

**ENERGIDEKLARATION
UMEÅ ÖVERÅKERN 15
KUNGSGÅRDSVÄGEN 12 A**



Ort: Umeå
Besiktningsdatum: 2026-08-27
Rapportdatum: 2026-08-28



Linus Sandström
Certifierad energiexpert



Löpnnummer: 2026-2-00169

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

2	GRANSKNING AV TILLHANDAHÅLLNA HANDLINGAR SAMT INFORMATION FRÅN UPPDRAGSGIVAREN	2
3	INDATA.....	3
4	FÖRDELNING AV ÅRLIG ENERGIANVÄNDNING	4
5	ÅTGÄRDSFÖRSLAG OCH TIPS	5

BILAGOR

Bilaga 1	Rapportutdrag från energideklarationsregistret hos Boverket.
----------	--

UTLÅTANDE ÖVER ENERGIDEKLARATION

ENERGIDEKLARATION ENLIGT LAGEN OM ENERGIDEKLARATION

OBJEKT

Fastighetsbeteckning	Umeå Överåkern 15
Adress	Kungsgårdsvägen 12 A
Postnummer & ort	903 55 Umeå
Fastighetsägare	Andrea Fazlic & Thomas Holmberg

Beställare Andrea Fazlic & Thomas Holmberg
Kungsgårdsvägen 12 A
903 55 Umeå

Energiexpert Linus Sandström
Bosyn Fastighetsbesiktningar
Norra Obbolavägen 133 C, 904 22 Umeå
Av KIWA certifierad besiktningsman.
Besiktningsmannen är medlem i Svenska
Byggingenjörers Riksförbund (SBR) och är registrerad i
SBR:s förteckning över besiktningsmän med därtill
hörande förpliktelser.
Telefon: 090-20 60 100
E-post: info@bosyn.se

Besiktningsdag 2026-08-27

Besiktningstid 14:45

Närvarande Thomas Holmberg
Magnus Säfsten, Bosyn

Genomförande och omfattning Uppdragsbekaftelsen överlämnades till beställaren den 2026-08-27. Energideklarationen utförs enligt lagen om energideklaration och tillhörande föreskrifter. Systemet infördes i Sverige 2006 och från 2009 gäller krav på energideklaration vid försäljning av enbostadshus. Syftet är att främja effektiv energianvändning samt bidra till en god inomhusmiljö i byggnader.

Energideklarationen avser bostadshuset och baseras på insamlade indata, stickprovskontroller samt beräkningar som utförs på kontor. Slutligen registreras deklARATIONEN hos Boverket. Resultatet redovisar byggnadens energiprestanda samt ger förslag på kostnadseffektiva åtgärder för att minska energianvändningen.

ALLMÄNT

2 GRANSKNING AV TILLHANDAHÅLLNA HANDLINGAR SAMT INFORMATION FRÅN UPPDRAGSGIVAREN

**Tillhandahållna
handlingar
Information**

-

Under denna rubrik är samtliga uppgifter lämnade av fastighetsägare eller dess ombud. Uppgifterna är inte kontrollerade av besiktningsmannen.

Fastighetsägarens uppgifter

Nuvarande ägare har haft ca 21-22°C inomhus och ca 15-20°C i garaget.

Laddning av elfordon uppgår till ca 1500-2000 kWh/år.

Elradiatorer finns i tillbyggd del på övervåningen och elgolvvärme i tillbyggd hall.

Garage värms med elradiatorer.

Faktisk energianvändning är baserad på 4 personer i hushållet.

3 INDATA

Särskilda förutsättningar

Normalisering för brukande är utförd för tappvarmvatten, värme och hushållsel enligt BEN.

Normaliseringen innebär att fjärrvärmeanvändningen med 427 kWh/år jämfört med faktiska värden.

Korrigerig för utomhustemperatur mot ett normalår innebär +454 kWh/år.

Byggnadstyp

Parhus

Byggnadsår

1981

Stomme

Trä och betong

Grund

Betongplatta

Ventilation

Mekanisk till- och frånluft med återvinning

Värmesystem

Fjärrvärme

Fönster

3-glasfönster

Kompletterande system för uppvärmning eller komfortvärme

Kakelugn

Direktverkande elradiatorer

Elgolvvärme

158 m²

A_{temp} (exkl. Area varmgarage)

Golvarean i temperaturreglerade utrymmen avsedd att värmas till mer än 10°C, begränsad av klimatskärmens insida.

Kallvattenanvändning

142 m³

Huvudsäkring

20 A

Inköpt el

12 430 kWh

Inköpt fjärrvärme

12 352 kWh

Inköpt ved

1 m³ á 1100 kWh

Normaliserad el

12 430 kWh

Normaliserad fjärrvärme

13 233 kWh

4 FÖRDELNING AV ÅRLIG ENERGIANVÄNDNING

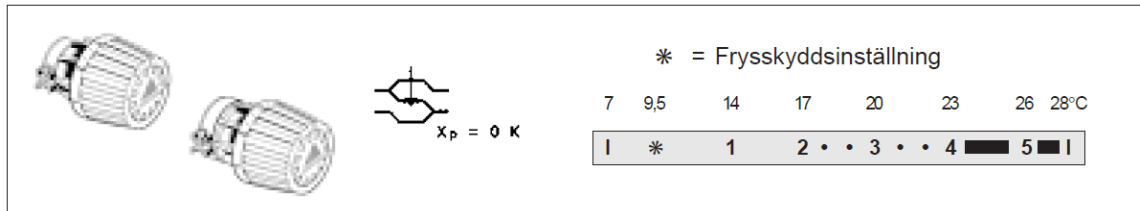
Period	Från 2508	Till 2607	Normalårskorrigerat Omräkning enligt Boverket	
	Fördelning inköpt energi		kWh	Kr
Inköpt el, varav:	12430	16159	12430	16159
El värme (VP, panna etc.)	0	0	0	0
El tappvarmvatten	0	0	0	0
El direktverkande övrig	1640	2132	1640	2132
El luftburen värme	0	0	0	0
El luft-luftvärmepump	0	0	0	0
El komfortkyla	0	0	0	0
El fristående byggnad	2800	3640	2800	3640
El laddning av bil	1750	2275	1750	2275
El spabad	0	0	0	0
El fastighetsel	1500	1950	1500	1950
El hushållsel	4740	6162	4740	6162
El verksamhetsel	0	0	0	0
El övrigt	0	0	0	0
Fast kostnad		4095		4095
Summa	12430	20254	12430	20254
Såld solel	0	0	0	0
Övrig inköpt energi				
	kWh	Kr	kWh	Kr
Inköpt fjärrvärme	12352	11240	13233	12042
Fjärrvärme värme	9619	8753	10073	9166
Fjärrvärme tappvarmvatten	2734	2487	3160	2876
Fjärrvärme garage	0	0	0	0
Fjärrvärme övrig byggnad	0	0	0	0
Fast kostnad		5 093		5 093
Summa	12352	16333	13233	17135
Inköpt biobränsle	1100	825	1100	825
Biobränsle värme	1100	825	1100	825
Biobränsle tappvarmvatten	0	0	0	0
Biobränsle garage	0	0	0	0
Summa	1100	825	1100	825

Beräknad energikostnad är baserad på rörligt elpris de senaste 12 månaderna.
Fjärrvärmepris enligt 2026 års prislista.

5 ÅTGÄRDSFÖRSLAG OCH TIPS

Åtgärd	Besparing kWh	Besparing kr	Kostnad	Pay-off	Livslängd	Kostnad per sparad kWh
--------	------------------	-----------------	---------	---------	-----------	---------------------------------

Justera befintliga radiatortermostater enligt skala nedan.



Konvertera elradiatorer till vattenburna.	0	400	15 000	38	50	-
Installation av ett effektivare ventilationsaggregat med värmeåtervinning.	2 050	2 040	45 000	22	30	0,97
Installation av luft-luftvärmepump i garaget	1 500	1 950	20 000	10	15	1,03

FTX – från- och tilluft med värmeåtervinning

Ett FTX-system ventilerar huset genom att föra ut använd luft och samtidigt ta in frisk luft, där värmen i frånluften återvinns för att värma tilluften. I äldre, mer otäta hus är korrekt injustering viktig för att undvika övertryck som kan pressa fuktig luft in i konstruktionen. Regelbundet filterbyte och kanalrengöring behövs för att bibehålla god funktion och minska risken för fuktrelaterade problem över tid.

Ventilationskanaler bör normalt rengöras var 7–10 år, eller tidigare om luftflöden försämras eller om smuts syns i kanalerna, då detta kan påverka både inomhusklimat och systemets effektivitet.

Flödespremie fjärrvärme

Flödespremie är en del av Umeå Energis prissättning för fjärrvärme, som är ny från januari 2026. Den speglar hur effektivt din fjärrvärmecentral tar tillvara värmen från framledning till returledning under vintersäsongen, typiskt 1/10–30/4. Ett väl injusterat system med låg returtemperatur kan ge bonus, medan ett mindre effektivt system kan medföra en avgift. En bra inställning kan därmed minska din totala kostnad.

Grönt bolån

Många banker erbjuder i dag en ränterabatt på bolånet om 0,05–0,10 procentenheter när bostaden uppnår energiklass A, B eller C. Kontakta er bank och uppge deklara-tions-ID eller skicka in rapporten för att ta del av eventuell rabatt.

Sammanfattning av

ENERGIDEKLARATION

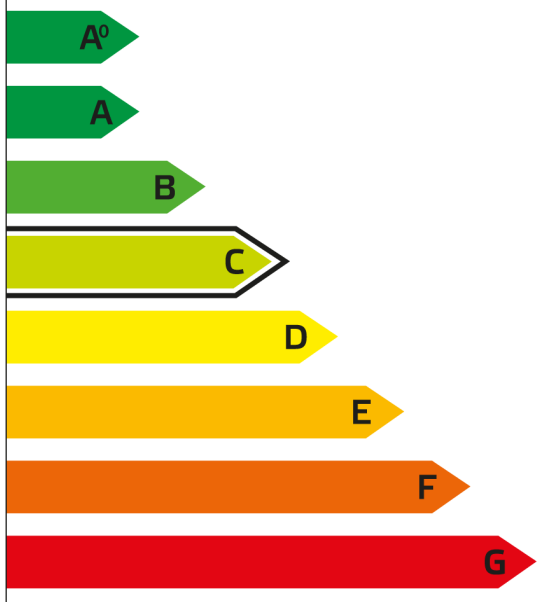
Kungsgårdsvägen 12A, 903 55 Umeå

Umeå kommun

Nybyggnadsår: 1981

Energideklarations-ID: 1731577

ENERGIKLASSER



DENNA BYGGNADS
ENERGIKLASS

Energiprestanda, primärenergital:
83 kWh/m² och år

**Krav vid uppförande av
ny byggnad, primärenergital:**
Energiklass C, 90 kWh/m² och år

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

Uppvärmningssystem:
Fjärrvärme och el (direktverkande)

Radonmätning:
Inte utförd

Åtgärdsförslag:
Har lämnats

Energideklarationen är utförd av:
Linus Sandström, Bosyn , 2026-08-28

Energideklarationen är giltig till:
2036-08-28

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	Kommun	OBS! Småhus i bostadsrätt ska deklarerars av bostadsrättsföreningen.	
Västerbotten	Umeå	☒ Egna hem (privatägda småhus)	
Fastighetsbeteckning (anges utan kommunnamn)		Egen beteckning	
Överåkern 15			
Husnummer	Beskrivning	Orsak till avvikelse	
1		Adressuppgifter är fel/saknas ☐	
Adress		Postnummer	Postort
Kungsgårdsvägen 12A		90355	Umeå
			Huvudadress ☒

Byggnaden - Egenskaper

Typkod		Byggnadskategori	
220 - Småhusenhet, bebyggd		En- och tvåbostadshus	
Byggnadens komplexitet		Byggnadstyp	Nybyggnadsår
☒ Enkel ☐ Komplex		Gavel	1981
Atemp mätt värde (exkl. Avarmgarage)		Verksamhet	
158 m²		Fördela enligt nedan:	
Finns installerad eleffekt >10 W/m² för uppvärmning och varmvattenproduktion		Procent av Atemp (exkl. Avarmgarage)	
☒ Ja ☐ Nej		Bostäder (inkl. biarea, t.ex. trapphus och uppvärmd källare)	
Är byggnaden skyddad som byggnadsminne eller är byggnaden en sådan särskilt värdefull byggnad som avses i 8 kap 13 § PBL?		Övrig verksamhet - ange vad	
☒ Nej		Summa	
☐ Ja, enligt 3 kap KML		100	
☐ 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.	
2508 - 2607			
Hur mycket energi har använts för värme och varmvatten angiven mätperiod? Värdena ska vara korrigerade för normalt bruk. (BFS 2016:12) Anvåna värden ska inte vara normalårskorrigerade.		Övrig el som ingår i energiprestanda	
Energi för uppvärmning tappvarmvatten Fjärrvärme (1) 9619 Olja, fossil (2) Gas, fossil (3) Ved (4) 1100 Flis/pellets/briketter (5) Övrigt biobränsle (6) El (vattenburen) (7) El (direktverkande) (8) 1640 El (luftburen) (9) Markvärmepump (el) (10) Värmepump-frånluft (el) (11) Värmepump-luft/luft (el) (12) Värmepump-luft/vatten (el) (13) Tappvarmvatten (el) (14)		Fjärrkyla (15) kWh El för komfortkyla (16) kWh Fastighetsel¹ (17) 1500 kWh	
		Energi för uppvärmning, tappvarmvatten, komfortkyla och fastighetsel	
		Summa² (1-17) 17019 kWh	
		Övrig energi (ingår inte i energiprestanda)	
		Hushållsel³ (18) 4740 kWh Verksamhetsel⁴ (19) kWh	
		Har byggnaden möjlighet att anpassa energianvändningen utifrån externa signaler?	
		Ja Nej	
		Finns solvärme?	
		Ja Nej Ange solfångararea m² Beräknad energiproduktion kWh/år	
		Finns solcellssystem?	
		Ja Nej Ange solcellsarea m² Beräknad elproduktion kWh/år	
		Byggnadens energianvändning ⁵ (Normalårskorrigerat värde (Energi-index))	
		17473 kWh/år	
Ort (Energi-Index)		Byggnadens primärenergianvändning ⁶	
Umeå		13162 kWh/år	
Energiprestanda (primärenergital)	Referensvärde 1 (enligt nybyggnadskrav)	Referensvärde 2 (liknande byggnader)	Referensvärde 3 (nybyggnadskrav för denna byggnad)
83 kWh/m² ,år	90 kWh/m² ,år	140 kWh/m² ,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	

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	Märkplåt		

Uppgifter om radon

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

Utförda energieffektiviseringsåtgärder sedan föregående energideklARATION

Rekommendationer om kostnadseffektiva åtgärder

Åtgärdsförslag (Dekl.id:)

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			
2050 kWh/år	0,97 kr/kWh			
Beskrivning av åtgärden				
Installation av ett effektivare ventilationsaggregat med värmeåtervinning.				

Övrigt

Har byggnaden besiktigats på plats?	Vid nej, vilket undantag åberopas
☒ Ja ☐ Nej	
Kommentar	

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

Fastighetsägarens uppgifter
Nuvarande ägare har haft ca 21-22°C inomhus och ca 15-20°C i garaget.
Laddning av elfordon uppgår till ca 1500-2000 kWh/år.
Elradiatorer finns i tillbyggd del på övervåningen och elgolvvärme i tillbyggd hall.
Garage värms med elradiatorer.
Faktisk energianvändning är baserad på 4 personer i hushållet.

Normalisering för brukande är utförd för tappvarmvatten, värme och hushållsel enligt BEN.
Normaliseringen innebär att fjärrvärmeanvändningen med 427 kWh/år jämfört med faktiska värden.
Korrigerigering för utomhustemperatur mot ett normalår innebär +454 kWh/år.

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	
Linus	Sandström	
Datum för godkännande	E-postadress	
2026-08-28	linus@bosyn.se	
Certifikatnummer	Certifieringsorgan	Behörighetsnivå
3322	Kiwa Swedcert	Normal
Företag		
Bosyn		

Byggnaden - Identifikation

Län Västerbotten	Kommun Umeå	Dekl.id 1731577
Fastighetsbeteckning Överåkern 15	Energideklarationen upprättad 2026-08-28	
Adress Kungsgårdsvägen 12A	Postnummer 903 55	Postort Umeå

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	111 kWh/m ² och år
Primärenergital enligt BBR 25 ²	103 kWh/m ² och år
Primärenergital enligt BBR 29 ³	83 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