

EKONOMISK PLAN

Bostadsrättsföreningen Hyttan 3
Karlstads Kommun
Org. nr: 769639-9141

Nyckeltal

Insatser	50 488 kr/m ² Boarea
Upplåtelseavgifter	0 kr/m ² Boarea
Insatser och upplåtelseavgifter	50 488 kr/m ² Boarea
Årsavgifter	747 kr/m ² Boarea
Årsavgift kall & varmvatten samt hushållsel	109 kr/m ² Boarea
Räntekänslighet Årsavgift (Räntehöjning med 1%)	130 kr/m ² Boarea
Bostadsrättsföreningens lån	12 996 kr/m ² Boarea
Belåningsgrad (lån i förhållande till projektkostnad)	20 %
Sparande i föreningen (Amortering och Yttre fond år 1)	127 kr/m ² Boarea
Energiförbrukning	87 kr/m ² Boarea
Kalkylerad ränta bostadsrättsföreningens lån (3 år, 4 år, 5 år)	3,76 %
Offererad ränta bostadsrättsföreningens lån (3 år, 4 år, 5 år)	3,76 %
Kalkylerad amortering bostadsrättsföreningens lån	0,75 %
Offererad amortering bostadsrättsföreningens lån	0,75 %
Andel av intäkterna som kommer från lokaler eller parkering	12,7 %
Boarea (BOA)	2 059,4 m ²

Innehåll

- A ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR
- B BESKRIVNING
- C KOSTNADER FÖR FASTIGHETSFÖRVÄRV
- D FÖRSÄKRING
- E BERÄKNING AV FÖRENINGENS UTGIFTER ÅR 1
- F BERÄKNING AV FÖRENINGENS INTÄKTER ÅR 1
- G EKONOMISK PROGNOZ År 1-6, 10 & 20
- H KÄNSLIGHETSANALYS År 1-6, 10 & 20
- I SPECIFIKATION ÖVER BERÄKNING AV ÅRSAVGIFTER ÅR 1, INSATSER MM
- J SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

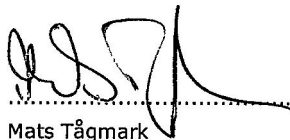
Bilagor ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG
UNDERHÅLLSPLAN

Karlstad 2024-03-11.

Bostadsrättsföreningen Hyttan 3


Carina Johansson

Maria Frykblom


Mats Tågmark

A ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Hyttan 3, 769639-9141, registrerad 2021-04-30, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler samt tomtmark i anslutning till dessa åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har förvärvat samtliga aktier i Gröna Hyttan 3 AB, 559340-0715, som var ägare till fastigheten Karlstad Hyttan 20.

Föreningen har därefter förvärvat fastigheten av det köpta bolaget. Lagfart beviljades 2022-10-18.

Mot bakgrund av gällande lagstiftning och praxis, se särskilt 23 kap inkomstskattelagen (1999:1229), Regeringsrättens avgörande RÅ 2003 ref 61 och Regeringsrättens dom i mål 1111-05, bedöms underprisöverlåtelsen inte innebära någon uttagsbeskattning för föreningen. För det fall föreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet ligga till grund för beräkning av eventuell skattepliktig vinst. Det övertagna skattemässiga värdet är beräknat till ca 120 milj kr.

Bygglov beviljades 2020-12-09. Byggnaderna är färdigställda till ca 83%. 25 st lägenheter är tecknade via Förhansdavtal. I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen avseende fastighetens anskaffningskostnad grundar sig på aktieförvärv, lösen av skuld avtal om byggherretjänster samt Totalentreprenadkontrakt.

Driftskostnaderna grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända samt bedömda förhållanden.

Upplåtelse av bostadslägenheterna kommer att ske efter det att planen registrerats av Bolagsverket, säkerhet för insatserna lämnats, samt tillstånd för upplåtelse föreligger. Detta beräknas ske i april 2024.

Inflyttning beräknas ske 7 juni 2024.

Förutsättningarna för registrering av föreliggande ekonomiska plan enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen föreligger härvid.

Angivna uppgifter om fastighetens förvärv avser beräknade kostnader. Föreningen kommer att bli ett privatbostadsföretag.

B BESKRIVNING

Beteckning och areal mm

Fastighetsbeteckning:	Karlstad Hyttan 20. Äganderätt.
Adress:	Guldlistgatan 6
Areal:	678 m ²
Hustyp:	Flerbostadshus i 9 våningar

Taxeringsvärde:	Mark Bostäder	11 200 000
(beräknat via skatteverket.se)	Byggnad Bostäder	48 000 000
	Mark Lokaler	0
	Byggnad Lokaler	0
	Totalt	59 200 000

Värdeår (bedömt): 2024

Byggår: 2022-2024

Antal bostadslägenheter: 30 st

Lägenhetsytor BOA: 2 059,4 m²

Parkering: 19 platser i garage via GA, 1 P-plats på mark via GA

Servitut: Cykelrum, Last, Officialservitut

Gemensamhetsanläggningar Ändamål

		<u>Andel</u>
Karlstad Hyttan GA:1	Parkeringsgarage. P-platser, portar, ramper, in-och utfarter.	25,1%
Karlstad Hyttan GA:2	Innegårdar, trädgård, uteplatser, 2 soprum, 1 cykelrum, entéer.	25,0%
Karlstad Hyttan GA:3	1 st lägenhetsförråd.	50,0%
Karlstad Hyttan GA:4	Undercentral samt tekniska anläggningar och ledningar.	50,0%

Gemensamma anordningar & Utrymmen

Gästlägenhet

Gemensamhetslokal

Hiss

Trapphus

Lägenhetsförråd

Cykelrum, 2 miljörum

Översiktlig Byggnadsbeskrivning

Antal våningar:	9 våningar jämte källarvåning.
Grundläggning	Källare, pålar och fundament till fast mark
Stomme:	Betong med bärande ytterväggar och innerväggar
Bjälklag	Betong
Lägenhetsskiljande väggar:	Betong plåtreglar och gipsskivor
Innerväggar:	Plåtreglar och gipsskivor
Takhöjd:	2,6 m vån 1-7, 2,95 m i markplan, översta våningen 2,9m.
Fasad:	Tegel
Yttertak:	Papp eller duk
Takavvattning	Utvändiga stuprör
Balkonger	Inglasade balkonger
Fönster:	3-glas i trä med utsida i aluminium
Fönsterdörrar:	3-glas i trä med utsida i aluminium
Värmeproduktion:	Fjärrvärme
Värmedistribution	Vattenradiatorer. Komfortgolvvärme i badrum via hushållsel (ej i WC)
Ventilation:	Lägenhetsaggregat med FTX-system via lägenhetens hushållsel.
VA:	Avlopp anslutet till kommunens nät. Kallvatten köps via Hyttan 18, undermätare för kall- och varmvatten i lägenheterna.
El:	Föreningen har 1 elabonnemang. Undermätare för hushållsel i lägenheterna
Sophantering:	Miljörum
Bredband:	Telia Fiber i varje lägenhet med bredband och TV
Hissar	1st linhiss
Förråd:	1st vvmförråd till varje lägenhet, i lgh 1,5Rok ligger förrådet i lägenheten.
Tvätt	Tvättmaskin och torktumlare, alt kombimaskin, i varje lägenhet
Gårdsmiljö:	Plantering, plattgångar, uteplats, parkeringsplatser.
Entréer:	Entre från trottoar och gård.
Post:	Postfack i entren, tidningshållare vid varje lägenhet

Kortfattad rumsbeskrivning lägenheter

De vanligast förekommande ytskikten beskrivs nedan.

(G = golv, V = väggar, T = tak, Ö = övrigt)

Hall	G	Klinker/parkett	Badrum	G	Klinker
	V	Målade		V	Kakel
	T	Grängat		T	Målat
Vardagsrum	G	Parkett	WC	G	Klinker
	V	Målade		V	Målat. Kakel ovan tvättställ
	T	Grängat		T	Målat
Sovrum	G	Parkett			
	V	Målade			
	T	Grängat			
Kök	G	Parkett			
	V	Målade			
	T	Grängat			

2024-02-27

C KOSTNADER FÖR FÖRVÄRV

Förvärvskostnad för föreningens fastighet inkluderande markförvärv via förvärv av aktiebolag, byggkostnader, byggherrekostnader, lagfart, pantbrev, moms, räntekostnader under byggnadstiden, fastighetsskatt värdeåret mm. Inkl kassareserv 50.000.	130 738 100
SUMMA BERÄKNAD TOTAL ANSKAFFNINGSKOSTNAD	130 738 100

D FÖRSÄKRING

Föreningen kommer att teckna fullvärdesförsäkring inkl styrelseansvar före inflyttning. Fastigheten är under byggtiden försäkrad via Totalentreprenören.

E BERÄKNING AV FÖRENINGENS UTGIFTER ÅR 1

FINANSIERING ANSKAFFNINGSKOSTNAD

Lån år 1	26 763 100
Insatser	103 975 000
Upplåtelseavgift	<u>0</u>
SUMMA	130 738 100

ÅR 1

Kapitalutgifter	Skuld Kr	Ränta*	Räntekost Kr	Amortering**	Amortering Kr	Summa per år
Bottenlån***	26 763 100	3,76%	1 006 293	0,75%	200 723	1 207 016
SUMMA	26 763 100		1 006 293			1 207 016

* Räntenivån i denna kalkyl utgår från en offert 2024-02-22 och att lånet delas upp i 3 delar

lika fördelat på räntebindning 3, 4, och 5 år. Slutplacering av lånen beräknas ske direkt efter färdigställande /inflyttning.

**Rak amortering

***Säkerhet för föreningens lån är pantbrev.

SAMMANSTÄLLNING AV FÖRENINGENS UTGIFTER År 1

	ÅR 1
Kapitalutgifter	
Summa räntor och amortering från föregående sida	1 207 016
Avsättning till fond för yttre underhåll	61 782
Fastighetsavgift bostäder*	0
Fastighetsskatt	0
Driftkostnad**	
Uppvärmning (exkl uppvärmning varmvatten)	108 000
Fastighetsel	20 000
VA-fastighet	5 000
Kall & Varmvattenförbrukning i lgh (IMD)	104 000
Renhållning (sophämtning)	23 000
Driftkostnad hissar	5 500
Fastighetsskötsel, städning mm	60 000
Avgift för TV samt bredband (200 kr/månad x 32)	78 000
Infometric individuell mätning	12 000
Hushållsel (IMD)***	120 000
Löpande underhåll	30 000
Arvode till styrelse och revisor samt övr. föreningskostnader.	30 000
Ekonomisk förvaltning	44 000
Försäkring	23 000
Driftkostnad GA	66 500
Drift Gästlägenhet, Gemensamhetslokal och Övrigt	22 000
SUMMA UTGIFTER	2 019 798
	Delsumma drift: 751 000
	Drift per m2 BOA & År: 365

*Enligt nu gällande regler är föreningen befriad från fastighetsavgift under de första 15 åren efter värdeåret. Fastighetsskatt/avgift t.o.m. värdeåret bekostas av säljaren.

** Beräknade kostnader efter normalförbrukning. Variationer förekommer liksom att det beräknade värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre.

*** Elkostnaden är angiven för ett "normalår"

F BERÄKNING AV FÖRENINGENS INTÄKTER ÅR 1

Intäkter	ÅR 1
Årsavgifter (exkl individuell mätning el och vatten, IMD)	1 538 998
Parkering i garage 19 platser 1100 per månad	250 800
Markparkering 1 plats 500 per månad	6 000
Årsavgift Hushållsel / Kall- och varmvatten (IMD)	224 000
Summa Intäkter	2 019 798

G EKONOMISK PROGNOIS

Antagande om ränta under kalkylperioden	3,76%
Antagande om årlig ökning av driftkostnad	2,0%
Antagande om årlig ökning av fastighetsavg./skatt	2,0%
Antagande om årlig ökning av taxeringsvärde	2,0%

FÖRENINGENS UTGIFTER ÅR 1-6, ÅR 11 & ÅR 16

	År 1 tkr	År 2 tkr	År 3 tkr	År 4 tkr	År 5 tkr	År 6 tkr	År 10 tkr	År 20
Räntor	1006	999	991	984	976	969	938	863
Amortering	201	201	201	201	201	201	201	201
Fondavsättning	62	63	64	66	67	68	75	90
Drift inkl IMD	751	766	781	797	813	829	898	1094
Fastighetsavg	0	0	0	0	0	0	0	71
Fastighetskatt	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa utgifter	2020	2029	2038	2047	2057	2067	2112	2319

FÖRENINGENS INTÄKTER ÅR 1-6, ÅR 11 & ÅR 16

Årsavgifter exkl IMD	1539	1538	1537	1537	1536	1536	1537	1672
	0	0	0				0	0
Garagehyror	251	256	261	266	271	277	300	338
Markparkering	6	6	6	6	6	7	7	8
Årsavgift IMD	224	228	233	238	242	247	268	301
Summa intäkter	2 020	2 029	2 038	2 047	2 057	2 067	2 112	2 319
Avskrivning byggnader	883	883	883	883	883	883	883	883
Bokföringsm. underskott*	-621	-620	-618	-617	-616	-614	-607	-599

*Anskaffningsvärdet av föreningens hus kommer att skrivas av på 120 år enligt en rak avskrivningsplan med lika stort nominellt belopp per år. Detta kommer att resultera i ett negativt bokföringsmässigt resultat som inte påverkar föreningens årsavgifter.

Avskrivningsunderlag tkr:

(byggnadsvärde proportionerat via taxeringsvärdet för byggnader och mark)

Årsavgift kr/m2 BOA i snitt	747	747	746	746	746	746	746	812
-----------------------------	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

H KÄNSLIGHETSANALYS

FLERÅRSKALKYL VID OLIKA HÖGRE RÄNTE- OCH INFLATIONSANTAGANDEN

Räntescenarios

(exkl hushållsel och K & V-vatten)

Årsavgift i genomsnitt (kr/m2 BOA)

År	3,76%	4,76%	5,76%
1	747	877	1007
2	747	876	1005
3	746	874	1003
4	746	873	1000
5	746	872	998
6	746	871	996
10	746	868	989
20	812	923	1035

Inflationsscenarios

(exkl hushållsel och K & V-vatten)

Årsavgift i genomsnitt (kr/m2 BOA)

År	2%	3%	4%
1	747	747	747
2	747	748	750
3	746	750	753
4	746	751	756
5	746	753	760
6	746	755	764
10	746	765	784
20	812	879	962

I SPECIFIKATION ÖVER BERÄKNING AV ÅRSavgIFTER ÅR 1, INSATSER, mm

I följande tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters areor, typ, andelstal, insatser mm

Lägenhets- beteckning	Plan	BOAm2 (ca)	Typ	Insats	Andelstal*	Årsavgift andelstal** (exkl hushållsel och K & V-vatten)			Årsavgift*** El & K&V-vatten	
						per år	per månad	per m2	Kr/månad	
1002	0	54,0	2 rok	2 200 000	2,6221	40 354	3 363	747	489	
1101	1	61,9	2 rok	2 600 000	3,0057	46 258	3 855	747	561	
1102	1	72,1	3 rok	3 800 000	3,5010	53 881	4 490	747	654	
1103	1	86,7	3 rok	4 300 000	4,2100	64 791	5 399	747	786	
1104	1	46,2	1,5 rok	1 900 000	2,2434	34 525	2 877	747	419	
1201	2	61,9	2 rok	2 700 000	3,0057	46 258	3 855	747	561	
1202	2	72,1	3 rok	3 900 000	3,5010	53 881	4 490	747	654	
1203	2	86,7	3 rok	4 400 000	4,2100	64 791	5 399	747	786	
1204	2	46,2	1,5 rok	1 950 000	2,2434	34 525	2 877	747	419	
1301	3	61,9	2 rok	2 775 000	3,0057	46 258	3 855	747	561	
1302	3	72,1	3 rok	4 000 000	3,5010	53 881	4 490	747	654	
1303	3	86,7	3 rok	4 500 000	4,2100	64 791	5 399	747	786	
1304	3	46,2	1,5 rok	2 000 000	2,2434	34 525	2 877	747	419	
1401	4	61,9	2 rok	2 850 000	3,0057	46 258	3 855	747	561	
1402	4	72,1	3 rok	4 100 000	3,5010	53 881	4 490	747	654	
1403	4	86,7	3 rok	4 600 000	4,2100	64 791	5 399	747	786	
1404	4	46,2	1,5 rok	2 050 000	2,2434	34 525	2 877	747	419	
1501	5	61,9	2 rok	2 925 000	3,0057	46 258	3 855	747	561	
1502	5	72,1	3 rok	4 200 000	3,5010	53 881	4 490	747	654	
1503	5	86,7	3 rok	4 700 000	4,2100	64 791	5 399	747	786	
1504	5	46,2	1,5 rok	2 100 000	2,2434	34 525	2 877	747	419	
1601	6	61,9	2 rok	3 000 000	3,0057	46 258	3 855	747	561	
1602	6	72,1	3 rok	4 300 000	3,5010	53 881	4 490	747	654	
1603	6	86,7	3 rok	4 800 000	4,2100	64 791	5 399	747	786	
1604	6	46,2	1,5 rok	2 150 000	2,2434	34 525	2 877	747	419	
1701	7	61,9	2 rok	3 075 000	3,0057	46 258	3 855	747	561	
1702	7	72,1	3 rok	4 400 000	3,5010	53 881	4 490	747	654	
1703	7	86,7	3 rok	4 900 000	4,2100	64 791	5 399	747	786	
1704	7	46,2	1,5 rok	2 200 000	2,2434	34 525	2 877	747	419	
1801	8	137,1	5 rok t.runt	6 600 000	6,6573	102 455	8 538	747	1 243	
Summa		2059,4		103 975 000	100,000	1 538 998			per år: 224 000	
							Årsavg tot	1 762 998		

*Andelstalen är proportionella mot arean i resp. lägenhet.

**Utöver Årsavgifterna (2 st) tillkommer kostnader för parkering, telefon samt hemförsäkring inkl. bostadsrättstillägg.

***Hushållsel samt kall- och varmvatten inkl moms. Debitering sker efter uppmätt förbrukning och varierar med hushållets levnadsvanor.

J SÄRSKILDA FÖRÅLLANDEN

Lägenheternas ytor är uppmätta digitalt på ritningar enligt mätreglerna i SS 21054:2009.

Till denna ekonomiska plan har en undreållsplan tagits fram, se Bilaga. Här beräknas kostnader för planerat underhåll under de kommande 50 åren.

I den ekonomiska planen har det planerade underhållet finansierats på följande sätt.

En del av det planerade underhållet finansieras via årsavgiften (avsättning till underhåll) och en del via det låneutrymme som uppstår när föreningen amorterar på sina lån. Den årliga amorteringen enligt den ekonomiska planen ger ett låneutrymme som tas med i beräkningen av föreningens finansiering för kommande planerat underhåll.

INTYG

avseende Bostadsrättsföreningen Hyttan 3, orgnr. 769639-9141, Karlstad kommun.

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap. 2 § Bostadsrättslagen (1991:614) granskat ekonomisk plan undertecknad 2024-03-11, 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. Tillgängliga handlingar framgår av bilaga till intyget.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar. Vidare anser vi att förutsättningarna enligt 1 kap. 5 § Bostadsrättslagen är uppfyllda.

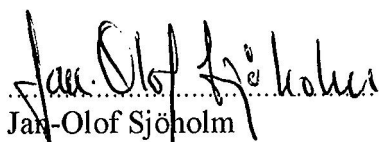
Kostnad för fastighetens förvärv avser beräknad kostnad.

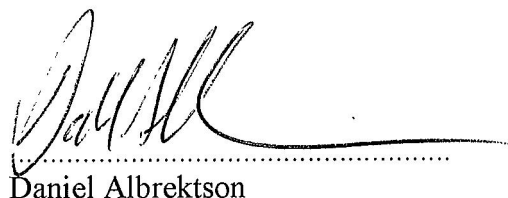
Vi har ej besökt fastigheten då vi anser att ett platsbesök inte tillför något av betydelse för vår granskning.

Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

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

Stockholm den 11 mars 2023


Jan-Olof Sjöholm


Daniel Albrektson

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående Kostnadskalkyler och Ekonomiska planer.

Bilaga till granskningsintyg dat 2024-03-11 för Brf Hyttan 3.

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

Registreringsbevis daterat 2024-03-11
Föreningens Stadgar registrerade 2021-04-30
Bankoffert 2024-02-22
Lantmäteriförrättning 2021-10-20
Fastighetsfakta 2024-01-22
Bygglov 2020-12-19
Aktieöverlåtelseavtal 2022-10-05
Proforma balansräkning 2022-10-05
Totalentreprenadkontrakt 2022-09-21
Köpebrev 2022-10-06
Transportköp 2022-10-06
Garantiförbindelse 2022-10-06
Åtagande gentemot Brf Hyttan 3 2024-03-11
Fördelning driftkostnader GA:1 och GA:2
Skötsel av GA:1-4 m rev 2022-01-07
Beräkning Taxvärde
Situationsplan, planer, fasader, sektioner

Beslut

Datum	Processnummer	Diarienummer
2024-03-06	3.5.3.4	1285/2024

Magnus Andersson
magnus@karlstadhus.se

Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare

Beslut

Boverket beslutar att godkänna Jan-Olof Sjöholm, JO Sjöholm Husadministration, och Daniel Albrektson, Albrektson & Fellinger AB, som intygsgivare för Brf Hyttan 3, organisationsnummer 769639-9141.

Ärendet

Brf Hyttan 3 har den 22 februari 2024 ansökt om godkännande av intygsgivarna Jan-Olof Sjöholm och Daniel Albrektson som intygsgivare för föreningen. Avgift för prövning av ansökan har inkommit till Boverket den 28 februari.

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

Jan-Olof Sjöholm och Daniel Albrektson 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 Hyttan 3:s ansökan om godkännande av intygsgivare ska därför bifallas.

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

Joacim Möhlhoff
enhetschef

Hans Lindgren
utredare

Underhållsplan

2024-03-19 Upprättad av Karlstadhus AB

kv Hyttan 20 - BRF Hyttan 3

Löpande underhåll

Sid 1 (3)

Planerat underhåll

Byggnadsdel	Uttrymme	Typ av underhåll	Inbyggnadsår	Frekvens på underhåll	Inkl moms		Tidpunkt för kontroll/underhåll	Faktisk kostnad underhåll	
					Bedömd kostnad/gång	Bedömd årlig kostnad			
Grundläggning		-	2024	Ej aktuellt					
Betongstomme		-	2024	Ej aktuellt					
Fasad	Tegel	Översyn	2024	Vart 5.e år	10 000 kr	2 000 kr	2029-06-01		
	Skiffer	Översyn	2024	Vart 5.e år	1 000 kr	200 kr	2029-06-01		
Tak	Yttertak	Översyn	2024	Vart 5.e år	5 000 kr	1 000 kr	2029-06-01		
	Panel i entré/utsk del	Slipning, lackning	2024	Vart 5.e år	5 000 kr	1 000 kr	2029-06-01		
	Tackluckor	Översyn	2024	6 ggr per år	100 kr	600 kr			
	Genomföringar	Översyn	2024	Vart 5.e år	1 000 kr	200 kr	2029-06-01		
	Ventilationsstosar	Översyn	2024	Vart 5.e år	1 000 kr	200 kr	2029-06-01		
Markbeläggning utanför entré		Översyn	2024	Vart 5.e år	1 000 kr	200 kr	2029-06-01		
Ytbeläggning	Golv	Entréhall	2024	Årligen	3 000 kr	3 000 kr	2029-06-01		
		Hisshall	2024	Vart 5.e år	0 kr	0 kr	2029-06-01		
		Trapphus	2024	Vart 5.e år	0 kr	0 kr	2029-06-01		
		Klinker i källare	2024	Vart 5.e år	0 kr	0 kr	2029-06-01		
		Målade i källare	2024	Vart 5.e år	5 000 kr	1 000 kr	2029-06-01		
		Gemensahetslok	2024	Vart 5.e år	5 000 kr	1 000 kr	2029-06-01		
		Gästlägenhet	2024	Årligen	5 000 kr	5 000 kr			
		Entréförråd	2024	Vart 5.e år	1 000 kr	200 kr	2029-06-01		
		Väggar	Entréhall	2024	Varje år	500 kr	500 kr		
			Hisshall	2024	Varje år	500 kr	500 kr		
			Trapphus	2024	Varje år	500 kr	500 kr		
			Källare	2024	Varje år	500 kr	500 kr		
			Gemensahetslok	2024	Varje år	500 kr	500 kr		
			Gästlägenhet	2024	Varje år	500 kr	500 kr		
			Entréförråd	2024	Varje år	100 kr	100 kr		
Innertak	Entréhall	2024	Vart 5.e år	1 000 kr	200 kr	2029-06-01			
	Hisshall	2024	Vart 5.e år	1 000 kr	200 kr	2029-06-01			
	Trapphus	2024	Vart 5.e år	0 kr	0 kr	2029-06-01			
	Gemensahetslok	2024	Vart 5.e år	1 000 kr	200 kr	2029-06-01			
Fönster / fönsterdörrar			2024	Vid behov	0 kr	0 kr			
Tamburdörrar inkl freeswing			2024	6 ggr per år	0 kr	0 kr			
Hiss		Underhållsavtal	2024	2-4 besök per år	6 500 kr	6 500 kr			
Entrédörr		Slipning, lackning, smörjning	2024	6 ggr per år	100 kr	600 kr			
Nödutrymningsdörr		Översyn, smörjning	2024	6 ggr per år	50 kr	300 kr			
Dörrar i trapphus		Översyn, smörjning	2024	6 ggr per år	200 kr	1 200 kr			
Källardörrar		Översyn, smörjning	2024	6 ggr per år	100 kr	600 kr			
Dörrautomatik			2024	Årligen	5 000 kr	5 000 kr			
Dörrstängare			2024	Årligen	1 000 kr	1 000 kr			
Balkonger			2024	Vid behov	0 kr	0 kr			
Balkonginglasningar			2024	Vart femte år	10 000 kr	2 000 kr	2029-06-01		
Postfack			2024	Vid behov	0 kr	0 kr			
Inrede i gemensahetslokal			2024	Vid behov	0 kr	0 kr			
Inrede i gästlägenhet			2024	Vid behov	0 kr	0 kr			

Fläktaggregat		Filterbyte, rengöring, spjäll	2024	2 ggr per år	5 000 kr	10 000 kr		
Spisfläktar		Rengöring	2024	De boendes ansvar	0 kr	0 kr		
Övr fläktar		Rengöring	2024	2 ggr per år	0 kr	0 kr		
Ventilationskanaler		Rengöring	2024	Vart tionde år	10 000 kr	1 000 kr		
Ledningssystem värme	Total kostnad värme		2024	Vid behov	2 000 kr	2 000 kr		
Ventiler värme			2024	Vid behov	0 kr	0 kr		
Radiatorventiler			2024	Vid behov	0 kr	0 kr		
Radiatorer			2024	Vid behov	0 kr	0 kr		
Ledningssystem varmt/kallt vatten	Total kostnad ledningar		2024	Vid behov	2 000 kr	2 000 kr		
Ventiler do			2024	Vid behov	0 kr	0 kr		
Avloppsnet			2024	Vid behov	0 kr	0 kr		
Golvbrunnar			2024	De boendes ansvar	0 kr	0 kr		
Elcentraler	Total kostnad el		2024	Vid energideklaration	2 000 kr	2 000 kr		
Kablage			2024	Vid behov	0 kr	0 kr		
Belysning			2024	Vid behov	1 000 kr	1 000 kr		
Brandlarm		Kontroll detektorer	2024		1 000 kr	1 000 kr		
OVK-besiktning			2024	Var tredje år	35 000 kr	11 667 kr	2027-05-15	
Energideklaration			2024	Vart tionde år	15 000 kr	1 500 kr	2026-06-01	
Del i GA			2024	Se underhållsplan GA	6 000 kr	6 000 kr		
Byggnadsdel	Utrymme	Typ av underhåll	Inbyggnadsår	Frekvens på underhåll	Bedömd kostnad/gång	Bedömd årlig kostnad	Tidpunkt för kontroll/underhåll	Faktisk kostnad underhåll
Inkl moms								

Notering: I underhållsplanen ingår både långsiktigt underhåll där medel avsätts årligen samt underhåll som ligger med i den löpande underhållsbudgeten.

29 200 kr	Löpande underhåll
45 467 kr	Planerat underhåll

Underhållsplanen sträcker sig 50år, kostnaden räknas upp med 2% per år:

Kostnad per år med indexhöjning 2%

2025	45 467 kr	Medel till detta avsätts årligen enligt ekonomisk plan.
2026	46 376 kr	
2027	47 304 kr	
2028	48 250 kr	
2029	49 215 kr	
2030	50 199 kr	
2031	51 203 kr	
2032	52 227 kr	
2033	53 271 kr	
2034	54 337 kr	
2035	55 424 kr	
2036	56 532 kr	
2037	57 663 kr	

2038	58 816 kr
2039	59 992 kr
2040	61 192 kr
2041	62 416 kr
2042	63 664 kr
2043	64 938 kr
2044	66 236 kr
2045	67 561 kr
2046	68 912 kr
2047	70 291 kr
2048	71 696 kr
2049	73 130 kr
2050	74 593 kr
2051	76 085 kr
2052	77 606 kr
2053	79 159 kr
2054	80 742 kr
2055	82 357 kr
2056	84 004 kr
2057	85 684 kr
2058	87 397 kr
2059	89 145 kr
2060	90 928 kr
2061	92 747 kr
2062	94 602 kr
2063	96 494 kr
2064	98 424 kr
2065	100 392 kr
2066	102 400 kr
2067	104 448 kr
2068	106 537 kr
2069	108 668 kr
2070	110 841 kr
2071	113 058 kr
2072	115 319 kr
2073	117 625 kr
2074	119 978 kr

3 800 077 kr **Totalsumma efter 50år**