BoSyn
Fastighetsbesiktningar

ENERGIDEKLARATION
UMEÅ NYPONET 6
BJÖRNBÄRSVÄGEN 18

Ort: Umeå
Besiktningsdatum: 2026-01-13
Rapportdatum: 2026-01-15

Linus Sandström
Certifierad energiexpert

Löpnummer: 2026-7-00003

BYGGINGENJÖRERNA

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 ENERGIDEKLARTION

OBJEKT

Fastighetsbeteckning	Umeå Nyponet 6
Adress	Björnbärsvägen 18
Postnummer & ort	904 35 Umeå
Fastighetsägare	Anita Grabbe & Torsten Grabbe, dödsbo

Beställare	Anita Grabbe & Torsten Grabbe, dödsbo Stöcke 540 905 81 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	2026-01-13
Besiktningstid	14:45
Närvarande	Peter Grabbe och Emil Sandström
Genomförande och omfattning	Uppdragsbekräftelsen överlämnades 2026-01-13 till beställaren. Energideklarationen utförs enligt lagen om energideklaration och tillhörande föreskrifter. Deklarationen infördes i Sverige 2006. För enbostadshus blev det ett krav 2009 att upprätta en deklaration vid försäljning. Syftet är att främja en effektiv energianvändning och en god inomhusmiljö i byggnader. Energideklarationen avser bostadshuset. Insamling av indata, stickprovskontroller och beräkning på kontor. Deklarering hos Boverket.

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 20-22°C inomhus och ca 15-16°C i garaget.
Ca 1 kbm ved eldas årligen.
Faktisk energianvändningen är baserad på 1 person i hushållet.

3 INDATA

Särskilda förutsättningar	Normalisering för brukande är utförd för tappvarmvatten, värme och hushållsel enligt BEN. Normaliseringen innebär att elanvändningen är uppräknad med 3 758 kWh/år mot faktiska värden. Korrigering för utomhustemperatur mot ett normalt år innebär +649 kWh/år.
Byggnadstyp	Friliggande villa
Byggnadsår	1977
Stomme	Trä och betong
Grund	Betongplatta
Ventilation	Mekanisk frånluft
Värmesystem	Direktverkande elradiatorer Luft-luftvärmepump
Fönster	3-glasfönster
Kompletterande system för uppvärmning eller komfortvärme	Braskamin
A_{temp} (exkl. Area varmgarage) *Golvarean i temperaturreglerade utrymmen avsedd att värmas till mer än 10°C, begränsad av klimatskärmens insida.*	136 m²
Area varmgarage	36 m²
Huvudsäkring	20 A
Inköpt el	10 750 kWh
Inköpt ved	1 m³ á 1250 kWh
Normaliserad el	15 157 kWh

4 FÖRDELNING AV ÅRLIG ENERGIANVÄNDNING

Avser perioden 2025-01-01 till 2025-12-31

Energislag	kWh/år	Kr/kWh	kr
El tappvarmvatten	2 720	1,07	2 910 kr
El direktverkande värme	3 657	1,07	3 913 kr
El luft-luftvärmepump	2 800	1,07	2 996 kr
Ved	1 250	0,70	875 kr
Fastighetsel	400	1,07	428 kr
Hushållsel	4 080	1,07	4 366 kr
El till fristående byggnad	1 500	1,07	1 605 kr
Summa energi:	**16407**		**17 093 kr**
Avgift huvudsäkring:			**4 095 kr**
Summa kostnader energi:			**21 188 kr**

Beräknad energikostnad är baserad på rörligt elpris de senaste 12 månaderna exkl. elstöd.

5 ÅTGÄRDSFÖRSLAG OCH TIPS

Åtgärd	Besparing kWh	Besparing kr	Kostnad	Pay-off	Livslängd
Installation av en till luft-luftvärmepump	1 200	1 284	20 000	16	15
För att öka effektiviteten på luft-luftvärmepumpen bör dess termostat stå någon grad högre än radiatortermostaterna. Detta för att värmepumpen inte ska slå av för tidigt och därmed minska täckningsgraden.					
Installation av ventilationsaggregat med värmeåtervinning	2 800	2 996	100 000	33	30
Installation av solceller	3 000	8 000	130 000	16	30
Solceller har en återbetalningstid på ungefär 12–20 år med dagens energipriser och regelverk. En stor del av betalning för den el som säljs tillbaka på elnätet är skattereduktion om 60 öre/kWh. Osäkerhet gällande det bör beaktas samt fluktuation i prissättning vid försäljning av el. Beakta även ålder på befintligt yttertak eftersom teknisk livslängd på solpanelerna är ca 25-30 år.					

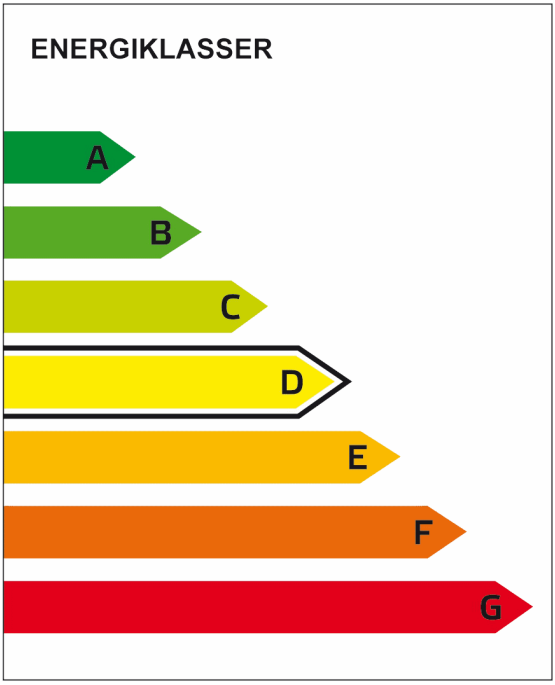
Det finns bidrag att söka vid energieffektivisering av eluppvärmda byggnader. Läs mer på Boverket.se

sammanfattning av

ENERGIDEKLARATION

Björnbärsvägen 18, 904 35 Umeå
Umeå kommun

Nybyggnadsår: 1977
Energideklarations-ID: 1673235



D

DENNA BYGGNADS ENERGIKLASS

Energiprestanda, primärenergital:
111 kWh/m² och år

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

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

Uppvärmningssystem:
El (direktverkande) och värmepump-luft/luft (el)

Radonmätning:
Inte utförd

Åtgärdsförslag:
Har inte lämnats

Energideklarationen är utförd av:
Linus Sandström, Bosyn , 2026-01-15

Energideklarationen är giltig till:
2036-01-15

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.

Boverket

Energideklaration

Version: 3.0
Dekl.id: 1673235

Byggnaden - Identifikation

Län	Kommun	OBS! Småhus i bostadsrätt ska deklareras av bostadsrättsföreningen.
Västerbotten	Umeå	☑ Egna hem (privatägda småhus)

Fastighetsbeteckning (anges utan kommunnamn)	Egen beteckning
Nyponet 6	

Husnummer	Prefix byggnadsid	Byggnadsid	Orsak till avvikelse
1	1	929768	Adressuppgifter är fel/saknas ○

Adress	Postnummer	Postort	Huvudadress
Björnbärsvägen 18	90435	Umeå	◉

Byggnaden - Egenskaper

Typkod	Byggnadskategori
220 - Småhusenhet, bebyggd	En- och tvåbostadshus

Byggnadens komplexitet	Byggnadstyp	Nybyggnadsår
(•) Enkel ( ) Komplex	Friliggande	1977

Atemp mätt värde (exkl. Avarmgarage)
136 m²

Finns installerad eleffekt >10 W/m² för uppvärmning och varmvattenproduktion
(•) Ja ( ) Nej

Är byggnaden skyddad som byggnadsminne eller är byggnaden 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

Verksamhet
Fördela enligt nedan:

	Procent av Atemp (exkl. Avarmgarage)
Bostäder (inkl. biarea, t.ex. trapphus och uppvärmd källare)	100
Övrig verksamhet - ange vad	
Summa	100

Energianvändning

Mätperiod
Vilken 12-månadersperiod avser energiuppgifterna?
(ange första månaden i formatet ÅÅMM)

2501 - 2512

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.

☐

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.

	Energi för uppvärmning	Energi för tappvarmvatten	
Fjärrvärme (1)			kWh
Olja, fossil (2)			kWh
Gas, fossil (3)			kWh
Ved (4)	1250		kWh
Flis/pellets/briketter (5)			kWh
Övrigt biobränsle (6)			kWh
El (vattenburen) (7)			kWh
El (direktverkande) (8)	3008		kWh
El (luftburen) (9)			kWh
Markvärmepump (el) (10)			kWh
Värmepump-frånluft (el) (11)			kWh
Värmepump-luft/luft (el) (12)	2800		kWh
Värmepump-luft/vatten (el) (13)			kWh
Tappvarmvatten (el) (14)		2720	kWh

Övrig el som ingår i energiprestanda

Fjärrkyla (15)		kWh
El för komfortkyla (16)		kWh
Fastighetsel[1] (17)	400	kWh

Energi för uppvärmning, tappvarmvatten, komfortkyla och fastighetsel

Summa[2] (1-17)	10178	kWh

Övrig energi (ingår inte i energiprestanda)

Hushållsel[3] (18)	4080	kWh
Verksamhetsel[4] (19)		kWh

Finns solvärme? ○ Ja ● Nej
Ange solfångararea: m²
Beräknad energiproduktion: kWh/år

Finns solcellsystem? ○ Ja ● Nej
Ange solcellsarea: m²
Beräknad elproduktion: kWh/år

Byggnadens energianvändning[5]
(Normalårskorrigerat värde (Energi-index))
10827 kWh/år

Ort (Energi-Index)
Umeå

Byggnadens primärenergianvändning[6]
15028 kWh/år

Energiprestanda (primärenergital)	Referensvärde 1 (enligt nybyggnadskrav)	Referensvärde 2 (liknande byggnader)	Referensvärde 3 (nybyggnadskrav för denna byggnad)
111 kWh/m² ,år	90 kWh/m² ,år	140 kWh/m² ,år	kWh/m² ,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

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 20-22°C inomhus och ca 15-16°C i garaget.
Ca 1 kbm ved eldas årligen.
Faktisk energianvändningen är baserad på 1 person i hushållet.

Normalisering för brukande är utförd för tappvarmvatten, värme och hushållsel enligt BEN.
Normaliseringen innebär att elanvändningen är uppräknad med 3 758 kWh/år mot faktiska värden.
Korrigering för utomhustemperatur mot ett normalt år innebär +649 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**	
2026-01-15	linus@bosyn.se	
Certifikatnummer	**Certifieringsorgan**	**Behörighetsnivå**
3322	Kiwa Swedcert	Normal
Företag		
Bosyn		

Boverket

Bilaga - Byggnadens energiprestanda

Version: 3.0

Byggnaden - Identifikation

Län	Kommun	Dekl.id
Västerbotten	Umeå	1673235
Fastighetsbeteckning		**Energideklarationen upprättad**
Nyponet 6		2026-01-15

Adress	Postnummer	Postort
Björnbärsvägen 18	904 35	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	80	kWh/m² och år
Primärenergital enligt BBR 25[2]	102	kWh/m² och år
Primärenergital enligt BBR 29[3]	111	kWh/m² 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