

**Beskrivning och Värdering
avseende bostadsrätten
Lgh 08-3405-2-19, Fiskaregatan 3A
inom HSB BRF Kompassen i Falkenberg**



INNEHÅLL

1 Uppdragsbeskrivning	2
2 Allmän beskrivning	4
Läge	4
Bostadsrättsföreningen	4
Tomt	5
Lägenhetsbeskrivning	6
3 Värderingsmetodik	6
4 Ortsprismetod	8
5 Slutgiltig värdebedömning	9

1 UPPDRAGSBESKRIVNING

VÄRDERINGS- OBJEKTET	Värderingsobjektet utgörs av bostadsrätten Lgh 08-3405-2-19, Fiskaregatan 3A inom HSB BRF Kompassen i Falkenberg 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 tomt. 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	Augusti 2025
ALLMÄNNA VILLKOR	För uppdraget gäller bilagda villkor för värderingsutlåtandet.
BESIKTNING	Besiktning utfördes 2025-08-12 av Joel Jonsson. Representant från bostadsrättsföreningen närvarade under besiktningstillfället. Besiktningen 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 2025-08-12 • 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 avsnitt 3 i bilagda villkor för värdeutlåtande).

2 ALLMÄN BESKRIVNING

Läge

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

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

Bostadsrättsföreningen

Föreningen äger fastigheterna Falkenberg Kompassen 3, Kompassen 6, Skotet 20 och Skotet 21.

Föreningens banklån per 2024-12-31 uppgick till 42 414 230 kronor vilket motsvarar 6 469 kr/m² boarea.

Föreningen har en fond för yttre underhåll som per 2024-12-31 uppgick till 4 613 138 kr.

Det finns även en inre fond. Saldo uppgår till 1887,68 kr.

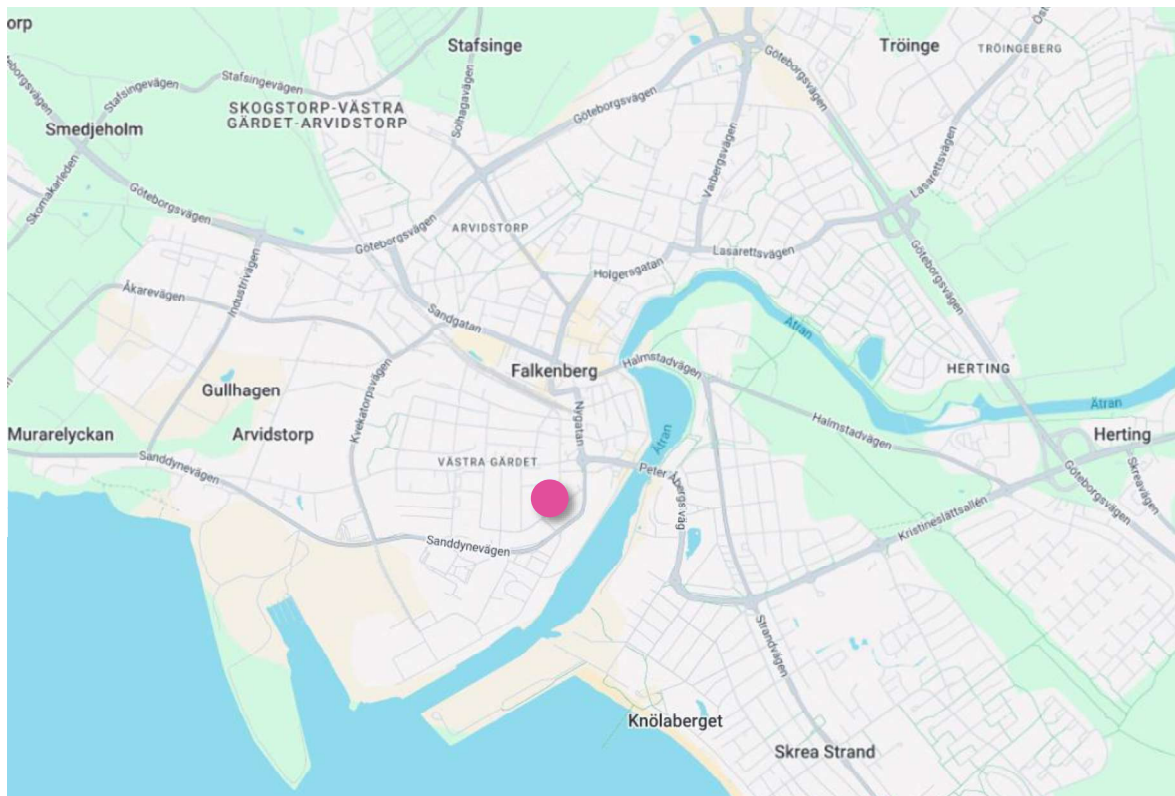
Det finns en giltig energideklaration för byggnaden som värderingsobjektet är en del av. Energideklarationen bifogas i utlåtandet.

Kommun	Falkenberg
Upplåtelseform	Äganderätt
Tomtareal	1558+5895+1811+2750+1655= 13 669 kvm
Taxeringsuppgifter*	
Typkod	321 Hyreshusenhet, bostäder och lokaler
Byggnad	61 000 000 SEK
Mark	18 803 000 SEK
Värdeår	1975
*Avser flera fastigheter	
Föreningen	
Antal lägenheter	103 st
Bostadsarea	6557 kvm
Lokalarea	-
Parkering/garage	46 st garage
Fastighetsförsäkring	Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar Halland. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra det ingår även bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.
Uppvärmning	Fjärrvärme
Ventilation	Självdrag
Hissar	Nej
Tvättstuga	Finns i källare

Tomt

Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 13 669 kvadratmeter. De obebyggda delarna av värderingsobjektet utgörs i huvudsak av parkeringsplatser och grönytor.

Värderingen förutsätter att nödvändiga myndighetslov har erhållits innan byggnadens uppförande.



Lägenhetsbeskrivning

Byggnadens yttre skick bedöms överlag som normalt. Fönster, fasad och tak är i gott skick.

Kök

Köket består av laminatgolv. Luckorna är vita och bänkskivan är i mörkgrå. Här finns spishäll, fläkt, diskmaskin, kombinerad kyl/frys, ugn och inbyggd mikrovågsugn.

Badrum

Det finns ett badrum som har ytskikt i form av kakel/klinker. Här finns WC, handfat och dusch.

Sovrum

I sovrummet utgörs ytskikten av laminatgolv och målade väggar.

Vardagsrum

I vardagsrummet utgörs ytskikten av parkettgolv och målade väggar. Det finns en balkong.

Tvättstuga

Tvättmöjligheter finns i gemensam tvättstuga i källaren.

Information om bostaden

Adress	Fiskaregatan 3A
Lgh-nr	08-3405-2-19
Lgh-nr SKV	1103
Byggår	1950
Boyta	59
Antal rum	2 r.o.k.
Våning	2
Avgift	5 401 kr/mån inkl. värme, vatten, tv och internet.
Andelstal insats	0,90754
Andelstal årsavgift	0,90754
Balkong	Ja
Förråd	Finns enligt uppgift ett förråd på vinden och ett i källaren.
Bredband	Fiber 100/100
TV	Tv-paket: "Kollektiv lagom"
Pantsättningsavgift	588 kr
Överlåtelseavgift	1470 kr



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. Köpeskillingarna normeras sedan vanligtvis per kvadratmeter uthyrbar area alternativt någon annan värdebärande parameter såsom hyresintäkt eller taxeringsvärde.

Hänsyn tas till eventuell värdeutveckling som skett mellan förvävs- och värdetidpunkt.



Planritning. Avvikelser förekommer.

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 Falkenberg

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.

Datum	Adress	Rum	Boarea	Avgift	Våning	Pris	Pris/kvm (SEK/m²)
2025-07-15	Väktaregatan 11 A	2	62	5 677	2	845 000	13 629
2025-03-17	Fiskaregatan 3 C	2	59	5 401	2	800 000	13 559
2024-12-21	Fiskaregatan 4 B	2	55	5 065	2	995 000	18 090
2024-12-15	Fiskaregatan 4 B	2	62	5 615	2	1 000 000	16 129
2024-11-20	Väktaregatan 11 D	2	58	5 322	1	1 075 000	18 534
2024-10-03	Fiskaregatan 3 A	2	60	5 420	2	995 000	16 583

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 **700 000** och **900 000 kronor**, vilket motsvarar mellan 11 900 – 15 300 kronor per kvadratmeter boarea.

5 SLUTGILTIG VÄRDEBEDÖMNING

VÄRDERINGS- FÖRUTSÄTTNINGAR	Värderingsobjekt	Lgh 08-3405-2-19, Fiskaregatan 3A inom HSB BRF Kompassen i Falkenberg
	Värdetidpunkt	Augusti 2025
	Syfte	exekutiv försäljning

ORTSPRISMETODEN

cirka 700 000 – 900 000 kronor

Bedömt intervall areametoden, totalt

cirka 11 900 – 15 300 kr/m² uthyrbar area

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet Lgh 08-3405-2-19, Fiskaregatan 3A inom HSB BRF Kompassen i Falkenberg vid värdetidpunkten till:

800 000 SEK Åttahundratusen svenska kronor	Vilket ger nedan nyckeltal: Marknadsvärde / m² boarea 13 559
--	--

Halmstad 2025-08-18



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 ⓘ

FALKENBERG KOMPASSEN 6
Aktualitet fastighetsregistret:

2019-01-30 00:00:00

Objektidentitet:

909a6a62-7812-90ec-e040-ed8f66444c3f

Län:

13, Halland

Kommun:

82, FALKENBERG

Lantmäterikontor

LANTMÄTERIET, BOX 603, 301 16 HALMSTAD Kontor: NL60 Tel: 0771-636363

TIDIGARE BETECKNING
Beteckning:

N-FALKENBERG KOMPASSEN:6

Omregistreringsdatum:

1986-10-15

Akt:

1382-86/70

URSPRUNG ⓘ

FALKENBERG KOMPASSEN 5

FALKENBERG KOMPASSEN 2

FALKENBERG KOMPASSEN 4

TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT ⓘ

Fastighetsnyckel (fnr):

130073040

Distrikt:

104029,Falkenberg

ADRESS

Adress:

Fiskaregatan 1A

Postnr:

311 73

Postort:

Falkenberg

Kommundel:

Falkenberg

Fiskaregatan 1B

311 73

Falkenberg

Falkenberg

Fiskaregatan 3A

311 73

Falkenberg

Falkenberg

Fiskaregatan 3B

311 73

Falkenberg

Falkenberg

Fiskaregatan 3C

311 73

Falkenberg

Falkenberg

Sören Falkmansgatan 25

311 73

Falkenberg

Falkenberg

Sören Falkmansgatan 27

311 73

Falkenberg

Falkenberg

Sören Falkmansgatan 29

311 73

Falkenberg

Falkenberg

Väktaregatan 9

Falkenberg

AREAL ⓘ

Totalareal:

5 895 kvm

Varav land:

5 895 kvm

Varav vatten:

0 kvm

0,59 ha

0,59 ha

0 ha

LÄGE, KARTA ⓘ

Område:

1.

N:(SWEREF99)

6308758,13

E:

347020,89

X:(RT90)

6312745

Y:

1297914

ÅTGÄRDER ⓘ

Fastighetsrättsliga:

Tomtmätning

Datum:

1949-03-11

Akt:

1382K-2247

Fastighetsrättsliga:

Sammanläggning

Datum:

1949-03-22

Akt:
ANDEL I SAMFÄLLIGHET


Inga andelar i samfällighet hittades.

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING


Inga gemensamhetsanläggningar hittades.

INSKRIVNING ALLMÄNT ⓘ


Beräknad aktualitet inskrivningsdelen: 2025-08-08

Senaste ändring för fastigheten:

2020-06-01

Inskrivningskontor

Lantmäteriet,
fastighetsinskrivning

Kontor: Uddevalla

761 80 NORRTÄLJE

Tel: 0771-636363

ÄLDRE FÖRHÅLLANDE

I50/3122, I50/3124, I50/3125, I50/3123, I88/13636, I50/1256, I68/1300, I50/2703, I52/2257, I90/11184, I50/1257A, I68/1301, I50/2704, I50/3116, I52/2256, I90/11185, I50/1257B, I50/2704, I50/3116, I52/2255, I90/11186, I50/1258, I50/2705, I52/2254, I90/11187, I50/1259, I50/2706, I52/2253, I90/11188, I50/1260A, I50/2707, I50/3117, I52/2252, I90/11189, I50/1260B, I50/2707, I50/3117, I52/2251, I90/11190, I50/3118, I52/2250, I90/11191, I50/3119, I52/2249, I90/11192, I50/3120, I52/2248, I90/11193, I90/11202, Ö97/1786

LAGFART



HSB BRF Kompassen i Falkenberg

Namn på lagfart: HSB:S BOSTADSRÄTTSFÖREN.KOMPASSEN I
FBG**Organisationsnummer:** 749000-0614**Adress:** BOX 7
311 21 FALKENBERG**Akt:** 48/417 Beviljad**Inskrivningsdag:** 1948-04-28, Andel: 1/1**Anmärkningar:**

Namn Akt: 90/11213 Beslut: Beviljad

Id-nummer kompletterat Akt: 90/11213 Beslut: Beviljad

Fång: Köp 1948-04-17 Andel: 1/1

Akt: 48/417 Beviljad

INTECKNINGAR 

Antal inteckningar: 5 st, Summa: 24 089 000

Datapantbrev: Företrädesordning 1**Belopp:** SEK 1 700 000**Akt:** 90/11201C Beviljad**Inskrivningsdag:** 1990-04-23**Gäller även:**

FALKENBERG KOMPASSEN 3

Händelse: UtbyteAkt: D-2018-00069311:1
Beviljad

Inskrivningsdag: 2018-02-13

Händelse: UtbyteAkt: D-2020-00201316:1
Beviljad

Inskrivningsdag: 2020-05-20

Datapantbrev: Företrädesordning 2**Belopp:** SEK 6 300 000**Akt:** 90/11201D Beviljad**Inskrivningsdag:** 1990-04-23**Gäller även:**

FALKENBERG KOMPASSEN 3

Händelse: UtbyteAkt: D-2018-00069311:1
Beviljad

Inskrivningsdag: 2018-02-13

Händelse: UtbyteAkt: D-2020-00201316:1
Beviljad

Inskrivningsdag: 2020-05-20

Datapantbrev: Företrädesordning 3**Belopp:** SEK 6 089 000**Akt:** 90/11201B Beviljad**Inskrivningsdag:** 1990-04-23**Gäller även:**

FALKENBERG KOMPASSEN 3

Händelse: UtbyteAkt: D-2018-00069311:1
Beviljad

Inskrivningsdag: 2018-02-13

Datapantbrev: Företrädesordning 4**Belopp:** SEK 2 500 000**Akt:** D-2018-00143794:1
Beviljad**Inskrivningsdag:** 2018-04-05**Gäller även:**

FALKENBERG KOMPASSEN 3

Datapantbrev: Företrädesordning 5**Belopp:** SEK 7 500 000**Akt:** D-2018-00364419:1
Beviljad**Inskrivningsdag:** 2018-07-17**Gäller även:**

FALKENBERG KOMPASSEN 3

ANTECKNINGAR 

Inga anteckningar hittades.

TIDIGARE ÄGARE



Ingen tidigare ägare hittades.

AVTALSÄTTIGHETER 

Inga avtalsrättigheter hittades.

PLANER OCH MARKREGLERINGAR ⓘ



Planer

Namn (typ)	Akt		Senaste ändring	Berörd kommun
KOMPASSEN (Tomtindelning)	1382K-T59			Falkenberg
Status:	Gällande	Beslutsdatum:	1948-03-03	

Namn (typ)	Akt		Senaste ändring	Berörd kommun
KVARTEREN SKOTET OCH KOMPASSEN (Stadsplan)	13-FAL-PE124		1986-09-05	Falkenberg
Status:	Gällande	Beslutsdatum:	1961-07-21	

Anmärkning Markreglering: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT

MER INFORMATION



Det finns 19 byggnad/er på fastigheten. Sök efter InfoBygg.

Det finns 44 lägenhet/er på fastigheten. Sök efter lägenheter.

TAXERING ⓘ



Hyreshusenhet, bostäder och lokaler, typkod 321

Beslutsår :	2025
Taxeringsid:	583246-2
Taxeringsvärde kr:	79 803 000
Tax.enhet avser:	
FALKENBERG KOMPASSEN 3	FALKENBERG KOMPASSEN 6
FALKENBERG SKOTET 19	FALKENBERG SKOTET 20
FALKENBERG SKOTET 21	

Taxerade ägare

749000-0614

HSB BRF Kompassen i Falkenberg

BOX 7

311 21 FALKENBERG

Andel: 1/1

Juridisk form: Bostadsrättsförening

Värderingsenheter

Hyreshus lokal

Skatteverkets id: 198871682025
Värderingsenhetsnummer: 2
Tax.värde kr: 803 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.) 803 000
Riktvärdeområde: 1382044
Värdeår: 1975
Årshyra kr: 250 000
Under uppförande: Nej
Ligger på tomt: 198891682025
Nybyggnadsår: 1950
Om eller nybyggnadsår: 2022
Tillhör byggnad: 1
Area total (kvm): 929

Hyreshus bostad

Skatteverkets id: 198861682025
Värderingsenhetsnummer: 1
Tax.värde kr: 60 000 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.) 60 000 000
Riktvärdeområde: 1382044
Värdeår: 1975
Årshyra kr: 7 868 000
Under uppförande: Nej
Ligger på tomt: 198881682025
Nybyggnadsår: 1950
Om eller nybyggnadsår: 2022
Area kvm: 6 557
Tillhör byggnad: 1

Hyreshus lokalmark

Skatteverkets id: 198891682025
Värderingsenhetsnummer: 2
Tax.värde kr: 1 000 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.) 1 000 000
Riktvärdeområde: 1382044
Byggrätt i kvm: 1 000
Tillhör byggnad: 1

Hyreshus bostadsmark

Skatteverkets id: 198881682025
Värderingsenhetsnummer: 1
Tax.värde kr: 18 000 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.) 18 000 000
Riktvärdeområde: 1382044
Byggrätt i kvm: 9 500
Tillhör byggnad: 1

Rapporten hämtades 2025-08-11 16:20:01
Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader

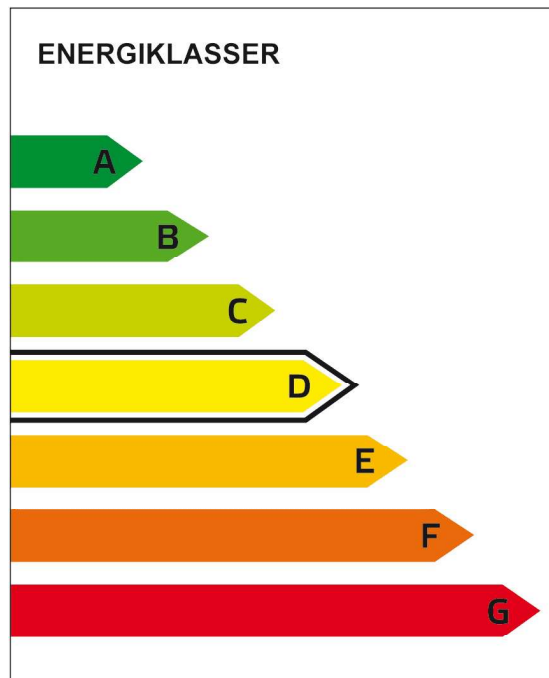
Sammanfattning av

ENERGIDEKLARATION

Fiskaregatan 3A, 311 73 Falkenberg
Falkenbergs kommun

Nybyggnadsår: 1949

Energideklarations-ID: 1166823



DENNA BYGGNADS
ENERGIKLASS

Energiprestanda, primärenergital:
85 kWh/m² och år

**Krav vid uppförande av
ny byggnad, primärenergital:**
Energi klass C, 75 kWh/m² och år

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

Uppvärmningssystem:
Fjärrvärme

Radonmätning:
Utförd

Ventilationskontroll (OVK):
Utförd

Åtgärdsförslag:
Har lämnats

Energideklarationen är utförd av:
Mikael Kilén, HSB Förvaltning,
2021-02-18

Energideklarationen är giltig till:
2031-02-18

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	Kommun	OBS! Småhus i bostadsrätt ska deklarerars av bostadsrättsföreningen.	
Halland	Falkenberg	☐ Egna hem (privatägda småhus)	
Fastighetsbeteckning (anges utan kommunnamn)		Egen beteckning	
Kompassen 6		Hus B	
Husnummer	Prefix byggnadsid	Byggnadsid	Orsak till avvikelse
2	1	2615569	Adressuppgifter är fel/saknas ☐
Adress		Postnummer	Postort
Fiskaregatan 3A		31173	Falkenberg
			Huvudadress ☒
Adress		Postnummer	Postort
Fiskaregatan 3B		31173	Falkenberg
			Huvudadress ☐
Adress		Postnummer	Postort
Fiskaregatan 3C		31173	Falkenberg
			Huvudadress ☐

Byggnaden - Egenskaper

Typkod		Byggnadskategori		
320 - Hyreshusenhet, bostäder		Flerbostadshus		
Byggnadens komplexitet		Byggnadstyp	Nybyggnadsår	
☒ Enkel ☐ Komplex		Friliggande	1949	
Atemp (exkl. Avarmgarage)	Verksamhet			Procent av Atemp (exkl. Avarmgarage)
1949 m²	Fördela enligt nedan:			
Avarmgarage	Bostäder (inkl. biarea, t.ex. trapphus och uppvärmd källare)			100
0 m²	Hotell, pensionat och elevhem			
Antal källarplan uppvärmda till >10°C (exkl.garageplan)	Restaurang			
2	Kontor och förvaltning			
Antal våningsplan ovan mark	Butiks- och lagerlokaler för livsmedelshandel			
3	Butiks- och lagerlokaler för övrig handel			
Antal trapphus	Köpcentrum			
3	Vård, dygnet runt			
Antal bostadslägenheter	Vård, dagtid (samt serviceboende, frisersalong o. dyl)			
19	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.	
2001 - 2012			
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.		Övrig el som ingår i energiprestanda	
Energi för uppvärmning tappvarmvatten		Fjärrkyla (15) kWh	
Fjärrvärme (1)	121594 kWh	48725 kWh	El för komfortkyla (16) kWh
Olja, fossil (2)			Fastighetsel¹ (17) 11661 kWh
Gas, fossil (3)			
Ved (4)			Energi för uppvärmning, tappvarmvatten, komfortkyla och fastighetsel
Flis/pellets/briketter (5)			Summa² (1-17) 181980 kWh
Övrigt biobränsle (6)			Övrig energi (ingår inte i energiprestanda)
El (vattenburen) (7)		kWh	Hushållsel³ (18) kWh
El (direktverkande) (8)		kWh	Verksamhetsel⁴ (19) kWh
El (luftburen) (9)		kWh	
Markvärmepump (el) (10)		kWh	Finns solvärme?
Värmepump-frånluft (el) (11)		kWh	Ange solfångararea Beräknad energiproduktion
Värmepump-luft/luft (el) (12)		kWh	Ja Nej m² kWh/år
Värmepump-luft/vatten (el) (13)		kWh	Finns solcellssystem?
Tappvarmvatten (el) (14)		kWh	Ange solcellsarea Beräknad elproduktion
			Ja Nej m² kWh/år
Ort (Energi-Index)		Byggnadens energianvändning⁵ (Normalårskorrigerat värde (Energi-index))	
Falkenberg		203353 kWh/år	
Energiprestanda (primärenergital)		Byggnadens primärenergianvändning⁶	
85 kWh/m² ,år	Referensvärde 1 (enligt nybyggnadskrav)	Referensvärde 2 (liknande byggnader)	Referensvärde 3 (nybyggnadskrav för denna byggnad)
	75 kWh/m² ,år	130 kWh/m² ,år	

¹ Den el som ingår i fastighetsenergin.

² Den energimängd som levereras till byggnaden vid normalt brukande.

³ Den el som ingår i hushållsenergin.

⁴ Den el som ingår i verksamhetsenergin.

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.

Inspektion av uppvärmningssystem

Finns det ett uppvärmningssystem eller kombinerat rumsuppvärmnings- och ventilationssystem med en nominell effekt på rumsuppvärmning på över 70 kW?		☒ Ja	☐ Nej
Bedömningsgrund för fastställande av nominell effekt	Märkplåt		
Omfattas byggnaden av inspektionsskyldighet?	☒ Ja	☐ Nej	
Ange systemets nominella effekt	100 kW	Ange yta som betjänas	1949 m ²
Är värmegenerators storlek och verkningsgrad lämplig för byggnadens behov?			
☒ Ja ☐ Nej			
Kommentar			
I hus B (Fiskaregatan 3A-C) finns en fjärrvärmecentral med märkeffekt 560Kw för värme med kulvert ut till alla fastigheterna.			
Om värmegenerators storlek är olämplig eller om verkningsgraden bedöms som alltför låg, ange lämpliga åtgärder under "Rekommendationer om kostnadseffektiva åtgärder" nedan.			

Inspektion av luftkonditioneringssystem

Finns det ett luftkonditioneringssystem eller kombinerat luftkonditionerings- och ventilationssystem med en nominell effekt på över 70 kW?		☐ Ja	☒ Nej
Bedömningsgrund för fastställande av nominell effekt	Övrigt		

Uppgifter om radon

Är radonhalten mätt?			☒ Ja	☐ Nej
Radonhalt	Typ av mätning ⁸	Datum för radonmätning		
30 Bq/m3	Långtidsmätning enligt SSM	2014-05-11		

⁸ Korttidsmätning har inte samma noggrannhet som en långtidsmätning. Korttidsmätningen kan inte heller ligga till grund för att söka radonbidrag eller andra myndighetsbeslut.

Utförda energieffektiviseringsåtgärder sedan föregående energideklARATION

Utförd åtgärd (Dekl.id: 1166823)

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
Utfört år		
Beskrivning av åtgärden		
2016/2017 Renovering av Fasad & fönster 2017 Konvertering från Gas till Fjärrvärme		

Rekommendationer om kostnadseffektiva åtgärder

Åtgärdsförslag (Dekl.id: 1166823)

Styr- och reglerteknisk	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			
4133 kWh/år	1,34 kr/kWh			
Beskrivning av åtgärden				
Installera solceller för att producera fastighetsel åt byggnadens installationer. Den el som inte kan nyttjas av föreningen själv säljs ut på elnätet. Åtgärden kräver noggrannare utredning av förutsättningar innan den genomförs.				

Styr- och reglerteknisk	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 6321 kWh/år	Kostnad per sparad kWh 0,76 kr/kWh	
Beskrivning av åtgärden Komplettera med rumsgivare för bättre driftkomfort och ekonomi		

Övrigt

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

Uppgift om anställning hos uppdragsgivaren

Är du anställd hos den som är skyldig att se till att det finns en energideklaration eller ett inspektionsprotokoll?	☐ Ja ☒ Nej
--	---

Expert

Förnamn	Efternamn	
Mikael	Kilén	
Datum för godkännande	E-postadress	
2021-02-18	mikael.kilen@hsb.se	
Certifikatnummer	Certifieringsorgan	Behörighetsnivå
2664	Kiwa Swedcert	Kvalificerad
Företag		
HSB Förvaltning		

Byggnaden - Identifikation

Län Halland	Kommun Falkenberg	Dekl.id 1166823
Fastighetsbeteckning Kompassen 6		Energideklarationen upprättad 2021-02-18
Adress Fiskaregatan 3A	Postnummer 311 73	Postort Falkenberg

Endast huvudadressen från energideklarationen visas.

Information om byggnadens energiprestanda och verifiering av energikrav

Vid vissa tillfällen kan det vara viktigt att ha information om byggnadens energiprestanda enligt tidigare gällande regler, exempelvis om energideklarationen används för verifiering i ett bygglovsärende. Byggnadens energiprestanda och energiklass följer kraven i Boverkets byggregler (2011:6) – föreskrifter och allmänna råd (BBR). Hur energiprestanda har beräknats och uttryckts i BBR har ändrats vid några tillfällen. Därför kan information i energideklarationer vara olika över tid. I denna bilaga finns en översikt över byggnadens energiprestanda beräknat enligt olika versioner av BBR.

Det är primärenergitalet och energiklassen i energideklarationens sammanfattning som är den gällande energiprestandan för byggnaden.

Byggnadens energiprestanda

I tabellen finns byggnadens energiprestanda enligt olika versioner av BBR.

Boverkets byggregler	Energiprestanda
Specifik energianvändning enligt BBR 24 ¹ och tidigare	104 kWh/m ² och år
Primärenergital enligt BBR 25 ²	116 kWh/m ² och år
Primärenergital enligt BBR 29 ³	85 kWh/m ² och år

Varför skiljer sig energiprestandan åt?

Du hittar mer information om byggnadens energiprestanda på Boverkets webbplats. Besök webbsida:
www.boverket.se/energi eller skanna QR-koden.



¹ BFS 2016:13

² BFS 2017:5

³ BFS 2020:4