

# ENERGIDEKLARATION

## UMEÅ GNEJSEN 23

## KVARTSVÄGEN 100



**Ort:** Umeå  
**Besiktningsdatum:** 2026-01-15  
**Rapportdatum:** 2026-01-16



Linus Sandström  
Certifierad energiexpert

Löpnummer: 2026-5-00004

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

|          |                                                                                                 |          |
|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>2</b> | <b>GRANSKNING AV TILLHANDAHÅLLNA HANDLINGAR<br/>SAMT INFORMATION FRÅN UPPDRAGSGIVAREN .....</b> | <b>2</b> |
| <b>3</b> | <b>INDATA.....</b>                                                                              | <b>3</b> |
| <b>4</b> | <b>FÖRDELNING AV ÅRLIG ENERGIANVÄNDNING .....</b>                                               | <b>4</b> |
| <b>5</b> | <b>ÅTGÄRDSFÖRSLAG OCH TIPS .....</b>                                                            | <b>5</b> |

### BILAGOR

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

## UTLÅTANDE ÖVER ENERGIDEKLARATION

### ENERGIDEKLARATION ENLIGT LAGEN OM ENERGIDEKLARATION

#### OBJEKT

|                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Fastighetsbeteckning</b>        | Umeå Gnejsen 23                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Adress</b>                      | Kvartsvägen 100                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Postnummer &amp; ort</b>        | 907 41 Umeå                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Fastighetsägare</b>             | Inga Viola Anette Olsson, Dödsbo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Beställare</b>                  | Inga Viola Anette Olsson, Dödsbo<br>Kvartsvägen 100<br>907 41 Umeå                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Energiexpert</b>                | Linus Sandström<br>Bosyn Fastighetsbesiktningar<br>Norra Obbolavägen 133 C, 904 22 Umeå<br>Av KIWA certifierad besiktningsman.<br>Besiktningsmannen är medlem i Svenska<br>Byggingenjörers Riksförbund (SBR) och är<br>registrerad i SBR:s förteckning över<br>besiktningsmän med därtill hörande förpliktelser.<br>Telefon: 090-20 60 100<br>E-post: info@bosyn.se                                                                                                                                                                            |
| <b>Besiktningsdag</b>              | 2026-01-15                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Besiktningstid</b>              | 08:30                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Närvarande</b>                  | Sofie Näslund                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Genomförande och omfattning</b> | Uppdragsbekaftelsen överlämnades<br>2026-01-12 till beställaren. Energideklarationen<br>utförs enligt lagen om energideklaration och<br>tillhörande föreskrifter. Deklarationen infördes i<br>Sverige 2006. För enbostadshus blev det ett krav<br>2009 att upprätta en deklaration vid försäljning.<br>Syftet är att främja en effektiv energianvändning<br>och en god inomhusmiljö i byggnader.<br>Energideklarationen avser bostadshuset.<br>Insamling av indata, stickprovskontroller och<br>beräkning på kontor. Deklarering hos Boverket. |

## ALLMÄNT

### 2 GRANSKNING AV TILLHANDAHÅLLNA HANDLINGAR SAMT INFORMATION FRÅN UPPDRAGSGIVAREN

|                                   |                                                                                                                                                                                                                    |
|-----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Tillhandahållna handlingar</b> | Uppgifter om energianvändning från samfällighetsföreningen.<br>Garage via samfällighetsförening som värms med fjärrvärme.<br>Individuell mätning av värme eller vatten finns ej och fördelning sker via andelstal. |
|-----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                    |                                                                                                                                               |
|--------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Information</b> | Under denna rubrik är samtliga uppgifter lämnade av fastighetsägare eller dess ombud. Uppgifterna är inte kontrollerade av besiktningsmannen. |
|--------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

#### **Fastighetsägarens uppgifter**

-

### 3 INDATA

#### Särskilda förutsättningar

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

**Byggnadstyp**

Kedjehus

**Byggnadsår**

1974

**Stomme**

Trä och betong

**Grund**

Källare

**Ventilation**

Mekanisk frånluft

(vred i kök är trasigt)

**Värmesystem**

Fjärrvärme via samfällighetsförening och fördelning efter andelstal

**Fönster**

3-glasfönster och 2-glasfönster

**Kompletterande system för uppvärmning eller komfortvärme**

-

**A<sub>temp</sub> (exkl. Area varmgarage)**

172 m<sup>2</sup>

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

**Huvudsäkring**

16 A

**Kallvatten**

138 m<sup>3</sup>

**Inköpt el**

2 990 kWh

**Inköpt fjärrvärme**

26 000 kWh

**Normaliserad el**

5 560 kWh

**Normaliserad fjärrvärme**

28 693 kWh

#### 4 FÖRDELNING AV ÅRLIG ENERGIANVÄNDNING

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

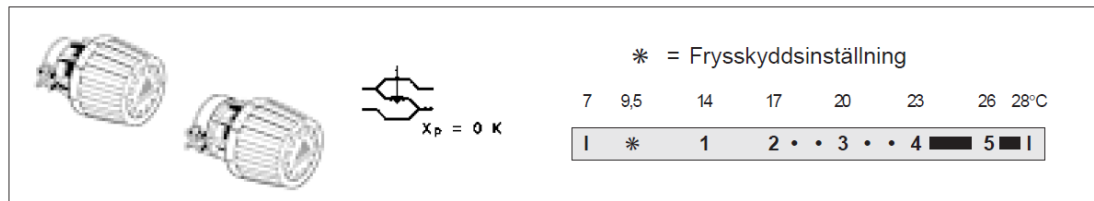
| Energislag                     | kWh/år       | Kr/kWh | kr               |
|--------------------------------|--------------|--------|------------------|
| Fjärrvärme värme               | 20 744       | 1,00   | 20 744 kr        |
| Fjärrvärme tappvarmvatten      | 3 440        | 1,00   | 3 440 kr         |
| Fjärrvärme garage              | 2 600        | 1,00   | 2 600 kr         |
| Fastighetsel                   | 400          | 1,07   | 428 kr           |
| Hushållsel                     | 5 160        | 1,07   | 5 521 kr         |
| El till fristående byggnad     | 0            | 1,07   | 0 kr             |
| <b>Summa energi:</b>           | <b>32344</b> |        | <b>32 733 kr</b> |
| <b>Avgift huvudsäkring:</b>    |              |        | <b>2 736 kr</b>  |
| <b>Summa kostnader energi:</b> |              |        | <b>35 469 kr</b> |

*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 |
|--------|---------------|--------------|---------|---------|-----------|
|--------|---------------|--------------|---------|---------|-----------|

Justera befintliga radiatortermostater enligt skala nedan.



|                                                           |       |       |         |    |    |
|-----------------------------------------------------------|-------|-------|---------|----|----|
| Installation av ventilationsaggregat med värmeåtervinning | 6 000 | 6 000 | 120 000 | 20 | 25 |
|-----------------------------------------------------------|-------|-------|---------|----|----|

Installation av individuell debitering av värme och vatten rekommenderas för att främja och motivera till energibesparande åtgärder för den enskilda fastighetsägaren.

Injustering av rengöring av ventilationskanaler rekommenderas med ett intervall om 7-10 år.

Flertalet av bankerna har idag avdra på bolåneräntan med 0,05–0,10% när huset uppfyller energiklass A, B eller C. Prata med er bank och uppge deklaraionsID alt. översänd rapport.

Sammanfattning av

# ENERGIDEKLARATION

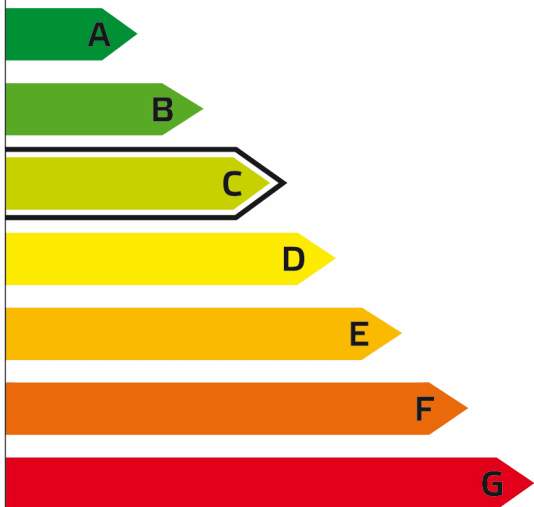
Kvartsvägen 100, 907 41 Umeå

Umeå kommun

Nybyggnadsår: 1974

Energideklarations-ID: 1673482

## ENERGIKLASSER



DENNA BYGGNADS  
ENERGIKLASS

**Energiprestanda, primärenergital:**  
89 kWh/m<sup>2</sup> och år

**Krav vid uppförande av  
ny byggnad, primärenergital:**  
Energiklass C, 90 kWh/m<sup>2</sup> och år

**Specifik energianvändning  
(tidigare energiprestanda):**  
154 kWh/m<sup>2</sup> och år

**Uppvärmningssystem:**  
Fjärrvärme

**Radonmätning:**  
Inte utförd

**Åtgärdsförslag:**  
Har inte lämnats

**Energideklarationen är utförd av:**  
Linus Sandström, Bosyn , 2026-01-16

**Energideklarationen är giltig till:**  
2036-01-16

Energideklarationen i sin helhet  
finns hos byggnadens ägare.

**För mer information:**  
[www.boverket.se](http://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              | <input checked="" type="checkbox"/> Egna hem (privatägda småhus)     |                                                     |
| Fastighetsbeteckning (anges utan kommunnamn) |                   | Egen beteckning                                                      |                                                     |
| Gnejsen 23                                   |                   |                                                                      |                                                     |
| Husnummer                                    | Prefix byggnadsid | Byggnadsid                                                           | Orsak till avvikelse                                |
| 1                                            | 1                 | 855268                                                               | Adressuppgifter är fel/saknas <input type="radio"/> |
| Adress                                       |                   | Postnummer                                                           | Postort                                             |
| Kvartsvägen 100                              |                   | 90741                                                                | Umeå                                                |
|                                              |                   |                                                                      | Huvudadress <input checked="" type="radio"/>        |

Byggnaden - Egenskaper

|                                                                                                                           |  |                                                              |              |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--------------------------------------------------------------|--------------|
| Typkod                                                                                                                    |  | Byggnadskategori                                             |              |
| 220 - Småhusenhet, bebyggd                                                                                                |  | En- och tvåbostadshus                                        |              |
| Byggnadens komplexitet                                                                                                    |  | Byggnadstyp                                                  | Nybyggnadsår |
| <input checked="" type="radio"/> Enkel <input type="radio"/> Komplex                                                      |  | Friliggande                                                  | 1974         |
| Atemp mätt värde (exkl. Avarmgarage)                                                                                      |  | Verksamhet                                                   |              |
| 172 m²                                                                                                                    |  | Fördela enligt nedan:                                        |              |
| Finns installerad eleffekt >10 W/m² för uppvärmning och varmvattenproduktion                                              |  | Procent av Atemp (exkl. Avarmgarage)                         |              |
| <input type="radio"/> Ja <input checked="" type="radio"/> 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? |  | 100                                                          |              |
| <input checked="" type="radio"/> Nej                                                                                      |  | Övrig verksamhet - ange vad                                  |              |
| <input type="radio"/> Ja, enligt 3 kap KML                                                                                |  |                                                              |              |
| <input type="radio"/> Ja, enligt SBM-förordningen                                                                         |  |                                                              |              |
| <input type="radio"/> Ja, är utpekad i detaljplan eller områdesbestämmelser                                               |  |                                                              |              |
| <input type="radio"/> Ja, är utpekad i annan typ av dokument                                                              |  |                                                              |              |
| <input type="radio"/> Ja, egen bedömning                                                                                  |  | Summa                                                        |              |
|                                                                                                                           |  | 100                                                          |              |

Energianvändning

|                                                                                                                                                                                                               |  |                                                                                                                                                                                                    |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <b>Mätperiod</b><br>Vilken 12-månadersperiod avser energiuppgifterna?<br>(ange första månaden i formatet AÅMM)                                                                                                |  | <b>Beräknad energianvändning</b><br>Beräknad energianvändning vid normalt brukande och ett normalår anges för byggnader där det inte går att få fram uppgifter om den uppmätta energianvändningen. |  |
| 2501 - 2512                                                                                                                                                                                                   |  | <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                           |  |
| Hur mycket energi har använts för värme och varmvatten angiven mätperiod?<br><b>Värdena ska vara korrigerade för normalt bruk. (BFS 2016:12)</b><br><b>Angivna värden ska inte vara normalårskorrigerade.</b> |  | Övrig el som ingår i energiprestanda                                                                                                                                                               |  |
| Energiprestanda (primärenergital)                                                                                                                                                                             |  | Fjärrkyla (15) kWh                                                                                                                                                                                 |  |
| Referensvärde 1 (enligt nybyggnadskrav)                                                                                                                                                                       |  | El för komfortkyla (16) kWh                                                                                                                                                                        |  |
| Referensvärde 2 (liknande byggnader)                                                                                                                                                                          |  | Fastighetsel <sup>1</sup> (17) kWh                                                                                                                                                                 |  |
| Referensvärde 3 (nybyggnadskrav för denna byggnad)                                                                                                                                                            |  | Energiprestanda (primärenergital)                                                                                                                                                                  |  |
| 89 kWh/m² ,år                                                                                                                                                                                                 |  | Summa <sup>2</sup> (1-17) kWh                                                                                                                                                                      |  |
| 90 kWh/m² ,år                                                                                                                                                                                                 |  | Övrig energi (ingår inte i energiprestanda)                                                                                                                                                        |  |
| 144 kWh/m² ,år                                                                                                                                                                                                |  | Hushållsel <sup>3</sup> (18) kWh                                                                                                                                                                   |  |
|                                                                                                                                                                                                               |  | Verksamhetsel <sup>4</sup> (19) kWh                                                                                                                                                                |  |
|                                                                                                                                                                                                               |  | Finns solvärme?                                                                                                                                                                                    |  |
|                                                                                                                                                                                                               |  | Ange solfångararea Beräknad energiproduktion                                                                                                                                                       |  |
|                                                                                                                                                                                                               |  | <input type="radio"/> Ja <input checked="" type="radio"/> Nej m² kWh/år                                                                                                                            |  |
|                                                                                                                                                                                                               |  | Finns solcellssystem?                                                                                                                                                                              |  |
|                                                                                                                                                                                                               |  | Ange solcellsarea Beräknad elproduktion                                                                                                                                                            |  |
|                                                                                                                                                                                                               |  | <input type="radio"/> Ja <input checked="" type="radio"/> Nej m² kWh/år                                                                                                                            |  |
|                                                                                                                                                                                                               |  | Byggnadens energianvändning <sup>5</sup> (Normalårskorrigerat värde (Energi-index))                                                                                                                |  |
|                                                                                                                                                                                                               |  | 26493 kWh/år                                                                                                                                                                                       |  |
| Ort (Energi-Index)                                                                                                                                                                                            |  | Byggnadens primärenergianvändning <sup>6</sup>                                                                                                                                                     |  |
| Umeå                                                                                                                                                                                                          |  | 15326 kWh/år                                                                                                                                                                                       |  |
| Energiprestanda (primärenergital)                                                                                                                                                                             |  | Referensvärde 1 (enligt nybyggnadskrav)                                                                                                                                                            |  |
| 89 kWh/m² ,år                                                                                                                                                                                                 |  | 90 kWh/m² ,år                                                                                                                                                                                      |  |
| Referensvärde 2 (liknande byggnader)                                                                                                                                                                          |  | Referensvärde 3 (nybyggnadskrav för denna byggnad)                                                                                                                                                 |  |
| 144 kWh/m² ,år                                                                                                                                                                                                |  | kWh/m² ,år                                                                                                                                                                                         |  |

<sup>1</sup> Den el som ingår i fastighetsenergin.

<sup>2</sup> Den energimängd som levereras till byggnaden vid normalt brukande.

<sup>3</sup> Den el som ingår i hushållsenergin.

<sup>4</sup> Den el som ingår i verksamhetsenergin.

<sup>5</sup> Enligt definition i Boverkets byggregler (2011:6) - föreskrifter och allmänna råd.

<sup>6</sup> Underlag för energiprestanda.

## Uppgifter om ventilationskontroll

|                                                                  |                                       |                                      |                                            |
|------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------------|
| Finns det krav på återkommande ventilationskontroll i byggnaden? | <input type="radio"/> Ja              | <input checked="" type="radio"/> Nej |                                            |
| Typ av ventilationssystem                                        | <input type="checkbox"/> FTX          | <input type="checkbox"/> FT          | <input type="checkbox"/> F med återvinning |
|                                                                  | <input checked="" type="checkbox"/> F | <input type="checkbox"/> Självdrag   |                                            |

## Inspektion av uppvärmningssystem

|                                                                                                                                                     |                          |                                      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------------------|
| Finns det ett uppvärmningssystem eller kombinerat rumsuppvärmnings- och ventilationssystem med en nominell effekt på rumsuppvärmning på över 70 kW? | <input type="radio"/> Ja | <input checked="" type="radio"/> Nej |
| Bedömningsgrund för fastställande av nominell effekt                                                                                                | Övrigt                   |                                      |

## Inspektion av luftkonditioneringssystem

|                                                                                                                                            |                          |                                      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------------------|
| Finns det ett luftkonditioneringssystem eller kombinerat luftkonditionerings- och ventilationssystem med en nominell effekt på över 70 kW? | <input type="radio"/> Ja | <input checked="" type="radio"/> Nej |
| Bedömningsgrund för fastställande av nominell effekt                                                                                       | Saknas                   |                                      |

## Uppgifter om radon

|                      |                          |                                      |
|----------------------|--------------------------|--------------------------------------|
| Är radonhalten mätt? | <input type="radio"/> Ja | <input checked="" type="radio"/> Nej |
|----------------------|--------------------------|--------------------------------------|

## Utförda energieffektiviseringsåtgärder sedan föregående energideklARATION

### Rekommendationer om kostnadseffektiva åtgärder

#### Övrigt

|                                                               |                                   |
|---------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Har byggnaden besiktigats på plats?                           | Vid nej, vilket undantag åberopas |
| <input checked="" type="radio"/> Ja <input type="radio"/> Nej | <div></div>                       |
| Kommentar                                                     |                                   |
| <div></div>                                                   |                                   |

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

Uppgifter om energianvändning från samfällighetsföreningen.  
Garage via samfällighetsförening som värms med fjärrvärme.  
Individuell mätning av värme eller vatten finns ej och fördelning sker via andelstal.

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

Installation av individuell debitering av värme och vatten rekommenderas för att främja och motivera till energibesparande åtgärder för den enskilda fastighetsägaren.

#### Uppgift om anställning hos uppdragsgivaren

|                                                                                                                      |                                                               |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| Är du anställd hos den som är skyldig att se till att det finns en energideklARATION eller ett inspektionsprotokoll? | <input type="radio"/> Ja <input checked="" type="radio"/> Nej |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|

#### Expert

|                       |                    |                 |
|-----------------------|--------------------|-----------------|
| Förnamn               | Efternamn          |                 |
| Linus                 | Sandström          |                 |
| Datum för godkännande | E-postadress       |                 |
| 2026-01-16            | linus@bosyn.se     |                 |
| Certifikatnummer      | Certifieringsorgan | Behörighetsnivå |
| 3322                  | Kiwa Swedcert      | Normal          |
| Företag               |                    |                 |
| Bosyn                 |                    |                 |

## Byggnaden - Identifikation

|                                    |                                             |                    |
|------------------------------------|---------------------------------------------|--------------------|
| Län<br>Västerbotten                | Kommun<br>Umeå                              | Dekl.id<br>1673482 |
| Fastighetsbeteckning<br>Gnejsen 23 | Energideklarationen upprättad<br>2026-01-16 |                    |
| Adress<br>Kvartsvägen 100          | Postnummer<br>907 41                        | Postort<br>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 <sup>1</sup> och tidigare | 154 kWh/m <sup>2</sup> och år |
| Primärenergital enligt BBR 25 <sup>2</sup>                        | 125 kWh/m <sup>2</sup> och år |
| Primärenergital enligt BBR 29 <sup>3</sup>                        | 89 kWh/m <sup>2</sup> och år  |

## Varför skiljer sig energiprestandan åt?

Du hittar mer information om byggnadens energiprestanda på Boverkets webbplats. Besök webbsida:  
[www.boverket.se/energi](http://www.boverket.se/energi) eller skanna QR-koden.



<sup>1</sup> BFS 2016:13

<sup>2</sup> BFS 2017:5

<sup>3</sup> BFS 2020:4