

**Beskrivning och Värdering
avseende bostadsrättslokalen
Lokal 204153001-0603, Hemmansvägen 1
inom Riksbyggen Bostadsrättsförening
Halmstadshus nr 3**



INNEHÅLL

1 Uppdragsbeskrivning	2
2 Allmän beskrivning	4
Läge	4
Bostadsrättsföreningen	4
Tomt	5
Lägenhetsbeskrivning	6
3 Värderingsmetodik	7
4 Ortsprismetod	8
5 Slutgiltig värdebedömning	9

1 UPPDRAGSBESKRIVNING

VÄRDERINGS- OBJEKTET	Värderingsobjektet utgörs av bostadsrättslokalen Lokal 204153001-0603 inom Riksbyggen Bostadsrättsförening Halmstadshus nr 3.
SYFTE	Värderingen syftar till att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde vid en försäljning på en öppen och oreglerad marknad. Enligt uppdragsgivaren kommer värderingen att användas som underlag vid exekutiv försäljning.
UPPDRAGSGIVARE	Kronofogden
INFORMATION FRÅN UPPDRAGSGIVAREN	Om den tidigare ägaren inte har flyttat ut när du som köpare har rätt att tillträda egendomen kan du vända dig till Kronofogden och begära hjälp med handräckning (avhysning) enligt 8 kap. 18 § utsökningsbalken. En sådan handräckning är kostnadsfri för köparen när den behövs för tillträde till bostad på fastighet eller till lös egendom, t.ex. bostadsrätt eller annan nyttjanderätt. Med bostad menas alla utrymmen som används för ett normalt boende och även biutrymmen som t.ex. vind, källare och garage för privatbil. Köparen kan däremot få betala för handräckning som behövs för tillträde till annat, t.ex. särskilda förrådsbyggnader, industri- eller hyresfastighet eller för bortforsling av miljöfarligt avfall, maskiner eller bilar på tomten. Bedömning av vad som är kostnadsfritt eller inte görs alltid vid handräckningen. Kronofogden tar som huvudregel inte hand om den egendom som myndigheten bedömer som sopor. Kontakta Kronofogden för mer information om handräckning.
VÄRDETIDPUNKT	Maj 2025
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.
BESIKTNING	Besiktning utfördes 2025-04-29 av Joel Jonsson. Representanter från föreningen närvarade under besiktningstillfället. Besiktningen är ej av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken eller 10 kap 3 § Miljöbalken.

VÄRDERINGS-
UNDERLAG

Följande uppgifter har varit underlag för värderingen:

- Besiktning av värderingsobjektet 2025-04-29
- Föreningens registreringsbevis, stadgar, ekonomiska plan och årsredovisning
- Energideklaration
- Utdrag från lägenhetsregistret
- Ortsprismaterial
- Ritning

MILJÖBELASTNING

Någon bedömning av omfattning och kostnader för eventuell miljösanering har inte genomförts. I värdebedömningen har hänsyn inte tagits till en eventuell kostnad på grund av miljöbelastning (se vidare avsnitt 3 i bilaga Allmänna villkor för värdeutlåtande).

2 ALLMÄN BESKRIVNING

Läge

Värderingsobjektet är beläget i stadsdelen Öster i Halmstad. Allmänna kommunikationer finns i form av tåg med station på cirka 1,5 kilometers avstånd och buss med hållplats på cirka 300 meters avstånd. Större trafikled i form av E6 finns på cirka en kilometers avstånd.

Närområdet består i huvudsak av flerbostadshus och en skola. Service, såsom dagligvaruhandel, bank, postservice, skolor och vård finns inom gångavstånd.

Bostadsrättsföreningen

Föreningen äger fastigheten Höghuset 2 som uppfördes år 1962.

Föreningens banklån per 2024-06-30 uppgick till 12 530 000 kronor vilket motsvarar 6 319 kr/m² boarea respektive 4 191 kr/m² total area (boarea och lokalarea).

Föreningen har en fond för yttre underhåll som per 2024-06-30 uppgick till 812 501 kr.

Enligt senaste årsredovisning (2023-06-30 – 2024-06-30) skedde en höjning av föreningens årsavgift med 3 procent 2022-07-01. Enligt senaste årsredovisningen beslutade styrelsen om ytterligare en höjning av årsavgiften med 7,5 procent.

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

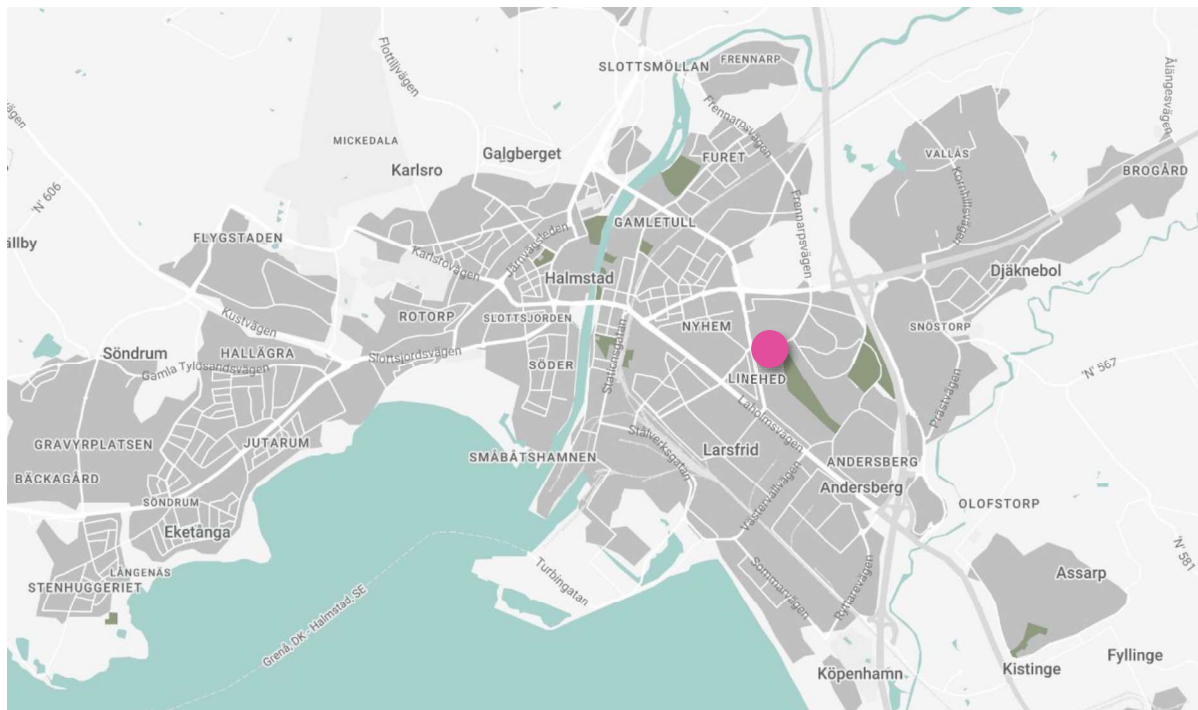
Halmstad Höghuset 2

Kommun	Halmstad
Upplåtelseform	Äganderätt
Lagfaren ägare	-
Tomtareal	4 616 kvadratmeter
Taxeringsuppgifter	
Typkod	321 Hyreshusenhet, bostäder och lokaler
Byggnad	21 284 000 SEK
Mark	8 118 000 SEK
Värdeår	1961
Föreningen	
Antal lägenheter	28 st
Bostadsarea	1 983 m ²
Lokalarea	1 007 m ²
Parkering/garage	18 st
Fastighetsförsäkring	Länsförsäkringar

Tomt

Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 548,3 kvadratmeter. De obebbyggda delarna av värderingsobjektet utgörs i huvudsak av asfalterade ytor, parkeringsplatser och grönytor.

Värderingen förutsätter att nödvändiga myndighetslov har erhållits innan byggnadens uppförande.



Lägenhetsbeskrivning

Objektet utgörs av en lokal. Det finns en entré och två större fönster åt samma håll som entré.

Det finns en mindre toalett med WC. Det finns även ett pentry med vask. Här finns ett hål genom bjälklaget som föreningen har sagt att de kommer att åtgärda.

I lokalen har det konstaterats vara asbest i golvlLimmet. Se bifogat utlåtande för detta. Ytskikten utgörs av laminatgolv och målade väggar.

Uppvärmning sker via vattenburen fjärrvärme. Även en luft-luftvärmepump finns.

I avgift ingår bostadsrättstillägg. Försäkring tecknas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

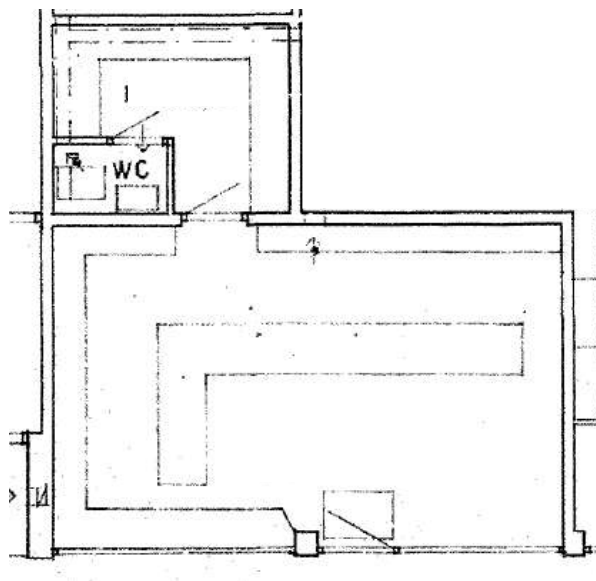
Information om bostaden

Adress	Hemmansvägen 1
Lgh-nr	204153001-0603
Byggår	1961
Lokalyta	32 kvm
Antal rum	1
Våning	1
Avgift	2940 kr/mån inkl värme och vatten.
Andelstal insats	1,66039%
Andelstal årsavgift	1,66039%
Bredband	Innehavare får teckna internet själv (enligt teknisk förvaltare). Fiber är framdraget.
Pantsättningsavgift	2 058 kr
Överlåtelseavgift	882 kr



3 VÄRDERINGSMETODIK

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



Planritning. Avvikelser kan förekomma.

4 ORTSPRISMETOD

En ortsprisundersökning av bostadsrättstransaktioner har genomförts. Det finns få köp som bedöms jämförbara med värderingsobjektet.

Värderingsobjektet såldes under 2020 för 395 000 kr.

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 **200 000** och **400 000 kronor**, vilket motsvarar mellan 6 250 – 12 500 kronor per kvadratmeter boarea.

Ortsprismetoden har kompletterats med en kassaflödeskalkyl.

För närvarande är objektet vakant.

Marknadshyran för objektet bedöms till 2 200 kronor per kvadratmeter.

Den bedömda drifts- och underhållskostnaden i kalkylen har bedömts till avgiften till föreningen (1103 kr/kvm och år) samt 50 kronor per kvadratmeter och år.

Hyrorna är redovisade inklusive indexuppräkning, inklusive värme och övriga driftsrelaterade tillägg. Ersättning för fastighetsskatt är inkluderad i hyrorna. Hyresutvecklingen för lokalerna bedöms följa förväntad inflationsutveckling.

Marknadsvakansen är bedömd till 8%.

Direktavkastningskravet har bedömts till 8%.

Kalkylräntan för värderingsobjektet har inflationsanpassats och bedömts till 10,16%.

RESULTAT – AVKASTNINGSMETODEN

Det marknadsbaserade avkastningsvärdet för värderingsobjektet bedöms till cirka 9 800 kronor per kvadratmeter uthyrbar area, vilket motsvarar ett totalt värde om cirka **300 000 kronor** (se bilaga 1).

5 SLUTGILTIG VÄRDEBEDÖMNING

VÄRDERINGS- FÖRUTSÄTTNINGAR	Värderingsobjekt	Lokal 204153001-0603 inom Riksbyggen Bostadsrättsförening Halmstadshus nr 3
	Värdetidpunkt	Maj 2025
	Syfte	exekutiv försäljning
ORTSPRISMETODEN		cirka 200 000– 400 000 kronor
Bedömt intervall areametoden, totalt		<i>cirka 6 250 – 12 500 kr/m² uthyrbar area</i>
AVKASTNINGSKALKYLEN		cirka 300 000 kronor
Avrundat värde, totalt		<i>cirka 9 800 kr/m² uthyrbar area</i>

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet Lokal 204153001-0603 inom Riksbyggen Bostadsrättsförening Halmstadshus nr 3 vid värdetidpunkten till:

300 000 SEK Trehundratusen svenska kronor	Vilket ger nedan nyckeltal: Marknadsvärde / m² lokalarea 9 821
---	---

Halmstad 2025-05-19



Joel Jonsson

Civilingenjör

Av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare

Bilagor

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

Avkastningskalkyl

Ytslag	Area	Vakans		Nuvarande hyra		Marknadshyra		Drift- och Underhåll		Avkastningskrav (restvärde)	Avkastningskrav (kassaflöde)	Marknadsvakans
	(m ²)	(m ²)	(% Ek.)	(% m ²)	(TSEK)	(SEK/m ²)	(TSEK)	(SEK/m ²)	(TSEK)	(%)	(%)	(% Ek.)
Lokal		32	32	100%	100%	0	0	70	2 200	37	1 153	8,00
Summa		32	32	100,0%	100,0%	0	0	70	2 200	37	1 153	8,00

*inkluderas ej i ysummering

DCF:

År:	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035)
Hyra	70	72	73	75	76	78	79	81	82	84	86
Kontrakterad hyra	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rabatt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Vakans	-59	-28	-6	-6	-6	-6	-6	-6	-7	-7	-7
Tillägg skatt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Skatt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tjänsträtt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
DoU	-22	-30	-38	-39	-40	-41	-42	-42	-43	-44	-45
Driftnetto	-10	13	29	30	30	31	31	32	33	33	34
Investeringar	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Netto	-10	13	29	30	30	31	31	32	33	33	34

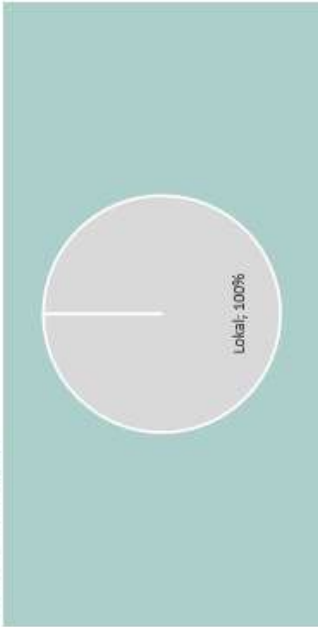
Avkastningsvärde

Flöde	150
Restvärde	164
Korrigerig från restvärde	0
Investeringar (NPV)	0
Justering skatttillägg (NPV)	0
Övriga justeringar	0
Totalt avkastningsvärde	314

Nyckeltal

SEK/m ²	9 821
SEK/taxeringsvärde	-
Initial avkastning	-3,11%
Direktavk. flöde	8,00%
Direktavk. restvärde	8,00%
Diskonteringsränta år 1 (2,00% inflation)	10,16%
Genomsnittlig kontraktslängd (WALT)	-

Värde per ytslag



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 ⓘ

HALMSTAD HÖGHUSET 2
Aktualitet fastighetsregistret:
Objektidentitet:

909a6a61-9fbf-90ec-e040-ed8f66444c3f

Län:
Kommun:

13, Halland

80, HALMSTAD

Lantmäterikontor

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

TIDIGARE BETECKNING
Beteckning:
Omregistreringsdatum:
Akt:

N-HALMSTAD HÖGHUSET:2

1986-04-02

1380-86/1

URSPRUNG ⓘ

HALMSTAD HÖGHUSET 3

TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT ⓘ

Fastighetsnyckel (fnr):
Distrikt:

130017660

104015,Halmstads Martin Luther

ADRESS

Adress:
Postnr:
Postort:
Kommundel:

Hemmansvägen 1

302 52

Halmstad

Halmstad

Hemmansvägen 3

Halmstad

AREAL ⓘ

Totalareal:
Varav land:
Varav vatten:

4 616 kvm

4 616 kvm

0 kvm

0,46 ha

0,46 ha

0 ha

LÄGE, KARTA ⓘ

Område:
N:(SWEREF99)
E:
X:(RT90)
Y:

1.

6282478

370460,1

6286174,47

1321056,01

ÅTGÄRDER ⓘ

Fastighetsrättsliga:
Datum:
Akt:
Fastighetsrättsliga:
Datum:
Akt:

Införd i tomtboken

1959-11-19

Tomtmätning

1959-11-13

1380K-5593

ANDEL I SAMFÄLLIGHET


Inga andelar i samfällighet hittades.

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING


Inga gemensamhetsanläggningar hittades.

INSKRIVNING ALLMÄNT ⓘ

Beräknad aktualitet inskrivningsdelen: 2025-05-13

Senaste ändring för fastigheten:

2020-01-21

Inskrivningskontor

 Lantmäteriet,
fastighetsinskrivning

Kontor: Uddevalla

761 80 NORRTÄLJE

Tel: 0771-636363

ÄLDRE FÖRHÅLLANDE ⓘ

I84/1051, I84/1052, I91/17926, I91/15510, I96/20451, I96/20452, I96/20453, Ö96/5539, I84/1050, Ö97/1786

LAGFART



Riksbyggen Bostadsrättsförening Halmstadshus nr 3

Organisationsnummer: 749200-2279
Adress: BOX 64
 301 03 HALMSTAD
Akt: D-2020-00012624:1 Beviljad
Inskrivningsdag: 2020-01-13, Andel: 1/1

Fång: Köp 2019-12-20 Andel: 1/1
Fångeskod: 12
Akt: D-2020-00012624:1 Beviljad
Köpeskilling: 8 162 343 SEK
 Avser hela fastigheten

INTECKNINGAR



Antal inteckningar: 1 st, Summa: 14 035 000

Datapantbrev: Företrädesordning 1
Belopp: SEK 14 035 000
Akt: D-2020-00012624:3
 Beviljad
Inskrivningsdag: 2020-01-13

ANTECKNINGAR



Inga anteckningar hittades.

TIDIGARE ÄGARE



HALMSTADS KOMMUN

Organisationsnummer: 212000-1215
Adress: BOX 153
 301 05 HALMSTAD
Akt: 46/388 Beviljad
Inskrivningsdag: 1946-09-18
Anmärkning:
 Anmärkning Akt: 85/914 Beslut: Beviljad

Fång: Köp 1945-08-15
Akt: 46/388 Beviljad
Överlåten andel: 1/1
Övr fång: 56/304

AVTALS RÄTTIGHETER



Inga avtalsrättigheter hittades.

PLANER OCH MARKREGLERINGAR



Planer

Namn (typ)	Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
HÖGHUSET (Tomtindelning)	1380K-T506	2018-12-06	Halmstad
Status:	Avregistrerad	Beslutsdatum:	1959-06-24

Namn (typ)	Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
KVARTERET HÖGHUSET MM (Stadsplan)	1380K-P423	2007-05-21	Halmstad
Status:	Gällande	Beslutsdatum:	1965-07-01

Anmärkning Markreglering: GENOMFÖRANDETIDEN
 HAR UTGÅTT

Namn (typ)		Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
HÖGHUSET 5 M.FL. (Detaljplan)		1380K-E219	2018-12-05	Halmstad
Status:	Gällande	Beslutsdatum:	2007-03-21	
Laga kraft:	2007-04-19	Genomförande:	2007-04-19 - 2012-04-18	

Namn (typ)		Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
NORRA DELEN AV LINEHEDSOMRÅDET (Stadsplan)		1380K-P260	2007-05-21	Halmstad
Status:	Gällande	Beslutsdatum:	1954-02-26	
Anmärkning Markreglering:	GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT			

MER INFORMATION



Det finns 5 byggnad/er på fastigheten. Sök efter InfoBygg.
 Det finns 28 lägenhet/er på fastigheten. Sök efter lägenheter.

TAXERING



Hyreshusenhet, bostäder och lokaler, typkod 321

Beslutsår : 2022
 Taxeringsid: 145165-9
 Taxeringsvärde kr: 29 402 000
 Tax.enhet avser:
 HALMSTAD HÖGHUSET 2

Taxerade ägare

749200-2279

Riksbyggen Bostadsrättsförening
 Halmstadshus nr 3
 BOX 64
 301 03 HALMSTAD

Andel: 1/1
 Juridisk form: Bostadsrättsförening

Värderingsenheter

Hyreshus lokal
Skatteverkets id: 1016721692022
Värderingsenhetsnummer: 2
Tax.värde kr: 2 484 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.) 2 484 000
Riktvärdeområde: 1380086
Värdeår: 1961
Årshyra kr: 576 000
Under uppförande: Nej
Ligger på tomt: 1165481692022
Nybyggnadsår: 1961
Om eller nybyggnadsår: 1999
Tillhör byggnad: 1
Area total (kvm): 1 007

Hyreshus bostad
Skatteverkets id: 1016711692022
Värderingsenhetsnummer: 1
Tax.värde kr: 18 800 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.) 18 800 000
Riktvärdeområde: 1380086
Värdeår: 1961
Årshyra kr: 2 211 000
Under uppförande: Nej
Ligger på tomt: 1016731692022
Nybyggnadsår: 1961
Om eller nybyggnadsår: 1999
Area kvm: 1 983
Tillhör byggnad: 1

Hyreshus lokalmark
Skatteverkets id: 1165481692022
Värderingsenhetsnummer: 3
Tax.värde kr: 1 318 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.) 1 318 000
Riktvärdeområde: 1380086
Byggrätt i kvm: 1 199
Tillhör byggnad: 1

Hyreshus bostadsmark
Skatteverkets id: 1016731692022
Värderingsenhetsnummer: 2
Tax.värde kr: 6 800 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.) 6 800 000
Riktvärdeområde: 1380086
Byggrätt i kvm: 2 479
Tillhör byggnad: 1

*Rapporten hämtades 2025-05-14 10:53:43
 Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader*

Sammanfattning av

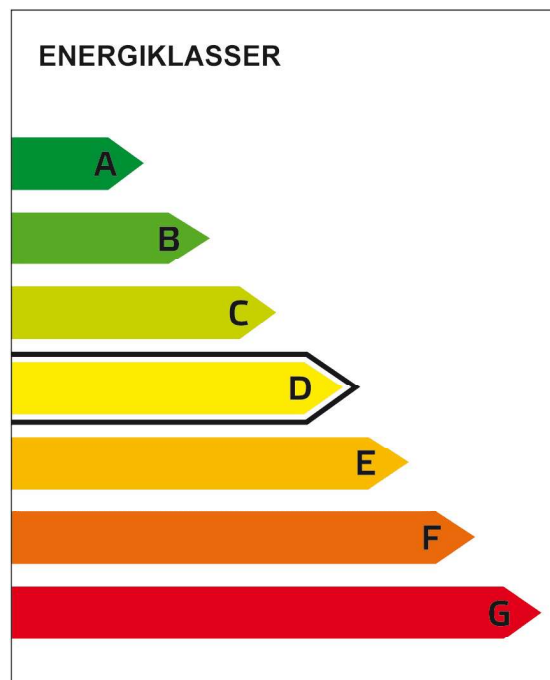
ENERGIDEKLARATION

Hemmansvägen 1, 302 52 Halmstad

Halmstads kommun

Nybyggnadsår: 1961

Energideklarations-ID: 1222084



DENNA BYGGNADS
ENERGIKLASS

Energiprestanda, primärenergital:
79 kWh/m² och år

**Krav vid uppförande av
ny byggnad, primärenergital:**
Energi klass C, 74 kWh/m² och år

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

Uppvärmningssystem:
Fjärrvärme

Radonmätning:
Inte utförd

Ventilationskontroll (OVK):
Utförd

Åtgärdsförslag:
Har lämnats

Energideklarationen är utförd av:
Seth Bengtsson, Cattegattconsult
AB, 2021-09-01

Energideklarationen är giltig till:
2031-09-01

Energideklarationen i sin helhet
finns hos byggnadens ägare.

För mer information:
www.boverket.se

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

Byggnaden - Identifikation

Län Halland		Kommun Halmstad	OBS! Småhus i bostadsrätt ska deklarerars av bostadsrättsföreningen. ☐ Egna hem (privatägda småhus)	
Fastighetsbeteckning (anges utan kommunnamn) Höghuset 2			Egen beteckning Hemmansvägen 1	
Husnummer 1	Prefix byggnadsid 1	Byggnadsid 2503682	Orsak till avvikelse Adressuppgifter är fel/saknas ☐	
Adress Hemmansvägen 1			Postnummer 30252	Postort Halmstad
			Huvudadress ☒	
Adress Hemmansvägen 3			Postnummer 30252	Postort Halmstad
			Huvudadress ☐	

Byggnaden - Egenskaper

Typkod		Byggnadskategori	
321a - Hyreshusenhet, bostäder & lokaler (bostäder mer eller lika med 50%)		Flerbostadshus	
Byggnadens komplexitet		Byggnadstyp	Nybyggnadsår
☒ Enkel ☐ Komplex		Friliggande	1961
Atemp (exkl. Avarmgarage)		Verksamhet	
3559 m²		Fördela enligt nedan:	
Avarmgarage		Procent av Atemp (exkl. Avarmgarage)	
0 m²		Bostäder (inkl. biarea, t.ex. trapphus och uppvärmd källare)	
Antal källarplan uppvärmda till >10°C (exkl.garageplan)			
1		Hotell, pensionat och elevhem	
Antal våningsplan ovan mark		Restaurang	
8		5	
Antal trapphus		Kontor och förvaltning	
1			
Antal bostadslägenheter		Butiks- och lagerlokaler för livsmedelshandel	
28		13	
Finns till övervägande del lägenheter med boarea om högst 35 m² vardera?		Butiks- och lagerlokaler för övrig handel	
☐ Ja ☒ Nej			
Projekterat genomsnittligt hygieniskt uteluftsflöde i lokalbyggnader eller flerbostadshus		Köpcentrum	
0,35 l/s,m²			
Finns installerad eleffekt >10 W/m² för uppvärmning och varmvattenproduktion		Vård, dygnet runt	
☐ Ja ☒ Nej			
Är byggnaden skyddad som byggnadsminne eller en sådan särskilt värdefull byggnad som avses i 8 kap 13 § PBL?		Vård, dagtid (samt serviceboende, frisersalong o. dyl)	
☒ Nej			
☐ Ja, enligt 3 kap KML		Skolor (förskola-universitet)	
☐ Ja, enligt SBM-förordningen			
☐ Ja, är utpekad i detaljplan eller områdesbestämmelser		Bad-, sport-, idrottsanläggningar (ej utomhusarenor)	
☐ Ja, är utpekad i annan typ av dokument			
☐ Ja, egen bedömning		Teater-, konsert-, biograflokaler och övriga samlingslokaler	
		Övrig verksamhet - ange vad	
		Summa	
		100	

Energianvändning

Mätperiod Vilken 12-månadersperiod avser energiuppgifterna? (ange första månaden i formatet ÅÅMM)		Beräknad energianvändning Beräknad energianvändning vid normalt brukande och ett normalår anges för byggnader där det inte går att få fram uppgifter om den uppmätta energianvändningen.																																																													
2001 - 2012		☐																																																													
Hur mycket energi har använts för värme och varmvatten angiven mätperiod? Värdena ska vara korrigerade för normalt bruk. (BFS 2016:12) Angivna värden ska inte vara normalårskorrigerade.		Övrig el som ingår i energiprestanda																																																													
<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Energi för uppvärmning</th> <th>tappvarmvatten</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Fjärrvärme (1)</td> <td>202200</td> <td>79550</td> <td>kWh</td> </tr> <tr> <td>Olja, fossil (2)</td> <td></td> <td></td> <td>kWh</td> </tr> <tr> <td>Gas, fossil (3)</td> <td></td> <td></td> <td>kWh</td> </tr> <tr> <td>Ved (4)</td> <td></td> <td></td> <td>kWh</td> </tr> <tr> <td>Flis/pellets/briketter (5)</td> <td></td> <td></td> <td>kWh</td> </tr> <tr> <td>Övrigt biobränsle (6)</td> <td></td> <td></td> <td>kWh</td> </tr> <tr> <td>El (vattenburen) (7)</td> <td></td> <td></td> <td>kWh</td> </tr> <tr> <td>El (direktverkande) (8)</td> <td></td> <td></td> <td>kWh</td> </tr> <tr> <td>El (luftburen) (9)</td> <td></td> <td></td> <td>kWh</td> </tr> <tr> <td>Markvärmepump (el) (10)</td> <td></td> <td></td> <td>kWh</td> </tr> <tr> <td>Värmepump-frånluft (el) (11)</td> <td></td> <td></td> <td>kWh</td> </tr> <tr> <td>Värmepump-luft/luft (el) (12)</td> <td></td> <td></td> <td>kWh</td> </tr> <tr> <td>Värmepump-luft/vatten (el) (13)</td> <td></td> <td></td> <td>kWh</td> </tr> <tr> <td>Tappvarmvatten (el) (14)</td> <td></td> <td></td> <td>kWh</td> </tr> </tbody> </table>			Energi för uppvärmning	tappvarmvatten		Fjärrvärme (1)	202200	79550	kWh	Olja, fossil (2)			kWh	Gas, fossil (3)			kWh	Ved (4)			kWh	Flis/pellets/briketter (5)			kWh	Övrigt biobränsle (6)			kWh	El (vattenburen) (7)			kWh	El (direktverkande) (8)			kWh	El (luftburen) (9)			kWh	Markvärmepump (el) (10)			kWh	Värmepump-frånluft (el) (11)			kWh	Värmepump-luft/luft (el) (12)			kWh	Värmepump-luft/vatten (el) (13)			kWh	Tappvarmvatten (el) (14)			kWh	Fjärrkyla (15) kWh El för komfortkyla (16) kWh Fastighetsel ¹ (17) 20200 kWh	
	Energi för uppvärmning	tappvarmvatten																																																													
Fjärrvärme (1)	202200	79550	kWh																																																												
Olja, fossil (2)			kWh																																																												
Gas, fossil (3)			kWh																																																												
Ved (4)			kWh																																																												
Flis/pellets/briketter (5)			kWh																																																												
Övrigt biobränsle (6)			kWh																																																												
El (vattenburen) (7)			kWh																																																												
El (direktverkande) (8)			kWh																																																												
El (luftburen) (9)			kWh																																																												
Markvärmepump (el) (10)			kWh																																																												
Värmepump-frånluft (el) (11)			kWh																																																												
Värmepump-luft/luft (el) (12)			kWh																																																												
Värmepump-luft/vatten (el) (13)			kWh																																																												
Tappvarmvatten (el) (14)			kWh																																																												
		Energi för uppvärmning, tappvarmvatten, komfortkyla och fastighetsel																																																													
		Summa ² (1-17) 301950 kWh																																																													
		Övrig energi (ingår inte i energiprestanda)																																																													
		Hushållsel ³ (18) kWh Verksamhetsel ⁴ (19) kWh																																																													
		Finns solvärme? ☐ Ja ☒ Nej <table border="1"> <tr> <td>Ange solfångararea</td> <td>Beräknad energiproduktion</td> </tr> <tr> <td></td> <td>kWh/år</td> </tr> </table>		Ange solfångararea	Beräknad energiproduktion		kWh/år																																																								
Ange solfångararea	Beräknad energiproduktion																																																														
	kWh/år																																																														
		Finns solcellsystem? ☐ Ja ☒ Nej <table border="1"> <tr> <td>Ange solcellsarea</td> <td>Beräknad elproduktion</td> </tr> <tr> <td></td> <td>kWh/år</td> </tr> </table>		Ange solcellsarea	Beräknad elproduktion		kWh/år																																																								
Ange solcellsarea	Beräknad elproduktion																																																														
	kWh/år																																																														
		Byggnadens energianvändning ⁵ (Normalårskorrigerat värde (Energi-index)) 342331 kWh/år																																																													
Ort (Energi-Index) Halmstad		Byggnadens primärenergianvändning ⁶ 280719 kWh/år																																																													
Energiförbrukning (primärenergital) 79 kWh/m ² , år	Referensvärde 1 (enligt nybyggnadskrav) 74 kWh/m ² , år	Referensvärde 2 (liknande byggnader) 146 kWh/m ² , år	Referensvärde 3 (nybyggnadskrav för denna byggnad) 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 rumsuppvnärnings- och ventilationssystem med en nominell effekt på rumsuppvnärning på över 70 kW?		☒ Ja	☐ Nej
Bedömningsgrund för fastställande av nominell effekt		Övrigt	
Omfattas byggnaden av inspektionsskyldighet?		☒ Ja	☐ Nej
Ange systemets nominella effekt	125 kW	Ange yta som betjänas	3559 m ²
Är värmegenerators storlek och verkningsgrad lämplig för byggnadens behov?		☒ Ja	☐ Nej
Kommentar			
Om värmegenerators storlek är olämplig eller om verkningsgraden bedöms som alltför låg, ange lämpliga åtgärder under "Rekommendationer om kostnadseffektiva åtgärder" nedan.			

Inspektion av luftkonditioneringssystem

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

Uppgifter om radon

Är radonhalten mätt?	☐ Ja	☒ Nej
----------------------	--------------------------	--------------------------------------

Utförda energieffektiviseringsåtgärder sedan föregående energideklARATION

Rekommendationer om kostnadseffektiva åtgärder

Åtgärdsförslag (Dekl.id: 1222084)

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			
88000 kWh/år	0,68 kr/kWh			
Beskrivning av åtgärden				
Installation av Ecoheater som placeras på tak, värmebärare placeras i befintligt soprum.				

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 25000 kWh/år	Kostnad per sparad kWh 1,07 kr/kWh	
Beskrivning av åtgärden Installation av 100 m2 solceller för tillverkning av fastighetsel. Perfekt om man samtidigt installerar Ecoheater.		

Övrigt

Har byggnaden besiktigats på plats?	Vid nej, vilket undantag åberopas
☒ Ja ☐ Nej	
Kommentar	
Ben 3 har tillämpats för normalisering av varmvatten.	

Annat arbete med hänvisning till hälsa och miljö som utförts på byggnaden

Övrigt:

- * Kunde inte vid besiktning upptäcka att det finns överordnad styr. Bör funderas på om man installerar frånluftsvärmepump.
- * Kurvan till värmesystemet var vid besöket ej ställd till pumpstopp sommarfall.
- * Livsmedelsbutiken har ej FTX ventilation, vet att detta är ett verksamhets system men bör påtalar detta för hyresgäst. Butiken utnyttjar idag spillvärme från kyl och frys till aktiva tak apparater.

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	
Seth	Bengtsson	
Datum för godkännande	E-postadress	
2021-09-01	seth@cattagattconsult.se	
Certifikatnummer	Certifieringsorgan	Behörighetsnivå
2220	Kiwa Swedcert	Kvalificerad
Företag		
Cattagattconsult AB		

Byggnaden - Identifikation

Län Halland	Kommun Halmstad	Dekl.id 1222084
Fastighetsbeteckning Höghuset 2	Energideklarationen upprättad 2021-09-01	
Adress Hemmansvägen 1	Postnummer 302 52	Postort Halmstad

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	96 kWh/m ² och år
Primärenergital enligt BBR 25 ²	107 kWh/m ² och år
Primärenergital enligt BBR 29 ³	79 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