# Energideklaration

Deklarations-ID: 1761249
Registrerat: 2026-11-06
Giltigt t.o.m: 2036-11-06

## Sammanfattning

Borgmästaregatan 41, 432 42 Varberg

Byggnaden på **Borgmästaregatan 41** tillhör kategorin **Flerbostadshus**, har en uppvärmd area på **4 595 m²** och är byggd **2023**.

Byggnaden värms upp med Fjärrvärme.

3 % av byggnadens energianvändning har producerats på plats av förnybara källor.

Byggnaden har energiklass **B**. Byggnadens energiprestandatal* är **73** kWh per m² och år.

*Energiprestandatal är ett mått på den energi en byggnad använder, uttryckt i kilowattimmar per kvadratmeter och år.




### Byggnaden är energieffektiv — inga åtgärder finns

Den här byggnaden har en god energiklass. Energideklarationen innehåller därför inga förslag på åtgärder.

| | |
|---|---|
| **Energiprestandatal:** | 73 kWh/m²år |
| **Byggnadens energianvändning:** | 92 kWh/m²år |
| **Producerad förnybar energi:** | 3 % (av byggnadens energianvändning) |
| **Driftrelaterade växthusgasutsläpp:** | 5,2 kg $CO_2$e/m²år |

**Vill du veta mer?** I den kompletta energideklarationen finns mer information samt åtgärdsförslagen i sin helhet. Energideklarationen finns hos byggnadsägaren. Den kan också laddas ner från boverket.se.

# Energideklaration

Dokument-ID: 1761249
Registrerat: 2026-11-06

**Vill du veta mer?** På sista sidan finns en ordlista med begrepp som förekommer i dokumentet.
Läs mer om energideklaration och övrig energidokumentation på Boverkets webbplats.

## Byggnadsidentifiering

| | |
|---|---|
| **Huvudadress** | Borgmästaregatan 41, 432 42 Varberg |
| **Kommun** | Varberg |

| **Fastighet 1** | **Egenskaper** |
|---|---|
| Fastighetsbeteckning | Falkenbäck 32 |
| Egen beteckning | Borgmästaregatan 41, Sveagatan 20-22 |
| **Byggnad 1** | **Husnummer 2** |
| Adress 1 | Borgmästaregatan 41, 432 42 Varberg |
| Adress 2 | Sveagatan 20A, 432 42 Varberg |
| Adress 3 | Sveagatan 20B, 432 42 Varberg |
| Adress 4 | Sveagatan 22, 432 42 Varberg |

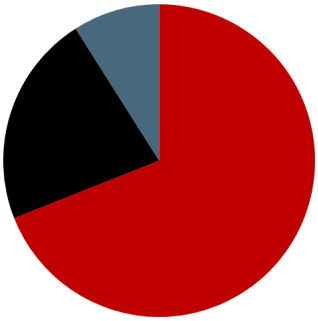
# Energideklarationen i korthet

## Byggnadens energianvändning

### Fördelning av energin i byggnaden

Justerat till normal användning av byggnaden för ett normalt år (normalårskorrigerat).

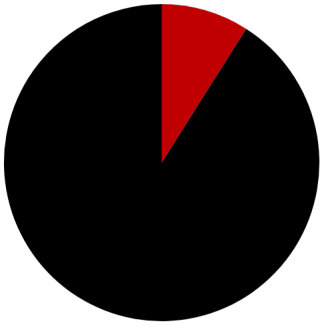
| Kategori | Användning (kWh/m²år) | Andel (%) |
|---|---|---|
| Uppvärmning | 61 | 69 |
| Tappvarmvatten | 20 | 22 |
| Komfortkyla | 0 | 0 |
| Övrigt | 8 | 9 |



### Levererad energi till byggnaden

Justerat till normal användning av byggnaden för ett normalt år (normalårskorrigerat).

| Kategori | Användning (kWh/m²år) | Andel (%) |
|---|---|---|
| El | 8 | 9 |
| Fjärrvärme | 81 | 91 |



# Om byggnaden

## Egenskaper

| | |
|---|---|
| Byggnadens komplexitet | Enkel |
| Nybyggnadsår | 2023 |

**Uppvärmd area**

| | |
|---|---|
| Atemp | 4 595 $m^2$ |

| | |
|---|---|
| Har byggnaden särskilda kulturvärden eller liknande? | Nej |

## Anpassa användningen utifrån externa signaler

| | |
|---|---|
| Har byggnaden kapacitet att anpassa användningen utifrån externa signaler? | Nej |
| Är det tekniskt möjligt och ekonomiskt lönsamt att införa system för att reagera på externa signaler? | Ja |

## Byggnadskategori

| | |
|---|---|
| Flerbostadshus | 98% |
| Övrig byggnad | 2% |
| Övrig byggnad avser: | Nagelvård |

# Energianvändning

## Byggnadens energianvändning

Byggnadens energianvändning är baserad på uppmätta värden. Mätning av värden har gjorts under perioden 2025/10 – 2026/09

**Ort (energiindex):** Varberg

### Fördelning av energi för uppvärmning och tappvarmvatten, samt årsverkningsgrad

**Fjärrvärme**

| Typ av energi | Normaliserad energi (kWh/år) | Köpt energi (kWh/år) | Årsverknings-grad |
|---|---|---|---|
| Energi för uppvärmning | 281 730 | 281 730 | 1 |
| Energi för tappvarmvatten | 90 430 | 47 080 | 1 |

### Komfortkyla och övrig energi som ingår i energiprestanda

| Typ av energi | Normaliserad energi (kWh/år) | Köpt energi (kWh/år) | Årsverknings-grad |
|---|---|---|---|
| Övrig energi som ingår i energiprestanda | 38 402 | 38 402 | 0 |

### Förnybar energi som producerats på plats

| Energikälla | Total produktion (kWh/år) | Bidrar till energi-prestanda (kWh/år) | Exporterad energi (kWh/år) |
|---|---|---|---|
| Solceller | 23 780 | 13 518 | 10 262 |

### Beräknade värden

Justerat till normal användning av byggnaden för ett normalt år (normalårskorrigerat).

| | |
|---|---|
| Energiprestandatal | 73 kWh/m$^2$år |
| Högsta tillåtna energiprestandatal för nya nollutsläppsbyggnader | 62 kWh/m$^2$år |
| Högsta tillåtna energiprestandatal för befintliga nollutsläppsbyggnader | 74 kWh/m$^2$år |
| Byggnadens energianvändning | 421 471 kWh/år |
| Byggnadens viktade energianvändning | 337 272 kWh/år |
| Byggnadens energibehov för uppvärmning och kyla | 281 730 kWh/år |
| Driftrelaterade växthusgasutsläpp | 5,2 kg $CO_2$e/m$^2$år |

| **Energiklass enligt beräknad energiprestanda** | B |
|---|---|

### Kriterier för nollutsläppsbyggnad (energiklass A0)

Här summeras hur bedömning av nollutsläppsbyggnad (energiklass A0) görs.

| | |
|---|---|
| **Användning av fossila bränslen** | Byggnaden använder inte fossila bränslen. |
| **Styrning via externa signaler** | Byggnadens energianvändning kan inte anpassas via externa signaler, men det är tekniskt möjligt och lönsamt att införa ett sådant system. |
| **Rekommenderade åtgärder** | Byggnaden har energiklass B vilket innebär att kostnadseffektiva åtgärdsförslag för att förbättra energiprestandatalet inte behöver lämnas. |

Byggnaden **uppfyller inte** kraven på nollutsläppsbyggnad.

# Inspektioner

## Nominell effekt och bedömningsgrund

### Uppvärmningssystem

| | |
|---|---|
| Bedömd återstående livslängd | Mer än 10 år |
| Nominell effekt | 176 kW |
| Bedömningsgrund | Leveransdata för fjärrvärme |
| Undantag för inspektionsskyldighet | Ja |

**Undantag som åberopas**

System för fastighetsautomation/fastighetsstyrning (8 b § första stycket 2 FED)

### Luftkonditionering

| | |
|---|---|
| Bedömd återstående livslängd | (saknas) |
| Bedömningsgrund | Luftkonditionering saknas |

## Ventilation

**Typ av ventilationssystem**
FTX

F

| | |
|---|---|
| Krav på återkommande ventilationskontroll | Ja |
| Utförd ventilationskontroll | Ja |
| Ventilationskontroll utan anmärkning | Ja |

## Radonmätning

| | |
|---|---|
| Är radonhalten mätt? | Nej |

## Övrigt

| | |
|---|---|
| Används ett vattenburet värmesystem? | Ja |
| Kan systemtemperaturerna sänkas i det vattenburna värmesystemet utan att funktionen påverkas negativt? | Ja |

Kommentar: Finns möjlighet via shuntning/reglering.

# Åtgärder och rekommendationer

## Utförda åtgärder

Inga utförda åtgärder finns angivna

## Rekommenderade åtgärder

Inga rekommenderade åtgärder finns angivna

# Om energideklarationen

## Tillgänglig finansiering

Boverket och Länsstyrelsen.

## Teknisk rådgivning och rådgivningstjänster

Energibolaget AB.

## Besiktning

Har byggnaden besiktigats på plats? Ja
Kommentar: Besiktigat av Energibolaget AB
Energideklaration upprättad efter riktlinjer enligt BEN.

Normaliserade värden:
Varmvatten bostäder: 25 kWh/m², år / η
Temperatur: 21°C

---

## Giltighetsdatum

| | |
|---|---|
| **Registrerat** | 2026-11-06 |
| **Giltigt t.o.m:** | 2036-11-06 |

## Energiexpert

| | |
|---|---|
| **Namn** | Henrik Johansson |
| **E-postadress** | henrik@energibolaget.se |
| **Företag** | Energibolaget Fastighetskontroll AB |
| **Behörighetsnivå** | Kvalificerad |
| **Certifikatnummer** | CEX11638 |
| **Certifieringsorgan** | Kiwa Swedcert |

## Expertens oberoende

Energiexperten är inte anställd hos den som är skyldig att se till att det finns en energideklaration eller ett inspektionsprotokoll.

ⓘ Enligt 10 § 3 stycket förordningen (2006:1592) om energideklaration för byggnader får en oberoende expert som är anställd hos den som har en skyldighet att se till att det finns en energideklaration eller ett inspektionsprotokoll anlitas för att upprätta deklarationen eller protokollet. Anställningsförhållandet ska då framgå av deklarationen eller protokollet.

## Revisionshistorik

| Revisionsdatum | Energiexpert, namn | Energiexpert, företag |
|---|---|---|
| 2026-11-06 | Henrik Johansson | Energibolaget Fastighetskontroll AB |

# Ordlista och förklaringar

**Besiktning**
Det finns ett krav på besiktning av byggnaden på plats innan en energideklaration upprättas. Det finns också undantag från kravet på en sådan besiktning. Undantag från besiktning kan göras exempelvis om det är ett enbostadshus med liknande storlek, form och egenskaper och som har besiktigats av energiexperten eller om byggnaden är ny och har garanterat god energiprestanda.

**Byggnadens komplexitet**
Byggnader delas in i enkla och komplexa byggnader. En enkel byggnad är en- och tvåbostadshus eller flerbostadshus och lokaler som inte har luftkonditioneringssystem större än 12 kW kyleffekt och som i byggnaden har låg eller ingen integrationsnivå mellan de tekniska systemen eller ett enkelt system för styrning och reglering. Övriga byggnader är komplexa byggnader. Värdefulla byggnader (kulturvärden, historiska värden, arkitektoniska värden) är komplexa byggnader.

**Byggnadskategori**
Beskrivning av hur byggnaden används. Kategorierna är en- eller tvåfamiljshus, flerbostadshus, kontor, utbildning, sjukhus, logi och restaurang, idrott, handel och kultur samt annan typ av energi användande byggnad. En byggnad kan ha flera byggnadskategorier, till exempel ett flerbostadshus med butiker på första våningen.

**Driftrelaterade växthusgasutsläpp**
De samlade växthusgasutsläppen som är följden av byggnadens energianvändning. Det är både växthusgasutsläpp vid användning av bränslen i byggnaden och växthusgasutsläpp som uppstår vid el- och fjärrvärmeproduktion.

**Energiprestanda**
Byggnadens energiprestanda anges med energiprestandatalet. Det visar hur energieffektiv byggnaden är och grunden för energiklassningen. En hög energiprestanda innebär ett lågt energiprestandatal och en låg energiprestanda finns i mindre energieffektiva byggnader med ett högt energiprestandatal. Energiprestanda beräknas för kommunen där byggnaden finns. Identiska byggnader i Skåne och Norrbotten får då olika energiprestandatal eftersom uppvärmningsbehovet är större i Norrbotten, men energiklassen blir samma eftersom energiklassningen innehåller hänsyn till var kommunen finns. Se även viktad energianvändning.

**Energianvändning**
Den energi som levereras till byggnaden för uppvärmning, komfortkyla, tappvarmvatten, ventilation och fast installerad belysning i allmänna utrymmen samt driftsutrymmen efter normalisering, normalårskorrigering och andra justeringar. Förnybar energi som produceras på plats och används samtidigt i byggnaden som solceller, solfångare och liknande ingår inte utan är gratisenergi.

**Energiexpert**
En person som har rätt att upprätta en energideklaration för en byggnad. Han eller hon blir certifierad energiexpert efter att ha uppfyllt krav på utbildning, yrkeserfarenhet och prov. En certifierad energiexpert får upprätta en energideklaration, ta fram en energirenoveringsplan och genomföra inspektioner. Energiexperten kan ha normal eller kvalificerad behörighet. En energiexpert med normal behörighet får upprätta energideklarationer för enkla byggnader. Kvalificerad behörighet krävs för komplexa byggnader.

**Energiklass**
Byggnadens energieffektivitet baserat på den viktade energi som levereras till byggnaden. Klasserna är A–G samt A0 som betecknar en så kallad nollutsläppsbyggnad. Varje byggnadskategori har en egen skala för energiklasserna. En byggnad med flera byggnadskategorier får en skala viktad efter kategoriernas andel av arean.

**Externa signaler**
Kapacitet att reagera på externa signaler innebär att byggnadens installationssystem kan kommunicera med nätet och via signaler från nätet bidra till systemets flexibilitet genom att i möjligaste mån minska sin energiefterfrågan, lagra energi eller att exportera mer eller mindre förnybar energi som produceras på plats.

**FED**
Förordningen (2006:1592) om energideklaration för byggnader.

**Giltighetsdatum**
Anger sista datum som energideklarationen eller inspektionsprotokollet är giltig. En ny energideklaration behöver upprättas efter detta datum.

**Hushållsenergi**
Hushållsenergi är den energi som används i bostadsbyggnader till vitvaror, belysning som inte är fast installerad i driftsutrymmen (t.ex. pannrum) och liknande.
Hushållsenergi är en del av byggnadens internlast. Hushållsenergi ingår inte i byggnadens energianvändning och energiprestanda.

**Information om kulturvärden**
Här anges om byggnaden har historiskt, arkitektoniskt eller annat kulturvärde. Fem olika alternativ finns. Enbart en energiexpert med kvalificerad behörighet får upprätta energideklarationer för dessa byggnader.

**Inspektioner**
Det finns krav på inspektion av system för uppvärmnings-, komfortkylsystem och sådana system kombinerade med ventilationssystem. Sådana system med en sammanlagd nominell effekt över 70 kW ska inspekteras. Det kan göras samtidigt med upprättandet av en energideklaration eller separat. Olika regler och giltighetstid gäller beroende på nominell effekt och byggnadskategori.

**Komfortkyla**
Energi som avser att sänka temperaturen i ett utrymme till en önskad temperatur. Även kallad luftkonditionering.

**Köpt energi**
Den faktiska energi som levererats till byggnaden innan normalisering, normalårs-korrigering eller annan justering gjorts.

**Nollutsläppsbyggnad**
Enligt EU:s direktiv om byggnaders energiprestanda ska alla nya byggnader från 2030 vara nollutsläppsbyggnader. En nollutsläppsbyggnad ska ha ett energiprestandatal vid uppförande av ny byggnad som inte överstiger värdet i Boverkets föreskrifter om energihushållning och värmeisolering, energianvändning som inte i någon utsträckning täcks av förbränning av fossila bränslen på plats, och ett installationssystem som har kapacitet att reagera på externa signaler och då anpassa energianvändningen. En redan uppförd byggnad kan få beteckningen nollutsläppsbyggnad om det bedöms att det inte finns några kostnadseffektiva åtgärder att förbättra energiprestanda. Samma regler om fossila bränslen på plats och externa signaler gäller som för nya byggnader.

**Nominell effekt**
Den maximala effekten för ett uppvärmnings- eller kylsystem som tillverkaren fastställt och garanterar vid kontinuerlig drift om de av tillverkaren angivna verkningsgraderna respekteras. Den totala nominella effekten avgör om det finns krav på inspektion.

**Normaliserad energi**
Energianvändningen i en byggnad ska vara normaliserad för beräkning av energiprestandatalet. Normaliseringen innebär att uppmätt energianvändning justeras till standardiserade värden för innetemperatur, tappvarmvattenbehov, luftflödet i ventilationssystemet, temperatur under kylsäsongen, och internlaster.

**Radonmätning**
Riktvärdet för radon i inomhusluften är 200 $Bq/m^3$ (Becquerel). Radonmätningar i villor och radhus ska göras under eldningssäsongen, oktober till och med april, för att få ett säkert resultat. Mätperioden ska vara minst två, helst tre månader eller längre.

**Specifik eleffektanvändning**
Den eleffekt som krävs i byggnaden för uppvärmning, ventilation och tappvarmvatten då utomhustemperaturen är lika med den lägsta vinterutetemperaturen.

**Uppvärmd area, $A_{temp}$**
Den uppvärmda eller tempererade arean är en area som enbart används tillsammans med Boverkets energiregler. Definitionen är: arean av samtliga våningsplan, vindsplan och källarplan för temperaturreglerade utrymmen, avsedda att värmas till mer än 10 ºC, som begränsas av klimatskärmens insida.

**Viktad energianvändning och energiprestandatal**
Den viktade energin är byggnadens energianvändning där varje energibärare har en särskild viktningsfaktor. Den levererade energin efter normalisering, normalårskorrigering eller annan justering för varje energibärare multipliceras med viktningsfaktorn. I Sverige är el och fjärrvärme vanligast och har viktningsfaktorerna 1,8 respektive 0,7. Energiprestandatalet är den viktade energianvändningen dividerat med arean $A_{temp}$. Energiprestandatalet är samma som byggnadens energiprestanda.

**Ventilationskontroll**
Obligatorisk funktionskontroll av ventilationssystem i byggnader, OVK. Kontrollen ska utföras av en certifierad sakkunnig funktionskontrollant. För flertalet byggnader måste en funktionskontroll av ventilationssystemet göras vid vissa tidpunkter. Syftet med bestämmelserna om OVK är att säkerställa ett tillfredsställande inomhusklimat i byggnader och se till att ventilationssystem fungerar på det sätt som är avsett. OVK ingår inte i energideklarationen utan är enbart en information om att sådan kontroll har gjorts.

**Verksamhetsenergi**
Verksamhetsenergi är energi i byggnader som inte är bostäder och används för den verksamhet som bedrivs och som inte behövs för huset grundläggande drift. Det kan vara datorer, skärmar och skrivare i ett kontor eller köksutrustning i en restaurang. Verksamhetsenergi är en del av byggnadens internlast och ingår inte i byggnadens energianvändning och energiprestanda.

**Årsverkningsgrad**
Förhållandet mellan avgiven energi för uppvärmning eller tappvarmvatten och tillförd energi till värmepannan, värmepumpen osv. Hänsyn tas till alla driftsituationer under året. För värmepumpar talas ofta om COP (Coefficient of Performance). För värmepannor och annan utrustning utan värmepumpsteknik är årsverkningsgraden aldrig större än 100 procent. Värmepumpars årsverkningsgrad är över 100 procent, COP större än 1,0.

**Övrig energi som ingår i energiprestanda**
Energi som ingår i beräkningen av byggnadens energiprestanda och som inte direkt används för uppvärmning, tappvarmvatten och komfortkyla. Hit räknas då fläktmotorer i ventilation och fast installerad belysning i allmänna utrymmen och driftsutrymmen. Energi till exempelvis hissar ingår inte.