Tel: 0340-88180

TIDIGARE BETECKNING
Beteckning:

N-VARBERG HUSAREN:7

Omregistreringsdatum:

1986-10-15

Akt:

1383-86/99

URSPRUNG ☐

VARBERG VARBERG 1:777

VARBERG GETAKÄRR 5:32

TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT ☐
Fastighetsnyckel (fnr):

130128283

Distrikt:

104054,Varberg

ADRESS


Adress:	Postnr:	Postort:	Kommundel:
Bandholtzgatan 13A	432 52	Varberg	Varberg
Bandholtzgatan 13B	432 52	Varberg	Varberg
Bandholtzgatan 13C	432 52	Varberg	Varberg
Bandholtzgatan 13D	432 52	Varberg	Varberg
Bandholtzgatan 13E	432 52	Varberg	Varberg
Bandholtzgatan 15A	432 52	Varberg	Varberg
Bandholtzgatan 15B	432 52	Varberg	Varberg
Bandholtzgatan 15C	432 52	Varberg	Varberg
Bandholtzgatan 17A	432 52	Varberg	Varberg
Bandholtzgatan 17B	432 52	Varberg	Varberg
Bandholtzgatan 19A	432 52	Varberg	Varberg
Bandholtzgatan 19B	432 52	Varberg	Varberg
Bandholtzgatan 19C	432 52	Varberg	Varberg

AREAL ☐

Totalareal:

11 582 kvm

1,16 ha

Varav land:

11 582 kvm

1,16 ha

Varav vatten:

0 kvm

0 ha

LÄGE, KARTA ☐


Område:	N:(SWEREF99)	E:	X:(RT90)	Y:
1.	6331567,34	333368,16	6335728,28	1284523,24

ÅTGÄRDER ☐


Fastighetsrättsliga:	Datum:	Akt:	Fastighetsrättsliga:	Datum:	Akt:
Sammanläggning	1960-06-07		Ledningsrättsåtgärd	1994-05-25	1383-94/51
Tomtmätning	1960-05-06	1383K-26/1960			

ANDEL I SAMFÄLLIGHET


Inga andelar i samfällighet hittades.

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING



VARBERG HUSAREN GA:1

VARBERG HUSAREN GA:2

INSKRIVNING ALLMÄNT ☐

Beräknad aktualitet inskrivningsdelen: 2025-10-02

Senaste ändring för fastigheten:

1994-04-21

Inskrivningskontor

Lantmäteriet,
fastighetsinskrivning

Kontor: Uddevalla

761 80 NORRTÄLJE

Tel: 0771-636363

ÄLDRE FÖRHÅLLANDE ☐

I84/16771, I87/26392, I87/26394, I61/892, I94/11137, Ö96/1421, I92/24751, Ö97/477, I84/16774, C92/383, Ö01/2117, I94/11138, I61/895, I61/896, I84/16773, Ö01/2391

LAGFART



BRF HUSAREN

Organisationsnummer: 749600-0170

Adress: BANDHOLTZG 19 C
432 52 VARBERG

Akt: 60/122 Beviljad

Inskrivningsdag: 1960-06-01, Andel: 1/1

Fång: Köp 1960-05-30 Andel: 1/1

Akt: 60/122 Beviljad

INTECKNINGAR ☐

Antal inteckningar: 8 st, Summa: 9 137 200

Datapantbrev: Företrädesordning 1
Belopp: SEK 840 000
Akt: 60/312A Beviljad
Inskrivningsdag: 1960-06-08
Händelse: Utbyte
Akt: 94/11136 Beviljad

Datapantbrev: Företrädesordning 2
Belopp: SEK 554 000
Akt: 60/312B Beviljad
Inskrivningsdag: 1960-06-08
Händelse: Utbyte
Akt: 94/11136 Beviljad

Datapantbrev: Företrädesordning 3
Belopp: SEK 946 000
Akt: 60/449A Beviljad
Inskrivningsdag: 1960-09-14
Händelse: Utbyte
Akt: 61/893 Beviljad

Datapantbrev: Företrädesordning 4
Belopp: SEK 585 000
Akt: 60/449B Beviljad
Inskrivningsdag: 1960-09-14
Händelse: Utbyte
Akt: 61/893 Beviljad

Datapantbrev: Företrädesordning 5
Belopp: SEK 400 300
Akt: 84/16770 Beviljad
Inskrivningsdag: 1984-11-21

Datapantbrev: Företrädesordning 6
Belopp: SEK 1 103 900
Akt: 84/16772 Beviljad
Inskrivningsdag: 1984-11-21

Datapantbrev: Företrädesordning 7
Belopp: SEK 4 058 000
Akt: 87/26393 Beviljad
Inskrivningsdag: 1987-08-25

Datapantbrev: Företrädesordning 8
Belopp: SEK 650 000
Akt: 88/24626 Beviljad
Inskrivningsdag: 1988-07-26

ANTECKNINGAR ☐

Inga anteckningar hittades.

TIDIGARE ÄGARE



Ingen tidigare ägare hittades.

AVTALSRÄTTIGHETER ☐

Inga avtalsrättigheter hittades.

RÄTTIGHETER 

Det finns 1 rättigheter på fastigheten.

Rättigheter där fastigheten har last

Ledningsrätt	1383-94/51.3
--------------	--------------

Sök efter InfoRätt.

PLANER OCH MARKREGLERINGAR 

Planer

Namn (typ)		Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
HÄSTHAGABERGEN (Stadsplan)		13-VAR-PEV63	2020-10-12	Varberg
Status:	Gällande	Beslutsdatum:	1957-03-08	
Anmärkning Markreglering:		GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT		

Namn (typ)		Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
HUSAREN 15, 21-22 MFL (Detaljplan)		1383-P94/8	1994-03-22	Varberg
Status:	Gällande	Beslutsdatum:	1993-12-06	
Laga kraft:	1993-12-28	Genomförande:	1993-12-29 - 2000-12-31	

Namn (typ)		Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
HUSAREN (Tomtindelning)		1383K-14/1960	1997-08-13	Varberg
Status:	Gällande	Beslutsdatum:	1960-02-23	

MER INFORMATION



Det finns 4 byggnad/er på fastigheten. Sök efter InfoBygg.

Det finns 114 lägenhet/er på fastigheten. Sök efter lägenheter.

TAXERING 

Hyreshusenhet, bostäder och lokaler, typkod 321

Beslutsår 	2025
Taxeringsid:	283888-3
Taxeringsvärde kr:	105 839 000
Tax.enhet avser:	
VARBERG HUSAREN 7	

Taxerade ägare

749600-0170

BRF HUSAREN

BANDHOLTZG 19 C

432 52 VARBERG

Andel: 1/1

Juridisk form: Bostadsrättsförening

Värderingsenheter

Hyreshus lokal

Skatteverkets id:	245981712025
Värderingsenhetsnummer:	2
Tax.värde kr:	2 694 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.)	2 694 000
Riktvärdeområde:	1383026
Värdeår:	1961
Årshyra kr:	769 000
Under uppförande:	Nej
Ligger på tomt:	246001712025
Nybyggnadsår:	1961
Om eller nybyggnadsår:	2005
Tillhör byggnad:	1
Area total (kvm):	833

Hyreshus bostad

Skatteverkets id:	245971712025
Värderingsenhetsnummer:	1
Tax.värde kr:	74 000 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.)	74 000 000
Riktvärdeområde:	1383026
Värdeår:	1961
Årshyra kr:	8 031 000
Under uppförande:	Nej
Ligger på tomt:	245991712025
Nybyggnadsår:	1961
Om eller nybyggnadsår:	2005
Area kvm:	6 693
Tillhör byggnad:	1

Hyreshus lokalmark

Skatteverkets id:	246001712025
Värderingsenhetsnummer:	2
Tax.värde kr:	1 145 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.)	1 145 000
Riktvärdeområde:	1383026
Byggrätt i kvm:	1 041
Tillhör byggnad:	1

Hyreshus bostadsmark

Skatteverkets id:	245991712025
Värderingsenhetsnummer:	1
Tax.värde kr:	28 000 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.)	28 000 000
Riktvärdeområde:	1383026
Byggrätt i kvm:	7 812
Tillhör byggnad:	1

Rapporten hämtades 2025-10-03 13:39:29
Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader

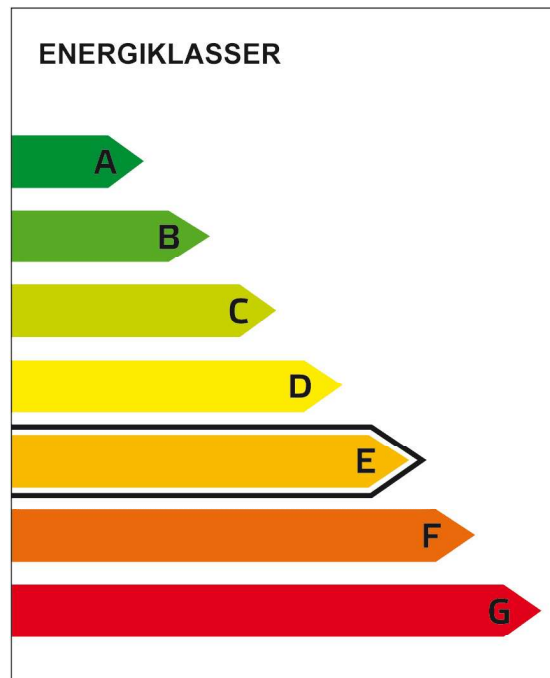
Sammanfattning av

ENERGIDEKLARATION

Bandholtzgatan 19A, 432 52 Varberg
Varbergs kommun

Nybyggnadsår: 1960

Energideklarations-ID: 911911



DENNA BYGGNADS
ENERGIKLASS

Energiprestanda, primärenergital:
139 kWh/m² och år

**Krav vid uppförande av
ny byggnad, primärenergital:**
Energi klass C, 85 kWh/m² och år

**Specifik energianvändning
(tidigare energiprestanda):**
125 kWh/m² och år

Uppvärmningssystem:
Fjärrvärme

Radonmätning:
Utförd

Ventilationskontroll (OVK):
Utförd

Åtgärdsförslag:
Har lämnats

Energideklarationen är utförd av:
Michael Johansson, Ramböll
Sverige AB, 2019-01-28

Energideklarationen är giltig till:
2029-01-28

Energideklarationen i sin helhet
finns hos byggnadens ägare.

För mer information:
www.boverket.se

Sammanfattningen är upprättad enligt
Boverkets föreskrifter och allmänna råd
(2007:4) om energideklaration för byggnader.

Byggnaden - Identifikation

Län Halland		Kommun Varberg	OBS! Småhus i bostadsrätt ska deklarerars av bostadsrättsföreningen. ☐ Egna hem (privatägda småhus)		
Fastighetsbeteckning (anges utan kommunnamn) Husaren 7			Egen beteckning		
Husnummer 1	Prefix byggnadsid 1	Byggnadsid 2448564	Orsak till avvikelse Adressuppgifter är fel/saknas ☐		
Adress Bandholtzgatan 13A		Postnummer 43252	Postort Varberg	Huvudadress ☐	
Adress Bandholtzgatan 13B		Postnummer 43252	Postort Varberg	Huvudadress ☐	
Adress Bandholtzgatan 13C		Postnummer 43252	Postort Varberg	Huvudadress ☐	
Adress Bandholtzgatan 13D		Postnummer 43252	Postort Varberg	Huvudadress ☐	
Adress Bandholtzgatan 13E		Postnummer 43252	Postort Varberg	Huvudadress ☐	

Husnummer 2	Prefix byggnadsid 1	Byggnadsid 2415596	Orsak till avvikelse Adressuppgifter är fel/saknas ☐		
Adress Bandholtzgatan 19A		Postnummer 43252	Postort Varberg	Huvudadress ☒	
Adress Bandholtzgatan 19B		Postnummer 43252	Postort Varberg	Huvudadress ☐	
Adress Bandholtzgatan 19C		Postnummer 43252	Postort Varberg	Huvudadress ☐	

Husnummer 3	Prefix byggnadsid 1	Byggnadsid 2643272	Orsak till avvikelse Adressuppgifter är fel/saknas ☐		
Adress Bandholtzgatan 15A		Postnummer 43252	Postort Varberg	Huvudadress ☐	
Adress Bandholtzgatan 15B		Postnummer 43252	Postort Varberg	Huvudadress ☐	
Adress Bandholtzgatan 15C		Postnummer 43252	Postort Varberg	Huvudadress ☐	

Husnummer 4	Prefix byggnadsid 1	Byggnadsid 2610360	Orsak till avvikelse Adressuppgifter är fel/saknas ☐		
Adress Bandholtzgatan 17A		Postnummer 43252	Postort Varberg	Huvudadress ☐	
Adress Bandholtzgatan 17B		Postnummer 43252	Postort Varberg	Huvudadress ☐	

Byggnaden - Egenskaper

Typkod		Byggnadskategori		
320 - Hyreshusenhet, bostäder		Flerbostadshus		
Byggnadens komplexitet		Byggnadstyp	Nybyggnadsår	
☒ Enkel ☐ Komplex		Friliggande	1960	
Atemp (exkl. Avarmgarage)	Verksamhet			Procent av Atemp (exkl. Avarmgarage)
8618 m²	Fördela enligt nedan:			
Avarmgarage	Bostäder (inkl. biarea, t.ex. trapphus och uppvärmd källare)			97
0 m²	Hotell, pensionat och elevhem			
Antal källarplan uppvärmda till >10°C (exkl.garageplan)	Restaurang			
1	Kontor och förvaltning			
Antal våningsplan ovan mark	Butiks- och lagerlokaler för livsmedelshandel			
3	Butiks- och lagerlokaler för övrig handel			3
Antal trapphus	Köpcentrum			
13	Vård, dygnet runt			
Antal bostadslägenheter	Vård, dagtid (samt serviceboende, frisersalong o. dyl)			
114	Skolor (förskola-universitet)			
Finns till övervägande del lägenheter med boarea om högst 35 m² vardera?	Bad-, sport-, idrottsanläggningar (ej utomhusarenor)			
☐ Ja ☒ Nej	Teater-, konsert-, biograflokaler och övriga samlingslokaler			
Projekterat genomsnittligt hygieniskt uteluftsflöde i lokalbyggnader eller flerbostadshus	Övrig verksamhet - ange vad			
0,35 l/s,m²				
Finns installerad eleffekt >10 W/m² för uppvärmning och varmvattenproduktion				
☐ Ja ☒ Nej				
Är byggnaden skyddad som byggnadsminne eller en sådan särskilt värdefull byggnad som avses i 8 kap 13 § PBL?				Summa
☒ Nej				100
☐ Ja, enligt 3 kap KML				
☐ Ja, enligt SBM-förordningen				
☐ Ja, är utpekad i detaljplan eller områdesbestämmelser				
☐ Ja, är utpekad i annan typ av dokument				
☐ Ja, egen bedömning				

Energianvändning

Mätperiod Vilken 12-månadersperiod avser energiuppgifterna? (ange första månaden i formatet ÅÅMM)		Beräknad energianvändning Beräknad energianvändning vid normalt brukande och ett normalår anges för byggnader där det inte går att få fram uppgifter om den uppmätta energianvändningen.																																																																												
1801 - 1812		☐																																																																												
Hur mycket energi har använts för värme och varmvatten angiven mätperiod? Värdena ska vara korrigerade för normalt bruk. (BFS 2016:12) Angivna värden ska inte vara normalårskorrigerade.		Omvandlingsfaktorer för bränslen i tabellen nedan gäller om inte annat uppmätts: Eldningsolja 10 000 kWh/m³ Naturgas 11 000 kWh/1 000 m³ (effektivt värmevärde) Stadsgas 5 880 kWh/1 000 m³ Pellets 4 500-5 000 kWh/ton, beroende av träslag och fukthalt Källa: Energimyndigheten För övriga biobränsle varierar värmevärdet beroende av sammansättning och fukthalt. Det är expertens ansvar att omräkna bränslets vikt eller volym till energi på ett korrekt sätt.																																																																												
Energi för <table><thead><tr><th></th><th>uppvärmning</th><th>tappvarmvatten</th><th></th></tr></thead><tbody><tr><td>Fjärrvärme (1)</td><td>629440</td><td>309900</td><td>kWh</td></tr><tr><td>Eldningsolja (2)</td><td></td><td></td><td>kWh</td></tr><tr><td>Naturgas, stadsgas (3)</td><td></td><td></td><td>kWh</td></tr><tr><td>Ved (4)</td><td></td><td></td><td>kWh</td></tr><tr><td>Flis/pellets/briketter (5)</td><td></td><td></td><td>kWh</td></tr><tr><td>Övrigt biobränsle (6)</td><td></td><td></td><td>kWh</td></tr><tr><td>El (vattenburen) (7)</td><td></td><td></td><td>kWh</td></tr><tr><td>El (direktverkande) (8)</td><td></td><td></td><td>kWh</td></tr><tr><td>El (luftburen) (9)</td><td></td><td></td><td>kWh</td></tr><tr><td>Markvärmepump (el) (10)</td><td></td><td></td><td>kWh</td></tr><tr><td>Värmepump-frånluft (el) (11)</td><td></td><td></td><td>kWh</td></tr><tr><td>Värmepump-luft/luft (el) (12)</td><td></td><td></td><td>kWh</td></tr><tr><td>Värmepump-luft/vatten (el) (13)</td><td></td><td></td><td>kWh</td></tr><tr><td>Tappvarmvatten (el) (14)</td><td></td><td></td><td>kWh</td></tr></tbody></table>			uppvärmning	tappvarmvatten		Fjärrvärme (1)	629440	309900	kWh	Eldningsolja (2)			kWh	Naturgas, stadsgas (3)			kWh	Ved (4)			kWh	Flis/pellets/briketter (5)			kWh	Övrigt biobränsle (6)			kWh	El (vattenburen) (7)			kWh	El (direktverkande) (8)			kWh	El (luftburen) (9)			kWh	Markvärmepump (el) (10)			kWh	Värmepump-frånluft (el) (11)			kWh	Värmepump-luft/luft (el) (12)			kWh	Värmepump-luft/vatten (el) (13)			kWh	Tappvarmvatten (el) (14)			kWh	Övrig el som ingår i energiprestanda <table><tbody><tr><td>Fjärrkyla (15)</td><td></td><td>kWh</td></tr><tr><td>El för komfortkyla (16)</td><td></td><td>kWh</td></tr><tr><td>Fastighetsel¹ (17)</td><td>78606</td><td>kWh</td></tr></tbody></table> Övrig energi (ingår inte i energiprestanda) <table><tbody><tr><td>Hushållsel² (18)</td><td></td><td>kWh</td></tr><tr><td>Verksamhetsel³ (19)</td><td></td><td>kWh</td></tr></tbody></table>		Fjärrkyla (15)		kWh	El för komfortkyla (16)		kWh	Fastighetsel¹ (17)	78606	kWh	Hushållsel² (18)		kWh	Verksamhetsel³ (19)		kWh
	uppvärmning	tappvarmvatten																																																																												
Fjärrvärme (1)	629440	309900	kWh																																																																											
Eldningsolja (2)			kWh																																																																											
Naturgas, stadsgas (3)			kWh																																																																											
Ved (4)			kWh																																																																											
Flis/pellets/briketter (5)			kWh																																																																											
Övrigt biobränsle (6)			kWh																																																																											
El (vattenburen) (7)			kWh																																																																											
El (direktverkande) (8)			kWh																																																																											
El (luftburen) (9)			kWh																																																																											
Markvärmepump (el) (10)			kWh																																																																											
Värmepump-frånluft (el) (11)			kWh																																																																											
Värmepump-luft/luft (el) (12)			kWh																																																																											
Värmepump-luft/vatten (el) (13)			kWh																																																																											
Tappvarmvatten (el) (14)			kWh																																																																											
Fjärrkyla (15)		kWh																																																																												
El för komfortkyla (16)		kWh																																																																												
Fastighetsel¹ (17)	78606	kWh																																																																												
Hushållsel² (18)		kWh																																																																												
Verksamhetsel³ (19)		kWh																																																																												
Energi för uppvärmning, tappvarmvatten, komfortkyla och fastighetsel		Finns solvärme?																																																																												
Summa 1 - 17⁴ 1017946 kWh		☐ Ja ☒ Nej Ange solfångararean m² Beräknad energiproduktion kWh/år																																																																												
Ort (Energi-Index)		Finns solcellssystem?																																																																												
Varberg		☐ Ja ☒ Nej Ange solcellsarean m² Beräknad elproduktion kWh/år																																																																												
Byggnadens energianvändning⁵ (Normalårskorrigerat värde (Energi-index))		Byggnadens primärenergianvändning⁶																																																																												
1073889 kWh/år		1197206 kWh/år																																																																												
Energiprestanda (primärenergital)	Referensvärde 1 (enligt nybyggnadskrav)	Referensvärde 2 (liknande byggnader)	Referensvärde 3 (nybyggnadskrav för denna byggnad)																																																																											
139 kWh/m² ,år	85 kWh/m² ,år	159 kWh/m² ,år	kWh/m² ,år																																																																											

¹ Den el som ingår i fastighetsenergin.
² Den el som ingår i hushållsenergin.
³ Den el som ingår i verksamhetsenergin.
⁴ Den energimängd som levereras till byggnaden vid normalt brukande.
⁵ Enligt definition i Boverkets byggregler (2011:6) - föreskrifter och allmänna råd.
⁶ Underlag för energiprestanda.

Uppgifter om ventilationskontroll

Finns det krav på återkommande ventilationskontroll i byggnaden?		☒ Ja	☐ Nej
Typ av ventilationssystem	☐ FTX	☐ FT	☐ F med återvinning
	☒ F	☐ Självdrag	
Är ventilationskontrollen utförd vid tidpunkten för energideklarationen?		☒ Ja	☐ Nej ☐ Delvis ⁷
Är ventilationskontrollen utan anmärkning vid tidpunkten för energideklarationen?		☐ Ja	☒ Nej

⁷ Avser när byggnaden har fler ventilationsaggregat.

Uppgifter om luftkonditioneringssystem

Finns luftkonditioneringssystem med nominell kyleffekt större än 12kW?	☐ Ja	☒ Nej
--	--------------------------	--------------------------------------

Uppgifter om radon

Är radonhalten mätt?		
☒ Ja ☐ Nej		
Radonhalt	Typ av mätning	Datum för radonmätning
30	Långtidsmätning enligt SSM	2008-05-08

Utförda energieffektiviseringsåtgärder sedan föregående energideklARATION

Rekommendationer om kostnadseffektiva åtgärder

Åtgärdsförslag (Dekl.id: 911911)

Styr- och reglerteknik	Installationsteknik	Byggnadsteknik		
Värme ☒ Nya radiatorventiler ☒ Injustering av värmesystem ☐ Tids-/behovsstyrning av värmesystem ☐ Rengöring och/eller luftning av värmesystem ☐ Maxbegränsning av innetemperatur ☐ Ny inomhusgivare ☐ Byte/installation av tryckstyrda pumpar ☐ Annan åtgärd Ventilation ☒ Injustering av ventilationssystem ☐ Tidsstyrning av ventilationssystem ☐ Behovsstyrning av ventilationssystem ☐ Byte/installation av varvtalsstyrda fläktar ☐ Annan åtgärd Belysning, kylning m.m. ☐ Tids-/behovsstyrning av belysning ☐ Tids-/behovsstyrning av kyla ☐ Annan åtgärd	☒ Varmvattenbesparande åtgärder ☐ Energieffektiv belysning ☐ Isolering av rör och ventilationskanaler ☒ Byte/installation av värmepump ☐ Byte/installation av energieffektiva värmekälla ☐ Byte/komplettering av ventilationssystem ☐ Återvinning av ventilationsvärme ☐ Installation av solvärme ☐ Installation av solceller ☐ Annan åtgärd	☐ Tilläggsisolering vindsbjälklag/tak ☐ Tilläggsisolering väggar ☐ Tilläggsisolering källare/mark ☐ Byte till energieffektiva fönster/fönsterdörrar ☐ Komplettering fönster/fönsterdörrar med innerruta ☐ Tätning fönster/fönsterdörrar/ytterdörrar ☐ Annan åtgärd		
Minskad energianvändning	Kostnad per sparad kWh			
279000 kWh/år	3,85 kr/kWh			
Beskrivning av åtgärden				
Injustering av ventilation-, värme- och VVC-system. Installation av frånluftsvärmepump kopplat till värmesystemet. Investeringskostnad uppskattad och måste verifieras.				

Övrigt

Har byggnaden besiktigats på plats?	Vid nej, vilket undantag åberopas
☒ Ja ☐ Nej	
Kommentar	

Expert

Förnamn	Efternamn	
Michael	Johansson	
Datum för godkännande	E-postadress	
2019-01-28	michael.johansson@ramboll.se	
Certifikatnummer	Certifieringsorgan	Behörighetsnivå
6424	Kiwa Swedcert	Kvalificerad
Företag		
Ramböll Sverige AB		