

**Beskrivning och Värdering  
avseende fastigheten  
Halmstad Arsenalen 17**

---



Uppdragsgivarens diarienummer: F-1336-24-13

## INNEHÅLL

1 Uppdragsbeskrivning.....	2
2 Allmän beskrivning.....	4
Läge.....	4
Energideklaration.....	4
Tomt.....	5
Planförutsättningar.....	5
Byggnadsbeskrivning.....	6
3 Värderingsmetodik.....	7
4 Ortsprismetod.....	8
5 Slutgiltig värdebedömning.....	9

## 1 UPPDRAGSBESKRIVNING

**VÄRDERINGS-  
OBJEKTET** Värderingsobjektet utgörs av småhusfastigheten Halmstad Arsenalen 17 som består av en småhusfastighet belägen på Alet i Halmstads kommun.

**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 eventuell 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 2024

**ALLMÄNNA VILLKOR** För uppdraget gäller bilagda "Allmänna villkor för värdeutlåtande" om ej annat framgår nedan.

De allmänna villkoren gäller i alla delar för såväl av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare som för icke auktoriserade värderare. Croisette AB tillika deras dotterbolag, ikläder sig ej ansvar för oriktiga värdebedömningar orsakade av att av uppdragsgivaren/fastighetsägaren lämnade sakuppgifter, som lagts till grund för värdebedömningen, är oriktiga eller ofullständiga.

**INSPEKTION** Inspektion utfördes 2024-08-22 av Joel Jonsson. Lagfaren ägare närvarade som representant för fastighetsägaren. Även personal från Kronofogden och Polismyndigheten närvarade.

Inspektionen 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:

- Inspektion av värderingsobjektet 2024-09-13
- Fastighetsägarens information
- Utdrag från fastighetsregistret
- Ortsprismaterial
- Ritningar

I bilaga återfinns utdrag ur fastighetsregistret. Av dessa bilagor framgår bland annat lagfaren ägare, adressuppgifter, planförhållanden, servitut med mera, in-teckningar och taxeringsuppgifter.

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 bilaga Allmänna villkor för värdeutlåtande).

## 2 ALLMÄN BESKRIVNING

### Läge

Värderingsobjektet är beläget på Alet i Halmstad. Allmänna kommunikationer finns i form av buss med hållplats intill värderingsobjektet.

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

### Energideklaration

Byggnad på fastigheten har giltig energideklaration. Denna bifogas.

### Arsenalen 17

Kommun	Halmstad
Adress	Lyckåkersgatan 39
Upplåtelseform	Äganderätt
Lagfaren ägare	F-1336-24-13
Tomtareal	218 kvadratmeter

### Taxeringsuppgifter

Typkod	220 Småhusenhet, bebyggd
Byggnad	1 652 000 SEK
Mark	981 000 SEK
Värdeår	1978

### Övrigt

Vatten och avlopp:	Kommunalt vatten och avlopp (Enligt taxerade uppgifter)
Servitut, samfällighet etc	Ledningsrätt, se bilaga.  Andel i samfällighet: Halmstad Arsenalen S:1
Pantbrev	5 st om totalt 2 970 000 SEK

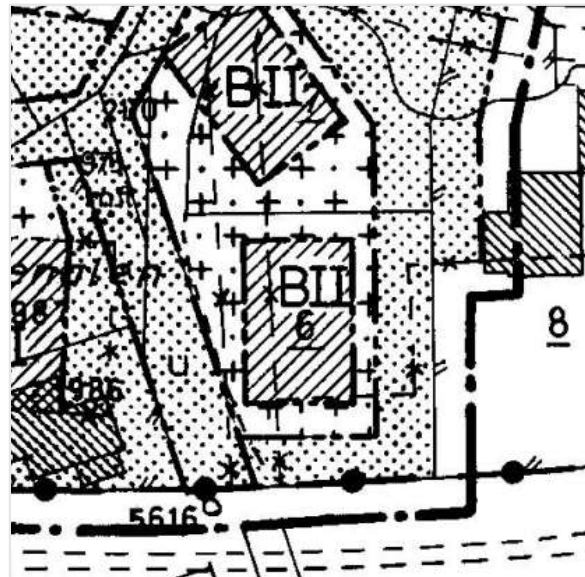
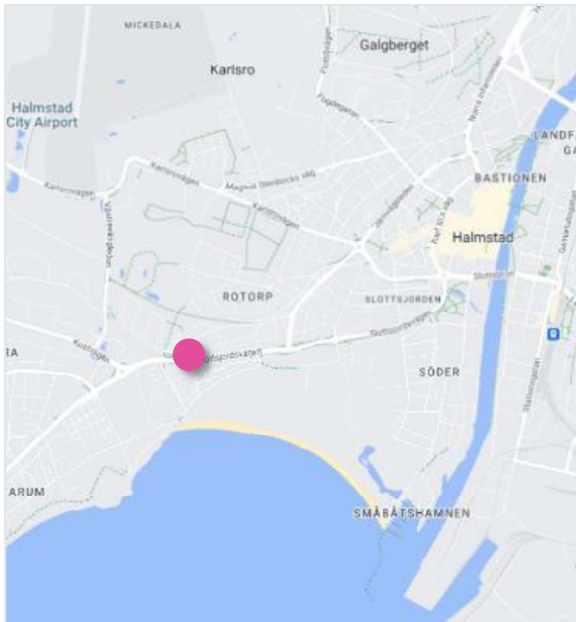
## Tomt

Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 218 kvadratmeter. De obebyggda delarna av värderingsobjektet utgörs i huvudsak av parkeringsplats och trädgård.

## Planförutsättningar

Värderingsobjektet omfattas av en detaljplan (f.d. stadsplan), lagakraftvunnen 1977. Planbestämmelser anger bostadsändamål med en högsta byggnadshöjd av två våningar.

Värderingen förutsätter att nödvändiga myndighetslov har erhållits innan byggnadens uppförande.



## Byggnadsbeskrivning

På värderingsobjektet finns en bostadsbyggnad i två plan med källare.

Byggnadens yttre skick bedöms överlag som normalt. Det finns dock vissa saker som måste åtgärdas utvändigt, såsom enstaka krossade fönster.

Invändigt bedöms objektet över lag vara i behov av renovering. Det finns även en otrevlig lukt, sannolikt delvis beroende på ej rumsrent husdjur. Det är oklart om lukt satt sig eller om städning räcker. Objektet har varit utan el en period. Det är oklart hur länge det därmed har varit ouppvämt.

### Kök

Köket består av vita skåp och vitt kakel. Vitvaror är delvis ur funktion. Köket är slitet och det saknas luckor på vissa ställen.

### Vardagsrum

I direkt anslutning till köket återfinns vardagsrummet. Från vardagsrummet når man ut till uterum och vidare till trädgård. Ytskikten bedöms vara i behov av renovering.

### Badrum

Det finns ett badrum på plan 2 och en mindre toalett på plan 1. Badrummet på plan 2 bedöms ha bättre skick och standard. Här utgörs ytskikt av kakel/klinker. Badrummet har WC, dusch samt kommod och handdukstork. Toaletten på plan 1 bedöms vara i behov av uppfräschning. Här finns WC och handfat. Ytskikt i form av klinkergolv och målade väggar.

### Övriga rum

På plan 2 finns tre sovrum. Ytskikt består i huvudsak av laminatgolv och målade väggar. Ett av rummen har utgång till balkong samt walkin-closet.

### Källare

Tvättmöjligheter finns i tvättstuga i källare. Här finns tvättmaskin och torktumlare. I källare finns även tre rum.

Det finns även ett garage på värderingsobjektet. Detta nås utifrån (både framsidan och baksidan).

## Info om bostaden

Byggår	1978
Byggnadstyp	Kedjehus
Boyta	122 m <sup>2</sup> (taxerade uppgifter)
Biyta	58 m <sup>2</sup> (taxerade uppgifter)
Areauppgifterna är osäkra och bör mätas upp av köpare.	
Antal rum	4 r.o.k.

## Sammanfattande teknisk beskrivning

Grundläggning	Källare
Stomme	Trä
Bjälklag	Trä
Fasadmaterial	Trä och tegel
Fönster	I huvudsak 2+1 glas
Yttertak	Papp
Uppvärmningssystem	Direktverkande el
Ventilationssystem	Självdrag



### 3 VÄRDERINGSMETODIK

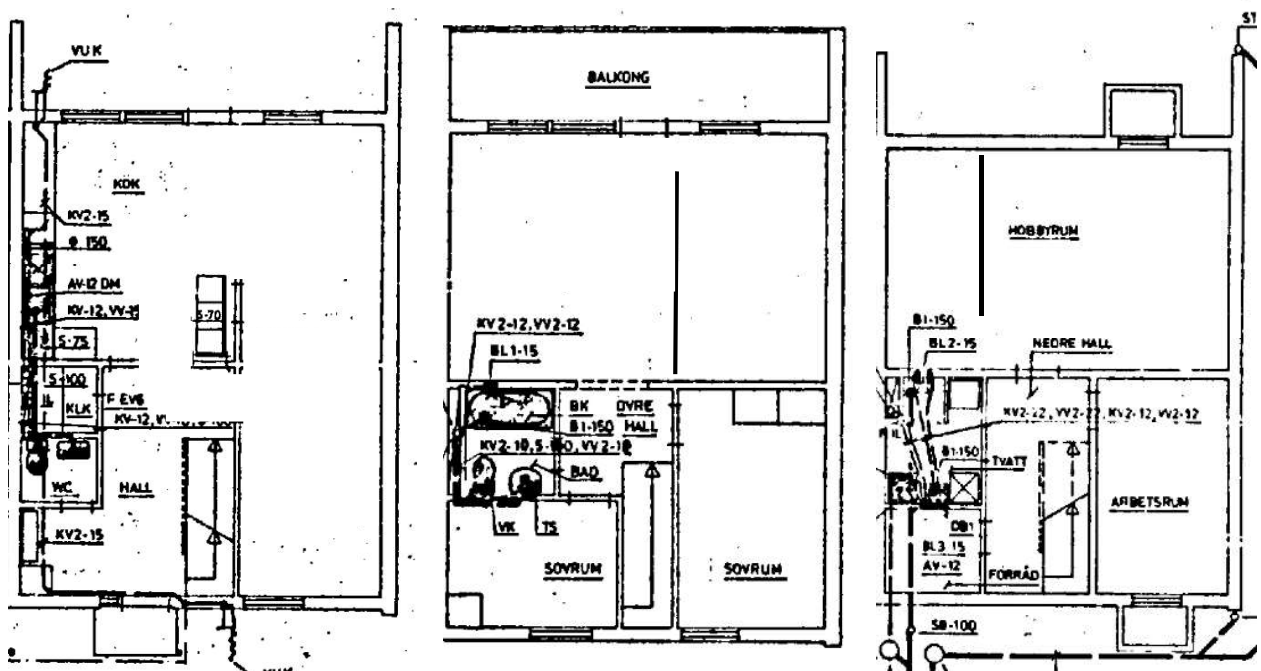
**MARKNADSVÄRDE** Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en normal försäljning på en öppen och oreglerad marknad.

**MARKNADSVÄRDE-BEDÖMNING** Marknadsvärdebedömningen sker genom ortsprismetoden.

Utifrån resultatet av metoden görs en samlad bedömning av marknadsvärdet.

**ORTSPRISMETOD** Ortsprismetoden innebär att värderingsobjektet jämförs med sålda fastigheter 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.



Planritningar som erhållits av kommunen, där viss justering har gjorts av undertecknad. Avvikelser förekommer. Från vänster: plan 1, plan 2 och källarplan.



## 4 ORTSPRISMETOD

En ortsprisundersökning av såväl lagfarna som kända bolagsköp har genomförts med utgångspunkt i nedan redovisade förutsättningar och gallringskäl.

Fr.o.m.	2022-01-01
Typkod	220
Kommuner:	Närområdet i Halmstad
Bortgallrade köp	Fristående villor

Värderingsobjektets skick och standard medför att jämförelseobjekten bedöms inte vara direkt jämförelsebara med värderingsobjektet. Framförallt Björkängsgatan 22D bedöms ha avsevärt bättre skick och standard.

Värderingsobjektet såldes november 2018 för 3 495 000 kr.

Nedan följer ett urval av kedjehus som sålts i värderingsobjektet närområde senaste åren.

Datum	Adress	Boarea	Biarea	Byggår	Pris	K/T-tal	Pris/kvm (SEK/m <sup>2</sup> )
2024-01-16	Strandåkersgatan 12 B	140	--	1964	4 300 000	1.71	30 714
2023-09-16	Björkängsgatan 22 D	118	46	1949	4 400 000	1.41	37 288
2022-09-05	Björkängsgatan 22 C	90	45	1949	3 450 000	1.58	38 333
2022-06-29	Lyckåkersgatan 42	88	44	1945	2 905 000	1.43	33 011

### 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 **3 000 000** och **3 500 000 kronor**, vilket motsvarar mellan 24 600 – 28 700 kronor per kvadratmeter boarea.

## 5 SLUTGILTIG VÄRDEBEDÖMNING

VÄRDERINGS- FÖRUTSÄTTNINGAR	Värderingsobjekt	Halmstad Arsenalen 17
	Värdetidpunkt	Oktober 2024
	Syfte	eventuell försäljning

ORTSPRISMETODEN  
Bedömt intervall areametoden, totalt

cirka 3 000 000– 3 500 000 kronor  
cirka 24 600 – 28 700 kr/m<sup>2</sup> boarea

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet Halmstad Arsenalen 17 vid värdetidpunkten till:

<b>3 250 000 SEK</b> <b>Tre miljoner tvåhundrafemtiotusen svenska kronor</b>	<b>Vilket ger nedan nyckeltal:</b> Marknadsvärde / m <sup>2</sup> boarea 26 639 Marknadsvärde / taxeringsvärde 1,23
---	---

Halmstad 2024-10-03

**Joel Jonsson**

Civilingenjör

av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare

### Bilagor

- Allmänna villkor för värdeutlåtande
- Fastighetsutdrag

## ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CBRE Sweden AB, Cushman & Wakefield Sweden AB, Forum Fastighetsekonomi AB, FS Fastighetsstrategi AB, Newsec Advice AB, Savills Sweden AB och Svefa AB. De är utarbetade med utgångspunkt från God Värderarsed, upprättat av Sektionen För Fastighetsvärdering inom Samhällsbyggarna och är avsedda för auktoriserade värderare inom Samhällsbyggarna. Villkoren gäller från 2010-12-01 vid värdering av hela, delar av fastigheter, tomträtter, byggnader på ofri grund eller liknande värderingsuppdrag inom Sverige. Såvitt ej annat framgår av värdeutlåtandet gäller följande;

**1 VÄRDEUTLÅTANDETS OMFATTNING**

- 1.1 Värderingsobjektet omfattar i värdeutlåtandet angiven fast egendom eller motsvarande med tillhörande rättigheter och skyldigheter i form av servitut, ledningsrätt, samfälligheter och övriga rättigheter eller skyldigheter som framgår av utdrag från Fastighetsregistret hänförligt till värderingsobjektet.
- 1.2 Värdeutlåtandet omfattar även, i förekommande fall, till värderingsobjektet hörande fastighetstillbehör och byggnadstillbehör, dock ej industritillbehör i annan omfattning än vad som framgår av utlåtandet.
- 1.3 Kontroll av inskrivna rättigheter har skett genom utdrag från Fastighetsregistret. Den information som erhållits genom Fastighetsregistret har förutsatts vara korrekt och fullständig, varför ytterligare utredning av legala förhållanden och dispositionsrätt ej vidtagits. Vad gäller legala förhållanden utöver vad som framgår av Fastighetsregistret har dessa enbart beaktats i den omfattning information därom lämnats skriftligen av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Förutom det som framgår av utdrag från Fastighetsregistret samt av uppgifter som lämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud har det förutsatts att värderingsobjektet inte belastas av icke inskrivna servitut, nyttjanderättsavtal eller andra avtal som i något avseende begränsar fastighetsägarens rådgighet över egendomen samt att värderingsobjektet inte belastas av betygande utgifter, avgifter eller andra gravationer. Vidare har det förutsatts att värderingsobjektet inte är föremål för tvist i något avseende.

**2 FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE**

- 2.1 Den information som innefattas i värdeutlåtandet har insamlats från källor som bedömts vara tillförlitliga. Samtliga uppgifter som erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud och eventuella nyttjanderättshavare, har förutsatts vara korrekta. Uppgifterna har endast kontrollerats genom en allmän rimlighetsbedömning. Vidare har förutsatts att inget av relevans för värdebedömningen har utelämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.
- 2.2 De areor som läggs till grund för värderingen har erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Värderaren har förlitat sig på dessa areor och har inte mätt upp dem på plats eller på ritningar, men areorna har kontrollerats genom en rimlighetsbedömning. Areorna har förutsatts vara uppmätta i enlighet med vid varje tillfälle gällande "Svensk Standard".
- 2.3 Vad avser hyres- och arrendeförhållanden eller andra nyttjanderätter, har värdebedömningen i förekommande fall utgått från gällande hyres- och arrendeavtal samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa eller andra handlingar utvisande relevanta villkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.
- 2.4 Värderingsobjektet förutsätts dels uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och för fastigheten gällande villkor, såsom planförhållanden etc, dels ha erhållit alla erforderliga myndighetstillstånd för dess användning på sätt som anges i utlåtandet.

**3 MILJÖFRÅGOR**

- 3.1 Värdebedömningen gäller under förutsättningen att mark eller byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

- 3.2 Mot bakgrund av vad som framgår av 3.1 ansvarar värderaren inte för den skada som kan åsamkas uppdragsgivaren eller tredje man som en konsekvens av att värdebedömningen är felaktig på grund av att värderingsobjektet är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

**4 BESIKTNING, TEKNISKT SKICK**

- 4.1 Den fysiska konditionen hos de anläggningar (byggnader osv) som beskrivs i utlåtandet är baserad på översiktlig okulär besiktning. Utförd besiktning har ej varit av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken. Värderingsobjektet förutsätts ha det skick och den standard som okulärbesiktningen indikerade vid besiktningstillfället.
- 4.2 Värderaren tar inget ansvar för dolda fel eller icke uppenbara förhållanden på egendomen, under marken eller i byggnaden, som skulle påverka värdet. Inget ansvar tas för
  - sådant som skulle kräva specialistkompetens eller speciella kunskaper för att upptäcka.
  - funktionen (skadefriheten) och/eller konditionen hos byggnadsdetaljer, mekanisk utrustning, rörledningar eller elektriska komponenter.

**5 ANSVAR**

- 5.1 Eventuella skadeståndsanspråk till följd av påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet skall framställas inom ett år från värderingstidpunkten (datum för undertecknande av värderingen).
- 5.2 Det maximala skadestånd som kan utgå för påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet är 25 prisbasbelopp vid värderingstidpunkten.

**6 VÄRDEUTLÅTANDETS AKTUALITET**

- 6.1 Beroende på att de faktorer som påverkar värderingsobjektets marknadsvärde förändras över tiden är den värdebedömning som återges i utlåtandet gällande endast vid värdetidpunkten med de förutsättningar och reservationer som angivits i utlåtandet.
- 6.2 Framtida in- och utbetalningar samt värdeutveckling som redovisas i utlåtandet i förekommande fall, har gjorts utifrån ett scenario som, enligt värderarens uppfattning, återspeglar fastighetsmarknadens förväntningar om framtiden. Värdebedömningen innebär inte någon utfästelse om faktisk framtida kassaflödes- och värdeutveckling.

**7 VÄRDEUTLÅTANDETS ANVÄNDANDE**

- 7.1 Innehållet i värdeutlåtandet med tillhörande bilagor tillhör uppdragsgivaren och skall användas i sin helhet till det syfte som anges i utlåtandet.
- 7.2 Används värdeutlåtandet för rättsliga förfoganden, ansvarar värderaren endast för direkt eller indirekt skada som kan drabba uppdragsgivaren om utlåtandet används enligt 7.1. Värderaren är fri från allt ansvar för skada som drabbat tredje man till följd av att denne använt sig av värdeutlåtandet eller uppgifter i detta.
- 7.3 Innan värdeutlåtandet eller delar av det reproduceras eller refereras till i något annat skriftligt dokument, måste värderingsföretaget godkänna innehållet och på vilket sätt utlåtandet skall återges.

2017-01-18 Ver 3

 FASTIGHETS RAPPORT - INFOFASTFASTIGHET 

## HALMSTAD ARSENALEN 17

Aktualitet fastighetsregistret:

2020-12-01 00:00:00

Objektidentitet:

909a6a61-5d90-90ec-e040-ed8f66444c3f

Län:

13, Halland

Kommun:

80, HALMSTAD

Lantmäterikontor

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN I HALMSTADS KOMMUN, BOX 153, 301 05 HALMSTAD Kontor: NK62 Tel: 035-137360

## TIDIGARE BETECKNING

Beteckning:

N-HALMSTAD ARSENALEN:17

Omregistreringsdatum:

1986-04-02

Akt:

1380-86/1

URSPRUNG 

HALMSTAD ARSENALEN 19

TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT 

Fastighetsnyckel (fnr):

130000716

Distrikt:

104016,Halmstads Sankt Nikolai

ADRESS 

Adress:

Lyckåkersgatan 39

Postnr:

302 39

Postort:

Halmstad

Kommundel:

Halmstad

AREAL 

Totalareal:

218 kvm

Varav land:

218 kvm

Varav vatten:

0 kvm

0,02 ha

0,02 ha

0 ha

LÄGE, KARTA 

Område:

1.

N:(SWEREF99)

6282539,6

E:

366961

X:(RT90)

6286277,29

Y:

1317555,79

Gå till:

ÅTGÄRDER 

Fastighetsrättsliga:

Avstyckning

Datum:

1978-01-17

Akt:

1380K-6912

Fastighetsrättsliga:

Ledningsrättsåtgärd

Datum:

1978-07-18

Akt:

1380K-6907

ANDEL I SAMFÄLLIGHET 

HALMSTAD ARSENALEN S:1 (1/3 Övrigt (sort saknas))

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING 

Inga gemensamhetsanläggningar hittades.

INSKRIVNING ALLMÄNT 

Beräknad aktualitet inskrivningsdelen: 2024-08-14

Senaste ändring för fastigheten:

2024-07-16

Inskrivningskontor

Lantmäteriet,  
fastighetsinskrivning

Kontor: Uddevalla

761 80 NORRTÄLJE

Tel: 0771-636363

ÄLDRE FÖRHÅLLANDE 

I80/1414, I83/2709, I88/17643, I80/1841, I88/14746, Ö96/1421

## LAGFART



## INTECKNINGAR



Antal inteckningar: 5 st, Summa: 2 970 750

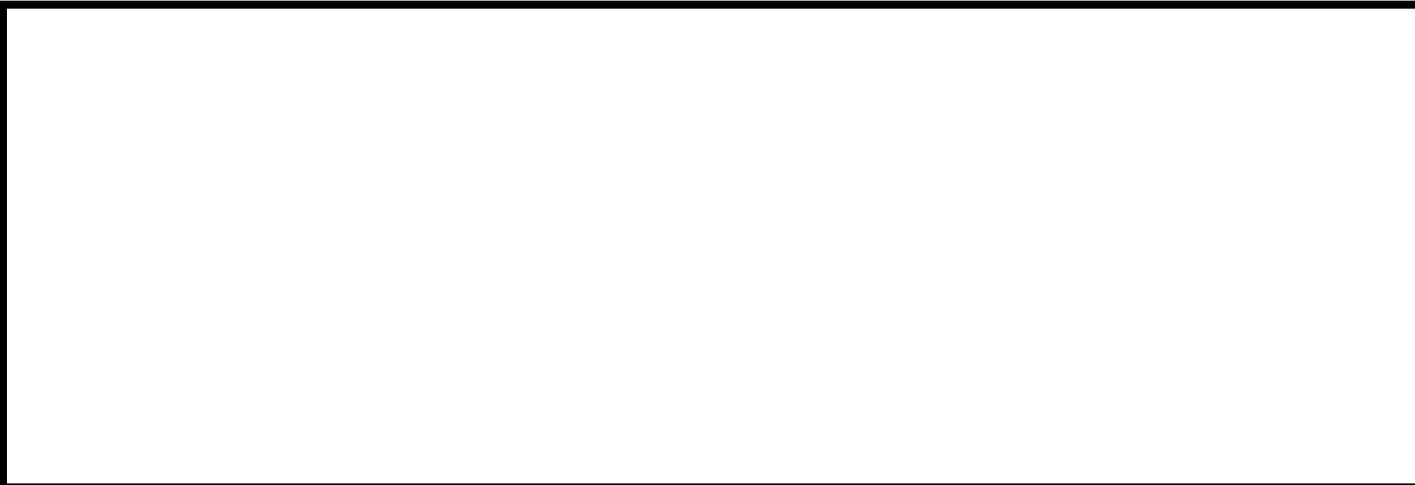
Datapantbrev:	Företrädesordning 1	Datapantbrev:	Företrädesordning 2	Datapantbrev:	Företrädesordning 3
Belopp:	SEK 212 800	Belopp:	SEK 76 000	Belopp:	SEK 60 000
Akt:	80/1410 Beviljad	Akt:	80/1411 Beviljad	Akt:	83/2708 Beviljad
Inskrivningsdag:	1980-01-23	Inskrivningsdag:	1980-01-23	Inskrivningsdag:	1983-02-16
Datapantbrev:	Företrädesordning 4	Datapantbrev:	Företrädesordning 5		
Belopp:	SEK 84 000	Belopp:	SEK 2 537 950		
Akt:	88/14745 Beviljad	Akt:	D-2019-00145537:2 Beviljad		
Inskrivningsdag:	1988-07-01	Inskrivningsdag:	2019-03-21		

## ANTECKNINGAR



Typ	Inskrivningsdag	Text	Akt	Beslut
Anteckning	2024-07-15	Utmätning 2024-07-11, 2 879 869 sek jämte ränta och kostnader (Utslagsnummer: 01-402035-24)	D-2024-00227593:1	Beviljad

## TIDIGARE ÄGARE



## AVTALSÄTTIGHETER



Inga avtalsrättigheter hittades.

## RÄTTIGHETER



Det finns 1 rättigheter på fastigheten.

## Rättigheter där fastigheten har last

Ledningsrätt 1380K-6907.1

Sök efter InfoRätt.

## PLANER OCH MARKREGLERINGAR ⓘ



## Planer

Namn (typ)	Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
ARSENALEN (Tomtindelning)	1380K-T780	2001-10-30	Halmstad
Status:	Gällande	Beslutsdatum:	1977-12-21

Namn (typ)	Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
DEL AV KVARTERET ARSENALEN (Stadsplan)	1380K-P608	2004-10-26	Halmstad
Status:	Gällande	Beslutsdatum:	1977-10-04

Anmärkning Markreglering: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT

## MER INFORMATION



Det finns 3 byggnad/er på fastigheten. Sök efter InfoBygg.

Du kan datavärdera villor. Värdera fastigheten.

## TAXERING ⓘ



## Småhusenhet, bebyggd, typkod 220

Taxeringsår:	2021	Taxeringsid:	141327-9
Taxeringsvärde i tkr:	2 633		
Tax.enhet avser:			
HALMSTAD ARSENALEN 17	Hel registerfastighet		

## Taxerade ägare



## Värderingsenheter

Småhusbyggnad		Småhusmark	
Skatteverkets id:	92712169	Skatteverkets id:	92711169
Tax.värde i tkr:	1 652	Tax.värde i tkr:	981
Riktvärdeområde:	1380020	Riktvärdeområde:	1380020
Boyta i kvm:	122	Areal i kvm:	218
Biyta i kvm:	58	Typ av bebyggelse:	Kedjehus
Tot. värdegr. yta i kvm:	134	Fastighetsrättsliga förh.:	Självständig/brukningscentrum
Summa standardpoäng:	30	Belägenhet:	Ej strand- eller strandnära tomt. bostadsbyggnaden ligger mer än 150 m från strandlinjen
Typ av bebyggelse:	Kedjehus	VA:	Kommunalt vatten året om, Kommunalt avlopp
Fastighetsrättsliga förh.:	Självständig/brukningscentrum		
Nybyggnadsår:	1978		
Värdeår:	1978		
Under byggnad:	Nej		
Placerad på värdeenheter:	92711169 (Skatteverkets id)		

Rapporten hämtades 2024-08-15 13:21:31  
Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader

 FASTIGHETSRAPPORT - INFORATT

## FASTIGHET ⓘ



## HALMSTAD ARSENALEN 17

Objektidentitet: 909a6a61-5d90-90ec-e040-ed8f66444c3f

Län: 13, Halland Kommun: 80, HALMSTAD

## Lantmäterikontor

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN I HALMSTADS KOMMUN, BOX 153, 301 05 HALMSTAD Kontor: NK62 Tel: 035-137360

## RÄTTIGHETER ⓘ



Akt: 1380K-6907.1

Typ: Ledningsrätt

Status: Levande

## VATTEN

Berörkrets ev. ofullständig: Ja

Ledningshavare: HALMSTADS KOMMUN

Rättigheten är till förmån för:

## Rättigheten belastar:

[HALMSTAD ARSENALEN 18](#) [HALMSTAD ARSENALEN 15](#) [HALMSTAD ARSENALEN 19](#) [HALMSTAD ARSENALEN 14](#) [HALMSTAD ARSENALEN 17](#)  
[HALMSTAD ARSENALEN 16](#) [HALMSTAD ARSENALEN 11](#) [HALMSTAD ARSENALEN 13](#) [HALMSTAD ARSENALEN S:1](#) [HALMSTAD ARSENALEN 12](#)

Rapporten hämtades 2024-08-15 13:35:13  
Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader

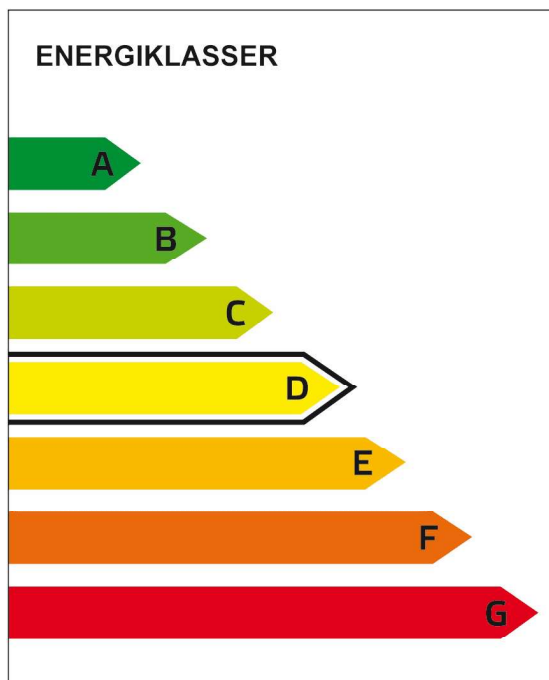
Sammanfattning av

# ENERGIDEKLARATION

Lyckåkersgatan 39, 302 39 Halmstad  
Halmstads kommun

Nybyggnadsår: 1978

Energideklarations-ID: 890246



DENNA BYGGNADS  
ENERGIKLASS

**Energiprestanda:**

53 kWh/m<sup>2</sup> och år

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

Energiklass C, 50 kWh/m<sup>2</sup> och år

**Uppvärmningssystem:**

EI (direktverkande)

**Radonmätning:**

Inte utförd

**Åtgärdsförslag:**

Har lämnats

**Energideklarationen är utförd av:**

Carl Zetterlund, Anticimex,  
2018-11-07

**Energideklarationen är giltig till:**

2028-11-07

**Energideklarationen i sin helhet  
finns hos byggnadens ägare.**

**För mer information:**

[www.boverket.se/energideklaration](http://www.boverket.se/energideklaration)

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



## Byggnaden - Identifikation

Län Halland	Kommun Halmstad	O.B.S! Småhus i bostadsrätt ska deklarerars av bostadsrättsföreningen. <input checked="" type="checkbox"/> Egna hem (privatägda småhus)	
Fastighetsbeteckning (anges utan kommunnamn) Arsenalen 17		Egen beteckning	
Husnummer 1	Prefix byggnadsid 1	Byggnadsid 2464401	Orsak till avvikelse Adressuppgifter är fel/saknas <input type="radio"/>
Adress Lyckåkersgatan 39		Postnummer 30239	Postort Halmstad
			Huvudadress <input checked="" type="radio"/>

## Byggnaden - Egenskaper

Typkod 220 - Småhusenhet, bebyggd		Byggnadskategori En- och tvåbostadshus	
Byggnadens komplexitet <input checked="" type="radio"/> Enkel <input type="radio"/> Komplex		Byggnadstyp Gavel	
		Nybyggnadsår 1978	
Atemp mätt värde (exkl. Avarmgarage) 182 m <sup>2</sup>		Verksamhet Fördela enligt nedan:	
Finns installerad eleffekt >10 W/m <sup>2</sup> för uppvärmning och varmvattenproduktion <input checked="" type="radio"/> Ja <input type="radio"/> Nej		Procent av Atemp (exkl. Avarmgarage)	
Är byggnaden skyddad som byggnadsminne eller är byggnaden en sådan särskilt värdefull byggnad som avses i 8 kap 13 § PBL?  <input checked="" type="radio"/> Nej <input type="radio"/> Ja enligt 3 kap KML <input type="radio"/> Ja enligt SBM-förordningen <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		Bostäder (inkl. biarea, t.ex. trapphus och uppvärmd källare) <input type="text" value="100"/>	
		Övrig verksamhet - ange vad <input type="text"/> <input type="text"/>	
		<b>Summa</b> <input type="text" value="100"/>	

## Energianvändning

<b>Mätperiod</b> Vilken 12-månadersperiod avser energiuppgifterna? (ange första månaden i formatet ÅÅMM)		<b>Beräknad energianvändning</b> Beräknad energianvändning vid normalt brukande och ett normalår anges för byggnader där det inte går att få fram uppgifter om den uppmätta energianvändningen.	
1709 - 1808		<input type="checkbox"/>	
Hur mycket energi har använts för värme och komfortkyla angiven mätperiod? <b>Värdena ska vara korrigerade för normalt bruk. (BFS 2016:12)</b> <b>Angivna värden ska inte vara normalårskorrigerade.</b>		Omvandlingsfaktorer för bränslen i tabellen nedan gäller om inte annat uppmätts:	
Fjärrvärme (1) <input type="text"/> kWh		Eldningsolja 10 000 kWh/m <sup>3</sup>	
Eldningsolja (2) <input type="text"/> kWh		Naturgas 11 000 kWh/1 000 m <sup>3</sup> (effektivt värmevärde)	
Naturgas, stadsgas (3) <input type="text"/> kWh		Stadsgas 5 880 kWh/1 000 m <sup>3</sup>	
Ved (4) <input type="text"/> kWh		Pellets 4 500-5 000 kWh/ton, beroende av träslag och fukthalt	
Flis/pellets/briketter (5) <input type="text"/> kWh		Källa: Energimyndigheten	
Övrigt biobränsle (6) <input type="text"/> kWh		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.	
El (vattenburen) (7) <input type="text"/> kWh			
El (direktverkande) (8) <input type="text" value="9000"/> kWh			
El (luftburen) (9) <input type="text"/> kWh		Övrig el (ange mätt värde om möjligt) <b>Angivna värden ska inte vara normalårskorrigerade</b>	
Markvärmepump (el) (10) <input type="text"/> kWh		Fastighetsel <sup>2</sup> (15) <input type="text"/> kWh	
Värmepump-frånluft (el) (11) <input type="text"/> kWh		Hushållsel <sup>3</sup> (16) <input type="text" value="5100"/> kWh	
Värmepump-luft/luft (el) (12) <input type="text"/> kWh		Verksamhetsel <sup>4</sup> (17) <input type="text"/> kWh	
Värmepump-luft/vatten (el) (13) <input type="text"/> kWh		El för komfortkyla (18) <input type="text"/> kWh	
<b>Energi för uppvärmning och varmvatten<sup>1</sup> (Σ1)</b> <input type="text" value="9000"/> kWh		Tillägg komfortkyla <sup>5</sup> (19) <input type="text" value="0"/> kWh	
Varav energi till varmvattenberedning <input type="text" value="3800"/> kWh		<b>Byggnadens energianvändning<sup>6</sup> (Σ3)</b> <input type="text" value="9000"/> kWh	
Fjärrkyla (14) <input type="text"/> kWh		<b>Byggnadens elanvändning<sup>7</sup> (Σ4)</b> <input type="text" value="9000"/> kWh	
Finns solvärme? <input type="radio"/> Ja <input checked="" type="radio"/> Nej		Ange solfångararea <input type="text"/> m <sup>2</sup> Beräknad energiproduktion <input type="text"/> kWh/år	
Finns solcellsystem? <input type="radio"/> Ja <input checked="" type="radio"/> Nej		Ange solcellsarea <input type="text"/> m <sup>2</sup> Beräknad elproduktion <input type="text"/> kWh/år	
Ort (Energi-Index) Halmstad		Normalårskorrigerat värde (Energi-Index) <sup>8</sup> 9642 kWh	
Energiförbrukning 53 kWh/m <sup>2</sup> ,år		...varav el 53 kWh/m <sup>2</sup> ,år	
		Referensvärde 1 (enligt nybyggnadskrav) 50 kWh/m <sup>2</sup> ,år	Referensvärde 2 (statistiskt intervall) 100 - 122 kWh/m <sup>2</sup> ,år

<sup>1</sup> Summa 1-13 (Σ1)

<sup>2</sup> Den el som ingår i fastighetsenergin

<sup>3</sup> Den el som ingår i hushållsenergin

<sup>4</sup> Den el som ingår i verksamhetsenergin

<sup>5</sup> Gäller för byggnader med nybyggnadsåret 2010 eller senare. Beräkning av värdet sker med utgångspunkt i vilket energislag och typ av kylsystem som används, se Boverkets byggregler BFS 1993:57 i dess lydelse enligt BFS 2008:20 och BFS 2011:6

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

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

<sup>8</sup> Underlag för energiförbrukning

### Uppgifter om ventilationskontroll

Finns det krav på återkommande ventilationskontroll i byggnaden?	<input type="radio"/> Ja	<input checked="" 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	

### 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 type="radio"/> Ja	<input checked="" type="radio"/> Nej
----------------------	--------------------------	--------------------------------------

# Utförda energieffektiviseringsåtgärder sedan föregående energideklaration

## Rekommendationer om kostnadseffektiva åtgärder

Åtgärdsförslag (Dekl.id: 890246)

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 energieffektivare 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>770 kWh/år</p>	<p>Kostnad per sparad kWh</p> <p>0,07 kr/kWh</p>	
<p>Beskrivning av åtgärden</p> <p>Installation av vattenbesparande duschmunstycke och vattenbesparande kranmunstycke ("perlator"/"sparlator").</p>		

Styr- och reglerteknik	Installationsteknik	Byggnadsteknik
<p><b>Värme</b></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><b>Ventilation</b></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><b>Belysning, kylning m.m.</b></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 type="checkbox"/> Varmvattenbesparande åtgärder</p> <p><input type="checkbox"/> Energieffektiv belysning</p> <p><input type="checkbox"/> Isolering av rör och ventilationskanaler</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Byte/installation av värmepump</p> <p><input type="checkbox"/> Byte/installation av energieffektivare 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/fönsterörrar</p> <p><input type="checkbox"/> Komplettering fönster/fönsterörrar med innerruta</p> <p><input type="checkbox"/> Tätning fönster/fönsterörrar/ytterörrar</p> <p><input type="checkbox"/> Annan åtgärd</p>
<p>Minskad energianvändning</p> <p><input type="text" value="3000"/> kWh/år</p>	<p>Kostnad per sparad kWh</p> <p><input type="text" value="0,58"/> kr/kWh</p>	
<p>Beskrivning av åtgärden</p> <p>Byggnadens inköp av energi kommer att minskas om nuvarande värmekälla kompletteras med en luft/luftvärmepump.</p>		

## Övrigt

Har byggnaden besiktigats på plats?	Vid nej, vilket undantag åberopas
<input checked="" type="radio"/> Ja <input type="radio"/> Nej	<div style="background-color: #cccccc; height: 20px; width: 100%;"></div>
Kommentar	
För att oberoende upprätta en energideklaration krävs en energibesiktning på plats.	

Annat arbete med hänvisning till hälsa och miljö som utförts på byggnaden, t.ex. miljöklassning, enkäter eller kommentarer till energideklarationsuppgifterna
<p>Mer information om deklarerationer hittar du på <a href="http://www.boverket.se">www.boverket.se</a>.</p> <p>Observera att det även följer med en bilaga benämnd Åtgärdsrapport i energideklarationen.</p> <p>Byggnadens Energiförbrukning: Är energianvändningen för värme, varmvatten, fastighetsel och eventuell kyla som är normalårskorrigerat värde (Energi-Index) dividerat med Atemp (exklusive Avarmgarage). (Energi-Index) finns under rubriken Energianvändning och Atemp (exklusive Avarmgarage) under rubriken Byggnaden - Egenskaper. Atemp (exklusive Avarmgarage) är golvarean i temperaturreglerade utrymmen avsedda att värmas till mer än +10°C, begränsade av klimatskärmens insida.</p> <p>Referensvärde 1: Är byggnadens nybyggnadskrav som avser energiförbrukning om byggnaden skulle byggas idag med samma geografiska läge och värmekälla.</p> <p>Referensvärde 2: Byggnadens referensvärden som beräknas utifrån statistiskt underlag för den valda byggnadskategorin.</p> <p>Byggnadens Energiförbrukning, Referensvärde 1 och Referensvärde 2 beräknas automatiskt i Boverkets databas Gripen.</p>

## Expert

Förnamn	Efternamn	
Carl	Zetterlund	
Datum för godkännande	E-postadress	
2018-11-07	kalle.zetterlund@anticimex.se	
Certifikatnummer	Certifieringsorgan	Behörighetsnivå
	5514	Kiwa Swedcert
Företag		
Anticimex		