

**ENERGIDEKLARATION**  
**UMEÅ GRANKOTTEN 22**  
**ÖSTRA KYRKO GATAN 95B**



**Ort:** Umeå  
**Besiktningdatum:** 2026-05-12  
**Rapportdatum:** 2026-05-13



Linus Sandström  
Certifierad energiexpert

Löpnummer: 2026-5-00103



## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

<b>2 GRANSKNING AV TILLHANDAHÅLLNA HANDLINGAR SAMT INFORMATION FRÅN UPPDRAGSGIVAREN .....</b>	<b>2</b>
<b>3 INDATA.....</b>	<b>3</b>
<b>4 FÖRDELNING AV ÅRLIG ENERGIANVÄNDNING .....</b>	<b>4</b>
<b>5 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 Grankotten 22
<b>Adress</b>	Östra Kyrkogatan 95B
<b>Postnummer &amp; ort</b>	903 43 Umeå
<b>Fastighetsägare</b>	Katharina Saveman & Michael Saveman

---

**Beställare** Katharina Saveman & Michael Saveman  
Östra Kyrkogatan 95 B  
903 43 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

**Besiktningdag** 2026-05-12  
**Besiktningstid** 14:45  
**Närvarande** Katharina Saveman

**Genomförande och omfattning** Uppdragsbekräftelsen överlämnades  
2026-05-12 till beställaren. 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 elbil uppgår till ca 1500 kWh/år.

Fjärrvärme är via samfällighetsföreningen och fördelas lika på tre hushåll vilket inkluderar garage. Kallvatten fördelas efter antal personer i hushållet.

Total inköpt fjärrvärme är 55 463 kWh.

Faktisk energianvändningen är baserad på 2 personer 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 3 263 kWh/år och fjärrvärmeanvändningen är nedräknad med 661 kWh/år mot faktiska värden.

Korrigerig för utomhustemperatur mot ett normalt år innebär +186 kWh/år.

**Byggnadstyp**

Radhus

**Byggnadsår**

1977

**Stomme**

Trä och betong

**Grund**

Källare

**Ventilation**

Mekanisk frånluft

**Värmesystem**

Fjärrvärme via samfällighetsförening andel 1/3

**Fönster**

3-glasfönster och 2-glasfönster

**Kompletterande system för uppvärmning eller komfortvärme**

Elgolvvärme (används sparsamt)

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

173 m<sup>2</sup>

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

**Huvudsäkring**

20 A

**Inköpt el**

4 227 kWh

**Inköpt fjärrvärme**

18 488 kWh

**Normaliserad el**

7 490 kWh

**Normaliserad fjärrvärme**

18 013 kWh

#### 4 FÖRDELNING AV ÅRLIG ENERGIANVÄNDNING

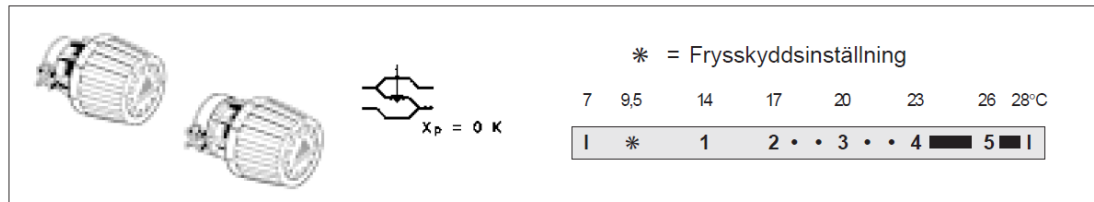
Period	Från	Till	Normalårskorrigerat	
	2504	2603	Omräkning enligt Boverket	
	Fördelning inköpt energi		kWh	Kr
	kWh	Kr	kWh	Kr
<b>Inköpt el, varav:</b>	<b>4227</b>	<b>5495</b>	<b>7490</b>	<b>9737</b>
El värme (VP, panna etc.)	0	0	0	0
El tappvarmvatten	0	0	0	0
El direktverkande övrig	400	520	400	520
El 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	1500	1950	1500	1950
El spabad	0	0	0	0
El fastighetsel	400	520	400	520
El hushållsel	1927	2505	5190	6747
El verksamhetsel	0	0	0	0
El övrigt	0	0	0	0
Fast kostnad		4095		4095
<b>Summa</b>	<b>4227</b>	<b>9590</b>	<b>7490</b>	<b>13832</b>
Såld solel	0	0	0	0
	Övrig inköpt energi		kWh	Kr
	kWh	Kr	kWh	Kr
<b>Inköpt fjärrvärme</b>	<b>18488</b>	<b>19412</b>	<b>18013</b>	<b>18914</b>
Fjärrvärme värme	12966	13615	11553	12131
Fjärrvärme tappvarmvatten	2522	2648	3460	3633
Fjärrvärme garage	3000	3150	3000	3150
Fjärrvärme övrig byggnad	0	0	0	0
Fast kostnad		0		0
<b>Summa</b>	<b>18488</b>	<b>19412</b>	<b>18013</b>	<b>18914</b>

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
Installation av nya radiatortermostater.	600	633	8 000	13	20

Justera befintliga radiatortermostater enligt skala nedan.



Tilläggsisolering av vindsbjälklag.	850	897	17 500	19	30
-------------------------------------	-----	-----	--------	----	----

**Ventilationskanaler på vind för isoleras för att undvika kondens.**

Vid tilläggsisolering förändras fuktförhållandena på kallvinden. Därför rekommenderas att utrymmet kontrolleras 1–2 gånger per år för att upptäcka eventuella skadliga förändringar. Innan isoleringsarbetet påbörjas bör ni säkerställa att bostadens ventilation fungerar väl, det vill säga att friskluftsventiler finns i sovrum och vardagsrum, att frånluftsventiler är öppna samt att överluft kan passera mellan rummen.

### Ventilation

Takfläkt och kök är utbytt och efter det är inte injustering utförd. Injustering av ventilationsflöden rekommenderas för att säkerställa en god inomhusmiljö. 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.

### 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.

### Individuell mätning

Fastigheten är idag ansluten till fjärrvärme via samfällighetsförening där energikostnaden fördelas enligt andelstal, vilket innebär att den enskilda fastighetsägaren inte fullt ut påverkar sin egen energikostnad. Installation av individuell mätning och debitering (IMD) av värme och tappvarmvatten rekommenderas, då detta skapar incitament för energieffektiviserande åtgärder genom att genomförda investeringar och minskad energianvändning direkt påverkar den egna energikostnaden.

Sammanfattning av

# ENERGIDEKLARATION

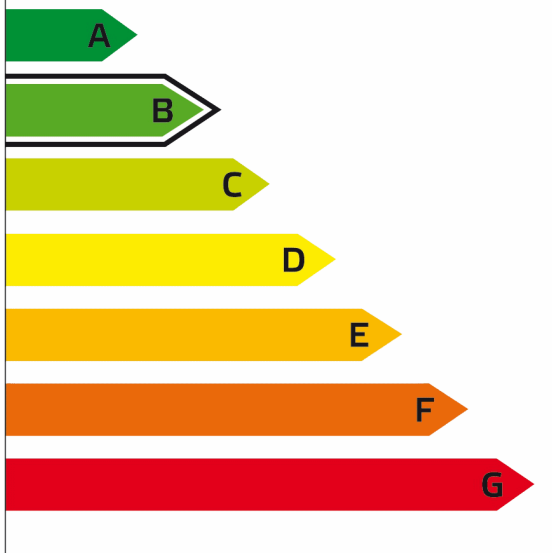
Östra Kyrkogatan 95B, 903 43 Umeå

Umeå kommun

Nybyggnadsår: 1977

Energideklarations-ID: 1703752

## ENERGIKLASSER



DENNA BYGGNADS  
ENERGIKLASS

**Energiprestanda, primärenergital:**  
57 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):**  
91 kWh/m<sup>2</sup> och år

**Uppvärmningssystem:**  
Fjärrvärme

**Radonmätning:**  
Inte utförd

**Åtgärdsförslag:**  
Har inte lämnats

**Energideklarationen är utförd av:**  
Linus Sandström, Bosyn , 2026-05-13

**Energideklarationen är giltig till:**  
2036-05-13

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 Västerbotten	Kommun Umeå	OBS! Småhus i bostadsrätt ska deklarerars av bostadsrättsföreningen. <input checked="" type="checkbox"/> Egna hem (privatägda småhus)		
Fastighetsbeteckning (anges utan kommunnamn) Grankotten 22		Egen beteckning		
Husnummer 1	Beskrivning	Orsak till avvikelse Adressuppgifter är fel/saknas <input type="radio"/>		
Adress Östra Kyrkogatan 95B		Postnummer 90343	Postort Umeå	Huvudadress <input checked="" type="radio"/>

## Byggnaden - Egenskaper

Typkod 220 - Småhusenhet, bebyggd		Byggnadskategori En- och tvåbostadshus	
Byggnadens komplexitet <input checked="" type="radio"/> Enkel <input type="radio"/> Komplex		Byggnadstyp Mellanliggande	Nybyggnadsår 1977
Atemp mätt värde (exkl. Avarmgarage) 173 m <sup>2</sup>		Verksamhet Fördela enligt nedan:	
Finns installerad eleffekt >10 W/m <sup>2</sup> för uppvärmning och varmvattenproduktion <input type="radio"/> Ja <input checked="" type="radio"/> Nej		Bostäder (inkl. biarea, t.ex. trapphus och uppvärmd källare) <input type="text" value="100"/>	
Är byggnaden skyddad som byggnadsminne eller är byggnaden en sådan särskilt värdefull byggnad som avses i 8 kap 13 § PBL? <input checked="" type="radio"/> Nej <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		Övrig verksamhet - ange vad <input type="text"/>	
		Summa <input type="text" value="100"/>	

# Energianvändning

<b>Mätperiod</b> Vilken 12-månadersperiod avser energiuppgifterna? (ange första månaden i formatet ÅÅMM)		<b>Beräknad energianvändning</b> Beräknad energianvändning vid normalt brukande och ett normalår anges för byggnader där det inte går att få fram uppgifter om den uppmätta energianvändningen.																																																																	
2504 - 2603		<input type="checkbox"/>																																																																	
Hur mycket energi har använts för värme och varmvatten angiven mätperiod? <b>Värdena ska vara korrigerade för normalt bruk. (BFS 2016:12)</b> <b>Angivna värden ska inte vara normalårskorrigerade.</b>		Övrig el som ingår i energiprestanda																																																																	
<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th colspan="2">Energi för</th> <th></th> </tr> <tr> <th></th> <th>uppvärmning</th> <th>tappvarmvatten</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Fjärrvärme (1)</td> <td>11365</td> <td>3460</td> <td>kWh</td> </tr> <tr> <td>Olja, fossil (2)</td> <td></td> <td></td> <td>kWh</td> </tr> <tr> <td>Gas, fossil (3)</td> <td></td> <td></td> <td>kWh</td> </tr> <tr> <td>Ved (4)</td> <td></td> <td></td> <td>kWh</td> </tr> <tr> <td>Flis/pellets/briketter (5)</td> <td></td> <td></td> <td>kWh</td> </tr> <tr> <td>Övrigt bibränsle (6)</td> <td></td> <td></td> <td>kWh</td> </tr> <tr> <td>El (vattenburen) (7)</td> <td></td> <td></td> <td>kWh</td> </tr> <tr> <td>El (direktverkande) (8)</td> <td>400</td> <td></td> <td>kWh</td> </tr> <tr> <td>El (luftburen) (9)</td> <td></td> <td></td> <td>kWh</td> </tr> <tr> <td>Markvärmepump (el) (10)</td> <td></td> <td></td> <td>kWh</td> </tr> <tr> <td>Värmepump-frånluft (el) (11)</td> <td></td> <td></td> <td>kWh</td> </tr> <tr> <td>Värmepump-luft/luft (el) (12)</td> <td></td> <td></td> <td>kWh</td> </tr> <tr> <td>Värmepump-luft/vatten (el) (13)</td> <td></td> <td></td> <td>kWh</td> </tr> <tr> <td>Tappvarmvatten (el) (14)</td> <td></td> <td></td> <td>kWh</td> </tr> </tbody> </table>			Energi för				uppvärmning	tappvarmvatten		Fjärrvärme (1)	11365	3460	kWh	Olja, fossil (2)			kWh	Gas, fossil (3)			kWh	Ved (4)			kWh	Flis/pellets/briketter (5)			kWh	Övrigt bibränsle (6)			kWh	El (vattenburen) (7)			kWh	El (direktverkande) (8)	400		kWh	El (luftburen) (9)			kWh	Markvärmepump (el) (10)			kWh	Värmepump-frånluft (el) (11)			kWh	Värmepump-luft/luft (el) (12)			kWh	Värmepump-luft/vatten (el) (13)			kWh	Tappvarmvatten (el) (14)			kWh	Fjärrkyla (15) <input type="text"/> kWh El för komfortkyla (16) <input type="text"/> kWh Fastighetsel <sup>1</sup> (17) <input type="text" value="400"/> kWh	
	Energi för																																																																		
	uppvärmning	tappvarmvatten																																																																	
Fjärrvärme (1)	11365	3460	kWh																																																																
Olja, fossil (2)			kWh																																																																
Gas, fossil (3)			kWh																																																																
Ved (4)			kWh																																																																
Flis/pellets/briketter (5)			kWh																																																																
Övrigt bibränsle (6)			kWh																																																																
El (vattenburen) (7)			kWh																																																																
El (direktverkande) (8)	400		kWh																																																																
El (luftburen) (9)			kWh																																																																
Markvärmepump (el) (10)			kWh																																																																
Värmepump-frånluft (el) (11)			kWh																																																																
Värmepump-luft/luft (el) (12)			kWh																																																																
Värmepump-luft/vatten (el) (13)			kWh																																																																
Tappvarmvatten (el) (14)			kWh																																																																
		Energi för uppvärmning, tappvarmvatten, komfortkyla och fastighetsel																																																																	
		Summa <sup>2</sup> (1-17) <input type="text" value="15625"/> kWh																																																																	
		Övrig energi (ingår inte i energiprestanda)																																																																	
		Hushållsel <sup>3</sup> (18) <input type="text" value="5190"/> kWh Verksamhetsel <sup>4</sup> (19) <input type="text"/> kWh																																																																	
		Finns solvärme?																																																																	
		Ange solfångararea <input type="text"/> m <sup>2</sup> Beräknad energiproduktion <input type="text"/> kWh/år <input type="radio"/> Ja <input checked="" type="radio"/> Nej																																																																	
		Finns solcellsystem?																																																																	
		Ange solcellsarea <input type="text"/> m <sup>2</sup> Beräknad elproduktion <input type="text"/> kWh/år <input type="radio"/> Ja <input checked="" type="radio"/> Nej																																																																	
		Byggnadens energianvändning <sup>5</sup> (Normalårskorrigerat värde (Energi-index))																																																																	
		<input type="text" value="15811"/> kWh/år																																																																	
Ort (Energi-Index)		Byggnadens primärenergianvändning <sup>6</sup>																																																																	
<input type="text" value="Umeå"/>		<input type="text" value="9921"/> kWh/år																																																																	
Energiprestanda (primärenergital)	Referensvärde 1 (enligt nybyggnadskrav)	Referensvärde 2 (liknande byggnader)	Referensvärde 3 (nybyggnadskrav för denna byggnad)																																																																
<input type="text" value="57"/> kWh/m <sup>2</sup> , år	<input type="text" value="90"/> kWh/m <sup>2</sup> , år	<input type="text" value="140"/> kWh/m <sup>2</sup> , år	<input type="text"/> kWh/m <sup>2</sup> , 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 luftkonditioneringsystem

Finns det ett luftkonditioneringsystem 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 style="background-color: #cccccc; height: 20px; width: 100%;"></div>
Kommentar	
<div style="border: 1px solid #ccc; height: 40px;"></div>	

Annat arbete med hänvisning till hälsa och miljö som utförts på byggnaden
<p>Fastighetsägarens uppgifter</p> <p>Nuvarande ägare har haft ca 21-22°C inomhus och ca 15-20°C i garaget.</p> <p>Laddning av elbil uppgår till ca 1500 kWh/år.</p> <p>Fjärrvärme är via samfällighetsföreningen och fördelas lika på tre hushåll vilket inkluderar garage. Kallvatten fördelas efter antal personer i hushållet.</p> <p>Total inköpt fjärrvärme är 55 463 kWh.</p> <p>Faktisk energianvändningen är baserad på 2 personer i hushållet.</p> <p>Normalisering för brukande är utförd för tappvarmvatten, värme och hushållsel enligt BEN.</p> <p>Normaliseringen innebär att elanvändningen är uppräknad med 3 263 kWh/år och fjärrvärmeanvändningen är nedräknad med 661 kWh/år mot faktiska värden.</p> <p>Korrigerigering för utomhustemperatur mot ett normalt år innebär +186 kWh/år.</p>

#### 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	
2026-05-13	linus@bosyn.se	
Certifikatnummer	Certifieringsorgan	Behörighetsnivå
3322	Kiwa Swedcert	Normal
Företag		
Bosyn		

**Byggnaden - Identifikation**

Län Västerbotten	Kommun Umeå	Dekl.id 1703752
Fastighetsbeteckning Grankotten 22		Energideklarationen upprättad 2026-05-13
Adress Östra Kyrkogatan 95B	Postnummer 903 43	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.

<b>Boverkets byggregler</b>	<b>Energiprestanda</b>
Specifik energianvändning enligt BBR 24 <sup>1</sup> och tidigare	91 kWh/m <sup>2</sup> och år
Primärenergital enligt BBR 25 <sup>2</sup>	78 kWh/m <sup>2</sup> och år
Primärenergital enligt BBR 29 <sup>3</sup>	57 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