

**ENERGIDEKLARATION
UMEÅ VÄSTRA BÄCKGÄRDET 35
LÖVSTIGEN 19**



Ort: Umeå
Besiktningsdatum: 2026-07-02
Rapportdatum: 2026-07-02



Linus Sandström
Certifierad energiexpert



Löpnnummer: 2026-2-00112

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 Västra Bäckgärdet 35
Adress	Löfstigen 19
Postnummer & ort	903 43 Umeå
Fastighetsägare	Niklas Åström & Helena Björnvall Åström
Beställare	Niklas Åström & Helena Björnvall Åström Löfstigen 19 903 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
Besiktningsdag	2026-07-02
Besiktningstid	08:15
Närvarande	Helena Björnvall Åström
Genomförande och omfattning	Uppdragsbekaftelsen överlämnades 2026-07-02 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 20°C inomhus.

Elgolvvärme i hall är ur funktion.

Laddning av fordon uppgår till ca 5600 kWh/år.

Läckage i WC-stol vilket har lett till förhöjd tappkallvattenanvändning.

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 1 935 kWh/år och fjärrvärmeanvändningen är uppräknad med 7 kWh/år mot faktiska värden.

Korrigerig för utomhustemperatur mot ett normalt år innebär +541 kWh/år.

Gavelradhus

1955

Trä och betong

Betongplatta

Självdreg

Fjärrvärme

2-glasfönster och 3-glasfönster

Elgolvvärme

Byggnadstyp

Byggnadsår

Stomme

Grund

Ventilation

Värmesystem

Fönster/dörrar

Kompletterande system för uppvärmning eller komfortvärme

A_{temp} (exkl. Area varmgarage)

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

Area varmgarage

Kallvattenanvändning

Huvudsäkring

Inköpt el

Inköpt fjärrvärme

Normaliserad el

Normaliserad fjärrvärme

144 m²

0 m²

167 m³

16 A

8 785 kWh

21 488 kWh

10 720 kWh

22 036 kWh

4 FÖRDELNING AV ÅRLIG ENERGIANVÄNDNING

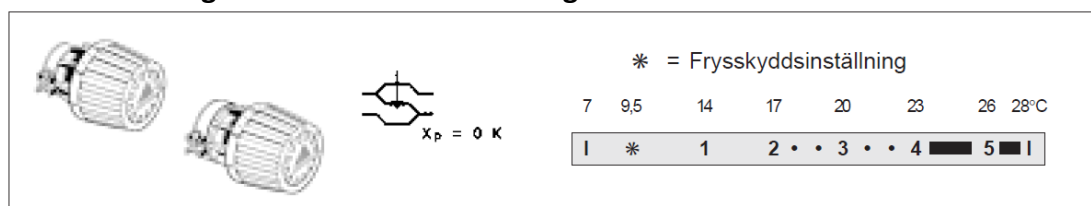
Period	Från 2506	Till 2605	Normalårskorrigerat Omräkning enligt Boverket	
	Fördelning inköpt energi		kWh	Kr
	kWh	Kr		
Inköpt el, varav:	8785	11421	10720	13936
El värme (VP, panna etc.)	0	0	0	0
El tappvarmvatten	0	0	0	0
El direktverkande övrig	200	260	200	260
El luftburen värme	0	0	0	0
El luft-luftvärmepump	0	0	0	0
El komfortkyla	0	0	0	0
El fristående byggnad	0	0	0	0
El laddning av bil	5600	7280	5600	7280
El spabad	0	0	0	0
El fastighetsel	600	780	600	780
El hushållsel	2385	3101	4320	5616
El verksamhetsel	0	0	0	0
El övrigt	0	0	0	0
Fast kostnad		2736		2736
Summa	8785	14157	10720	16672
Såld solel	0	0	0	0
Övrig inköpt energi				
	kWh	Kr	kWh	Kr
Inköpt fjärrvärme	21488	19554	22036	20053
Fjärrvärme värme	19563	17802	19156	17432
Fjärrvärme tappvarmvatten	1925	1752	2880	2621
Fjärrvärme garage	0	0	0	0
Fjärrvärme övrig byggnad	0	0	0	0
Fast kostnad		5 093		5 093
Summa	21488	24647	22036	25146

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
Installation av inomhusgivare till fjärrvärmeväxlaren	1 550	1 416	10 000	7	20	0,39

Justera befintliga radiatortermostater enligt skala nedan.



Befintliga termostater är ålderstigna, ifall funktionen är bristfällig rekommenderas nya.

Installation av 3-glasfönster	2 800	2 558	100 000	39	30	1,59
-------------------------------	-------	-------	---------	----	----	------

Ventilation

Bostadens allmänventilation bör förbättras genom att installera tilluftsventiler i sovrum och vardagsrum samt säkerställa överluft till de rum där frånluftsventiler finns. Frånluft bör finnas i samtliga våtutrymmen, såsom badrum, WC och tvättstuga. Bostaden har idag självdrag och den kan med fördel kompletteras med mekanisk frånluft för att förbättra luftomsättningen och skapa ett mer stabilt ventilationsflöde.

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.

En inomhusgivare justerar automatiskt värmekurvan utifrån önskad rumstemperatur, vilket innebär att ni slipper ändra kurvförskjutningen manuellt. Styrsystemet optimerar istället framledningstemperaturen kontinuerligt.

Radiatorernas termostater bör dock fortfarande användas, eftersom inomhusgivaren inte kan registrera interna värmetillskott i hela byggnaden. Exempelvis kan solinstrålning värma upp delar av huset, vilket riskerar att ge övertemperatur om termostaterna inte finns kvar för att begränsa flödet till respektive radiator.

Sammanfattning av

ENERGIDEKLARATION

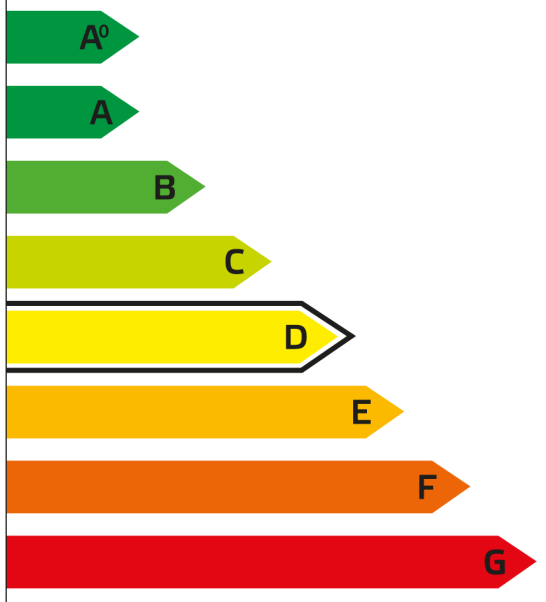
Löfstigen 19, 903 43 Umeå

Umeå kommun

Nybyggnadsår: 1955

Energideklarations-ID: 1720126

ENERGIKLASSER



DENNA BYGGNADS
ENERGIKLASS

Energiprestanda, primärenergital:
95 kWh/m² och år

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

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

Uppvärmningssystem:
Fjärrvärme

Radonmätning:
Inte utförd

Åtgärdsförslag:
Har lämnats

Energideklarationen är utförd av:
Linus Sandström, Bosyn , 2026-07-02

Energideklarationen är giltig till:
2036-07-02

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	
Västra Bäckgården 35			
Husnummer	Beskrivning	Orsak till avvikelse	
1		Adressuppgifter är fel/saknas ☐	
Adress		Postnummer	Postort
Löfstigen 19		90343	Umeå
			Huvudadress ☒

Byggnaden - Egenskaper

Typkod		Byggnadskategori	
220 - Småhusenhet, bebyggd		En- och tvåbostadshus	
Byggnadens komplexitet		Byggnadstyp	Nybyggnadsår
☒ Enkel ☐ Komplex		Gavel	1955
Atemp mätt värde (exkl. Avarmgarage)		Verksamhet	
144 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		Summa	
☐ Ja, egen bedömning		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.	
2506 - 2605		☐	
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)	18615 kWh	2880 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) 22295 kWh
Flis/pellets/briketter (5)	kWh	kWh	Övrig energi (ingår inte i energiprestanda)
Övrigt biobränsle (6)	kWh	kWh	Hushållsel ³ (18) 4320 kWh
El (vattenburen) (7)	kWh	kWh	Verksamhetsel ⁴ (19) kWh
El (direktverkande) (8)	200 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 solfångararea 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))
		22836 kWh/år	
Ort (Energi-Index)		Byggnadens primärenergianvändning ⁶	
Umeå		13693 kWh/år	
Energiprestanda (primärenergital)	Referensvärde 1 (enligt nybyggnadskrav)	Referensvärde 2 (liknande byggnader)	Referensvärde 3 (nybyggnadskrav för denna byggnad)
95 kWh/m² ,år	90 kWh/m² ,år	144 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 reglerteknisk	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	
1550 kWh/år	0,39 kr/kWh	
Beskrivning av åtgärden		
Installation av inomhusgivare till fjärrvärmeväxlaren. 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. En inomhusgivare justerar automatiskt värmekurvan utifrån önskad rumstemperatur, vilket innebär att ni slipper ändra kurvförskjutningen manuellt. Styrsystemet optimerar istället framledningstemperaturen kontinuerligt. Radiatorernas termostater bör dock fortfarande användas, eftersom inomhusgivaren inte kan registrera interna värmetillskott i hela byggnaden. Exempelvis kan solinstrålning värma upp delar av huset, vilket riskerar att ge övertemperatur om termostaterna inte finns kvar för att begränsa flödet till respektive radiator.		

Övrigt

Har byggnaden besiktigats på plats?	Vid nej, vilket undantag åberopas
☒ Ja ☐ Nej	
Kommentar	

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

Fastighetsägarens uppgifter
Nuvarande ägare har haft ca 20°C inomhus.
Elgolvvärme i hall är ur funktion.
Laddning av fordon uppgår till ca 5600 kWh/år.
Läckage i WC-stol vilket har lett till förhöjd tappkallvattenanvändning.
Faktisk energianvändningen är baserad på 2 personer i hushållet.

Normalisering för brukande är utförd för tappvarmvatten, värme och hushållsel enligt BEN.
Normaliseringen innebär att elanvändningen är uppräknad med 1 935 kWh/år och fjärrvärmeanvändningen är uppräknad med 7 kWh/år mot faktiska värden.
Korrigerigering för utomhustemperatur mot ett normalt år innebär +541 kWh/år.

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

Ventilation
Bostadens allmänventilation bör förbättras genom att installera tilluftsventiler i sovrum och vardagsrum samt säkerställa överluft till de rum där frånluftsventiler finns. Frånluft bör finnas i samtliga våtutrymmen, såsom badrum, WC och tvättstuga. Bostaden har idag självdrag och den kan med fördel kompletteras med mekanisk frånluft för att förbättra luftomsättningen och skapa ett mer stabilt ventilationsflöde.

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	
2026-07-02	linus@bosyn.se	
Certifikatnummer	Certifieringsorgan	Behörighetsnivå
3322	Kiwa Swedcert	Normal
Företag		
Bosyn		

Byggnaden - Identifikation

Län Västerbotten	Kommun Umeå	Dekl.id 1720126
Fastighetsbeteckning Västra Bäckgården 35		Energideklarationen upprättad 2026-07-02
Adress Lövstigen 19	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.

Boverkets byggregler	Energiprestanda
Specifik energianvändning enligt BBR 24 ¹ och tidigare	159 kWh/m ² och år
Primärenergital enligt BBR 25 ²	131 kWh/m ² och år
Primärenergital enligt BBR 29 ³	95 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