

ENERGIDEKLARATION

UMEÅ BODBYN 1:101

BODBYN 142



Ort: Umeå
Besiktningsdatum: 2026-08-19
Rapportdatum: 2026-08-19



Linus Sandström
Certifierad energiexpert



Löpnnummer: 2026-5-00188

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 Bodbyn 1:101
Adress	Bodbyn 142
Postnummer & ort	905 95 Umeå
Fastighetsägare	Lena Andersson & Patrik Andersson

Beställare Lena Andersson & Patrik Andersson
Bodbyn 142
905 95 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 2026-08-19
Besiktningstid 08:15
Närvarande Lena Andersson

Genomförande och omfattning Uppdragsbekaäftelsen överlämnades till beställaren den 2026-08-19. 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 22°C inomhus.

Garage och tvättstuga värms till ca 20 °C .

Hundhus har värmts till ca 20 °C med direktverkande elvärme.

Faktisk energianvändning är baserad på 3 personer i hushållet.

3 INDATA

Särskilda förutsättningar

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

Normaliseringen innebär att elanvändningen har räknats upp med 146 jämfört med faktiska värden.

Korrigerig för utomhustemperatur mot ett normalår innebär +379 kWh/år.

Friliggande villa

Byggnadstyp

1890

Byggnadsår

Stomme

Trä

Grund

Torpargrund och källare

Ventilation

Självdreg

Värmesystem

Luft-luftvärmepump Nibe

Spetsberedare för tappvarmvatten i bostadshuset

(vedpanna finns men används ej)

Fönster

3-glasfönster

Kompletterande system för uppvärmning eller komfortvärme

-

A_{temp} (exkl. Area varmgarage)

193 m²

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

Kallvattenanvändning

129 m³

Huvudsäkring

20 A

Inköpt el

25 575 kWh

Normaliserad el

26 100 kWh

4 FÖRDELNING AV ÅRLIG ENERGIANVÄNDNING

Period	Från	Till	Normalårskorrigerat	
	2508	2607	Omräkning enligt Boverket	
	Fördelning inköpt energi			
	kWh	Kr	kWh	Kr
Inköpt el, varav:	25575	33248	26100	33930
El värme (VP, panna etc.)	10843	14096	10680	13884
El tappvarmvatten	1242	1614	1930	2509
El direktverkande övrig	0	0	0	0
El luftburen värme	0	0	0	0
El luft-luftvärmepump	0	0	0	0
El komfortkyla	0	0	0	0
El fristående byggnad	5500	7150	5500	7150
El laddning av bil	0	0	0	0
El spabad	0	0	0	0
El fastighetsel	1200	1560	1200	1560
El hushållsel	5790	7527	5790	7527
El verksamhetsel	0	0	0	0
El övrigt	1000	1300	1000	1300
Fast kostnad		4095		4095
Summa	25575	37343	26100	38025
Såld solel	0	0	0	0

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
--------	------------------	-----------------	---------	---------	-----------	---------------------------------

Solceller

Med dagens energipriser och gällande regelverk har solceller en uppskattad återbetalningstid på cirka 15–25 år. Tidigare ingick en skattereduktion på 60 öre per såld kilowattimme överskottsel i intäktskalkylen, men detta stöd, den så kallade 60-öringen, togs bort från och med den 1 januari 2026. Det innebär att du inte längre får skattereduktion för den el du matar ut på elnätet, och ersättningen för överskottsel kommer istället helt från elhandlarens pris på marknaden.

Det finns fortfarande möjligheter till stöd vid installation: till exempel kan du söka bidrag genom grönt avdrag (skattereduktion för grön teknik) för solcellsinstallationer och andra tekniska system, vilket minskar installationskostnaden.

Det är också viktigt att ta hänsyn till det befintliga yttertakets ålder, eftersom solpanelernas tekniska livslängd vanligen är cirka 25–30 år.

Reglering av värme

För att optimera systemet rekommenderas att initialt sänka värmekurvan, exempelvis till 9. Det är även viktigt att justera regleringen efter genomförda energiåtgärder, då dessa normalt innebär ett minskat effektbehov.

Om inomhustemperaturen därefter upplevs som för låg justeras detta med parallellförskjutning via det stora vredet (fiktiv rumstemperatur). Denna inställning höjer eller sänker hela kurvan utan att förändra dess lutning.

Om det istället blir kallare inomhus ju kallare det är utomhus indikerar detta att värmekurvan är för låg och behöver höjas något.

Ett sätt att kontrollera inställningarna är att tillfälligt ställa termostater i maxläge och därefter följa inomhustemperaturen under några dagar. Om inomhustemperaturen ökar när utomhustemperaturen sjunker är kurvan för brant och bör sänkas. Om inomhustemperaturen istället sjunker vid lägre utomhustemperatur behöver kurvan höjas.

Manualer för värmepumpar återfinns hos respektive tillverkare.

Sammanfattning av

ENERGIDEKLARATION

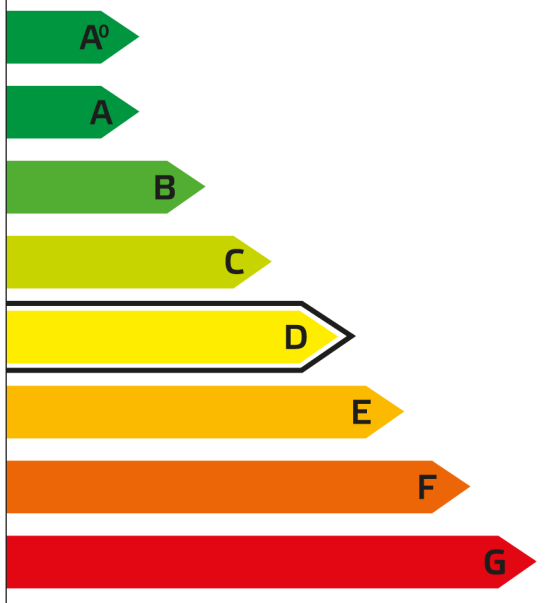
Bodbyn 142, 905 95 Umeå

Umeå kommun

Nybyggnadsår: 1890

Energideklarations-ID: 1728873

ENERGIKLASSER



DENNA BYGGNADS
ENERGIKLASS

Energiprestanda, primärenergital:
106 kWh/m² och år

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

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

Uppvärmningssystem:
Värmepump-luft/vatten (el)

Radonmätning:
Inte utförd

Åtgärdsförslag:
Har inte lämnats

Energideklarationen är utförd av:
Linus Sandström, Bosyn , 2026-08-19

Energideklarationen är giltig till:
2036-08-19

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	
Bodbyn 1:101			
Husnummer	Beskrivning	Orsak till avvikelse	
1		Adressuppgifter är fel/saknas ☐	
Adress		Postnummer	Postort
Bodbyn 142		90595	Umeå
			Huvudadress ☒

Byggnaden - Egenskaper

Typkod		Byggnadskategori	
220 - Småhusenhet, bebyggd		En- och tvåbostadshus	
Byggnadens komplexitet		Byggnadstyp	Nybyggnadsår
☒ Enkel ☐ Komplex		Friliggande	1890
Atemp mätt värde (exkl. Avarmgarage)		Verksamhet	
193 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?		100	
☒ Nej		Övrig verksamhet - ange vad	
☐ 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		Summa	
		100	

Energianvändning

Mätperiod Vilken 12-månadersperiod avser energiuppgifterna? (ange första månaden i formatet AÅMM)		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) Angivna värden ska inte vara normalårskorrigerade.		Övrig el som ingår i energiprestanda	
Energi för		Fjärrkyla (15) kWh	
uppvärmning		El för komfortkyla (16) kWh	
tappvarmvatten		Fastighetsel ¹ (17) 1200 kWh	
Fjärrvärme (1)	kWh	Energi för uppvärmning, tappvarmvatten, komfortkyla och fastighetsel	
Olja, fossil (2)	kWh	Summa ² (1-17) 13431 kWh	
Gas, fossil (3)	kWh	Övrig energi (ingår inte i energiprestanda)	
Ved (4)	kWh	Hushållsel ³ (18) 5790 kWh	
Flis/pellets/briketter (5)	kWh	Verksamhetsel ⁴ (19) kWh	
Övrigt biobränsle (6)	kWh	Har byggnaden möjlighet att anpassa energianvändningen utifrån externa signaler?	
El (vattenburen) (7)	kWh	☐ Ja ☒ Nej	
El (direktverkande) (8)	kWh	Finns solvärme?	
El (luftburen) (9)	kWh	☐ Ja ☒ Nej	
Markvärmepump (el) (10)	kWh	Ange solfångararea Beräknad energiproduktion	
Värmepump-frånluft (el) (11)	kWh	m ² kWh/år	
Värmepump-luft/luft (el) (12)	kWh	Finns solcellsystem?	
Värmepump-luft/vatten (el) (13)	10301 kWh	☐ Ja ☒ Nej	
Tappvarmvatten (el) (14)	1930 kWh	Ange solcellsarea Beräknad elproduktion	
		m ² kWh/år	
Ort (Energi-Index)		Byggnadens energianvändning ⁵ (Normalårskorrigerat värde (Energi-index))	
Umeå		13810 kWh/år	
Byggnadens primärenergianvändning ⁶		20421 kWh/år	
Energiprestanda (primärenergital)	Referensvärde 1 (enligt nybyggnadskrav)	Referensvärde 2 (liknande byggnader)	Referensvärde 3 (nybyggnadskrav för denna byggnad)
106 kWh/m ² ,år	90 kWh/m ² ,år	158 kWh/m ² ,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	Saknas	

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 22°C inomhus.

Garage och tvättstuga värms till ca 20 °C .

Hundhus har värmts till ca 20 °C med direktverkande elvärme.

Faktisk energianvändning är baserad på 3 personer i hushållet.

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

Normaliseringen innebär att elanvändningen har räknats upp med 146 jämfört med faktiska värden.

Korrigerings för utomhustemperatur mot ett normalår innebär +379 kWh/år.

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

Reglering av värme

För att optimera systemet rekommenderas att initialt sänka värmekurvan, **exempelvis till 9**. Det är även viktigt att justera regleringen efter genomförda energiåtgärder, då dessa normalt innebär ett minskat effektbehov.

Om inomhustemperaturen därefter upplevs som för låg justeras detta med parallellförskjutning via det stora vredet (fiktiv rumstemperatur). Denna inställning höjer eller sänker hela kurvan utan att förändra dess lutning.

Om det istället blir kallare inomhus ju kallare det är utomhus indikerar detta att värmekurvan är för låg och behöver höjas något.

Ett sätt att kontrollera inställningarna är att tillfälligt ställa termostater i maxläge och därefter följa inomhustemperaturen under några dagar. Om inomhustemperaturen ökar när utomhustemperaturen sjunker är kurvan för brant och bör sänkas. Om inomhustemperaturen istället sjunker vid lägre utomhustemperatur behöver kurvan höjas.

Manualer för värmepumpar återfinns hos respektive tillverkare.

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	
2026-08-19	linus@bosyn.se	
Certifikatnummer	Certifieringsorgan	Behörighetsnivå
3322	Kiwa Swedcert	Normal
Företag		
Bosyn		

Byggnaden - Identifikation

Län Västerbotten	Kommun Umeå	Dekl.id 1728873
Fastighetsbeteckning Bodbyn 1:101	Energideklarationen upprättad 2026-08-19	
Adress Bodbyn 142	Postnummer 905 95	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	72 kWh/m ² och år
Primärenergital enligt BBR 25 ²	94 kWh/m ² och år
Primärenergital enligt BBR 29 ³	106 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