

**Beskrivning och Värdering
avseende bostadsrätten
Lgh 204044001-0032, Granvägen 17
inom RB BRF Lavetten i Varberg**



INNEHÅLL

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

1 UPPDRAGSBESKRIVNING

VÄRDERINGS- OBJEKTET	Värderingsobjektet utgörs av bostadsrätten 204044001-0032 inom RB BRF Lavetten i Varberg som består av en bostadslägenhet.
SYFTE	<p>Värderingen syftar till att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde vid en försäljning på en öppen och oreglerad marknad.</p> <p>Enligt uppdragsgivaren kommer värderingen att användas som underlag vid exekutiv försäljning.</p>
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	Mars 2026
ALLMÄNNA VILLKOR	För uppdraget gäller bilagda villkor för värderingsutlåtandet.
INSPEKTION	<p>Inspektion utfördes 2026-03-03 av Joel Jonsson. Bostadsrättsinnehavare och personal från Kronofogden närvarade under inspektionstillfället.</p> <p>Inspektion är ej av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken eller 10 kap 3 § Miljöbalken.</p>
VÄRDERINGS- UNDERLAG	<p>Följande uppgifter har varit underlag för värderingen:</p> <ul style="list-style-type: none">• Besiktning av värderingsobjektet 2026-03-03• 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 200 meters avstånd.

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

Bostadsrättsföreningen

Föreningen äger fastigheten Varberg Lavetten 4.

Föreningens banklån per 2025-06-30 uppgick till 13 998 750 kronor vilket motsvarar 1 618 kr/m² boarea.

Föreningen har en fond för yttre underhåll som per 2025-06-30 uppgick till 10 458 254 kr.

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

Lavetten 4

Kommun	Varberg
Upplåtelseform	Äganderätt
Lagfaren ägare	Riksbyggen Bostadsrättsförening Lavetten i Varberg
Tomtareal	20 093 kvm

Taxeringsuppgifter

<i>Typkod</i>	Hyreshusenhet, bostäder och lokaler, typkod 321
<i>Taxeringsvärde</i>	133 047 000 SEK
<i>Värdeår</i>	1959,1960

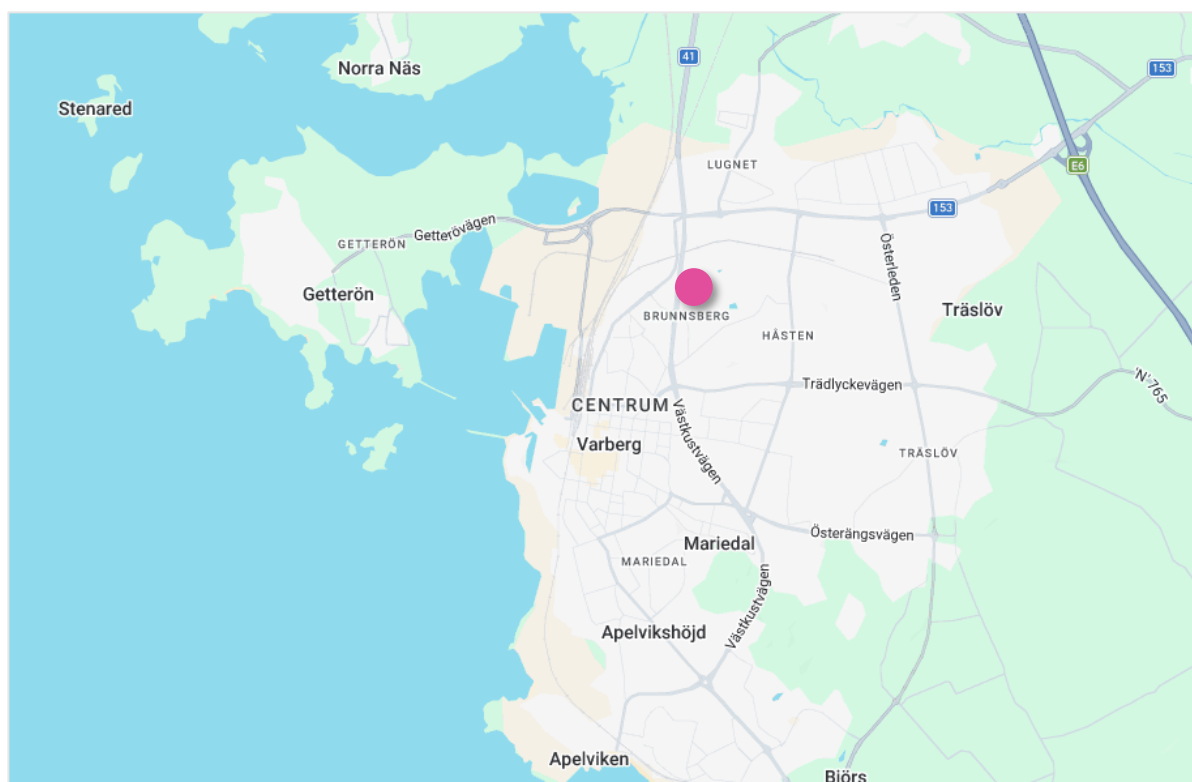
Föreningen

<i>Antal lägenheter</i>	129 lägenheter
<i>Bostadsarea</i>	8652 kvm
<i>Lokalarea</i>	580 kvm
<i>Parkering/garage</i>	42 garageplatser, 100 p-platser
<i>Fastighetsförsäkring</i>	Fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar
<i>Ventilation</i>	Självdrag
<i>Hissar</i>	Nej
<i>Tvättstuga</i>	Finns gemensam i källare

Tomt

Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 20 093 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.

Invändigt består objektet av kök, badrum, vardagsrum och tre sovrum.

Kök

Köket består av vita luckor och bänkskiva i trä. Här finns spis, diskmaskin, kombinerad kyl/frys och fläkt. Golvet är parkettgolv. Från köket finns även utgång till balkong.

Badrum

Det finns ett badrum som har ytskikt i form av kakel/klinker. Här finns WC, handfat och duschkabin. Här finns även en toppmatad tvättmaskin. Enligt uppgift från bostadsrättsinnehavare är denna endast lånad. Maskinen ser dock ut att vara ditsatt för stadigvarande bruk och anses därför i värderingen att ingå i värderingsobjektet. Funktionen på maskinen är oklar.

Det finns även tvättmöjligheter i gemensam tvättstuga i källare. Här finns även ett förråd till lägenheten i källare.

Övriga rum

Övriga rum, såsom sovrum och vardagsrum har i huvudsak parkettgolv och målade väggar. En del av ytskikten var dock svåra att inspektera på grund av lösöre.



Information om bostaden	
Adress	GRANVÄGEN 17
Lgh-nr	204044001-0032
Lgh-nr SKV	1102
Byggår	1959/1960
Boyta	87 kvm
Antal rum	4 r.o.k.
Våning	1 tr
Avgift	5 551 kr (inkl. vatten och el enligt uppgift från bostadsrättsinnehavare)
Andelstal, andelsvärde	0,94999%
Andelstal, insats	0,77519%
Balkong	Ja, inglasad
Förråd	Ja, finns i källare
Pantsättningsavgift	888 kr
Överlåtelseavgift	2 072 kr
Inre fond saldo	3 502,08



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.	2022-01-01
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.

Datum	Adress	Rum	Boarea	Avgift	Våning	Pris	Pris/kvm (SEK/m ²)
2026-02-20	Granvägen 17	4	87	5 608	3	2 500 000	28 735
2024-03-21	Tallvägen 8	4	87	5 035	1	2 575 000	29 597
2022-04-05	Granvägen 17	4	87	4 658	2	2 250 000	25 862

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 **1 900 000** och **2 300 000 kronor**, vilket motsvarar mellan 21 800 – 26 400 kronor per kvadratmeter boarea.

5 SLUTGILTIG VÄRDEBEDÖMNING

VÄRDERINGS- FÖRUTSÄTTNINGAR	Värderingsobjekt	204044001-0032 inom RB BRF Lavetten i Varberg
	Värdetidpunkt	Mars 2026
	Syfte	exekutiv försäljning

ORTSPRISMETODEN

cirka 1 900 000– 2 300 000 kronor

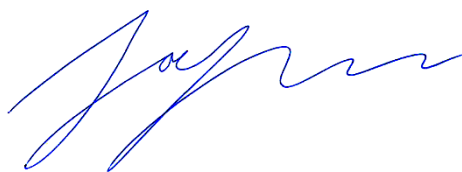
Bedömt intervall areametoden, totalt

cirka 21 800 – 26 400 kr/m² uthyrbar area

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet 204044001-0032 inom RB BRF Lavetten i Varberg vid värdetidpunkten till:

2 100 000 SEK Två miljoner etthundratusen svenska kronor	Vilket ger nedan nyckeltal: Marknadsvärde / m ² boarea 24 100
---	--

Halmstad 2026-03-09

**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 LAVETTEN 4

Aktualitet fastighetsregistret:

2024-12-18 00:00:00

Objektidentitet:

909a6a63-5651-90ec-e040-ed8f66444c3f

Län:

13, Halland

Kommun:

83, VARBERG

Övriga noteringar:

TOMTINDELNING UPPHÄVD 1995-12-12(AKT 1383-P96/6)

Lantmäterikontor

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

TIDIGARE BETECKNING

Beteckning:

N-VARBERG LAVETTEN:4

Omregistreringsdatum:

1986-10-15

Akt:

1383-86/99

URSPRUNG ⓘ

VARBERG LAVETTEN 2

TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT ⓘ

Fastighetsnyckel (fnr):

130129935

Distrikt:

104054,Varberg

ADRESS



Adress:	Postnr:	Postort:	Kommundel:
Granvägen 1	432 33	Varberg	Varberg
Granvägen 11	432 33	Varberg	Varberg
Granvägen 13	432 33	Varberg	Varberg
Granvägen 15	432 33	Varberg	Varberg
Granvägen 17	432 33	Varberg	Varberg
Granvägen 19	432 33	Varberg	Varberg
Granvägen 21	432 33	Varberg	Varberg
Granvägen 3	432 33	Varberg	Varberg
Granvägen 5	432 33	Varberg	Varberg
Granvägen 7	432 33	Varberg	Varberg
Granvägen 9	432 33	Varberg	Varberg
Tallvägen 10	432 33	Varberg	Varberg
Tallvägen 2	432 33	Varberg	Varberg
Tallvägen 4	432 33	Varberg	Varberg
Tallvägen 6	432 33	Varberg	Varberg
Tallvägen 8	432 33	Varberg	Varberg

AREAL ⓘ



Totalareal:

20 093 kvm

2,01 ha

Varav land:

20 093 kvm

2,01 ha

Varav vatten:

0 kvm

0 ha

LÄGE, KARTA ⓘ



Område:	N:(SWEREF99)	E:	X:(RT90)	Y:
1.	6333891,02	334267,74	6338042,63	1285450,82
2.	6333925,6	334227,5	6338077,71	1285410,97
3.	6333991,03	334301,72	6338142,29	1285486

ÅTGÄRDER 

Fastighetsrättsliga:	Datum:	Akt:	Fastighetsrättsliga:	Datum:	Akt:
Införd i tomtboken	1966-11-15		Tomtmätning	1966-10-19	1383K-145/1966
Fastighetsreglering	2010-02-22	1383K-2010/13			

ANDEL I SAMFÄLLIGHET 

Inga andelar i samfällighet hittades.

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING 

Inga gemensamhetsanläggningar hittades.

INSKRIVNING ALLMÄNT 

Beräknad aktualitet inskrivningsdelen: 2026-02-13	Senaste ändring för fastigheten:	2018-12-06
Inskrivningskontor		
Lantmäteriet,	Kontor: Uddevalla	761 80 NORRTÄLJE
fastighetsinskrivning		Tel: 0771-636363

ÄLDRE FÖRHÅLLANDE 

I68/252, I86/20215, I68/247, I68/250, I93/19825, I68/248, I68/251, I93/19826, I68/249, I93/19827, I90/20833, I93/19828, I93/19830, I95/17942, I96/5356, I96/5357, Ö96/5440

LAGFART 

Riksbyggen Bostadsrättsförening Lavetten i Varberg

Namn på lagfart:	RIKSBYGGENS BRF VARBERGSHUS NR 3
Organisationsnummer:	749600-0857
Adress:	c/o RIKSBYGGEN BOX 64 301 03 HALMSTAD
Akt:	58/131 Beviljad
Inskrivningsdag:	1958-07-16, Andel: 1/1
Anmärkning:	Id-nummer kompletterat Akt: 90/20836 Beslut: Beviljad
Fång:	Köp 1958-06-16 Andel: 1/1
Akt:	58/131 Beviljad

INTECKNINGAR 

Antal inteckningar: 7 st, Summa: 14 808 000

Datapantbrev:	Företrädesordning 1	Datapantbrev:	Företrädesordning 2	Datapantbrev:	Företrädesordning 3
Belopp:	SEK 5 000 000	Belopp:	SEK 2 000 000	Belopp:	SEK 3 000 000
Akt:	93/19829 Beviljad	Akt:	93/19831 Beviljad	Akt:	11/8663 Beviljad
Inskrivningsdag:	1993-07-19	Inskrivningsdag:	1993-07-19	Inskrivningsdag:	2011-04-13
Datapantbrev:	Företrädesordning 4	Datapantbrev:	Företrädesordning 5	Datapantbrev:	Företrädesordning 6
Belopp:	SEK 1 000 000	Belopp:	SEK 1 500 000	Belopp:	SEK 1 000 000
Akt:	12/16489 Beviljad	Akt:	13/5775 Beviljad	Akt:	13/30415 Beviljad
Inskrivningsdag:	2012-07-11	Inskrivningsdag:	2013-03-12	Inskrivningsdag:	2013-11-28
Datapantbrev:	Företrädesordning 7				
Belopp:	SEK 1 308 000				
Akt:	D-2018-00641679:1 Beviljad				
Inskrivningsdag:	2018-12-04				

ANTECKNINGAR 

Inga anteckningar hittades.

TIDIGARE ÄGARE 

Ingen tidigare ägare hittades.

AVTALSRÄTTIGHETER ⓘ



Inga avtalsrättigheter hittades.

PLANER OCH MARKREGLERINGAR ⓘ



Planer

Namn (typ)	Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
BRUNNSBERG-NATUR OCH BOSTADSOMRÅDE (Detaljplan)	1383-P96/6	2017-01-26	Varberg
Status:	Gällande	Beslutsdatum:	1995-12-12
Laga kraft:	1996-01-08	Genomförande:	1996-01-09 - 2004-12-31

Namn (typ)	Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
GARAGE VID TALLVÄGEN (Detaljplan)	1383K-P2006/25	2006-12-07	Varberg
Status:	Gällande	Beslutsdatum:	2006-10-05
Laga kraft:	2006-11-07	Genomförande:	2006-11-08 - 2011-12-31

MER INFORMATION



Det finns 13 byggnad/er på fastigheten. Sök efter InfoBygg.

Det finns 129 lägenhet/er på fastigheten. Sök efter lägenheter.

TAXERING ⓘ



Hyreshusenhet, bostäder och lokaler, typkod 321

Beslutsår ⓘ:	2025
Taxeringsid:	283374-3
Taxeringsvärde kr:	133 047 000
Tax.enhet avser:	VARBERG LAVETTEN 4

Taxerade ägare

749600-0857

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Lavetten i Varberg

Co: RIKSBYGGEN

BOX 64

301 03 HALMSTAD

Andel: 1/1**Juridisk form:** Bostadsrättsförening

Värderingsenheter

Hyreshus lokal		Hyreshus lokal	
Skatteverkets id:	3015241462025	Skatteverkets id:	3015602812025
Värderingsenhetsnummer:	3	Värderingsenhetsnummer:	5
Tax.värde kr:	28 000	Tax.värde kr:	306 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.)	28 000	Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.)	306 000
Riktvärdeområde:	1383026	Riktvärdeområde:	1383026
Värdeår:	1960	Värdeår:	1959
Årshyra kr:	8 000	Årshyra kr:	94 000
Under uppförande:	Nej	Under uppförande:	Nej
Nybyggnadsår:	1960	Nybyggnadsår:	1959
Om eller nybyggnadsår:	2020	Om eller nybyggnadsår:	2020
Tillhör byggnad:	1	Tillhör byggnad:	2
Area total (kvm):	20	Area total (kvm):	60
Hyreshus lokal		Hyreshus lokalmark	
Skatteverkets id:	3015241512025	Skatteverkets id:	3015241522025
Värderingsenhetsnummer:	4	Värderingsenhetsnummer:	4
Tax.värde kr:	1 053 000	Tax.värde kr:	660 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.)	1 053 000	Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.)	660 000
Riktvärdeområde:	1383026	Riktvärdeområde:	1383026
Värdeår:	2011	Byggrätt i kvm:	600
Årshyra kr:	209 000	Tillhör byggnad:	3
Under uppförande:	Nej		
Ligger på tomt:	3015241522025		
Nybyggnadsår:	2011		
Om eller nybyggnadsår:	2021		
Tillhör byggnad:	3		
Area total (kvm):	500		
Hyreshus bostad		Hyreshus bostad	
Skatteverkets id:	233981712025	Skatteverkets id:	234001712025
Värderingsenhetsnummer:	1	Värderingsenhetsnummer:	2
Tax.värde kr:	27 000 000	Tax.värde kr:	66 000 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.)	27 000 000	Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.)	66 000 000
Riktvärdeområde:	1383026	Riktvärdeområde:	1383026
Värdeår:	1960	Värdeår:	1959
Årshyra kr:	2 955 000	Årshyra kr:	7 426 000
Under uppförande:	Nej	Under uppförande:	Nej
Ligger på tomt:	233991712025	Ligger på tomt:	234011712025
Nybyggnadsår:	1960	Nybyggnadsår:	1959
Om eller nybyggnadsår:	2020	Om eller nybyggnadsår:	2020
Area kvm:	2 463	Area kvm:	6 189
Tillhör byggnad:	1	Tillhör byggnad:	2
Hyreshus bostadsmark		Hyreshus bostadsmark	
Skatteverkets id:	233991712025	Skatteverkets id:	234011712025
Värderingsenhetsnummer:	1	Värderingsenhetsnummer:	2
Tax.värde kr:	11 000 000	Tax.värde kr:	27 000 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.)	11 000 000	Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.)	27 000 000
Riktvärdeområde:	1383026	Riktvärdeområde:	1383026
Byggrätt i kvm:	3 079	Byggrätt i kvm:	7 736
Tillhör byggnad:	1	Tillhör byggnad:	2

Sammanfattning av

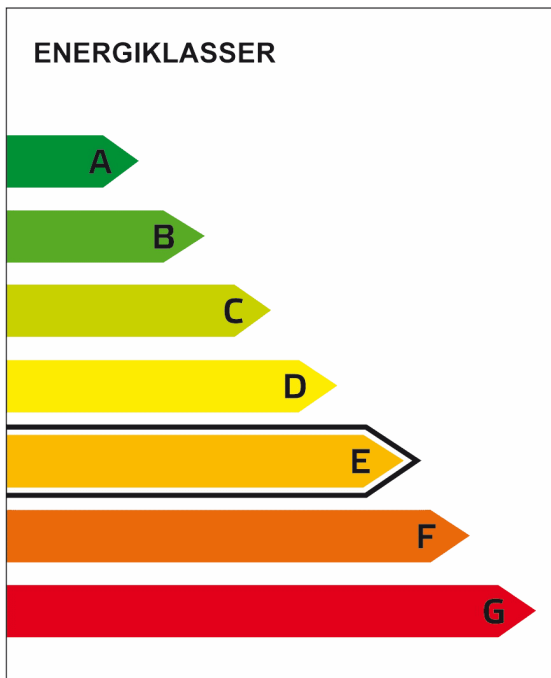
ENERGIDEKLARATION

Granvägen 11, 432 33 Varberg

Varbergs kommun

Nybyggnadsår: 1960

Energideklarations-ID: 655899



DENNA BYGGNADS
ENERGIKLASS

Energiprestanda:

113 kWh/m² och år

**Krav vid uppförande av
ny byggnad [mars 2015]:**

Energiklass C, 75 kWh/m² och år

Uppvärmningssystem:

Fjärrvärme

Radonmätning:

Utförd

Ventilationskontroll (OVK):

Utförd

Åtgärdsförslag:

Har lämnats

Energideklarationen är utförd av:

Anna-Lena Falk, Varberg Energi AB,
2015-10-05

Energideklarationen är giltig till:

2025-10-05

Energideklarationen i sin helhet
finns hos byggnadens ägare.

För mer information:

www.boverket.se/energideklaration

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

Byggnadens ägare - Kontaktuppgifter

Ägarens namn BRF Lavetten	Organisationsnummer 749600-0857	Utländsk adress <input type="checkbox"/>
Adress C/O Henrik Hansson, Tallv 4	Postnummer 43233	Postort Varberg
Land	Telefonnummer	Mobiltelefonnummer
E-postadress		

Byggnadens ägare - Övriga
Byggnaden - Identifikation

Län Halland	Kommun Varberg	O.B.S! Småhus i bostadsrätt ska deklarerars av bostadsrättsföreningen. <input type="checkbox"/> Egna hem (privatägda småhus)	
Fastighetsbeteckning (anges utan kommunnamn) Lavetten 4		Egen beteckning Granvägen 7-15, Hus 1	
Husnummer 1	Prefix byggnadsid 1	Byggnadsid 2508261	Orsak till avvikelse Adressuppgifter är fel/saknas <input checked="" type="radio"/>
Adress Granvägen 11	Postnummer 43233	Postort Varberg	Huvudadress <input checked="" type="radio"/>
Adress Granvägen 13	Postnummer 43233	Postort Varberg	Huvudadress <input type="radio"/>
Adress Granvägen 15	Postnummer 43233	Postort Varberg	Huvudadress <input type="radio"/>
Adress Granvägen 7	Postnummer 43233	Postort Varberg	Huvudadress <input type="radio"/>
Adress Granvägen 9	Postnummer 43233	Postort Varberg	Huvudadress <input type="radio"/>

Byggnaden - Egenskaper

Typkod 320 - Hyreshusenhet, bostäder		Byggnadskategori Flerbostadshus	
Byggnadens komplexitet <input checked="" type="radio"/> Enkel <input type="radio"/> Komplex		Byggnadstyp Friliggande	
		Nybyggnadsår 1960	
Atemp mätt värde (exkl. Avarmgarage) 4170 m ²		Verksamhet Fördela enligt nedan:	
Avarmgarage 113 m ²		Procent av Atemp (exkl. Avarmgarage)	
Antal källarplan uppvärmda till >10°C (exkl.garageplan) 1		Bostäder (inkl. biarea, t.ex. trapphus och uppvärmd källare) <input type="text" value="100"/>	
Antal våningsplan ovan mark 3		Hotell, pensionat och elevhem <input type="text"/>	
Antal trapphus 5		Restaurang <input type="text"/>	
Antal bostadslägenheter 51		Kontor och förvaltning <input type="text"/>	
Finns till övervägande del lägenheter med boarea om högst 35 m ² vardera? <input type="radio"/> Ja <input checked="" type="radio"/> Nej		Butiks- och lagerlokaler för livsmedelshandel <input type="text"/>	
Projekterat genomsnittligt hygieniskt uteluftsflöde i lokalbyggnader <input type="text"/> l/s,m ²		Butiks- och lagerlokaler för övrig handel <input type="text"/>	
Finns installerad eleffekt >10 W/m ² för uppvärmning och varmvattenproduktion <input type="radio"/> Ja <input checked="" type="radio"/> Nej		Köpcentrum <input type="text"/>	
Är byggnaden skyddad som byggnadsminne? <input checked="" type="radio"/> Nej <input type="radio"/> Ja enligt 3 kap KML <input type="radio"/> Ja enligt SBM-förordningen		Vård, dygnet runt <input type="text"/>	
Är byggnaden en sådan särskilt värdefull byggnad som avses i 8 kap 13 § PBL? <input checked="" type="radio"/> Nej <input type="radio"/> Ja, är utpekad i detaljplan eller områdesbestämmelser <input type="radio"/> Ja, är utpekad i annan typ av dokument <input type="radio"/> Ja, egen bedömning		Vård, dagtid (samt serviceboende, frisersalong o. dyl) <input type="text"/>	
		Skolor (förskola-universitet) <input type="text"/>	
		Bad-, sport-, idrottsanläggningar (ej utomhusarenor) <input type="text"/>	
		Teater-, konsert-, biograflokaler och övriga samlingslokaler <input type="text"/>	
		Övrig verksamhet - ange vad <input type="text"/>	
		Summa <input type="text" value="100"/>	

Energianvändning

Verklig förbrukning Vilken 12-månadsperiod avser energiuppgifterna? (ange första månaden i formatet ÅÅMM) 1401 - 1412		Beräknad förbrukning Beräknad energianvändning anges för nybyggda/andra byggnader utan mätbar förbrukning och normalårskorrigeras ej <input type="checkbox"/>																																																																					
Hur mycket energi har använts för värme och komfortkyla angivet år (ange mätt värde om möjligt)? Angivna värden ska inte vara normalårskorrigerade		Omvandlingsfaktorer för bränslen i tabellen nedan gäller om inte annat uppmätts:																																																																					
<table border="0"> <tr> <td></td> <td></td> <td>Mätt värde</td> <td>Fördelat värde</td> </tr> <tr> <td>Fjärrvärme (1)</td> <td>405870 kWh</td> <td><input type="radio"/></td> <td><input checked="" type="radio"/></td> </tr> <tr> <td>Eldningsolja (2)</td> <td><input type="text"/> kWh</td> <td><input type="radio"/></td> <td><input type="radio"/></td> </tr> <tr> <td>Naturgas, stadsgas (3)</td> <td><input type="text"/> kWh</td> <td><input type="radio"/></td> <td><input type="radio"/></td> </tr> <tr> <td>Ved (4)</td> <td><input type="text"/> kWh</td> <td><input type="radio"/></td> <td><input type="radio"/></td> </tr> <tr> <td>Flis/pellets/briketter (5)</td> <td><input type="text"/> kWh</td> <td><input type="radio"/></td> <td><input type="radio"/></td> </tr> <tr> <td>Övrigt biobränsle (6)</td> <td><input type="text"/> kWh</td> <td><input type="radio"/></td> <td><input type="radio"/></td> </tr> <tr> <td>El (vattenburen) (7)</td> <td><input type="text"/> kWh</td> <td><input type="radio"/></td> <td><input type="radio"/></td> </tr> <tr> <td>El (direktverkande) (8)</td> <td><input type="text"/> kWh</td> <td><input type="radio"/></td> <td><input type="radio"/></td> </tr> <tr> <td>El (luftburen) (9)</td> <td><input type="text"/> kWh</td> <td><input type="radio"/></td> <td><input type="radio"/></td> </tr> <tr> <td>Markvärmepump (el) (10)</td> <td><input type="text"/> kWh</td> <td><input type="radio"/></td> <td><input type="radio"/></td> </tr> <tr> <td>Värmepump-frånluft (el) (11)</td> <td><input type="text"/> kWh</td> <td><input type="radio"/></td> <td><input type="radio"/></td> </tr> <tr> <td>Värmepump-luft/luft (el) (12)</td> <td><input type="text"/> kWh</td> <td><input type="radio"/></td> <td><input type="radio"/></td> </tr> <tr> <td>Värmepump-luft/vatten (el) (13)</td> <td><input type="text"/> kWh</td> <td><input type="radio"/></td> <td><input type="radio"/></td> </tr> <tr> <td>Energi för uppvärmning och varmvatten¹ (Σ1)</td> <td>405870 kWh</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Varav energi till varmvattenberedning</td> <td>53800 kWh</td> <td><input type="radio"/></td> <td><input checked="" type="radio"/></td> </tr> <tr> <td>Fjärrkyla (14)</td> <td><input type="text"/> kWh</td> <td><input type="radio"/></td> <td><input type="radio"/></td> </tr> </table>				Mätt värde	Fördelat värde	Fjärrvärme (1)	405870 kWh	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	Eldningsolja (2)	<input type="text"/> kWh	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	Naturgas, stadsgas (3)	<input type="text"/> kWh	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	Ved (4)	<input type="text"/> kWh	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	Flis/pellets/briketter (5)	<input type="text"/> kWh	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	Övrigt biobränsle (6)	<input type="text"/> kWh	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	El (vattenburen) (7)	<input type="text"/> kWh	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	El (direktverkande) (8)	<input type="text"/> kWh	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	El (luftburen) (9)	<input type="text"/> kWh	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	Markvärmepump (el) (10)	<input type="text"/> kWh	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	Värmepump-frånluft (el) (11)	<input type="text"/> kWh	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	Värmepump-luft/luft (el) (12)	<input type="text"/> kWh	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	Värmepump-luft/vatten (el) (13)	<input type="text"/> kWh	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	Energi för uppvärmning och varmvatten¹ (Σ1)	405870 kWh			Varav energi till varmvattenberedning	53800 kWh	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	Fjärrkyla (14)	<input type="text"/> kWh	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	Eldningsolja 10 000 kWh/m ³ Naturgas 11 000 kWh/1 000 m ³ (effektivt värmevärde) Stadsgas 4 600 kWh/1 000 m ³ 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.	
		Mätt värde	Fördelat värde																																																																				
Fjärrvärme (1)	405870 kWh	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>																																																																				
Eldningsolja (2)	<input type="text"/> kWh	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>																																																																				
Naturgas, stadsgas (3)	<input type="text"/> kWh	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>																																																																				
Ved (4)	<input type="text"/> kWh	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>																																																																				
Flis/pellets/briketter (5)	<input type="text"/> kWh	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>																																																																				
Övrigt biobränsle (6)	<input type="text"/> kWh	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>																																																																				
El (vattenburen) (7)	<input type="text"/> kWh	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>																																																																				
El (direktverkande) (8)	<input type="text"/> kWh	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>																																																																				
El (luftburen) (9)	<input type="text"/> kWh	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>																																																																				
Markvärmepump (el) (10)	<input type="text"/> kWh	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>																																																																				
Värmepump-frånluft (el) (11)	<input type="text"/> kWh	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>																																																																				
Värmepump-luft/luft (el) (12)	<input type="text"/> kWh	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>																																																																				
Värmepump-luft/vatten (el) (13)	<input type="text"/> kWh	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>																																																																				
Energi för uppvärmning och varmvatten¹ (Σ1)	405870 kWh																																																																						
Varav energi till varmvattenberedning	53800 kWh	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>																																																																				
Fjärrkyla (14)	<input type="text"/> kWh	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>																																																																				
Finns solvärme? <input type="radio"/> Ja <input checked="" type="radio"/> Nej		Ange solfångararea <input type="text"/> m ² Beräknad energiproduktion <input type="text"/> kWh/år																																																																					
Finns solcellssystem? <input type="radio"/> Ja <input checked="" type="radio"/> Nej		Ange solcellsarea <input type="text"/> m ² Beräknad elproduktion <input type="text"/> kWh/år																																																																					
Ort (Energi-Index) Varberg		Normalårskorrigerat värde (Energi-Index) ⁸ 469174 kWh																																																																					
Energiprestanda 113 kWh/m ² , år		...varav el 4 kWh/m ² , år																																																																					
		Referensvärde 1 (enligt nybyggnadskrav) 75 kWh/m ² , år	Referensvärde 2 (statistiskt intervall) 135 - 165 kWh/m ² , år																																																																				

¹ Summa 1-13 (Σ1)

² Den el som ingår i fastighetsenergin

³ Den el som ingår i hushållsenergin

⁴ Den el som ingår i verksamhetsenergin

⁵ Beräkning av värdet sker med utgångspunkt i vilket energislag och typ av kylsystem som används (se Boverkets byggregler, BFS 2008:20 och BFS 2011:6)

⁶ Enligt definition i Boverkets byggregler (Summa 1-15, 18-19 (Σ3))

⁷ Den el som ingår i byggnadens energianvändning (Summa 7-13,15,18-19 (Σ4))

⁸ Underlag för energiprestanda

Uppgifter om ventilationskontroll

Finns det krav på återkommande ventilationskontroll i byggnaden?	<input checked="" type="radio"/> Ja	<input type="radio"/> Nej			
Typ av ventilationssystem	<input type="checkbox"/> FTX	<input type="checkbox"/> FT	<input type="checkbox"/> F med återvinning		
	<input type="checkbox"/> F	<input checked="" type="checkbox"/> Självdrag			
Är ventilationskontrollen utförd vid tidpunkten för energideklarationen?	<input checked="" type="radio"/> Ja	<input type="radio"/> Nej	<input type="radio"/> Delvis ¹⁰	<input type="text"/>	% utan anmärkning

¹⁰ Avser när byggnaden har fler ventilationsaggregat

Uppgifter om luftkonditioneringsystem

Finns luftkonditioneringsystem med nominell kyleffekt större än 12kW?	<input type="radio"/> Ja	<input checked="" type="radio"/> Nej
---	--------------------------	--------------------------------------

Uppgifter om radon

Är radonhalten mätt?	<input checked="" type="radio"/> Ja	<input type="radio"/> Nej
Radonhalt	Typ av mätning	Datum för radonmätning
150 Bq/m3	Långtidsmätning enligt SSM	2014-05-05

Utförda energieffektiviseringsåtgärder sedan föregående energideklaration

Rekommendationer om kostnadseffektiva åtgärder

Åtgärdsförslag (Dekl.id: 655899)

Styr- och reglerteknik	Installationsteknik	Byggnadsteknik
<p>Värme</p> <ul style="list-style-type: none"><input type="checkbox"/> Nya radiatorventiler<input type="checkbox"/> Injustering av värmesystem<input type="checkbox"/> Tids-/behovsstyrning av värmesystem<input type="checkbox"/> Rengöring och/eller luftning av värmesystem<input type="checkbox"/> Maxbegränsning av innetemperatur<input type="checkbox"/> Ny inomhusgivare<input type="checkbox"/> Byte/installation av tryckstyrda pumpar<input type="checkbox"/> Annan åtgärd <p>Ventilation</p> <ul style="list-style-type: none"><input type="checkbox"/> Injustering av ventilationssystem<input type="checkbox"/> Tidsstyrning av ventilationssystem<input type="checkbox"/> Behovsstyrning av ventilationssystem<input type="checkbox"/> Byte/installation av varvtalsstyrda fläktar<input type="checkbox"/> Annan åtgärd <p>Belysning, kylning m.m.</p> <ul style="list-style-type: none"><input type="checkbox"/> Tids-/behovsstyrning av belysning<input type="checkbox"/> Tids-/behovsstyrning av kyla<input type="checkbox"/> Annan åtgärd	<ul style="list-style-type: none"><input type="checkbox"/> Varmvattenbesparande åtgärder<input type="checkbox"/> Energieffektiv belysning<input type="checkbox"/> Isolering av rör och ventilationskanaler<input type="checkbox"/> Byte/installation av värmepump<input type="checkbox"/> Byte/installation av energieffektiva värmekälla<input type="checkbox"/> Byte/komplettering av ventilationssystem<input type="checkbox"/> Återvinning av ventilationsvärme<input type="checkbox"/> Installation av solvärme<input type="checkbox"/> Installation av solceller<input type="checkbox"/> Annan åtgärd	<ul style="list-style-type: none"><input checked="" type="checkbox"/> Tilläggsisolering vindsbjälklag/tak<input type="checkbox"/> Tilläggsisolering väggar<input type="checkbox"/> Tilläggsisolering källare/mark<input type="checkbox"/> Byte till energieffektiva fönster/fönsterdörrar<input type="checkbox"/> Komplettering fönster/fönsterdörrar med innerruta<input type="checkbox"/> Tätning fönster/fönsterdörrar/ytterdörrar<input type="checkbox"/> Annan åtgärd
Minskad energianvändning 35000 kWh/år	Kostnad per sparad kWh 0,21 kr/kWh	
Beskrivning av åtgärden Isolering av vindsbjälklag 300 mm. Viktigt att göra en fuktprojektering innan åtgärden utförs för att säkerställa att inga fuktskador uppkommer.		

Styr- och reglerteknik	Installationsteknik	Byggnadsteknik
<p>Värme</p> <p><input type="checkbox"/> Nya radiatorventiler</p> <p><input type="checkbox"/> Injustering av värmesystem</p> <p><input type="checkbox"/> Tids-/behovsstyrning av värmesystem</p> <p><input type="checkbox"/> Rengöring och/eller luftning av värmesystem</p> <p><input type="checkbox"/> Maxbegränsning av innetemperatur</p> <p><input type="checkbox"/> Ny inomhusgivare</p> <p><input type="checkbox"/> Byte/installation av tryckstyrda pumpar</p> <p><input type="checkbox"/> Annan åtgärd</p> <p>Ventilation</p> <p><input type="checkbox"/> Injustering av ventilationssystem</p> <p><input type="checkbox"/> Tidsstyrning av ventilationssystem</p> <p><input type="checkbox"/> Behovsstyrning av ventilationssystem</p> <p><input type="checkbox"/> Byte/installation av varvtalsstyrda fläktar</p> <p><input type="checkbox"/> Annan åtgärd</p> <p>Belysning, kylning m.m.</p> <p><input type="checkbox"/> Tids-/behovsstyrning av belysning</p> <p><input type="checkbox"/> Tids-/behovsstyrning av kyla</p> <p><input type="checkbox"/> Annan åtgärd</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> Varmvattenbesparande åtgärder</p> <p><input type="checkbox"/> Energieffektiv belysning</p> <p><input type="checkbox"/> Isolering av rör och ventilationskanaler</p> <p><input type="checkbox"/> Byte/installation av värmepump</p> <p><input type="checkbox"/> Byte/installation av energieffektiva värmekälla</p> <p><input type="checkbox"/> Byte/komplettering av ventilationssystem</p> <p><input type="checkbox"/> Återvinning av ventilationsvärme</p> <p><input type="checkbox"/> Installation av solvärme</p> <p><input type="checkbox"/> Installation av solceller</p> <p><input type="checkbox"/> Annan åtgärd</p>	<p><input type="checkbox"/> Tilläggsisolering vindsbjälklag/tak</p> <p><input type="checkbox"/> Tilläggsisolering väggar</p> <p><input type="checkbox"/> Tilläggsisolering källare/mark</p> <p><input type="checkbox"/> Byte till energieffektiva fönster/fönsterdörrar</p> <p><input type="checkbox"/> Komplettering fönster/fönsterdörrar med innerruta</p> <p><input type="checkbox"/> Tätning fönster/fönsterdörrar/ytterdörrar</p> <p><input type="checkbox"/> Annan åtgärd</p>
<p>Minskad energianvändning</p> <p>9000 kWh/år</p>	<p>Kostnad per sparad kWh</p> <p>0,2 kr/kWh</p>	
<p>Beskrivning av åtgärden</p> <p>Installera snålspolande munstycken i dusch och kranar.</p>		

Övrigt

Har byggnaden deklarerats tidigare?	<input type="radio"/> Ja <input checked="" type="radio"/> Nej
Har byggnaden besiktigats på plats?	Vid nej, vilket undantag åberopas <div style="background-color: #cccccc; height: 15px; width: 100%;"></div>
<input checked="" type="radio"/> Ja <input type="radio"/> Nej	Kommentar Vi besiktigar på plats alla fastigheter som vi energideklarerar.

Annat arbete med hänvisning till hälsa och miljö som utförts på byggnaden, t.ex. miljöklassning, enkäter eller kommentarer till energideklarationsuppgifterna
Radonhalten på 280 Bq är uppmätt i en av lägenheterna, lgh 86, det kommer att arbetas vidare med denna lägenhet. I övriga lägenheter ligger radonhalten på mellan 30 och 150 Bq, under gränsvärdet (200Bq).

Expert

Förnamn	Efternamn	
Anna-Lena	Falk	
Datum för godkännande	E-postadress	
2015-10-05	anna-lena.falk@varbergenergi.se	
Certifikatnummer	Certifieringsorgan	Behörighetsnivå
1053-CFX-1168	DNV	Normal
Företag	Varberg Energi AB	