



Tyresö 2008-05-30

Särskilt yttrande vid:

**Kommunstyrelsens sammanträde 2008-05-27,
§ 78 Försäljning av fastigheten Idegranen 1**

Tyresö behöver fler hyresrätter. Under flera år har majoriteten underlåtit att bygga nytt. Genom att inte arbeta aktivt med planinstrumentet, inte använda sig av det kommunala bostadsbolaget eller ställa krav i exploateringsavtal med andra byggare har successivt valmöjligheten på Tyresös bostadsmarknad minskat.

Det är därför nu glädjande att Tyresö Bostäders ledning är så tydlig med ambitionen att bygga nytt. Det är motiverat både eftersom det ger fler hyresrätter och då en gradvis förnyelse av beståndet gör såväl bolaget som boendeformen mer attraktiv.

Socialdemokraterna i Tyresö är kritiska mot majoriteten i kommunen. Ambitionen har varit för låg och bristen på hyresrätter har tillåtit växa alltför stor. Samtidigt är det uppenbart att handlingsutrymmet har blivit allt mindre med den förda regeringspolitiken. Det har med kvarvarande orättvisor i beskattningen av olika boendeformer kombinerat med minskande nationellt stöd blivit allt svårare att bygga nya hyresrätter.

I den bästa av världar hade det varit annorlunda men nu är vi tvungna att hitta sätt att delfinansiera nyproduktion. Tyresö bostäder föreslår nu att ett område med för bolaget höga driftskostnader och med ett starkt lokalt stöd för ombildning ska kunna bli bostadsrätter.

Därigenom möjliggörs byggandet av cirka 150 lägenheter. Sammantaget blir det alltså möjligt att öka antalet hyresrätter med cirka 100 stycken. Den borgerliga majoriteten har signalerat intresse att bygga dryga 70-talet av dessa i kvarteret Veronikan. Det är bra som ett första steg men det är uppenbart att det inte är nog. Vi socialdemokrater kommer därför att fortsätta bevaka att även de andra hyresrätter som bolagets ledning vill bygga blir verklighet.

För den socialdemokratiska kommunstyrelsegruppen

Martin Nilsson

miljöpartiet de gröna

Tyresö



Ersätтарыttrande till Kommunstyrelsen 27 maj 2008

§ 78 Försäljning av fastigheten Idegranen 1

Miljöpartiet är tveksamt till utförsäljningen av Idegranen i Trollbäcken ur ett valfrihetsperspektiv, dvs. att kommunens invånare ska kunna välja olika boendeformer och upplåtelseformer inom alla kommundelar. Detta var även kommunfullmäktiges intention 2007-12-12, då en integrationsplan antogs. I integrationsplanen framhölls vikten av blandad bebyggelse och olika upplåtelseformer runt om i kommunens alla delar.

Marie Åkesdotter
för Miljöpartiet de gröna i Tyresö



Vänsterpartiet

Tyresö 2008-05-31

ERSÄTTARYTTTRANDE

Kommunstyrelsens sammanträde 2008-05-27

§ 78 Försäljning av fastigheten Idegranen

Vi i Vänsterpartiet i Tyresö reserverar oss mot försäljningen av fastigheten Idegranen i Trollbäcken. Trollbäcken är ett område, där hyreslägenheterna är i minoritet. Vi anser att antalet hyreslägenheten i Trollbäcken i stället borde öka för att motverka segregationen i området.

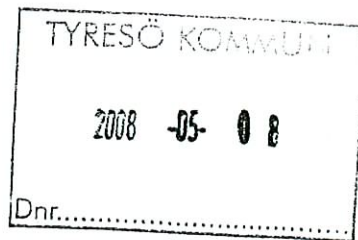
Vi välkomnar att Tyresö Bostäder vill bygga ett antal lägenheter i Tyresö, men det får inte ske på bekostnad av att tidigare lägenheter omvandlas till bostadsrätter. Om Tyresö Bostäder inte kan finansiera byggandet av nya hyreslägenheter, så anser vi att Tyresö Kommun ska fortsätta att gå i borgen för den nyupplåning som krävs.

Omvandlingen av hyreslägenheterna i kvarteret Idegranen till bostadsrätter anser vi står i strid mot våra invånares valfrihet att välja bostadsform. Idegranen är för övrigt ett av de få områden, där det är möjligt att bo i radhusliknande bostäder med hyresrätt. Om Idegranen säljs finns endast denna möjlighet kvar i Krusboda och Öringe.

Vi har i kommunfullmäktige enhälligt antagit ett integrationsprogram. Om vi menar allvar med detta och att bygga bort segregationen, så ska vi självklart inte sälja ut attraktiva hyreslägenheter i områden som just kan tjäna sådana syften.

För Vänsterpartiet i Tyresö

Inger Gemicioglu, ersättare (v) i kommunstyrelsen



Till kommunfullmäktige
Tyresö kommun

Försäljning av fastigheten Idegranen 1

Ärendebeskrivning

De boende på Idegransgången har sedan tidigare bildat en bostadsrättsförening, brf Idegranen. Styrelsen i brf Idegranen har gjort en framställan om att förvärva fastigheten av Tyresö Bostäder AB. Framställan är daterad 16 oktober 2007. Tyresö Bostäder AB har erbjudit brf Idegranen att förvärva fastigheten för 70 mkr (17,740 kr/kvm) villkorat att beslut fattas i kommunfullmäktige. Brf Idegranen har på köpstämman den 23 april 2008 accepterat vårt erbjudande med 91 procents majoritet.

Tyresö Bostäder AB föreslår kommunfullmäktige att tillstyrka en försäljning av fastigheten Idegranen 1 enligt vårt erbjudande.

2008-05-06

TYRESÖ BOSTÄDER AB

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Olle Chevalier'.

Olle Chevalier, ordförande

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Björn Andersson'.

Björn Andersson, VD

A large, stylized handwritten mark or signature in blue ink, possibly a checkmark or a large 'h'.

Försäljning av fastigheten Idegranen 1

Hyresgästernas framställan om att förvärva Idegrangången stämmer väl med bolagets utvecklingsplan. Utvecklingsplanen fastställer vissa kriterier för våra bostadsområden, bland annat att vi ska förvalta centralt belägna områden med närhet till service och kommunikation. Även tillgängligheten till fastigheten/området ska särskilt beaktas. Byggnadernas utformning är också av betydelse med tanke på miljöpåverkan och driftkostnaderna.

Idegrangången uppfyller inte dessa kriterier bland annat på grund av områdets läge, utformning av byggnaderna samt teknisk lösning på installationerna.

Tyresö Bostäder har upprättat en plan, projekt gluggen, för att undersöka möjligheten att bygga cirka 150 lägenheter inom tre till fem år i befintliga områden eller i anslutning till dessa. Nyproduktionen finansieras delvis genom att avyttra vissa områden som lämpar sig bättre att förvalta som bostadsrätt samt inte uppfyller kriterierna i bolagets utvecklingsplan. Målsättningen är att finansiera upp till 20 % med egna medel. Försäljning av Idegrangången medför att bolaget har klarat målsättningen att finansiera cirka 150 lägenheter med egna medel.

Försäljningen av Idegrangången påverkar inte organisationen med tanke på att Alléplan färdigställdes tidigare i år. Organisationen för bovärdarna kommer att förändras från och med den 1 september och i den planeringen har vi beaktat försäljningen av Idegrangången.

Tyresö Bostäders hyresintäkter minskas med 4 mkr per år efter försäljningen. Driftkostnaderna som belastar fastigheten ger ett resultat på 2,3 mkr per år. Fastigheten har de senaste åren haft lägre resultat då underhållet var mer omfattande.

Försäljningsintäkten ger ett räntenetto som i storleksordning motsvarar resultatminskningen tills nyproduktionen kommer igång. Försäljningen av Idegrangången ger således ingen nämnvärd resultatpåverkan.

Tyresö 2008-05-21

Björn Andersson



Tyresö Bostäder AB

Tyresö 6 februari 2008

Brf Idegranen
HSB Stockholm
Att: Anders Joachimsson
112 84 Stockholm

Efter framställan från Bostadsrättsföreningen Idegranen erbjuder styrelsen för Tyresö Bostäder AB, föreningen att förvärva fastigheten Idegranen 1 i Tyresö kommun för 70 miljoner kronor (70,000,000 kr).

Erbjudandet villkoras av att kommunfullmäktige beslutar om försäljning.

Erbjudandet gäller till och med 6 augusti 2008.

TYRESÖ BOSTÄDER AB

Olle Chevalier, ordförande

Björn Andersson, VD





Tyresö Bostäder AB
Björn Andersson
Box 235
135 27 TYRESÖ

Stockholm den 16 oktober 2007

Indikativt bud Tyresö Idegranen 1

Mot bakgrund av tidigare förda diskussioner lämnar styrelsen för bostadsrättsföreningen Idegranen i Tyresö härmed ett **indikativt** bud på fastigheten Tyresö Idegranen 1 om **61 miljoner kronor (61 000 000 kr)**. Omkring det indikativa budet bör sättas ett intervall om +/- 2 000 000 kronor, markerande den osäkerhet all fastighetsvärdering är behäftad med.

Beslut om det indikativa budet togs på styrelsemöte 2007-10-15. Beslutet baseras på grundval av sedvanlig fastighetsvärdering samt en boendekostnadskalkyl efter ombildning till bostadsrätt (se bilaga). Vidare gör styrelsen bedömningen att en förutsättning för förvärv är en köpeskilling som innebär en ombildning till oförändrade eller något ökade boendekostnader.

Notera att det indikativa budet är fastställt utan att teknisk besiktning av fastigheten är genomförd och att osäkerhet avseende fastighetens tekniska standard föreligger. Ett professionell tekniskt utlåtande i samband med eventuellt förvärv kan således påverka bedömningen av fastighetens värde.

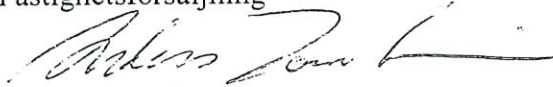
Till grund för den upprättade boendekostnadskalkylen ligger en genomförd marknadsvärdering av lägenheterna på Idegransgården (se bilaga). Notera att de bedömda lägenhetsvärdena baseras på den årsavgift som anges i bilagd kalkyl.

Drift- och underhållskostnader kommer delvis från Tyresö Bostäder, där uppgift saknas har branschschabloner antagits. Antagna kalkylräntor framgår av kalkylen.

Med vänlig hälsning

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Idegranen i Tyresö gm

HSB Stockholm
Fastighetsförsäljning


Anders Joachimsson



HSB Stockholm

Postadress: 112 84 Stockholm Besöksadress: Fleminggatan 41 Tfn: 08-785 30 00
www.hsb.se/stockholm Plusgiro: 1340-9 Org. nr. 702 000-9333 Styrelsens säte: Stockholm
Anders Joachimsson Tfn: 08-785 32 09 Fax: 08-785 37 47 E-post: anders.joachimsson@stockholm.hsb.se

HSB Stockholm
Fastighetsförsäljning
Anders Joachimsson
Fleminggatan 41 | 112 84 Stockholm

Hej Anders!

Återkommer till er enligt överenskommelse med marknadsvärdering av Idegransgången!
Månadsavgifter ligger till grund av information inhämtat från dig, Anders. Marknadsvärderingen påverkas naturligtvis av eventuella, större förändringar, av månadsavgiften.

5 rok på 115 kvm. med månadsavgift mellan 5.200-5.600:-
Marknadsvärdet är 1.900.000:- med en spridning +/- 150.000:-.

4 rok på 105 kvm. med månadsavgift mellan 4.900-5.200:-
Marknadsvärdet är 1.750.000:- med en spridning +/- 50.000:-.

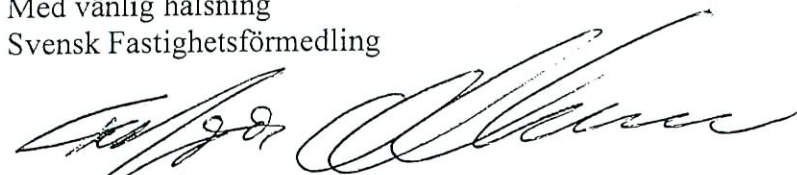
3 rok på 71,7 kvm. med månadsavgift mellan 3.300-3.600:-
Marknadsvärdet är 1.350.000:- med en spridning +/- 50.000:-.

2 rok på 60,5 kvm med månadsavgift mellan 2.800-3.200
Marknadsvärdet är 1.100.000:- med en spridning +/- 50.000:-.

Förfrågningar kring denna marknadsvärdering besvaras av undertecknad. I det fall ni önskar mer information till edra medlemmar kan vi naturligtvis bistå med en informationsdag/kväll.

Tyresö den 2007-07-15

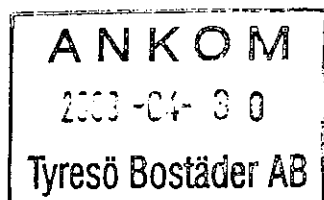
Med vänlig hälsning
Svensk Fastighetsförmedling



Torbjörn Andersson
Fastighetsmäklare

Tel 08 712 01 30 | Tel mobil 0708 70 97 67 | Fax 08 742 12 38
Bollmoravägen 24 F, 135 40 TYRESÖ | www.svenskfast.se





Dnr 08-069

Tyresö Bostäder AB
Björn Andersson
Box 235
135 27 TYRESÖ

Stockholm den 29 april 2008

Angående förvärv av fastigheten Tyresö Idegranen 1

Bostadsrättsföreningen Idegranen i Tyresö (769603-2239) har av Tyresö Bostäder AB erbjudits att förvärva fastigheten Tyresö Idegranen 1.

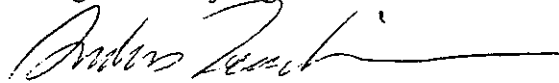
Vid extra föreningsstämma 2008-04-23 fattade hyresgästerna i rubricerad fastighet beslut om att acceptera erbjudandet och förvärva fastigheten i enlighet med bostadsrättsföreningens styrelses förslag till ekonomisk plan. Handlingar från stämman bifogas detta brev.

Föreningen ser fram emot besked om tidpunkt för undertecknande av köpeavtal samt tillträde av fastigheten.

Bostadsrättsföreningens kontaktperson är undertecknad.

Med vänlig hälsning

HSB Stockholm
Fastighetsförsäljning



Anders Joachimsson

Bifogas: Handlingar från föreningsstämma



HSB Stockholm

Postadress: 112 84 Stockholm Besöksadress: Fleminggatan 41 Tfn: 08-785 30 00
www.hsb.se/stockholm Plusgiro: 1340-9 Org. nr. 702 000-9333 Styrelsens säte: Stockholm
Anders Joachimsson Tfn: 08-785 32 09 Fax: 08-785 37 47 E-post: anders.joachimsson@stockholm.hsb.se

PROTOKOLL

Fört vid extra föreningsstämma
Bostadsrättsföreningen Idegranen i Tyresö
2008-04-23, klockan 19.00
Fornuddens skola, matsalen

§ 1 Stämmans öppnande

Jesper Molander hälsade alla välkomna till extrastämman.

§ 2 Val av ordförande

Till ordförande för stämman valdes Anders Joachimsson.

§ 3 Ordförandens val av protokollförare

Ordförande Anders Joachimsson meddelade att han utsett Marie Altnäs att föra protokollet.

§ 4 Val av protokolljusterare tillika rösträknare

Till att jämte mötesordföranden justera dagens protokoll och vid behov agera rösträknare föreslogs Håkan Taxén och Erik Backesten.

Stämman **beslutar**, att välja Håkan Taxén och Erik Backesten att justera dagens protokoll och vid behov agera rösträknare.

§ 5 Godkännande av röstlängd

Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar har skett genom avprickning vid ingången till stämmolokalen. Förteckningen upptar 48 röstberättigade medlemmar varav 15 med fullmakt, se bilaga 1.

Stämman **beslutar**, att fastställa röstlängden.

§ 6 Godkännande av dagordning

Stämman **beslutar**, att fastställa dagordningen.

§ 7 Fråga om kallelse behörigen skett

Stämman **beslutar**, att anse sig behörigen kallad.

Sign.



§ 8

Information om ekonomiska planen

Ordföranden för stämman informerade om ekonomiska planen, bilaga 2.

Stämman **beslutar**, att lägga informationen till handlingarna.

§ 9

Beslut om förvärv av fastighet.

Beslut om förvärv av fastigheten Idegranen 1 i Tyresö, enligt 9 kap 19 § i bostadsrättslagen.

De röstande måste representera hyresgästerna i minst 2/3 av de uthyrda lägenheterna för att ett beslut ska kunna tas om förvärv. Enligt röstlängden för stämman är 48 röstberättigade medlemmar tillika hyresgäster, varav 15 med fullmakt, närvarande. Det totala lägenhetsantalet med hyreskontrakt i föreningen är 53 lägenheter.

Efter votering med röstsiffrorna 48 JA och 0 NEJ konstateras att nödvändig majoritet uppnåtts och att stämman därmed **beslutar**, att rösta JA till ett förvärv av fastigheten Idegranen 1 i Tyresö i enlighet med styrelsens förslag till ekonomisk plan.

§ 10

Anmälan om protokollsjustering

Stämman **informeras**, att anmälan om protokolljustering måste ske inom 14 dagar och att protokollet ska finnas tillgängligt för alla hyresgäster och fastighetsägaren.

§ 11

Förslag till stadgeändring

Ordföranden redogjorde för styrelsens förslag till stadgeändring.

Stämman **beslutar**, att godkänna styrelsens förslag till stadgeändring.

§ 12

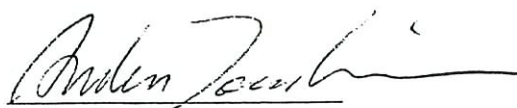
Stämmans avslutning

Ordförande tackade medlemmarna för visat intresse och förklarade stämman avslutad.

Protokollförare


Marie Altnäs

Ordförande


Anders Joachimsson

Justeras


Håkan Taxén


Erik Backesten



Ekonomisk plan

Bostadsrättsföreningen Idegranen i Tyresö

A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of a long diagonal stroke followed by a loop.

RS ED
med
m All

Bostadsrättsföreningen Idegranen i Tyresö
Kommun Tyresö
Organisationsnummer 769603-2239

Innehållsförteckning

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv
- D. Finansieringsplan
- E. Beräknade löpande intäkter och kostnader
- F. Nyckeltal
- G. Övriga upplysningar
- H. Lägenhetsredovisning
- I. Lokalförteckning
- J. Intyg
- K. Ekonomisk prognos
- L. Känslighetsanalys I och II

Bilagor Besiktningsprotokoll
FastighetsFakta



TS EB
Hid
ma Ulls

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Idegranen i Tyresö
som registrerats hos Bolagsverket 1998-06-30 har till ändamål att främja
medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta
bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat
följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

Bostadsrätterna kommer att upplåtas när den ekonomiska planen är registrerad hos
Bolagsverket, vilket beräknas ske under maj 2008.

Då fastigheten ombildas från hyresrätt till bostadsrätt har inflyttning redan skett.

Uppgifterna i planen grundar sig på förhållanden som är kända vid tidpunkt för planens
upprättande.

Styrelsen har utfört underhandsförfrågningar som visar på en ungefärlig
anslutningsgrad på ca 80%

Den ekonomiska planen är beräknad utifrån en anslutningsgrad på 80%



JS EB
m h d UMC

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning: Idegranen 1

Adress: Idegransgången 1-61 och 2-46

Tomtareal: 28 744,0 m²

Antal byggnader: 14 st

Bostadsarea: 3 946,0 m²

Antal bostadslägenheter: 53 st

Lokalarea: 0,0 m²

Antal lokaler: 0 st

Byggnadsår: 1989

Ombyggnadsår:

Husens utformning: Fastigheten är bebyggd med 3-4 huskroppar om vardera 3-4 lägenheter. Byggnaderna är uppförda i två plan och är placerade längs en gata vilken avslutas med en kringbyggd lekplats. Tvättstuga, skyddsrum samt soprum finns i separata byggnader.

Husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Gemensamma anordningar

Hiss: saknas

Tvättstuga: Tvättstuga finns i separat byggnad.

Sophantering: Separat sophus.

Ventilation: Mekanisk frånluftsventilation med separata system i varje lägenhet.

Uppvärmning: Vattenburen värme från frånluftsvärmepump placerad i lägenheterna.

Servitut och gemensamhetsanläggningar: Se bifogat utdrag från FastighetsFakta



jm B EB
nd (111)

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Kantförstärkt betongplatta på fast mark.
Stomme:	Betong/trä.
Bjälklag:	Betong.
Antal våningar:	Två.
Fasadbeklädnad:	Målad träpanel.
Yttertak:	Sadeltak med takbeläggning av betongpannor.
Fönster:	2+1-glas kopplade isolerglas med karmar och bågar i trä.

Kortfattad lägenhetsbeskrivning

Entré/hall:	Linoleumgolv. Tapetserade eller målade väggar. Målat tak.
Kök:	Linoleumgolv. Tapetserade eller målade väggar. Målat tak. Normal köksinredning med bänk- och skåpinredning, spis med ugn, fläkt, kyl/frys samt diskmaskin.
Badrum/WC:	Golv med plastmatta, kaklade väggar samt målat tak. Normal badrumsinredning med badkar eller dusch, WC och tvättställ. Plats för tvättmaskin finns.
Vardagsrum:	Linoleumgolv. Tapetserade eller målade väggar. Målat tak.
Övriga rum:	Linoleumgolv. Tapetserade eller målade väggar. Målat tak.

Underhållsbehov

Se besiktningsprotokoll

Försäkringar

Föreningen kommer att teckna fullvärdesförsäkring.



DM JB EB
MD CH

C. Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv

Köpeskilling	70 000 000
Lagfartskostnad	1 050 000
Ombildningskostnad	528 750
Reparationsfond	600 000
Pantbrevskostnad	635 263
SLUTLIG ANSKAFFNINGSKOSTNAD	72 814 013 kr

Köpeskillingen finansieras genom bostadsrättshavarnas insatser och upplåtelseavgifter samt genom nyupptagna lån. För finansiering av insats och upplåtelseavgift för lägenheter som inledningsvis inte kommer att upplåtas med bostadsrätt kan nya lån upptas med kort räntebindningstid. Årsavgifterna kan då påverkas inledningsvis för de lägenheter som omgående upplåts med bostadsrätt.

Taxeringsvärdet har fastställts till
 för bostäder 23 200 000 kr
 för lokaler 0 kr

D. Finansieringsplan

År 1						
Lån	Belopp	Bindnings- tid	Räntor*	Ränte- kostnad	Amortering	Summa
	(Kr)	(År)	(%)	(Kr)	(Kr)	(Kr)
Lån 1	7 171 933	0	5,00%	358 597		358 597
Lån 2	7 171 933	0	4,90%	351 425		351 425
Lån 3	7 172 148	0	4,80%	344 263		344 263
Lån 4**	10 259 600	0	4,40%	451 422		451 422
Summa	31 775 613					

*Räntebedömning vid planens upprättande. Inför förvärvet gör föreningen en separat upphandling av finansieringen. Räntenivåer och bindningstider fastställs vid tillträdet.

** Lån 4 finansierar insatser för kvarvarande hyresrätter

Summa lån	31 775 613
Summa insatser, vid en anslutningsgrad på 80%	41 038 400
Summa finansiering	72 814 013 kr

Finansieringen, nedanstående kostnader och intäkter är beräknade utifrån en anslutningsgrad på 80%

24 28 EB
 tid CLK

E. Beräknade intäkter och kostnader år 1

Intäkter

Årsavgifter	1 941 857
Hyra bostäder (kvarvarande hyresrätter)	795 178
Hyra lokaler	0
Hyra parkeringsplatser	94 992
Övrigt	0
Summa intäkter år 1	2 832 027 kr

Kostnader

Kapitalkostnader	
Räntor	1 505 707 kr
Amorteringar	0 kr

Driftkostnader	
Administration	94 704
Fastighetsskötsel	138 110
Städning	39 460
Renhållning	102 596
Vatten	110 488
Fastighetsel	138 110
Värmeenergi	86 812
Försäkringar	59 190
Kabel-TV	39 460
Löpande underhåll	118 380
Styrelsearvode	39 460
Summa driftkostnader	966 770 kr

Driftkostnader som bostadsrättshavaren skall svara för och som inte ingår i årsavgiften
Hushållsel samt el för uppvärmning av lägenheterna.

Avsättning till underhållsfond	
Fond för planerat fastighetsunderhåll	295 950

Övriga kostnader	
Fastighetsskatt	63 600

Summa kostnader år 1	2 832 027 kr
-----------------------------	---------------------

Handwritten signature

Handwritten initials: JM, EB, and others

F. Nyckeltal

Anskaffningskostnad per kvm BOA	18 453 kr
Belåning per kvm BOA år 1	8 053 kr
Genomsnittlig insats per kvm BOA	13 000 kr
Driftkostnader per kvm BOA år 1	245 kr
Genomsnittliga årsavgifter per kvm BOA år 1	615 kr

G. Övriga upplysningar

- A. I denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående fastigheternas utförande, beräknade kostnader, finansiering etc. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.
- B. Lägenhetsytorna är uppgivna av nuvarande fastighetsägare och ej uppmätta vid ombildningen.
- C. Andelstalen är satta efter en poängberäkningsmall som bygger på lägenhetens utformning. Det innebär att alla lägenheter poängsätts med utgångspunkt i lägenhetens yta, antal rum, kök eller kokvrå, typ av wc e.t.c. Kök/kokvrå och badrum viktas högre än ett vanligt rum då installationer såsom vatten, avlopp och ventilation har högre underhållskostnader för föreningen, vilket medför att större lägenheter får ett lägre belopp per kvm än små lägenheter.
- D. I anslutning till tvättstugan och skyddsrummet finns en föreningslokal.

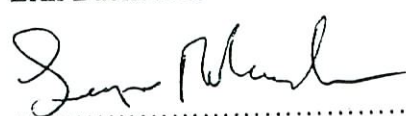
Tyresö

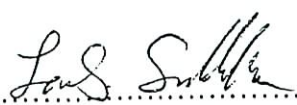
008-03-10


.....
Marie Altnäs


.....
Erik Backesten


.....
Lars-Olof Karlsson


.....
Jesper Molander


.....
Jonas Sandström



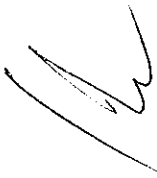


Bostadsrättsföreningen Idegranen i Tyresö

Lgh.nr	Adress	Plan	Antal rum	Area	Årsavg.	Avg (kr/kvm/år)	Månads avg.	Andelstal	Insats	Insats (kr/kvm)
1	Idegrangången 16	0	4 Rok	101	59 096	587	4 925	0,0243460	1 251 362	12 427
2	Idegrangången 18	0	4 Rok	101	59 096	587	4 925	0,0243460	1 237 368	12 288
3	Idegrangången 20	0	4 Rok	101	59 096	587	4 925	0,0243460	1 237 368	12 288
4	Idegrangången 22	0	4 Rok	101	59 096	587	4 925	0,0243460	1 251 362	12 427
5	Idegrangången 23	0	4 Rok	101	59 096	587	4 925	0,0243460	1 251 362	12 427
6	Idegrangången 25	0	4 Rok	101	59 096	587	4 925	0,0243460	1 237 368	12 288
7	Idegrangången 27	0	4 Rok	101	59 096	587	4 925	0,0243460	1 237 368	12 288
8	Idegrangången 29	0	4 Rok	101	59 096	587	4 925	0,0243460	1 251 362	12 427
9	Idegrangången 17	0	5 Rok	112	64 935	582	5 411	0,0267519	1 370 872	12 284
10	Idegrangången 19	0	4 Rok	101	59 096	587	4 925	0,0243460	1 237 368	12 288
11	Idegrangången 21	0	5 Rok	112	64 935	582	5 411	0,0267519	1 370 872	12 284
12	Idegrangången 31	0	2 Rok	61	38 499	636	3 208	0,0158607	829 856	13 717
13	Idegrangången 33	1	1 Rok	40	28 802	716	2 400	0,0118659	603 430	15 011
14	Idegrangången 35	0	2 Rok	61	38 499	636	3 208	0,0158607	829 856	13 717
15	Idegrangången 37	1	1 Rok	40	28 802	716	2 400	0,0118659	603 430	15 011
16	Idegrangången 39	0	3 Rok	72	44 462	620	3 705	0,0183172	951 886	13 276
17	Idegrangången 41	1	2 Rok	61	38 499	636	3 208	0,0158607	801 868	13 254
18	Idegrangången 43	0	3 Rok	72	44 462	620	3 705	0,0183172	951 886	13 276
19	Idegrangången 45	1	2 Rok	61	38 499	636	3 208	0,0158607	801 868	13 254
20	Idegrangången 24	0	3 Rok	72	44 462	620	3 705	0,0183172	951 886	13 276
21	Idegrangången 26	1	2 Rok	61	38 499	636	3 208	0,0158607	801 868	13 254
22	Idegrangången 28	0	3 Rok	72	44 462	620	3 705	0,0183172	951 886	13 276
23	Idegrangången 30	1	2 Rok	61	38 499	636	3 208	0,0158607	801 868	13 254
24	Idegrangången 32	0	3 Rok	72	44 462	620	3 705	0,0183172	951 886	13 276
25	Idegrangången 34	1	2 Rok	61	38 499	636	3 208	0,0158607	801 868	13 254
26	Idegrangången 36	0	3 Rok	72	44 462	620	3 705	0,0183172	951 886	13 276
27	Idegrangången 38	1	2 Rok	61	38 499	636	3 208	0,0158607	801 868	13 254
28	Idegrangången 47	0	3 Rok	72	44 462	620	3 705	0,0183172	951 886	13 276

2018
 2019
 2020
 2021
 2022
 2023
 2024
 2025
 2026
 2027
 2028
 2029
 2030
 2031
 2032
 2033
 2034
 2035
 2036
 2037
 2038
 2039
 2040
 2041
 2042
 2043
 2044
 2045
 2046
 2047
 2048
 2049
 2050
 2051
 2052
 2053
 2054
 2055
 2056
 2057
 2058
 2059
 2060
 2061
 2062
 2063
 2064
 2065
 2066
 2067
 2068
 2069
 2070
 2071
 2072
 2073
 2074
 2075
 2076
 2077
 2078
 2079
 2080
 2081
 2082
 2083
 2084
 2085
 2086
 2087
 2088
 2089
 2090
 2091
 2092
 2093
 2094
 2095
 2096
 2097
 2098
 2099
 2100
 2101
 2102
 2103
 2104
 2105
 2106
 2107
 2108
 2109
 2110
 2111
 2112
 2113
 2114
 2115
 2116
 2117
 2118
 2119
 2120
 2121
 2122
 2123
 2124
 2125
 2126
 2127
 2128
 2129
 2130
 2131
 2132
 2133
 2134
 2135
 2136
 2137
 2138
 2139
 2140
 2141
 2142
 2143
 2144
 2145
 2146
 2147
 2148
 2149
 2150
 2151
 2152
 2153
 2154
 2155
 2156
 2157
 2158
 2159
 2160
 2161
 2162
 2163
 2164
 2165
 2166
 2167
 2168
 2169
 2170
 2171
 2172
 2173
 2174
 2175
 2176
 2177
 2178
 2179
 2180
 2181
 2182
 2183
 2184
 2185
 2186
 2187
 2188
 2189
 2190
 2191
 2192
 2193
 2194
 2195
 2196
 2197
 2198
 2199
 2200
 2201
 2202
 2203
 2204
 2205
 2206
 2207
 2208
 2209
 2210
 2211
 2212
 2213
 2214
 2215
 2216
 2217
 2218
 2219
 2220
 2221
 2222
 2223
 2224
 2225
 2226
 2227
 2228
 2229
 2230
 2231
 2232
 2233
 2234
 2235
 2236
 2237
 2238
 2239
 2240
 2241
 2242
 2243
 2244
 2245
 2246
 2247
 2248
 2249
 2250
 2251
 2252
 2253
 2254
 2255
 2256
 2257
 2258
 2259
 2260
 2261
 2262
 2263
 2264
 2265
 2266
 2267
 2268
 2269
 2270
 2271
 2272
 2273
 2274
 2275
 2276
 2277
 2278
 2279
 2280
 2281
 2282
 2283
 2284
 2285
 2286
 2287
 2288
 2289
 2290
 2291
 2292
 2293
 2294
 2295
 2296
 2297
 2298
 2299
 2300
 2301
 2302
 2303
 2304
 2305
 2306
 2307
 2308
 2309
 2310
 2311
 2312
 2313
 2314
 2315
 2316
 2317
 2318
 2319
 2320
 2321
 2322
 2323
 2324
 2325
 2326
 2327
 2328
 2329
 2330
 2331
 2332
 2333
 2334
 2335
 2336
 2337
 2338
 2339
 2340
 2341
 2342
 2343
 2344
 2345
 2346
 2347
 2348
 2349
 2350
 2351
 2352
 2353
 2354
 2355
 2356
 2357
 2358
 2359
 2360
 2361
 2362
 2363
 2364
 2365
 2366
 2367
 2368
 2369
 2370
 2371
 2372
 2373
 2374
 2375
 2376
 2377
 2378
 2379
 2380
 2381
 2382
 2383
 2384
 2385
 2386
 2387
 2388
 2389
 2390
 2391
 2392
 2393
 2394
 2395
 2396
 2397
 2398
 2399
 2400
 2401
 2402
 2403
 2404
 2405
 2406
 2407
 2408
 2409
 2410
 2411
 2412
 2413
 2414
 2415
 2416
 2417
 2418
 2419
 2420
 2421
 2422
 2423
 2424
 2425
 2426
 2427
 2428
 2429
 2430
 2431
 2432
 2433
 2434
 2435
 2436
 2437
 2438
 2439
 2440
 2441
 2442
 2443
 2444
 2445
 2446
 2447
 2448
 2449
 2450
 2451
 2452
 2453
 2454
 2455
 2456
 2457
 2458
 2459
 2460
 2461
 2462
 2463
 2464
 2465
 2466
 2467
 2468
 2469
 2470
 2471
 2472
 2473
 2474
 2475
 2476
 2477
 2478
 2479
 2480
 2481
 2482
 2483
 2484
 2485
 2486
 2487
 2488
 2489
 2490
 2491
 2492
 2493
 2494
 2495
 2496
 2497
 2498
 2499
 2500
 2501
 2502
 2503
 2504
 2505
 2506
 2507
 2508
 2509
 2510
 2511
 2512
 2513
 2514
 2515
 2516
 2517
 2518
 2519
 2520
 2521
 2522
 2523
 2524
 2525
 2526
 2527
 2528
 2529
 2530
 2531
 2532
 2533
 2534
 2535
 2536
 2537
 2538
 2539
 2540
 2541
 2542
 2543
 2544
 2545
 2546
 2547
 2548
 2549
 2550
 2551
 2552
 2553
 2554
 2555
 2556
 2557
 2558
 2559
 2560
 2561
 2562
 2563
 2564
 2565
 2566
 2567
 2568
 2569
 2570
 2571
 2572
 2573
 2574
 2575
 2576
 2577
 2578
 2579
 2580
 2581
 2582
 2583
 2584
 2585
 2586
 2587
 2588
 2589
 2590
 2591
 2592
 2593
 2594
 2595
 2596
 2597
 2598
 2599
 2600
 2601
 2602
 2603
 2604
 2605
 2606
 2607
 2608
 2609
 2610
 2611
 2612
 2613
 2614
 2615
 2616
 2617
 2618
 2619
 2620
 2621
 2622
 2623
 2624
 2625
 2626
 2627
 2628
 2629
 2630
 2631
 2632
 2633
 2634
 2635
 2636
 2637
 2638
 2639
 2640
 2641
 2642
 2643
 2644
 2645
 2646
 2647
 2648
 2649
 2650
 2651
 2652
 2653
 2654
 2655
 2656
 2657
 2658
 2659
 2660
 2661
 2662
 2663
 2664
 2665
 2666
 2667
 2668
 2669
 2670
 2671
 2672
 2673
 2674
 2675
 2676
 2677
 2678
 2679
 2680
 2681
 2682
 2683
 2684
 2685
 2686
 2687
 2688
 2689
 2690
 2691
 2692
 2693
 2694
 2695
 2696
 2697
 2698
 2699
 2700
 2701
 2702
 2703
 2704
 2705
 2706
 2707
 2708
 2709
 2710
 2711
 2712
 2713
 2714
 2715
 2716
 2717
 2718
 2719
 2720
 2721
 2722
 2723
 2724
 2725
 2726
 2727
 2728
 2729
 2730
 2731
 2732
 2733
 2734
 2735
 2736
 2737
 2738
 2739
 2740
 2741
 2742
 2743
 2744
 2745
 2746
 2747
 2748
 2749
 2750
 2751
 2752
 2753
 2754
 2755
 2756
 2757
 2758
 2759
 2760
 2761
 2762
 2763
 2764
 2765
 2766
 2767
 2768
 2769
 2770
 2771
 2772
 2773
 2774
 2775
 2776
 2777
 2778
 2779
 2780
 2781
 2782
 2783
 2784
 2785
 2786
 2787
 2788
 2789
 2790
 2791
 2792
 2793
 2794
 2795
 2796
 2797
 2798
 2799
 2800
 2801
 2802
 2803
 2804
 2805
 2806
 2807
 2808
 2809
 2810
 2811
 2812
 2813
 2814
 2815
 2816
 2817
 2818
 2819
 2820
 2821
 2822
 2823
 2824
 2825
 2826
 2827
 2828
 2829
 2830
 2831
 2832
 2833
 2834
 2835
 2836
 2837
 2838
 2839
 2840
 2841
 2842
 2843
 2844
 2845
 2846
 2847
 2848
 2849
 2850
 2851
 2852
 2853
 2854
 2855
 2856
 2857
 2858
 2859
 2860
 2861
 2862
 2863
 2864
 2865
 2866
 2867
 2868
 2869
 2870
 2871
 2872
 2873
 2874
 2875
 2876
 2877
 2878
 2879
 2880
 2881
 2882
 2883
 2884
 2885
 2886
 2887
 2888
 2889
 2890
 2891
 2892
 2893
 2894
 2895
 2896
 2897
 2898
 2899
 2900
 2901
 2902
 2903
 2904
 2905
 2906
 2907
 2908
 2909
 2910
 2911
 2912
 2913
 2914
 2915
 2916
 2917
 2918
 2919
 2920
 2921
 2922
 2923
 2924
 2925
 2926
 2927
 2928
 2929
 2930
 2931
 2932
 2933
 2934
 2935
 2936
 2937
 2938
 2939
 2940
 2941
 2942
 2943
 2944
 2945
 2946
 2947
 2948
 2949
 2950
 2951
 2952
 2953
 2954
 2955
 2956
 2957
 2958
 2959
 2960
 2961
 2962
 2963
 2964
 2965
 2966
 2967
 2968
 2969
 2970
 2971
 2972
 2973
 2974
 2975
 2976
 2977
 2978
 2979
 2980
 2981
 2982
 2983
 2984
 2985
 2986
 2987
 2988
 2989
 2990
 2991
 2992
 2993
 2994
 2995
 2996
 2997
 2998
 2999
 3000
 3001
 3002
 3003
 3004
 3005
 3006
 3007
 3008
 3009
 3010
 3011
 3012
 3013
 3014
 3015
 3016
 30

Lgh nr	Adress	Plan	Antal rum	Area	Årsavg.	Avg (kr/kvm/år)	Månads avg.	Andelstal	Insats	Insats (kr/kvm)
29	Idegrangången 49	1	2 Rok	61	38 499	636	3 208	0,0158607	801 868	13 254
30	Idegrangången 51	0	3 Rok	72	44 462	620	3 705	0,0183172	951 886	13 276
31	Idegrangången 53	1	2 Rok	61	38 499	636	3 208	0,0158607	801 868	13 254
32	Idegrangången 55	0	3 Rok	72	44 462	620	3 705	0,0183172	951 886	13 276
33	Idegrangången 57	1	2 Rok	61	38 499	636	3 208	0,0158607	801 868	13 254
34	Idegrangången 59	0	3 Rok	72	44 462	620	3 705	0,0183172	951 886	13 276
35	Idegrangången 61	1	2 Rok	61	38 499	636	3 208	0,0158607	801 868	13 254
36	Idegrangången 40	0	3 Rok	72	44 462	620	3 705	0,0183172	951 886	13 276
37	Idegrangången 42	1	2 Rok	61	38 499	636	3 208	0,0158607	801 868	13 254
38	Idegrangången 44	0	3 Rok	72	44 462	620	3 705	0,0183172	951 886	13 276
39	Idegrangången 46	1	2 Rok	61	38 499	636	3 208	0,0158607	801 868	13 254
40	Idegrangången 1	0	2 Rok	61	38 499	636	3 208	0,0158607	829 856	13 717
41	Idegrangången 3	1	1 Rok	40	28 802	716	2 400	0,0118659	603 430	15 011
42	Idegrangången 5	0	2 Rok	61	38 499	636	3 208	0,0158607	829 856	13 717
43	Idegrangången 7	1	1 Rok	40	28 802	716	2 400	0,0118659	603 430	15 011
44	Idegrangången 2	0	4 Rok	101	59 096	587	4 925	0,0243460	1 251 362	12 427
45	Idegrangången 4	0	4 Rok	101	59 096	587	4 925	0,0243460	1 237 368	12 288
46	Idegrangången 6	0	4 Rok	101	59 096	587	4 925	0,0243460	1 251 362	12 427
47	Idegrangången 9	0	5 Rok	112	64 935	582	5 411	0,0267519	1 370 872	12 284
48	Idegrangången 11	0	4 Rok	101	59 096	587	4 925	0,0243460	1 237 368	12 288
49	Idegrangången 13	0	5 Rok	112	64 935	582	5 411	0,0267519	1 370 872	12 284
50	Idegrangången 8	0	2 Rok	61	38 499	636	3 208	0,0158607	829 856	13 717
51	Idegrangången 10	1	1 Rok	40	28 802	716	2 400	0,0118659	603 430	15 011
52	Idegrangången 12	0	2 Rok	61	38 499	636	3 208	0,0158607	829 856	13 717
53	Idegrangången 14	1	1 Rok	40	28 802	716	2 400	0,0118659	603 430	15 011
53				3946	2 427 321			1,00000	51 298 000	



 Jm R ES

K. Ekonomisk prognos

Prognosen är beräknad utifrån en anslutningsgrad på 80%

Ar	1	2	3	4	5	6	11	Ärlig uppräknning
Intäkter								
Årsavgifter bostäder	1 941 857	1 980 694	2 020 308	2 060 714	2 101 928	2 143 967	2 367 113	2,0%
Årshyror bostäder	795 178	811 082	827 303	843 849	860 726	877 941	969 318	2,0%
Årshyror lokaler	0	0	0	0	0	0	0	2,0%
Hyror P-platser	94 992	96 892	98 830	100 806	102 822	104 879	115 795	2,0%
Övrigt	0	0	0	0	0	0	0	2,0%
Summa intäkter	2 832 027	2 888 667	2 946 441	3 005 370	3 065 477	3 126 786	3 452 225	
Kostnader								
Räntekostnader**	1 505 707	1 505 707	1 505 707	1 505 707	1 505 707	1 505 707	1 505 707	
Amorteringar*	0	0	0	0	0	0	0	
Avsättning till underhåll*	295 950	301 869	307 906	314 065	320 346	326 753	360 761	2,0%
Driftkostnader	966 770	986 105	1 005 828	1 025 944	1 046 463	1 067 392	1 178 487	2,0%
Fastighetsskatt	63 600	64 872	66 169	67 493	68 843	70 220	77 528	2,0%
Tomträttsavgäld	0	0	0	0	0	0	0	
Summa kostnader	2 832 027	2 858 553	2 885 610	2 913 208	2 941 358	2 970 071	3 122 484	
Betalnetto	0	30 114	60 831	92 161	124 119	156 715	329 741	
SUMMA	2 832 027	2 888 667	2 946 441	3 005 370	3 065 477	3 126 786	3 452 225	
Akkumulerat betalnetto	0	30 114	90 945	183 106	307 225	463 940	1 759 743	

*Summan av årets amorteringar och avsättning till underhåll motsvarar årets planerade avskrivningar.

**** Totala räntekostnader för den antagna snitträntan på 4,74%**

Prognosen bygger på de förhållanden som råder vid tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande.

Förändringar av dessa kan påverka utfallet av prognosen.

18 EB
m u



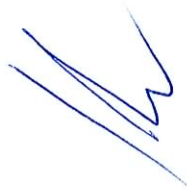
L. Känslighetsanalys I

I känslighetsanalys I anges hur årsavgifterna påverkas av ändrade ränte- respektive inflationsnivåer än den som antagits i den ekonomiska prognosen, utan att betalnetto uppkommer.

Ar	1	2	3	4	5	6	11
	Årsavgift kr/kvm/år	Årsavgift kr/kvm/år	Årsavgift kr/kvm/år	Årsavgift kr/kvm/år	Årsavgift kr/kvm/år	Årsavgift kr/kvm/år	Årsavgift kr/kvm/år
Enligt ekonomisk prognos	615	627	640	653	666	679	750
Antagen inflationsnivå och							
1. Dagens räntenivå + 1%	716	719	721	724	727	730	746
2. Dagens räntenivå + 2%	816	819	822	825	828	831	847
Antagen räntenivå och							
1. Dagens inflationsnivå +1%	615	619	624	628	632	637	663
2. Dagens inflationsnivå +2%	615	621	626	632	639	645	681

Genomsnittliga årsavgifter för bostäderna i kr/kvm vid en anslutningsgrad på 80%

04
11/11



Känslighetsanalys II

I Känslighetsanalys II anges hur föreningens skulder respektive kostnader för år 1 förändras vid olika anslutningsgrader. Anslutningsgrad 100% betyder att samtliga lägenheter ombildas, 90% betyder att 90% av föreningens totala lägenhetsarea ombildas till bostadsrätt, osv.

Uteblivna insatser antas lånefinansiera med den antagna snittränta på 4,74%
Ekonomiska planen är beräknad utifrån en anslutningsgrad på 80%

Anslutningsgrad	Skuld år 1	Skuldsättning	Ränte- kostnader	Kostnads- förändring	Avgiftsförändring
100%	21 516 013	30%	1 019 549	-176 444	-9,1%
95%	24 080 913	33%	1 141 089	-132 333	-6,8%
90%	26 645 813	37%	1 262 628	-88 222	-4,5%
85%	29 210 713	40%	1 384 167	-44 111	-2,3%
80%	31 775 613	44%	1 505 707	0	
75%	34 340 513	47%	1 627 246	44 111	2,3%
70%	36 905 413	51%	1 748 786	88 222	4,5%
65%	39 470 313	54%	1 870 325	132 333	6,8%
60%	42 035 213	58%	1 991 864	176 444	9,1%
55%	44 600 113	61%	2 113 404	220 555	11,4%
50%	47 165 013	65%	2 234 943	264 665	13,6%

Handwritten notes and initials in the bottom right corner, including "EB", "M", and "///".

TEKNISK UTREDNING

Tyresö Idegranen 1



Idegransgången 1-61 och 2-46

Persudde

[Handwritten signature]

*SS EBS
JMK ned 1/11/11*

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

avseende fastigheten Tyresö Idegranen 1, Idegransgången 1-61 och 2-46.

Uppdrag

Av Brf Idegranen i Tyresö har undertecknat företag fått i uppdrag att utföra en teknisk undersökning av byggnaden på rubricerad fastighet.

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

Utlåtandet innehåller sålunda en bedömning av behovet de närmaste 10 åren av planerade underhållsåtgärder i 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 / 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.

DENSIA AB



314 88 ETS
KLO Ulla

Kort beskrivning av fastigheten och byggnaderna

Fastigheten är bebyggd med totalt 14 huskroppar om vardera 3-4 lägenheter. Byggnaderna är uppförda i två plan och är placerade längs en gata vilken avslutas med en kringbyggd lekplats. Till byggnaderna hör ett skyddsrum och en tvättstuga beläget i en separat byggnad. På fastigheten finns även ett sophus med separat grovsoprum.

Antal lägenheter 53 st, bostadsyta ca. 3 946 m²

Byggnaderna:

Husen uppfördes år: 1989

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

1. Inga tillbyggnader är utförda

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

1. Byggnadernas fasader målades och de virke som var skadat byttes ut 2003.
2. Alla värmepumpar byttes mot nya 2004.

Grundläggning: (bedömd) Kantförstärkt betongplatta på fast mark

Stomme (bedömd): Betong / trä

Bjälklag (bedömda):	Bottenbjälklag:	Betongplatta på mark
	Mellanbjälklag:	Betong
	Vindsbjälklag:	Betong

Gård, gårdsutrustning: Lekplatser

Balkonger: Balkongplattor i betong
Räcken trä

Fasader: Målad träpanel

DENSIA AB



sm 19 EB
nd 100

Fönster:	2+1 - glas kopplade isolerglas med karmar och bågar i trä
Yttertak:	Sadeltak med takbeläggning av betongpannor.
Tvättstuga:	Tvättstuga finns i en separat byggnad
Tvättutrustning:	3 st. tvättmaskiner, 1 st torktumlare, mangel och 1 st torkskåp. Maskinell utrustning från 2001
Lägenhetsförråd:	Finns i anslutning till byggnaderna och i en separat byggnad
Sophantering:	Separat sophus
Uppvärmning:	Vattenburen värme från frånluftsvärmepump placerade i lägenheterna.
Ventilation:	Mekanisk frånluftsventilation med separata system i varje lägenhet.
Skyddsrum	Enligt räddningsverket finns ett aktivt skyddsrum vilket är besiktigt till 2014



DENSIA AB

114 PS ES
Hed
Cllk

Kort rumsbeskrivning av lägenheter.

De vanligast förekommande ytskikten beskrivs nedan.

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

Hall	G	Linoleum
	V	Tapet / målade
	T	Målat
Vardagsrum	G	Parkett
	V	Tapet
	T	Målat
Sovrum	G	Parkett / linoleum
	V	Tapet
	T	Målat
Kök	G	Linoleum
	V	Tapet / målade
	T	Målat
	Ö	Normal köksinredning med bänk- och skåpinredning, spis med ugn, fläkt, kyl/frys och diskmaskin. Ventilationen är mekanisk frånluft.
Badrum.	G	Plastmatta
	V	Kakel
	T	Målat
	Ö	Normal badrumsinredning med badkar eller dusch, WC och tvättställ. Ventilationen är mekanisk frånluftsventilation. Plats för tvättmaskin finns.



EPB
Kod
2011

Besiktningsförhållanden

Besiktningen utfördes 2007-12-20, kl 9,00. Vädret var klart. Temperaturen ca -1°C.

Vid besiktningen medverkade:

Jesper Molander

Anders Joachimsson

Alla allmänna utrymmen var besiktningsbara.

Alla tekniska utrymmen var besiktningsbara.

Följande bostäder besiktigades:

Idegransgången:

4 Bv Karlsson

13 Bv Taxen

24 Bv Jesper Molander

61 1 tr Björksten

Bostäderna var vid besiktningen möblerade

Följande lokaler besiktigades: Tvättstugan och gemensamhetslokalen.

Lokalerna var inredda/i drift.



DENSIA AB

EB
mol
ca

Noterade brister

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

1. Bygghet: Tvättstugans ytskikt och maskinella utrustning.
Brist, fel/skada: Tvättstugans ytskikt är från byggnadsåret och den maskinella utrustningen från 2001. Teknisk livslängd kommer att uppnås under tidsperioden.
Bedömd åtgärd: Renovera ytskikten och byt ut maskinerna i tvättstugan då driftstörningar uppkommer.
Mängd: Hela tvättstugan samt 3 tvättmaskiner, 1 torktumlare samt torkskåp.
Aktualitet: Inom 10 år
Bedömd kostnad: Ca 300 000 kr
2. Bygghet: Frånluftsvärmepumparna
Brist, fel/skada: Ventilationen i byggnaderna upplevs så som kraftig, troligen är flödet stort vilket medför att ett undertryck bildas i byggnaden. Enligt uppgift från IVT kan fläkten i pumparna bytas ut till en med mindre effekt vilket minskar flödet. Innan åtgärder görs bör det kontrolleras att fläktarna har en effekt på 165 W.
Bedömd åtgärd: Byt fläktarna till fläktar med 120 W och justera luftflöden på frånluftsdonen.
Mängd: 53 st fläktar
Aktualitet: Snarast
Bedömd kostnad: Ca 120 000 kr



23 EOB
ud
sm Ullk

Sammanställning.

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

<u>Aktualitet</u>	<u>Punkterna</u>	<u>Kostnad kr</u>
Snarast	2	Ca 120 000 kr
Inom 3 år	-	-
Inom 5 år	-	-
<u>Inom 10 år</u>	<u>1</u>	<u>Ca 300 000 kr</u>
Totalt		Ca 420 000 kr

Lägenhets - och lokalreparationer är ej inräknat.

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

DENSIA AB



SS
ny
EB
nd
llll

Noteringar och upplysningar.

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

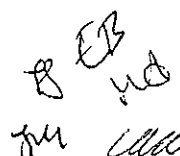
1. Om inte föreningen har den kunskap som krävs vid upphandling/projektering av ovanstående byggnadsarbeten rekommenderar vi att föreningen anlitar en konsult för projektering, upphandling kvalitetsansvar, myndighetskontakter, kontroll, besiktning och byggledning avseende de större arbetena som skall utföras. Kostnaden för detta varierar normalt inom 8-18 % av entreprenadkostnaden. Kalkylera med minst 10 %.
Kostnaden är inte medräknad i ovanstående sammanställning.
2. Om någon av lägenheterna kvarstår som hyresrättslägenhet bör föreningen avsätta pengar till normalt underhåll. Arbeten som kommer att behöva utföras i de flesta lägenheter inom 10 år är målning och tapetsering av väggar / tak, renovering/utbyte av golvens ytskikt, utbyte av vitvaror samt renovering av badrummens ytskikt. Vi bedömer totala kostnaden till ca 150 000 kr per lägenhet. Denna summa är inte medtagen i ovanstående sammanställning eftersom det är oklart om någon lägenhet kvarstår som hyreslägenhet.
3. Det finns ingen dokumentation angående det systematiska brandskyddsarbetet. Fastighetsägaren skall bedriva ett systematiskt brandskyddsarbete för fastigheten. Detta innebär att fastighetsägaren är skyldig för att brandskyddet är gott i byggnaderna. Vi rekommenderar att ett systematiskt brandskyddsarbete upprättas snarast samt 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
 FD-utdrag

DENSIA AB



Fastighetsbeteckning	Fastighet (1) TYRESÖ IDEGRANEN *1
Senast ajourfört FR	1998-09-08
Senast ajourfört IR	2004-02-03
Aktualitetsdatum IR	2007-01-02
Fastighetsnyckel	010449149

Församlingsnamn	Församling (3) TYRESÖ
------------------------	---------------------------------

	Tidigare beteckning (4)	
Fastighetsbeteckning TYRESÖ KUMLA 3:1598	Datum 1994-08-31	Aktbeteckning 0138-93/25

	Ursprung (5)
Kommun	TYRESÖ
Fastighetsbeteckning	KUMLA 3:890
Fastighetsbeteckning	KUMLA 3:891
Fastighetsbeteckning	KUMLA 3:892
Fastighetsbeteckning	KUMLA 3:893
Fastighetsbeteckning	KUMLA 3:894
Fastighetsbeteckning	KUMLA 3:895
Fastighetsbeteckning	KUMLA 3:907
Fastighetsbeteckning	KUMLA 3:908
Fastighetsbeteckning	KUMLA 3:909

	Fastighetens adress (90)	
Adressområde	Adressplats	Gårdsadressområde
IDEGRANSGÅNGEN	1	
IDEGRANSGÅNGEN	2	
IDEGRANSGÅNGEN	3	
IDEGRANSGÅNGEN	4	
IDEGRANSGÅNGEN	5	
IDEGRANSGÅNGEN	6	
IDEGRANSGÅNGEN	7	
IDEGRANSGÅNGEN	8	
IDEGRANSGÅNGEN	9	
IDEGRANSGÅNGEN	10	
IDEGRANSGÅNGEN	11	
IDEGRANSGÅNGEN	12	
IDEGRANSGÅNGEN	13	
IDEGRANSGÅNGEN	14	
IDEGRANSGÅNGEN	15	
IDEGRANSGÅNGEN	16	
IDEGRANSGÅNGEN	17	
IDEGRANSGÅNGEN	18	
IDEGRANSGÅNGEN	19	
IDEGRANSGÅNGEN	20	
IDEGRANSGÅNGEN	21	
IDEGRANSGÅNGEN	22	

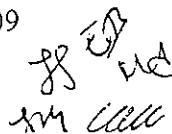
IDEGRANSGÅNGEN	23
IDEGRANSGÅNGEN	24
IDEGRANSGÅNGEN	25
IDEGRANSGÅNGEN	26
IDEGRANSGÅNGEN	27
IDEGRANSGÅNGEN	28
IDEGRANSGÅNGEN	29
IDEGRANSGÅNGEN	30
IDEGRANSGÅNGEN	31
IDEGRANSGÅNGEN	32
IDEGRANSGÅNGEN	33
IDEGRANSGÅNGEN	34
IDEGRANSGÅNGEN	35
IDEGRANSGÅNGEN	36
IDEGRANSGÅNGEN	37
IDEGRANSGÅNGEN	38
IDEGRANSGÅNGEN	39
IDEGRANSGÅNGEN	40
IDEGRANSGÅNGEN	41
IDEGRANSGÅNGEN	42
IDEGRANSGÅNGEN	43
IDEGRANSGÅNGEN	44
IDEGRANSGÅNGEN	45
IDEGRANSGÅNGEN	46
IDEGRANSGÅNGEN	47
IDEGRANSGÅNGEN	49
IDEGRANSGÅNGEN	51
IDEGRANSGÅNGEN	53
IDEGRANSGÅNGEN	55
IDEGRANSGÅNGEN	57
IDEGRANSGÅNGEN	59
IDEGRANSGÅNGEN	61

Areal (8)			
Område	Summa	Land	Vatten
Totalt	2.87 ha	2.87 ha	0 kvm

Koordinater (9)					
Område	Koordinatsystem	X-koordinat	Y-koordinat	Punkttyp	Karta
1	Lokala system	66980.1	107399.4	Centralpunkt inom område	- 7956, -7856

Åtgärd (15)			
Åtgärd	Datum	Aktbeteckning	Anteckningar
Sammanläggning	1987-12-09	0138-87/27	
Ledningsåtgärd	1998-09-08	0138-98/13	

Rättigheter (60)		
Ändamål	Rättighet	Aktbeteckning
VILLA	Avtalsservitut: Last	01-IM8-43/4159.1
VILLA	Avtalsservitut: Last	01-IM8-45/11261.1
VILLA	Avtalsservitut: Last	01-IM8-45/1803.1
VILLA	Avtalsservitut: Last	01-IM8-45/8872.1
VILLA	Avtalsservitut: Last	01-IM8-46/11665.1
VILLA	Avtalsservitut: Last	01-IM8-47/4130.1
VILLA	Avtalsservitut: Last	01-IM8-47/6799.1
VILLA	Avtalsservitut: Last	01-IM8-49/4399.1
VILLA	Avtalsservitut: Last	01-IM8-49/5369.1
STARKSTRÖM	Ledningsrätt: Last	0138-98/13.1


 2007-01-09

Plan (70) (tidigare 18)			
Gruppkod Planer	Aktbeteckning 0138-P87/0827	Plan Stadsplan	Datum 1987-08-27

Inskrivningsdag Lagfart (21A)
1994-10-24
Aktnummer 9440737
Identitetsnr 556482-8787
Lagfaren ägare TYRESÖ BOSTÄDER AB
Adress BOX 235
13527 TYRESÖ
Fång Köp 1994-07-01, Ingen köpeskilling
Anmärkning

Inskrivningar (24B)					
Nr	Rättigheter	Status	Datum	Aktnr	Anm
1	SERVITUT VILLA		1943-06-30	4304159	
2	SERVITUT VILLA		1945-03-21	4501803	
3	SERVITUT VILLA		1945-10-03	4508872	
4	SERVITUT VILLA		1945-12-05	4511261	
5	SERVITUT VILLA		1946-11-13	4611665	
6	SERVITUT VILLA		1947-07-09	4704130	
7	SERVITUT VILLA		1947-11-05	4706799	
8	SERVITUT VILLA		1949-10-05	4904399	
9	SERVITUT VILLA		1949-11-16	4905369	

Anteckning (25)
Dagboksnummer 0401394
Inskrivningsdag 2004-01-13
Anteckning INTRESSEANMÄLAN OM FÖRVÄRV FÖR OMBILDNING TILL
BOSTADSRÄTT
Anmärkning BEVILJAD 04/5079

Tidigare ägare (27)
Aktnummer 7401867
Identitetsnummer 212000-0092
Tidigare ägare TYRESÖ KOMMUN
Fång Köp 1974-08-01, Ingen köpeskilling
Anmärkning ÖVR FÅNG
74/1870,75/60,83/257,83/365,85/4141,85/29933,86/68836

Aktnummer 8803616
Identitetsnummer 812400-1358
Tidigare ägare STIFTELSEN TYRESÖ BOSTÄDER
Fång Köp 1987-11-16, 2.200.000 KR Avser hela fastigheten.
Anmärkning IDNR KOMPL 94/39348

Taxeringsenhet (40)
Taxeringsår 2004
Taxeringsenhet 111531-2
Typkod 320
Taxeringsvärde 23.200.000 därav byggnadsvärde 16.000.000, markvärde 7.200.000
Uppgiftsår 2006
Areal 28744
Taxeringsenhet avser Normal enhet (utan samtax)
Riktvärdeområde 138310

Taxerad ägare (42)
Juridisk form Övriga aktiebolag
Andel 1/1
Ägandetyper Lagfart, taxerad
Identitetsnummer 556482-8787
Ägare TYRESÖ BOSTÄDER AB
Adress BOX 235
13527 TYRESÖ

Värderingsenhet (43Q)
Typ av värderingsenhet Hyreshusmark för bostäder
Taxvärde efter justering 7.200.000
Byggrätt ovan mark i kvm 4933
Klassificering av byggnadsrätt Utifrån befintlig bebyggelse
Riktvärde i byggrätt i kr/kvm 1.500
Riktvärdeområde 138310
Basvärde 0

Värderingsenhet (43S)
Typ av värderingsenhet Hyreshusbyggn för bostäder
Taxvärde efter justering 16.000.000
Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 1988
Värdeår 1988
Bostadsyta i kvm 3946
Hysesintäkt 3.390.000
Basvärde 0
Skatteförvaltningens id 22153046

Levande	Byggnad (50)	Avregistrerade
21	Bygglov 0	0

© Infodata AB



EG
SS ml
my cak

Intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Idegranen i Tyresö, org. nr 769603-2239 får härmed ge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar, som är av betydelse för bedömande av föreningens verksamhet. Förutsättningarna enligt 1 kap § 5 bostadsrättslagen är uppfyllda.

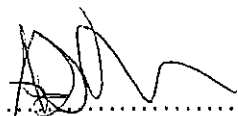
De uppgifter som lämnats i planen är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga. Flerårsprognosen gäller endast vid de angivna förutsättningarna. Vi har utöver planen tagit del av föreningens stadgar, registreingsbevis, teknisk besiktningsutlåtande, hyreslista, samt ett utdrag från lantmäteriets fastighetsinformationsregister.

Vi har inte själva gjort någon besiktning av fastighet, byggnad eller lägenheter, dock har vi tagit del av besiktningsprotokoll av byggnaders status och föreliggande underhållsbehov.

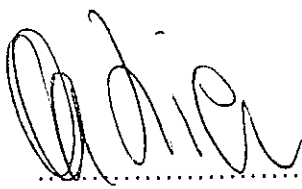
Vi erinrar om styrelsens skyldighet att enligt bostadsrättslagens 3 kap 4§, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats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

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder samt att däri gjorda antaganden framstår hållbara.

Stockholm 2008-03-11



Anders Fredriksson



Ole Lien

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

