

TYRESÖ KOMMUN  
2008-05-08  
Dnr.....

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

  
Olle Chevalier, ordförande

  
Björn Andersson, VD

Till kommunfullmäktige  
Tyresö kommun

## **Försäljning av fastigheten Idegranen 1**

Hyresgästernas framställan om att förvärva Idegransgången 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.

Idegransgången 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 bolaget utvecklingsplan. Målsättningen är att finansiera upp till 20 % med egna medel. Försäljning av Idegransgången medför att bolaget har klarat målsättningen att finansiera cirka 150 lägenheter med egna medel.

Försäljningen av Idegransgången 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 Idegransgången.

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 Idegransgången ger således ingen nämnvärd resultatpåverkan.

Tyresö 2008-05-21

Björn Andersson

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).

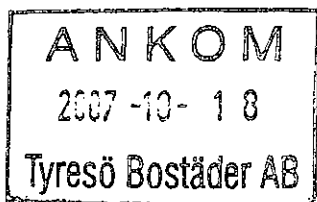
Erbjudandet villkoras av att kommunfullmäktige beslutar om försäljning.

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](mailto: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:-.

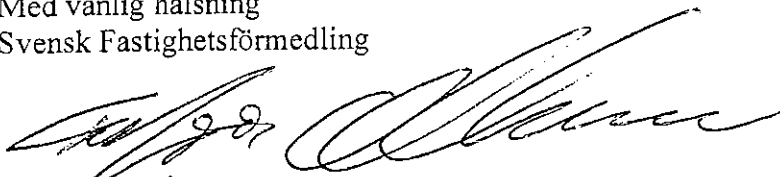
3 rok på 71,7 kvm. med månadsavgift mellan 3.300-3.600:-  
Marknadsvärdet är 1.350.000:- med en spridning +/- 50.000:-.

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](http://www.svenskfast.se)

# Kalkyl

## Bostadsrättsföreningen Idegranen i Tyresö

769614-8779

Finansiering och kapitalkostnader

På totalyta	15 459
-------------	--------

På bostadsyta

15 459 per m<sup>2</sup>

Total köpeskilling

61 000 000

915 000

680 000

5 028 750

49 325 000

14 797 500

18 298 750

33 096 250

67 623 750

Kapitalkostnader

endast ränta

702 881

amortering + ränta

1 012 531

Summa kapitalkostnader

1 715 412

Driftkostnader

864 174

Fondering

197 300

Tomträttsavgäld

-

Fastighetskatt

63 600

Totala driftkostnader

1 125 074

Summa kostnader

2 840 486

Intäkter

Bostäder årsavgift

574 per m<sup>2</sup>

Lokaler, Garage, P-platser

979 per m<sup>2</sup>

Lägenheter hyresrätt ej köpta

1 014 per m<sup>2</sup>

Räntebidrag

-

Summa intäkter

2 840 486

Intäkter

Årsavgift

1 586 151

Hyror

94 992

Lgh hyror

1 159 343

Räntebidrag

-

Summa intäkter

2 840 486

Exemplet bygger på en 70% anslutning och varje hyresgäst som tillkommer innebär att kapitalkostnaden påverkas positivt.

Hyra efter höjning för bostäder är: 3 864 477 eller ca: 979 per m<sup>2</sup>

Vid en beräknad ränta på bostadslånet som nedan och skattereduktion på 30 % ger detta en kostnad

om ca 440 :- per m<sup>2</sup> eller totalt 1 014 per m<sup>2</sup>

Boendekostnads ökning 3,58%

Antagna räntor och amortering

I kalkylen antagen snittränta för fastighetslånet

4,91%

I kalkylen antagen amortering för fastighetslånet.

0,50%

I kalkylen antagen snittränta för bostadslånet

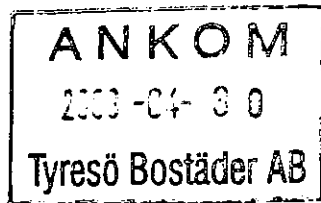
5,03%

Ytor

Bostäder 3 946 m<sup>2</sup>

Lokaler - m<sup>2</sup>

Total yta 3 946 m<sup>2</sup>



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](mailto: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.

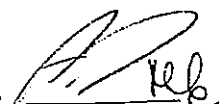
### § 6 Godkännande av dagordning

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

## § 11 Förslag till stadgeändring

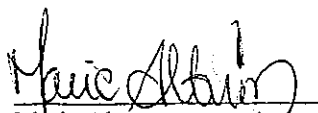
Ordföranden redogjorde för styrelsens förslag till stadgeändring.

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

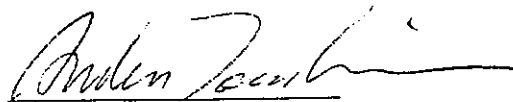
## § 12 Stämmans avslutning

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

RS ED  
med  
sm Alla

**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** Besiktningensprotokoll  
FastighetsFakta

TS EB  
MÅ  
Lille

## 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%

EB  
///

## B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Idegranen 1
Adress:	Idegransgången 1-61 och 2-46
Tomtarea:	28 744,0 m <sup>2</sup>
Antal byggnader:	14 st
Bostadsarea:	3 946,0 m <sup>2</sup>
Antal bostadslägenheter	53 st
Lokalarea:	0,0 m <sup>2</sup>
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

zm EB  
ed (1/1)

### 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 JS EB  
ME CL

## C. Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv

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

*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

Ar 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
<b>Summa</b>	<b>31 775 613</b>					

\*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
<b>Summa finansiering</b>	<b>72 814 013 kr</b>

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

2014 28 EB  
KID 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
<b>Summa intäkter år 1</b>	<b>2 832 027 kr</b>

### 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
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>966 770 kr</b>

*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
-----------------	--------

---

<b>Summa kostnader år 1</b>	<b>2 832 027 kr</b>
-----------------------------	---------------------

JM JB EB  
ud 1/1



## 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  
2008-03-10



Marie Altnäs



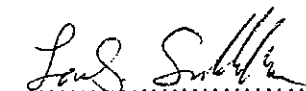
Erik Backesten



Lars-Olof Karlsson



Jesper Molander



Jonas Sandström

LM  
JMK  
EB  
1/11/11

H. Lägenhetsredovisning

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	0,0186659	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	0,0186659	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

2023-08-28 EB  
MCD  
CML

H. Lägenhetsredovisning

Bostadsrättsföreningen Idegranen i Tyresö

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

304 R ES  
10/11/16

## K. Ekonomisk prognos

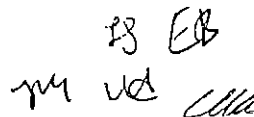
Prognosen är beräknad utifrån en anslutningsgrad på 80%

	Ar	1	2	3	4	5	6	11	Årlig uppräknig
<b>Intäkter</b>									
Årsavgifter bostäder	1 941 857	1 980 694	2 020 308	2 060 714	2 101 928	2 143 967	2 186 006	2 367 113	2,0%
Årshyror bostäder	795 178	811 082	827 303	843 849	860 726	877 941	895 157	969 318	2,0%
Årshyror lokaler	0	0	0	0	0	0	0	0	2,0%
Hyror P-platser	94 992	96 892	98 830	100 806	102 822	104 879	106 936	115 795	2,0%
Övrigt	0	0	0	0	0	0	0	0	2,0%
<b>Summa intäkter</b>	<b>2 832 027</b>	<b>2 888 667</b>	<b>2 946 441</b>	<b>3 005 370</b>	<b>3 065 477</b>	<b>3 126 786</b>	<b>3 188 092</b>	<b>3 452 225</b>	
<b>Kostnader</b>									
Räntekostnader**	1 505 707	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	0	
Avsättning till underhåll*	295 950	301 869	307 906	314 065	320 346	326 753	333 160	360 761	2,0%
Driftskostnader	966 770	986 105	1 005 828	1 025 944	1 046 463	1 067 392	1 088 321	1 178 487	2,0%
Fastighetskatt	63 600	64 872	66 169	67 493	68 843	70 220	71 596	77 528	2,0%
Tomträttsavgäld	0	0	0	0	0	0	0	0	
<b>Summa kostnader</b>	<b>2 832 027</b>	<b>2 858 553</b>	<b>2 885 610</b>	<b>2 913 208</b>	<b>2 941 358</b>	<b>2 970 071</b>	<b>3 000 623</b>	<b>3 122 484</b>	
Betalnetto	0	30 114	60 831	92 161	124 119	156 715	189 469	329 741	
<b>SUMMA</b>	<b>2 832 027</b>	<b>2 888 667</b>	<b>2 946 441</b>	<b>3 005 370</b>	<b>3 065 477</b>	<b>3 126 786</b>	<b>3 188 092</b>	<b>3 452 225</b>	
Akkumulerat betalnetto	0	30 114	90 945	183 106	307 225	463 940	633 355	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.



## 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%

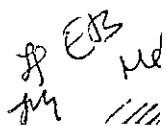
OM  
1/11/11

## 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 snitränta 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%


  
 JB  
 MB  
 EAB  
 Med  
 //

# TEKNISK UTREDNING

## Tyresö Idegranen 1



Idegransgången 1-61 och 2-46

Persudde

28 E05  
04 ned 1/11/11

Stockholm 2008-01-03  
LW 67 764

## 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.

Utredningen 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.

JM 88 ETS  
KLD  
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 m<sup>2</sup>

#### 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: Kantförstärkt betongplatta på fast mark (bedömd)

Stomme (bedömd): Betong / trä

Bjälklag (bedömda):

Bottenbjälklag:	Betongplatta på mark
Mellanbjälklag:	Betong
Vindsbjälklag:	Betong

Gård, gårdsutrustning: Lekplatser

Balkonger: Balkongplattor i betong  
Räcken trä

Fasader: Målade träpanel

---

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

**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.

### Besiktningförhållanden

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 besiktningbara.

Alla tekniska utrymmen var besiktningbara.

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.

**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

**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.

## 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 byggnationsarbeten rekommenderar vi att föreningen anlitar en konsult för projektering, upphandling kvalitetsansvar, myndighetskontakter, kontroll, besiktning och bygglledning avseende de större arbetena som skall utföras. Kostnaden för detta varierar normalt inom 8-18 % av entreprenadkostnaden. Kalkylera med minst 10 %.  
Kostnaden är inte medräknad i ovanstående sammanställning.
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

EB  
nd  
74      CMC

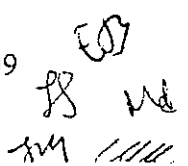
<b>Fastighetsbeteckning</b>	<b>Fastighet (1)</b> TYRESÖ IDEGRANEN *1
<b>Senast ajourfört FR</b>	1998-09-08
<b>Senast ajourfört IR</b>	2004-02-03
<b>Aktualitetsdatum IR</b>	2007-01-02
<b>Fastighetsnyckel</b>	010449149

<b>Församlingsnamn</b>	<b>Församling (3)</b> TYRESÖ
------------------------	---------------------------------

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

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

	<b>Fastighetens adress (90)</b>		
<b>Adressområde</b>	<b>Adressplats</b>	<b>Gårdsadressområde</b>	<b>Kommundel</b>
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

**Plan (70) (tidigare 18)**

<b>Gruppkod</b>	<b>Aktbeteckning</b>	<b>Plan</b>	<b>Datum</b>
Planer	0138-P87/0827	Stadsplan	1987-08-27

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

**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)**

<b>Dagboksnummer</b>	0401394
<b>Inskrivningsdag</b>	2004-01-13
<b>Anteckning</b>	INTRASSEANMÄLAN OM FÖRVÄRV FÖR OMBILDNING TILL BOSTADSRÄTT
<b>Anmärkning</b>	BEVILJAD 04/5079

**Tidigare ägare (27)**

<b>Aktnummer</b>	7401867
<b>Identitetsnummer</b>	212000-0092
<b>Tidigare ägare</b>	TYRESÖ KOMMUN
<b>Fång</b>	Köp 1974-08-01, Ingen köpeskillning
<b>Anmärkning</b>	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

---

	Byggnad (50)	
<b>Levande</b>	<b>Bygglov</b>	<b>Avregistrerade</b>
21	0	0

---

© Infodata AB

*ED*  
*SS*  
*ML*  
*TM* *CU*

# 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 bedömning av föreningens verksamhet. Förutsättningarna enligt 1 kap § 5 bostadsrättslagen är uppfyllda.

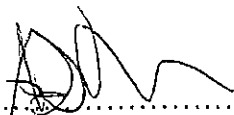
De uppgifter som lämnats i planen är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga. Flerårsprognosen gäller endast vid de angivna förutsättningarna. Vi har utöver planen tagit del av föreningens stadgar, registreingsbevis, teknisk besiktningsutlåtande,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

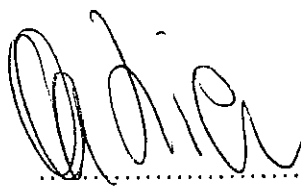
Vi erinrar om styrelsens skyldighet att enligt bostadsrättslagens 3 kap 4§, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats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