

EKONOMISK PLAN
FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN PUMAN 5

Org.nr. 769620-5595

1. Allmänna förutsättningar
2. Beskrivning av fastigheten
3. Försäkring
4. Taxeringsvärde
5. Anskaffningskostnad
- 6a. Finansieringsplan 2010
- 6b. Låneförteckning 2010
7. Beräkning av föreningens årliga intäkter
8. Beräkning av föreningens årliga kostnader
9. Lägenhetsförteckning i vilken redovisas; lägenhetsarea, insatser, andelstal och årsavgifter
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 bedömt fastigheten Solna Puman 6 under bildande

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

1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Puman 5, organisationsnummer 769620-5595, som registrerades 2009-09-29, 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 fastigheten Solna Puman 6 för ombildning från hyresrätt till bostadsrätt. Förutsättningarna för föreningens förvärv framgår av föreliggande ekonomiska plan. Fastigheten genomgår en 3D-delning i syfte att avskilja bostadsdel från lokaldel. Efter genomförd 3D-delning kommer bostadsdelen att ha egen fastighetsbeteckning, bedömt Solna Puman 6. Den avstyckade fastigheten Solna Puman 6 kommer att innehålla totalt 45 stycken bostadslägenheter och 39 st parkeringsplatser. Ett avtal kommer att föreligga som ger "stamfastigheten" nyttjanderätten till platserna 13-18, 31,32,samt 34,35,36.(tot 11 st). Stamfastigheten har denna nyttjanderätt vederlagsfritt. Föreningen kommer således kunna få intäkter från 28 st parkeringsplatser. På taket på fastighetens västra del, som idag är en våning lägre än den östra, söks bygglov för bostadsbyggande. En ev byggrätt kommer att avskiljas och ägas av "stamfastigheten".

Samtliga kostnader som är förknippade med avstyckningen kommer att bäras av ägaren till Solna Puman 5.

Föreningens förvärv beräknas genomföras under första halvåret 2010 sedan föreningsstämman i enlighet med Bostadsrättslagen beslutat härom. Upplåtelse av bostadsrätter beräknas ske under andra halvåret 2010, 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, eftersom avskrivningsbehovet bedöms som obetydligt år 1 – 11.

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

Föreningens stadgar § 10 förutsätts ändras genom stämmobeslut så att andelstal enligt ekonomisk plan utgör fördelningsgrund för årsavgiften.

Fastighetsförvärvet kommer ske genom att bostadsrättsföreningen förvärvar samtliga aktier i det bolag som är lagfaren ägare till fastigheten. Föreningen kommer därefter att köpa ut fastigheten ur aktiebolaget vilket sedan likvideras av säljaren.

Denna plan förutsätter att sk 3D fastighetsbildning sker och fastställs av inskrivningsmyndighet.

2. Beskrivning av fastigheten Solna Puman 6

Fastighetsbeteckning	Bedömt Solna Puman 6 efter genomförd avstyckning
Byggnadsår1	1975 samt 1985
Adress	Bangatan 11,13,15,17,19
Kommun	Solna
Församling	Solna
Dispositionssätt	Äganderätt
Servitut/gemensamhetsanl	Servitut och gemensamhetsanläggningar kommer att upprättas före förvärv som reglerar de gemensamma mellanhavanden mellan ägaren av Solna Puman 5 och Solna Puman 6. Säljaren svarar för kostnaderna för att upprätta dessa.
3D-bildning	Pågår sedan 2009-09-07 Ärende 092363
Areal	ca 3 600 kvm
Bostäder	ca 2 841 kvm (45 st lägenheter)

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

Lägenheternas antal, storlek och upplåtelseform framgår av punkt 9.

Rättigheter

Servitut gällande lekplats avses tas bort före föreningens förvärv. För övriga rättigheter se Fastighetsfakta samt preliminära servitut och gemensamhetsanläggningar gällande 3D-bildningen.

3. Försäkring

Bostadsrättsföreningen har för avsikt att fullvärdesförsäkra fastigheten Solna Puman 6 från och med tillträdesdagen.

4. Taxeringsvärde 2007

Bostäder	
Byggnad	16 400 000
Mark	12 600 000
Summa	29 000 000

5. Anskaffningskostnad

Förvärvskostnad	59 400 000
Lagfart	436 000
Pantbrevskostnader	430 785
Föreningsbildn. mm	625 000
Reparationsfond	2 175 000
Summa	63 066 785

6a. Finansieringsplan 2010

Insatser	41 527 523
Lån	21 539 263
Summa	63 066 785

6b. Låneförteckning 2010

Långivare	Lånebelopp	Ränta (%)*	Ränta (kr)	Amort (kr)	Löptid
SBAB	10 769 631	2,00%	215 393	0	3-mån
SBAB	5 384 816	2,90%	156 160	0	2-år
SBAB	5 384 816	3,95%	212 700	0	4-år
	21 539 263	2,71%	584 253		

7. Beräkning av föreningens årliga intäkter

Årsavgifter	1 026 629
Hyra, P-platser (beräknat på 24 st uthyrda)	100 800
Hyra bostäder	476 292

Summa	1 603 721
--------------	------------------

8. Beräkning av föreningens årliga kostnader

Kapitalkostnader

Räntor	584 253
--------	---------

Skatter/Avgifter

Fastighetsskatt/avgift*	57 465
-------------------------	--------

* 1277 kr x 45 st lgh

Avsättning till fond för yttre underhåll*	87 000
---	--------

* bedömt till 0,3 % av fastighetens taxvärde

Drift och underhåll

		drift/kvm
Fjärrvärme	313 690	110
El	187 278	66
Vatten	37 924	13
Fastighetsskötsel	66 484	23
Städ	26 219	9
Hissar	20 000	7
Sophämtning	23 410	8
Löpande underhåll	50 000	18
Försäkring	20 000	7
Ekonomisk förvaltning	75 000	26
Styrelsearvode, revision	25 000	9
Övrigt kostnader	30 000	11

Summa	1 603 721	308
--------------	------------------	------------

Driftskostnad per kvm 308 kr

9. Lägenhetsförteckning

Lgh nr	Yta	Insats alla	Insats 2010	Insats/kvm	Andelstal	Årsavgift/mån	Hyra
50510321	79	1 476 941	1 476 941	18 695	0,0336	2 877	
50510322	59	1 149 496	1 149 496	19 483	0,0251	2 149	
50510323	54	1 037 367	1 037 367	19 210	0,0230	1 967	
50510331	79	1 450 742	1 450 742	18 364	0,0336	2 877	
50510332	59	1 126 386		19 091	0,0000	0	4 959
50510333	54	1 047 342	1 047 342	19 395	0,0230	1 967	
50510341	79	1 464 559	1 464 559	18 539	0,0336	2 877	
50510342	59	1 137 114	1 137 114	19 273	0,0251	2 149	
50510343	54	1 057 316	1 057 316	19 580	0,0230	1 967	
50510351	67	1 289 730		19 250	0,0000	0	5 572
50510352	67	1 193 347	1 193 347	17 811	0,0285	2 440	
50510521	79	1 476 941	1 476 941	18 695	0,0336	2 877	
50510522	59	1 149 496	1 149 496	19 483	0,0251	2 149	
50510523	46	916 208	916 208	19 918	0,0196	1 675	
50510531	79	1 450 742		18 364	0,0000	0	6 387
50510532	59	1 126 386	1 126 386	19 091	0,0251	2 149	
50510533	46	925 104	925 104	20 111	0,0196	1 675	
50510541	79	1 464 559	1 464 559	18 539	0,0336	2 877	
50510542	59	1 137 114	1 137 114	19 273	0,0251	2 149	
50510533	46	933 999		20 304	0,0000	0	4 112
50510551	112	2 045 031	2 045 031	18 259	0,0477	4 079	
50510721	75	1 313 677	1 313 677	17 516	0,0319	2 732	
50510722	54	979 353	979 353	18 136	0,0230	1 967	
50510723	79	1 379 716	1 379 716	17 465	0,0336	2 877	
50510724	33	604 287		18 312	0,0000	0	2 686
50510731	75	1 286 293	1 286 293	17 151	0,0319	2 732	
50510732	54	946 719	946 719	17 532	0,0230	1 967	
50510733	79	1 351 482	1 351 482	17 107	0,0336	2 877	
50510734	33	604 287	604 287	18 312	0,0140	1 202	
50510741	75	1 298 543		17 314	0,0000	0	5 663
50510742	54	955 735	955 735	17 699	0,0230	1 967	
50510743	79	1 364 353	1 364 353	17 270	0,0336	2 877	
50510744	33	610 098	610 098	18 488	0,0140	1 202	
50510921	33	598 477	598 477	18 136	0,0140	1 202	
50510922	79	1 364 353		17 270	0,0000	0	5 950
50510923	54	980 041	980 041	18 149	0,0230	1 967	
50510924	82	1 413 653	1 413 653	17 240	0,0349	2 987	
50510931	33	621 160	621 160	18 823	0,0140	1 202	
50510932	79	1 351 482	1 351 482	17 107	0,0336	2 877	
50510933	54	990 784		18 348	0,0000	0	4 362
50510934	82	1 400 317	1 400 317	17 077	0,0349	2 987	
50510941	33	738 204	738 204	22 370	0,0140	1 202	
50510942	79	1 364 353	1 364 353	17 270	0,0336	2 877	
50510943	54	1 013 061	1 013 061	18 760	0,0230	1 967	
50510944	82	1 413 653		17 240	0,0349	2 987	
	2841	52 000 000	41 527 523		1	85 552	39 691
						12	12
						1 026 629	476 292

Den ekonomiska planen bygger på en anslutningsgrad om 80%

Insats är beräknad på lägenhets hyra

Andelstal är beräknad på lägenhetens yta

10. Ekonomisk prognos

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

År 1 = 2010

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
<i>Årliga intäkter</i>							
Årsavgifter	1 026 629	1 035 476	1 044 501	1 053 706	1 063 095	1 072 671	1 123 507
Hyror lägenheter	476 292	485 818	495 534	505 445	515 554	525 865	580 597
garage och p-platser	100 800	102 816	104 872	106 970	109 109	111 291	122 875
Summa	1 603 721	1 624 110	1 644 907	1 666 120	1 687 758	1 709 828	1 826 978
<i>Årliga kostnader</i>							
<i>Kapitalkostnader</i>							
Räntor	584 253	584 253	584 253	584 253	584 253	584 253	584 253
<i>Skatter/Avgifter</i>							
Fastighetsskat/avgift	57 465	58 614	59 787	60 982	62 202	63 446	70 050
<i>Avsättning till fond for yttre underhåll</i>	87 000	88 740	90 515	92 325	94 172	96 055	106 053
<i>Drift och underhåll</i>							
Fjärrvärme	313 690	319 964	326 363	332 890	339 548	346 339	382 386
El	187 278	191 023	194 844	198 740	202 715	206 770	228 290
Vatten	37 924	38 682	39 456	40 245	41 050	41 871	46 229
Fastighetsskötsel	66 484	67 813	69 169	70 553	71 964	73 403	81 043
Städ	26 219	26 743	27 278	27 824	28 380	28 948	31 961
Hissar	20 000	20 400	20 808	21 224	21 649	22 082	24 380
Sophämtning	23 410	23 878	24 355	24 843	25 339	25 846	28 536
Löpande underhåll	50 000	51 000	52 020	53 060	54 122	55 204	60 950
Försäkring	20 000	20 400	20 808	21 224	21 649	22 082	24 380
Ekonomisk förvaltning	75 000	76 500	78 030	79 591	81 182	82 806	91 425
Styrelsearvode, revision	25 000	25 500	26 010	26 530	27 061	27 602	30 475
Övrigt kostnader	30 000	30 600	31 212	31 836	32 473	33 122	36 570
Summa	1 603 721	1 624 110	1 644 907	1 666 120	1 687 758	1 709 828	1 826 978

11. Känslighetsanalys

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

År 1 = 2010

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Dagens inflationsnivå (2%) och:							
Dagens räntenivå (2,71 %)	1 026 629	1 035 476	1 044 501	1 053 706	1 063 095	1 072 671	1 123 507
Dagens räntenivå + 1 %	1 242 021	1 250 869	1 259 893	1 269 098	1 278 487	1 288 064	1 338 899
Dagens räntenivå + 2 %	1 457 414	1 466 261	1 475 286	1 484 491	1 493 880	1 503 457	1 554 292
Dagens räntenivå -1%	811 236	820 084	829 108	838 313	847 702	857 279	908 114
<hr/>							
Dagens räntenivå (2,71%)	1 026 629	1 035 476	1 044 501	1 053 706	1 063 095	1 072 671	1 123 507
Dagens inflationsnivå + 1 %	1 026 629	1 042 142	1 048 899	1 055 747	1 062 790	1 070 103	1 108 173
Dagens inflationsnivå + 2 %	1 026 629	1 048 808	1 062 321	1 076 018	1 090 103	1 104 729	1 180 870
Dagens inflationsnivå -1 %	1 026 629	1 028 810	1 022 054	1 015 205	1 008 163	1 000 850	962 779

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 årligen till fond för yttre underhåll i enlighet med stadgarna.

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.

ANKOM

2010-05-24

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

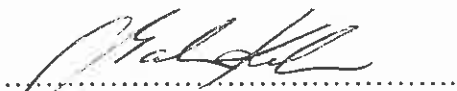
- A Bostadsrättsinnehavarna skall inbetala insatser. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som av styrelsen bestäms, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så, så att den i förhållande till bostadsrättens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader samt dess avsättning till fonder.
- B 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 2010-04-30

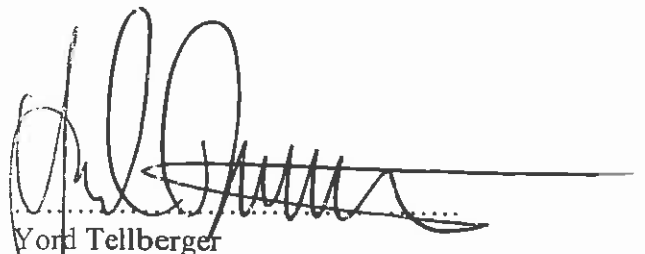
Bostadsrättsföreningen *Puman 5*



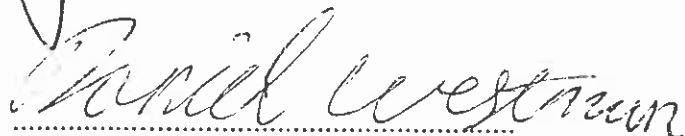
Kenneth Larsson



Bigitta Marlene Karlsson



Yord Tellberger



Per Daniel Westman

Intyg

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (1991:614) granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Puman 5, 769620-5595 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.

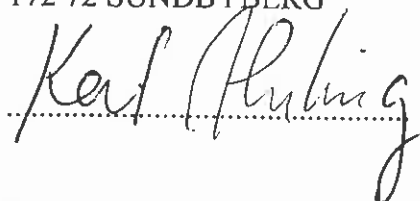
Vidare anser vi att förutsättningarna enligt 1 kap 5 § Bostadsrättslagen är uppfyllda. Fastigheten är bebyggd med ett flerfamiljshus. Vår bedömning är att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

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 2010-06-08

Stockholm 2010-06-08

Kent Ahrling
Björhagsvägen 2
172 72 SUNDBYBERG



Ivar Stenport
Alphyddevägen 51
131 35 Nacka



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.

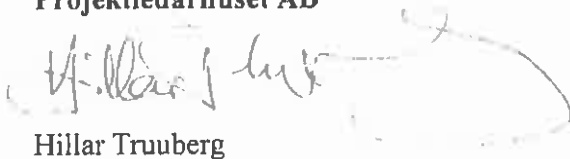
- | | |
|--|------------|
| • Registreringsbevis | 2009-09-29 |
| • Fastighetsfakta | 2010-06-01 |
| • Information ang 3D-bildning | 2010-06-01 |
| • Stadgar | 2009-09-29 |
| • Teknisk besiktning, Projektledarhuset AB | 2010-01-25 |
| • Prel Aktieöverlåtelseavtal | 2010-06-01 |
| • Rånteindikation SBAB | 2010-06-01 |
| • Hyreslistor | 2009-10-22 |
| • Prel handlingar för servitut och GA | 2010-06-07 |
| • Ansökan om lantmaterieförretning | 2009-09-03 |

Solna Puman 5B (under bildande)

**Sammanställning av teknisk statusbesiktning som utgör
bilaga till ekonomisk plan.**

Stockholm 25 januari 2010

Projektledarhuset AB

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Hillar Truuberg', is written over a faint, circular stamp or watermark.

Hillar Truuberg

Solna Puman 5B - Besiktningens utlåtande

1. Uppdrag

Att utföra teknisk statusbesiktning av fastighetens kondition, bedöma byggnads- och installationsdelars återstående livslängd samt uppskatta kostnader för åtgärdande av dessa och periodisera kostnaderna i tiden. Besiktningen är inte av sådan omfattning att talan enligt jordabalken kan åberopas.

2. Uppdragsgivare

Brf Puman 5 genom Berg Fastighetsjuridik

3. Besiktningen

Besiktningen utfördes 15 januari 2010 och bestod i en okulär översyn av nedan beskrivna byggnads- och installationsdelar. I nedanstående utlåtande har i huvudsak endast sådana åtgärder beskrivits vars underhållsansvar faller på bostadsrättsföreningen.

Utöver vad som beskrivs i denna Statusrapport innehåller den befintliga fastigheten Solna Puman 5 idag en betydande mängd lokaler. En uppdelning av fastigheten genom sk 3D-metod pågår varigenom enligt uppgift alla lokaler hamnar på den befintliga stamfastigheten. Bostadsfastigheten Puman 5B utgör de 3-4 översta våningsplanen, entréerna samt drifts- och förrådsutrymmen i botten- och källarplan. Det förutsätts nedan att uppdelningen kommer att fullföljas, att gränsdragning för framtida underhåll sker enligt de uppgifter besiktningsmannen blivit informerad om samt att vissa installationer även fortsättningsvis kommer att samutnyttjas.

Vid besiktningen utfördes inga mätningar med instrument och inte heller någon förstörande provtagning.

Platsbesök utfördes i 4 lägenheter samt i fastighetens gemensamma utrymmen och driftsutrymmen. Vid besiktningstillfället var det mulet samt ca -4 grader C.

Kännedom om fastigheten har också erhållits genom samtal med boende och fastighetsskötare samt genom ritningsstudier. Redovisade kostnader är baserade på erfarenhetsvärden från upphandling av likartade åtgärder i jämförbara hus.

Vid besiktningen närvarade:

- Kenneth Larsson, boende och fastighetsskötare
- Hillar Truuberg, Projektledarhuset AB, besiktningsman

4. Objektet

Fastighetsbeteckning:	Solna Puman "5B" (under bildande)
Adress:	Bangatan 13-19
Kommun:	Solna
Nuvarande ägare:	Görban AB
Ägandeform:	Äganderätt
Vatten / avlopp:	Anslutet till kommunens nät
Byggnad:	Hyreshus med källarplan, bottenvåning samt 4-5 våningar med bostäder och lokaler i befintligt utförande.
Byggnadsår:	1975 och 1985
Areor:	Bostäder ca 2 800 m ² Lokaler ej känt m ² (enligt uppgift skall lokalerna helt avskiljas) Totalt ca 2 800 m ²
Lägenheter	45 st 1-5 rum och kök
Standard:	Modern
Källarplan:	Tvättstuga, driftsutrymmen, förråd, skyddsrum, garage, lokaler, hissmaskinrum
Bottenvåning:	Bostadsentréer, lokaler, soprum, driftsutrymmen
Våningsplan:	I huvudsak bostäder, lokaler på plan 1
Vindsplan:	Bostäder
Undergrund:	Sannolikt berg
Grundläggning:	Grundmurar / källarplatta till berg
Mark / tomt:	I huvudsak hårdgjorda ytor.
Stomme:	Betong
Bjälklag:	Betong



Yttertak:	Papp respektive falsad plåt.
Fasad:	Betongmosaik i bottenvåning, plåt på våning 1 samt puts i våningsplanen.
Balkonger:	Betongplatta, aluminiumräcke, plåtskärm
Fönster:	Nya delen: 3-glas trä- / aluminiumfönster. Gamla delen: 2-glas träfönster.
Entréer:	Betongmosaikgolv, klinkervägg eller målad vägg i entré och akustikplattor i tak.
Trapphus:	Betongtrappa, ytbehandlad betong i väggar och tak. Smidesräcken.
Trappplan:	Betongmosaik eller linoleumgolv, målade väggar, målade eller akustikplattor i tak. Undertak partiellt.
Entréportar:	Aluminiumportar med glasade partier.
Inv. väggar:	Målad / tapetserad betong eller målade / tapetserade gipsväggar.
Inv. tak:	Målad betong.
Golv:	Parkettgolv eller linoleum i vardagsrum Linoleum i huvudsak i övriga rum Linoleum / plastmatta i kök Ytbehandlad betong i källare Avvikelser förekommer
Köksinredning:	Diskbänk, elspis, kyl och frys, skåpsinredning i huvudsak från respektive byggnadsår, vitvaror av blandad ålder.
Badrum:	Plastmatta på golv (klinkergolv i några), kakel på vägg eller väggplastmatta, målade tak, fristående badkar / dusch, wc-stol, tvättställ. Ytskikt i huvudsak från respektive byggnadsår. Egeninstallerade tvättmaskiner i några. Vattenradiator eller vvc-handdukstork som värmekälla.
Tvättstugor mm:	5 TM, 1 TT, 1 TS, 2 manglar, 1 torkrum 2 tvättbänkar. Målade golv, väggar och tak. WC i anslutning till ena tvättstugan.

Värmeproduktion:	Anslutet till fjärrvärme. 2 st fjärrvärmeundercentraler. Värmeväxlarenheter från 1986 respektive 1974. Pumpar och ventiler mm i huvudsak från samma tidpunkter. Ett expansionskärl utbytt.
Värmedistribution:	Vattenradiatorer från byggnadsåren. Stamregleringsventiler liksom radiatorventiler från byggnadsåren. Radiatorventiler av modernare typ.
Ventilation:	Mekanisk frånluft med 2 samlingsfläktar på vinden. Tilluft via fönsterverntiler.
Elinstallationer:	Installationer i och till bostäder i all huvudsak från respektive byggnadsår. Serviser, servicentraler, fastighetscentraler, huvudledningar mm från respektive byggnadsår.
Hiss:	4 linhissar för 6 resp 8 personer, 500 resp 630 kg. Hissmaskiner från byggnadsåren.
Sophantering:	Sopnedkast i trapphus för hushållssopor till sopsäcksväxlare respektive utvändig sophantering. Grovsoprum.
Allmänt:	Byggnad uppförd 1975, tillbyggd 1985 i för byggnadsåren normalt skick. Byggnaderna har inte genomgått några mer omfattande underhållsåtgärder under sin livslängd. En uppdelning av fastigheten genom s k 3D-metod skall genomföras. Exakt gränsdragning för uppdelningen och underhållsansvar är inte fastställt.
OVK-status:	Bostadsdelen saknar idag godkänd OVK.
Energideklaration:	Utförd.
Skyddsrum:	Inom fastigheterna finns skyddsrum i bruk. Särskild sakkunnighetsbesiktning bör utföras före ett eventuellt förvärv, såvida detta inte nyligen utförts.
Radon:	Det är okänt om radonmätningar har utförts. I byggnaderna finns såvitt bedömningsbart inga byggmaterial som avger radon.

ASG

5. Utlåtande

5.1 Byggnad

5.1a Mark / Grundläggning / Terrassbjälklag

Ingen fukt noterades i källarytterväggar och ingen fuktdoft i källare.

I en källaryttervägg i garaget fanns fuktgenomslag i anslutning till en installationsgenomföring.

Delar av terrassbjälklaget över lokaler / garage har enligt uppgift nyligen omlagts. Fördelning av underhållsansvaret för terrassbjälklaget är oklart. Sannolikt hamnar underhållsansvaret på lokalfastigheten.

Fastigheten har begränsat med obebyggd utvändig mark. Både marken och terrassbjälklaget var snöbeklätt vid besiktningstillfället varför ett omdöme ej går att avge.

5.1b Stomme

Normal och mycket begränsad sprickbildning i bjälklag, källarväggar, trapphusväggar mm. Inget åtgärdsbehov.

Normal sprickbildning i icke bärande mellanväggar. Inget åtgärdsbehov.

5.1c Fasad

Alla fasader oavsett ytbeklädnad i tillfredsställande skick. Minst 10 år till omputsning.

5.1d Tak / takavvattning

Bangatan 17-19: Yttertak belagt med papp i slitet skick. Utbyte rekommenderas inom nära framtid. I samband med utbytet rekommenderas den invändiga takavvattningen re-linas.

Bangatan 13-15: Falsad plåt i bedömt tillfredsställande skick. Färgflagning förekommer. Delar belagda med papp med bedömningsvis 10 års återstående teknisk livslängd.

Taken var snöbeklädda vid besiktningstidpunkten. En mera detaljerad okulär syn måste därför avvaktas till lämpligare väderlek.

5.1e Balkonger

Balkongplattor av betong, al-räcken och plåtskärmar. Begränsad sprickbildning i någon plattframkant. Generellt tillfredsställande skick. Inget åtgärdsbehov.

5.1f Fönster

Bangatan 13-15:

3-glas trä- / aluminiumfönster. Gott skick. Inget åtgärdsbehov utöver utbyte tätningslister om ca 5 år.

Bangatan 17-19:

2-glas träfönster i omedelbart behov av utvändig renovering och viss rötskadelagning.

5.1g Gemensamma utrymmen

Entréer:

Entrépartier i genomgående gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Trapphus:

Ytskikt i normalt skick. Inget tekniskt betingat åtgärdsbehov.

Tvättstugor:

Bangatan 13-15: Maskinpark och ytskikt i gott skick. Inget åtgärdsbehov på många år.

Bangatan 17-19: Maskinpark i huvudsak ca 15 år gammal med rekommenderat utbytesbehov inom nära framtid.

Källare övrigt:

Normalt skick med målade / behandlade ytskikt. Normal belysning. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Installationsutrymmen:

Inget byggtekniskt åtgärdsbehov.

Sophantering:

Bangatan 13-15: Sopnedkast i trapphus anslutna till sopsäcksväxlare i respektive trapphus. Säckväxlarna är från byggnadsåret med statistiskt ca 7-8 års återstående teknisk livslängd. När växlarna är tekniskt uttjänta rekommenderas utbyte till ett behållarsystem.

Förråd:

Gallerväggar i normalt skick. Inget åtgärdsbehov.

5.1h Lägenheter

4 st lägenheter besöktes främst för att kunna göra en allmän bedömning. Lägenhetsinnehavarna övertar själv ansvaret för inre underhåll, dvs ytskikt, snickerier, vitvaror mm efter förvärvet. Lägenheternas inrednings- och ytskiktsstandard är i för respektive byggnadsår normalt skick. I byggnadsdelen som är uppförd 1975 är badrummens yt- och tätskikt uttjänta. I den nyare byggnadsdelen bedöms badrummen tekniskt ha ca 5-6 år kvar till erforderlig åtgärd.

Underhållsansvar för detta åligger respektive bostadsrättshavare. Vid gemensam upphandling bedöms kostnaden för varje badrums renovering uppgå till ca 100 000:- inkl moms.

För efter ombildning eventuella kvarvarande bostadslägenheter upplåtna med hyresrätt rekommenderas en årlig avsättning för inre underhåll om ca 3-4 000:- per lägenhet.

5.2 VVS-anläggning

5.2a Värmeproduktion

Anslutet till fjärrvärme. 2 st fjärrvärmeundercentraler med utrustning i all huvudsak från respektive nybyggnadsår. Utrustning i den äldre byggnadsdelen är i behov av utbyte inom nära framtid, medan den nyare utrustningen bedöms ha ca 6-7 års återstående teknisk livslängd. Utrustningarna är i dagsläget gemensamma mellan bostäder och lokaler. Det är för närvarande oklart om utrustningarna även i fortsättningen skall samutnyttjas eller om separering skall ske i samband med fastighetsuppdelningen.

5.2b Värmedistribution

Vattenburen värme med radiatorer och stammar från respektive byggnadsår. Normalt skick. Normal livslängd på värmedistributionssystem överstiger väsentligt andra installationers. Stamregleringsventiler i källarplan i den äldre byggnadsdelen är i behov av utbyte inom några år. Radiatorventiler av termostattyp utbyta i den äldre huskroppen och från byggnadsåret i den nyare. Radiatorventilerna i den nyare huskroppen rekommenderas bytas i samband utbytet av utrustningen i motsvarande värmeundercentral.

5.2c Avlopp / vatten / sanitet

Avlopp: I princip alla avloppsstammar och ledningar från respektive byggnadsår. I den äldre huskroppen har begränsade delar bytts ut. Avloppen är av plast och gjutjärn och bedöms generellt ha förhållandevis lång återstående livslängd. Spolning / rensning rekommenderas inom nära framtid.

Re-lining av invändig takavvattning på Bangatan 17-19 rekommenderas i samband med omläggning av takpapp.

Kallvattensystem av koppar från byggnadsåren. Inget åtgärdsbehov.

Varmvattensystem i koppar från byggnadsåren. Inget åtgärdsbehov.

5.2d Ventilation

Bostäder Bangatan 13-15:

Frånluft: Mekaniskt fläktstyrd med värmeåtervinning. Fläktar från byggår.

Tilluft: Ventiler i fönster.

Bedömt tillfredsställande frånluftsfunktion i besökta lägenheter.

Bostäder Bangatan 17-19:

Frånluft: Mekaniskt fläktstyrd. Fläktenheter från byggnadsåret.

Utöver ventilationssystem som betjänar bostäder finns också flera separata system som enbart betjänar lokaler.

Fastigheten saknar enligt uppgift godkänd OVK.

5.3 El-anläggning / Hissar

De elinstallationer som betjänar bostäderna är i all huvudsak från respektive byggnadsår. Installationerna är i gott tekniskt skick. Lång återstående teknisk livslängd. Inget åtgärdsbehov.

4 st linhissar (2 från 1985 och 2 från 1975). Hissarna är inte säkerhetsanpassade till kommande krav. Då hissarna enbart betjänar bostäder kan dispens från säkerhetsanpassningen erhållas. Enligt respektive servicedagbok har endast ett fåtal driftsstörningar inträffat under senare tid.

6. Kostnader för att åtgärda brister (kostnadsläge januari 2010)

(angivna kostnader inkluderar entreprenad, byggherrekostnader, finansiella kostnader och mervärdesskatt)

6.1 Byggnad

6.1d Tak

Utbyte takpapp B 17-19, ca 2010 ca 150 kkr

6.1f Fönster

Renovering fönster B 17-19, snarast ca 600 kkr

6.1g Gemensamma utrymmen

Utbyte maskinpark i tvättstuga B 17-19, ca 2010 ca 175 kkr
(inkl komplettering med 1 TT och 1 TS)

6.2 VVS-anläggning

6.2a Värmeproduktion

Utbyte utrustning i undercentraler, ca 2010 resp ca 2015 ca 300 kkr / st

6.2b Värmedistribution

Utbyte stamregleringsventiler B 17-19, ca 2010 ca 100 kkr

Utbyte radiatorventiler, B 13-15, ca 2015 ca 140 kkr

6.2c Avlopp / vatten

Spolning av avlopp, ca 2010 ca 80 kkr

Re-lining takavvattning, B 17-19, ca 2010 ca 100 kkr

6.2d Ventilation

Utbyte fläktmotorer, B 17-19, ca 2010 bedömt 100 kkr

OVK-besiktning, 2010 ca 30 kkr

AS

Sammanfattning:

Byggnad ursprungligen uppförd 1975, tillbyggd 1985 i normalt skick för byggnadsåren. Tekniska brister finns främst i den äldre byggnadsdelen och består framförallt i uttjänt takpapp, fönster med omedelbart renoveringsbehov, gammal utrustning i värmeundercentralen samt åldersstigen maskinpark i tvättstugan.

Åtgärder upptagna ovan är att betrakta som ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll.

Statusrapporten är upprättad utifrån att en 3D-uppdelning av fastigheten utförs på det sätt som besiktningsmannen blivit underrättad om, varvid vissa gränsdragningsdetaljer dock fortfarande är lite oklara. Eventuella kostnader för separering av installations-system är inte inräknade i sammanställningen, då dessa inte är kalkylerbara utan att förhållandevis omfattande projektering utförs.



PROJEKTLEDAR HUSET

Ort/Datum
Stockholm 2010-06-11

Handläggare
Hillar Truuberg

Uppdrag nr

Solna Puman 5, kommentarer avseende installationer

Bakgrund

Solna Puman 5 består i dagsläget av bostäder och lokaler. I samband med en försäljning av bostadsdelen till en bildad Bostadsrättsförening kommer en sk 3D-uppdelning av fastigheten ske varigenom lokalerna hamnar på stamfastigheten och bostäderna på en nybildad fastighet. Då huvuddelen av installationerna i dagsläget betjänar "båda" fastigheterna och är svårseparerade kommer ett antal servitut att upprättas.

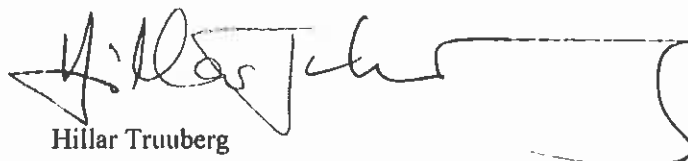
Kommentarer angående servituten:

I samband med fastighetsdelningen kommer inga mer omfattande uppdelningar av installationerna genomföras. Vatten- och värmeförbrukningar kommer att regleras med överenskomna schabloner.

Vad avser vatten- och avloppsstammar bedöms dessa vara i sådant tekniskt skick att ett utbyte ligger långt fram i tiden. Däremot behöver badrummen i halva fastigheten renoveras omedelbart och i den andra halvan om ca 6-7 år. I den äldre fastighetsdelen bedöms avloppsstammarna ha en återstående teknisk livslängd på minst 20 år. Någon utökad underhållsavsättning behövs därför inte i den Statusbesiktning som utförts av under våren 2010.

Stockholm 11 juni 2010

Projektledarhuset AB



Hillar Truuberg

All information

Fastighet

Fastighetsbeteckning: SOLNA PUMAN *5
Senast ajourfört FR: 2006-03-01
Senast ajourfört IR: 2008-01-16
Aktualitetsdatum IR: 2010-05-24
Fastighetsnyckel: 010335108
Ärende 092363 Pågår sedan 2009-09-07

Inskrivningsmyndighet

Namn och adress: LANTMÄTERIET
 INSKRIVNING NORRTÄLJE
 BOX 257
 761 23 NORRTÄLJE
Telefon: 0176-205942

Församling

Församlingsnamn: SOLNA

Tidigare beteckning

Fastighetsbeteckning	Datum	Aktbeteckning
A-SOLNA ALBY 1:19	1928-02-16	
A-NYA HUVUDSTA * STG:100	1946-02-07	
A-SOLNA * STG:900	1982-10-01	0184-82/1

Ursprung

Kommun: SOLNA
Fastighetsbeteckning: RÅSUNDA 1:333

Fastighetens adress

Adressområde	Adressplats	Gårdsadressområde	Kommundel
BANGATAN	11		
BANGATAN	13		
BANGATAN	15		

BANGATAN	17
BANGATAN	19
JÄRNVÄGSGATAN	4
STORGATAN	20
STORGATAN	22
STORGATAN	24
STORGATAN	26

Areal

Område	Summa	Land	Vatten
Totalt	3.060 m ² (0,31 ha)	3.060 m ² (0,31 ha)	0 m ² (0,00 ha)

Koordinater

Område	Koordinatsystem	X-koordinat	Y-koordinat	Punkttyp	Karta
1	SWEREF 99 18 00	6582112.2	149972.8	Centralpunkt Inom område	-SOLNA

Åtgärd

Åtgärd	Datum	Aktbeteckning	Anteckningar
Avsöndring	1898-11-25	0184K-0702/1898	
Ägoutbyte	1968-11-25	0184K-0806/1968	
Fastighetsreglering	1982-08-19	0184K-0803/1982	
Fastighetsreglering	2006-03-01	0184-05/22	

Rättigheter

Ändamål	Rättighet	Aktbeteckning
TUNNELBANA	Officialnyttjanderätt: Last	01-IM6-70/2218.1
LEKPLATS	Avtalsservitut: Förmån	01-IM6-79/597.1
UPPFARTSRAMP MED MUR MM	Avtalsservitut: Förmån	01-IM6-87/4180.1
VÄG	Officialservitut: Förmån	0184K-0804/1974.1
VÄG	Officialservitut: Last	0184K-0804/1974.2

Plan

Gruppkod	Aktbeteckning	Plan	Datum
Planer	0184K-0409/1973	Stadsplan	1973-10-11
Planer (Avregistrering)	0184K-0501/1974	Tomtindelning	1974-01-22

Lagfart

Inskrivningsdag: 2008-01-16
Aktnummer: 0802032
Identitetsnr: 556716-2127
Lagfaren ägare: GÖRBAN AB
Adress: REDEGATAN 9
 42677 VÄSTRA FRÖLUNDA
Fång: Köp 2007-11-05, 49.100.000 KR Avser hela fastigheten.
Anmärkning:

Inteckningar

Nr	Belopp	Aktnr	Datum	Status/Innehavare	Anm
1	46.921.000 SEK	0449035	2004-11-17		FASTIGHETSREGLERING 06/8857
	Beviljad i	SOLNA PUMAN *3			
	Gäller i, Beviljad i	SOLNA PUMAN *5			
2	13.000.000 SEK	0449036	2004-11-17		FASTIGHETSREGLERING 06/8858
	Beviljad i	SOLNA PUMAN *3			
	Gäller i, Beviljad i	SOLNA PUMAN *5			
Totalt	59.921.000 SEK				

Tidigare ägare

Aktnummer: 8306764
Identitetsnummer: 556051-1494
Tidigare ägare: BYGGNADSFIRMAN BERTIL REIBO AB
Fång: Köp 1983-04-06, 1.500.000 KR Avser hela fastigheten.

Aktnummer: 8910705
Identitetsnummer: 916507-0336
Tidigare ägare: H/B BYGGNADSFIRMAN ANDERSSON,BRO
Fång: Köp 1989-06-22, 54.740.000 KR Avser även annan fastigheter.

Aktnummer: 0508463
Identitetsnummer: 969697-8676
Tidigare ägare: NAMUP KB

Fång: Köp 2004-10-01, 21.318.000 KR Avser hela fastigheten.

Taxeringsenhet

Taxeringsår: 2007
Taxeringsenhet: 278628-4
Typkod: 321
Taxeringsvärde: 45.800.000 därav byggnadsvärde 27.400.000, markvärde 18.400.000
Uppgiftsår: 2009
Areal: 3060
Taxeringsenhet avser: Normal enhet (utan samtax)
Riktvärdeområde: 184092

Taxerad ägare

Juridisk form: Övriga aktiebolag
Andel: 1/1
Ägandetyper: Lagfart, taxerad
Identitetsnummer: 556716-2127
Ägare: GÖRBAN AB
Adress: REDEGATAN 9
42677 VÄSTRA FRÖLUNDA

Värderingsenhet

Typ av värderingsenhet: Hyreshusmark för bostäder
Taxvärde efter justering: 12.600.000
Byggrätt ovan mark i kvm: 3551
Klassificering av byggnadsrätt: Uppgift saknas
Riktvärde i byggrätt i kr/kvm: 3.600
Riktvärdeområde: 184092
Värderingsenhet (Skatteförvaltningens id): 33110042
Koppling till värderingsenhet byggnad: 1317042

Värderingsenhet

Typ av värderingsenhet: Hyreshusmark för lokaler
Taxvärde efter justering: 5.800.000
Byggrätt ovan mark i kvm: 3872

Klassificering av byggnadsrätt:	Uppgift saknas
Riktvärde i byggrätt i kr/kvm:	1.500
Riktvärdeområde:	184092
Värderingsenhet (Skatteförvaltningens id):	33111042
Koppling till värderingsenhet byggnad:	1317042

Värderingsenhet

Typ av värderingsenhet:	Hyreshusbyggn för bostäder
Taxvärde efter justering:	16.400.000
Under byggnad:	Nej
Nybyggnadsår:	1985
Värdeår:	1985
Bostadsyta i kvm:	2841
Hysesintäkt:	1.862.000
Värderingsenhet (Skatteförvaltningens id):	33108042
Koppling till värderingsenhet mark:	1317042

Värderingsenhet

Typ av värderingsenhet:	Hyreshusbyggn för lokaler
Taxvärde efter justering:	11.000.000
Under byggnad:	Nej
Nybyggnadsår:	1985
Värdeår:	1985
Affärslokals yta:	3227
Hysesintäkt:	1.908.000
Värderingsenhet (Skatteförvaltningens id):	33109042
Koppling till värderingsenhet mark:	1317042

Byggnad

Levande	Bygglov	Avregistrerade
2	0	0