

Inkom Bolagsverket

2009 -08- 2 8

Ekonomisk plan för
Bostadsrättsföreningen Tellus 4
organisationsnummer 769618-9310

1. Allmänna förutsättningar.
2. Beskrivning av fastigheten.
3. Försäkring.
4. Taxeringsvärde.
5. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv.
6. Finansieringsplan.
7. Beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter samt ekonomisk prognos.
8. Redovisning av lägenheterna.
9. Känslighetsanalys för årsavgiften.
10. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser.
11. Underhållsbehov och planerad tillbyggnad, ombyggnad eller annan ändring av föreningens hus.
12. Intyg enligt 3 kap 2 § Bostadsrättslagen.

Registrerades av Bolagsverket 2009-09-09

1. Allmänna förutsättningar.

Bostadsrättsföreningen Tellus 4 har sitt säte i Södertälje kommun i Stockholms län och registrerades hos Bolagsverket 2008-06-13, med organisationsnummer 769618-9310. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan begränsning i tiden.

Föreningen avser att förvärva fastigheten Södertälje Tellus 6, genom att Tellus 6 avstyckas från Tellus 4 genom en s.k.tredimensionell fastighetsdelning. Den avstyckade fastigheten Tellus 6 kommer att innehålla totalt 63 stycken bostadslägenheter och 2 verksamhetslokaler.

Bostadslägenheterna ämnar upplåtas med bostadsrätt till föreningens medlemmar på tillträdesdagen, som beräknas infalla under tredje kvartalet 2009. De lägenheter vars hyresgäster inte önskar bli medlemmar kommer även i fortsättningen att vara upplåtna med hyresrätt.

Samtliga kostnader som är förknippade med avstyckningen kommer att bäras av ägaren till Tellus 4.

Enligt bokföringslagen och årsredovisningslagen skall en anläggningstillgång skrivas av systematiskt över anläggningens livslängd. Sådan bokföringsmässig avskrivning är inte resultatpåverkande i den ekonomiska planen.

De personer, vilka bostadsrätter beräknas upplåtas till, har egen, god kännedom, om förhållandena i fastigheten. Beträffande fastighetens skick kan för övrigt hänvisas till besiktning utförd av Lars Widebeck, Densia AB, se bilaga.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig ifråga om kostnaderna för fastighetsförvärv på avtalad köpeskilling. Angivna kostnader för förvärvet är slutliga.

Beräkning av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader grundar sig på bedömningar gjorda vid upprättandet av denna ekonomiska plan. Budgeten är lagd på helårsbasis. Verkliga kostnader och intäkter för det första räkenskapsåret kommer att stå i proportion till den del av året som återstår då föreningen har tillträtt fastigheten, med undantag av vissa förvaltningskostnader.

2. Beskrivning av fastigheten.

Fastighetsbeteckning:	Tellus 6.
Kommun:	Södertälje.
Församling:	Södertälje-Tveta.
Adress:	Köpmangatan 5 och 7, 151 71 Södertälje.
Markareal:	0 kvadratmeter.
Bostadsarea:	4 792 kvadratmeter.
Lokalarea:	469 kvadratmeter.
Dispositionsrätt:	Äganderätt.
Servitut/gemensamhetsanl.:	Servitut och gemensamhetsanläggningar kommer att upprättas före förvärv som reglerar de gemensamma mellanhavandena mellan ägaren av Tellus 4 och Tellus 6. Säljaren svarar för kostnaderna för att upprätta dessa.
Stadsplan:	Aktbeteckning 0181K-P782B.

I övrigt hänvisas till bifogad teknisk besiktning.

3. Försäkring.

Fastigheten kommer att hållas fullvärdesförsäkrad.

4. Taxeringsvärde.

Taxeringsvärde för 2007. Taxeringsvärdet är uppskattat.

	Byggnad	Mark	Totalt
Bostäder	26 000 000 kr	9 000 000 kr	35 000 000 kr
Lokaler	3 000 000 kr	800 000 kr	3 800 000 kr
Totalt	29 000 000 kr	9 800 000 kr	38 800 000 kr

5. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv.

Kostnader för förvärv

Köpesumma:	68 700 000 kr
Lagfartskostnad	1 030 500 kr
Pantbrevsavgift:	599 666 kr
Delsumma:	70 330 166 kr

Övr förvärvskostnader och disponibla medel:	400 000 kr
Reparationsfond:	4 228 125 kr
<u>Summa</u>	<u>74 958 291 kr</u>

6. Finansieringsplan.

<u>Lån</u>	<u>Belopp</u>	<u>Säkerhet</u>	<u>Räntesats</u>	<u>Amortering</u>	<u>Räntekostnad/år</u>
Räntekorg med rörlig samt 3- och 5-årig bunden ränta.	29 983 317 kr	pantbrev	4,00%	0 kr år 1-11	1 199 333 kr
Summa lån brf	29 983 317 kr				1 199 333 kr

Insatser 44 974 975 kr

Summa finansiering 74 958 291 kr

(Insatsernas fördelning mellan bostadsrätterna framgår av avsnitt 8.)

7. Beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter samt ekonomisk prognos.

	antagen inflation 2 %							
<u>Intäkter</u>	<u>År</u>	<u>1</u>	<u>2</u>	<u>3</u>	<u>4</u>	<u>5</u>	<u>6</u>	<u>11</u>
Årsavgifter		1 834 340	1 847 040	1 859 994	1 873 207	2 443 960	2 456 332	2 522 006
Hyror lägenheter		643 167	656 030	669 151	682 534	764 923	780 222	861 428
Hyror lokaler		586 236	597 961	609 920	622 118	634 561	647 252	714 618
Summa intäkter		3 063 743	3 101 031	3 139 065	3 177 859	3 843 444	3 883 806	4 098 052
<u>Direkta kostnader</u>								
Städkostnad		-50 000	-51 000	-52 020	-53 060	-54 122	-55 204	-60 950
Elkostnad		-100 000	-102 000	-104 040	-106 121	-108 243	-110 408	-121 899
Värmekostnader		-1 000 000	-1 020 000	-1 040 400	-1 061 208	-1 082 432	-1 104 081	-1 218 994
Vattenkostnader		-100 000	-102 000	-104 040	-106 121	-108 243	-110 408	-121 899
Sophämtning		-50 000	-51 000	-52 020	-53 060	-54 122	-55 204	-60 950
Fastighetsförsäkring		-30 000	-30 600	-31 212	-31 836	-32 473	-33 122	-36 570
Övrigt		-100 000	-102 000	-104 040	-106 121	-108 243	-110 408	-121 899
S:a direkta kostnader		-1 430 000	-1 458 600	-1 487 772	-1 517 527	-1 547 878	-1 578 836	-1 743 162
Bruttovinst		1 633 743	1 642 431	1 651 293	1 660 332	2 295 566	2 304 970	2 354 890
<u>Personalkostnader</u>								
Styrelsearvode		-50 000	-51 000	-52 020	-53 060	-54 122	-55 204	-60 950
S:a Personalkostnader		-50 000	-51 000	-52 020	-53 060	-54 122	-55 204	-60 950
<u>Förvaltningskostnader</u>								
Ek förvaltningskostnader mm		-100 000	-102 000	-104 040	-106 121	-108 243	-110 408	-121 899
Tekn förv./Fastighetsskötsel		-50 000	-51 000	-52 020	-53 060	-54 122	-55 204	-60 950
S:a Förvaltningskostnader		-150 000	-153 000	-156 060	-159 181	-162 365	-165 612	-182 849
Resultat före finansiella poster		1 433 743	1 438 431	1 443 213	1 448 090	2 079 079	2 084 154	2 111 091
<u>Finansiella kostnader</u>								
Räntekostnader		-1 199 333	-1 199 333	-1 199 333	-1 199 333	-1 825 346	-1 825 346	-1 825 346
S:a Finansiella kostnader		-1 199 333	-1 199 333	-1 199 333	-1 199 333	-1 825 346	-1 825 346	-1 825 346
Resultat efter finansiella poster		234 410	239 098	243 880	248 758	253 733	258 808	285 744
<u>Bokslutsdispositioner</u>								
Avsättning rep.fond/Yttre fond		-116 400	-118 728	-121 103	-123 525	-125 995	-128 515	-141 891
Resultat före skatt		118 010	120 370	122 778	125 233	127 738	130 293	143 854
<u>Skatt</u>								
Fastighetsavgift		-118 010	-120 370	-122 778	-125 233	-127 738	-130 293	-143 854
Inkomstskatt		0	0	0	0	0	0	0
S:a Skatt		-118 010	-120 370	-122 778	-125 233	-127 738	-130 293	-143 854
Redovisat resultat		0	0	0	0	0	0	0

8. Redovisning av lägenheterna.

Antagen anslutningsgrad: 86%

Lgh nr	Köpman- gatan nr	Trap- por	RoK	Yta	Insats	Insats per kvm	Andelstal vid antagen anslutnings grad 86%	Årsavgift vid antagen anslutnings grad 86%	Årsavgift per månad vid antagen anslutnings grad 86%	Årshyra om hyresrätt
1201	5	5	2 RoK	64,0	723 346 kr	11 302 kr	1,608%	29 502 kr	2 459 kr	64 532 kr
1301	5	6	1 RoKv	37,0	439 435 kr	11 877 kr	0,977%	17 923 kr	1 494 kr	40 614 kr
1302	7	6	1 RoKv	33,0	395 985 kr	12 000 kr	0,880%	16 151 kr	1 346 kr	38 211 kr
1401	5	4	4 RoK	124,0	1 265 051 kr	10 202 kr	2,813%	51 596 kr	4 300 kr	110 554 kr
1402	5	4	1 RoKv	33,0	387 811 kr	11 752 kr	0,862%	15 817 kr	1 318 kr	38 211 kr
1403	5	4	1 RoKv	37,0	430 425 kr	11 633 kr	0,957%	17 555 kr	1 463 kr	41 691 kr
1404	5	4	2 RoK	64,0	716 323 kr	11 193 kr	1,593%	29 216 kr	2 435 kr	64 532 kr
1405	5	4	5 RoK	118,0	1 209 358 kr	10 249 kr	2,689%	49 325 kr	4 110 kr	105 935 kr
1406	5	4	2 RoKv	45,0	507 461 kr	11 277 kr	1,128%	20 697 kr	1 725 kr	49 100 kr
1407	7	4	2 RoKv	45,0	507 461 kr	11 277 kr	1,128%	20 697 kr	1 725 kr	51 441 kr
1408	7	4	5 RoK	119,0	1 210 825 kr	10 175 kr	2,692%	49 384 kr	4 115 kr	104 659 kr
1409	7	4	2 RoK	64,0	716 323 kr	11 193 kr	1,593%	29 216 kr	2 435 kr	64 532 kr
1410	7	4	1 RoKv	37,0	430 425 kr	11 633 kr	0,957%	17 555 kr	1 463 kr	41 691 kr
1411	7	4	1 RoKv	33,0	387 811 kr	11 752 kr	0,862%	15 817 kr	1 318 kr	39 838 kr
1412	7	4	5 RoK	122,0	1 228 529 kr	10 070 kr	2,732%	50 107 kr	4 176 kr	107 563 kr
1413	5	4	5 RoK	118,0	1 209 358 kr	10 249 kr	2,689%	49 325 kr	4 110 kr	104 659 kr
1501	5	5	4 RoK	124,0	1 277 453 kr	10 302 kr	2,840%	52 102 kr	4 342 kr	109 678 kr
1502	5	5	1 RoKv	33,0	391 898 kr	11 876 kr	0,871%	15 984 kr	1 332 kr	38 211 kr
1503	5	5	1 RoKv	37,0	434 930 kr	11 755 kr	0,967%	17 739 kr	1 478 kr	41 228 kr
1504	5	5	2 RoKv	45,0	512 721 kr	11 394 kr	1,140%	20 912 kr	1 743 kr	47 235 kr
1505	7	5	5 RoK	119,0	1 222 696 kr	10 275 kr	2,719%	49 869 kr	4 156 kr	105 285 kr
1506	7	5	2 RoK	64,0	723 346 kr	11 302 kr	1,608%	29 502 kr	2 459 kr	62 868 kr
1507	7	5	1 RoKv	37,0	434 930 kr	11 755 kr	0,967%	17 739 kr	1 478 kr	42 317 kr
1508	7	5	1 RoKv	33,0	391 898 kr	11 876 kr	0,871%	15 984 kr	1 332 kr	38 812 kr
1509	7	5	4 RoK	122,0	1 240 573 kr	10 169 kr	2,758%	50 598 kr	4 216 kr	103 432 kr
1601	5	6	2 RoKv	45,0	517 981 kr	11 511 kr	1,152%	21 126 kr	1 761 kr	48 337 kr
1602	5	6	4 RoK	124,0	1 289 856 kr	10 402 kr	2,868%	52 608 kr	4 384 kr	109 678 kr
1603	5	6	1 RoKv	33,0	395 985 kr	12 000 kr	0,880%	16 151 kr	1 346 kr	39 225 kr
1604	5	6	2 RoK	64,0	730 369 kr	11 412 kr	1,624%	29 789 kr	2 482 kr	64 532 kr
1605	5	6	5 RoK	118,0	1 233 071 kr	10 450 kr	2,742%	50 292 kr	4 191 kr	107 375 kr
1606	5	6	2 RoKv	45,0	517 981 kr	11 511 kr	1,152%	21 126 kr	1 761 kr	49 100 kr
1607	7	6	2 RoKv	45,0	517 981 kr	11 511 kr	1,152%	21 126 kr	1 761 kr	50 953 kr
1608	7	6	5 RoK	119,0	1 234 567 kr	10 375 kr	2,745%	50 353 kr	4 196 kr	105 485 kr
1609	7	6	2 RoK	64,0	730 369 kr	11 412 kr	1,624%	29 789 kr	2 482 kr	64 532 kr
1610	7	6	1 RoKv	37,0	439 435 kr	11 877 kr	0,977%	17 923 kr	1 494 kr	47 536 kr
1611	7	6	5 RoK	122,0	1 252 618 kr	10 267 kr	2,785%	51 089 kr	4 257 kr	107 875 kr
1701	5	7	4 RoK	117,0	1 204 465 kr	10 295 kr	2,678%	49 125 kr	4 094 kr	98 951 kr
1702	5	7	2 RoK	63,0	749 146 kr	11 891 kr	1,666%	30 555 kr	2 546 kr	65 158 kr
1703	5	7	2 RoK	64,0	737 392 kr	11 522 kr	1,640%	30 075 kr	2 506 kr	64 532 kr
1704	5	7	5 RoK	118,0	1 244 927 kr	10 550 kr	2,768%	50 775 kr	4 231 kr	104 659 kr
1705	5	7	2 RoKv	45,0	523 241 kr	11 628 kr	1,163%	21 341 kr	1 778 kr	47 874 kr

Lgh nr	Köpman- gatan nr	Trap- por	RoK	Yta	Insats	Insats per kvm	Andelstal vid antagen anslutnings grad 86%	Årsavgift vid antagen anslutnings grad 86%	Årsavgift per månad vid antagen anslutnings grad 86%	Årshyra om hyresrätt
1706	7	7	2 RoKv	45,0	523 241 kr	11 628 kr	1,163%	21 341 kr	1 778 kr	48 487 kr
1707	7	7	5 RoK	119,0	1 246 438 kr	10 474 kr	2,771%	50 837 kr	4 236 kr	105 347 kr
1708	7	7	2 RoK	64,0	737 392 kr	11 522 kr	1,640%	30 075 kr	2 506 kr	62 868 kr
1709	7	7	2 RoK	63,0	749 146 kr	11 891 kr	1,666%	30 555 kr	2 546 kr	66 998 kr
1710	7	7	4 RoK	116,0	1 276 317 kr	11 003 kr	2,838%	52 056 kr	4 338 kr	105 172 kr
1801	5	8	4 RoK	117,0	1 215 936 kr	10 393 kr	2,704%	49 593 kr	4 133 kr	102 994 kr
1802	5	8	2 RoK	63,0	756 281 kr	12 004 kr	1,682%	30 846 kr	2 570 kr	65 158 kr
1803	5	8	2 RoK	64,0	744 414 kr	11 631 kr	1,655%	30 362 kr	2 530 kr	64 532 kr
1804	5	8	5 RoK	118,0	1 256 784 kr	10 651 kr	2,794%	51 259 kr	4 272 kr	103 207 kr
1805	5	8	2 RoKv	45,0	528 502 kr	11 744 kr	1,175%	21 555 kr	1 796 kr	47 235 kr
1806	7	8	2 RoKv	45,0	528 502 kr	11 744 kr	1,175%	21 555 kr	1 796 kr	50 840 kr
1807	7	8	5 RoK	119,0	1 258 309 kr	10 574 kr	2,798%	51 321 kr	4 277 kr	106 574 kr
1808	7	8	2 RoK	64,0	744 414 kr	11 631 kr	1,655%	30 362 kr	2 530 kr	64 532 kr
1809	7	8	2 RoK	63,0	756 281 kr	12 004 kr	1,682%	30 846 kr	2 570 kr	66 385 kr
1810	7	8	4 RoK	116,0	1 288 472 kr	11 108 kr	2,865%	52 551 kr	4 379 kr	113 921 kr
1901	5	9	2 RoK	64,0	751 437 kr	11 741 kr	1,671%	30 648 kr	2 554 kr	64 532 kr
1902	5	9	5 RoK	118,0	1 268 640 kr	10 751 kr	2,821%	51 742 kr	4 312 kr	105 973 kr
1903	5	9	2 RoKv	45,0	533 762 kr	11 861 kr	1,187%	21 770 kr	1 814 kr	50 953 kr
1904	7	9	2 RoKv	45,0	533 762 kr	11 861 kr	1,187%	21 770 kr	1 814 kr	47 235 kr
1905	7	9	5 RoK	119,0	1 270 180 kr	10 674 kr	2,824%	51 805 kr	4 317 kr	103 582 kr
1906	7	9	2 RoK	64,0	751 437 kr	11 741 kr	1,671%	30 648 kr	2 554 kr	64 532 kr
1907	7	9	6 RoK	186,0	1 861 079 kr	10 006 kr	4,138%	75 906 kr	6 325 kr	150 355 kr
Summa				4792	52 296 482 kr		116,279%	2 132 953 kr	177 746 kr	4 594 048 kr
3990	Kontor			267,0						331 304 kr
3992	Kontor			202,0						254 932 kr
Summa				469						586 236 kr

Sammanlagt 5261

86% av bostäderna antas upplåtas med bostadrätt och 14% med hyresrätt. Föreningens sammanlagda insatser respektive årsavgifter beräknas därför uppgå till 86% av ovan angivna sammanlagda insatser och årsavgifter. Föreningens sammanlagda bostadshyror beräknas uppgå till 14% av ovan sammanlagda bostadshyror.

9. Känslighetsanalys för årsavgiften.

Årsavgift om :	År	1	2	3	4	5	6	11
Antagen inflationsnivå (2%) och								
1. Dagens räntenivå		1 834 340	1 847 040	1 859 994	1 873 207	2 443 960	2 456 332	2 522 006
2. Dagens räntenivå + 1%		2 134 173	2 146 873	2 159 827	2 173 041	2 900 297	2 912 669	2 978 342
3. Dagens räntenivå + 2%		2 434 006	2 446 706	2 459 661	2 472 874	3 356 633	3 369 006	3 434 679
4. Dagens räntenivå + 3%		2 733 839	2 746 540	2 759 494	2 772 707	3 812 970	3 825 342	3 891 016
5. Dagens räntenivå - 1%		1 534 507	1 547 207	1 560 161	1 573 374	1 987 623	1 999 996	2 065 669
6. Dagens räntenivå - 2%		1 234 674	1 247 374	1 260 328	1 273 541	1 531 287	1 543 659	1 609 333
7. Dagens räntenivå - 3%		934 840	947 541	960 495	973 708	1 074 950	1 087 322	1 152 996
Dagens räntenivå och								
8. Antagen inflationsnivå + 1%		1 834 340	1 853 390	1 873 012	1 893 222	2 468 578	2 487 875	2 593 399
9. Antagen inflationsnivå + 2%		1 834 340	1 859 740	1 886 157	1 913 630	2 493 925	2 520 668	2 671 311
10. Antagen inflationsnivå - 1%		1 834 340	1 840 690	1 847 104	1 853 581	2 420 055	2 426 002	2 456 642
11. Antagen inflationsnivå - 2%		1 834 340	1 834 340	1 834 340	1 834 340	2 396 850	2 396 850	2 396 850

10. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser.

Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.

Årsavgiften för en lägenhet beräknas så att den, i förhållande till lägenhetens insats kommer att bära sin del av föreningens kostnader, samt amorteringar och avsättning till fonder.

I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bland annat framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

11. Underhållsbehov och planerad tillbyggnad, ombyggnad eller annan ändring av föreningens

Besiktning i enlighet med bostadsrättslagen 9 kap 20 § har utförts av Lars Widebeck, Densia AB. Besiktningen har som huvudsakligt syfte att bedöma det underhållsbehov som det åligger föreningen att utföra och bekosta. Besiktningsprotokollet bifogas denna ekonomiska plan.

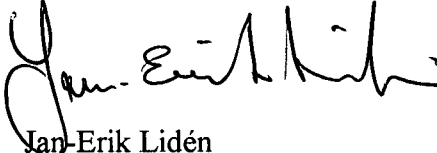
På sidan 10 i besiktningsprotokollet finns de punkter uppräknade som besiktningsmannen vid besiktningen menade borde ingå i underhållsbehovet.


Kostnaden för underhållsbehovet år 1-4 täcks av upptaget lån i samband med förvärvet. Kostnaden för underhållsbehovet år 5-11 täcks av ett extra upptaget lån år 5. Kostnaden för energibesiktningen ryms inom beräknad kostnad för underhåll..

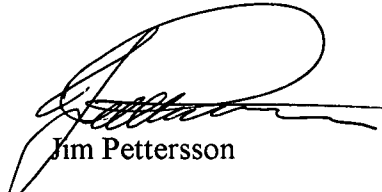
Stockholm den 22 maj 2009

Bostadsrättsföreningen Tellus 4


Gunilla Lidén


Jan-Erik Lidén


Arne Norman


Jim Pettersson

Sebastian Christiansson Eisele



12. Intyg enligt 3 kap 2 § Bostadsrättslagen

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Brf Tellus 4, 769618-9310, 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.

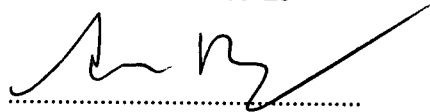
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats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

Som underlag för bedömningen av den ekonomiska planen har handlingar enligt nedan genomgått.

Vidare intygas att förutsättningarna i 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

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

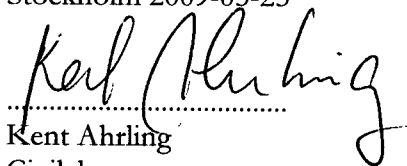
Stockholm 2009-05-25



Anders Berg
Fastighetsjurist

Berg Fastighetsjuridik AB
Jakobs Torg 3
111 52 Stockholm

Stockholm 2009-05-25



Kent Ahrling
Civilekonom

Björkhagsvägen 2
172 75 Sundbyberg

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer.

Förteckning över tillgängliga handlingar vid intygsgivningen av denna ekonomiska plan.

Registreringsbevis, stadgar, fastighetsdatautdrag, lokalhyresavtal, protokoll teknisk utredning, PM om fastighetsdelning.

T e k n i s k u t r e d n i n g

Avseende del av fastigheten Södertälje Tellus 4
Köpmangatan 5-7 plan 4-10 i Centrala Södertälje.

Uppdrag

Av Brf Tellus 4 har undertecknat företag fått i uppdrag att utföra en teknisk undersökning av del av byggnaden på rubricerad fastighet.

Utredningen skall användas vid upprättandet av en ekonomisk plan i samband med bostadsrättsföreningens köp av del av fastigheten samt vid underhållsplanering i del av fastigheten. Enskilda lägenheters och lokalers behov av renovering ingår ej i undersökningen och redovisningen.

Utlåtandet innehåller sålunda en bedömning av behovet de närmaste 10 åren av planerade underhållsåtgärder i del av byggnaderna samt en grov kostnadsbedömning av varje åtgärd. Endast de ekonomiskt betydelsefulla åtgärderna är upptagna, små åtgärder och årligt löpande underhåll är utelämnade.

Betydande behov av renovering, som enligt vår bedömning tillhör enskilda lägenheter och lokaler, och / eller betydande åtgärder som bedöms rimliga för att uppnå en godtagbar modern standard och / eller betydande åtgärder som bedöms ingå i det årligt löpande underhållet finns angivna under noteringar och upplysningar.

Uppdelning av fastigheten

Vid ombildning till bostadsrättsförening kommer en 3D fastighetsbildning att utföras. Detta innebär att Brf Tellus 4 kommer att köpa en del av byggnaden på fastigheten. Vid delningen av fastighet/byggnad är det viktigt att klargöra vilka delar av byggnaden som kommer att tillhöra den nya fastigheten, som Brf Tellus 4 köper. Vår utredning är baserad på att Brf Tellus 4 köper och därmed är ansvarig för underhåll av följande byggnadsdelar:

- Yttertaket på den del av byggnaden som är uppförd i 9 och 10 våningsplan.
- Kontoret placerat på plan 10
- Bostäder i 6 våningsplan.
- Fasad och fönster för ovanstående våningsplan.
- 4 st hissar i 6 våningsplan.
- Vatten- och avloppsstammar, elstigare samt radiatorkretsen från bjälklagsgenomförningar mellan kontor plan 3 och bostadsplan plan 4.

Vidare kommer den nya fastigheten behöva tillgång till utrymme i den gamla fastigheten.

- Undercentralen för uppvärmning och varmvatten är placerad i originalfastigheten. Eventuellt monteras en separat undercentral placerad i samma utrymme som befintlig undercentral.
- En tvättstuga, placerad i originalfastigheten.
- Lägenheternas förråd finns i två skyddsrum vilka är placerade i originalfastigheten.
- Vattenrör, avloppsrör, elektriska installationer, telefon, ev bredband och ev kabel tv genom den del av byggnaden som inte köps fram till kommunens anslutningar i fastighetsgräns.

Kort beskrivning av del av fastigheten och del av byggnaden

Den del av fastigheten som besiktningen avser är bostadsplan från plan 4 till och med plan 9 samt kontorsplanet plan 10.

Antal lägenheter 63 st, bostadsyta ca. 4 553 m² och lokalyta ca. 500 m². Observera att area uppgifterna är oklara.

Byggnaden:

Huset uppfördes år: 1968

Större om- och tillbyggnader som på senare tid har utförts: (enligt uppgifter erhållna i samband med besiktningen)

1. Troligen är byggnaden påbyggd, årtal och omfattning är emellertid oklar.

Större underhåll som på senare tid har utförts: (enligt uppgifter erhållna i samband med besiktningen)

1. Hissarna i uppgång nummer 5 är renoverade 2000.
2. Hissarna i trapphus 7 har delvis renoverats 1986
3. Yttertaket är renoverat för ca 10 år sedan.
4. Ventilationsanläggningen till kontoret på plan 10 är moderniserad.

Grundläggning: Murar eller pålar till fast mark (bedömd)

Källarytterväggar: Betong (bedömda)

Stomme (bedömd): Betong

Bjälklag (bedömda):
Bjälklag över källare: Betong
Mellanbjälklag: Betong
Vindsbjälklag: Betong

Gård, gårdsutrustning: Ingen gård eller uteplats

Balkonger: Balkongplattor betong
Räcken betong

Fasader:	Tegel, översta våningsplanet plåt
Fönster:	2 - glas kopplade med karmar och bågar av trä, ytterbågen i metall. Karm utvändigt klädd i metall.
Yttertak:	Frånfalls och motfallstak med takbeläggning av tjärpapp.
Entréer, trapphus:	Trapp- och golvbeläggning marmor, väggarna och taken är målade
Hiss:	Det finns totalt 4 stycken hissar, 2 st för 4 personer och 2 st för 6 personer.
Tvättstuga:	Två stycken tvättstugor finns i källaren.
Tvättutrustning:	4 st. tvättmaskiner, 2 centrifug, 2 st torktumlare, mangel och torkskåp.
Lägenhetsförråd:	Finns i källaren.
Sophantering:	Sopnedkast i ena trappuppgången, gemensamt för båda uppgångarna.
Uppvärmning:	Vattenburen värme från en gemensam undercentral
Ventilation: (enligt uppgifter erhållna från Stads- byggnadskontoret)	Mekanisk frånluftsventilation i bostäder och mekanisk till och frånluft i lokalen på plan 10 OVK (<u>O</u> bligatorisk <u>V</u> entilations <u>K</u> ontroll) för bostäder och lokalen på plan 10 är ej godkänd.

Kort rumsbeskrivning av lägenheter.

De vanligast förekommande ytskikten beskrivs nedan.

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

Hall	G	Plastmatta / marmor
	V	Tapet / målade
	T	Målat
Vardagsrum	G	Parkett
	V	Tapet
	T	Målat
Sovrum	G	Parkett / linoleum
	V	Tapet
	T	Målat
Kök	G	Plastmatta / linoleum
	V	Tapet / målade
	T	Målat
	Ö	Normal köksinredning med bänk- och skåpinredning, spis med ugn, kolfilterfläkt, kyl/frys, diskmaskin (ej i alla lägenheter). Ventilationen är mekanisk frånluftsventilation
Badrum.	G	Plastmatta / klinker
	V	Kakel, vanligast endast ½ kaklat
	T	Målat
	Ö	Normal badrumsinredning med badkar eller dusch, WC, tvättställ och bidé. Ventilationen är mekaniskfrånluft.
WC	G	Plastmatta
	V	Kakel
	T	Målat
	Ö	Normal WC-inredning med WC och tvättställ.
Balkonger	G	Betong
	Räcke	Betong.

Besiktningsförhållanden

Besiktningen utfördes 2008-09-29, kl 9,00.
Vädret var klart och temperaturen ca 14°C.

Speciella omständigheter:

Fastigheten skall delas genom en tredimensionell fastighetsdelning. Vi har endast besiktigt den delen av fastigheten som kommer att bli bostäder samt kontor på översta våningsplanet

Vid besiktningen medverkade:

Per Nordensson
Andreas Nylund
Magdalena W
Petter Brolin
Mohammed Bensafi (endast en del av besiktningen)

Alla allmänna utrymmen var besiktningsbara
Alla tekniska utrymmen var besiktningsbara.

Följande bostäder besiktigades:

Uppgång nummer 5:
Nordensson 5tr
Tom lägenhet nummer 1503
Tom lägenhet nummer 1502
Larsson 6tr

Uppgång nummer 7:
Palm 4tr
Tom lägenhet nummer 1407
Lind 4tr
Pettersson 9tr
Tom lägenhet nummer 1904
Tom lägenhet nummer 1905
Bäckman 7tr

De tomma bostäderna var ej möblerade, övriga va möblerade vid besiktningen.

Följande lokaler besiktigades Arbetsförmedlingens lokaler på vindsplanet.
Lokalerna var inredda/i drift.

Noterade brister

Kostnaderna för åtgärderna är grovt bedömda, exkl. moms och i dagens prisläge.

- Bygghet:** Ventilationen i lägenheter och kontoret plan 10.
Brist, fel/skada: Enligt uppgift från kommunen har OVK för lokaler utförts 2007, det finns anmärkningar vilka måste åtgärdas för att OVK skall bli godkänd. Det finns ingen inregistrerad OVK för lokalerna på plan 10. Kommunens arkiv håller på att flytta varför vi inte kan ta del av protokollen. Vid besiktningen noterades att tilluften troligen är dålig eftersom ytterbågen bytts utan att ventilationsöppningar anordnats.
Bedömd åtgärd: Utför OVK för bostäder och lokalen plan 10. Åtgärda de brister som framkommer vid kontrollen.
Mängd: Lokalen plan 10 samt alla bostäder.
Aktualitet: Snarast
Bedömd kostnad: Ca 150 000 kr
- Bygghet:** Balkongerna och skärmar i betong
Brist, fel/skada: Många av balkongplattorna har skadade framkanter, fukt har trängt ner i plattan och armeringen har börjat rosta. Infästningarna till balkongskärmarna är utförda i betong, många av dessa är skadade.
Bedömd åtgärd: Demontera skärmarna, renovera alla balkongplattor och montera nya lätta skärmar vilka fäst i balkongplattornas framkant.
Mängd: Totalt 56 stycken balkonger och skärmar
Aktualitet: Inom 3 år
Bedömd kostnad: Ca 1 500 000 kr
- Bygghet:** Hissarna i uppgång nummer 7
Brist, fel/skada: Enligt uppgift är det ofta driftstörningar på hissarna. Hissarna är delvis renoverade 1986. Hissarna uppfyller inte kommande krav på tillgänglighet och säkerhet.
Bedömd åtgärd: Renovera hissarna och anpassa dem till kommande krav på tillgänglighet och säkerhet.
Mängd: En hiss för 320 kg och en hiss för 500 kg.
Aktualitet: Inom 3 år
Bedömd kostnad: Ca 800 000 kr

-
4. **Bygghedel:** Avloppsrör, vattenrör samt badrummens yt- och tätskikt
Brist, fel/skada: Vatten och avloppsrör samt yt- och tätskikt i badrummen är från byggnadsåret. Enstaka badrum kan vara renoverade när fuktskador uppkommit eller anpassningar utförts. Enligt uppgift uppkommer ofta stopp i avloppen och dålig lukt från avloppen.
- Bedömd åtgärd:** Normalt skall yt- och tätskikt bekostas av den enskilde lägenhetsinnehavaren, bostadsrättsföreningen kan emellertid bekosta detta i samband med att avloppsstammar och vattenrör byts ut. I vår bedömning tar vi med kostnader för renovering av badrummen till normal standard med nya yt- och tätskikt samt porslin. I separata WC och kök återmonteras befintliga skåp och porslin.
- Mängd:** 63 badrum, 63 kök, 36 separata toaletter, 20 stycken avloppsstammar i 6 våningsplan.
- Aktualitet:** Inom 5 år
Bedömd kostnad: Ca 10 000 000 kr
5. **Bygghedel:** Yttertaken
Brist, fel/skada: Yttertaket på plan 10 är ett mycket låglutande frånfallstak klätt med tjärpapp, vattnet leds ner på plan nios tak vilket är ett låglutande motfallstak vilket ställer stort krav på täthet. Vi noterade tecken på läckage vid takbrunnarnas anslutningar. Enligt fastighetsskötaren har inga läckage förekommit efter det att yttertaken renoverades, ca 10 år sedan.
- Bedömd åtgärd:** Normal teknisk livslängd är ca 20 år varför yttertaket troligen kommer att behöva renoveras inom 10 år.
- Mängd:** Ca 1 200 kvm
Aktualitet: Inom 10 år
Bedömd kostnad: Ca 400 000 kr
6. **Bygghedel:** Tvättstugorna
Brist, fel/skada: Tvättstugornas maskinella utrustning är till största del från 1999/2000. Normal teknisk livslängd är ca 15 år. Ytskikten bedöms normala men är troligen 15 år gamla.
- Bedömd åtgärd:** Byt ut tvättmaskiner och torktumlare. I samband med att utbyte sker bör tvättstugornas yt- och tätskikt renoveras.
- Mängd:** 3 st tvättmaskiner, 2 st torktumlare och 2 st torkaggregat. Ytskikt i 2 st tvättstugor samt torkrum.
- Aktualitet:** Inom 10 år
Bedömd kostnad: Ca 400 000 kr

-
7. Bygghet: Fönsterkarmar
Brist, fel/skada: Fönstrens ytterbåge är utbytt och innerbågen uppvisar normalt skick. Vi noterade emellertid rötskador på flera av fönsterkarmarnas bottenstycke. Skadorna beror troligen på att fönstren är placerade på utsatta lägen i fasaden och att underhåll inte utförts.
Bedömd åtgärd: Kontrollera samtliga karmar och utför målningssunderhåll på de delar som inte är plåtklädda. Byt skadade bottenstycken, mittposter och karmsidostycken. Vi bedömer mycket grovt att ca 10% behöver bytas. (Inventering måste utföras om en exaktare siffra önskas)
Mängd: Totalt finns 800 fönsterluft vars karmar målas. Ca 80 stycken bottenstycken, mittposter, del av sidostycken byts ut.
Aktualitet: Inom 3 år
Bedömd kostnad: Ca 600 000 kr

Sammanställning.

Kostnaderna är grovt bedömda, exkl. moms och i dagens prisläge.

<u>Aktualitet</u>	<u>Punkterna</u>	<u>Kostnad kr</u>
Snarast	1	Ca 150 000 kr
Inom 3 år	2, 3 och 6	Ca 2 900 000 kr
Inom 5 år	4	Ca 10 000 000 kr
<u>Inom 10 år</u>	<u>5 och 7</u>	<u>Ca 800 000 kr</u>
Totalt		Ca 13 850 000 kr

Lägenhets - och lokalreparationer är ej inräknat.

Till ovanstående kommer årligt löpande underhåll, normala årliga driftskostnader samt oförutsedda kostnader.

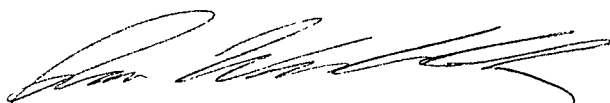
Noteringar och upplysningar.

Angivna kostnader är grovt bedömda, exkl. moms och i dagens prisläge.

1. Enligt uppgift har tegelfasaden skadats på ett ställe varpå en del tegelstenar fallit till marken. Skadeorsaken utreddes av J&W, se bifogad bilaga. Enligt deras bedömningar är det ingen fara att liknande ras uppkommer på andra delar av fasaderna.
2. Det finns en hiss mellan plan 9 och 10, enligt uppgift är det hyresgästens hiss varför vi inte tagit med eventuella kostnader för denna.
3. I samband med att fastigheten delas måste uppvärmning och tappvarmvatten separeras för bostäderna och kontoret på plan 10. Vi förutsätter att nuvarande fastighetsägare anordnar detta på ett sådant sätt att inga kostnader för undercentral/mätare kommer att belasta den nya fastigheten under 10 år framöver.
4. Angivna aktualiteter under Noterade Brister är individuellt bedömda utifrån respektive åtgärd. Det kan dock vara ekonomiskt fördelaktigt att, i en upphandling, samordna vissa åtgärder, även om angivna aktualiteter varierar.

5. Om någon av lägenheterna kvarstår som hyresrättslägenhet bör föreningen avsätta pengar till normalt underhåll. Arbeten som kommer att behöva utföras i många av lägenheterna inom 5 år är, målning och tapetsering av väggar / tak, renovering/utbyte av golvens ytskikt samt utbyte av vitvaror. Vi bedömer totala kostnaden till ca 100 000 kr per lägenhet. Denna summa är inte medtagen i ovanstående sammanställning eftersom det är oklart om någon lägenhet, och hur stor den är, kvarstår som hyreslägenhet.
6. Det finns ingen energideklaration utförd i byggnaden. En deklARATION måste vara utförd senast 1 januari 2009 varför detta bör göras. Kostnad ca 15 000 kr.
7. Om inte föreningen har den kunskap som krävs vid upphandling/projektering av ovanstående byggnadsarbeten rekommenderar vi att föreningen anlitar en konsult för projektering, upphandling kvalitetsansvar, myndighetskontakter, kontroll, besiktning och bygglledning avseende de större arbetena som skall utföras. Kostnaden för detta varierar normalt inom 8-18 % av entreprenadkostnaden. Kalkylera med minst 10 %. Kostnaden är inte medräknad i ovanstående sammanställning.
8. Det finns ingen uppgift om det systematiska brandskyddsarbetet. Fastighetsägaren ska bedriva ett systematiskt brandskyddsarbete för fastigheten vilket ska medföra att brandskyddet är gott i byggnaden. Vi rekommenderar att en person anlitas eller tar ansvaret för att arbetet vidareutvecklas/underhålls.

DENSIA AB



Lars Widebeck
Civilingenjör och Byggnadsingenjör SBR.
Av SITAC certifierad besiktningsförrättare

Bilagor: Fotografier
 Ritningar
 Utredning från J&W
 FD-utdrag