

EKONOMISK PLAN

FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BELLEVUE I ÖREBRO

ORG NR 769640-2978

ÖREBRO KOMMUN

Innehållsförteckning

Sida

A.	Allmänna förutsättningar	2
B.	Beskrivning av fastigheten	3
C.	Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv	6
D.	Preliminär finansieringsplan	6
E.	Beräknade intäkter och kostnader år 1	7
F.	Redovisning av lägenheter upplåtna med bostadsrätt	9
G.	Nyckeltal år 1	11
H.	Ekonomisk prognos	11
I.	Känslighetsanalys	12
J.	Underskrifter	13
K.	Underhållsplan	14

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg



A. Allmänna förutsättningar

Brf Bellevue i Örebro, Örebro kommun, org. nr. 769640-2978 som registrerades hos Bolagsverket den 30 augusti 2021 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrättsföreningen kommer att uppföra 59 bostadslägenheter på fastighet Kolgården 1 i Örebro.

Bygglov för Kolgården 1 har beviljats den 2022-01-21 och byggnadsarbetena börjades under oktober 2022.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske från maj 2024 och inflyttning beräknas från fjärde kvartalet 2024.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i den ekonomiska planen grundar sig på kostnaderna för förvärv av föreningens fastighet (köpekontrakt med Peab Österplan 2 i Örebro AB, daterat den 2022-05-19) och totalentreprenaden av föreningens hus (totalentreprenadavtal med Peab Bostad AB daterat den 2022-05-20). Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på kända förhållanden och bedömningarna gjordes i apr 2024.

Byggsäkerhet tecknas under entreprenadtiden hos Gar-Bo Försäkring AB .
Säkerhet för insatserna enligt 4 kap 2 § Bostadsrättslagen lämnas av Gar-Bo Försäkring AB .

Föreningen kommer att teckna fastighetsförsäkring till fullvärde hos Folksam.
Bostadsrättstillägg kommer att ingå i föreningens fastighetsförsäkring.

Föreningen har erhållit offerter för såväl kort- som långfristig finansiering av projektet hos Handelsbanken.

Peab Bostad AB har i totalentreprenadavtalet gentemot föreningen utlovat att svara för kostnader för de bostadsrättslägenheter som inte upplåts med bostadsrätt fram till sex månader efter slutbesiktning. Därefter köper Peab Bostad AB eventuella osålda lägenheter enligt den ekonomiska planen och betalar årsavgifterna till föreningen. Peab Bostad AB har även tagit på sig att stå för eventuella förlorade intäkter för outhyrda lokaler upp till 36 månader.

Bostadsrättsföreningen är certifierad med Trygg BRF, trygg bostadsrättsförening är ett branschinitiativ för stärkt konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden som ett flertal bostadsaktörer står bakom.
Föreningen har ingen latent skatteskuld.

B. Beskrivning av fastigheten

Fastigheten kommer att innehas med äganderätt.

Fastighetsbeteckning:	Kolgården 1
Kommun:	Örebro
Adress:	Gasmästargatan 2 , Lykttändargatan 3-5, 702 80 ÖREBRO
Bygglov erhöles:	den 21 januari 2022
Fastighetsarea:	ca 1 154 kvm
Antal byggnader:	En st
Antal bostadslägenheter:	59 st
Bostädernas totala boarea (BOA):	ca 3 829 kvm
Antal lokaler:	Två st
Lokalernas totala area (LOA):	110 kvm
Verksamhet lokaler:	Kontor, butik

Föreningen består av en byggnad kravet om en ändamålsenlig samverkan är därmed uppfyllt.

Alla lägenheter har förråd som tillhör lägenheten. I källaren finns även 10 stycken uthyrningsbara förråd med varierande storlekar.

Gemensamma anordningar

Byggnaden är för värmeleverans ansluten till fjärrvärmeverk. Värmecentral för distribution av värme och produktion av varmvatten är belägen i källarplan som i sin tur fördelar ut värme och vatten till underfördelare i trapphus. Ventilation sker genom mekanisk till- och frånluft med central fläkt. Ur frånluften återvinns värme. Hiss finns i trappuppgång.

Gemensamma utrymmen

Byggnaden har gemensamt trapphus och gemensamma utrymmen för rullstols- och barnvagnsförvaring som finns i källarplan. Cykelförråd återfinns i källar- & entréplan samt utvändigt. Gemensamma teknikutrymmen som undercentral, underfördelare och el rum finns i källarplan. Fläktrum för lägenheter är placerade i källarplan. Tvättmöjlighet utförs inom lägenhet.

Gemensamma anordningar på tomtmark

På föreningens mark skapas en gårdsmiljö. Inga lägenheter har mark upplåten med bostadsrätt.

Parkering

Föreningen kommer att ha tillgång till parkeringsplatser i intilliggande parkeringshus som delas med de andra fastigheterna i området. Medlemmarna hyr direkt av ett externt parkeringsbolag (Apcoa).

Vatten och avlopp

Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten och avlopp.

El,TV,Telefoni och Bredband

Föreningen har ett gemensamt el abonnemang och individuell mätning av elförbrukning sker för varje lägenhet. Avtal har tecknats rörande leverans av TV, telefoni och bredband via Telia Triple Play.

Servitut och gemensamhetsanläggningar

Föreningens fastighet ingår i en gemensamhetsanläggning: Örebro Kolgården GA:1

Föreningens andel gemensamhetsanläggning är: 17,3%

Gemensamhetsanläggningen består av :

Grönområde/park med gräs- & planteringsytor, lekplatser, gångytor samt cykel- & infartsvägar. Utvändigt belysning samt cykelställ.

Föreningens fastighet kommer även att ingå i en gemensamhetsanläggning med fastigheten Kolgården 2. Den kommer att avse nyttjande av miljörum och omhändertagande av dagvatten.

Beskrivning av föreningens hus

Mark:	Pålad grundläggning.
Husunderbyggnad:	Betongplatta på mark.
Stomme:	Stominnerväggar utförs av platsgjuten betong. Stomyttvägg utförs med stålpelare i utfackningsvägg. Stombjälklaget utförs av betong, typ plattbärlag.
Yttertak:	Taktäckning av papp och sedum.
Fasader	Ventilerad skifferfasad. Fönster i trä med aluminiumbeklädning på utsidan. Fönster utförs i skyddsklass 2.
Stomkomplettering/rumsbildning	Innerväggar av gips och trä- alternativt stålreglar. Kök enligt Säker vatten. Våtrumsväggar enligt Säker Vatten. Våtrum utförs enligt Byggkeramikrådets branschregler för våtrum. Måleribranschens regler för våtrum och GVK:s regler för våtrum, Säkra våtrum. Lägenhetsdörr utförs i skyddsklass 1. Dörrar till gemensamma utrymmen och sekundär utrymmen utförs av stål.
Invändiga ytskikt/rumskomplettering	Enligt övergripande typrumsbeskrivning.
Installationer	Värme och varmvatten bereds centralt i undercentral med fjärrvärme. Värme fördelas från undercentral ut i fastigheten med dolda värmestammar. Lägenheter värms med vattenradiatorer. Ventilationssystemet består av centralt ventilationsaggregat med återvinning typ FTX. I lägenheterna växlas luften med till- & frånluft. Personhiss enligt standard från Peabs avtalsleverantör.
Allmänna och gemensamma utrymmen	Undercentral, el central och fläktrum i källarplan. Barnvagns- & rullstolsrum i entréplan. Tvättmöjlighet i lägenhet. Lägenhetsförråd i källarplan. Cykelförråd i källar- & entréplan. Sophantering med källsortering i entréplan.

Lägenhetsbeskrivning

Rum	Golv	Sockel	Vägg	Tak	Övrigt
Kaprum/ Hall	Klinker i entré, enligt ritning. Ekparkett	Vit	Målad vit	Målas	Garderob enligt ritning
Vardagsrum	Ekparkett	Vit	Målad vit	Målas	Fönsterbänk av natursten
Kök	Ekparkett	Vit	Målad vit, kakel ovan diskbänk	Målas	Skåpinredning och utrustning enligt ritning. Häll, inbyggnadsugn, mikrovågsugn, kyl och frys alt. kyl/frys, diskmaskin och spiskåpa. Fönsterbänk av natursten

Bad	Klinker	-	Kakel	Målas	Inredning och utrustning enligt ritning. Tvättställ med blandare i kommodskåp, spegelskåp med belysning, WC-stol, duschblandare med dusch set, duschväggar, tvättmaskin och torktumlare alt. kombinationsmaskin, bänkskiva och väggskåp ovan tvätt utrustning, handdukskrok, toapappershållare, handdukstork, komfortgolvvärme
WC/dusch	Klinker	-	Kakel	Målas	Inredning och utrustning enligt ritning. Tvättställ med blandare, spegelskåp med belysning, WC-stol, handdukskrokar, toapappershållare, handdukstork, komfortgolvvärme
WC	Klinker	-	Kakel	Målas	Inredning och utrustning enligt ritning. Tvättställ med belysning, WC-stol, handdukskrokar & toapappershållare.
Sovrum	Ekparkett	Vit	Målad vit	Målas	Fönsterbänk i natursten Garderober enligt ritning
Klädkammare	Ekparkett	Vit	Målad vit	Målas	Inredning enligt ritning Förrådshylla med klädstång Garderob enligt ritning
Entréplan/ Entréhall	Granit- keramik	Granit- keramik	Målad	Målas och ljud- absorbenter	Post- & paketboxar, boenderegister med anslagstavla, tidningshållare, nedfälld torkmatta

Ritningar finns tillgängliga hos föreningens styrelse. Ovanstående förteckning avser grundutförandet och är underlag för upplåtelse med bostadsrätt. Bostadsrättshavaren har möjlighet att förändra lägenhetens standard genom att göra ytterligare inredningsval enligt ett särskilt tillvalsprogram som ombesörjs av entreprenören. Kostnaden för dessa inredningsval erläggs direkt till entreprenören.

C. Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv

Köpeskilling fastighet	64 175 000 kr
Totalentreprenadkostnad	148 815 000 kr
Återbetalning av moms från Skatteverket*	-470 000 kr
Kassa	0 kr
Summa slutlig beräknad kostnad	212 520 000 kr

I totalentreprenadsumman ingår entreprenad, lagfart, pantbrev m.m.

* Bostadsrättsföreningen beräknar att få 470 000 kr i mervärdesskatt återbetalt från Skatteverket. Kontraktssumman är beräknad utifrån denna förutsättning. Parterna är överens om att aktuell återbetalning ska tillfalla entreprenören. Skulle återbetalningen bli högre eller lägre än ovan nämnt belopp justeras Kontraktssumman i motsvarande mån.

Den beräknade investeringsmomsen avser uthyrning av verksamhetslokal.

Upplägget innebär att föreningen kan bli återbetalningsskyldig om verksamheten upphör innan 10 år har fortlöpt.

Taxeringsvärdet för 2024 har ännu ej fastställts, men beräknas

totalt till	117 820 000 kr
varav bostäder	93 000 000 kr
varav mark	23 800 000 kr
varav lokaler	1 020 000 kr

D. Preliminär finansieringsplan

Finansiering	Belopp	Bindningstid	Räntesats	Amortering	Ränte- kostnad	Summa	Offererad ränta
Lån 1	19 140 000	2 år	4,16%	76 560	796 033	872 593	4,02%
Lån 2	19 140 000	3 år	3,99%	76 560	763 495	840 055	3,86%
Lån 3	19 140 000	5 år	3,84%	76 560	735 167	811 727	3,72%
Summa lån	57 420 000		4,00%	229 680	2 294 695	2 524 375	3,87%
Insatser	122 528 000						
Upplåtelseavgifter	32 572 000						
Summa finansiering	212 520 000						

Föreningens räntekostnad har beräknats utifrån ett antagande om en genomsnittlig ränta om 4%.

Den genomsnittliga räntan är beräknad utifrån en fördelning av lånet på 2 år, 3 år och 5 år.

Kreditens amorteringstid antas vara ca 100 år, med en bedömning att amorteringen är 0,4% år 1.

Räntorna kan komma att förändras till den dag föreningen placerar sin långsiktiga belåning.

Banken har lämnat finansieringsoffert den 5 mars 2024 med en snittränta om 3,87% och en offererad amortering om 229 680 kr.

Peab Bostad lämnar en räntegaranti som innebär att Peab ersätter de räntekostnader som de två första åren överstiger 3,5%, samt år 3 överstiger 3,80% dock max upp till 5,5%. Räntegarantins slutliga belopp fastställs i samband med utbetalning av föreningens långsiktiga belåning och regleras av Peab till Föreningen senast 3 månader efter att lånen placerats.

Vid slutlig placering av lånen kan fördelning och bindningstid bli annan än ovanstående.

Räntorna är baserade på gällande villkor och regler. Ändras förutsättningarna kan det innebära såväl ökande som minskande kostnader.

Som säkerhet för lånen lämnas pantbrev i fastigheten.

E. Beräknade intäkter och kostnader år 1

Intäkter

Intäkter årsavgifter ¹		Kr
Årsavgift		2 969 080
Årsavgift triple play		120 000
Årsavgift hushållsel, inklusive moms		325 000
Årsavgift hushållsvatten, inklusive moms		144 000
Totalt årsavgifter		3 558 080

Hysesintäkter

Hysesintäkt lokal	68 m ²	1 600 kr/m ²	108 800
Hysesintäkt fastighetsskatt			10 200
Gästlägenhet		400 kr/dygn	10 400
Förråd	86 kvm	164 kr/kvm/mån	168 960
Co-working lokal, bastu & gym			116 700
Totalt hyresintäkter			415 060

Totala intäkter

3 973 140

Kostnader

Driftskostnader²

Triple play		-120 000
Hushållsel, inklusive moms		-325 000
Fastighetsel exkl. hushållsel		-70 000
Hushållsvatten, inklusive moms		-144 000
Fastighetsvatten exkl. hushållsvatten		-135 000
Uppvärmning exkl. hushållsvarmvatten		-150 000
Fastighetsskötsel, städning, markskötsel mm		-75 000
Kontorsmaterial, föreningsadministration		-10 000
Snöröjning		-100 000
Sophämtning		-85 000
Hisservice, besiktning, serviceavtal, dörrautomatik & passages. It-tjänster		-40 000
Ekonomisk förvaltning, beakta hantering av parkeringskö		-75 000
Fastighetsförsäkring		-42 000
Revision		-25 000
Styrelsearvoden		-70 000
Samfällighet/Gemensamhetsanläggning		-80 000
RoU		-20 000
Summa driftskostnader		-1 566 000

Övriga kostnader

Fastighetsskatt lokaler		-10 200
Kommunal fastighetsavgift		0
Summa övriga kostnader		-10 200

Kapitalkostnader

Räntekostnader		-2 294 695
Räntegaranti		284 995
Summa kapitalkostnader		-2 009 700

Avskrivningar och fonderingar

Avskrivningar ³		-1 240 125
Avsättning till yttre underhåll, enligt stadgar minst 30 kr/BOA		-157 560

Totala kostnader

-4 983 585

Resultat

-1 010 445

Noter

- ¹ Årsavgiften är baserad på föreningens räntekostnader, driftskostnader, avsättning till yttre fond, fastighetsskatt och amortering. Avskrivningen är inte medräknad då den endast påverkar resultatet och inte föreningens likviditet.
- ² Driftskostnaderna är beräknade efter normalförbrukning. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet. Driftskostnader som bostadsrättshavaren skall svara för och som inte ingår i årsavgiften är parkeringskostnader och avgifter för tjänster utöver grundutbud avseende telefoni, bredbandsuppkoppling och TV.
- ³ Avskrivningen sker med en linjär avskrivningsplan på 120 år. Entreprenadkostnaden är avskrivningsunderlag. Föreningen tillämpar regelverket K2.

F. Redovisning av lägenheter upplåtna med bostadsrätt

Lägenhets- nummer	Area m ² BOA	Lägenhets- beskrivning	Insats	Upplåtelse- avgift	Insats och upplåtelseavgift	Andelstal	Årsavgift	Månads- avgift	Årsavgift Triple play	Årsavgift hushållsel	Årsavgift hushålls- vatten	Totalt årsavgifter	Lån per lägenhet
1001	37	1 RoK, B	1 184 000	161 000	1 345 000	1,02525%	30 440	2 537	2 028	3 141	1 391	37 000	588 699
1002	91	4 RoK, BB	2 912 000	283 000	3 195 000	2,29674%	68 192	5 683	2 028	7 724	3 422	81 366	1 318 788
1003	36	1 RoK, B	1 152 000	243 000	1 395 000	1,02077%	30 307	2 526	2 028	3 056	1 354	36 745	586 126
1004	47	2 RoK, B	1 504 000	41 000	1 545 000	1,31626%	39 081	3 257	2 028	3 989	1 768	46 866	755 796
1005	41	2 RoK, B	1 312 000	183 000	1 495 000	1,11479%	33 099	2 758	2 028	3 480	1 542	40 149	640 112
1101	37	1 RoK, B	1 184 000	206 000	1 390 000	1,02525%	30 440	2 537	2 028	3 141	1 391	37 000	588 699
1102	91	4 RoK, BB	2 912 000	333 000	3 245 000	2,29674%	68 192	5 683	2 028	7 724	3 422	81 366	1 318 788
1103	76	3 RoK, BB	2 432 000	463 000	2 895 000	1,96544%	58 355	4 863	2 028	6 451	2 858	69 692	1 128 556
1104	50	2 RoK, B	1 600 000	195 000	1 795 000	1,38342%	41 075	3 423	2 028	4 244	1 880	49 227	794 360
1105	37	1 RoK, B	1 184 000	241 000	1 425 000	1,02525%	30 440	2 537	2 028	3 141	1 391	37 000	588 699
1106	91	4 RoK, BB	2 912 000	383 000	3 295 000	2,29674%	68 192	5 683	2 028	7 724	3 422	81 366	1 318 788
1107	76	3 RoK, BB	2 432 000	463 000	2 895 000	1,96544%	58 355	4 863	2 028	6 451	2 858	69 692	1 128 556
1108	47	2 RoK, B	1 504 000	121 000	1 625 000	1,31626%	39 081	3 257	2 028	3 989	1 768	46 866	755 796
1201	37	1 RoK, B	1 184 000	241 000	1 425 000	1,02525%	30 440	2 537	2 028	3 141	1 391	37 000	588 699
1202	91	4 RoK, BB	2 912 000	383 000	3 295 000	2,29674%	68 192	5 683	2 028	7 724	3 422	81 366	1 318 788
1203	76	3 RoK, BB	2 432 000	763 000	3 195 000	1,96544%	58 355	4 863	2 028	6 451	2 858	69 692	1 128 556
1204	50	2 RoK, B	1 600 000	245 000	1 845 000	1,38342%	41 075	3 423	2 028	4 244	1 880	49 227	794 360
1205	37	1 RoK, B	1 184 000	291 000	1 475 000	1,02525%	30 440	2 537	2 028	3 141	1 391	37 000	588 699
1206	91	4 RoK, BB	2 912 000	533 000	3 445 000	2,29674%	68 192	5 683	2 028	7 724	3 422	81 366	1 318 788
1207	76	3 RoK, BB	2 432 000	663 000	3 095 000	1,96544%	58 355	4 863	2 028	6 451	2 858	69 692	1 128 556
1208	47	2 RoK, B	1 504 000	171 000	1 675 000	1,31626%	39 081	3 257	2 028	3 989	1 768	46 866	755 796
1301	37	1 RoK, B	1 184 000	291 000	1 475 000	1,02525%	30 440	2 537	2 028	3 141	1 391	37 000	588 699
1302	91	4 RoK, BB	2 912 000	233 000	3 145 000	2,29674%	68 192	5 683	2 028	7 724	3 422	81 366	1 318 788
1303	76	3 RoK, BB	2 432 000	813 000	3 245 000	1,96544%	58 355	4 863	2 028	6 451	2 858	69 692	1 128 556
1304	50	2 RoK, B	1 600 000	295 000	1 895 000	1,38342%	41 075	3 423	2 028	4 244	1 880	49 227	794 360
1305	37	1 RoK, B	1 184 000	341 000	1 525 000	1,02525%	30 440	2 537	2 028	3 141	1 391	37 000	588 699
1306	91	4 RoK, BB	2 912 000	483 000	3 395 000	2,29674%	68 192	5 683	2 028	7 724	3 422	81 366	1 318 788
1307	76	3 RoK, BB	2 432 000	663 000	3 095 000	1,96544%	58 355	4 863	2 028	6 451	2 858	69 692	1 128 556
1308	47	2 RoK, B	1 504 000	321 000	1 825 000	1,31626%	39 081	3 257	2 028	3 989	1 768	46 866	755 796
1401	37	1 RoK, B	1 184 000	341 000	1 525 000	1,02525%	30 440	2 537	2 028	3 141	1 391	37 000	588 699
1402	91	4 RoK, BB	2 912 000	483 000	3 395 000	2,29674%	68 192	5 683	2 028	7 724	3 422	81 366	1 318 788
1403	76	3 RoK, BB	2 432 000	613 000	3 045 000	1,96544%	58 355	4 863	2 028	6 451	2 858	69 692	1 128 556
1404	50	2 RoK, B	1 600 000	345 000	1 945 000	1,38342%	41 075	3 423	2 028	4 244	1 880	49 227	794 360
1405	37	1 RoK, B	1 184 000	391 000	1 575 000	1,02525%	30 440	2 537	2 028	3 141	1 391	37 000	588 699
1406	91	4 RoK, BB	2 912 000	533 000	3 445 000	2,29674%	68 192	5 683	2 028	7 724	3 422	81 366	1 318 788
1407	76	3 RoK, BB	2 432 000	613 000	3 045 000	1,96544%	58 355	4 863	2 028	6 451	2 858	69 692	1 128 556



F. Redovisning av lägenheter upplåtna med bostadsrätt

Lägenhets- nummer	Area m ² BOA	Lägenhets- beskrivning	Insats	Upplåtelse- avgift	Insats och upplåtelseavgift	Andelstal	Årsavgift	Månads- avgift	Årsavgift Triple play	Årsavgift hushållsel	Årsavgift hushålls- vatten	Totalt årsavgifter	Lån per lägenhet
1408	47	2 RoK, B	1 504 000	271 000	1 775 000	1,31626%	39 081	3 257	2 028	3 989	1 768	46 866	755 796
1501	37	1 RoK, B	1 184 000	391 000	1 575 000	1,02525%	30 440	2 537	2 028	3 141	1 391	37 000	588 699
1502	91	4 RoK, BB	2 912 000	533 000	3 445 000	2,29674%	68 192	5 683	2 028	7 724	3 422	81 366	1 318 788
1503	76	3 RoK, BB	2 432 000	663 000	3 095 000	1,96544%	58 355	4 863	2 028	6 451	2 858	69 692	1 128 556
1504	50	2 RoK, B	1 600 000	395 000	1 995 000	1,38342%	41 075	3 423	2 028	4 244	1 880	49 227	794 360
1505	37	1 RoK, B	1 184 000	541 000	1 725 000	1,02525%	30 440	2 537	2 028	3 141	1 391	37 000	588 699
1506	91	4 RoK, BB	2 912 000	733 000	3 645 000	2,29674%	68 192	5 683	2 028	7 724	3 422	81 366	1 318 788
1507	76	3 RoK, BB	2 432 000	663 000	3 095 000	1,96544%	58 355	4 863	2 028	6 451	2 858	69 692	1 128 556
1508	47	2 RoK, B	1 504 000	321 000	1 825 000	1,31626%	39 081	3 257	2 028	3 989	1 768	46 866	755 796
1601	37	1 RoK, B	1 184 000	491 000	1 675 000	1,02525%	30 440	2 537	2 028	3 141	1 391	37 000	588 699
1602	91	4 RoK, BB	2 912 000	883 000	3 795 000	2,29674%	68 192	5 683	2 028	7 724	3 422	81 366	1 318 788
1603	76	3 RoK, BB	2 432 000	963 000	3 395 000	1,96544%	58 355	4 863	2 028	6 451	2 858	69 692	1 128 556
1604	50	2 RoK, B	1 600 000	495 000	2 095 000	1,38342%	41 075	3 423	2 028	4 244	1 880	49 227	794 360
1605	37	1 RoK, B	1 184 000	511 000	1 695 000	1,02525%	30 440	2 537	2 028	3 141	1 391	37 000	588 699
1606	91	4 RoK, BB	2 912 000	683 000	3 595 000	2,29674%	68 192	5 683	2 028	7 724	3 422	81 366	1 318 788
1607	76	3 RoK, BB	2 432 000	863 000	3 295 000	1,96544%	58 355	4 863	2 028	6 451	2 858	69 692	1 128 556
1608	47	2 RoK, B	1 504 000	391 000	1 895 000	1,31626%	39 081	3 257	2 028	3 989	1 768	46 866	755 796
1701	85	3 RoK, BT	2 720 000	1 675 000	4 395 000	2,10870%	62 609	5 217	2 028	7 215	3 197	75 048	1 210 816
Avrundning							-1		348				-17
Totalt	3829		122 528 000	32 572 000	155 100 000	100%	2 969 080	247 423	120 000	325 000	144 000	3 557 733	57 420 000

Justering andelstal 0,0000%

RoK = Rum och Kök, B = Balkong, B = Balkong, F = Förråd, T = Terrass, Ö = Övrigt

Angiven area är baserad på ritning, därför är arean cirka.

Årsavgifterna är fördelade enligt andelstal som föreskrivs i föreningens stadgar.

Storleken på andelstalet är en bedömning av hur stor del av årsavgiften som bör belasta den specifika lägenheten, både storleken och antal rum har påverkat bedömningen på respektive lägenhets andelstal. Grunden för beräkningen av andelstalen är årsavgifterna i kostnadskalkylen.

Årsavgift för Telia triple play (TV, Bredband och telefoni) debiteras separat med lika belopp för respektive lägenhet.

Årsavgift för hushållsel, hushållsvatten fördelas efter verklig förbrukning. Förbrukningen är beroende av hushållssammansättning och levnadsvanor

Hushållsvatten innefattar både kall- & varmvatten.

Alla lägenheter har förråd som tillhör lägenheten. I källaren finns även 10 stycken uthyrningsbara förråd med varierande storlekar.

G. Nyckeltal år 1

Anskaffningskostnad	55 503 kr/kvm
Insatser och upplåtelseavgifter	40 507 kr/kvm
Belåning (BOA + LOA)	14 577 kr/kvm
Belåningsgrad, lån i förhållande till föreningens anskaffningskostnad	27 %
Årsavgifter inkl. triple play, hushållsel, hushållsvatten	929 kr/kvm
Årsavgifter exkl. triple play, hushållsel, hushållsvatten	775 kr/kvm
Årsavgifter som debiteras separat triple play, hushållsel, hushållsvatten	154 kr/kvm
Driftskostnader inkl. triple play, hushållsel, hushållsvatten (BOA + LOA)	398 kr/kvm
Driftskostnader exkl. triple play, hushållsel, hushållsvatten (BOA + LOA)	248 kr/kvm
Avsättning till yttre underhåll och avskrivning (BOA + LOA)	355 kr/kvm
Avsättning till yttre underhåll och amortering (BOA + LOA)	98 kr/kvm

Nyckeltalen beräknas med kronor per kvadratmeter bostadsarea (BOA) och i angivna fall per kvm lokalarea (LOA).

H. Ekonomisk prognos

Samtliga värden i tusentals kronor (kkkr)

INTÄKTER	År	1	2	3	4	5	6	10	20
Årsavgifter ¹		3 558	3 659	3 763	3 869	3 979	4 092	4 411	5 160
Hyres- och parkeringsintäkter		415	423	432	440	449	458	496	605
SUMMA INTÄKTER		3 973	4 082	4 195	4 310	4 429	4 551	4 907	5 765
KOSTNADER²									
Driftskostnader									
Löpande kostnader		-1 566	-1 597	-1 629	-1 662	-1 695	-1 729	-1 872	-2 281
Övriga kostnader									
Fastighetsavgift och fastighetsskatt		-10	-10	-11	-11	-11	-11	-12	-155
Kapitalkostnader									
Räntor		-2 295	-2 288	-2 278	-2 269	-2 260	-2 251	-2 187	-1 957
Räntegaranti		285	285	114	0				
Ränteintäkter		0	3	8	11	14	19	44	163
Avskrivningar och fonderingar									
Avskrivningar		-1 240	-1 240	-1 240	-1 240	-1 240	-1 240	-1 240	-1 240
Avsättning till yttre underhåll		-158	-161	-164	-167	-171	-174	-188	-230
SUMMA KOSTNADER		-4 984	-5 008	-5 200	-5 338	-5 362	-5 386	-5 455	-5 700
ÅRETS RESULTAT		-1 010	-926	-1 006	-1 028	-934	-835	-548	65
ACKUMULERAT RESULTAT		-1 010	-1 936	-2 942	-3 970	-4 904	-5 739	-8 309	-10 460
AMORTERING		-230	-230	-230	-230	-230	-230	-574	-574
ÅRETS KASSAFLÖDE³		158	245	169	150	247	349	306	960
ACKUMULERAD KASSALIKVIDITET⁴		158	403	571	721	968	1 317	2 487	9 098
YTTRE UNDERHÅLLSFOND⁴		158	318	444	611	782	949	1 467	2 176

¹ Årsavgifterna för bostäder är uppräknade med 3% per år och triple play, hushållsel, hushållsvatten är

² Inflationen är beräknad till 2% per år.

³ I kassaflöde och kassalikviditet ingår en startkassa på 0 kr.

⁴ Underhållsfonden har minskats med beräknade kostnader enligt underhållsplanen.

I. KÄNSLIGHETSANALYS

	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 10	Ar 20
Genomsnittliga årsavgifter per m²	929	956	983	1 011	1 039	1 069	1 152	1 348
Antagen inflationsnivå och								
Antagen räntenivå + 1%	930	956	982	1 157	1 185	1 213	1 289	1 460
Ändring av årsavgift	0,1%	0,0%	-0,1%	14,5%	14,0%	13,5%	11,9%	8,3%
Antagen räntenivå + 2%	1 006	1 030	1 055	1 304	1 331	1 358	1 426	1 573
Ändring av årsavgift	8,2%	7,8%	7,4%	29,0%	28,0%	27,0%	23,8%	16,7%
Antagen räntenivå - 1%	854	881	865	864	894	924	1 015	1 235
Ändring av årsavgift	-8,1%	-7,8%	-12,0%	-14,5%	-14,0%	-13,5%	-11,9%	-8,3%
Antagen räntenivå och								
Antagen inflationsnivå + 1%	929	960	992	1 025	1 059	1 094	1 202	1 490
Ändring av årsavgift	0,0%	0,5%	0,9%	1,4%	1,9%	2,3%	4,3%	10,5%
Antagen inflationsnivå + 2%	929	965	1 001	1 039	1 079	1 120	1 255	1 658
Ändring av årsavgift	0,0%	0,9%	1,9%	2,9%	3,8%	4,8%	9,0%	23,1%
Antagen inflationsnivå - 1%	929	951	973	997	1 020	1 045	1 106	1 229
Ändring av årsavgift	0,0%	-0,5%	-0,9%	-1,4%	-1,8%	-2,2%	-4,0%	-8,8%

Ovanstående belopp avser kr/m² genomsnitt.

Hänsyn har tagits till räntegaranti vid beräkningarna.

Ränte- och inflationsantagande

Antagen räntenivå	4,00%
Antagen inflationsnivå	2,00%
Antagen årsavgiftshöjning	3,00%
Antagen årsavgiftshöjning triple play, hushållsel, hushållsvatten	2,00%

J. UNDERSKRIFTER

Bostadsrättsföreningen
Bellevue i Örebro

Enligt digital signering

Peter Wipp

Daniel Eriksson

Lars Fahlgren



Underhållsplan

Brf Bellevue i Örebro

Örebro Kommun



BostFast AB

Upprättad: 2024-04-02

Version: 1.0

Underhållsplan Brf Bellevue i Örebro

Innehåll

Introduktion	3
Vad är en underhållsplan	3
Varför ska man planera sittunderhåll.....	4
Hur arbetar man med en underhållsplan.....	4
Så här är underhållsplanen framtagen.....	5
Uppdatering av underhållsplanen	5
Beskrivning av fastigheten	6
Kortfattad byggnadsbeskrivning	6
Hur har kostnaderna tagits fram	7
Komponenter, åtgärd, underhållsintervall.....	8
Sammanställning	9
Diagram över årskostnader år 1-20.....	9
Diagram över årskostnader år 1-50.....	10



Introduktion

Det här är en underhållsplan som är framtagen för att hjälpa föreningens styrelse att planera det framtida underhållet och de avsättningar som ska göras till "Fond för yttre underhåll".

Ert hus är nybyggt och entreprenören Peab Bostad AB lämnar garantier för utförda arbeten men med tiden kommer ni att behöva underhålla er fastighet och därför ska ni redan nu börja spara för det.

Det är också bra att redan från början skapa rutiner för besiktning, budget och underhåll. Läs mer i följande avsnitt.

Vad är en underhållsplan

En underhållsplan är ett hjälpmedel för en fastighetsägare att bibehålla värdet och funktionerna i sin fastighet. Ni som styrelse i bostadsrättsföreningen ansvarar för att förvalta ett stort fastighetsvärde som ni och era grannar äger gemensamt. Det är därför viktigt att arbeta strukturerat med underhållet.

Först ska vi beskriva tre grundläggande begrepp som kan vara svåra att skilja åt. Det är underhåll, drift och investering.

Drift

Det är den dagliga skötseln, dels är det sådant som görs varje dag eller varje vecka dels också lite mer sällan men minst en gång per år. Det är små åtgärder som behövs för att allt ska bibehålla sin funktion. Exempelvis byta ljuskällor, byta filter i ventilation, klippa gräs men även lite mer oplanerade åtgärder som att rensa stopp i ett avlopp är en driftåtgärd. Dessa åtgärder hanteras löpande och det är vanligtvis den tekniska förvaltarens personal som sköter detta.

Underhåll

Innebär att man återställer funktionen på något. Underhållet bör vara planerat men ibland måste man utföra oplanerat underhåll därför att något har gått sönder eller förlorat sin funktion. Ett exempel kan vara att taket börjat läcka, vilket ofta medför följdskador. Oplanerat underhåll blir nästan alltid dyrare än planerat, dels på grund av följdskador men dels på grund av att man inte har tid att göra en riktig upphandling. Ett av de viktigaste skälen till att planera sitt underhåll är just att slippa oplanerat underhåll och att alltid hålla sin fastighet i gott skick. Underhållsåtgärder är ofta större, kostsamma åtgärder och återkommer mindre än en gång per år.

Finansiering: En del av de löpande månadsavgifterna sätts av i Underhållsfond. Det innebär att pengarna fonderas för att sedan användas till framtida underhåll. Den amortering som görs löpande kan även den användas för att finansiera underhåll och då via upptagning av nya lån.

Investering

En investering höjer fastighetens standard jämfört med före åtgärden. Det kan vara att bygga carport på utvändiga p-platser, installera bergvärme eller installera solceller. Ibland är det svårt att skilja underhåll och investeringar åt därför att en underhållsåtgärd i en äldre fastighet sannolikt höjer standarden avsevärt jämfört med innan (genom den tekniska utvecklingen). I underhållsplanen ingår normalt inte standardförbättringar utan underhållet avser åtgärder för att bibehålla standarden.

Finansiering: Kan finansieras via löpande månadsavgifter, fonderade medel i Underhållsfond, ökade avgifter eller ökad belåning.

Underhållsplan Brf Bellevue i Örebro

Varför ska man planera sitt underhåll

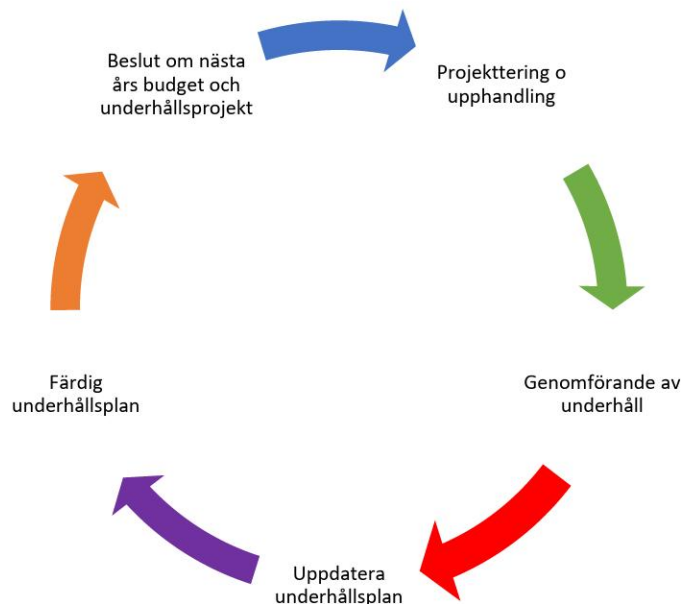
En bra underhållsplan underlättar ägandet och förvaltandet av en fastighet. Risken för oförutsedda utgifter minskar och den totala kostnaden för underhåll hålls på en nivå som föreningen har råd med. Dessutom ger underhållsplanen en snabb överblick av fastighetens status och underlättar vid överföring av information vid exempelvis byte av styrelse.

Och så några rader om bostadsrättslagen och stadgar.

Hur arbetar man med en underhållsplan

Det är bra att redan från början skapa rutiner för besiktning, budget och underhåll.

En enkel modell är att följa ett en årlig arbetsmodell, ett årshjul, som den som beskrivs här nedan:



1. Underhållsplanen uppdateras varje år efter de nya förutsättningarna
2. Styrelsen går igenom och diskuterar den uppdaterade underhållsplanen
3. Styrelsen beslutar vilka åtgärder som ska genomföras kommande år
4. Eventuell projektering genomförs i god tid så att upphandling av större arbeten kan ske med god framförhållning
5. Underhållet genomförs och följs upp så att underhållsplanen kan uppdateras.

Underhållsplan Brf Bellevue i Örebro

Så här är underhållsplanen framtagen

Den första underhållsplanen är framtagen ”på skrivbordet” det vill säga med bygghandlingarna som underlag. Vid framtagandet av underhållsplanen fanns följande handlingar tillgängliga:

- Teknisk Beskrivning (förtecknas)
- Ritningar bygglov (ritningsförteckning)
- Rumsbeskrivning

Uppdatering av underhållsplanen

När ni framöver uppdaterar underhållsplanen bör det ske genom att fastigheten besiktigas av någon med god teknisk kompetens och att en representant från styrelsen närvarar. Ni kan få råd om lämpliga konsulter för detta genom att fråga er tekniska förvaltare.

Den första uppdateringen bör ske inom 5 år från inflyttning och därefter kan det vara lämpligt att årligen uppdatera underhållsplanen.

Underhållsplan Brf Bellevue i Örebro

Beskrivning av fastigheten

Fastighet

Fastighetsbeteckning:	Örebro Kolgården 1, Örebro kommun
Adress:	Gasmästargatan 2, Lykttändargatan 3-5, 702 80 Örebro
Fastighetens areal:	1 154 m ²
Bostadsarea (BOA):	ca 3 829 m ²
Lokalarea (LOA):	ca 221 (110+111) m ²
Antal lägenheter:	Projektet avser nybyggnad av 59 lägenheter och två lokaler, i ett flerbostadshus. En lokal för kommersiell uthyrning och en lokal för s k co-working samt uthyrningsbara förråd mm i källare).
Parkering:	Parkeringsplatser kan hyras i externt P-hus.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Antal våningar:	10 våningar samt källare.
Grundläggning:	Pålad grundläggning. Betongplatta på mark och platsgjutna källarytterväggar.
Stomme:	Stominnerväggar utförs av platsgjuten betong samt skalvägg. Stomyttervägg utförs med stålpelare i utfackningsvägg. Stombjälklaget utförs av betong typ plattbärlag.
Yttertak:	Taktäckning av papp och sedum
Ytterväggar/fasad:	Ventilerad skifferfasad. Fönster i trä med aluminiumbeklädning på utsidan. Fönster utförs i skyddsklass 2.
Stomkomplettering/ Rumsbildning:	Innerväggar av gips på trä- alternativt stålreglar. Kök enligt Säker vatten. Våtrumsväggar enligt Säker Vatten. Våtrum utförs enligt Byggkeramikrådets branschregler för våtrum. Måleribranschens regler för våtrum eller GVK:s regler för våtrum. Lägenhetsdörr utförs i skyddsklass 1. Dörrar till gemensamma utrymmen och sekundär utrymmen utförs av stål.
Invändiga ytskikt/ Rumskomplettering	Enligt Övergripande typrumsbeskrivning.
Installationer:	Värme och varmvatten bereds centralt i undercentral med fjärrvärme. Värme fördelas från undercentral ut i fastigheten med dolda värmestammar. Lägenheter värms med vattenradiatorer. Ventilationssystemet består av centralt ventilationsaggregat med återvinning typ FTX. I lägenheterna växlas luften med till- och frånluft. Personhiss enligt standard från Peabs avtalsleverantör.
Gemensamma utrymmen:	Undercentral, elcentral och fläktrum i källarplan. Barnvagn- och rullstolsrum i källarplan. Cykelförråd i källar- och entréplan. Sophantering med källsortering i entréplan. Lägenhets- o uthyrningsförråd samt gym o övernattningsrum i källarplan. En lokal för co-working (för medlemmar) mot avgift till föreningen.

Underhållsplan Brf Bellevue i Örebro

Hur har kostnaderna tagits fram

Mängder har beräknats från ritning samt underlag från Bostadsrättsföreningen och kan avvika från verkligt utfall.

Angivna priser är uppskattade bruttokostnader inklusive moms, och byggherrekostnader i dagens kostnadsläge och kan avvika från verkligt utfall.

Underhållsåtgärder och kostnader per år för Föreningens underhållsplan används för att kunna planera när kommande underhåll bör utföras och vad underhållet bedöms kosta. Underhållsplanen används även för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande investeringar.

Föreningens underhållsplan omfattar de kommande 50 åren:

Underhållsplan Brf Bellevue i Örebro

Komponenter, åtgärd, underhållsintervall

Uppskattade kostnader i kr.

Brf Bellevue
Örebro
Entreprenaden överlämnas

Boarea m2 enligt ek plan:
3829
2024

Åtgärd	Material/Version	Mängd	Enhet	å pris kr	Total kostnad åtgärd	Nästa		Bedömd Årlig kostnad kr	Summa bedömd kostnad 50 år
						aktivitet år	Interval l år		
Fasader									
Skifferfasad, bruttoyta	Komplettering, justering	2 753	m ²	1475	4 060 675	2074	50	81214	4 060 675
Socklar	Tvätt, lagning	81	m ²	1991	161291	2049	25	6 452	322 583
Plåttfasad, takplan	Tvätt, komplettering, Målning	96	m ²	376	36 086	2049	25	1443	72 173
Entreparti	Åtklädda, justering, smörjning	10	st	276	2 764	2049	25	111	5 527
Fönster 1-luft	Åtklädda, justering, smörjning	20	st	276	5 520	2049	25	221	11040
Fönster 2-luft	Åtklädda, justering, smörjning	129	st	331	42 725	2049	25	1709	85 450
Fönster 2-luft m post	Åtklädda, justering, smörjning	106	st	331	35 107	2049	25	1404	70 214
Fönster 3-luft	Åtklädda, justering, smörjning	11	st	352	3 872	2049	25	155	7 744
Glasparti BV	Åtklädda, justering, bättring	10	st	1250	12 500	2049	25	500	25 000
Fönsterdörr	Åtklädda, justering, tätningsslistor	90	st	551	49 590	2039	15	3 306	148 770
Stuprör	Målning, riktning	192	m	125	24 000	2039	15	1600	72 000
Ställucka	Målning, bättring	7	st	1500	10 500	2039	15	700	31500
Tak									
Falsad plåt på råspont/Btgpannor									
Sedumtak	Justering, komplettering	247	m ²	1788	441513	2049	25	17 661	883 025
Tätskikt läglutande tak	Renov btg, byte tätskikt	663	m2	364	241581	2049	25	9 663	483 161
Trätall balkonger	Byte	172	m2	784	134 805	2044	20	6 740	269 610
Hängrännor	Målning, riktning	225	m1	178	40 050	2039	15	2 670	120 150
Takluckor	Målning, översyn	1	st	1500	1500	2037	13	115	4 500
Rökluckor	Målning, översyn	2	st	843	1686	2037	13	130	5 058
Rökluckor	Byte	2	st	25 475	50 950	2074	50	1019	50 950
Snörasskydd/Fotstöd	Målning, översyn	76	m1	2 984	226 765	2037	13	17 443	680 295
Takstegar	Byte	3	m1	866	2 599	2064	40	65	2 599
Venthus på flerbostadshus	Målning, justering	1	st	5 000	5 000	2039	15	333	15 000
Räcke balkonger/ terraser på tak	Målning, justering	34	m1	1200	40 800	2049	25	1632	81600
Räcke skorsten	Målning, översyn	8	m1	1200	9 600	2039	15	640	28 800
Balkonger									
Balkongplattor, flerbostadshus	Renovering, btg-platta	83	st	55 311	4 590 830	2084	60	76 514	-
Balkonger, räcken, pinnar	Renovering, Målning	888	m	1200	1065 000	2049	25	42 800	2 130 000
Terrass	Renov btg, byte tätskikt	70	m2	5 000	350 000	2074	50	7 000	350 000
Räcken terrass	Målning, renov plåt	5	m	1200	6 000	2049	25	240	12 000
Trapphus									
Bättringsåtgärder	Målning	1	st	45 000	45 000	2049	25	1800	90 000
Soppantering									
Bättringsåtgärd	Soprum/Kårl/Bo xar, byte kompletter	1	st	40 000	40 000	2034	10	4 000	200 000
Gemensamma utrymmen									
Bastu	Renovering	10	m ²	2 500	25 000	2034	10	2 500	125 000
Gemensamma ytor (övernatt/bastu/gym)	Målning vägg, tak, golvbeläggning	43	m ²	1200	51600	2039	15	3 440	154 800
Cykelrum, förråd mm	Målning vägg, tak, golv	457	m ²	350	159 950	2064	40	3 999	159 950
Dörrschakt	Målning, kontroll, justering	45	st	2 000	90 000	2044	20	4 500	180 000
Dörrar	Målning, kontroll, justering	23	st	2 500	57 500	2044	20	2 875	115 000
Fläktrum, UC, Soprum	Målning vägg, tak, golv	109	m ²	350	38 150	2064	40	954	38 150
Förrådsinredning	Lagning, Justering	1	st	12 500	12 500	2034	10	1250	62 500
Hissplan/Entre/Korridor	Målning vägg, tak, golv	323	m ²	350	113 050	2064	40	2 826	113 050
Golv i entreer	Renovering, polering	323	m2	275	88 825	2039	15	5 922	266 475
Lgh Dörr	Målning, kontroll, justering	59	st	1475	87 025	2049	25	3 481	174 050
Lokal 1	Co Working	42	m ²	1200	50 400	2039	15	3 360	152000
Lokal 2	Hyresgästens ansvar	68	m ²	-	-	-	-	-	-
WC/Dusch	Renovering, byte porslin	2	st	25 000	50 000	2044	20	2 500	100 000
Hissar									
Hisskorgar modernisering		1	st	56 250	56 250	2054	30	5 625	56 250
Värme									
Fjärrvärme									
Värmeentral byte	Inget planerat behov	1	st	37 500	37 500	2049	25	1500	75 000
Termostatventiler, byte ventil	komplett byte >5 samtidigt	295	st	949	279 881	2059	35	7 997	279 881
Stamventiler, byte ventil	Komplett byte	65	st	2 650	172 250	2059	35	4 921	172 250
Injustering värme		3 829	m2	5	20 830	2049	25	833	41660
Ventilation									
Fläktaggregat FTX, byte	Renovering	1	st	103 000	103 000	2049	25	4 120	206 000
Injustering ventilation, FT system		3 829	m2	15	57 435	2039	15	3 829	172 305
Rengöring ventilationskanaler		3 829	m2	29	111041	2039	15	7 403	333 123
OVK		3 829	m2	10	38 290	2027	3	12 763	612 640
Belysning armaturer									
Allmänna utrymmen									
Utvändig belysning entréer	Uppskattad mängd	10	st	2 500	25 000	2054	30	833	25 000
Utvändig belysning balkonger		83	st	2 500	207 500	2054	30	6 917	207 500
Vatten och avlopp									
Spolning stammar		3 829	m2	15	57 435	2044	20	2 872	114 870
Mark									
Tomtmark vid entreer mm	Kompletteringsådd, 10%	263	m ²	25	6 509	2029	5	1302	65 093
Tomtmark vid entreer mm	Omläggning	263	m ²	118	31 100	2049	25	1244	62 200
Cykel-platser, hårdgjord yta	Justering, komplettering, btgplattor	72	m ²	81	5 846	2044	20	292	11693
Cykelstall	Justering, riktning	100	st	225	22 500	2054	30	750	22 500
Kantsten	Justering, riktning	92	m ¹	138	12 696	2039	15	846	38 088
Buskar etc	Omplantering, 20% av bruttoytan	300	m ²	175	52 388	2034	10	5 239	261938
Årlig avsättning underhållskostnader		3 829	m2	102	9 425 628				14 717 587
Årlig avsättning underhållskostnader år 1-50									77 kr



Underhållsplan Brf Bellevue i Örebro

Sammanställning

Den 50-åriga underhållsplanen visar en uppskattad underhållskostnad per år om:

Per år: ca 396 000 kr
Per kvadratmeter: ca 77 kr/m²

För de närmaste 20 åren (motsvarande ekonomisk plan) beräknas underhållskostnaden vara:

Totalt: ca 2 044 000 kr
Per år: ca 102 000 kr
Per kvadratmeter och år: ca 27 kr/m²

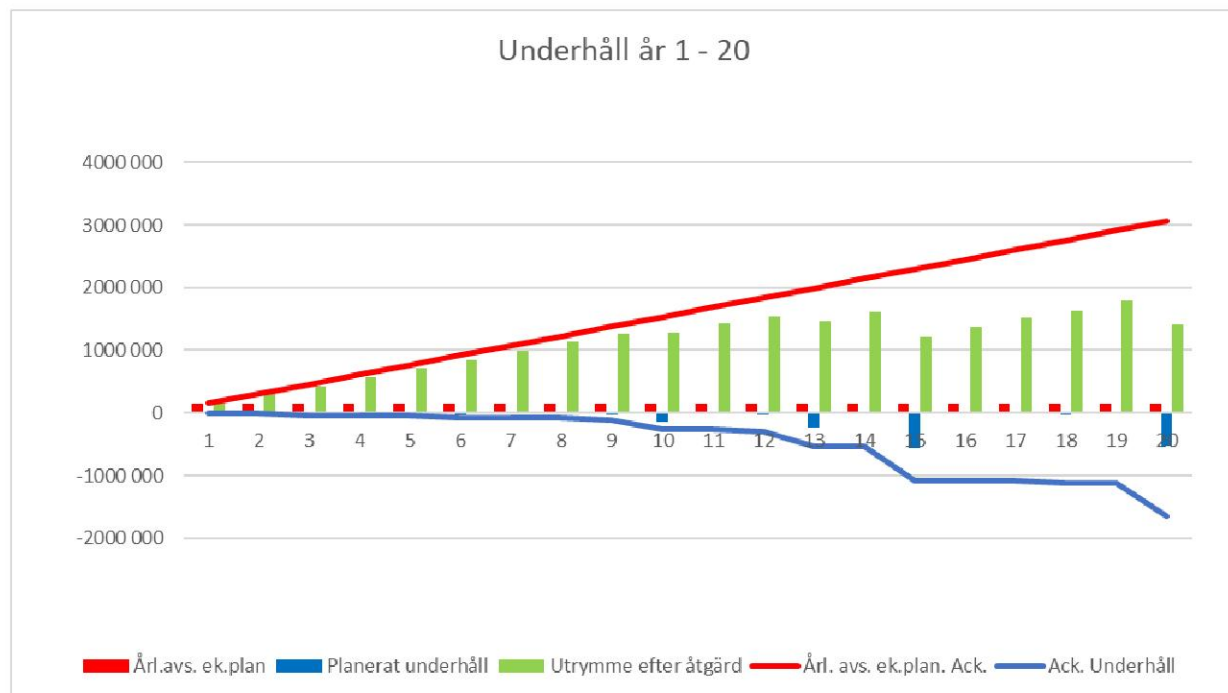
Avsättning till underhållsfond samt amortering har i ekonomisk plan gjorts med:

Underhållsfond år 1: 153 000 kr
Per kvadratmeter år 1: 40 kr/m²
Indexering per år: 2%
Totalt år 1-20: 3 060 000 kr

Amortering per år: 140 kr/m² (genomsnitt år 1-50)
Amortering totalt år 1-20: 9 533 000 kr

Diagram över årskostnader år 1-20

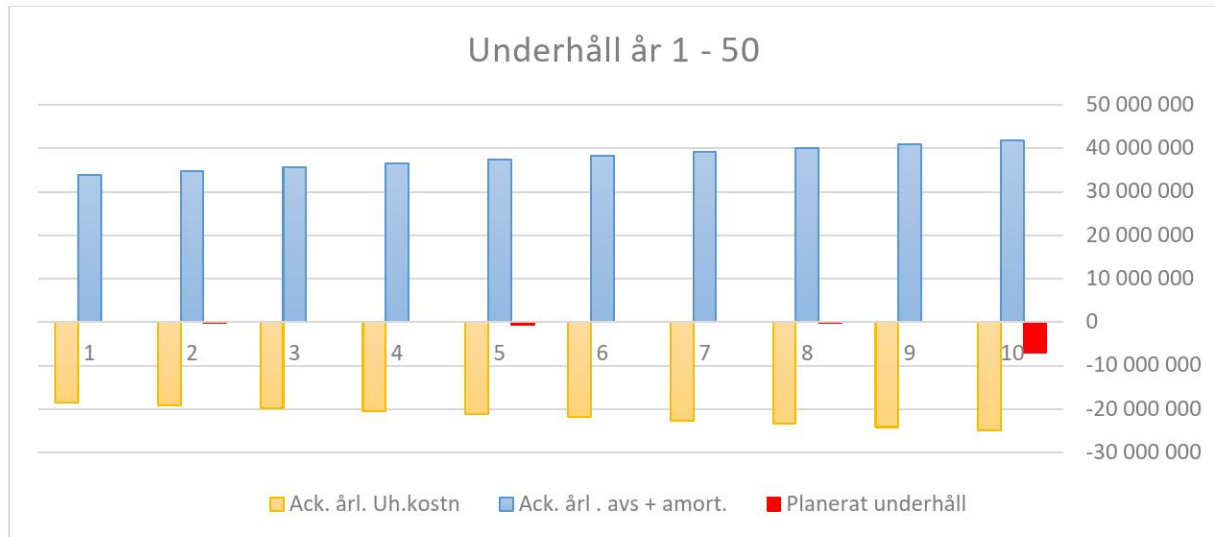
Diagrammet nedan visar på de den årliga avsättningen till underhållsfond samt de uppskattade kostnaderna år 1–16:



Underhållsplan Brf Bellevue i Örebro

Diagram över årskostnader år 1-50

Diagrammet nedan visar på den årliga avsättningen till underhållsfond och amortering samt de uppskattade kostnaderna för underhåll år 1–50:



Alla belopp är angivna i 2024 års penningvärde.

Underhållsplan Brf Bellevue i Örebro

Årligt underhåll år 1-10

Brf Bellevue **Bo area m2 enligt ek plan:**
Örebro **3829**
Entreprenaden överlämnas **2024**

Åtgärd	Material/Version	Mängd	Enhet	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10
Fasader	Skifferfasad			2024	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Skifferfasad, bruttoyta	Komplettering, justering	2 753	m²										
Socklar	Tvätt, lagning	81	m²										
Plåtfasad, takplan	Tvätt, komplettering, Målning	96	m²										
Entreparti	Åtklädda, justering, smörjning	10	st										
Fönster 1-luft	Åtklädda, justering, smörjning	20	st										
Fönster 2-luft	Åtklädda, justering, smörjning	129	st										
Fönster 2-luft m post	Åtklädda, justering, smörjning	106	st										
Fönster 3-luft	Åtklädda, justering, smörjning	11	st										
Glasparti BV	Åtklädda, justering, bättring	10	st										
Fönsterdörr	Åtklädda, justering, tätning	90	st										
Stuprör	Målning, riktning	192	m										
Ställucka	Målning, bättring	7	st										
Tak	Falsad plåt på räspont/Btgpannor												
Sedumtak	Justering, komplettering	247	m2										
Tätskikt läglutande tak	Renov btg, byte tätskikt	663	m2										
Trätall balkonger	Byte	172	m2										
Hängrännor	Målning, riktning	225	m1										
Takluckor	Målning, översyn	1	st										
Rökluckor	Målning, översyn	2	st										
Rökluckor	Byte	2	st										
Snörasskydd/Fotstöd	Målning, översyn	76	m1										
Takstegar	Byte	3	m1										
Ventiluv på flerbostadshus	Målning, justering	1	st										
Räcke balkonger/ terrasser på tak	Målning, justering	34	m1										
Räcke skorsten	Målning, översyn	8	m1										
Balkonger													
Balkongplattor, flerbostadshus	Renovering, btg-platta	83	st										
Balkonger, räcken, pinnar	Renovering, Målning	888	m										
Terrass	Renov btg, byte tätskikt	70	m2										
Räcken terrass	Målning, renov plåt	5	m										
Trapphus													
Bättringsåtgärder	Målning	1	st										
Soppantering													
Bättringsåtgärd	Soprum/Kärl/Boxar, byte kompletter	1	st										40 000
Gemensamma utrymmen													
Bastu	Renovering	10	m²										25 000
Gemensamma ytor (övermatt/bastu/gym)	Målning vägg, tak, golvbeläggning	43	m²										
Cykelrum, förård mm	Målning vägg, tak, golv	457	m²										
Dörr schakt	Målning, kontroll, justering	45	st										
Dörrar	Målning, kontroll, justering	23	st										
Fläkttrum, UC, Soprum	Målning vägg, tak, golv	109	m²										
Förrädsinredning	Lagning, Justering	1	st										12 500
Hissplan/Entre/Korridor	Målning vägg, tak, golv	323	m²										
Golv i entreer	Renovering, polering	323	m2										
Lgh Dörr	Målning, kontroll, justering	59	st										
Lokal 1	CoWorking	42	m²										
Lokal 2	Hyresgästens ansvar	68	m²										
WC/Dusch	Renovering, byte porslin	2	st										
Hissar													
Hisskorgrar modernisering		1	st										
Värme	Fjärrvärme												
Värmecentral byte	Inget planerat behov	1	st										
Termostatventiler, byte ventil	komplett byte >5 samtidigt	295	st										
Stamventiler, byte ventil	Komplett byte	65	st										
Injustering värme		3 829	m2										
Ventilation													
Fläktaggregat FTX, byte	Renovering	1	st										
Injustering ventilation, FT system		3 829	m2										
Rengöring ventilationskanaler		3 829	m2										
OVK		3 829	m2			38 290			38 290			38 290	
Belysning armaturer	Allmänna utrymmen												
Utvändig belysning entrer	Uppskattad mängd	10	st										
Utvändig belysning balkonger		83	st										
		0	0										
Vatten och avlopp													
Spolning stammar		3 829	m2										
		0	0										
Mark													
Tomtmark vid entreer mm	Kompletteringsådd, 10%	263	m²					6 509					6 509
Tomtmark vid entreer mm	Omläggning	263											
Cykel-platser, hårdgjord yta	Justering, komplettering, btgplattor	72	m²										
Cykelställ	Justering, riktning	100	st										
Kantsten	Justering, riktning	92	m										
Buskar etc	Omplantering, 20% av bruttoytan	300	m²										52 388
Årlig avsättning underhållskostnader		3 829	m2	0	0	38 290	0	6 509	38 290	0	0	38 290	136 397



Underhållsplan Brf Bellevue i Örebro

Årligt underhåll år 11-20

Brf Bellevue Boarea m2 enligt ek plan:
Örebro 3829
Entreprenaden överlämnas 2024

Åtgärd	Material/Version	Mängd	Enhet	År 11	År 12	År 13	År 14	År 15	År 16	År 17	År 18	År 19	År 20
Fasader													
Skifferfasad, bruttoyta	Komplettering, justering	2 753	m²	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Socklar	Tvätt, lagning	81	m²	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Plåttfasad, takplan	Tvätt, komplettering, Målning	96	m²	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Entreparti	Alkiädda, justering, smörjning	10	st	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fönster 1-luft	Alkiädda, justering, smörjning	20	st	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fönster 2-luft	Alkiädda, justering, smörjning	29	st	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fönster 2-luft m post	Alkiädda, justering, smörjning	106	st	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fönster 3-luft	Alkiädda, justering, smörjning	11	st	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Glasparti BV	Alkiädda, justering, bättring	10	st	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fönsterdörr	Alkiädda, justering, tätning	90	st	-	-	-	-	49 590	-	-	-	-	-
Stuprör	Målning, riktning	192	m	-	-	-	-	24 000	-	-	-	-	-
Stallucka	Målning, bättring	7	st	-	-	-	-	10 500	-	-	-	-	-
Tak													
Falsad plåt på räspont/Btgpannor													
Sedumtak	Justering, komplettering	247	m2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Tätskikt låglutande tak	Renov btg, byte tätskikt	663	m2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Trätall balkonger	Byte	172	m2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	134 805
Hängrännor	Målning, riktning	225	m1	-	-	-	-	40 050	-	-	-	-	-
Takluckor	Målning, översyn	1	st	-	-	1500	-	-	-	-	-	-	-
Rökluckor	Målning, översyn	2	st	-	-	1686	-	-	-	-	-	-	-
Rökluckor	Byte	2	st	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Snörasskydd/Fotstöd	Målning, översyn	76	m1	-	-	226 765	-	-	-	-	-	-	-
Takstegar	Byte	3	m1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ventilv på flerbostadshus	Målning, justering	1	st	-	-	-	-	5 000	-	-	-	-	-
Räcke balkonger/ terasser på tak	Målning, justering	34	m1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Räcke skorsten	Målning, översyn	8	m1	-	-	-	-	9 600	-	-	-	-	-
Balkonger													
Balkongplattor, flerbostadshus	Renovering, btg-platta	83	st	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Balkonger, räcken, pinnar	Renovering, Målning	888	m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Terrass	Renov btg, byte tätskikt	70	m2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Räcken terrass	Målning, renov plåt	5	m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Trapphus													
Bättringsåtgärder	Målning	1	st	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Soppantering													
Bättringsåtgärd	Soprum/Kärl/Boxar, byte kompletter	1	st	-	-	-	-	-	-	-	-	-	40 000
Gemensamma utrymmen													
Bastu	Renovering	10	m²	-	-	-	-	-	-	-	-	-	25 000
Gemensamma ytor (övernatt/bastu/gym)	Målning vägg, tak, golvbeläggning	43	m²	-	-	-	-	51 600	-	-	-	-	-
Cykelrum, förådd mm	Målning vägg, tak, golv	457	m²	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dörrschakt	Målning, kontroll, justering	45	st	-	-	-	-	-	-	-	-	-	90 000
Dörrar	Målning, kontroll, justering	23	st	-	-	-	-	-	-	-	-	-	57 500
Flåkttrum, UC, Soprum	Målning vägg, tak, golv	109	m²	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Förrådsinredning	Lagning, Justering	1	st	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12 500
Hissplan/Entre/Korridor	Målning vägg, tak, golv	323	m²	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Golv i entreer	Renovering, polering	323	m2	-	-	-	-	88 825	-	-	-	-	-
Lgh Dörr	Målning, kontroll, justering	59	st	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Lokal 1	CoWorking	42	m²	-	-	-	-	50 400	-	-	-	-	-
Lokal 2	Hyresgästens ansvar	68	m²	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
WC/Dusch	Renovering, byte porslin	2	st	-	-	-	-	-	-	-	-	-	50 000
Hissar													
Hisskorgrar modernisering		1	st	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Värme													
Fjärrvärme													
Värmeentral byte	Inget planerat behov	1	st	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Termostatventiler, byte ventil	komplett byte >5 samtidigt	295	st	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Stamventiler, byte ventil	Komplett byte	65	st	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Injustering värme		3 829	m2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ventilation													
Fläktaggregat FTX, byte	Renovering	1	st	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Injustering ventilation, FT system		3 829	m2	-	-	-	-	57 435	-	-	-	-	-
Rengöring ventilationskanaler		3 829	m2	-	-	-	-	111 041	-	-	-	-	-
OVK		3 829	m2	-	38 290	-	-	38 290	-	-	38 290	-	-
Belysning armaturer													
Allmänna utrymmen													
Utvändig belysning entrer	Uppskattad mängd	10	st	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Utvändig belysning balkonger		83	st	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		0	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Vatten och avlopp													
Spolning stammar		3 829	m2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	57 435
		0	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Mark													
Tomtmark vid entreer mm	Kompletteringsådd, 10%	263	m²	-	-	-	-	6 509	-	-	-	-	6 509
Tomtmark vid entreer mm	Omläggning	263	m²	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cykelplatser, hårdgjord yta	Justering, komplettering, btgplattor	72	m²	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5 846
Cykelställ	Justering, riktning	100	st	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kantsten	Justering, riktning	92	m²	-	-	-	-	12 696	-	-	-	-	-
Buskar etc	Omplantering, 20% av bruttoytan	300	m²	-	-	-	-	-	-	-	-	-	52 388
Årlig avsättning underhållskostnader		3 829	m2	0	38 290	229 951	0	555 536	0	0	38 290	0	531 983



Underhållsplan Brf Bellevue i Örebro

Årligt underhåll år 21-30

Brf Bellevue
Örebro
Entreprenaden överlämnas

Boarea m2 enligt ek plan:
3829
2024

Åtgärd	Material/Version	Mängd	Enhet	År 21	År 22	År 23	År 24	År 25	År 26	År 27	År 28	År 29	År 30
Fasader	Skifferfasad			2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054
Skifferfasad, bruttoyta	Komplettering, justering	2 753	m²	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Socklar	Tvätt, lagning	81	m²	-	-	-	-	161291	-	-	-	-	-
Plättfasad, takplan	Tvätt, komplettering, Målning	96	m²	-	-	-	-	36 086	-	-	-	-	-
Entreparti	Akliädda, justering, smörjning	10	st	-	-	-	-	2 764	-	-	-	-	-
Fönster-luft	Akliädda, justering, smörjning	20	st	-	-	-	-	5 520	-	-	-	-	-
Fönster 2-luft	Akliädda, justering, smörjning	129	st	-	-	-	-	42 725	-	-	-	-	-
Fönster 2-luft m post	Akliädda, justering, smörjning	106	st	-	-	-	-	35 107	-	-	-	-	-
Fönster 3-luft	Akliädda, justering, smörjning	11	st	-	-	-	-	3 872	-	-	-	-	-
Glasparti BV	Akliädda, justering, bättring	10	st	-	-	-	-	12 500	-	-	-	-	-
Fönsterdörr	Akliädda, justering, tätningsslistor	90	st	-	-	-	-	-	-	-	-	-	49 590
Stuprör	Målning, riktning	192	m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	24 000
Ställucka	Målning, bättring	7	st	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10 500
Tak	Falsad plåt på råspon/Btgpannor												
Sedumtak	Justering, komplettering	247	m2	-	-	-	-	44153	-	-	-	-	-
Tätskikt läglutande tak	Renov btg, byte tätskikt	663	m2	-	-	-	-	241581	-	-	-	-	-
Trätällbalkonger	Byte	172	m2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Hängränor	Målning, riktning	225	m1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	40 050
Takluckor	Målning, översyn	1	st	-	-	-	-	-	1500	-	-	-	-
Rökluckor	Målning, översyn	2	st	-	-	-	-	-	1686	-	-	-	-
Rökluckor	Byte	2	st	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Snörasskydd/Fotstöd	Målning, översyn	76	m1	-	-	-	-	-	226 765	-	-	-	-
Takstegar	Byte	3	m1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ventil på flerbo stadshus	Målning, justering	1	st	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5 000
Räcke balkonger/ terrasser på tak	Målning, justering	34	m1	-	-	-	-	40 800	-	-	-	-	-
Räcke skorsten	Målning, översyn	8	m1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9 600
Balkonger													
Balkongplattor, flerbo stadshus	Renovering, btg-platta	83	st	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Balkonger, räcken, pinnar	Renovering, Målning	888	m	-	-	-	-	1065 000	-	-	-	-	-
Terrass	Renov btg, byte tätskikt	70	m2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Räcken terrass	Målning, renov plåt	5	m	-	-	-	-	6 000	-	-	-	-	-
Trapphus													
Bättringsåtgärder	Målning	1	st	-	-	-	-	45 000	-	-	-	-	-
Sophantering													
Bättringsåtgärd	Soprum/Källr/Boxar, byte kompletteri	1	st	-	-	-	-	-	-	-	-	-	40 000
Gemensamma utrymmen													
Bastu	Renovering	10	m²	-	-	-	-	-	-	-	-	-	25 000
Gemensamma ytor (övernatt/bastu/gym)	Målning vågg, tak, go/lv/beläggning	43	m²	-	-	-	-	-	-	-	-	-	51600
Cykelrum, förråd mm	Målning vågg, tak, go/lv	457	m²	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dörr schakt	Målning, kontroll, justering	45	st	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dörrar	Målning, kontroll, justering	23	st	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fläktrum, UC, Soprum	Målning vågg, tak, go/lv	109	m²	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Förrådsinredning	Lagning, Justering	1	st	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12 500
Hissplan/Entre/Korridor	Målning vågg, tak, go/lv	323	m²	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gov i entreer	Renovering, polering	323	m2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	88 825
Lgh Dörr	Målning, kontroll, justering	59	st	-	-	-	-	87 025	-	-	-	-	-
Lokal 1	CoWorking	42	m²	-	-	-	-	-	-	-	-	-	50 400
Lokal 2	Hyresgästens ansvar	68	m²	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
WC/Dusch	Renovering, byte porslän	2	st	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Hissar													
Hisskörgar modernisering		1	st	-	-	-	-	-	-	-	-	-	56 250
Värme	Fjärrvärme												
Värmecentral byte	Inget planerat behov	1	st	-	-	-	-	37 500	-	-	-	-	-
Termostatventiler, byte ventil	Komplett byte >5 samtidigt	295	st	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Stamventiler, byte ventil	Komplett byte	65	st	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Injustering värme		3 829	m2	-	-	-	-	20 830	-	-	-	-	-
Ventilation													
Fläktaggregat FTX, byte	Renovering	1	st	-	-	-	-	103 000	-	-	-	-	-
Injustering ventilation, FT system		3 829	m2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	57 435
Rengöring ventilationskanaler		3 829	m2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11041
OVK		3 829	m2	38 290	-	-	38 290	-	-	38 290	-	-	38 290
Belysning armaturer	Allmänna utrymmen												
Utvändig belysning entreer	Uppskattad mängd	10	st	-	-	-	-	-	-	-	-	-	25 000
Utvändig belysning balkonger		83	st	-	-	-	-	-	-	-	-	-	207 500
		0	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Vatten och avlopp													
Spolning stammar		3 829	m2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		0	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Mark													
Toimark vid entreer mm	Kompletteringsådd, 10%	263	m²	-	-	-	-	6 509	-	-	-	-	6 509
Toimark vid entreer mm	Omläggning	263	m²	-	-	-	-	31 100	-	-	-	-	-
Cykel-platser, hårdgjord yta	Justering, komplettering, btgplattor	72	m²	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cykeltåll	Justering, riktning	100	st	-	-	-	-	-	-	-	-	-	22 500
Kantsten	Justering, riktning	92	m1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12 696
Buskar etc	Omplantering, 20% av bruttoytan	300	m²	-	-	-	-	-	-	-	-	-	52 388
		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Årlig avsättning underhållskostnader		3 829	m2	38 290	0	0	38 290	2 425 722	229 951	38 290	0	0	996 674



Underhållsplan Brf Bellevue i Örebro

Årligt underhåll år 31-40

Brf Bellevue Boarea m2 enligt ek plan: 3829
Örebro 2024
Entreprenaden överlämnas

Åtgärd	Material/Version	Mängd	Enhet	År 31	År 32	År 33	År 34	År 35	År 36	År 37	År 38	År 39	År 40
Fasader	Skifferfasad			2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064
Skifferfasad, bruttoyta	Komplettering, justering	2 753	m²	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Socklar	Tvätt, lagning	81	m²	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Plättfasad, takplan	Tvätt, komplettering, Målning	96	m²	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Entreparti	Akliädda, justering, smörjning	10	st	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fönster Hult	Akliädda, justering, smörjning	20	st	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fönster 2-luft	Akliädda, justering, smörjning	129	st	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fönster 2-luft m post	Akliädda, justering, smörjning	106	st	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fönster 3-luft	Akliädda, justering, smörjning	11	st	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Glasparti BV	Akliädda, justering, bättring	10	st	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fönsterdörr	Akliädda, justering, tätningsslistor	90	st	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Stuprör	Målning, riktning	192	m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ställucka	Målning, bättring	7	st	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Tak	Falsad plåt på räspant/Btgpannor												
Sejuntak	Justering, komplettering	247	m2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Tätskikt läglutande tak	Renov btg, byte tätskikt	863	m2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Trätill balkonger	Byte	172	m2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	134 805
Hängrännor	Målning, riktning	225	m1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Takluckor	Målning, översyn	1	st	-	-	-	-	-	-	-	-	1500	-
Rökluckor	Målning, översyn	2	st	-	-	-	-	-	-	-	-	1686	-
Rökluckor	Byte	2	st	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Snöskydd/Fotstöd	Målning, översyn	76	m1	-	-	-	-	-	-	-	-	226 765	-
Takstegar	Byte	3	m1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2 599
Ventil på flerbostadshus	Målning, justering	1	st	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Räcke balkonger/ terrasser på tak	Målning, justering	34	m1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Räcke skorsten	Målning, översyn	8	m1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Balkonger													
Balkongplattor, flerbostadshus	Renovering, btg-platta	83	st	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Balkonger, räcken, pinnar	Renovering, Målning	888	m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Terrass	Renov btg, byte tätskikt	70	m2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Räcken terrass	Målning, renov plåt	5	m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Trapphus													
Bättringsåtgärder	Målning	1	st	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sophantering													
Bättringsåtgärd	Soprum/Kårl/Boxar, byte kompletter	1	st	-	-	-	-	-	-	-	-	-	40 000
Gemensamma utrymmen													
Bastu	Renovering	10	m²	-	-	-	-	-	-	-	-	-	25 000
Gemensamma ytor (övernatt/bastu/gym)	Målning vägg, tak, golvbeläggning	43	m²	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cykelrum, förråd mm	Målning vägg, tak, golv	457	m²	-	-	-	-	-	-	-	-	-	69 950
Dörr schakt	Målning, kontroll, justering	45	st	-	-	-	-	-	-	-	-	-	90 000
Dörrar	Målning, kontroll, justering	23	st	-	-	-	-	-	-	-	-	-	57 500
Fläktrum, UC, Soprum	Målning vägg, tak, golv	109	m²	-	-	-	-	-	-	-	-	-	38 150
Förrådsinredning	Lagning, justering	1	st	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12 500
Hissplan/Entre/Korridor	Målning vägg, tak, golv	323	m²	-	-	-	-	-	-	-	-	-	113 050
Golv i entreer	Renovering, polering	323	m2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Lgh Dörr	Målning, kontroll, justering	59	st	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Lokal 1	CoWorking	42	m²	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Lokal 2	Hyresgästens ansvar	68	m²	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
WC/Dusch	Renovering, byte porslin	2	st	-	-	-	-	-	-	-	-	-	50 000
Hissar													
Hisskorgar modernisering		1	st	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Värme	Fjärrvärme												
Värmeentral byte	Inget planerat behov	1	st	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Termoventiler, byte ventil	Komplett byte >5 samtidigt	295	st	-	-	-	-	279 881	-	-	-	-	-
Stamventiler, byte ventil	Komplett byte	65	st	-	-	-	-	172 250	-	-	-	-	-
Injustering värme		3 829	m2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ventilation													
Fläktaggregat FTX, byte	Renovering	1	st	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Injustering ventilation, FT system		3 829	m2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rengöring ventilationskanaler		3 829	m2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ÖVK		3 829	m2	-	-	38 290	-	-	38 290	-	-	38 290	-
Belysning armaturer	Allmänna utrymmen												
Utvändig belysning entreer	Uppskattad mängd	10	st	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Utvändig belysning balkonger		83	st	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Vatten och avlopp													
Spolning stammar		3 829	m2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	57 435
Mark													
Tomtmark vid entreer mm	Kompletteringssådd, 10%	263	m²	-	-	-	-	6 509	-	-	-	-	6 509
Tomtmark vid entreer mm	Omläggning	263	m²	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cykelplatser, hårdgjord yta	Justering, komplettering, btgplattor	72	m²	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5 846
Cykelställ	Justering, riktning	100	st	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kantsten	Justering, riktning	92	m²	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Buskar etc	Omläggning, 20% av bruttoytan	300	m²	-	-	-	-	-	-	-	-	-	52 388
Årlig avsättning underhållskostnader		3 829	m2	0	0	38 290	0	458 641	38 290	0	0	268 241	845 732



Underhållsplan Brf Bellevue i Örebro

Årligt underhåll år 41-50

Brf Bellevue Boarea m2 enligt ek plan:
 Örebro 3829
 Entreprenaden överlämnas 2024

Åtgärd	Material/Version	Mängd	Enhet	År 41	År 42	År 43	År 44	År 45	År 46	År 47	År 48	År 49	År 50
Fasader													
Skifferfasad, brutto yta	Komplettering, justering	2 753	m ²	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4 060 675
Socklar	Tvätt, lagning	81	m ²	-	-	-	-	-	-	-	-	-	161291
Plåtfasad, takplan	Tvätt, komplettering, Målning	96	m ²	-	-	-	-	-	-	-	-	-	36 086
Entreparti	A liklädda, justering, smörjning	10	st	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2 764
Fönster 1-luft	A liklädda, justering, smörjning	20	st	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5 520
Fönster 2-luft	A liklädda, justering, smörjning	29	st	-	-	-	-	-	-	-	-	-	42 725
Fönster 2-luft m post	A liklädda, justering, smörjning	106	st	-	-	-	-	-	-	-	-	-	35 107
Fönster 3-luft	A liklädda, justering, smörjning	11	st	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3 872
Glasparti BV	A liklädda, justering, bättring	10	st	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12 500
Fönsterdörr	A liklädda, justering, tätningsslister	90	st	-	-	-	-	49 590	-	-	-	-	-
Stuprör	Målning, riktning	82	m	-	-	-	-	24 000	-	-	-	-	-
Ställucka	Målning, bättring	7	st	-	-	-	-	10 500	-	-	-	-	-
Tak													
Fälsad plåt på räspont/Btgpannor													
Sedumtak	Justering, komplettering	247	m ²	-	-	-	-	-	-	-	-	-	441513
Tätskikt läglutande tak	Renov btg, byte tätskikt	663	m ²	-	-	-	-	-	-	-	-	-	241581
Trätträli balkonger	Byte	172	m ²	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Hängrännor	Målning, riktning	225	m ¹	-	-	-	-	40 050	-	-	-	-	-
Takluckor	Målning, översyn	1	st	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rökluckor	Målning, översyn	2	st	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rökluckor	Byte	2	st	-	-	-	-	-	-	-	-	-	50 950
Snörasskydd/Fotstöd	Målning, översyn	76	m ¹	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Takstegar	Byte	3	m ¹	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Venthus på flerbostadshus	Målning, justering	1	st	-	-	-	-	5 000	-	-	-	-	-
Räcke balkonger/ terrasser på tak	Målning, justering	34	m ¹	-	-	-	-	-	-	-	-	-	40 800
Räcke skorsten	Målning, översyn	8	m ¹	-	-	-	-	9 600	-	-	-	-	-
Balkonger													
Balkongplattor, flerbostadshus	Renovering, btg-platta	83	st	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Balkonger, räcken, pinnar	Renovering, Målning	888	m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1065 000
Terrass	Renov btg, byte tätskikt	70	m ²	-	-	-	-	-	-	-	-	-	350 000
Räcken terrass	Målning, renov plåt	5	m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6 000
Trapphus													
Bättringsåtgärder	Målning	1	st	-	-	-	-	-	-	-	-	-	45 000
Soppantering													
Bättringsåtgärd	Soprum/Kärl/Boxar, byte kompletter	1	st	-	-	-	-	-	-	-	-	-	40 000
Gemensamma utrymmen													
Bastu	Renovering	10	m ²	-	-	-	-	-	-	-	-	-	25 000
Gemensamma ytor (övernatt/bastu/gym)	Målning vägg, tak, golvbefälgning	43	m ²	-	-	-	-	51 600	-	-	-	-	-
Cykelrum, förråd mm	Målning vägg, tak, golv	457	m ²	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dörr schakt	Målning, kontroll, justering	45	st	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dörrar	Målning, kontroll, justering	23	st	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fläktrum, UC, Soprum	Målning vägg, tak, golv	109	m ²	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Förrådsredning	Lagning, Justering	1	st	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12 500
Hissplan/Entre/Korridor	Målning vägg, tak, golv	323	m ²	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Golv i entreer	Renovering, polering	323	m ²	-	-	-	-	88 825	-	-	-	-	-
Lgh Dörr	Målning, kontroll, justering	59	st	-	-	-	-	-	-	-	-	-	87 025
Lokal 1	CoWorking	42	m ²	-	-	-	-	50 400	-	-	-	-	-
Lokal 2	Hysesgästens ansvar	68	m ²	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
WC/Dusch	Renovering, byte porslin	2	st	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Hissar													
Hisskorgar modernisering		1	st	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Värme													
Värmeentral byte	Inget planerat behov	1	st	-	-	-	-	-	-	-	-	-	37 500
Termo statventiler, byte ventil	komplett byte >5 samtidigt	295	st	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Stamventiler, byte ventil	Komplett byte	65	st	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Injustering värme		3 829	m ²	-	-	-	-	-	-	-	-	-	20 830
Ventilation													
Fläktaggregat FTX, byte	Renovering	1	st	-	-	-	-	-	-	-	-	-	103 000
Injustering ventilation, FT system		3 829	m ²	-	-	-	-	57 435	-	-	-	-	-
Rengöring ventilationskanaler		3 829	m ²	-	-	-	-	111041	-	-	-	-	-
OVK		3 829	m ²	-	38 290	-	-	38 290	-	-	38 290	-	-
Belysning armaturer													
Allmänna utrymmen													
Utvändig belysning entréer	Uppskattad mängd	10	st	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Utvändig belysning balkonger		83	st	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		0	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Vatten och avlopp													
Spolning stammar		3 829	m ²	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		0	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Mark													
Tomtmark vid entreer mm	Kompletteringsådd, 10%	263	m ²	-	-	-	-	6 509	-	-	-	-	6 509
Tomtmark vid entreer mm	Omläggning	263	m ²	-	-	-	-	-	-	-	-	-	31 100
Cykelplatser, hårdgjord yta	Justering, komplettering, btgplattor	72	m ²	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cykelstall	Justering, riktning	100	st	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kantsten	Justering, riktning	92	m ¹	-	-	-	-	12 696	-	-	-	-	-
Buskar etc	Omplantering, 20% av bruttoytan	300	m ²	-	-	-	-	-	-	-	-	-	52 388
Årlig avsättning underhållskostnader		3 829	m²	0	38 290	0	0	555 536	0	0	38 290	0	7 017 235

//240402



Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Bellevue i Örebro med org.nr 769640-2978, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan lägenheterna.

Med anledning av att det rör sig om nyproduktion varvid ett flertal kontrollinstanser har funnits har något platsbesök av oss inte ansetts erforderligt då det inte kan antas tillföra något av betydelse för granskningen.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

Förutsättningarna för registrering enligt bostadsrättslagen är uppfyllda. Om det sedan den ekonomiska planen har upprättats inträffar något av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän ny ekonomisk plan upprättats av föreningens styrelse och registrerats vid Bolagsverket.

De underlag som legat till grund för granskningen redovisas i bilaga 1.

Enligt digital signering

Per Envall
Civilekonom
Gar-Bo Besiktning AB

Lennarth Åstrand
Civilingenjör
Calleon Konsult AB

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer. Intygsgivarna omfattas av ansvarsförsäkring.

Bilaga 1

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Ekonomisk plan enligt digital signering	
Stadgar registrerade	2024-01-30
Registreringsbevis	
Bygglov	2022-01-21
Startbesked	2022-10-17
Totalentreprenadkontrakt	2022-05-20
Tillägg till ovan totalentreprenadkontrakt	2024-04-04
Avsiktsförklaring likvidgaranti	2024-04-15
Köpekontrakt	2022-05-19
Offert för finansieringen av föreningen	2024-03-05
Underhållsplan	2024-04-02
Ytförteckning	2021-12-16
Utkast hyreskontrakt	
Utdrag ur fastighetsregistret	
Beräkning av taxeringsvärde	



Beslut

Datum	Processnummer	Diarienummer
2024-01-30	3.5.3.4	512/2024

Anette Olsson
anette.olsson2@peab.se

Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare

Beslut

Boverket beslutar att godkänna Per Envall, Gar-Bo Besiktning AB, och Lennarth Åstrand, Calleon Konsult AB, som intygsgivare för Brf Bellevue i Örebro, organisationsnummer 769640-2978.

Ärendet

Brf Bellevue i Örebro har den 22 januari 2024 ansökt om godkännande av intygsgivarna Per Envall och Lennarth Åstrand som intygsgivare för föreningen. Avgift för prövning av ansökan har inkommit till Boverket den 26 januari 2024.

Bestämmelser

Enligt 3 kap. 3 § bostadsrättslagen (1991:614) ska intygsgivare utses av bostadsrättsföreningen bland dem som

1. regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer har förklarat behöriga att utfärda intyg, eller
2. i en annan stat inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet (EES) driver en i den staten etablerad verksamhet som omfattar utfärdandet av intyg av liknande slag som avses i 2 §.

Det är inte tillåtet att utse någon till intygsgivare, om det finns någon omständighet som kan rubba förtroendet för hans eller hennes opartiskhet eller oberoende. En sådan omständighet kan vara tidigare samarbete med den andra intygsgivare som föreningen har utsett eller avser att utse.

Den som är anställd hos ett företag, en organisation eller någon annan som har bildat bostadsrättsföreningen eller som har hjälpt till med föreningsbildningen eller med att upprätta den ekonomiska planen får inte utses till intygsgivare. Detsamma gäller den som inte har en försäkring för den ersättningskyldighet som han eller hon kan ådra sig i verksamheten.

Enligt 3 kap. 3 a § bostadsrättslagen ska de som bostadsrättsföreningen utser till intygsgivare godkännas av regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer. Ett godkännande ska inte lämnas om valet av intygsgivare strider mot 3 §.

Enligt 9 § bostadsrättsförordningen (1991:630) beslutar Boverket om behörighet som intygsgivare enligt 3 kap. 3 § första stycket 1 bostadsrättslagen (1991:614). Boverket beslutar även om godkännande av den som bostadsrättsföreningen har utsett till intygsgivare enligt 3 kap. 3 a § bostadsrättslagen.

Skäl för beslutet

Per Envall och Lennarth Åstrand har behörighet att utfärda intyg. Det har inte framkommit någon omständighet som gör att förutsättningarna för att godkänna föreningens val av intygsgivare inte kan anses uppfyllda. Brf Bellevue i Örebros ansökan om godkännande av intygsgivare ska därför bifallas.

I detta ärende har enhetschef Frida Jonsson beslutat och signerat beslutet elektroniskt. Föredragande har varit utredare Hans Lindgren.

Frida Jonsson
enhetschef

Hans Lindgren
utredare

Verifikat

Transaktion 09222115557515195580

Dokument

Brf Bellevue i Örebro, ek plan inkl intyg

Huvuddokument

30 sidor

Startades 2024-04-15 14:33:22 CEST (+0200) av Per
Envall (PE)

Färdigställt 2024-04-16 18:42:17 CEST (+0200)

Signerare

Per Envall (PE)

GarBo

per.envall@gar-bo.se

+46706647348

Signerade 2024-04-16 14:11:51 CEST (+0200)

Lennarth Åstrand (LÅ)

Lennarth.Astrand@gar-bo.se

Signerade 2024-04-16 18:42:17 CEST (+0200)

Peter Wipp (PW)

peter@bostfast.se

Signerade 2024-04-15 14:58:13 CEST (+0200)

Daniel Eriksson (DE)

daniel@bostfast.se

Signerade 2024-04-15 17:47:13 CEST (+0200)

Lars Fahlgren (LF)

lars.fahlgren@telia.com

Signerade 2024-04-16 14:09:31 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

