

Beskrivning och Värdering avseende fastigheten **Uddevalla Kyrkebyn 1:44**



Uppdragsgivarens diarienummer: F-960-25-14

Innehållsförteckning

Innehållsförteckning	1
Sammanfattning	2
1 Uppdragsbeskrivning	3
2 Värderingsobjektet.....	4
Läge.....	4
Tomt	5
Planförutsättningar	5
Uthyrbar area.....	5
Byggnadsbeskrivning.....	6
Investeringsbehov	6
Bilder	7
Ritningar	11
3 Generella marknadsförutsättningar	14
4 Objektets marknadsförutsättningar	15
Transaktionsmarknaden	15
Uddevalla kommun.....	16
5 Värderingsmetodik	17
6 Ortsprismetod	18
7 Avkastningskalkyl.....	20
8 Resultat.....	22

Sammanfattning

Värderingsobjekt	Uddevalla Kyrkebyn 1:44
Uppdragsgivare	Kronofogdemyndigheten
Uppdrag	Marknadsvärdering
Värdetidpunkt	maj 2025
Syfte	Exekutiv försäljning
Rapport utförd	2025-11-12
Ansvarig värderare	Fitore Regjepaj <i>av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare</i>
Upplysningar	Croisette känner inte till att det föreligger någon intressekonflikt i samband med detta uppdrag.

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet Uddevalla Kyrkebyn 1:44 vid värdetidpunkten till:

15 700 000 SEK

Femton miljoner sjuhundratusen svenska kronor

Vilket ger nedan nyckeltal:

SEK/m ²	10 180
SEK/taxeringsvärde	1,17
Initial avkastning	5,60 %
Avkastning flöde	6,50 %
Avkastning restvärde	6,50 %
Diskonteringsränta år 1 (2,0% inflation)	8,63 %
Genomsnittlig kontraktslängd (WAULT)	-

Värderingen baseras på den information som har tillhandahållits av uppdragsgivaren eller en anvisad representant för denne. Det är viktigt att notera att om den tillhandahållna informationen visar sig vara felaktig, ofullständig eller irrelevant, kan detta påverka bedömningen av fastighetens värde.

1 Uppdragsbeskrivning

Värderingsobjektet	Värderingsobjektet utgörs av fastigheten Uddevalla Kyrkebyn 1:44 som består av fyra byggnader inrymmandes bostäder.
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	Kronofogdemyndigheten
Värdetidpunkt	maj 2025
Allmänna villkor	För uppdraget gäller bilagda "Villkor för värdeutlåtande".
Inspektion	Inspektion utfördes 2025-05-07 av Niklas Karlsson i närvaro av representant till konkursförvaltaren. Inspektionen är ej av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken eller 10 kap 3 § Miljöbalken.
Värderingsunderlag	Följande uppgifter har erhållits som indata i värderingen: ○ Information från konkursförvaltare genom hyresdebiteringslista ○ Utdrag från fastighetsregistret ○ Ortsprismaterial ○ Inhämtade tekniska uppgifter vid inspektion ○ Ritningar I bilaga återfinns utdrag ur fastighetsregistret. Av dessa bilagor framgår bland annat lagfaren ägare, adressuppgifter, planförhållanden, servitut med mera, inteckningar 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 Värderingsobjektet

Läge

Värderingsobjektet är beläget strax nordöst utanför Uddevalla tätort. Allmänna kommunikationer finns i form av buss med hållplats på cirka 200 meters avstånd. Större trafikleder så som Riksväg 44 och E6, finns på cirka en kilometers avstånd.

Närområdet består i huvudsak av villabebyggelse och grönområden. Service, såsom dagligvaruhandel, bank, postservice, skolor och vård finns primärt i centrala Uddevalla.

Uddevalla Kyrkebyn 1:44

Kommun	Uddevalla
Adress	Kyrkebyn 50 – 65
Upplåtelseform	Äganderätt
Lagfaren ägare	-
Tomtareal	5 486 m ²

Taxeringsuppgifter

Typkod	320 Hyreshusenhet, bostäder
Byggnad	11 600 000 SEK
Mark	1 808 000 SEK
Värdeår	1992
Samhällighet	-
Gemensamhetsanläggning	Uddevalla Kyrkebyn GA:7 Uddevalla Kyrkebyn GA:3
Servitut	Officialservitut 1485-91/75.1 och 1485-91/75.2 som avser gångväg respektive ledningar där värderingsobjektet har last. Servituten är till förmån för Uddevalla Kyrkebyn 1:14.
Vatten & avlopp	Kommunalt



Tomt

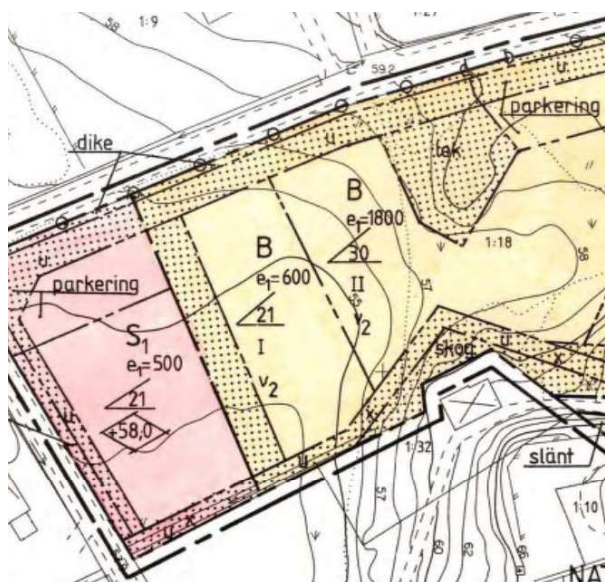
Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 5 486 kvadratmeter. De obebyggda delarna av värderingsobjektet utgörs i huvudsak av parkeringsplatser, grönytor och kommunikationsytor.



Planförutsättningar

Värderingsobjektet omfattas av en detaljplan, vilken vann laga kraft 1990-03-23. Planbestämmelser anger ändamål för bostäder med en högsta byggnadshöjd av två våningar. Vidare bestämmelser hänvisas till planbeskrivningen.

Värderingen förutsätter att nödvändiga myndighetslov har erhållits innan byggnadernas uppförande.



Uthyrbar area

Den totala uthyrbara arean uppgår till 1 539 kvadratmeter, fördelat enligt tabellen intill. Den uthyrbara arean är erhållen av konkursförvaltaren.

På värderingsobjektet finns enligt erhållen information 18 lägenheter, fördelat på fyra byggnader. Antal lägenheter har bekräftats vid inspektion.

Enligt erhållen information är de flesta bostäderna uthyrda vid värdetidpunkten. Eftersom vi inte fick tillträde till alla lägenheter finns det en osäkerhet kring om samtliga lägenheter är uthyrda. Enligt en av hyresgästerna är två av bostäderna vakanta vid värdetidpunkten. Detta har beaktats i värderingen. Uthyrningsgraden, antal lägenheter och uthyrbar area rekommenderas att undersökas av eventuell köpare.

Ytfördelning

Lokalslag	Area (m ²)
Bostäder	1 539

Totalt 1 539 m²

Lägenhetsfördelning

Lägenhetstyp	Antal
2 rum och kök	5
3 rum och kök	9
4 rum och kök	4
Totalt	18

Byggnadsbeskrivning

Värderingsobjektet utgörs huvudsakligen av fyra byggnader i två plan. Byggnaderna inrymmer enligt erhållen information 18 lägenheter.

Vid inspektionen gavs tillträde till 4 lägenheter som enligt uppgift skall vara representativa i skick och standard i förhållande till övriga lägenheter.

Byggnadernas yttre skick bedöms överlag som normalt. Fönster, fasad och tak bedöms vara av normalt skick. Byggnadernas inre skick och installationer bedöms som normalt. Ventilation och uppvärmningssystem fungerar enligt uppgift normalt.

Lägenheterna bedöms ha ett relativt gott skick med hänsyn till nybyggnadsåret. I våtrummen utgörs ytskikten av plastmatta och våtrumstapet. Dusch samt tvättmaskin och torkumlare finns i samtliga lägenheter enligt erhållen uppgift. Ytskikten i övriga rum består i huvudsak av plastmatta, parkettgolv i vardagsrum och tapetserade väggar. I köken finns diskmaskin, spishäll, ugn, mikrovågsugn samt kyl och frys. Det finns stänkskydd av kakel, bänkskiva av rostfritt stål och vita luckor, som tillsynes sannolikt är original från nybyggnadsåret. Funktionaliteten i lägenheternas utrustning som exempelvis tvättmaskin, torkumlare och diskmaskin är för Croisette okänt.

Det finns även en mindre byggnad vid parkeringsplatserna inrymmades installationer.

Enligt erhållen uppgift vid inspektionen är majoriteten av bostäderna original från nybyggnadsåret och ett fåtal av lägenheterna har renoverats.

Investeringsbehov

Inga investeringar, utöver periodiskt underhåll, har bedömts nödvändiga under kalkylperioden.

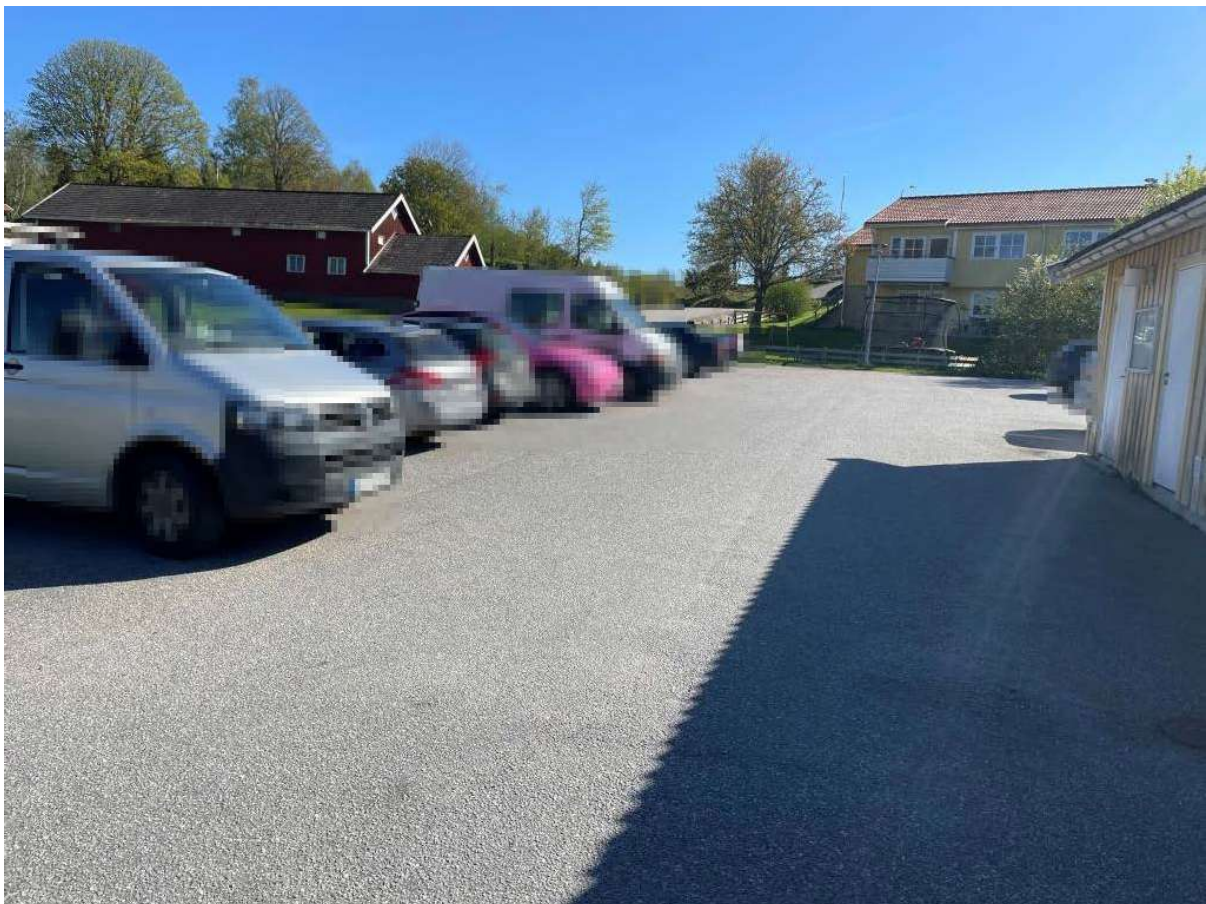
Sammanfattande teknisk beskrivning

Grundläggning	<i>Betongplatta på mark</i>
Stomme	<i>Trä</i>
Bjälklag	<i>Trä</i>
Fasadmaterial	<i>Trä</i>
Fönster	<i>2-glas</i>
Yttertak	<i>Betongpannor</i>
Värmekälla	<i>Bergvärme</i>
Ventilationssystem	<i>Frånluftsventilation</i>
Hissar	<i>Nej</i>
Certifiering	<i>-</i>
Energiklass	<i>F</i>
Övrigt	<i>Balkonger och altaner Fiber</i>

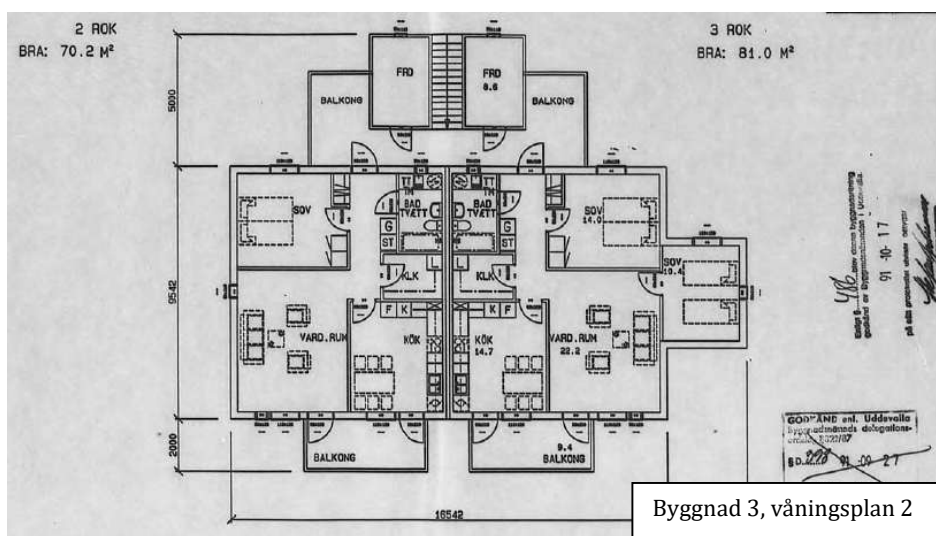
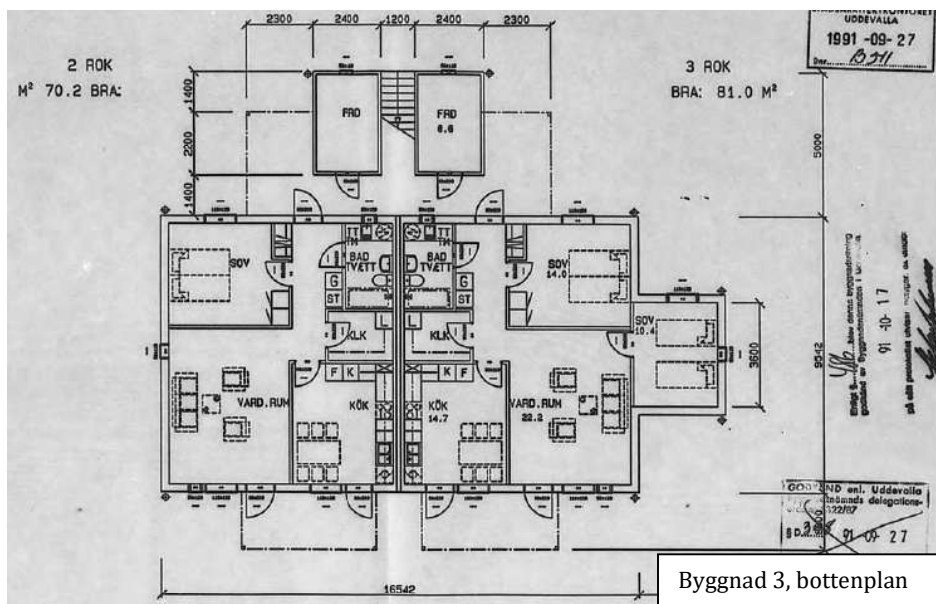
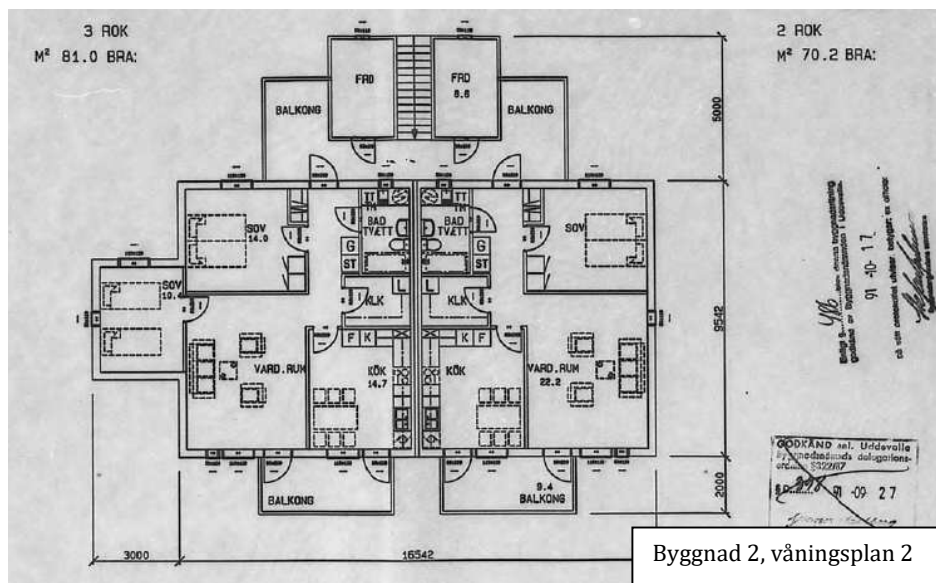
Bilder

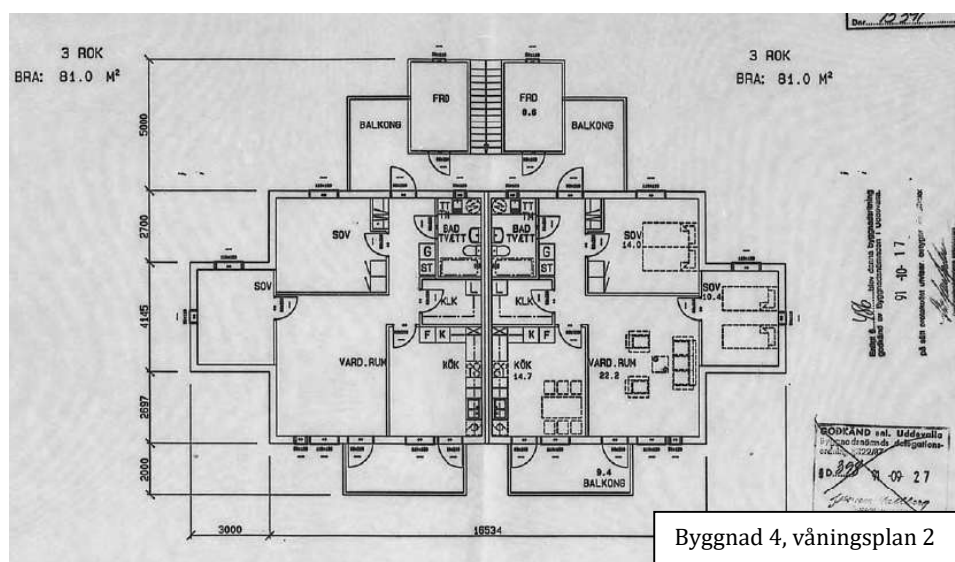
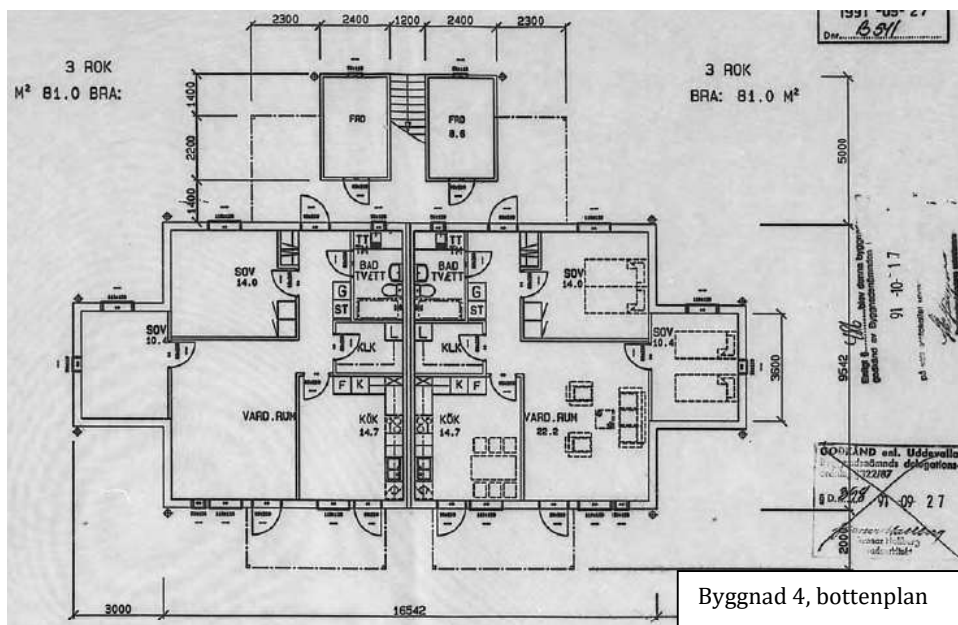








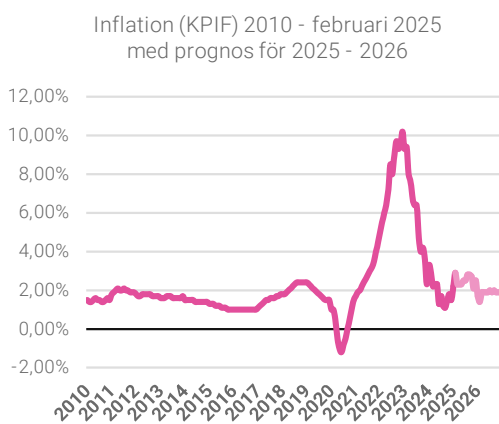




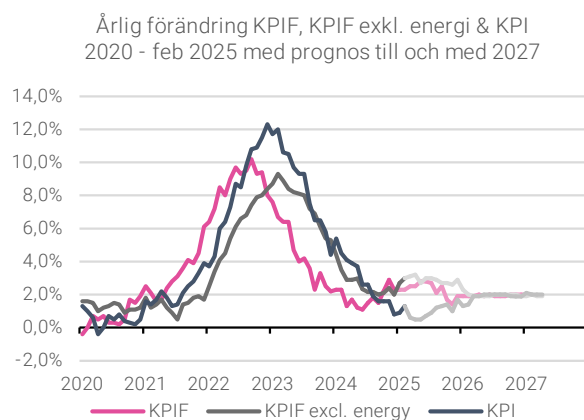
Samtliga planritningar är erhållna av Uddevalla kommun. Avvikelser kan förekomma. Objektet bör inspekteras på plats. Se planritning ovan.

3 Generella marknadsförutsättningar

Trots den pågående lågkonjunkturen som uppstod efter den ryska invasionen i Ukraina och en längre period av ökade byggkostnader, kraftigt stigande inflation, energikris och höjda räntor har dock utsikterna börjat ljusna då flertalet positiva makroekonomiska signaler börjat ske i västvärlden och Sverige. Trots ökad arbetslöshet och konkurser tyder det mesta på att 2024 blev året för den ekonomiska vändningen. Detta förutsätter dock att inflationstakten nu fortsatt stannar kvar på låga nivåer samt att inga övriga kriser, nationellt som internationellt uppstår eller trappas upp. Riksbanken flaggade vid räntebeskedet i april 2024 för att en räntesänkning redan under första halvåret av 2024 inte är utesluten, vilket i maj blev starten för en rad räntesänkningar efter att inflationstakten tydligt avstannat på mer tillfredsställande nivåer. Inflationen har sjunkit markant från december 2022 då inflationen (KPIF) var som högst och uppgick till 10,2 procent. Ytterligare räntesänkningar skedde därefter augusti, oktober och november. I januari sänkte Riksbanken styrräntan från 2,50 procent till 2,25 vilket var väntat, enligt de flesta storbankernas prognos. Ser man till ett globalt perspektiv, har det under tiden observerats att långräntor haft en något stigande trend och efter en lång period av successiv försvagning av den svenska kronan, har det skett en viss återhämtning.



Källa: Riksbanken



Källa: Riksbankens penningpolitiska rapport, mars 2025

I februari 2025 uppgick inflationen (KPIF) till 2,9 %. KPI landande under februari på 1,3 procent. Inflationen har generellt sett minskat under cirka två år, bortsett från enstaka månader. KPI-talet kom för oktober 2024 in på 415,51 och blir således det man kommer indexera hyror med inför år 2025. Det är en svår balansgång som Riksbanken står inför när inflationen skall hämmas med åtstramande penningpolitik och samtidigt undvika en allt för djup lågkonjunktur.

Det är fortfarande osäkert hur höjda räntor kan hanteras av företag och privatpersoner i Sverige. Fastighetsföretagens belåningsgrad och räntetålighet blir avgörande nyckeltal för företagen men också för bankerna om konjunkturen försvagas och avgör om prisfallen blir stora eller inte. Stora prisfall och därmed sämre nyckeltal skulle påverka den finansiella stabiliteten. Hushållens skulder och bostadspriser har under lång tid ökat snabbare än inkomsterna. Dock uppgick den årliga tillväxttakten avseende total utlåning till hushållen till 0,3 procent under januari 2024, vilket var den lägst observerade nivån sedan uppmätningen startade 2006. Sedan dess har nivån ökat något. I december uppgick den årliga tillväxttakten avseende total utlåning till hushållen till 1,9 procent.

4 Objektets marknadsförutsättningar

Transaktionsmarknaden

Under 2024 visade den kommersiella fastighetsmarknaden i Sverige tydliga tecken på återhämtning efter en period av ekonomisk osäkerhet och höga räntor. Genomförda och förväntade räntesänkningar underlättade finansierings- möjligheterna för fastighetsbolagen, vilket stärkte marknadens riskapitet. Rapporter från banker pekar på en kommande ekonomisk återhämtning under 2025 och 2026, vilket förväntas ha en positiv effekt på den kommersiella fastighetsmarknaden.

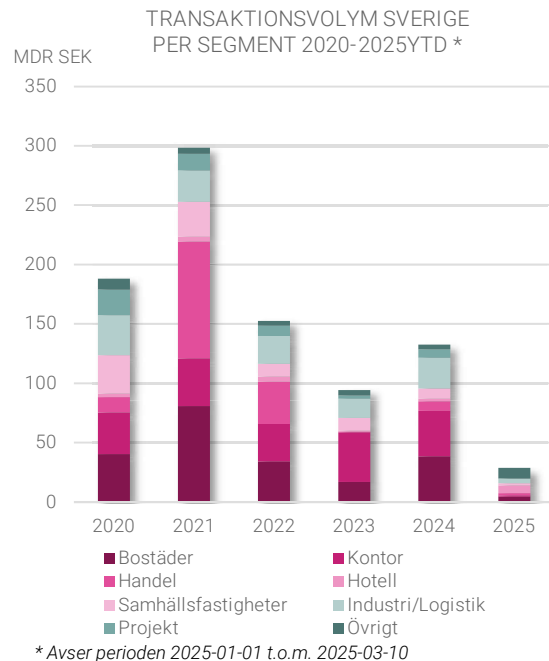
En stor del av de transaktioner som skett sedan våren 2022 har skett till följd av behov att frigöra kapital, minska skulder och finansiera obligationsförfall, huvudsakligen till följd av höjda räntor och höjda driftskostnader. Trots skälen till en stor andel av försäljningarna, kan det konstateras utav utförda köp att köpeskillingen per kvadratmeter stannat på fortsatt höga nivåer. Anledningen till detta är sannolikt att mer attraktiva objekt faktiskt lyckats säljas där betalningsviljan är fortsatt hög, snarare än mer svårsålda och mindre attraktiva objekt i fastighetsbolagens bestånd.

Sett till transaktionsvolym skedde en ökning under 2024 jämfört med 2023 (där transaktionsvolymen var det svagaste året på ett årtioende). Det skall dock poängteras att transaktionsvolymen under 2024 var markant lägre än exempelvis 2019, 2020 och i synnerhet 2021 men ur ett historiskt perspektiv var transaktionsvolymen relativt normal.

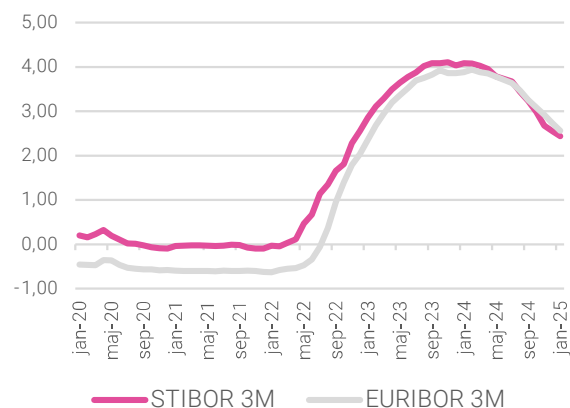
Direktavkastningskraven har generellt stigit för samtliga segment under de senaste åren. Marknaden bedöms ha lättat något under 2024 till följd av de positiva makroekonomiska signalerna som talar för en mjuklandning i ekonomin med sannolikt fler kommande räntesänkningar under året. I takt med lägre räntor och en mer förmånlig kreditmarknad bedöms det finnas potential till sjunkande direktavkastningskrav framöver.

Under den relativt långa lågränteeran betraktades bostäder som ett av de mest attraktiva segmenten, men med räntehöjningar har det lågavkastande segmentet drabbats särskilt hårt i kombination med hyror som släpat efter inflationen och som inte kunnat indexeras på samma sätt som kommersiella kontrakt. Långsiktigt bedöms det dock råda en stark efterfrågan till följd av bostadsbrist i Sverige och bostadssegmentet bedöms få en återhämtning när räntorna börjar återgå till lägre nivåer.

Under de senaste åren fram tills 2023 har det producerats stora volymer av bostäder, vid rådande stund samt framgent råder en drastisk avmattning som sannolikt kommer att spå på bostadsbristen. Croisette bedömer att under de kommande åren lär bostadsproduktionen vara på fortsatt låga nivåer, i förhållande till lågränteeran då befolkningstillväxten var högre samt byggkostnaderna och räntenivåerna lägre.



Marknadsräntor, 2020 - 2025 YTD



Uddevalla kommun

Befolkningsmängden i kommunen uppgick i slutet av 2023 till cirka 57 50 invånare, vilket gör Uddevalla till den 6:e största av Västra Götalands läns 49 kommuner. Befolkningsutvecklingen i kommunen är positiv och antalet invånare har ökat med 0,6 procent de senaste fem åren, vilket motsvarar cirka 790 personer. Befolkningsutvecklingen för hela landet var under samma period 2,2 procent och för Västra Götalands län 3,31 procent.

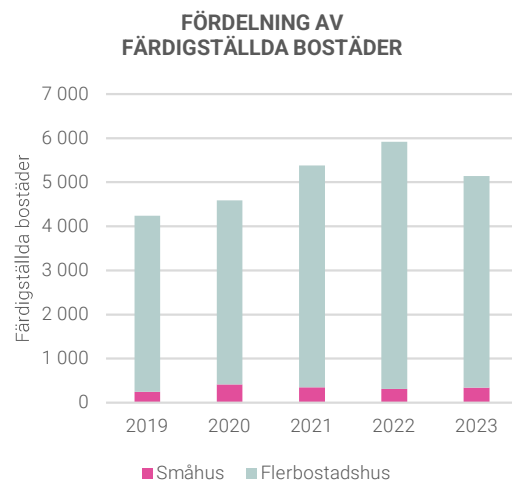
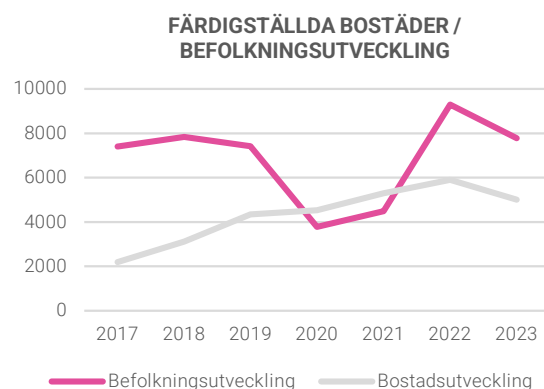
Under motsvarande period har det färdigställts cirka 1 180 nya bostäder vilket ökat bostadsbeståndet i kommunen med 4,7 procent vilket i sin tur kan jämföras med rikssnittet kring 6,2 procent. I slutet på 2023 gick det cirka 2,11 invånare per bostad i kommunen. Motsvarande nivå för hela landet var 2,02 invånare per bostad.

I Boverkets Bostadsmarknadsenkät, som grundar sig på kommunernas egna bedömningar, framgår att Uddevalla kommun bedömer att det råder balans på bostäder i kommunen såväl på kort som på tre års sikt. På tre års sikt bedömer Uddevalla att det kommer råda underskott av bostäder i centrala Uddevalla.

Ägarstrukturen för flerbostadshus i kommunen karaktäriseras av en hög andel lägenheter ägda av bostadsrättsföreningar, cirka 34,1 procent. Av kommunens cirka 9 490 hyresrätter ägs runt 49 procent av allmännyttan, vilket kan jämföras med medelnivån för länets kommuner om 50 procent.

Nyckeltal	Värde	Rank*
Befolkningsmängd 2023	57 045	6
Skattesats 2024	33,6%	36
Medianinkomst (kr/år) 2022	323 233	21
Invånare per bostad 2023	2,11	25
Andel högskoleutbildade 2023	24,8%	17
Nyföretagande (per 1000 inv) 2022	11,10	16
Öppen arbetslöshet 2023	6,9%	42

* Placering vid ranking av de 49 kommunerna i Västra Götalands län



5 Värderingsmetodik

Marknadsvärde	Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en normal försäljning på en öppen och oreglerad marknad.
Marknadsvärdebedömning	Marknadsvärdebedömningen sker genom en kombination av en ortsprismetod och avkastningsmetod. Utifrån resultaten av dessa metoder 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 förvärvs- och värdetidpunkt.
Avkastningsmetod	Avkastningsmetoden innebär att de betalningsströmmar (driftnetto) samt det restvärde som fastighetsinnehavet förväntas ge upphov till nuvärdesberäknas med en kalkylränta baserad på de direktavkastningskrav som kan härledas från ortsprismetoden. Driftnetto erhålls genom faktiska eller bedömda hyresintäkter reducerat med drift- och underhållskostnader samt eventuell fastighetsskatt, tomträttsavgäld och vakans-/hyresrisk. De faktiska värdefaktorer, exempelvis hyror, drift- och underhållskostnader, som finns tillgängliga används i den mån de kan anses spegla en marknadsmässig nivå. När faktiska uppgifter om värderingsobjektets betalningsströmmar inte är tillgängliga eller om de inte speglar marknadsmässiga förväntningar baseras kalkylen istället på värden som bedöms vara normala för det aktuella värderingsobjektet med hänsyn till rådande marknadssituation.

6 Ortsprismetod

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

Fr.o.m.	2019-01-01
Typkod	320 Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder
Kommuner:	Uddevalla
Bortgallrade köp	Total area < 300 m ² och > 3 000 m ² Köp mellan parter med tydlig intressegemenskap Köp utan redovisad köpeskilling Icke jämförbara portföljköp

Det har skett få försäljningar av bostadsfastigheter belägna på liknande läge och i värderingsobjektets närområde, således har övriga lägen inom kommunen analyserats.

Köpeskillingarna avseende bostadsfastigheter belägna i Uddevalla tätort är inom intervallet cirka 12 000 – 18 000 kronor per kvadratmeter uthyrbar area. Objekt i den nedre delen av prisintervallet avser främst fastigheter inrymmandes äldre byggnader eller med byggnader i sämre skick och/eller sämre lägen. I den övre delen av intervallet återfinns främst fastigheter inrymmandes nyare byggnader eller med byggnader i bättre skick och/eller bättre lägen. Värderingsobjektet, som är beläget på glesbygden cirka åtta kilometer nordöst om Uddevalla tätort, bedöms betinga ett värde under den lägre delen av prisintervallet.

Under de senaste två åren har transaktionsmarknaden generellt präglats av lägre aktivitet, således är antalet jämförelseköp i de analyserade kommunerna bristfällig under perioden. Ortsprismaterialet utgörs således huvudsakligen av jämförbara köp som skett tidigare där värdeutvecklingen sedan respektive förvärvstillfälle analyserats. Nedan följer ett urval av jämförbara affärer.

Datum	Fastighet	Area (m ²)	Köpeskilling (tSEK)	Köpeskilling (SEK/m ²)	K/T-värde	Värdeår
2023-11	Halla-Stenbacken 1:30 (Uddevalla tätort)	359	4 350	12 116	1,16	1970
2023-08	Murgrönan 5 (Uddevalla tätort)	366	5 600	15 300	1,38	1948
2023-05	Hammarås 4 (Uddevalla tätort)	370	6 500	17 567	1,20	1933
2022-12	Topelius 22 (Uddevalla tätort)	355	5 500	15 492	1,29	1960
2022-08	Halla-Stenbacken 1:30 (Uddevalla tätort)	359	4 900	13 649	1,38	1970
2021-12	Kålgården 46 (Uddevalla tätort)	320	4 805	15 015	1,32	1941
2021-09	Murgrönan 8 (Uddevalla tätort)	466	7 500	16 094	1,32	1992
2021-03	Herrestadshagen 3 (Uddevalla tätort)	722	11 800	16 343	1,49	1970
2020-09	Svälte 1:16 (Rotviksbro)	518	5 640	10 888	1,69	1990
2020-06	Högås-Sund 1:55 (Sundsandvik)	607	9 100	14 991	2,13	1985
2020-04	Skarven 10 (Uddevalla tätort)	466	7 050	15 128	1,51	1970
2020-01	Kuttern 17 (Uddevalla tätort)	302	4 950	16 390	1,65	1947
2019-07	Kyrkebyn 1:28 (intill värderingsobjektet)	392	2 950	7 526	1,69	1972
Genomsnitt		430	6 200	14 300	1,48	1965

Det jämförelseobjekt som är närmast belägen värderingsobjektet är Kyrkebyn 1:28. Då byggnads- och värdeåret är äldre än värderingsobjektets bedöms värderingsobjektet betinga ett högre värde per kvadratmeter. Jämförelseobjektet inrymmer dessutom lokalyta. Generellt sett, tenderar lokalyta att säljas för lägre nivåer än bostadsyta, således reduceras den genomsnittliga köpeskillingen per kvadratmeter för hela objektet till följd av detta.

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.

Med hänsyn till värderingsobjektets skick, standard och läge bedöms direktavkastningen variera mellan 6,0 – 7,0 procent.

Sammantaget bedöms ortsprismetoden ge ett värde som varierar mellan 9 500 – 11 000 kronor per kvadratmeter uthyrbar area, vilket motsvarar ett totalt värde mellan **14 600 000** och **17 000 000 kronor**.

7 Avkastningskalkyl

Kalkylperiod Från och med april månad 2025 till och med december månad år 2034.

**Inflations-
antaganden** I kalkylen har ett inflationsantagande om 2,0 procent använts under kalkylperioden.

Antagandet grundar sig på en samlad bedömning av prognoser framtagna av ledande kreditinstitut såsom Riksbanken och Konjunkturinstitutet. Se kapitel 3 "Generella marknadsförutsättningar".

Direktavkastning Direktavkastningskravet har i möjligaste mån bedömts med utgångspunkt från genomförda försäljningar av likvärdiga fastigheter på marknaden och vid behov kompletterats med statistik och erfarenhet. De i värderingsobjektet ingående hyreskontrakten och byggnaderna åsatts vid behov differentierade direktavkastningskrav utifrån dess riskperspektiv.

Direktavkastningskravet för värderingsobjektet har vid en samlad bedömning viktats till 6,50 procent för restvärdet.

Kalkylränta Kalkylräntan för värderingsobjektet har inflationsanpassats och bedömts till 8,63 procent.

Hyror Tabellen nedan visar utgående hyra samt marknadshyra per lokaltyp. Vid värderingstillfället skall det finnas två vakanta lägenheter, vilket beaktas i värderingen. Hyresgästlista har erhållits av konkursförvaltaren. Utgående hyresnivåer bedöms vara marknadsmässiga nivåer. De vakanta lägenheterna har åsatts marknadsmässiga hyresnivåer i kalkylen, som är i paritet med de uthyrda lägenheterna. Nedan följer en sammanställning över ingående och bedömda hyror.

Namn	Yta (m ²)	Total hyra (inkl. tillägg, exkl f.skatt)		Marknadshyra (kr/m ²)
		(Tkr)	(kr/m ²)	
Summa / snitt	1 539	1 515	1 157	1 156
Privatpersoner, 16 lgh	1 309	1 515	1 157	1 157
Vakanta, 2 lgh	230	-	-	1 150

Hyrorna avser varmhhyror. Hyresutvecklingen för bostadslägenheterna bedöms följa förväntad inflationsutveckling.

En mer detaljerad redovisning framgår av hyresgästförteckningen i bilaga 1.

Vakanser Den långsiktiga vakans-/hyresrisken för bostäderna på värderingsobjektet bedöms vara låg och bör endast utgöra omflyttningsvakanser. Den långsiktiga vakans-/hyresrisken för objektet har i genomsnitt bedömts till 2,0 procent.

Drift och underhåll

Inga faktiska drift- och underhållskostnader har erhållits. De har istället bedömts genom erfarenhet och statistik med beaktande av värderingsobjektets nuvarande, skick, standard och ansvarsfördelning mellan fastighetsägare och hyresgäst.

Ytslag	Area (m ²)	Drift- och Underhåll	
		(TSEK)	(SEK/m ²)
Bostäder	1 539	693	450
Summa	1 539	693	450

Investeringar/ hyresgäst- anpassningar

Inga investeringar, utöver periodiskt underhåll, har bedömts nödvändiga under kalkylperioden.

Fastighetsskatt

För flerbostadshus utgår en fastighetsavgift om 1 630 kronor (2024) per lägenhet. Om 0,3 procent av taxeringsvärdet ger en lägre avgift är det denna summa som utgör fastighetsskatten.

Fastighetsskatten uppgår därmed år 2025 till cirka 29 000 kronor och tillfaller fastighetsägaren.

RESULTAT – AVKASTNINGSMETODEN

Det marknadsbaserade avkastningsvärdet för värderingsobjektet bedöms till cirka 10 200 kronor per kvadratmeter uthyrbar area, vilket motsvarar ett totalt värde om cirka **15 700 000 kronor** (se bilaga 1).

8 Resultat

Värderingsförutsättningar

Värderingsobjekt	Uddevalla Kyrkebyn 1:44
Värdetidpunkt	maj 2025
Syfte	Exekutiv försäljning

Ortsprismetoden

Bedömt intervall, totalt	cirka 14 600 000 – 17 000 000 kronor cirka 9 500 – 11 000 kr/m ² uthyrbar area
--------------------------	--

Avkastningskalkylen

Avrundat värde, totalt	cirka 15 700 000 kronor cirka 10 200 kr/m ² uthyrbar area
------------------------	---

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet Uddevalla Kyrkebyn 1:44 vid värdetidpunkten till:

15 700 000 SEK Femton miljoner sjuhundratusen svenska kronor	Vilket ger nedan nyckeltal:	
	SEK/m ²	10 180
	SEK/taxeringsvärde	1,17
	Initial avkastning	5,60 %
	Avkastning flöde	6,50 %
	Avkastning restvärde	6,50 %
	Diskonteringsränta år 1 (2,0 % inflation)	8,63 %
	Genomsnittlig kontraktslängd (WAULT)	-

Malmö 2025-11-12



Fitore Regjepaj

Civilingenjör i Lantmäteri
Av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare



Edward Moding

B.Sc. Fastighetsvetenskap & B.Sc. Företagsekonomi



Niklas Karlsson

Fastighetsvärderare

Bilagor

Avkastningskalkyl & tabeller
Allmänna villkor för värdeutlåtande
Utdrag ur fastighetsregistret
Energideklaration

Kyrkebyn 1:44, Uddevalla

Namn	Yta (m ²)	Type	Bashya (Tkr)	Basindex (t. o. m.)	Förlängning (mån)	Uppsägning (mån)	Bashya (inkl. index) (Tkr)	Total hyra (inkl. tillägg, exkl. f.skatt) (kr/m ²)	Marknadshyra (kr/m ²)
Summa / snitt	1 539		1 515				1 515	1 515	1 156
Privatpersoner, 16 lgh	1 309	Bostäder	1 515	415,51	2025-08-31		1 515	1 515	1 157
Vakanta, 2 lgh	230	Bostäder, vakant	-				-	-	1 150

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 ⓘ

UDDEVALLA KYRKEBYN 1:44
Aktualitet fastighetsregistret:

2019-02-14 00:00:00

Objektidentitet:

909a6a68-5f6a-90ec-e040-ed8f66444c3f

Län:
Kommun:

14, Västra Götaland

85, UDDEVALLA

Övriga noteringar:

Socken: Lane-Ryr

Lantmäterikontor

LANTMÄTERIMYND I UDDEVALLA KOMMUN, STADSBYGGNADSKONTORET, 451 81 UDDEVALLA Kontor: OK23 Tel: 0522-696000

URSPRUNG ⓘ

UDDEVALLA KYRKEBYN 1:18

TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT ⓘ

Fastighetsnyckel (fnr):

140294593

Distrikt:

109061,Lane-Ryr

ADRESS


Adress:	Postnr:	Postort:	Kommundel:
Kyrkebyn 50	451 93	Uddevalla	Lane-Ryr
Kyrkebyn 51	451 93	Uddevalla	Lane-Ryr
Kyrkebyn 52	451 93	Uddevalla	Lane-Ryr
Kyrkebyn 53	451 93	Uddevalla	Lane-Ryr
Kyrkebyn 54	451 93	Uddevalla	Lane-Ryr
Kyrkebyn 55	451 93	Uddevalla	Lane-Ryr
Kyrkebyn 56	451 93	Uddevalla	Lane-Ryr
Kyrkebyn 57	451 93	Uddevalla	Lane-Ryr
Kyrkebyn 58	451 93	Uddevalla	Lane-Ryr
Kyrkebyn 59	451 93	Uddevalla	Lane-Ryr
Kyrkebyn 60	451 93	Uddevalla	Lane-Ryr
Kyrkebyn 61	451 93	Uddevalla	Lane-Ryr
Kyrkebyn 62	451 93	Uddevalla	Lane-Ryr
Kyrkebyn 63	451 93	Uddevalla	Lane-Ryr
Kyrkebyn 64	451 93	Uddevalla	Lane-Ryr
Kyrkebyn 65	451 93	Uddevalla	Lane-Ryr

AREAL ⓘ

Totalareal:

5 486 kvm

0,55 ha

Varav land:

5 486 kvm

0,55 ha

Varav vatten:

0 kvm

0 ha

LÄGE, KARTA ⓘ


Område:	N:(SWEREF99)	E:	X:(RT90)	Y:
1.	6476480,78	328199,52	6480784,78	1281078,9

ÅTGÄRDER ⓘ


Fastighetsrättsliga:	Datum:	Akt:	Fastighetsrättsliga:	Datum:	Akt:
Särskild gränsutmärkning, anläggningsåtgärd	2011-02-04	1485K-10/161	Avstyckning, fastighetsreglering	1991-08-30	1485-91/75

Sida 2 / 5

</			

Företrädesordning	Typ	Ändamål	Inskrivningsdag	Akt	Beslut
1	Avtalsnyttjanderätt	TELE	1969-04-23	69/1683	Beviljad

Det finns 2 rättigheter på fastigheten.

Rättigheter där fastigheten har last

Officialservitut	1485-91/75.1
Officialservitut	1485-91/75.2

Sök efter InfoRätt.

PLANER OCH MARKREGLERINGAR ⓘ

Planer				
Namn (typ)		Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
KYRKEBYN(BOSTÄDER) (Detaljplan)		1485-P90/8	2024-10-11	Uddevalla
Status:	Gällande	Beslutsdatum:	1990-02-13	
		Genomförande:	1990-03-24 - 1999-12-31	
Anmärkning Markreglering:	PLANEN BERÖRS DELVIS AV SKYDDSFÖRESKRIFTER FÖR GRUNDVATTENTÅKT SE 14-FA-726			

Naturvårdsbestämmelser

Namn		Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
KYRKEBYN(LANE-RYR) Vattenskyddsområde		14-FA-726	2024-05-31	Uddevalla
Status:	Gällande	Beslutsdatum:		1978-01-03
Laga kraft:				

Namn		Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
KÖPERÖDSSJÖARNA Vattenskyddsområde		1485K-P14/18	2025-04-28	Uddevalla
Status:	Gällande	Beslutsdatum:		2009-08-28
Laga kraft:	2010-01-01			

MER INFORMATION ⓘ

Det finns 5 byggnad/er på fastigheten. Sök efter InfoBygg.
Det finns 16 lägenhet/er på fastigheten. Sök efter lägenheter.

TAXERING ⓘ

Hyreshusenhet, bostäder, typkod 320	
Beslutsår :	2022
Taxeringsid:	212746-4
Taxeringsvärde kr:	13 408 000
Tax.enhet avser:	
UDDEVALLA KYRKEBYN 1:44	

Taxerade ägare	
██████████	
██████████	
████████████████████	
██████████	
██████████████	
██████	████
██████████	██████████

Värderingsenheter

Hyreshus bostad

Skatteverkets id: 422613012022
Värderingsenhetsnummer: 1
Tax.värde kr: 11 600 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.) 11 600 000
Riktvärdeområde: 1485022
Värdeår: 1992
Årshyra kr: 1 691 000
Under uppförande: Nej
Ligger på tomt: 701163012022
Nybyggnadsår: 1992
Area kvm: 1 311
Tillhör byggnad: 1

Hyreshus bostadsmark

Skatteverkets id: 701163012022
Värderingsenhetsnummer: 2
Tax.värde kr: 1 808 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.) 1 808 000
Riktvärdeområde: 1485022
Byggrätt i kvm: 1 644
Tillhör byggnad: 1

AVSKILD FASTIGHET ⓘ



UDDEVALLA KYRKEBYN 1:46

UDDEVALLA KYRKEBYN 1:45

UDDEVALLA KYRKEBYN 1:49

UDDEVALLA KYRKEBYN 1:52

UDDEVALLA KYRKEBYN 1:51

UDDEVALLA KYRKEBYN 1:48

UDDEVALLA KYRKEBYN 1:50

UDDEVALLA KYRKEBYN 1:47

Rapporten hämtades 2025-04-29 13:24:14
Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader

 FASTIGHETSRAPPORT - INFORATT**FASTIGHET** ⓘ**UDDEVALLA KYRKEBYN 1:44****Objektidentitet:** 909a6a68-5f6a-90ec-e040-ed8f66444c3f**Län:** 14, Västra Götaland
Kommun: 85, UDDEVALLA**Lantmäterikontor**

LANTMÄTERIMYND I UDDEVALLA KOMMUN, STADSBYGGNADSKONTORET, 451 81 UDDEVALLA Kontor: OK23 Tel: 0522-696000

RÄTTIGHETER ⓘ

Akt:	1485-91/75.1	Akt:	1485-91/75.2
Typ:	Officialservitut	Typ:	Officialservitut
Status:	Levande	Status:	Levande
GÅNGVÄG		LEDNINGAR	
Berörkrets ev. ofullständig:	Ja	Berörkrets ev. ofullständig:	Ja
Rättigheten är till förmån för:		Rättigheten är till förmån för:	
UDDEVALLA KYRKEBYN 1:14		UDDEVALLA KYRKEBYN 1:14	
Rättigheten belastar:		Rättigheten belastar:	
UDDEVALLA KYRKEBYN 1:44		UDDEVALLA KYRKEBYN 1:44	

Rapporten hämtades 2025-05-07 16:31:28
Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader

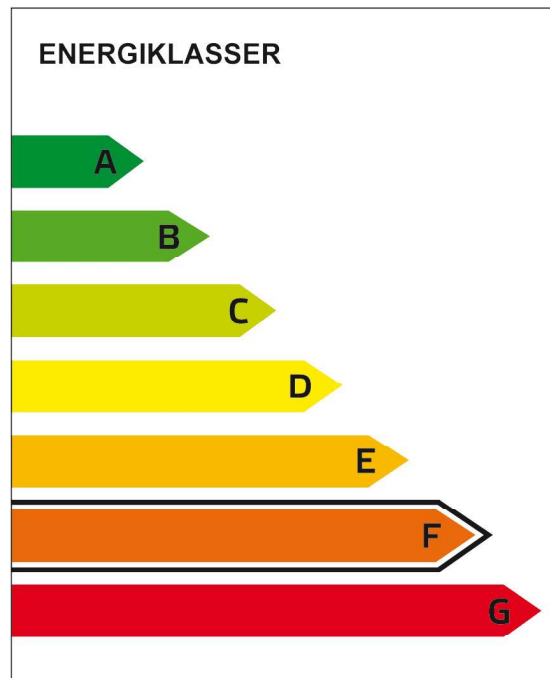
Sammanfattning av

ENERGIDEKLARATION

Kyrkebyn 58, 451 93 Uddevalla
Uddevalla kommun

Nybyggnadsår: 1993

Energideklarations-ID: 1326392



DENNA BYGGNADS
ENERGIKLASS

Energiprestanda, primärenergital:
168 kWh/m² och år

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

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

Uppvärmningssystem:
Markvärmepump (el)

Radonmätning:
Utförd

Ventilationskontroll (OVK):
Utförd

Åtgärdsförslag:
Har lämnats

Energideklarationen är utförd av:
Björn Hindrum, Fronton AB,
2022-09-30

Energideklarationen är giltig till:
2032-09-30

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 Västra Götaland		Kommun Uddevalla	OBS! Småhus i bostadsrätt ska deklarerars av bostadsrättsföreningen. ☐ Egna hem (privatägda småhus)	
Fastighetsbeteckning (anges utan kommunnamn) Kyrkebyn 1:44			Egen beteckning	
Husnummer 1	Prefix byggnadsid 1	Byggnadsid 1827447	Orsak till avvikelse Adressuppgifter är fel/saknas ☐	
Adress Kyrkebyn 62		Postnummer 45193	Postort Uddevalla	Huvudadress ☐
Adress Kyrkebyn 63		Postnummer 45193	Postort Uddevalla	Huvudadress ☐
Adress Kyrkebyn 64		Postnummer 45193	Postort Uddevalla	Huvudadress ☐
Adress Kyrkebyn 65		Postnummer 45193	Postort Uddevalla	Huvudadress ☐

Husnummer 2	Prefix byggnadsid 1	Byggnadsid 2125519	Orsak till avvikelse Adressuppgifter är fel/saknas ☐	
Adress Kyrkebyn 58		Postnummer 45193	Postort Uddevalla	Huvudadress ☒
Adress Kyrkebyn 59		Postnummer 45193	Postort Uddevalla	Huvudadress ☐
Adress Kyrkebyn 60		Postnummer 45193	Postort Uddevalla	Huvudadress ☐
Adress Kyrkebyn 61		Postnummer 45193	Postort Uddevalla	Huvudadress ☐

Husnummer 3	Prefix byggnadsid 1	Byggnadsid 1719730	Orsak till avvikelse Adressuppgifter är fel/saknas ☐	
Adress Kyrkebyn 54		Postnummer 45193	Postort Uddevalla	Huvudadress ☐
Adress Kyrkebyn 55		Postnummer 45193	Postort Uddevalla	Huvudadress ☐
Adress Kyrkebyn 56		Postnummer 45193	Postort Uddevalla	Huvudadress ☐
Adress Kyrkebyn 57		Postnummer 45193	Postort Uddevalla	Huvudadress ☐

Husnummer	Prefix byggnadsid	Byggnadsid	Orsak till avvikelse		
4	1	1940013	Adressuppgifter är fel/saknas ☐		
Adress			Postnummer	Postort	Huvudadress
Kyrkebyn 50			45193	Uddevalla	☐
Adress			Postnummer	Postort	Huvudadress
Kyrkebyn 51			45193	Uddevalla	☐
Adress			Postnummer	Postort	Huvudadress
Kyrkebyn 52			45193	Uddevalla	☐
Adress			Postnummer	Postort	Huvudadress
Kyrkebyn 53			45193	Uddevalla	☐

Byggnaden - Egenskaper

Typkod		Byggnadskategori		
320 - Hyreshusenhet, bostäder		Flerbostadshus		
Byggnadens komplexitet		Byggnadstyp	Nybyggnadsår	
☒ Enkel ☐ Komplex		Friliggande	1993	
Atemp (exkl. Avarmgarage)	Verksamhet			Procent av Atemp (exkl. Avarmgarage)
1205 m²	Fördela enligt nedan:			
Avarmgarage	Bostäder (inkl. biarea, t.ex. trapphus och uppvärmd källare)			100
Antal källarplan uppvärmda till >10°C (exkl.garageplan)	Hotell, pensionat och elevhem			
0	Restaurang			
Antal våningsplan ovan mark	Kontor och förvaltning			
2	Butiks- och lagerlokaler för livsmedelshandel			
Antal trapphus	Butiks- och lagerlokaler för övrig handel			
0	Köpcentrum			
Antal bostadslägenheter	Vård, dygnet runt			
16	Vård, dagtid (samt serviceboende, frisersalong o. dyl)			
Finns till övervägande del lägenheter med boarea om högst 35 m² vardera?	Skolor (förskola-universitet)			
☐ Ja ☒ Nej	Bad-, sport-, idrottsanläggningar (ej utomhusarenor)			
Projekterat genomsnittligt hygieniskt uteluftsflöde i lokalbyggnader eller flerbostadshus	Teater-, konsert-, biograflokaler och övriga samlingslokaler			
	Övrig verksamhet - ange vad			
Finns installerad eleffekt >10 W/m² för uppvärmning och varmvattenproduktion	Summa			100
☒ Ja ☐ Nej				
Är byggnaden skyddad som byggnadsminne eller en sådan särskilt värdefull byggnad som avses i 8 kap 13 § PBL?				
☒ Nej				
☐ 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.	
2109 - 2208		☐	
Hur mycket energi har använts för värme och varmvatten angiven mätperiod? Värdena ska vara korrekterade för normalt bruk. (BFS 2016:12) Angivna värden ska inte vara normalårskorrigerade.		Övrig el som ingår i energiprestanda	
Energiprestanda (1) kWh		Fjärrkyla (15) kWh	
Olja, fossil (2) kWh		El för komfortkyla (16) kWh	
Gas, fossil (3) kWh		Fastighetsel ¹ (17) 5500 kWh	
Ved (4) kWh		Energiprestanda (1-17) 99353 kWh	
Flis/pellets/briketter (5) kWh		Övrig energi (ingår inte i energiprestanda)	
Övrigt bibränsle (6) kWh		Hushållsel ³ (18) kWh	
El (vattenburen) (7) kWh		Verksamhetsel ⁴ (19) kWh	
El (direktverkande) (8) kWh		Finns solvärme?	
El (luftburen) (9) kWh		Ange solfångararea m ²	
Markvärmepump (el) (10) 81803 kWh		Beräknad energiproduktion kWh/år	
Värmepump-frånluft (el) (11) kWh		Finns solcellsystem?	
Värmepump-luft/luft (el) (12) kWh		Ange solcellsarea m ²	
Värmepump-luft/vatten (el) (13) kWh		Beräknad elproduktion kWh/år	
Tappvarmvatten (el) (14) 12050 kWh		Byggnadens energianvändning ⁵ (Normalårskorrigerat värde (Energi-index))	
Ort (Energi-Index)		103131 kWh/år	
Uddevalla		Byggnadens primärenergianvändning ⁶	
202752 kWh/år			
Energiprestanda (primärenergital)	Referensvärde 1 (enligt nybyggnadskrav)	Referensvärde 2 (liknande byggnader)	Referensvärde 3 (nybyggnadskrav för denna byggnad)
168 kWh/m ² ,år	75 kWh/m ² ,år	124 kWh/m ² ,år	kWh/m ² ,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		

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	Saknas		

Uppgifter om radon

Är radonhalten mätt?			☒ Ja	☐ Nej
Radonhalt	Typ av mätning ⁸	Datum för radonmätning		
70 Bq/m3	Långtidsmätning enligt SSM	2014-02-13		

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

Rekommendationer om kostnadseffektiva åtgärder

Åtgärdsförslag (Dekl.id: 1326392)

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			
4000 kWh/år	0,1 kr/kWh			
Beskrivning av åtgärden				
Förbättrad styrning för uppvärmning av varmvatten så att värmepumparna får arbeta mer och elpannorna mindre. Detta förslag är redan genomfört men syns på förbrukningen först nästa år.				

Styr- och reglerteknik	Installationsteknik	Byggnadsteknik
Värme ☐ Nya radiatorventiler ☐ Injustering av värmesystem ☐ Tids-/behovsstyrning av värmesystem ☐ Rengöring och/eller luftning av värmesystem ☐ Maxbegränsning av innetemperatur ☐ Ny inomhusgivare ☐ Byte/installation av tryckstyrda pumpar ☐ Annan åtgärd Ventilation ☐ Injustering av ventilationssystem ☐ Tidsstyrning av ventilationssystem ☐ Behovsstyrning av ventilationssystem ☐ Byte/installation av varvtalsstyrda fläktar ☐ Annan åtgärd Belysning, kylning m.m. ☐ Tids-/behovsstyrning av belysning ☐ Tids-/behovsstyrning av kyla ☐ Annan åtgärd	☐ Varmvattenbesparande åtgärder ☐ Energieffektiv belysning ☐ Isolering av rör och ventilationskanaler ☐ Byte/installation av värmepump ☐ Byte/installation av energieffektiva värmekälla ☐ Byte/komplettering av ventilationssystem ☐ Återvinning av ventilationsvärme ☐ Installation av solvärme ☒ Installation av solceller ☐ Annan åtgärd	☐ Tilläggsisolering vindsbjälklag/tak ☐ Tilläggsisolering väggar ☐ Tilläggsisolering källare/mark ☐ Byte till energieffektiva fönster/fönsterdörrar ☐ Komplettering fönster/fönsterdörrar med innerruta ☐ Tätning fönster/fönsterdörrar/ytterdörrar ☐ Annan åtgärd
Minskad energianvändning 22500 kWh/år	Kostnad per sparad kWh 0,78 kr/kWh	
Beskrivning av åtgärden Installation av solceller på en sida av alla hus, ca 240 m². Detta ger en produktion på ca 45000 kWh/år. Av detta kan man grovt räkna med att hälften 22500 säljs och hälften används till husen. Total investeringskostnad uppskattas till 700 tkr. Observera att lönsamheten blir bättre om fastigheten har spotpris per timme eftersom priserna oftast är högre på dagen när solcellerna producerar än på natten. Kontakta mig för närmare förklaring.		

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	
Björn	Hindrum	
Datum för godkännande	E-postadress	
2022-09-30	hindrum@fronton.se	
Certifikatnummer	Certifieringsorgan	Behörighetsnivå
0752/07	RISE	Kvalificerad
Företag		
Fronton AB		

Byggnaden - Identifikation

Län Västra Götaland	Kommun Uddevalla	Dekl.id 1326392
Fastighetsbeteckning Kyrkebyn 1:44		Energideklarationen upprättad 2022-09-30
Adress Kyrkebyn 58	Postnummer 451 93	Postort Uddevalla

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	86 kWh/m ² och år
Primärenergital enligt BBR 25 ²	154 kWh/m ² och år
Primärenergital enligt BBR 29 ³	168 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