

Ekonomisk plan

Bostadsrättsföreningen Idegranen i Tyresö

RS EP
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 Besiktningsprotokoll
FastighetsFakta

TS EB
MÅL 11 11/12

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
24 10 08

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning: Idegranen 1

Adress: Idegransgången 1-61 och 2-46

Tomtarea: 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

JB EB
jm ed (1/11)

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.

Om JS EB
Med ME CM

C. Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv

Köpeskillning	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
 vid alla

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
-----------------------------	---------------------

84 8 EB
12 12

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

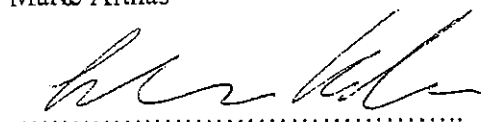
- A. I denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående fastigheternas utförande, beräknade kostnader, finansiering etc. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.
- B. Lägenhetsytorna är uppgivna av nuvarande fastighetsägare och ej uppmätta vid ombildningen.
- C. Andelstalen 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

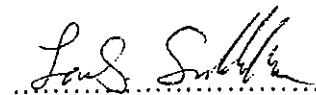
2008-03-10



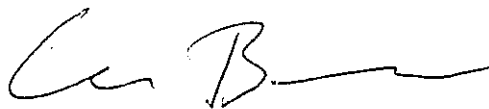
Marie Altnäs



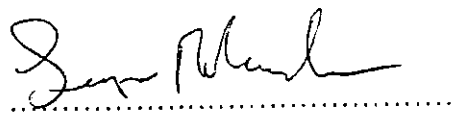
Lars-Olof Karlsson



Jonas Sandström



Erik Backesten



Jesper Molander

102
ju J 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	Idegransgängen 16	0	4 Rok	101	59 096	587	4 925	0,0243460	1 251 362	12 427
2	Idegransgängen 18	0	4 Rok	101	59 096	587	4 925	0,0243460	1 237 368	12 288
3	Idegransgängen 20	0	4 Rok	101	59 096	587	4 925	0,0243460	1 237 368	12 288
4	Idegransgängen 22	0	4 Rok	101	59 096	587	4 925	0,0243460	1 251 362	12 427
5	Idegransgängen 23	0	4 Rok	101	59 096	587	4 925	0,0243460	1 251 362	12 427
6	Idegransgängen 25	0	4 Rok	101	59 096	587	4 925	0,0243460	1 237 368	12 288
7	Idegransgängen 27	0	4 Rok	101	59 096	587	4 925	0,0243460	1 237 368	12 288
8	Idegransgängen 29	0	4 Rok	101	59 096	587	4 925	0,0243460	1 251 362	12 427
9	Idegransgängen 17	0	5 Rok	112	64 935	582	5 411	0,0267519	1 370 872	12 284
10	Idegransgängen 19	0	4 Rok	101	59 096	587	4 925	0,0243460	1 237 368	12 288
11	Idegransgängen 21	0	5 Rok	112	64 935	582	5 411	0,0267519	1 370 872	12 284
12	Idegransgängen 31	0	2 Rok	61	38 499	636	3 208	0,0158607	829 856	13 717
13	Idegransgängen 33	1	1 Rok	40	28 802	716	2 400	0,0118659	603 430	15 011
14	Idegransgängen 35	0	2 Rok	61	38 499	636	3 208	0,0158607	829 856	13 717
15	Idegransgängen 37	1	1 Rok	40	28 802	716	2 400	0,0118659	603 430	15 011
16	Idegransgängen 39	0	3 Rok	72	44 462	620	3 705	0,0183172	951 886	13 276
17	Idegransgängen 41	1	2 Rok	61	38 499	636	3 208	0,0158607	801 868	13 254
18	Idegransgängen 43	0	3 Rok	72	44 462	620	3 705	0,0183172	951 886	13 276
19	Idegransgängen 45	1	2 Rok	61	38 499	636	3 208	0,0158607	801 868	13 254
20	Idegransgängen 24	0	3 Rok	72	44 462	620	3 705	0,0183172	951 886	13 276
21	Idegransgängen 26	1	2 Rok	61	38 499	636	3 208	0,0158607	801 868	13 254
22	Idegransgängen 28	0	3 Rok	72	44 462	620	3 705	0,0183172	951 886	13 276
23	Idegransgängen 30	1	2 Rok	61	38 499	636	3 208	0,0158607	801 868	13 254
24	Idegransgängen 32	0	3 Rok	72	44 462	620	3 705	0,0183172	951 886	13 276
25	Idegransgängen 34	1	2 Rok	61	38 499	636	3 208	0,0158607	801 868	13 254
26	Idegransgängen 36	0	3 Rok	72	44 462	620	3 705	0,0183172	951 886	13 276
27	Idegransgängen 38	1	2 Rok	61	38 499	636	3 208	0,0158607	801 868	13 254
28	Idegransgängen 47	0	3 Rok	72	44 462	620	3 705	0,0183172	951 886	13 276

2023-08-28
H. Lägenhetsredovisning

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	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	

34 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
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%
Driftskostnader	966 770	986 105	1 005 828	1 025 944	1 046 463	1 067 392	1 178 487	2,0%
Fastighetskatt	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.

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

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%





TEKNISK UTREDNING

Tyresö Idegranen 1



Idegransgången 1-61 och 2-46

Persudde

SS EDS
JMK 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.

DENSIA AB

314 88 ETB
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 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

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.

EB
Kd
2011

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 besiktningsbara.

Alla tekniska utrymmen var besiktningsbara.

Följande bostäder besiktigades:

Idegrangången:

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.

ES
Med
Cen

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
med
24 CLK

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 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

EB
nd
m
all

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

Församlingsnamn	Församling (3)
	TYRESÖ

	Tidigare beteckning (4)	
Fastighetsbeteckning	Datum	Aktbeteckning
TYRESÖ KUMLA 3:1598	1994-08-31	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	Kommundel
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		

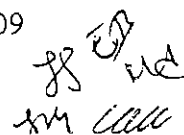
IDEGRANSGÅNGEN	23
IDEGRANSGÅNGEN	24
IDEGRANSGÅNGEN	25
IDEGRANSGÅNGEN	26
IDEGRANSGÅNGEN	27
IDEGRANSGÅNGEN	28
IDEGRANSGÅNGEN	29
IDEGRANSGÅNGEN	30
IDEGRANSGÅNGEN	31
IDEGRANSGÅNGEN	32
IDEGRANSGÅNGEN	33
IDEGRANSGÅNGEN	34
IDEGRANSGÅNGEN	35
IDEGRANSGÅNGEN	36
IDEGRANSGÅNGEN	37
IDEGRANSGÅNGEN	38
IDEGRANSGÅNGEN	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)			
Gruppkod	Aktbeteckning	Plan	Datum
Planer	0138-P87/0827	Stadsplan	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 köpeskillning
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	

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

Aktnummer	Tidigare ägare (27) 7401867
Identitetsnummer	212000-0092
Tidigare ägare	TYRESÖ KOMMUN
Fång	Köp 1974-08-01, Ingen köpeskillning
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
Ägandetyp 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)	
Levande	Bygglov	Avregistrerade
21	0	0

© Infodata AB

ED
J8
M4
Caa

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.

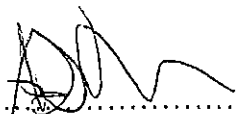
De uppgifter som lämnats i planen är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga. Flerårsprognosen gäller endast vid de angivna förutsättningarna. Vi har utöver planen tagit del av föreningens stadgar, registreingsbevis, teknisk besiktningsutlåtande,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

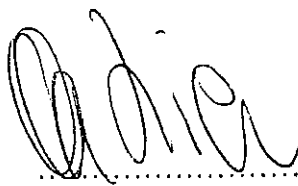
Vi erinrar om styrelsens skyldighet att enligt bostadsrättslagens 3 kap 4§, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats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