

EKONOMISK PLAN

FÖR

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

BELLEVUE DEUX

ORG NR 769640-9817

ÖREBRO KOMMUN

Innehållsförteckning	Sida
A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheten	3-5
C. Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv	6
D. Preliminär finansieringsplan	7
E. Beräknade intäkter och kostnader år 1	8-9
F. Redovisning av lägenheter upplåtna med bostadsrätt	10
G. Nyckeltal år 1	11
H. Ekonomisk prognos	12
I. Känslighetsanalys	13
J. Underskrifter	14
Underhållsplan 50 år	
Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg	

A. Allmänna förutsättningar

Brf Bellevue Deux, Örebro kommun, org. nr. 769640-9817 som registrerades hos Bolagsverket den 14 mars 2022, med namnändring den 29 januari 2024 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 bostadslägenheter.

Bostadsrättsföreningen uppför 31 bostadslägenheter på fastigheten Kolgården 2 i Örebro.

Bygglov för Kolgården 2 har beviljats den 2022-11-07 och byggnadsarbetena börjades under Kvartal 4 2022.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske från december 2024 till sista inflyttning och inflyttning beräknas ske under kvartal 1 2025.

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 2024-10-11), överenskommelse om partsbyte av totalentreprenaden av föreningens hus (avtal tecknat med Peab Bostad AB daterat den, 2024-10-16) och totalentreprenaden av föreningens hus (totalentreprenadavtal med Peab Bostad AB daterat den 2024-10-16). Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på kända förhållanden och bedömningarna gjordes i nov 2024.

Byggsäkerhet tecknas under entreprenadtiden hos Gar-Bo Försäkring AB.

Säkerhet för insatserna och upplåtelseavgifterna enligt 4 kap 2 § 2p Bostadsrättslagen lämnas av Gar-Bo Försäkring AB.

Fullgörandeförsäkring 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 SBAB.

Peab Bostad AB har i ett tilläggsavtal, daterat den 2024-10-16 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 innehas med äganderätt.

Fastighetsbeteckning:	Kolgården 2
Kommun:	Örebro
Adress:	Lykttändargatan 9-11, 702 80 ÖREBRO
Bygglov erhöles:	den 7 november 2022
Fastighetsarea:	726 kvm
Antal byggnader:	En st
Antal bostadslägenheter:	31 st
Bostädernas totala boarea (BOA):	1 794 kvm
Antal lokaler	En st
Lokalernas totala area (LOA):	94 kvm
Verksamhet lokaler:	Kontor

Föreningen innehar en byggnad som är placerad så att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Alla lägenheter har förråd som ingår i bostadsrätten belägna i källarplanet.

Gemensamma anordningar

Byggnaden är för värmeleverans ansluten till fjärrvärmeverk. Värmecentral för distribution av värme och produktion av varmvatten är belägen i undercentral i källarplan. Värme fördelas från undercentral med dolda värmestammar. Lägenheterna 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

Byggnaden har gemensamma trapphus och gemensamma utrymmen för rullstols- och barnvagnsförvaring som finns i entréplan. Cykelförråd återfinns i källar- och entréplan. Gemensamma teknikutrymmen som undercentral, el central och fläkttrum finns i källarplan. Tvättmöjlighet utförs inom lägenhet.

Gemensamma anordningar på tomtmark

På föreningens mark skapas en gårdsmiljö.

Gemensamt garage

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

Fastigheten belastas av nedan servitut:

Officialservitut förmån dagvattenledning.

Föreningens fastighet ingår i två gemensamhetsanläggningar: Örebro Kolgården GA:1, GA:3

Föreningens andel av GA:1: 26 / 294

Föreningens andel av GA:3: 31 / 90

Gemensamhetsanläggningarna består av :

Grönområde/park med gräs- och planteringsytor, lekplatser, gångytor samt cykel- och infartsvägar. Utvändig belysning samt cykelställ, miljörum och dagvattenanläggningar.

Beskrivning av föreningens hus

Mark:	Pålad grundläggning.
Husunderbyggnad:	Betongplatta på mark.
Stomme:	Stominnerväggar utförs av platsgjuten betong. Stomyttervägg utförs med stålpelare i utfackningsvägg. Stombjälklaget utförs av betong typ plattbärlag.
Yttertak:	Taktäckning av papp och sedum.
Fasader	Ventilerad skifferfasad. Fönster i trä med aluminiumbeklädnad på utsidan. Fönster utförs i skyddsklass 2.
Stomkomplettering/rumsbildning	Innerväggar av gips och stålreglar. Kök enligt Säker vatten. Våtrum utförs enligt överensstämmelse med Byggkeramikrådets branschregler för våtrum och GVK:s regler för våtrum, Säkra våtrum. Lägenhetsdörr utförs i skyddsklass 1. Dörrar till gemensamma utrymmen och sekundärutrymmen 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 till- och frånluft. Person hiss enligt standard från Peabs avtalsleverantör.

Lägenhetsbeskrivning

Rum	Golv	Sockel	Vägg	Tak	Övrigt
Kapprum/ Hall	Klinker i entré, Ekparkett	Vit	Målad vit	Målas	Garderober 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, handdukskrokar, toapappershållare, handdukstork, komfortgolvvärme
WC/Dusch	Klinker	-	Kakel	Målas	Inredning och utrustning enligt ritning. Tvättställ med blandare i kommodskåp, spegelskåp med belysning, WC-stol, handdukskrokar, toapappershållare, handdukstork, komfortgolvvärme
WC	Klinker	-	Kakel	Målas	Inredning och utrustning enligt ritning. Tvättställ med blandare, spegel med belysning, WC-stol, handdukskrokar och 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	Granitkeramik	Granitkeramik	Målad	Målas och ljudabsorbenter	Post- och paketboxar, boenderegister med anslagstavla, nedfäld torkmatta

Ritningar finns tillgängliga hos föreningens styrelse. Ovanstående förteckning avser grundutförandet och är underlag för upplåtelse med bostadsrätt. Bostadsrättshavaren har möjlighet att förändra

C. Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv

Köpeskilling fastighet	22 343 786 kr
Totalentreprenadkostnad	76 890 214 kr
Återbetalning av moms från Skatteverket*	-714 000 kr
Kassa	0 kr
Summa slutlig beräknad kostnad	98 520 000 kr

I totalentreprenadsumman ingår entreprenad, moms, lagfart, pantbrev mm.

* Bostadsrättsföreningen beräknar att få 714 000 kr i mervärdesskatt återbetalt från Skatteverket.

Kontraktssumman är beräknad utifrån denna förutsättning. Parterna är överens om att aktuell återbetalning ska tillfalla entreprenören som en del av Kontraktssumman. Skulle återbetalningen bli högre eller lägre än ovan nämnt belopp justeras Kontraktssumman i motsvarande mån.

Taxeringsvärdet för 2025 har ännu ej fastställts, men beräknas

totalt till	58 286 000 kr
varav bostäder	46 000 000 kr
varav mark	11 000 000 kr
varav lokaler	1 286 000 kr

D. Preliminär finansieringsplan

Finansiering	Belopp	Bindnings- tid	Räntesats	Amortering	Ränte- kostnad	Summa	Offererad ränta
Lån 1	7 475 000	3 år	3,35%	52 325	250 263	302 588	3,26%
Lån 2	7 475 000	4 år	3,39%	52 325	253 328	305 653	3,30%
Lån 3	7 475 000	5 år	3,47%	52 325	259 383	311 708	3,38%
Summa lån	22 425 000		3,40%	156 975	762 973	919 948	3,31%
Insatser	53 820 000						
Upplåtelseavgifter	22 275 000						
Summa finansiering	98 520 000						

Föreningens räntekostnad har beräknats utifrån ett antagande om en genomsnittlig ränta om 3,40%. Den genomsnittliga räntan är beräknad utifrån en fördelning av lånet på 3 år, 4 år och 5 år. Kreditens amorteringstid antas vara ca 100 år, med en bedömning att amorteringen är 0,70% år 1. Räntorna kan komma att förändras till den dag föreningen placerar sin långsiktiga belåning. SBAB har lämnat finansieringsoffert den 28 maj 2024 med en snittränta per den 5 november 2024 om 3,31% och en offererad amortering om 156 975 kr.

Överskott mellan antagen ränta och faktisk ränta bör användas till amortering. Styrelsen bedömer att det framtida underhållsbehovet kan finansieras med utrymmet för avsättning för underhåll tillsammans med kassaflöde och amortering.

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	1 376 228
Årsavgift triple play	59 150
Årsavgift hushållsel, inklusive moms	207 600
Årsavgift hushållsvatten, inklusive moms	88 000
Totalt årsavgifter	1 730 979

Hyses- och parkeringsintäkter

Hysesintäkt lokal	94 m ²	1 600 kr/m ²	150 400
Hysesintäkt fastighetsskatt			13 100
Gemensamhetslokal & gästlägenhet		400 kr/dygn	10 400
Intäkt förråd	35 st	160 kr/plats/mån	67 200
Intäkt gym			38 000
Totalt hyres- och parkeringsintäkter			279 100

Totala intäkter **2 010 079**

Kostnader

Driftskostnader²

Triple play	-59 150
Hushållsel, inklusive moms	-207 600
Tappvarmvatten, inklusive moms	-88 000
Fastighetsel exkl. hushållsel	-65 000
Fastighetsvatten exkl. hushållsvatten	-70 000
Uppvärmning exkl. hushållsvarmvatten	-85 000
Fastighetsskötsel, städning, markskötsel mm	-65 000
Kontorsmaterial, föreningsadministration	-5 000
Snöröjning	-50 000
Sophämtning	-40 000
Hisservice, besiktning, serviceavtal, dörrautomatik & passages.	-20 000
Ekonomisk förvaltning	-45 000
Fastighetsförsäkring	-32 000
Revision	-20 000
Styrelsearvoden	-50 000
Samfällighet/Gemensamhetsanläggning	-40 000
RoU	-10 000
Övrigt	-50 000
Summa driftskostnader	-1 001 750

Övriga kostnader	
Fastighetsskatt lokaler	-12 860
Kommunal fastighetsavgift	0
Summa övriga kostnader	-12 860
Kapitalkostnader	
Räntekostnader	-762 973
Summa kapitalkostnader	-762 973
Avskrivningar och fonderingar	
Avskrivningar ³	-640 752
Avsättning till yttre underhåll, enligt stadgar minst 30 kr/BOA	-75 520
Totala kostnader	-2 493 855
Resultat	-483 777

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 + upp- låtelseavgift	Andelstal	Årsavgift	Månads- avgift	Årsavgift Triple play	Årsavgift hushållsel	Årsavgift tappvarm- vatten	Totalt års- avgifter	Lån per lägenhet
2.1001	67	2 RoK, B	2 010 000	235 000	2 245 000	3,6388%	50 078	4 173	1 908	7 753	3 283	63 023	816 001
2.1002	36	1 RoK, B	1 080 000	215 000	1 295 000	2,2073%	30 377	2 531	1 908	4 166	1 764	38 216	494 987
2.1003	53	2 RoK, B	1 590 000	305 000	1 895 000	3,0790%	42 374	3 531	1 908	6 133	2 597	53 012	690 466
2.1101	36	1 RoK, B	1 080 000	315 000	1 395 000	2,2073%	30 377	2 531	1 908	4 166	1 764	38 216	494 987
2.1102	71	3 RoK, BB	2 130 000	565 000	2 695 000	3,7796%	52 016	4 335	1 908	8 216	3 479	65 619	847 575
2.1103	71	3 RoK, BB	2 130 000	665 000	2 795 000	3,7796%	52 016	4 335	1 908	8 216	3 479	65 619	847 575
2.1104	35	1 RoK, B	1 050 000	445 000	1 495 000	2,1673%	29 827	2 486	1 908	4 050	1 715	37 500	486 017
2.1105	59	2 RoK, B	1 770 000	325 000	2 095 000	3,3189%	45 676	3 806	1 908	6 828	2 891	57 302	744 263
2.1106	45	2 RoK, B	1 350 000	445 000	1 795 000	2,7591%	37 972	3 164	1 908	5 208	2 205	47 292	618 728
2.1201	36	1 RoK, B	1 080 000	365 000	1 445 000	2,2073%	30 377	2 531	1 908	4 166	1 764	38 216	494 987
2.1202	71	3 RoK, BB	2 130 000	665 000	2 795 000	3,7796%	52 016	4 335	1 908	8 216	3 479	65 619	847 575
2.1203	71	3 RoK, BB	2 130 000	765 000	2 895 000	3,7796%	52 016	4 335	1 908	8 216	3 479	65 619	847 575
2.1204	35	1 RoK, B	1 050 000	495 000	1 545 000	2,1673%	29 827	2 486	1 908	4 050	1 715	37 500	486 017
2.1205	59	2 RoK, B	1 770 000	425 000	2 195 000	3,3189%	45 676	3 806	1 908	6 828	2 891	57 302	744 263
2.1206	45	2 RoK, B	1 350 000	545 000	1 895 000	2,7591%	37 972	3 164	1 908	5 208	2 205	47 292	618 728
2.1301	36	1 RoK, B	1 080 000	415 000	1 495 000	2,2073%	30 377	2 531	1 908	4 166	1 764	38 216	494 987
2.1302	71	3 RoK, BB	2 130 000	765 000	2 895 000	3,7796%	52 016	4 335	1 908	8 216	3 479	65 619	847 575
2.1303	71	3 RoK, BB	2 130 000	865 000	2 995 000	3,7796%	52 016	4 335	1 908	8 216	3 479	65 619	847 575
2.1304	35	1 RoK, B	1 050 000	545 000	1 595 000	2,1673%	29 827	2 486	1 908	4 050	1 715	37 500	486 017
2.1305	59	2 RoK, B	1 770 000	525 000	2 295 000	3,3189%	45 676	3 806	1 908	6 828	2 891	57 302	744 263
2.1306	45	2 RoK, B	1 350 000	645 000	1 995 000	2,7591%	37 972	3 164	1 908	5 208	2 205	47 292	618 728
2.1401	36	1 RoK, B	1 080 000	485 000	1 565 000	2,2073%	30 377	2 531	1 908	4 166	1 764	38 216	494 987
2.1402	71	3 RoK, BB	2 130 000	865 000	2 995 000	3,7796%	52 016	4 335	1 908	8 216	3 479	65 619	847 575
2.1403	71	3 RoK, BB	2 130 000	965 000	3 095 000	3,7796%	52 016	4 335	1 908	8 216	3 479	65 619	847 575
2.1404	35	1 RoK, B	1 050 000	595 000	1 645 000	2,1673%	29 827	2 486	1 908	4 050	1 715	37 500	486 017
2.1405	59	2 RoK, B	1 770 000	625 000	2 395 000	3,3189%	45 676	3 806	1 908	6 828	2 891	57 302	744 263
2.1406	45	2 RoK, B	1 350 000	745 000	2 095 000	2,7591%	37 972	3 164	1 908	5 208	2 205	47 292	618 728
2.1501	104	4 RoK, BT	3 120 000	2 075 000	5 195 000	5,3343%	73 412	6 118	1 908	12 035	5 096	92 451	1 196 217
2.1502	81	3 RoK, BT	2 430 000	1 965 000	4 395 000	4,1795%	57 519	4 793	1 908	9 374	3 969	72 770	937 253
2.1601	104	4 RoK, BB	3 120 000	1 875 000	4 995 000	5,3343%	73 412	6 118	1 908	12 035	5 096	92 451	1 196 217
2.1602	81	3 RoK, BB	2 430 000	1 585 000	3 995 000	4,1795%	57 519	4 793	1 908	9 374	3 969	72 770	937 253
Avrundning						0,0001%	1		2	-7	94	91	
Totalt	1794		53 820 000	22 275 000	76 095 000	100,0000%	1 376 228		59 150	207 600	88 000	1 730 979	

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

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.

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.

Alla lägenheter har förråd som ingår i bostadsrätten belägna i källarplanet.



G. Nyckeltal år 1

Anskaffningskostnad	54 916 kr/kvm
Insatser och upplåtelseavgifter	42 416 kr/kvm
Belåning (BOA + LOA)	11 878 kr/kvm
Belåningsgrad, lån i förhållande till föreningens anskaffningskostnad	23 %
Årsavgifter inkl. triple play, hushållsel, hushållsvatten	965 kr/kvm
Årsavgifter exkl. triple play, hushållsel, hushållsvatten	767 kr/kvm
Årsavgifter som debiteras separat triple play, hushållsel, hushållsvatten	198 kr/kvm
Driftskostnader inkl. triple play, hushållsel, hushållsvatten (BOA + LOA)	531 kr/kvm
Driftskostnader exkl. triple play, hushållsel, hushållsvatten (BOA + LOA)	343 kr/kvm
Avsättning till underhåll och avskrivning (BOA + LOA)	379 kr/kvm
Avsättning till underhåll, amortering och kassaflöde (BOA + LOA)	123 kr/kvm
Avsättning till underhåll, amortering och kassaflöde snittvärde år 1-20 (BOA + LOA)	283 kr/kvm

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

H. Ekonomisk prognos

Samtliga värden i tusentals kronor (kkr)

INTÄKTER	År	1	2	3	4	5	6	10	20
Årsavgifter ¹		1 731	1 766	1 801	1 837	1 874	1 911	2 069	2 522
Hyses- och parkeringsintäkter		279	285	290	296	302	308	334	407
SUMMA INTÄKTER		2 010	2 050	2 091	2 133	2 176	2 219	2 402	2 928
KOSTNADER²									
Driftskostnader		-1 002	-1 022	-1 042	-1 063	-1 084	-1 106	-1 197	-1 459
Övriga kostnader									
Fastighetsavgift och fastighetsskatt ³		-13	-13	-13	-14	-14	-14	-15	-94
Kapitalkostnader									
Räntor		-762	-757	-752	-746	-741	-736	-705	-629
Ränteintäkter		0	2	4	6	9	13	29	118
Avskrivningar och fonderingar									
Avskrivningar		-641	-641	-641	-641	-641	-641	-641	-641
Avsättning till yttre underhåll		-76	-77	-79	-80	-82	-83	-90	-110
SUMMA KOSTNADER		-2 493	-2 508	-2 523	-2 538	-2 552	-2 567	-2 619	-2 815
ÅRETS RESULTAT		-483	-458	-432	-405	-377	-348	-217	113
ACKUMULERAT RESULTAT		-483	-941	-1 373	-1 778	-2 155	-2 502	-3 572	-3 967
AMORTERING⁴		-157	-157	-157	-157	-157	-224	-224	-224
ÅRETS KASSAFLÖDE⁵		76	103	131	159	189	152	289	640
ACKUMULERAD KASSALIKVIDITET⁵		76	179	309	469	657	810	1 756	6 535
YTTRE UNDERHÅLLSFOND		76	153	231	311	393	476	827	1 835

¹ Årsavgifterna för bostäder är uppräknade med 2,00% per år och triple play, hushållsel, hushållsvatten är uppräknade med 2,00% per år.

² Inflationen är beräknad till 2,00%, låneräntan är antagen till 3,40% per år och intäktsräntan är antagen till 2,00% per år.

³ Ingen fastighetsavgift utgår under år 1-15.

⁴ Amortering från år 1 0,70% och från år 6 1,00%.

⁵ I kassaflöde och kassalikviditet ingår år 1 en startkassa på 0 kr och avsättning till underhållsfond.

I. KÄNSLIGHETSANALYS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 20
Genomsnittliga årsavgifter per m²	965	984	1 004	1 024	1 044	1 065	1 153	1 406
Antagen inflationsnivå och								
Antagen räntenivå + 1%	1 090	1 108	1 126	1 145	1 163	1 182	1 261	1 476
Ändring av årsavgift	13,0%	12,6%	12,2%	11,8%	11,4%	11,0%	9,3%	5,0%
Antagen räntenivå + 2%	1 215	1 232	1 248	1 265	1 282	1 299	1 368	1 546
Ändring av årsavgift	25,9%	25,1%	24,4%	23,6%	22,8%	22,0%	18,6%	10,0%
Antagen räntenivå - 1%	840	860	882	903	926	948	1 046	1 335
Ändring av årsavgift	-13,0%	-12,6%	-12,2%	-11,8%	-11,4%	-11,0%	-9,3%	-5,0%
Antagen räntenivå och								
Antagen inflationsnivå + 1%	965	990	1 016	1 043	1 071	1 099	1 220	1 594
Ändring av årsavgift	0,0%	0,6%	1,2%	1,9%	2,5%	3,1%	5,8%	13,4%
Antagen inflationsnivå + 2%	965	996	1 029	1 063	1 098	1 134	1 292	1 819
Ändring av årsavgift	0,0%	1,2%	2,5%	3,8%	5,1%	6,4%	12,0%	29,4%
Antagen inflationsnivå - 1%	965	978	992	1 005	1 019	1 033	1 091	1 247
Ändring av årsavgift	0,0%	-0,6%	-1,2%	-1,8%	-2,4%	-3,0%	-5,3%	-11,3%

Ovanstående belopp avser kr/m² genomsnitt.

Ränte- och Inflationsantagande

Antagen räntenivå	3,40%
Antagen inflationsnivå	2,00%
Antagen årsavgiftshöjning	2,00%
Antagen årsavgiftshöjning triple play, hushållsel, hushållsvatten	2,00%

J. UNDERSKRIFTER

Bostadsrättsföreningen
Bellevue Deux

Enligt digital signering

Daniel Eriksson

Peter Wipp

Lars Fahlgren



Underhållsplan

Brf Bellevue Deux

Örebro Kommun



BostFast AB

Upprättad: 2024-11-11

Version: 1.0

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	10
Diagram över årskostnader år 1-20	10
Diagram över årskostnader år 1-50	11

Underhållsplan Brf Bellevue Deux

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 beläning.

Underhållsplan Brf Bellevue Deux

Varför ska man planera sitt underhåll

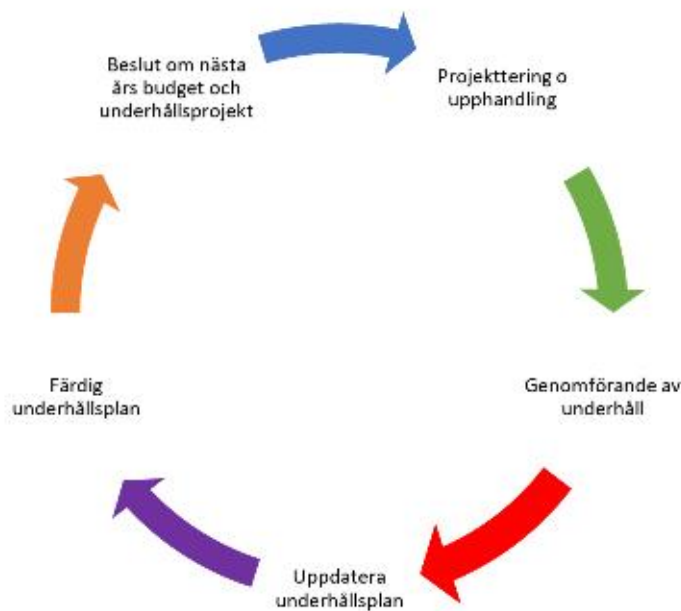
En bra underhållsplan underlättar ägandet och förvaltandet av en fastighet. Risken för oförutsedda utgifter minskar och den totala kostnaden för underhåll hålls på en nivå som föreningen har råd med. Dessutom ger underhållsplanen en snabb överblick av fastighetens status och underlättar vid överföring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

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 Deux

Beskrivning av fastigheten

Fastighet

Fastighetsbeteckning:	Örebro Kolgården 2, Örebro kommun
Adress:	Lykttändargatan 9-11, 702 80 Örebro
Fastighetens areal:	726 m ²
Bostadsarea (BOA):	ca 1 794 m ²
Lokalarea (LOA):	ca 94 m ²
Antal lägenheter:	Projektet avser nybyggnad av 31 lägenheter och en lokal i ett flerbostadshus. Lokalen är avsedd för kommersiell uthyrning. Förråd mm i källare).
Parkering:	Parkeringsplatser kan hyras i externt P-hus.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Antal våningar:	7 våningar samt källare.
Grundläggning:	Pålad grundläggning. Betongplatta på mark och platsgjutna källarytterväggar.
Stomme:	Stominnerväggar utförs av platsgjuten betong. 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 aluminiumbeklädnad 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 Bygggeramikrådets branschregler för våtrum. och 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 i grannfastighet. Lägenhetsförråd samt gym o övernattningsrum i källarplan. E

Underhållsplan Brf Bellevue Deux

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 Deux

Komponenter, åtgärd, underhållsintervall

Uppskattade kostnader i kr.



Underhållsplan Brf Bellevue Deux

Brf Bellevue Deux
Örebro
Entreprenaden överlämnas

Boarea m2 enligt ek plan:
1794
2025

Årlig avsättning underhållskostnader
2025
5 047 023

Åtgärd	Material/Version	Mängd	Enhet	å pris kr	Nästa		Bedömd		Summa
					Total kostnad	aktivitet	Intervall	Årlig	
					åtgärd	år	år	kostnad kr	kostnad 50 år
Fasader									
Skifferfasad	Komplettering, justering	1585	m²	1475	2 337 875	2075	50	46 758	2 337 875
Socklar	Tvätt, lagning	48	m²	1991	97 571	2050	25	3 903	165 143
Plåtfasad, takplan	Tvätt, komplettering, Målning	11	m²	376	5 263	2050	25	211	10 525
Entréparti	Automatisk justering, smörjning	1	st	10 000	10 000	2050	25	400	20 000
Fönster 1-luft	Akkladda, justering, smörjning	54	st	276	14 904	2050	25	596	29 808
Fönster 2-luft	Akkladda, justering, smörjning	20	st	331	6 624	2050	25	265	13 248
Fönster 2-luft m post	Akkladda, justering, smörjning	16	st	331	5 296	2050	25	212	10 596
Fönster 3-luft	Akkladda, justering, smörjning	48	st	352	16 996	2050	25	676	33 792
Glasparti	Akkladda, justering, bättring	8	st	1250	11250	2050	25	450	22 500
Fönsterörr	Akkladda, justering, tätningssilster	43	st	551	23 683	2040	5	1580	71079
Stuprör	Målning, riktning	27	m	625	16 875	2040	5	1058	47 625
Tak									
Sedumtak	Papp/sedum								
	Justering, komplettering	98	m2	1788	173 963	2050	25	7 079	353 925
Tätskikt lagglutande tak	Renov byg, byte tätskikt	398	m2	364	145 306	2050	25	5 615	280 771
Trätall balkonger	Byte	82	m2	784	48 583	2045	20	2 430	97 865
Hängrännor	Målning, riktning	98	m1	178	17 422	2040	5	1 175	52 866
Rökluckor	Målning, översyn	2	st	1500	3 000	2038	10	231	9 000
Rökluckor	Målning, översyn	1	st	2993,75	2 994	2038	10	230	8 951
Rökluckor	Byte	1	st	25 475	25 475	2075	50	510	25 475
Snöskydd/Folislöd	Målning, översyn	52	m1	643	43 836	2038	10	3 372	13158
Takstegar	Byte	3	m1	866	2 598	2065	40	65	2 599
Ventilh på flerbostadshus	Målning, justering	1	st	3 000	3 000	2040	5	200	9 000
Skorsten	Målning, justering	1	st	6 000	6 000	2041	10	500	24 000
Fästlöglor	Målning, översyn	20	st	450	9 000	2040	15	600	27 000
									-
Balkonger									
Balkongplatta (12,5 m2)	Renovering, byg platta	2	st	94 819	189 638	2085	60	3 161	-
Balkongplatta (25,5 m2)	Renovering, byg platta	4	st	168 082	672 328	2085	60	10 535	-
Balkongplatta (7,5 m2)	Renovering, byg-platta	31	st	55 311	171 977	2085	60	28 577	-
Balkongräcke, pinnar	Renovering, Målning	365	m	1200	438 000	2050	25	17 520	876 000
Skärmtak, (12,5 m2)	Renovering, byg	2	st	62 179	124 358	2085	60	2 073	-
Skärmtak, (25,5 m2)	Renovering, byg	1	st	103 682	103 682	2085	60	1 727	-
Skärmtak, 7,5 m2	Renovering, byg	4	st	38 271	153 085	2085	60	2 418	-
									-
Trapphus									
Bättringsåtgärder	Målning	1	st	35 000	35 000	2050	25	1400	70 000
									-
Soppantering									
Bättringsåtgärd	Soppantering med skrivit i grannfäs	1	st	5 000	5 000	2035	10	508	25 000
									-
Gemensamma utrymmen									
Gemensamma ytor (övernatt/gym)	Målning vägg, tak, golvbeläggning	36	m²	1200	43 600	2040	15	3 040	136 800
Barnvagnsrum, Cykelrum, förråd mm	Målning vägg, tak, golv	228	m²	350	79 800	2085	40	1995	79 800
Dörrschakt	Målning, kontroll, justering	8	st	2 000	16 000	2045	20	1900	76 000
Dörrar	Målning, kontroll, justering	8	st	2 500	20 000	2045	20	1000	40 000
Fläktrum, UC	Målning vägg, tak, golv	88	m²	350	30 800	2085	40	595	23 800
Förrådsinredning	Lagning, Justering	1	st	12 500	12 500	2035	10	1250	62 500
Hissplan/Entré/Korridor	Målning vägg, tak, golv	76	m²	350	61000	2085	40	1540	61000
Golv i entréer	Renovering, polering	148	m2	275	40 700	2040	5	2 718	122 100
Lgh Dörr	Målning, kontroll, justering	31	st	1475	45 725	2050	25	1829	91450
Uthyringslokal	Hyresgästens ansvar	97	m²			2125	100		
WC/Dusch	Renovering, byte porslän	1	st	25 000	25 000	2045	20	1250	50 000
									-
Hissar									
Hisskorpar modernisering		1	st	58 250	58 250	2055	30	5 625	58 250
									-
Värme									
	Fjärrvärme								
Värmecentral byte	Inget planerat behov	1	st	37 500	37 500	2050	25	1500	75 000
Termostalventiler, byte ventil	komplett byte >5 samtidigt	55	st	849	46 695	2080	35	4 202	147 056
Stamventiler, byte ventil	Komplett byte	41	st	2 650	108 050	2080	35	3 104	108 050
Justering värme		1794	m2	5	9 759	2050	25	390	19 518
		-	-	-	-	0	0	-	-
Ventilation									
Fläktaggregat FTX, byte	Renovering	1	st	103 000	103 000	2050	25	4 120	206 000
Justering ventilation, FT system		1794	m2	15	26 910	2040	15	1794	80 730
Rengöring ventilationskanaler		1794	m2	29	52 026	2040	15	3 468	156 078
OVK		1794	m2	10	17 940	2028	3	5 980	287 040
									-
Belysning armaturer									
	Allmänna utrymmen								
Utvändig belysning entré	Uppekattad mängd	7	st	2 500	17 500	2055	30	583	17 500
Utvändig belysning balkonger		45	st	2 500	112 500	2055	30	3 750	112 500
		0	0	0	-	1900	0	-	-
Vatten och avlopp									
Spolning stammar		1794	m2	15	26 910	2045	20	1348	53 820
		0	0	0	0	0	0	-	-
Mark									
Tomtmark vid entréer mm	Kompletteringsådd, 10%	283	m²	25	6 509	2030	5	545	65 093
Tomtmark vid entréer mm	Omläggning	253	m²	18	31 100	2050	25	520	62 200
Cykel-platser, hårdgjord yta	Justering, komplettering, bygplattor	72	m²	81	5 846	2045	20	365	11 693
Cykelstall	Justering, riktning	100	st	225	22 500	2055	30	375	22 500
Kantsten	Justering, riktning	92	m¹	186	12 896	2040	15	258	38 088
Buskar etc	Ompiantering, 20% av bruttoyta	300	m²	175	52 388	2035	10	2 618	261938
		-	-	-	-	-	-	-	-
Årlig avsättning underhållskostnader		1 794	m2	112	5 047 023			203 882	7 321 177
Årlig avsättning underhållskostnader år 1-50									
									82 kr



Underhållsplan Brf Bellevue Deux

Sammanställning

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

Per år: ca 204 000 kr
Per kvadratmeter: ca 82 kr/m²

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

Totalt: ca 943 000 kr
Per år: ca 47 150 kr
Per kvadratmeter och år: ca 27 kr/m²

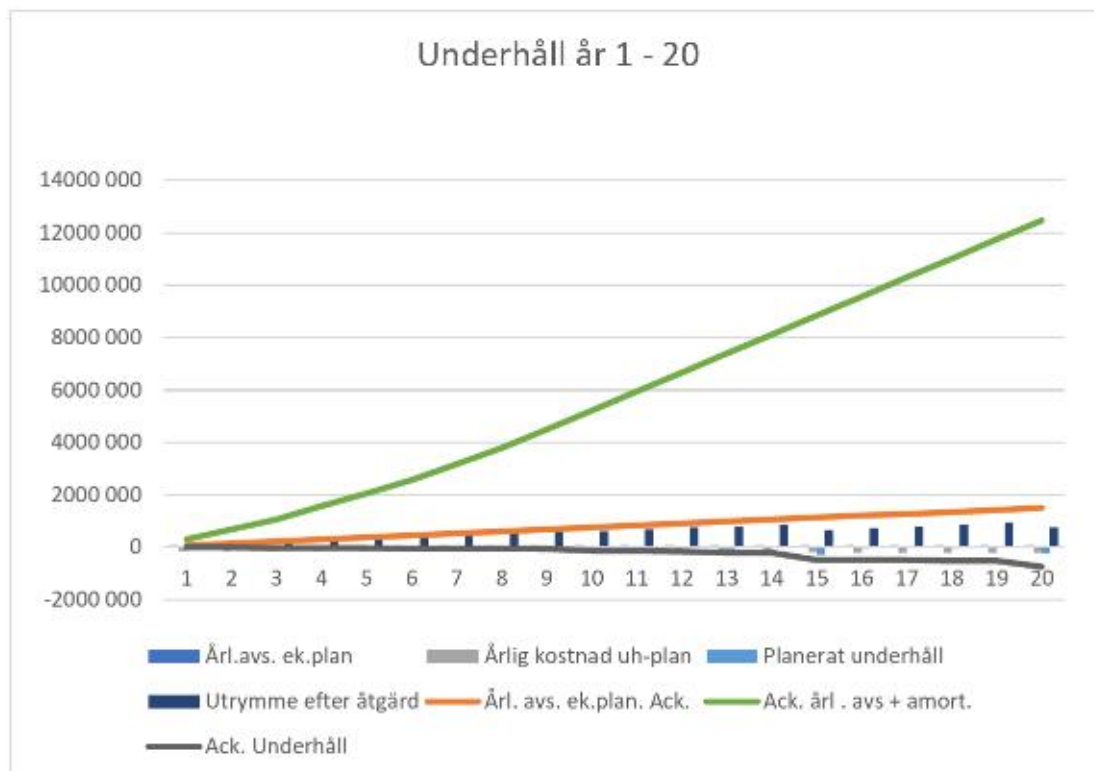
Avsättning till underhållsfond samt amortering har i ekonomisk plan gjorts med:

Underhållsfond år 1: 75 520 kr
Per kvadratmeter år 1: 42 kr/m²
Indexering per år: 2%
Totalt år 1-20: 1 835 000 kr

Amortering per år: 116 kr/m² (genomsnitt år 1-20)
Amortering totalt år 1-20: 4 145 000 kr

Diagram över årskostnader år 1-20

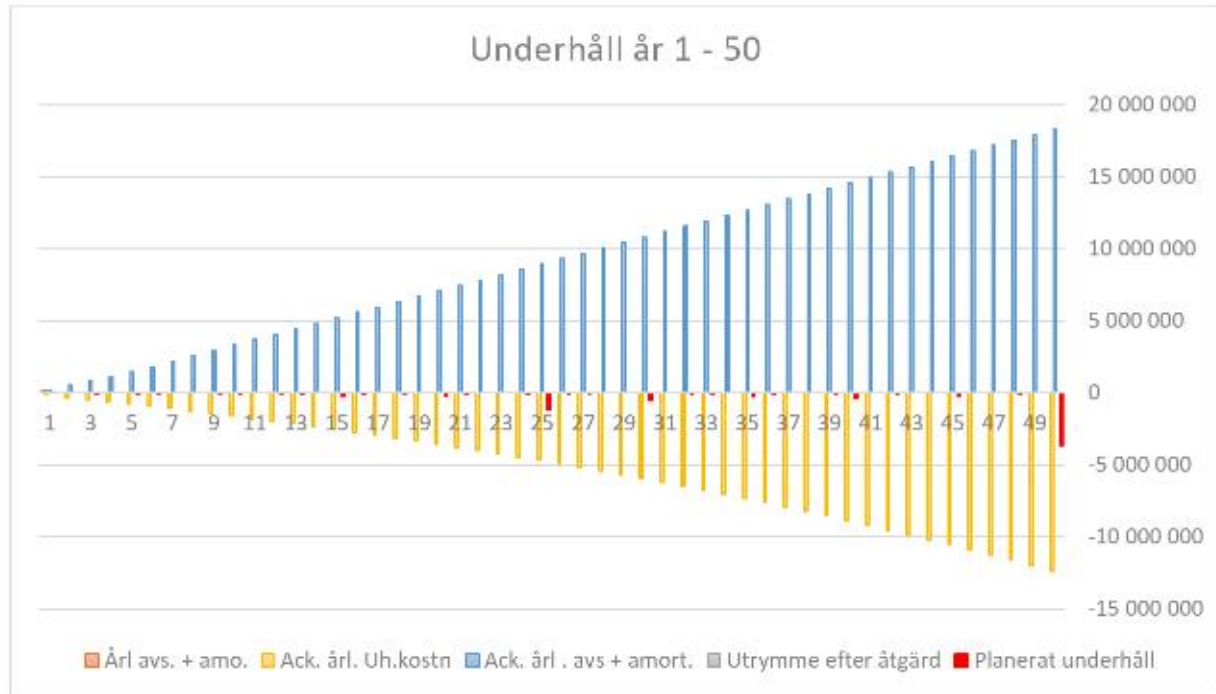
Diagrammet nedan visar på de den årliga avsättningen till underhållsfond samt de uppskattade kostnaderna år 1-20:



Underhållsplan Brf Bellevue Deux

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 Deux

Årligt underhåll år 1-10

Brf Bellevue Deux
Örebro
Entreprenaden överlämnas

Boarea m2 enligt ek plan:
1794
2025

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
Fasad	Skifferfasad			2025	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Skifferfasad	Komplettering justering	1185	m2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Socklar	Tvått, lagring	49	m2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Plåtfasad, takplan	Tvått, komplettering, målning	94	m2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Entréparti	Automatik justering, smörjning	1	st	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fönster 1-luft	Akka, justering, smörjning	54	st	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fönster 2-luft	Akka, justering, smörjning	25	st	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fönster 2-luft m post	Akka, justering, smörjning	3	st	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fönster 3-luft	Akka, justering, smörjning	46	st	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Glasparti	Akka, justering, bitning	9	st	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fönsteröppn	Akka, justering, tätningstutor	43	st	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Stugor	Målning, riktning	27	m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Tak	Pappsedum												
Sodumtak	Justering, komplettering	99	m2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Takskikt, lagrande tak	Renov. lag, byte bitar	389	m2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Träskikt, balkonger	Byte	62	m2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Hängräddor	Målning, riktning	99	m2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Takluckor	Målning, översyn	2	st	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rökluckor	Målning, översyn	1	st	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rökluckor	Byte	1	st	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Snöskydd/Fotstöd	Målning, översyn	52	m2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Takstegar	Byte	5	m2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ventilhus på fläktboxadhus	Målning, justering	1	st	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Skorsten	Målning, justering	1	st	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fäktning	Målning, översyn	25	st	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Balkonger													
Balkongplatta (12,5 m2)	Renovering, bitg. platta	2	st	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Balkongplatta (25,5 m2)	Renovering, bitg. platta	4	st	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Balkongplatta (7,5 m2)	Renovering, bitg. platta	31	st	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Balkongräcke, pinnar	Renovering, Målning	365	m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Balkongräcke, (2,5 m2)	Renovering, bitg.	2	st	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Skåmtak, (25,5 m2)	Renovering, bitg.	1	st	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Skåmtak, 7,5 m2	Renovering, bitg.	4	st	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Trapphus													
Balkongskåp	Målning	1	st	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sophantering													
Balkongskåp	Sophantering med servitut, i grannfö	1	st	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5 000
Gemensamma utrymmen													
Gemensamma plan (överhallen)	Målning, vägg, tak, golvsäckning	35	m2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Balkongskåp, Cykelum, fönster	Målning, vägg, tak, golv	225	m2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dörrschakt	Målning, kontroll, justering	10	st	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dörrschakt	Målning, kontroll, justering	5	st	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fäktum, UC	Målning, vägg, tak, golv	65	m2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fäktum, UC	Lagring, justering	1	st	-	-	-	-	-	-	-	-	-	17 500
Hissplan/Entré/Korridor	Målning, vägg, tak, golv	175	m2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Golv i entré	Renovering, polering	115	m2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Lgh Dörr	Målning, kontroll, justering	31	st	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Utrymningslokal	Hissplanens ansvar	97	m2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
WC/Dusch	Renovering, byte, porcellin	1	st	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Hissar													
Hisskorridor med smörgåsar		1	st	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Värme	Fjärrvärme												
Värmecentral byte	Inget planerat behov	1	st	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Termistorventiler, byte ventiler	Komplett byte - > 5 km i lgh	85	st	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Stamventiler, byte ventiler	Komplett byte	41	st	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Insulering värme		1794	m2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ventilation													
Fäktaggregat FTX, byte	Renovering	1	st	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Justering ventilation, F.T system		1794	m2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Renovering ventilationskanaler		1794	m2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
OVK		1794	m2	-	-	17 940	-	-	17 940	-	-	17 940	-
Belysning armaturer	Allmänna utrymmen												
Utvändig belysning entré	Uppskattat mängd	7	st	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Utvändig belysning balkonger		45	st	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		0	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Vatten och avlopp													
Spolning stammar		1794	m2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		0	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Mark													
Tomtmark vid entréer mm	Kompletteringsåtgärd, 10%	263	m2	-	-	-	-	6 509	-	-	-	-	6 509
Tomtmark vid entréer mm	Omläggning	263	m2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cykelparkering hårdgjord yta	Justering, komplettering, bitg. plattor	72	m2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cykelparkering	Justering, riktning	115	st	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kantsten	Justering, riktning	92	m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Beskrivning	Omplanering 25% av bruttoyta	302	m2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	52 388
Årlig avsättning underhållskostnader		1 794	m2	0	0	17 940	0	6 509	17 940	0	0	17 940	76 397



Underhållsplan Brf Bellevue Deux

Årligt underhåll år 11-20

Brf Bellevue Deux
Örebro
Entreprenaden överlämnas

Boxar m2 enligt ek plan:
1794
2025

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
Fasad	Skifferfasad			2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
Skifferfasad	Komplettering, justering	1555	m²	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Socklar	Tytlst, lagring	49	m²	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bräddfasad, takplan	Tytlst, komplettering, målning	15	m²	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Entréparti	Automatisk justering, smörjning	4	st	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fönster 1-luft	Årskada, justering, smörjning	54	st	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fönster 2-luft	Årskada, justering, smörjning	20	st	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fönster 2-luft m post	Årskada, justering, smörjning	10	st	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fönster 3-luft	Årskada, justering, smörjning	48	st	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Glasparti	Årskada, justering, målning	8	st	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fönsteröppn	Årskada, justering, färdigskär	43	st	-	-	-	-	23 698	-	-	-	-	-
Stupor	Målning, målning	27	m	-	-	-	-	8 875	-	-	-	-	-
Tak	Pappisodum												
Sedumtak	Justering, komplettering	58	m²	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Tätskikt, åtgärdande tak	Renov. btp, byte tätskikt	329	m²	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Träskikt, balkonger	Byte	52	m²	-	-	-	-	-	-	-	-	-	48 583
Hängrems	Målning, målning	58	m²	-	-	-	-	7 622	-	-	-	-	-
Takluckor	Målning, övervak	2	st	-	-	-	3 036	-	-	-	-	-	-
Rakluckor	Målning, övervak	1	st	-	-	-	3 864	-	-	-	-	-	-
Rakluckor	Byte	1	st	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Snöskydd/Fotstöd	Målning, övervak	52	m²	-	-	43 836	-	-	-	-	-	-	-
Takstegar	Byte	3	m²	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ventilur på flerbostadshus	Målning, justering	1	st	-	-	-	-	3 000	-	-	-	-	-
Skivsten	Målning, justering	1	st	-	-	-	-	-	8 000	-	-	-	-
Fästingur	Målning, övervak	20	st	-	-	-	-	9 000	-	-	-	-	-
Balkonger													
Balkongplatta (12,5 m²)	Renovering, btp platta	2	st	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Balkongplatta (25,5 m²)	Renovering, btp platta	4	st	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Balkongplatta (7,5 m²)	Renovering, btp platta	3	st	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Balkongräcke, plmar	Renovering, målning	365	m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Skärmak (12,5 m²)	Renovering, btp	2	st	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Skärmak (25,5 m²)	Renovering, btp	1	st	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Skärmak 7,5 m²	Renovering, btp	4	st	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Trapphus													
Bättningsgädder	Målning	1	st	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sophantering													
Rättningsgädd	Sophantering med ventilur, igentak	1	st	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5 000
Gemensamma utrymmen													
Gemensamma ytor (i vettstugan)	Målning, vägg, tak, golvsbeläggning	38	m²	-	-	-	-	45 800	-	-	-	-	-
Barnvagnsrum, Cykelrum, förmå mm	Målning, vägg, tak, golv	528	m²	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dörrschakt	Målning, kontroll, justering	19	st	-	-	-	-	-	-	-	-	-	38 000
Dörrer	Målning, kontroll, justering	8	st	-	-	-	-	-	-	-	-	-	20 000
Fästrum, UC	Målning, vägg, tak, golv	58	m²	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Förmedling	Lagring, justering	1	st	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8 500
Hissplan/Förmedling	Målning, vägg, tak, golv	26	m²	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Golv/Linor	Renovering, polering	48	m²	-	-	-	-	40 700	-	-	-	-	-
Lgh/Dor	Målning, kontroll, justering	3	st	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Utrymningslokal	Hissplanstens ansvar	57	m²	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
WC/Dusch	Renovering, byte pers lsh	1	st	-	-	-	-	-	-	-	-	-	25 000
Hissar													
Hisskåp modernisering		1	st	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Värme	Fjärrvärme												
Värmecentral byte	Ingel planens behov	1	st	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Termosälvventiler, byte ventil	Komplett byte >6 samtidigt	55	st	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Stamventiler, byte ventil	Komplett byte	41	st	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Justering värme		1754	m²	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ventilation													
Fästlaggregat FTX, byte	Renovering	1	st	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Justering ventilation, FT system		1754	m²	-	-	-	-	26 910	-	-	-	-	-
Rengöring ventilationskåp		1754	m²	-	-	-	-	52 026	-	-	-	-	-
OVK		1754	m²	-	-	17 940	-	17 940	-	-	17 940	-	-
Belysning armaturer	Allmänna utrymmen												
Utvändig belysning entré	Uppskattad mängd	7	st	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Utvändig belysning balkonger		45	st	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		0	st	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Vatten och avlopp													
Spolning slamm		1754	m²	-	-	-	-	-	-	-	-	-	26 910
		0	st	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Mark													
Tomtmark vid entréer mm	Kompletteringsgädd, 10%	253	m²	-	-	-	-	6 500	-	-	-	-	6 500
Tomtmark vid entréer mm	Omläggning	253	m²	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cykelparkering, handgjord yta	Justering, komplettering, btp platta	72	m²	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5 846
Cykelparkering	Justering, målning	10	st	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kantsten	Justering, målning	52	m²	-	-	-	-	12 696	-	-	-	-	-
Buskar etc	Omplanering 20% av bruttoyta	320	m²	-	-	-	-	-	-	-	-	-	52 388
Årlig avsättning underhållskostnader		1 794 m²		0	17 940	49 820	0	271 571	8 000	0	17 940	0	240 746



Underhållsplan Brf Bellevue Deux

Årligt underhåll år 21-30

Brf Bellevue Deux
Örebro
Entreprenaden överlämnas

Boarea m2 enligt sk plan:
1794
2025

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
Fasad	Skifferfasad			2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055
Skifferfasad	Komplettering justering	1585	m²	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Stockar	Tvätt, lagning	49	m³	-	-	-	-	87 571	-	-	-	-	-
Plåttfasad, takplan	Tvätt, komplettering, målning	14	m²	-	-	-	-	5 268	-	-	-	-	-
Entréparti	Automatisk justering, smörjning	1	st	-	-	-	-	10 500	-	-	-	-	-
Fönster 1-luft	Åkådda, justering, smörjning	54	st	-	-	-	-	4 304	-	-	-	-	-
Fönster 2-luft	Åkådda, justering, smörjning	20	st	-	-	-	-	6 524	-	-	-	-	-
Fönster 2-luft m post	Åkådda, justering, smörjning	16	st	-	-	-	-	5 299	-	-	-	-	-
Fönster 3-luft	Åkådda, justering, smörjning	48	st	-	-	-	-	16 806	-	-	-	-	-
Glasparti	Åkådda, justering, bättring	9	st	-	-	-	-	11 250	-	-	-	-	-
Fönsteröms	Åkådda, justering, bättring	43	st	-	-	-	-	-	-	-	-	-	23 695
Stuprör	Målning, målning	127	m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	16 875
Tak	Pappsedum												
Sedumtak	Justering, komplettering	95	m²	-	-	-	-	126 863	-	-	-	-	-
Takskikt tegelstövande lak	Renovering, byte tillskikt	385	m²	-	-	-	-	185 386	-	-	-	-	-
Takskikt betonglager	Byte	65	m²	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Hängslator	Målning, målning	89	m²	-	-	-	-	-	-	-	-	-	17 622
Takluckor	Målning, överens	2	st	-	-	-	-	-	3 000	-	-	-	-
Takluckor	Målning, överens	1	st	-	-	-	-	-	2 884	-	-	-	-
Takluckor	Byte	1	st	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Golvskåp/öf fästad	Målning, överens	50	m²	-	-	-	-	-	43 835	-	-	-	-
Takstegar	Byte	3	m³	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ventil på påfärdstads hus	Målning, justering	1	st	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3 000
Skivsten	Målning, justering	1	st	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fäststegar	Målning, överens	20	st	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9 000
Balkonger													
Balkongplatta (2,5 m²)	Renovering, btp platta	2	st	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Balkongplatta (2,5 m²)	Renovering, btp platta	4	st	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Balkongplatta (7,5 m²)	Renovering, btp platta	31	st	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Balkongbalk, pinnar	Renovering, målning	365	m	-	-	-	-	438 000	-	-	-	-	-
Skivtak, (2,5 m²)	Renovering, btp	2	st	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Skivtak, (2,5 m²)	Renovering, btp	1	st	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Skivtak, (2,5 m²)	Renovering, btp	4	st	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Trapphus													
Hängslator	Målning	1	st	-	-	-	-	15 000	-	-	-	-	-
Sopphämtning													
Hängslator	Sopphämtning med avfall, upprättelse	1	st	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5 000
Gemensamma utrymmen													
Gemensamma ytor (övertäckning)	Målning våg tak, golvbeklägning	38	m²	-	-	-	-	-	-	-	-	-	45 000
Barnvagnrum, Cykelrum, fäst mm	Målning våg tak, golv	238	m²	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dörrschakt	Målning, kontroll, justering	16	st	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dörrar	Målning, kontroll, justering	8	st	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Riktrum, UC	Målning våg tak, golv	68	m²	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Förädlingsledning	Lagning, justering	1	st	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12 000
Hissplan Entré/Korridor	Målning våg tak, golv	175	m²	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Golv i Entré	Renovering, polering	448	m²	-	-	-	-	-	-	-	-	-	40 700
Lift i Entré	Målning, kontroll, justering	11	st	-	-	-	-	45 725	-	-	-	-	-
Utgångspassager	Utgångspassager sensorer	32	m²	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
WC/Toiletter	Renovering, byte pinnar	1	st	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Hissar													
Hisskastar (modeller)		1	st	-	-	-	-	-	-	-	-	-	58 250
Värme	Fjärrvärme												
Värmeventil byte	Isolering, byte, byte	1	st	-	-	-	-	17 500	-	-	-	-	-
Värmeventil byte, byte vent	Komplettering, byte vent	85	st	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Strömventil, byte vent	Komplettering, byte vent	41	st	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Justering värme		1794	m²	-	-	-	-	9 750	-	-	-	-	-
Ventilation													
Riktrum, FTX, byte	Renovering	1	st	-	-	-	-	18 200	-	-	-	-	-
Justering ventilation, FT system		1794	m²	-	-	-	-	-	-	-	-	-	26 910
Rengöring ventilationskåder		1794	m²	-	-	-	-	-	-	-	-	-	52 026
OVK		1794	m²	-	-	-	-	-	-	-	-	-	17 940
Belysning armaturer	Allmänna utrymmen												
Utvändig belysning sensorer	Uppskattad mängd	2	st	-	-	-	-	-	-	-	-	-	17 500
Utvändig belysning takkåder		45	st	-	-	-	-	-	-	-	-	-	17 500
Vatten och avlopp													
Sopphämtning		1794	m²	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Mark													
Tornmark, vid entréer mm	Komplettering, byte, 10%	283	m²	-	-	-	-	8 500	-	-	-	-	8 500
Tornmark, vid entréer mm	Ombyggnad	283	m²	-	-	-	-	31 641	-	-	-	-	-
Cykel platser, handgjord yta	Justering, komplettering, boplatser	72	m²	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cykelställ	Justering, målning	100	st	-	-	-	-	-	-	-	-	-	22 000
Kartstol	Justering, målning	92	m²	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12 696
Buskar etc	Omplantering, 20% av bruttoyta	300	m²	-	-	-	-	-	-	-	-	-	22 388
Årlig avsättning underhållskostnader		1 794	m²	17 940	0	0	17 940	1 196 749	49 820	17 940	0	0	550 209



Underhållsplan Brf Bellevue Deux

Årligt underhåll år 31-40

Brf Bellevue Deux
Örebro
Entreprenaden överlämnas 2025

Boarea m2 enligt ek plan:
1794
2025

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	Skifffasad			2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065
Skifffasad	Komplettering, justering	1583	m ²	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Soacklar	Tyvlit, lagning	40	m ²	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Plåtfasad, takplan	Tyvlit, komplettering, målning	14	m ²	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Entréparti	Automatik, justering, smörjning	1	st	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fönster 2-lit	Åkbad, justering, smörjning	54	st	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fönster 2-lit	Åkbad, justering, smörjning	20	st	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fönster 2-lit m post	Åkbad, justering, smörjning	6	st	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fönster 3-lit	Åkbad, justering, smörjning	43	st	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Glasparti	Åkbad, justering, oljning	5	st	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fönsterbän	Åkbad, justering, oljning	43	st	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Stuprör	Målning, rikning	27	m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Tak	Pappsedum												
Sedumtak	Justering, komplettering	93	m ²	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Takskikt åtgärande tak	Renovering, bkg, bkg, bkg	393	m ²	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Takskikt balkonger	Bkg	62	m ²	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Utslagstak	Målning, rikning	95	m ²	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Takluckor	Målning, överbyg	2	st	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Takluckor	Målning, överbyg	1	st	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Takluckor	Byte	1	st	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Solbräddskydd fönstret	Målning, överbyg	50	m ²	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Takskåp	Byte	3	m ²	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ventilv. på Norbo stadshus	Målning, justering	1	st	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Skivsten	Målning, justering	1	st	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fästb. glar	Målning, överbyg	20	st	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Balkonger													
Balkongplatta (2,5 m ²)	Renovering, bkg, platta	2	st	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Balkongplatta (2,5 m ²)	Renovering, bkg, platta	4	st	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Balkongplatta (7,5 m ²)	Renovering, bkg, platta	31	st	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Balkongplatta, grater	Renovering, målning	265	m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Balkongb. (2,5 m ²)	Renovering, bkg	2	st	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Balkongb. (2,5 m ²)	Renovering, bkg	1	st	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Balkongb. (7,5 m ²)	Renovering, bkg	4	st	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Trapphus													
Böringsstap	Målning	1	st	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Böphämsling													
Böringsstap	Böphämsling med skivb. i gränst. 2	1	st	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gemensamma utrymmen													
Gemensamma g. (barnst. (100m))	Målning, vagg, tak, skivb. bkg	38	m ²	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gemensamma g. (barnst. (100m))	Målning, vagg, tak, skivb. bkg	258	m ²	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Öm. skivb.	Målning, kontroll, justering	16	st	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Öm. skivb.	Målning, kontroll, justering	8	st	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Förrådsrum, UC	Målning, vagg, tak, golv	68	m ²	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Förrådsrum, UC	Logning, justering	1	st	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Hissplan/Entré/Korridor	Målning, vagg, tak, golv	65	m ²	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Golv i entréer	Renovering, polering	148	m ²	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Lgh. Dörr	Målning, kontroll, justering	31	st	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Utrymmingslokal	Hissg. Stens. ansvar	97	m ²	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
WC/Vattnet	Renovering, bkg, platta	1	st	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Hissar													
Hissplan/modernisering		1	st	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Värme	Fjärrvärme												
Värmecentral byte	Inget planerat behov	1	st	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Termoventil, byte ventil	Komplett byte -5 samtidigt	152	st	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Stamventil, byte ventil	Komplett byte	41	st	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Inställning värme		1794	m ²	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ventilation													
Utslagstak f. f. k. byte	Renovering	1	st	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Regulator ventilation, f. f. system		1794	m ²	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Regulator ventilation, f. f. system		1794	m ²	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
CVK		1794	m ²	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Belysning armaturer	Allmänna utrymmen												
Utvändig belysning entré	Uppskattad mängd	7	st	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Utvändig belysning balkonger		45	st	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Vatten och avlopp													
Spöning stammar		1794	m ²	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Mark													
Tarm. mark, vid senare mm	Komplettering, bkg, bkg	263	m ²	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Tarm. mark, vid senare mm	Örn. bkg	263	m ²	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cykelst. bkg, handg. g. g.	Justering, komplettering, bkg, platta	72	m ²	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cykelst. bkg	Justering, rikning	100	st	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kantsten	Justering, rikning	92	m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Buskar etc	Öppn. bkg, 20% av brutoytan	300	m ²	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Årlig avsättning underhållskostnader		1794	m ²	0	8 000	17 940	0	262 216	17 940	0	0	67 760	408 344



Underhållsplan Brf Bellevue Deux

Årligt underhåll år 41-50

Brf Bellevue Deux
Örebro
Entreprenaden överlämnas

Boarea m2 enligt ek plan
1794
2025

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
Fasad	Skifferfasad			2066	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075
Skifferfasad	Kompjuterjustering	1585	m²	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2 337 875
Booklar	TVätt, lagning	49	m²	-	-	-	-	-	-	-	-	-	97 571
Plåstfasad takplan	TVätt, komplettering, målning	54	m²	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5 283
Entreprenör	Automatisk justering, smörjning	1	st	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10 000
Fönster 1-luft	Årskontroll, justering, smörjning	54	st	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8 904
Fönster 2-luft	Årskontroll, justering, smörjning	21	st	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6 624
Fönster 2-luft m post	Årskontroll, justering, smörjning	35	st	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5 288
Fönster 3-luft	Årskontroll, justering, smörjning	48	st	-	-	-	-	-	-	-	-	-	16 896
Glasparti	Årskontroll, justering, smörjning	9	st	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11 250
Fönsterdörr	Årskontroll, justering, smörjning	49	st	-	-	-	-	25 500	-	-	-	-	-
Superv	Målning, färgning	87	m	-	-	-	-	5 875	-	-	-	-	-
Tak	Pappskedum												
Skivmark	Justering, komplettering	98	m²	-	-	-	-	-	-	-	-	-	98 963
Takskikt utgående tak	Rensning, byte tillskikt	399	m²	-	-	-	-	-	-	-	-	-	945 366
Trappsteg balkonger	Byte	62	m²	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Hängbjörnar	Målning, färgning	99	m²	-	-	-	-	17 522	-	-	-	-	-
Räddluckor	Målning, färgning	2	st	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Räddluckor	Målning, färgning	1	st	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Räddluckor	Byte	1	st	-	-	-	-	-	-	-	-	-	25 475
Skivmark/Fotostad	Målning, färgning	52	m²	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Takstegar	Byte	3	m²	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ventil på förberedningshus	Målning, färgning	1	st	-	-	-	-	5 000	-	-	-	-	-
Skivmark	Målning, färgning	1	st	-	-	-	-	-	-	5 000	-	-	-
Färdstegar	Målning, färgning	25	st	-	-	-	-	8 000	-	-	-	-	-
Balkonger													
Balkongplatta (2,5 m²)	Rensning, byte platta	2	st	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Balkongplatta (2,5 m²)	Rensning, byte platta	4	st	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Balkongplatta (7,5 m²)	Rensning, byte platta	31	st	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Balkongplatta, panel	Rensning, byte platta	263	m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	438 000
Skivmark (2,5 m²)	Rensning, byte	2	st	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Skivmark (2,5 m²)	Rensning, byte	1	st	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Skivmark 7,5 m²	Rensning, byte	4	st	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Trapphus													
Räddningskåp	Målning	1	st	-	-	-	-	-	-	-	-	-	35 000
Sopphänsning													
Räddningskåp	Sopphänsning med överlåt i panna	1	st	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5 000
Gemensamma utrymmen													
Gemensamma ytor (övrigt utrymme)	Målning, byte tak, golvet, färgning	88	m²	-	-	-	-	45 500	-	-	-	-	-
Räddningskåp, Cykelrum, Inredning	Målning, byte tak, golvet	298	m²	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Räddningskåp	Målning, byte tak, golvet	3	st	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Räddningskåp	Målning, byte tak, golvet	3	st	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Räddningskåp	Målning, byte tak, golvet	68	m²	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Räddningskåp	Justering, justering	1	st	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12 500
Räddningskåp/Entreprenör	Målning, byte tak, golvet	175	m²	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Räddningskåp	Rensning, byte	118	m²	-	-	-	-	10 200	-	-	-	-	-
Räddningskåp	Målning, byte tak, golvet	31	st	-	-	-	-	-	-	-	-	-	45 795
Räddningskåp	Byte, byte, byte	97	m²	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Räddningskåp	Rensning, byte, byte	1	st	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Hissar													
Hisskorgar modernisering		1	st	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Värme													
Värmeventil byte	Byte, byte, byte	1	st	-	-	-	-	-	-	-	-	-	37 500
Värmeventil byte, byte	Komplett byte ~5 samtidigt	62	st	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Värmeventil byte, byte	Komplett byte	41	st	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Värmeventil byte, byte	Justering, byte	1794	m²	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9 759
Ventilation													
Värmeventil byte	Rensning	1	st	-	-	-	-	-	-	-	-	-	103 000
Värmeventil byte, byte	Justering, byte, byte	1794	m²	-	-	-	-	20 900	-	-	-	-	-
Värmeventil byte, byte	Rengöring, ventilation, skandeler	1794	m²	-	-	-	-	52 020	-	-	-	-	-
Värmeventil byte, byte	OVK	1794	m²	-	-	-	-	17 940	-	-	-	-	-
Belysning armaturer													
Utvärldig belysning armaturer	Uppskattad mängd	7	st	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Utvärldig belysning balkonger		15	st	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Vatten och avlopp													
Spolning stammar		1794	m²	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Mark													
Tomtmark vid entréer mm	Komplett byte, byte	261	m²	-	-	-	-	8 500	-	-	-	-	6 500
Tomtmark vid entréer mm	Ombyggnad	269	m²	-	-	-	-	-	-	-	-	-	31 000
Övrigt platser, hänggord etc	Justering, komplettering, byte	72	m²	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Övrigt platser, hänggord etc	Justering, byte	100	st	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kantsten	Justering, byte	92	m	-	-	-	-	12 500	-	-	-	-	-
Staket etc	Ombyggnad, byte, byte	300	m²	-	-	-	-	-	-	-	-	-	52 188
Årlig avsättning underhållskostnader		1 794	m²	0	17 940	0	0	271 571	0	0	25 940	0	3 629 966

//241111



Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Bellevue Deux med org.nr 769640-9817, 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	2024-01-29
Registreringsbevis	2024-01-29
Bygglov	2022-11-07
Startbesked mark	2022-11-17
Startbesked byggnad	2023-04-17
Totalentreprenadkontrakt inkl bilagor	2022-11-30
Avtal om partsbyte	2024-10-16
Tilläggsavtal till ovan totalentreprenadkontrakt	2024-10-16
Köpekontrakt	2024-10-11
Lantmäterihandling gemensamhetsanläggning	2024-10-19
Offert för finansieringen av föreningen	2024-04-22
Accept av bankoffert	2024-04-23
Uppdaterade räntor	2024-11-05
Beslut gällande intygsgivare	2024-05-17
Underhållsplan	2024-11-11
Utdrag ur fastighetsregistret	2024-11-05
Energibalansräkning	2022-11-16
Ytförteckning	2022-06-23
Fastighetsreglering Kolgården 2	
Avskrivningsplan	
Beräkning av taxeringsvärde	



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 Deux, organisationsnummer 769640-9817.

Bakgrund

Brf Bellevue Deux har den 7 maj 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 16 maj 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 ersättningsskyldighet 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. 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 av föreningens ansökan inte framkommit någon omständighet som gör att förutsättningarna för att godkänna föreningens val av intygsgivare inte kan anses uppfyllda. Ansökan från Brf Bellevue Deux om godkännande av intygsgivare ska därför bifallas.

I detta ärende har enhetschef Joacim Möhlhoff beslutat och signerat beslutet elektroniskt. Föredragande har varit handläggare Marita Alvsund.

Joacim Möhlhoff
enhetschef

Marita Alvsund
handläggare