

**EKONOMISK PLAN
FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN**

Ibsengatan 62 Brf

1. Allmänna förutsättningar
2. Beskrivning av tomträtten
3. Försäkring
4. Taxeringsvärde
5. Anskaffningskostnad
- 6a. Finansieringsplan
- 6b. Låneförteckning
7. Beräkning av föreningens årliga intäkter
8. Beräkning av föreningens årliga kostnader
9. Lägenhetsförteckning i vilken redovisas; lägenhetsarea, insatser, andelstal, årsavgifter och hyror
10. Ekonomisk prognos
11. Känslighetsanalys
12. Underhållsbehov
13. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser

Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Bilagor: Teknisk utredning och fastighetsfakta för tomträtten Stockholm Italienaren 2, del av

Denna ekonomiska plan har upprättats med biträde av: **Civilekonom Ulf Bergdahl**
Berg Fastighetsjuridik AB
Jakobs torg 3, 111 52 Stockholm
Tel. 08-678 44 50
E-mail: ulf@bergfastighetsjuridik.se

Registrerades av Bolagsverket 2012-10-15

1. Allmänna förutsättningar

Ibsengatan 62 brf, organisationsnummer 769620-8755, som registrerades 2009-12-11, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § Bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader etc grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden. Uppgifterna i föreliggande plan avseende föreningens förvärv avser den slutliga förvärvskostnaden.

Bakgrunden till förvärvet är att föreningen erbjudits att förvärva tomträtten Stockholm Italienaren 2, del av, för ombildning från hyresrätt till bostadsrätt. Förutsättningarna för föreningens förvärv framgår av föreliggande ekonomiska plan.

Föreningens förvärv beräknas genomföras under andra halvåret 2012 sedan föreningsstämman i enlighet med Bostadsrättslagen beslutat härom. Upplåtelse av bostadsrätter beräknas ske under andra halvåret 2012, dock tidigast då planen registrerats av Bolagsverket.

Enligt bokförings- och årsredovisningslagen skall avskrivning ske på byggnaden. Avskrivning påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte likviditeten. Någon avskrivning har inte upptagits i den ekonomiska planen. Föreningen avser att succesivt amortera på föreningens lån i takt med att upplåtelse till bostadsrätt sker av kvarvarande hyresrätter.

De personer, vilka bostadsrätter beräknas upplåtas till, har egen, god kännedom om förhållandena i fastigheten. Beträffande fastighetens skick kan för övrigt hänvisas till bilagd teknisk utredning av Hillar Truuberg, Projektledarhuset

Uppgifter om lägenhetsareor har erhållits från säljaren. Mindre avvikelser påverkar inte andelstal eller insatser.

2. Beskrivning av tomträtten

Fastighetsbeteckning	Stockholm Italienaren 2, del av
Adress	Ibsengatan 52-66, 74-86
Kommun	Stockholm
Församling	Bromma
Dispositionssätt	Tomträtt
Areal	8 900 kvm (Bedömd areal efter delning)
Bostäder	5 835 kvm (93 st.)
Lokaler	738 kvm

En beskrivning av byggnaderna, gemensamma ytor, installationer m.m. framgår av bilagd teknisk utredning.

Lägenheternas antal, storlek och upplåtelseform framgår av punkt 9.

Rättigheter

Se Fastighetsfakta.

3. Försäkring

Bostadsrättsföreningen har för avsikt att fullvärdesförsäkra fastigheten från och med tillträdesdagen.

4. Taxeringsvärde *

Tomträtten Italienaren 2, del av.

	Mark	Byggnad	
Bostäder	25 885 397	41 704 251	67 589 649
Lokaler	868 738	2 265 318	3 134 056
			70 723 705

*uppskattat tax.värde efter delning.

5. Anskaffningskostnad

Köpeskilling	98 000 000
Lagfart	1 470 000
Pantbrevskostnader	885 000
Föreningsbildn. mm	400 000
Reparationsfond	3 950 000
Separationskostnader	2 375 000
Summa	107 080 000

6a. Finansieringsplan

Insatser	62 970 383
Lån	44 109 617
Summa	107 080 000

6b. Låneförteckning

Långgivare	Lånebelopp	Ränta (%)*	Ränta (kr)	Amort (kr)	Löptid
Ej utsedd	22 054 809	3,40%	749 863	50 000	2-år
Ej utsedd	22 054 809	3,47%	765 302	50 000	3-år
	44 109 617	3,44%	1 515 165	100 000	

* Enl ränteindikation SBAB hemsida 2012-09-21

7. Beräkning av föreningens årliga intäkter

Årsavgifter		2 573 147
Hyror	bostäder	1 318 920
Hyror	lokaler	404 269
Summa		4 296 336

8. Beräkning av föreningens årliga kostnader

<i>Kapitalkostnader</i>		
	Räntor	1 515 165
	Amortering	100 000
<i>Skatter/Avgifter</i>		
	Fastighetskatt/avgift	159 000 (Bedömd efter delning)
	Tomträttsavgäld	360 000 (Bedömd efter delning)
	<i>Avsättning till fond för yttre underhåll</i> <i>(0,3% av tax.värde)</i>	212 171 (Bedömd efter delning)
<i>Drift och underhåll</i>		
		Drift kr/kvm/år
	Fjärrvärme	800 000 137
	El	200 000 34
	Vatten	200 000 34
	Fastighetskötsel	150 000 26
	Städ	150 000 26
	Sophämtning	100 000 17
	Löpande underhåll	75 000 13
	Försäkring	75 000 13
	Ekonomisk förvaltning	100 000 17
	Styrelsearvode, revision	50 000 9
	Övrigt kostnader	50 000 9
Summa		4 296 336 334

9. Lägenhetsförtckning

Adress	Vån	Kontraktssnr.	Yta	Insats	Insats 2012	Insats/kvm	Andelstal	årsavg/mån	Hyra/månad
Ibsengatan 52	BV	171111202	68	927 480	927 480	13 639	0,014683654	3 149	
Ibsengatan 52	BV	171111212	84	1 055 926	1 055 926	12 571	0,018138631	3 889	
Ibsengatan 52	1TR	171111221	68	882 392	882 392	12 976	0,014683654	3 149	
Ibsengatan 52	1TR	171111231	84	1 040 277	1 040 277	12 384	0,018138631	3 889	
Ibsengatan 52	2TR	171111241	68	904 858	904 858	13 307	0,014683654	3 149	
Ibsengatan 52	2TR	171111251	84	1 022 769	1 022 769	12 176	0,018138631	3 889	
Ibsengatan 54	BV	171111141	67	883 321	883 321	13 184	0,014467718	3 102	
Ibsengatan 54	BV	171111151	61	838 388	838 388	13 744	0,013172101	2 824	
Ibsengatan 54	1TR	171111161	67	927 015	927 015	13 836	0,014467718	3 102	
Ibsengatan 54	1TR	171111171	61	873 870	873 870	14 326	0,013172101	2 824	
Ibsengatan 54	2TR	171111181	67	917 563	917 563	13 695	0,014467718	3 102	
Ibsengatan 54	2TR	171111192	61	860 629	860 629	13 945	0,013172101	2 824	
Ibsengatan 56	BV	171111081	67	885 026		13 209			5 712
Ibsengatan 56	BV	171111091	61	844 121	844 121	13 838	0,013172101	2 824	
Ibsengatan 56	1TR	171111101	67	875 729	875 729	13 071	0,014467718	3 102	
Ibsengatan 56	1TR	171111111	61	845 671	845 671	13 863	0,013172101	2 824	
Ibsengatan 56	2TR	171111121	67	870 151	870 151	12 987	0,014467718	3 102	
Ibsengatan 56	2TR	171111131	61	885 026	885 026	14 509	0,013172101	2 824	
Ibsengatan 58	BV	171111021	67	860 700	860 700	12 846	0,014467718	3 102	
Ibsengatan 58	BV	171111032	61	866 123		14 189			5 590
Ibsengatan 58	1TR	171111042	67	897 886	897 886	13 401	0,014467718	3 102	
Ibsengatan 58	1TR	171111051	61	848 924		13 917			5 479
Ibsengatan 58	2TR	171111061	67	911 521		13 605			5 883
Ibsengatan 58	2TR	171111071	61	825 373	825 373	13 531	0,013172101	2 824	
Ibsengatan 60	BV	171110961	56	825 218	825 218	14 736	0,012092421	2 593	
Ibsengatan 60	BV	171110971	68	883 166	883 166	12 988	0,014683654	3 149	
Ibsengatan 60	1TR	171110983	56	843 966	843 966	15 071	0,012092421	2 593	
Ibsengatan 60	1TR	171110991	68	886 110	886 110	13 031	0,014683654	3 149	
Ibsengatan 60	2TR	171111003	56	825 063	825 063	14 733	0,012092421	2 593	
Ibsengatan 60	2TR	171111011	68	875 109	875 109	12 869	0,014683654	3 149	
Ibsengatan 62	BV	171110872	71	921 282		12 976			5 946
Ibsengatan 62	BV	171110882	23	442 358		19 233			2 855
Ibsengatan 62	BV	171110892	71	918 338	918 338	12 934	0,015331462	3 288	
Ibsengatan 62	1TR	171110901	71	913 070		12 860			5 893
Ibsengatan 62	1TR	171110911	23	451 964		19 651			2 917
Ibsengatan 62	1TR	171110922	71	922 986	922 986	13 000	0,015331462	3 288	
Ibsengatan 62	2TR	171110931	71	922 522	922 522	12 983	0,015331462	3 288	
Ibsengatan 62	2TR	171110941	23	454 133	454 133	19 745	0,00496653	1 065	
Ibsengatan 62	2TR	171110951	71	876 659	876 659	12 347	0,015331462	3 288	
Ibsengatan 64	BV	171110811	54	790 976	790 976	14 648	0,011660548	2 500	
Ibsengatan 64	BV	171110821	54	801 977	801 977	14 851	0,011660548	2 500	
Ibsengatan 64	1TR	171110831	54	777 961		14 407			5 021
Ibsengatan 64	1TR	171110841	54	778 271	778 271	14 412	0,011660548	2 500	
Ibsengatan 64	2TR	171110851	54	761 637		14 103			4 915
Ibsengatan 64	2TR	171110864	54	782 299	782 299	14 487	0,011660548	2 500	
Ibsengatan 66	BV	171110751	84	1 051 123	1 051 123	12 513	0,018138631	3 889	
Ibsengatan 66	BV	171110761	70	908 112	908 112	12 973	0,015115526	3 241	
Ibsengatan 66	1TR	171110771	84	1 046 475	1 046 475	12 458	0,018138631	3 889	
Ibsengatan 66	1TR	171110782	70	896 491	896 491	12 807	0,015115526	3 241	
Ibsengatan 66	2TR	171110791	84	1 033 150	1 033 150	12 299	0,018138631	3 889	
Ibsengatan 66	2TR	171110802	70	906 098	906 098	12 944	0,015115526	3 241	
Ibsengatan 74	BV	171112651	59	836 219		14 173			5 397
Ibsengatan 74	BV	171112663	59	844 121	844 121	14 307	0,012740229	2 732	
Ibsengatan 74	1TR	171112672	59	841 797		14 268			5 433
Ibsengatan 74	1TR	171112681	59	848 305		14 378			5 475

2012101104939

2012101104940

Adress	Vån	Kontraktssnr.	Yta	Insats	Insats 2012	insats/kvm	Andelstal	årsavg/mån	Hyra/månad
lbsengatan 76	2TR	171112692	59	840 557		14 247			5 425
lbsengatan 76	2TR	171112703	59	843 966	843 966	14 305	0,012740229	2 732	
lbsengatan 76	BV	171112561	87	1 138 510		13 086			7 348
lbsengatan 76	BV	171112581	71	918 028	918 028	12 930	0,015331462	3 288	
lbsengatan 76	1TR	171112591	87	1 090 323	1 090 323	12 532	0,018786439	4 028	
lbsengatan 76	1TR	171112611	71	938 171	938 171	13 214	0,015331462	3 288	
lbsengatan 76	2TR	171112621	87	1 122 861	1 122 861	12 906	0,018786439	4 028	
lbsengatan 76	2TR	171112641	71	929 494	929 494	13 091	0,015331462	3 288	
lbsengatan 78	BV	171112501	54	775 947	775 947	14 369	0,011660548	2 500	
lbsengatan 78	BV	171112511	54	776 257	776 257	14 375	0,011660548	2 500	
lbsengatan 78	1TR	171112521	54	786 793		14 570			5 078
lbsengatan 78	1TR	171112531	54	770 059		14 260			4 970
lbsengatan 78	2TR	171112541	54	779 201		14 430			5 029
lbsengatan 78	2TR	171112552	54	797 794	797 794	14 774	0,011660548	2 500	
lbsengatan 80	BV	171112441	54	767 890	767 890	14 220	0,011660548	2 500	
lbsengatan 80	BV	171112451	54	805 076		14 909			5 196
lbsengatan 80	1TR	171112461	54	787 567	787 567	14 585	0,011660548	2 500	
lbsengatan 80	1TR	171112474	54	824 289	824 289	15 265	0,011660548	2 500	
lbsengatan 80	2TR	171112481	54	796 089	796 089	14 742	0,011660548	2 500	
lbsengatan 80	2TR	171112491	54	776 722	776 722	14 384	0,011660548	2 500	
lbsengatan 82	BV	171112383	70	975 976	975 976	13 943	0,015115526	3 241	
lbsengatan 82	BV	171112391	59	812 668	812 668	13 774	0,012740229	2 732	
lbsengatan 82	1TR	171112401	70	918 028	918 028	13 115	0,015115526	3 241	
lbsengatan 82	1TR	171112412	59	838 078	838 078	14 205	0,012740229	2 732	
lbsengatan 82	2TR	171112421	70	920 817	920 817	13 155	0,015115526	3 241	
lbsengatan 82	2TR	171112432	59	837 459	837 459	14 194	0,012740229	2 732	
lbsengatan 84	BV	171112322	54	808 020	808 020	14 963	0,011660548	2 500	
lbsengatan 84	BV	171112332	54	780 440		14 453			5 037
lbsengatan 84	1TR	171112341	54	795 005	795 005	14 722	0,011660548	2 500	
lbsengatan 84	1TR	171112354	54	795 160	795 160	14 725	0,011660548	2 500	
lbsengatan 84	2TR	171112361	54	797 174	797 174	14 762	0,011660548	2 500	
lbsengatan 84	2TR	171112373	54	795 779	795 779	14 737	0,011660548	2 500	
lbsengatan 86	BV	171112261	70	916 169	916 169	13 088	0,015115526	3 241	
lbsengatan 86	BV	171112272	59	836 219	836 219	14 173	0,012740229	2 732	
lbsengatan 86	1TR	171112281	70	920 042	920 042	13 143	0,015115526	3 241	
lbsengatan 86	1TR	171112291	59	822 894		13 947			5 311
lbsengatan 86	2TR	171112301	70	919 733	919 733	13 139	0,015115526	3 241	
lbsengatan 86	2TR	171112311	59	837 149	837 149	14 189	0,012740229	2 732	

5835 80 000 000 62 970 383 13710,3685 1 214 429 109 910
per månad per månad
2 573 147 1 318 920
per år per år

	Yta/kvm	Hyra/år		årsavg/kr/kvm/år/borätt	556
Kontor	138		100%	hyra/kr/kvm/år/hyresrätt	1 095
Lager	331	163 514	0%		
Industri	269	240 755	0%		
summa	738	404 269			
	Yta/kvm			Beräknad anslutningsgrad	78,7%
Lokaler	738				
Hyreslgh	1 204				
Borättl,gh	4 631				
Summa	6 573				

10. Ekonomisk prognos

Antaganden: Oförändrade räntor och årlig inflation på 2,00 %

År 1 = 2012

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Årliga intäkter							
Årsavgifter	2 573 147	2 581 672	2 590 436	2 966 989	2 976 245	2 996 061	3 114 472
Hyror							
bostäder	1 318 920	1 345 298	1 372 204	1 399 648	1 427 641	1 456 194	1 607 756
lokaler	404 269	412 354	420 601	429 013	437 594	446 346	492 802
Summa	4 296 336	4 339 325	4 383 242	4 795 651	4 841 481	4 898 601	5 215 030
Årliga kostnader							
<i>Kapitalkostnader</i>							
Räntor	1 515 165	1 511 730	1 508 295	1 872 405	1 868 970	1 875 840	1 865 535
Amortering	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000
<i>Skatter/Avgifter</i>							
Fastighetsskatt/avgift	159 000	162 180	165 424	168 732	172 107	175 549	193 820
Tomrättsavgäld	360 000	360 000	360 000	360 000	360 000	360 000	420 000
<i>Avsättning till fond för yttre underhåll</i>	212 171	216 415	220 743	225 158	229 661	234 254	258 635
<i>Drift och underhåll</i>							
Fjärrvärme	800 000	816 000	832 320	848 966	865 946	883 265	975 196
El	200 000	204 000	208 080	212 242	216 486	220 816	243 799
Vatten	200 000	204 000	208 080	212 242	216 486	220 816	243 799
Fastighetsskötsel	150 000	153 000	156 060	159 181	162 365	165 612	182 849
Städ	150 000	153 000	156 060	159 181	162 365	165 612	182 849
Sophämtning	100 000	102 000	104 040	106 121	108 243	110 408	121 899
Löpande underhåll	75 000	76 500	78 030	79 591	81 182	82 806	91 425
Försäkring	75 000	76 500	78 030	79 591	81 182	82 806	91 425
Ekonomisk förvaltning	100 000	102 000	104 040	106 121	108 243	110 408	121 899
Styrelsearvode, revision	50 000	51 000	52 020	53 060	54 122	55 204	60 950
Övrigt kostnader	50 000	51 000	52 020	53 060	54 122	55 204	60 950
Summa	4 296 336	4 339 325	4 383 242	4 795 651	4 841 481	4 898 601	5 215 030

Föreningen beräknas uppta lån år 4-6 för renovering enligt bifogad statusbesiktning.

11. Känslighetsanalys

Beräknad årsavgift vid olika inflations- och räntenivåer. I känslighetsanalysen har bortsetts ifrån förändrade ränteintäkter.

År 1 = 2012

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Dagens inflationsnivå (2%) och:							
Dagens räntenivå (3,44 %)	2 573 147	2 581 672	2 590 436	2 966 989	2 976 245	2 996 061	3 114 472
Dagens räntenivå +1 %	3 014 244	3 022 768	3 031 532	3 408 085	3 417 342	3 437 157	3 555 568
Dagens räntenivå +2 %	3 455 340	3 463 864	3 472 628	3 849 181	3 858 438	3 878 253	3 996 665
Dagens räntenivå -1%	2 132 051	2 140 576	2 149 340	2 525 893	2 535 149	2 554 965	2 673 376
Dagens räntenivå (3,44 %) och	2 573 147	2 581 672	2 590 436	2 966 989	2 976 245	2 996 061	3 114 472
Dagens inflationsnivå +1 %	2 573 147	2 588 116	2 597 009	2 973 693	2 983 084	3 003 036	3 122 173
Dagens inflationsnivå +2 %	2 573 147	2 594 560	2 603 582	2 980 398	2 989 922	3 010 011	3 129 875
Dagens inflationsnivå -1 %	2 573 147	2 575 228	2 583 863	2 960 284	2 969 407	2 989 086	3 106 771

12. Underhållsbehov

En teknisk utredning av fastigheten har skett av Hillar Truuberg, Projektledarhuset AB med huvudsakligt syfte att bedöma det underhållsbehov som åligger föreningen att utföra och bekosta.

Kostnaden för förestående underhållsbehov inom de närmaste tio åren, vilket framgår i bilagd teknisk utredning, täcks in i det belopp som avsatts till reparationsfond inom den totala anskaffningskostnaden.

Kostnader för senare underhållsbehov planeras att finansieras med fonderade medel samt nyupplåning. Föreningen förutsätts avsätta medel 0,3 % av taxeringsvärdet på tomträtten årligen till fond för yttre underhåll i enlighet de förändrade stadgarna föreningen avser att genomföra..

Det bör för övrigt observeras att avvikelser i skick och standard i lägenheter kan förekomma bland annat beroende av enskilda hyresgäster eller av hyresvärden vidtagna förändringar. De som förväntas förvärva bostadsrätter i samband med föreningens fastighetsförvärv har varit hyresgäster i fastigheterna, varför dessa får antas väl känna till sina respektive lägenheters skick.

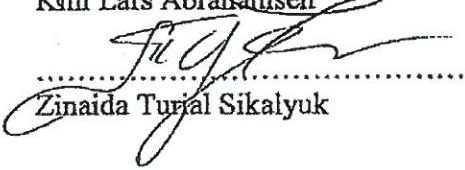
13. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser

- A Bostadsrättsinnehavarna skall inbetala insatser. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som av styrelsen bestäms, en av styrelsen fastställd årsavgift.
- B Föreningen avser att ändra stadgarna så att uttagande av årsavgift baseras på andelstal. Årsavgiften avvägs så, så att den i förhållande till bostadsrättens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader samt dess avsättning till fonder.
- C De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.
- C I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka det bl.a. framgår vad som i övrigt gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Stockholm 22 september 2012

Bostadsrättsföreningen Ibsengatan 62


.....
Kim Lars Abrahamsén


.....
Zinaida Turjal Sikalyuk


.....
Alain Morandea

Intyg

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (1991:614) granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Ibsengatan 62, 769620-8755 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.

Vi har inte själva gjort någon besiktning av fastigheten eller lägenheterna. Vi noterar att de till vilka bostadsrätt beräknas upplåtas, redan nyttjar dessa lägenheter i egenskap av hyresgäster och får bedömas besitta tillräcklig kunskap om fastighetens förutsättningar i allmänhet och om lägenheternas skick i synnerhet.

Händelse av väsentlig ekonomisk betydelse kan innebära att en ny ekonomisk plan skall upprättas.

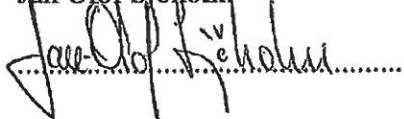
Vidare anser vi att förutsättningarna enligt 1 kap 5 § Bostadsrättslagen är uppfyllda. Tomträtten är bebyggd med tre flerfamiljshus. Vår bedömning är att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

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

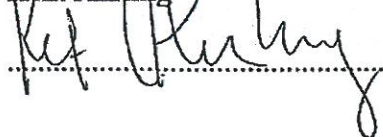
Stockholm 2012-09-24

Stockholm 2012-09-24

Jan Olof Sjöholm



Kent Ahrling



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

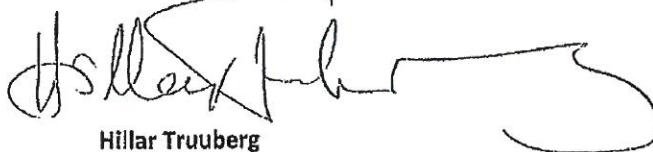
Förteckning över handlingar som funnits tillgängliga vid intygsgivningen av denna ekonomiska plan.

- Registreringsbevis
- Fastighetsfakta
- Stadgar
- Teknisk besiktning, Projektledarhuset AB
- Köperbudande Svenska Bostäder
- Ränteindikation SBAB
- Hyreslista



Stockholm Italienaren 2

Teknisk statusbesiktning som utgör
bilaga till föreningens ekonomiska plan



Hillar Truuberg

2012-07-06

Stockholm Italienaren 2 - Besiktningens utlåtande

1. Uppdrag

Att utföra teknisk statusbesiktning av fastigheternas kondition, bedöma byggnads- och installationsdelars återstående livslängd samt uppskatta kostnader för åtgärdande av dessa och periodisera kostnaderna över tiden.

2. Uppdragsgivare

Brf Italienaren 2 genom Berg Fastighetsjuridik AB

3. Besiktningen

Besiktningen utfördes 19 juni 2012 och bestod i en okulär översyn av nedan beskrivna byggnads- och installationsdelar. Vid besiktningen utfördes inga mätningar med instrument eller genomfördes någon provtagning. Kännedom om fastigheten har också erhållits genom ritningsstudier samt information från boende och nuvarande fastighetsägare.

Platsbesök utfördes i 3 lägenheter och i fastighetens gemensamma utrymmen och driftsutrymmen. Vid besiktningstillfället var det soligt och ca 17 grader C.

Vid besiktningen närvarade:

- Monica Hollsten, boende
- Alain Malondeau, boende
- Ola Svensson, boende
- Nils Mårs, AB Svenska Bostäder
- Johanna Kern, Berg Fastighetsjuridik AB
- Hillar Truuberg, Projektledarhuset AB, besiktningsman

Besiktningen är inte av sådan omfattning att den kan läggas till grund för talan enligt jordabalken.



4. Objektet

Fastighetsbeteckning:	Stockholm Italienaren 2	
Adress:	Ibsengatan 52-66; 74-86	
Kommun:	Stockholm	
Ägandeform:	Tomträtt	
Nuvarande tomträttshavare:	AB Svenska Bostäder	
Markareal:	12 372 m ²	
Vatten / avlopp:	Anslutet till kommunens nät	
Byggnad:	3 st lamellhus med källare och 3 våningar med bostäder och lokaler, typkod 321.	
Byggnadsår:	1951	
Areor:	Bostäder	8 115 m ²
	Lokaler	1 208 m ²
	Totalt	9 323 m ²
Lägenheter:	98 st	
Standard:	Modern	
Källare / suterräng:	Förråd, driftsutrymmen, garage, lokaler	
Övr våningsplan:	Bostäder	
Vind:	----	
Undergrund:	I huvudsak berg.	
Grundläggning:	Grundmurar av betong till berg	
Stomme:	Betong	
Ytterväggar:	Lättbetong som bärande stomme	
Bjälklag:	Konstruktionsbetong, fyllning, överbetong	
Yttertak:	Betongtakpannor.	

Fasad:	Putsad betongsockel, puts i våningsplanen.
Balkonger:	Btg-platta, aluminiumräcke, plåtskärm.
Fönster:	2-glas träfönster med kopplade bågar.
Trapphus:	Betongmosaik på golv, målad puts på vägg och i tak. Handledare och räcke.
Entréportar:	Lackat trä med glasade partier.
Övriga dörrar:	Källardörrar av stål. Lgh-dörrar av trä eller säkerhetsdörrar
Inv. väggar:	Målade, tapetserade.
Inv. tak:	Målade.
Golv:	Linoleum / plastmatta i vardagsrum I huvudsak linoleum / plastmatta i övriga rum Linoleum / plastmatta i kök Ytbehandlad betong i källare Avvikelse kan förekomma mellan lägenheterna.
Köksinredning:	Diskbänk, gasspisar, fläktmotoråpa, kyl- och frys, skåpsinredning av blandad ålder, vitvaror av blandad ålder. Avvikelse kan förekomma mellan lägenheterna.
Badrum:	Klinker på golv, kakel på vägg, badkar eller duschplats, wc-stol, tvättställ. Vattenradiator. Sanitetsartiklar från renoveringsåret. Egeninstallerad TM i vissa.
Tvättstuga:	Fastighetstvättstuga saknas.
Värmeproduktion:	Anslutet till fjärrvärme. Utrustning i fjärrvärmeundercentral från 2009. Undercentralen betjänar även grannfastigheter.
Värmedistribution:	Vattenradiatorer, i all huvudsak från byggnadsåret. Radiatorer i badrummen utbytta. Radiatorventiler utbytta. Stamregleringsventiler i källare i huvudsak av modern typ.

Ventilation:	Bostäder: Mekanisk frånluft med fläktenheter på taket samt motorkåpa för frånluftsförstärkning i köken. Tilluft i form av väggventiler under fönster. Lokaler: Egna från- och tilluftsinstallationer. Radonventilation finns installerat i vissa källarutrymmen.
VA-installationer:	Avlopp av rostfritt stål, gjutjärn och plast. Kall- och varmvatteninstallationer av koppar. Installationerna är utbytta ca 1994. Bottenavlopp i all huvudsak ej bytta.
Elinstallationer:	Servis, serviscentraler, fastighetscentraler och huvudledningar i all huvudsak från byggnadsåret. Elinstallationer inne i lägenheterna av varierande ålder (mindre än hälften bedöms vara utbytt, badrumsel dock alltid bytt).
Hiss:	Finns ej.
Tomt / mark:	Naturmark, gräsmattor, planteringar, lekplats. Hårdgjorda ytor till entréer etc.
Allmänt:	Byggnader ursprungligen uppförda 1951. Under senare år har bl a yttertaken omlagts, balkongerna renoverats, VA-stambyten och badrumsrenoveringar genomförts, elinstallationer i vissa lägenheter bytts ut, frånluftsfläktar bytts. I övrigt har löpande underhåll utförts. Kvarstående underhållsbehov finns främst avseende fastighetselininstallationer, el i vissa lägenheter, fönstren samt på några års sikt fasaderna. Fastigheten saknar egen tvättstuga. Byggnaderna är i generellt tillfredsställande skick.
OVK-status:	Godkänd till november 2013, med vissa förbehåll.
Energideklaration:	Utförd.
Radon:	I ett antal källardelar har radonfläktar installerats. Enligt utförda mätningar har alla lägenheter

2012101104951

radonkoncentrationer under godkända gränsvärden.

Skyddsrum:

I fastigheten finns flera skyddsrum i funktion. Dessa rekommenderas besiktigas innan ett eventuellt förvärv.

Asbest:

Asbest finns i värmerörsisoleringar i källarplanen.



5. Utlåtande

5.1 Byggnad

5.1a Mark / Grundläggning

Grundlagt med källare / suterräng med grundmurar av betong direkt mot berg.

Inga sättningar kunde noteras på tomten. Ingen fukt kunde noteras i tillgängliga delar av källarytterväggar.

Smärre sprickbildning finns i vissa källargolv. Punktreparation rekommenderas inom ca 5 år.

Vissa utvändiga asfaltbetongytor i behov av toppkomplettering inom 5-6 år.

Utvändig mark i övrigt i normalt skick.

5.1b Stomme

Källarväggar av betong, bärande väggar och pelare av betong, bärande bjälklag av konstruktionsbetong och överbetong med mellanliggande fyllning. Sprickbildning i fullt normal och begränsad omfattning noterades i källare, lägenhetsväggar och bjälklag. Viss sprickbildning finns i icke bärande väggar både i lägenheter och i källargångar.

Inget åtgärdsbehov.

5.1c Fasad

Målad betongsockel. Puts i våningsplanen. Fasadputsen är gammal och har sprickbildningar. Det bedöms generellt vara ca 5 år till kommande åtgärd (någon punktåtgärd kan komma att bli aktuell tidigare).

5.1d Tak / takavvattning

Yttertak belagt med betongtakpannor. Komplet omläggning inklusive läkt, papp och takpannor har utförts för drygt 10 år sedan. Taket är i gott skick. Återstående teknisk livslängd till nästa åtgärd är väsentligt mer än 10 år. Plåtdetaljer på tak, liksom takstegar och takrasskydd mm likaledes i gott skick.

5.1e Balkonger

Balkongplattor av betong. Aluminiumräcken och plåtskärmar. Plattorna är omgjutna och genomgående i gott skick. Inget åtgärdsbehov på många år.

5.1f Fönster

2-glas träfönster med kopplade bågar. Fönstren är i genomgående slitet skick och behöver renoveras inom nära framtid. Åtgärdspaketets omfattning varierar beroende på väderstreck och höjdläge.

5.1g Gemensamma utrymmen

Trapphus:

Betongmosaikgolv, målade väggar och tak. Sprickbildning förekommer i liten och fullt normal omfattning. Handledare och räcken i tillfredsställande skick. Inget åtgärdsbehov.

Entrépartier:

Lackade träpartier i normalt skick. Inget nära förestående åtgärdsbehov.

Tvättstuga:

Fastighetstvättstuga saknas. Två nya tvättstugor rekommenderas anordnas på lämplig plats i källar- / suterrängplan.

Källare i övrigt:

Ytskikt i normalt till lite slitet skick. Dörrar mm i normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Sophantering:

Utvändig sophantering med god funktion. Inget åtgärdsbehov.

Källardörrar av stål i normalt skick. Inget åtgärdsbehov.

5.1h Lägenheter

Lägenheter med ytskikt, inredning, snickerier mm av blandad ålder. Vitvaror i kök av blandad ålder. Elinstallationer i vissa lägenheter utbyta under senare år. Övriga har äldre installationer med rekommendation till utbyte inom något år.

Installationer i badrum dock generellt utbyta.

Alla lägenheters badrum har renoverats. Arbetet utfördes i mitten av 1990-tal. Inget åtgärdsbehov.

Många lägenhetsinnehavare har framfört synpunkter på bristfällig luftomsättning i lägenheterna.

Ansvar för lägenheternas inre underhåll kommer efter förvärv att åligga bostadsrättshavarna. För efter ombildning eventuella kvarvarande hyreslägenheter, rekommenderas en årlig avsättning för inre underhåll om ca 3 000:- per lägenhet.

5.1i Lokaler

Ingen av lokalerna besöktes i samband med fastighetsbesiktningen. Samtliga lokaler har eget inre underhållsansvar samt egen ansvar för verksamhetsanpassade installationer.

5.2 VVS-installationer

5.2a Värmeproduktion

Anslutet till fjärrvärme. Utrustning i fjärrvärmeundercentral från 2009. Utrustningen betjänar även grannfastigheter. Det är obekant om en uppdelning medför några kostnader för Italienaren 2.

5.2b Värmedistribution

Vattenradiatorer och värmestammar till stor del från byggnadsåret. Enheter inom badrummen utbyta i samband med VA-stambytet. Radiatorventiler från 1990-tal. Stamregleringsventiler bedöms genomgående vara utbyta samtidigt med VA-stambytet. Inget åtgärdsbehov.

5.2c Avlopp / vatten / sanitet

Avlopp:

Installationer i all huvudsak utbyta ca 1994. Bottenavlopp äldre i de flesta fall. Spolning / rensning av avloppen rekommenderas om ett par år och därefter med ca 10 års intervall.

Tappkallvatten- och tappvarmvatteninstallationer utbyta samtidigt med avloppen. Gott skick. Inget åtgärdsbehov.

5.2d Ventilation

Frånluft: Mekanisk frånluft med fläktenheter på yttertaget. Fläktarna har genomgående bytts ut ca 1995. I köken finns motorkåpor som förstärker (forcerar) frånluften. Flertalet kåpor bedöms vara från 1995.

Tilluft: Vägventiler under fönster.

Godkänd OVK med något förbehåll finns för alla system.

I källarplanen finns radonventilation installerade på flera platser för att ventileras bort markradon.

Inom lokalerna finns separata installationer med enligt uppgift eget underhålls- och OVK-ansvar.

5.3 El-installationer

Huvuddelen av elinstallationerna i fastigheten, såsom serviser, serviscentraler, fastighetscentralen, huvudledningar, el i vissa källargångar mm är från byggnadsåret och i behov av utbyte inom ca 3-4 år. Smärre utbyta enheter sparas. Installationer inom lägenheterna är till en mindre del utbyta. Övriga lägenheters elinstallationer rekommenderas åtgärdas parallellt med fastighetens arbeten. 1-fas installationer i lägenheterna.

Sammanfattning:

Fastighet med byggnader ursprungligen uppförda 1951. Under senare år har bl a ytter-taken bytts ut, balkongerna renoverats, VA-stambyte utförts och vissa lägenheters el-installationer bytts. Underhållsbehov inom de närmaste åren finns främst avseende fönster, avsaknad av fastighetstvättstugor, förhållandevis stor andel gamla elinstallationer samt de putsade fasaderna. Åtgärder upptagna i kostnadssammanställningen är att betrakta som ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll. Byggnaderna är i generellt gott skick för byggnadsåret.

Om det efter förvärvet återstår lägenheter upplåtna med hyresrätt bör en framtida årlig underhållsavsättning för sådana göras med ca 3-4 000:- / lägenhet.

Bedömt totalt underhållsbehov:

Inom 3 år:	ca 4 000 000:-
Mellan 3 och 10 år:	ca 11 000 000:-
Totalt:	ca 15 000 000:-