

ENERGIDEKLARATION

UMEÅ GULDET 3

SILVERVÄGEN 13



Ort: Umeå
Besiktningsdatum: 2026-08-17
Rapportdatum: 2026-08-17



Linus Sandström
Certifierad energiexpert

Löpnummer: 2026-5-00185



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 Guldets 3
Adress	Silverbägen 13
Postnummer & ort	907 50 Umeå
Fastighetsägare	Majlis Edvinsdotter, Dödsbo

Beställare Majlis Edvinsdotter, Dödsbo
Västra Allén 5 A
181 62 Lidingö

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 2026-08-17

Besiktningstid 08:15

Närvarande --

Genomförande och omfattning Uppdragsbekräftelsen överlämnades till beställaren den 2026-08-17. 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

Energiuppgifterna är från 2024. Inomhustemperatur ca 20°C inomhus och kallt i garaget.

Faktisk energianvändning 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 har räknats upp med 1 561 kWh/år och fjärrvärmeanvändningen med 429 kWh/år jämfört med faktiska värden. Korrigering för utomhustemperatur mot ett normalår innebär +29 kWh/år.

Byggnadstyp

Friliggande villa

Byggnadsår

1978

Stomme

Trä och betong

Grund

Betongplatta

Ventilation

Mekanisk frånluft (ej i drift vid besiktningen)

Värmesystem

Fjärrvärme

Fönster

3-glasfönster

Kompletterande system för uppvärmning eller komfortvärme

Braskamin

A_{temp} (exkl. Area varmgarage)

129 m²

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

Area varmgarage

0 m²

Kallvattenanvändning

72 m³

Huvudsäkring

16 A

Inköpt el

2 909 kWh

Inköpt fjärrvärme

14 202 kWh

Normaliserad el

4 470 kWh

Normaliserad fjärrvärme

14 660 kWh

4 FÖRDELNING AV ÅRLIG ENERGIANVÄNDNING

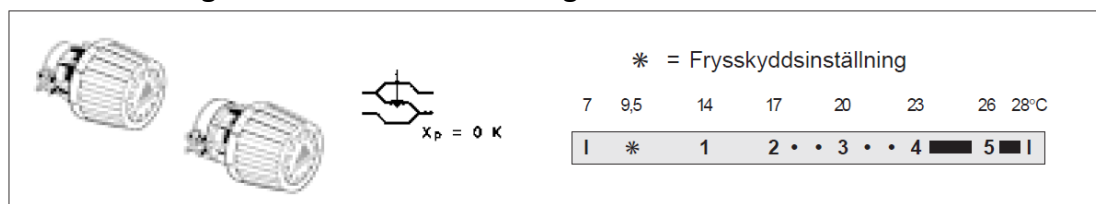
Period	Från 2312	Till 2411	Normalårskorrigerat Omräkning enligt Boverket	
	Fördelning inköpt energi		kWh	Kr
Inköpt el, varav:	2909	3782	4470	5811
El värme (VP, panna etc.)	0	0	0	0
El tappvarmvatten	0	0	0	0
El direktverkande övrig	0	0	0	0
El luftburen värme	0	0	0	0
El luft-luftvärmepump	0	0	0	0
El komfortkyla	0	0	0	0
El fristående byggnad	0	0	0	0
El laddning av bil	0	0	0	0
El spabad	0	0	0	0
El fastighetsel	600	780	600	780
El hushållsel	2309	3002	3870	5031
El verksamhetsel	0	0	0	0
El övrigt	0	0	0	0
Fast kostnad		2736		2736
Summa	2909	6518	4470	8547
Såld solel	0	0	0	0
Övrig inköpt energi				
	kWh	Kr	kWh	Kr
Inköpt fjärrvärme	14202	12924	14660	13341
Fjärrvärme värme	12816	11663	12080	10993
Fjärrvärme tappvarmvatten	1386	1261	2580	2348
Fjärrvärme garage	0	0	0	0
Fjärrvärme övrig byggnad	0	0	0	0
Fast kostnad		5 093		5 093
Summa	14202	18017	14660	18434

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.



Tilläggsisolering av vindsbjälklag med 20 cm isolering	1 900	1 761	35 000	20	30	0,80
--	-------	-------	--------	----	----	------

Vid tilläggsisolering förändras fuktförhållandena på kallvinden. Därför rekommenderas att utrymmet kontrolleras 1–2 gånger per år för att upptäcka eventuella skadliga förändringar.

Ventilation

Frånluftsfläkten på taket var vid besiktningen inte i drift, när byggnaden används bör den vara i kontinuerlig drift.

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.

Inomhusgivare

Reglercentralen är i sitt grundutförande oftast inte utrustad med inomhusgivare, men detta kan kompletteras i efterhand. Rumstemperaturgivaren bör placeras på en plats där den påverkas så lite som möjligt av yttre faktorer, såsom solinstrålning, drag eller värmealstrande utrustning.

Sammanfattning av

ENERGIDEKLARATION

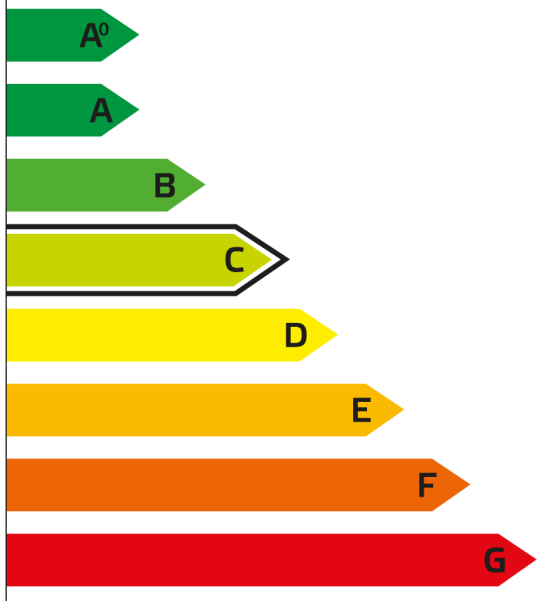
Silverbägen 13, 907 50 Umeå

Umeå kommun

Nybyggnadsår: 1978

Energideklarations-ID: 1727921

ENERGIKLASSER



DENNA BYGGNADS
ENERGIKLASS

Energiprestanda, primärenergital:
73 kWh/m² och år

**Krav vid uppförande av
ny byggnad, primärenergital:**
Energi klass C, 95 kWh/m² och år

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

Uppvärmningssystem:
Fjärrvärme

Radonmätning:
Inte utförd

Åtgärdsförslag:
Har lämnats

Energideklarationen är utförd av:
Linus Sandström, Bosyn , 2026-08-17

Energideklarationen är giltig till:
2036-08-17

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	
Guldet 3			
Husnummer	Beskrivning	Orsak till avvikelse	
1		Adressuppgifter är fel/saknas ☐	
Adress		Postnummer	Postort
Silvervägen 13		90750	Umeå
			Huvudadress ☒

Byggnaden - Egenskaper

Typkod		Byggnadskategori	
220 - Småhusenhet, bebyggd		En- och tvåbostadshus	
Byggnadens komplexitet		Byggnadstyp	Nybyggnadsår
☒ Enkel ☐ Komplex		Friliggande	1978
Atemp mätt värde (exkl. Avarmgarage)		Verksamhet	
129 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 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.	
2312 - 2411		☐	
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 uppvärmning tappvarmvatten		Fjärrkyla (15) kWh	
Fjärrvärme (1)	12051 kWh	2580 kWh	El för komfortkyla (16) kWh
Olja, fossil (2)	kWh	kWh	Fastighetsel ¹ (17) 600 kWh
Gas, fossil (3)	kWh	kWh	Energi för uppvärmning, tappvarmvatten, komfortkyla och fastighetsel
Ved (4)	kWh	kWh	Summa ² (1-17) 15231 kWh
Flis/pellets/briketter (5)	kWh	kWh	Övrig energi (ingår inte i energiprestanda)
Övrigt biobränsle (6)	kWh	kWh	Hushållsel ³ (18) 3870 kWh
El (vattenburen) (7)	kWh	kWh	Verksamhetsel ⁴ (19) kWh
El (direktverkande) (8)	kWh	kWh	Har byggnaden möjlighet att anpassa energianvändningen utifrån externa signaler?
El (luftburen) (9)	kWh	kWh	☐ Ja ☒ Nej
Markvärmepump (el) (10)	kWh	kWh	Finns solvärme? Ange solfångarareal Beräknad energiproduktion
Värmepump-frånluft (el) (11)	kWh	kWh	☐ Ja ☒ Nej kWh/m² kWh/år
Värmepump-luft/luft (el) (12)	kWh	kWh	Finns solcellssystem? Ange solcellsarea Beräknad elproduktion
Värmepump-luft/vatten (el) (13)	kWh	kWh	☐ Ja ☒ Nej kWh/m² kWh/år
Tappvarmvatten (el) (14)	kWh	kWh	Byggnadens energianvändning ⁵ (Normalårskorrigerat värde (Energi-index))
		15260 kWh/år	
Ort (Energi-Index)		Byggnadens primärenergianvändning ⁶	
Umeå		9390 kWh/år	
Energiprestanda (primärenergital)	Referensvärde 1 (enligt nybyggnadskrav)	Referensvärde 2 (liknande byggnader)	Referensvärde 3 (nybyggnadskrav för denna byggnad)
73 kWh/m² ,år	95 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	Saknas	

Uppgifter om radon

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

Utförda energieffektiviseringsåtgärder sedan föregående energideklARATION

Rekommendationer om kostnadseffektiva åtgärder

Åtgärdsförslag (Dekl.id:)

Styr- och reglerteknik	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			
1900 kWh/år	0,8 kr/kWh			
Beskrivning av åtgärden				
Tilläggsisolering av vindsbjälklag med 20 cm isolering				
Vid tilläggsisolering förändras fuktförhållandena på kallvinden. Därför rekommenderas att utrymmet kontrolleras 1-2 gånger per år för att upptäcka eventuella skadliga förändringar.				

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
Energiuppgifterna är från 2024. Inomhustemperatur ca 20°C inomhus och kallt i garaget.

Faktisk energianvändning är baserad på 1 person i hushållet.

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

Normaliseringen innebär att elanvändningen har räknats upp med 1 561 kWh/år och fjärrvärmeanvändningen med 429 kWh/år jämfört med faktiska värden. Korrigering för utomhustemperatur mot ett normalår innebär +29 kWh/år.

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

Ventilation

Frånluftsfläkten på taket var vid besiktningen inte i drift, när byggnaden används bör den vara i kontinuerlig drift.

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.

Inomhusgivare

Reglercentralen är i sitt grundutförande oftast inte utrustad med inomhusgivare, men detta kan kompletteras i efterhand. Rumstemperaturgivaren bör placeras på en plats där den påverkas så lite som möjligt av yttre faktorer, såsom solinstrålning, drag eller värmealstrande utrustning.

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	
2026-08-17	linus@bosyn.se	
Certifikatnummer	Certifieringsorgan	Behörighetsnivå
3322	Kiwa Swedcert	Normal
Företag		
Bosyn		

Byggnaden - Identifikation

Län Västerbotten	Kommun Umeå	Dekl.id 1727921
Fastighetsbeteckning Guldet 3	Energideklarationen upprättad 2026-08-17	
Adress Silvervägen 13	Postnummer 907 50	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	118 kWh/m ² och år
Primärenergital enligt BBR 25 ²	99 kWh/m ² och år
Primärenergital enligt BBR 29 ³	73 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