

Ekonomisk plan för

Brf Lagmannen 4 i Jönköping

769642-9518

Bilaga 1 - Lägenhets- och lokalspecifikation

Bilaga 2 - Teknisk underhållsplan

Bilaga 3 - Boverkets godkännande av intygsgivare

Bilaga 4 - Tekniskt besiktning

Bilaga 5 - Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Styrelsen, bestående av Philip Sjöbring, Simon Brehmer, Benjamin Nuay, undertecknar Ekonomisk plan genom elektronisk signatur som motsvarar en namnteckning. Undertecknandet verifieras av ett transaktionsnummer som längst ner på varje sida kopplas till Ekonomisk plan, inkl bilagor.

Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Brf Lagmannen 4 i Jönköping, org. nr 769642-9518, som har sitt säte i Jönköping har registrerats hos Bolagsverket den 11 mars 2025.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och/eller lokaler och mark i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenheten med nyttjande utan tidsbegränsning, åt medlemmarna i enlighet med föreningens stadgar.

Bostadsrättsföreningen avser att förvärva fastigheten Jönköping Lagmannen 4 innefattande 1 byggnad med 13 bostadslägenheter och 2 lokaler.

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

Fastigheten ägs idag av Lagmannen 4 i Jönköping AB, org nr 559501-4100. Lagmannen 4 i Jönköping AB överlåts till bostadsrättsföreningen för ett pris motsvarande bolagets marknadsvärde. Fastigheten överförs därefter, genom överlåtelse, för fastighetens skattemässiga värde, till bostadsrättsföreningen. Därefter kommer bolagets avvecklas.

För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga restvärdet ligga till grund för beräkning av en eventuell skattepliktig vinst.

Bostadsrätterna kommer att upplåtas när föreningen tillträtt fastigheten och den ekonomiska planen är registrerad hos Bolagsverket. Inflyttning sker i samband med tillträde, beräknat till 1 oktober 2025.

Angiven total anskaffningskostnad för förvärvet är slutligt känd. Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftkostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Philip S Properties AB svarar under viss tid efter slutbesiktning, enligt särskild utfärdad garanti, för de merkostnader som belöper för lägenheter som ej upplåtits med bostadsrätt och tillträts. Därefter förvärvar Philip S Properties AB osålda lägenheter.

Föreningen har erbjudits lån för fastighetens finansiering av SEB. Fastigheten kommer från tillträdet att fullvärdesförsäkras hos Länsförsäkringar.

Följande avtalsförhållanden ligger till grund för föreningens förvärvs- och anskaffningskostnad: Fastighetsöverlåtelseavtal, Aktieöverlåtelseavtal, -, Garantiavtal osålda lägenheter

Denna ekonomiska plan utgår från att föreningens verksamheten till minst 60% kommer bestå i att till de egna medlemmarna i egenskap av fysiska personer tillhandahålla bostäder i byggnad som ägs av föreningen.

Beskrivning av fastighet

Fastighetsbeteckning	Jönköping Lagmannen 4		
Adress	Erik Dahlbergsgatan 12 A/B	Bostadsarea	865 kvm
		Lokalarea	92 kvm
Ort	Jönköping	Typkod, prel	321
Kommun	Jönköping	Beräknat taxeringsvärde	16 248 tkr
Fastighetsareal	768 kvm	varav byggnad	10 800 tkr
Detaljplan	06-JÖS-366, 06-JÖS-341		
Servitut	Inga		
Bygglov	2025-06-27 (D 2025-001789)		

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Utformning	Flerbostadshus	
Antal bostadslägenheter	13	Antal lokaler 2
Byggnadsår	1929	
Byggnadsstomme	Betongstomme och träbjälklag	
Grund	Platta på mark	
Yttertak	Betongpannor	
Fasad	Puts	
Fönster	3-glas, träfönster med utvändig aluminium	
Uppvärmning	Fjärrvärme	
Ventilation	Mekanisk	
Bredband	Ja	
Hiss	Nej	
Sophantering	Gemensam på innergården	
Tvättstuga	Ja	
Parkering	Nej	
Förråd	Ja	
Gemensamma utrymmen	Ja	
Balkong/uteplats	Två allmänna balkonger och uteplats	

Kortfattad lägenhetsbeskrivning

Rum	
Entré/hall	Ekparkett, målade ytor, klinker i entrén
Kök	HTH-kök, vitvaror från Electrolux
Badrum/toalett	Kakel och klinker, komfortvärme i golv, tvättmaskin och torktumlare
Övriga rum	Ekparkett, målade ytor, klinker i entrén

Underhållsbehov

Se bilaga ”Teknisk besiktning” utförd av Hjuviks Byggkonsult AB. Besiktningen, daterad 2025-08-20, utgör bilaga till denna ekonomiska plan. Som framgår av besiktningsprotokollet har fastigheten med dess byggnad genomgått en omfattande renovering under 2025.

I övrigt bedöms fastigheten ha underhållsbehov enligt följande:

- Yttre underhållsbehov och övrigt inom 2-5 år bedöms uppgå till cirka 30 000 kr inklusive moms i dagens prisläge.
- Yttre underhållsbehov och övrigt inom 6-10 år bedöms uppgå till cirka 50 000 kr inklusive moms i dagens prisläge.

OVK och energideklaration görs före föreningens tillträde av fastigheten om inte annat överenskommits.

Vad som anges ovan kan föreningens styrelse beakta i samband med upprättande av underhållsplan. Notera även om avsättning till initial underhållsfond upptagits. Eventuellt initialt underhållsbehov finansieras genom nedsättning av köpeskilling.

Totala kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Nedan visas föreningens totala och slutligt kända anskaffnings- och förvärvskostnad. Vid avveckling av förvärvat aktiebolag kommer aktiekapitalet (med avdrag för avvecklingskostnader) att tillskiftas föreningen. Beloppet kan då upptas inom ramen för initial underhållsfond/kassa.

Slutlig köpeskillingen för Aktierna/Fastigheten och ev övriga kostnader som föreningen ska stå för, kan maximalt uppgå till motsvarande föreningens totalt inbetalda insatser och lån i bank, dvs. 40 850 000 kr i enlighet med vad som anges i ekonomisk plan.

Kostnad för aktiebolag/fastighet/entreprenad inkl lagfarts- och pantbrev	40 570 000 kr
Föreningens uppstartskostnad	0 kr
Initial underhållskassa	80 000 kr
Startkassa	200 000 kr
Total och slutlig känd anskaffnings- och förvärvskostnad	40 850 000 kr

Preliminär finansieringsplan

Villkor och räntenivåer för lånen är baserade på uppgifter från bank per dagen för planens upprättande.

Kalkylränta	3,00%	
Kalkylerad amortering	0,60%	Ökning med 1,5%/år

Förändringar i räntesatser och bindningstider samt lånebelopp kan ske. Säkerhet för lånen blir pantbrev och amortering sker enligt överenskommelse med banken.

Lånebelopp	11 000 000 kr
Långgivare	SEB
Löptid	Enligt överenskommelse med banken
Räntekostnad år 1 (räntesats 3,00%)	330 000 kr
Amortering år 1 (amortering med 0,60%)	66 000 kr
Banklån enligt ovan	11 000 000 kr
Insatser enligt bilaga 1	29 850 000 kr
Beräknad finansiering	40 850 000 kr

Beräkning av intäkter och kostnader år 1

Intäkter

Årsavgifter	609 600 kr
Lokalhyresintäkter	79 700 kr
Summa intäkter	689 300 kr

Kostnader

Ränta	330 000 kr
Avskrivning	380 344 kr
Teknisk förvaltning	42 500 kr
Administrativ- och ekonomisk förvaltning	42 000 kr
Styrelsearvode och revision	14 000 kr
Vatten och avlopp	28 000 kr
Uppvärmning	80 000 kr
Fastighetsel	8 000 kr
Löpande underhåll (ej fondfinansierat)	25 000 kr
Renhållning	18 000 kr
Försäkringar	17 500 kr
Fiber/TV/bredband/telefoni	5 000 kr
Fastighetsskatt	2 640 kr
Kommunal fastighetsavgift	22 412 kr

Summa kostnader	1 015 396 kr
------------------------	---------------------

Beräknat resultat	-326 096 kr
--------------------------	--------------------

Beräknad avsättning fastighetsunderhåll per år (45 kr/kvm)	43 079 kr
--	-----------

Avskrivningar och bokföringsmässigt resultat

Enligt Bokföringslagen och Årsredovisningslagen skall en anläggningstillgång skrivas av systematiskt över anläggningens livslängd. Föreningens planerliga (linjära) avskrivning på byggnaden påverkar det bokföringsmässiga resultatet men inte likviditeten eller förmåga att möta löpande utgifter samt behovet av att fondera medel för framtida underhållskostnader.

Avskrivningen i denna ekonomiska plan är schablonmässigt beräknad utifrån en linjär avskrivning om 80 år på föreningens hela och bedömda förvärvsutgift avseende fastighetens byggnad. Som avskrivningsmetod ska K3-metoden tillämpas. Vid en tillämpning av K3-metoden så åligger det föreningens styrelse att byggnaden delas upp i väsentliga avskrivningskomponenter.

Ekonomisk prognos för årsavgifter och kassaflöde

I prognosen visar föreningen en beräkning över hur höga medlemmarnas årsavgifter blir utifrån en realistisk bedömning av föreningens utgifter och inkomster på kort och lång sikt.

Prognosen visar vilka förändringar av årsavgiften som krävs för att klara framtida utgifter. Antaganden gällande ränta och inflation i prognosen visas nedan.

Utgifter	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 20
Ränta	330 tkr	328 tkr	326 tkr	324 tkr	322 tkr	320 tkr	311 tkr	289 tkr
Amortering	66 tkr	67 tkr	67 tkr	68 tkr	69 tkr	69 tkr	72 tkr	80 tkr
Drift	280 tkr	287 tkr	294 tkr	302 tkr	309 tkr	317 tkr	350 tkr	448 tkr
Fastighetsskatt	3 tkr	3 tkr	3 tkr	3 tkr	3 tkr	3 tkr	3 tkr	4 tkr
Fastighetsavgift	22 tkr	23 tkr	24 tkr	24 tkr	25 tkr	25 tkr	28 tkr	36 tkr
Summa	701 tkr	707 tkr	714 tkr	721 tkr	727 tkr	734 tkr	765 tkr	856 tkr

Inkomster	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 20
Startkassa	200 tkr							
Årsavgift	610 tkr	628 tkr	647 tkr	666 tkr	686 tkr	707 tkr	795 tkr	1 069 tkr
Förändring/år		3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
Övrig intäkt	80 tkr	82 tkr	84 tkr	86 tkr	88 tkr	91 tkr	100 tkr	128 tkr
Summa	889 tkr	710 tkr	731 tkr	752 tkr	775 tkr	797 tkr	895 tkr	1 197 tkr

Beräknat kassaflöde

Kassaflöde	188 tkr	3 tkr	17 tkr	32 tkr	47 tkr	63 tkr	131 tkr	341 tkr
Kassaflöde ack	188 tkr	191 tkr	208 tkr	240 tkr	287 tkr	350 tkr	769 tkr	3 180 tkr
varav UH-fond ack	43 tkr	87 tkr	132 tkr	179 tkr	226 tkr	275 tkr	483 tkr	1 100 tkr

Antaganden

Kalkylränta	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Offertränta	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Inflation	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%

Nyckeltal

Föreningens förvärvsutgift per upplåten BOA	47 209 kr/kvm
Insats per upplåten boyta (BOA)	34 497 kr/kvm
Belåning per upplåten BOA/LOA år 1	11 491 kr/kvm
Belåningsgrad	27%
Beräknad amorteringstid	98 år
Akkumulerade amorteringar tom år 10	660 000 kr
Årsavgift per upplåten BOA år 1	704 kr/kvm
Driftkostnader Brf per upplåten BOA år 1	324 kr/kvm
Beräknade driftkostnader bostadsrättshavare per upplåten BOA (utöver årsavgift)	0 kr/kvm
Beräknad avskrivningstid avseende fastighetens byggnad	80 år
Beräknad avskrivning per upplåten BOA	440 kr/kvm
Undershållsfond och avskrivning per BOA och LOA	442 kr/kvm
Total upplåten BOA	865 kvm
Antal lägenheter	13
Kassaflöde år 1 (avrundat)	188 000 kr
Kassaflöde per upplåten BOA år 1	217 kr/kvm
Kassaflöde år 50 (avrundat)	1 527 000 kr
Kassaflöde per upplåten BOA år 50	1 765 kr/kvm
Akkumulerat kassaflöde år 50 (avrundat)	29 139 000 kr
Akkumulerat kassaflöde per upplåten BOA år 50	33 675 kr/kvm

Beräknade kostnader som inte ingår i årsavgiften

Förutom årssavgiften (se bilaga 1) ansvarar respektive bostadsrättsinnehavare för hushållsel. Kostnaden för hushållsel varierar beroende på hushållets storlek och levnadsvanor.

Särskilt att beakta för bostadsrättsföreningens styrelse

Det åligger föreningens styrelse att slutligt bedöma att tillräckliga fonderingar görs för framtida underhåll, vilket betyder att nuvarande avsättning kan ändras. Styrelsen ska för ändamålet upprätta en långsiktig underhållsplan.

Känslighetsanalys - årsavgift per boyta (BOA)

Känslighetsanalysen visar hur årsavgiften utvecklas under alternativa antaganden om räntenivå och inflationsnivå (med bibehållet kassaflöde enligt ekonomisk prognos).

Om föreningen har skulder leder en högre räntenivå till både högre nettokostnader och högre nettoutbetalningar (genom högre räntekostnader). Å andra sidan gynnas den belånade föreningen av en högre inflationsnivå. Förutom att skulderna över tid devalveras kraftigare vid högre inflation och därmed förbättrar soliditeten i föreningen, minskar de reala nettokostnaderna och nettoutbetalningarna snabbare.

Om nettokostnaderna och nettoutbetalningarna i fasta priser ökar väsentligt mer vid en marginell räntehöjning än de minskar vid en marginell inflationshöjning kan detta vara ett tecken på att föreningens verksamhet är beroende av en låg räntenivå.

Årsavgift/kvm	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 20
Årsavgift enligt ekonomisk prognos	704 kr	726 kr	747 kr	770 kr	793 kr	817 kr	919 kr	1 235 kr
Årsavgift om räntan överstiger ekonomisk prognos med 1%	832 kr	852 kr	873 kr	895 kr	917 kr	940 kr	1 039 kr	1 347 kr
Årsavgift om räntan överstiger ekonomisk prognos med 2%	959 kr	978 kr	999 kr	1 019 kr	1 041 kr	1 063 kr	1 159 kr	1 458 kr
Årsavgift om inflation överstiger ekonomisk prognos med 1%	704 kr	775 kr	781 kr	788 kr	795 kr	802 kr	883 kr	923 kr
Årsavgift om inflation överstiger ekonomisk prognos med 2%	704 kr	971 kr	983 kr	994 kr	1 006 kr	1 018 kr	1 161 kr	1 229 kr

Särskilt att beakta för bostadsrättshavaren

Det åligger bostadsrättshavaren att teckna och vidmakthålla försäkring av sin lägenhet.

Bostadsrättshavaren är medveten om och godtar att areauppgiften för bostadsrätten av olika anledningar kan vara ungefärlig varpå avvikelser mellan angiven och verklig boarea för bostadsrätten kan föreligga. Eventuella avvikelser från verklig boarea skall ej föranleda ändringar i insatser eller andelstal.

Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan utvändiga arbeten är helt färdigställda. Bostadsrättshavaren erhåller icke ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.

Bostadsrättshavaren skall på egen beskostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.

I övrigt hänvisas till föreningens stadgar.

Känslighetsanalys - anslutningsgrad

Känslighetsanalysen visar hur anslutningsgraden av bostadsrättslägenheter påverkar föreningens ekonomi. Analysen avser att visa hur föreningens skulder respektive kostnader förändras om inte samtliga hyreslägenheter ombildas till bostadsrätt. Anslutningsgraden 100 % betyder att samtliga ombildas, 90 % betyder att 90 % av föreningens totala lägenhetsarea ombildas till bostadsrätt, osv. Uteblivna insatser antas lånefinansieras med samma ränta som den viktade genomsnittliga

Anslutningsgrad	Skulder
-----------------	---------

100%	11 000 000 kr
-------------	----------------------

Räntekostnad år 1	330 000 kr
-------------------	------------

90%	15 085 000 kr
------------	----------------------

Räntekostnad år 1	452 550 kr
-------------------	------------

Hysesintäkt år 1	164 407 kr
------------------	------------

Avgiftsintäkt år 1	-60 960 kr
--------------------	------------

Jmf hyra/avgift	103 447 kr
-----------------	------------

Kostnadsökning år 1	19 103 kr
----------------------------	------------------

80%	19 170 000 kr
------------	----------------------

Räntekostnad år 1	575 100 kr
-------------------	------------

Hysesintäkt år 1	328 814 kr
------------------	------------

Avgiftsintäkt år 1	-121 920 kr
--------------------	-------------

Jmf hyra/avgift	206 894 kr
-----------------	------------

Kostnadsökning år 1	38 206 kr
----------------------------	------------------

70%	23 255 000 kr
------------	----------------------

Räntekostnad år 1	697 650 kr
-------------------	------------

Hysesintäkt år 1	493 221 kr
------------------	------------

Avgiftsintäkt år 1	-182 880 kr
--------------------	-------------

Jmf hyra/avgift	310 341 kr
-----------------	------------

Kostnadsökning år 1	57 309 kr
----------------------------	------------------

Fördelning insatser och lån

	100%	90%	80%	70%
Totalinsats	29 850 000 kr	25 765 000 kr	21 680 000 kr	17 595 000 kr
Lån	11 000 000 kr	15 085 000 kr	19 170 000 kr	23 255 000 kr
Totalt	40 850 000 kr	40 850 000 kr	40 850 000 kr	40 850 000 kr
Skuldsättningsgrad	26,9%	36,9%	46,9%	56,9%

Kvm	865,3
-----	-------

Per kvm	47 209 kr
---------	-----------

Bilaga 1a. Lägenhetsredovisning, årsavgiftens fördelning och insatser

Samtliga lägenheter avses upplåtas med bostadsrätt. När bostadsrätt upplåtes ska insats och årsavgift utgå med belopp som angivits nedan. Upplåtelseavgift kan tillkomma.

I enlighet med föreningens stadgar ska årsavgiften fördelas efter andelstal enligt nedan. Eventuella driftkostnader som tillkommer utöver månadsavgiften redovisas under "Övrigt" nedan. Dessa driftkostnader är beräknade och kan justeras.

Lägenhetsarea har inte uppmätts utan är uppskattningar utifrån ritningar (i förekommande fall tidigare hyresavtal) samt mätreglerna SS21054:2020.

Lgh	Typ	Yta	Andel	Belåning	Avgift/mån	Årsavgift	Insats
1001A	1 RoK	40,0 kvm	0,0531	584 646 kr	2 700 kr	32 400 kr	1 700 000 kr
1002A	2 RoK	65,0 kvm	0,0787	866 142 kr	4 000 kr	48 000 kr	2 300 000 kr
1001B	2 RoK	67,0 kvm	0,0787	866 142 kr	4 000 kr	48 000 kr	2 325 000 kr
1002B	2 RoK	67,0 kvm	0,0787	866 142 kr	4 000 kr	48 000 kr	2 325 000 kr
1101A	2 RoK	66,0 kvm	0,0787	866 142 kr	4 000 kr	48 000 kr	2 350 000 kr
1102A	2 RoK	68,0 kvm	0,0787	866 142 kr	4 000 kr	48 000 kr	2 350 000 kr
1101B	2 RoK	65,0 kvm	0,0787	866 142 kr	4 000 kr	48 000 kr	2 350 000 kr
1102B	2 RoK	67,0 kvm	0,0787	866 142 kr	4 000 kr	48 000 kr	2 350 000 kr
1201A	2 RoK	68,0 kvm	0,0787	866 142 kr	4 000 kr	48 000 kr	2 400 000 kr
1202A	2 RoK	68,0 kvm	0,0787	866 142 kr	4 000 kr	48 000 kr	2 400 000 kr
1201B	2 RoK	67,0 kvm	0,0787	866 142 kr	4 000 kr	48 000 kr	2 400 000 kr
1202B	2 RoK	68,0 kvm	0,0787	866 142 kr	4 000 kr	48 000 kr	2 400 000 kr
1301B	2 RoK	89,3 kvm	0,0807	887 795 kr	4 100 kr	49 200 kr	2 200 000 kr
		865,3 kvm	1,0000	11 000 000 kr	50 800 kr	609 600 kr	29 850 000 kr

Bilaga 1b. Lokalredovisning

Lokaler avses upplåtnas med hyresrätt. Lokalytor har inte uppmätts utan är uppskattningar och mätreglerna SS21054:2020. Ritningar över lokalytor finns tillgängliga hos styrelsen.

Lokal	Hyresgäst	Typ	Yta	Årshyra	Kontrakt
2001	Ja	Lokal	72,0 kvm	49 700 kr	Ja
9001	Nej	Lokal	20,0 kvm	30 000 kr	Nej

92,0 kvm

Bilaga 2. Teknisk underhållsplan

Tabellen nedan är ett utdrag från föreningens underhållsplan. Komplet underhållsplan överlämnas till förningens styrelsen i samband med att ny styrelse tillträder.

Underhållsplan BRF Lagmannen											
Byggsdel	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2040	2050	2060	2070	2080
Stomme och grund											
Fasad									200 000,00 kr		
Balkong											
Yttertak									850 000,00 kr		
Fönster/ytterdörrar									300 000,00 kr		
Värme och sanitet											
El-installation											
Övrigt							30 000,00 kr	30 000,00 kr	30 000,00 kr	500 000,00 kr	30 000,00 kr
Utemiljö											
Inre gemensamma ytskikt										1 800 000,00 kr	
Värmesystem										1 400 000,00 kr	
Totalt per år		0,00 kr	0,00 kr	0,00 kr	0,00 kr	0,00 kr	30 000,00 kr	30 000,00 kr	1 380 000,00 kr	3 730 000,00 kr	30 000,00 kr

Bilaga 3. Boverkets godkännande av intygsgivare



Beslut

Datum	Processnummer	Diarienummer
2025-03-21	3.5.3.4	2008/2025

Nils Markus Alberth Zackrisson
markus.zackrisson@pwc.com

Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare

Beslut

Boverket beslutar att godkänna Jan Åglöv, Åglöv Konsult AB, och Henrik Swahn, Hecs Invest AB, som intygsgivare för Bostadsrättsföreningen Lagmannen 4 i Jönköping, organisationsnummer 769642-9518.

Bakgrund

Bostadsrättsföreningen Lagmannen 4 i Jönköping har ansökt om godkännande av intygsgivarna Jan Åglöv och Henrik Swahn som intygsgivare för föreningen. Avgift för prövning av ansökan har inkommit till Boverket.

Utlåtande över STATUSEBESIKTNING

Hjuviks Byggkonsult AB

Lagmannen 12A och 12B



Hamnfyrsvägen 3

Org nr: 559470-9387

j.arstad@lennjont.se
423 40 Torslanda

Version 2015.1
© 2015 SBR Byggingenjörerna

Version 2015:1

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	TILLHANDAHÅLLNA HANDLINGAR SAMT INFORMATION FRÅN SÄLJARE.....	4
2	OKULÄR BESIKTNING	6
3	KOSTNADSBEDÖMNING	
	BILAGA 1	
	FÖRKLARINGAR OCH LIVSLÄNGD	

UTLÅTANDE ÖVER STATUSBESIKTNING

OBJEKT		
Fastighetsbeteckning	Lagmannen 4	
Adress	Erik Dahlbergsgatan 12A och 12B	
Postnummer/Ort	553 37 Jönköping	
Kommun	Jönköping	
Fastighetsägare	Wetterstaden Fastigheter/Philip Sjöbring och Gert Viebke	
Beställare	Wetterstaden Fastigheter/Philip Sjöbring och Gert Viebke	
Adress		
Postnummer/Ort		
E-post	localizerab@gmail.com	
Tel nr	0709-571700	
Besiktningsman	JAN ARSTAD Av SP SITAC certifierad besiktningsman (certifieringsnummer SC0127-11)	
E-post	j.arstad@lennjont.se	
Tel nr	0761-164159	
	Besiktningsmannen är medlem i Svenska Byggingenjörers Riksförbund (SBR) och är registrerad i SBR:s förteckning över besiktningsmän med därtill hörande förpliktelser.	
Besiktningsdag	2025-08-20	Kl:09:00
Närvarande	Philip Sjöbring, och Jan Arstad	
Besiktningens genomförande och omfattning	2025-07-19 överlämnades en uppdrags-bekräftelse till beställaren(via e-post). Innan besiktningen påbörjades gjordes en genomgång av uppdrags-bekräftelsen. Besiktningsmannen ansvarar inte för fel och är inte skyldig att betala för krav som reklamerats respektive framställts senare än två år efter att uppdraget avslutats. Besiktningen omfattar huvudbyggnaden samt vidbyggd del av hus såsom garage/carport eller förråd.	

BESIKTNING

1 TILLHANDAHÅLLNA HANDLINGAR SAMT INFORMATION FRÅN SÄLJARE

Tillhandahållna handlingar	Entreprenadhandlingar
Säljarinformation	Under denna rubrik är samtliga uppgifter lämnade av fastighetsägare eller dess ombud. Uppgifterna är inte kontrollerade av besiktningsmannen.
	Byggnadsinformation • Lägenheter: 13 stycken • Standard: Nyrenoverade/nybyggda lägenheter i befintlig fastighet • Källare: tvättstuga, förrådsutrymmen • Bottenplan: 4 lägenheter • Vån 1: 4 lägenheter • Vån 2: 4 lägenheter • Vindsplan: 1 lägenhet • Ombyggnadsår: 2025 • Byggnadsstomme: Betong • Grund: Betong/trä • Yttertak: Betongpannor • Fasad: puts • Fönster: 3-glas trä med aluminiumramar utvändigt • Uppvärmning: Fjärrvärme • Ventilation: Fläkt på tak samt kolfilterfläktar • Bredband: Fiber • Sophantering: Kommunalt • Tvättstuga: Ja, samt förberett TT/TM i alla lägenheter • Parkering: Ja

Uppdrag nr 2025025

	• Förråd: Ja • Gemensamma utrymmen: Trädgård • Balkong/Uteplats: Till vissa lägenheter enligt ritningar • Dränering: ej i behov • Installationer: • Samtliga installationer är nya • Delvis värmerör är utbytta • Samtliga fönster är utbytta till 3-glas • Samtliga VA-ledningar är utbytta • Samtliga elinstallationer är utbytta • Fiber dras in i fastigheten • OVK-status: OVK utförs innan föreningens tillträde
--	---

2 OKULÄR BESIKTNING

Särskilda förutsättningar vid besiktningen	Byggnaden var vid besiktningstillfället möblerad. Besiktning har skett av de delar som varit normalt åtkomliga utan omflyttning av belamrade ytor eller möbler.
	Bakomliggande ytor ingår i köparens undersökningsplikt. För ytor, utrymmen och byggnadsdelar som noterats helt eller delvis ej besiktningsbara eller belamrade har besiktningsmannen inget ansvar. Notering "---" innebär att utrymmet eller ytan bedöms vara i normalt skick med hänsyn taget till byggnadens ålder och byggnadssätt.
Väderlek	sol
Utomhustemperatur	22°C
Byggnadstyp	Flerfamiljshus (321).
Byggnadsår	1929
Grundläggning	Betongplatta på mark
Stomme	Betong
Fasad	Tegel Puts
Fönster	3-glas fönster
Yttertak	Sadeltak,
Uppvärmning	Fjärrvärme
Ventilation	Mekanisk

Noteringar Väderstreck V=väst, Ö=Öst, S=Syd och N=Norr,
Entré= N

Huvudbyggnad	
Utvändigt	
Markförhållanden	Motlutning från N
Grundmur/hussockel	----
Fasad	----
Fönster/dörrar	----
Bleck	----
Yttertak	----
Plåtar	----
Rännor och rör	----
Skorstenar	----
Vind	----
Balkong	----
Service station	----
Invändigt	Besiktningen utgjordes med vänstervarv sett från entréer
Huvudbyggnad	
Lägenheterna	Föreningen ansvarar för Element, VA installationer samt avloppsbrunnar

Namn Jan Arstad

Av SP SITAC certifierad besiktningsman SC0127-11

Utlåtandet har 2025-08-21

skickats enligt nedanstående sändlista

Gert Viebke	localizerab@gmail.com
-------------	-----------------------

Göteborg 2025-08-21


 HBK AB

Namn

Av RISE certifierad besiktningsman

Gällande åtgärder så hade jag gjort enligt nedan. Om ni önskar lite annan ordning så är det bara att göra det, men punkterna bör göras.

Bedömt initialt underhållsbehov**Kostnadsläge: September 2025**

- **Inom 2–5 år:**
 - 10 000 kr
 - Övrigt: 20 000 kr
 - **Totalt: 30 000 kr**
- **Inom 5–10 år:**
 - Yttre underhåll: 20 000 kr
 - Övrigt: 30 000 kr
 - **Totalt: 50 000 kr**

Estimeringar är för oförutsedda utgifter, utöver garantier på entreprenaddelar. Skador kan inte förutses(mänskliga faktorn på lägenhetsinnehavare), men man bör ta in 2 prisbasbelopp(självrisk) under tio år,

Datum: 2025-08-21**Besiktningsförrättare: Jan Arstad**

BILAGA 2: Liten byggbok

Asfaboard

Porös, asfaltimpregnerad skiva.

Alkydoljefärg

En ”modernare” variant av oljefärg som består av linolja och alkydhartser. Torkar snabbare än oljefärg men tränger inte lika djupt in i virket.

Avloppsluftare

Rör som går upp genom yttertak och som har till uppgift att ta in luft vid spolning i avlopp, så att vakuum inte uppstår i systemet.

Betong

Blandning av cement (bindmedel) och grus, sten (ballast)

Blåbetong

Lättbetongblock tillverkade av alunskiffer. Radonhaltigt.

Brunröta

Angrepp av brunröta innebär att virkets hållfasthet nedsättes och att fibrerna spricker tvärs längdriktningen. Orsakas av svampangrepp.

Byggfukt

Fukt som tillförs byggnadsmaterial under byggtiden.

Bärläkt

Virke som bär upp takpannor.

Båge

Den del av ett fönster som är öppningsbar.

Cement

Bindmedel i betong och putsbruk.

Cylinder

Lås.

Dagvattenledning

Ledning i mark för att avleda vatten från stuprör och regnvattenbrunnar.

Dränering

System av dränerande (vattenavledande) massor och ledningar.

Dörrblad

Den öppningsbara delen av en dörr.

Falsad plåt

Slätplåt som skarvas ihop med övervikta ståndscharvar.

Fotplåt

Dropplåt placerad vid takfot och som leder vatten ner i hängrännan.

Fuktskydd

Skikt av vattentät massa, luftspaltbildande matta av HD-polyeten eller bitumenduk etc., som har till uppgift att förhindra fuktinträning i konstruktion eller hindra avdunstning från mark i s.k. uteluftsventilerad kryppgrund.

Fuktkvot

Förhållandet mellan vikten på fuktigt material och materialets torrsvikt. Anges i % eller kg/kg.

Foder

Täckande listverk runt fönster eller dörr.

Grundmur

Murverk runt uteluftsventilerad kryppgrund eller s.k. torpargrund varpå byggnaden vilar.

Hammarband

Träregel längst upp på en regelvägg varpå takstolen vilar.

Hanbjälke

Tvärgående bjälke i takstol (mot s.k. ”kattvind”).

Imma

Se mätnadsånghalt.

Karm

Den del av en dörr eller ett fönster som sitter fast i väggen.

Klinker

Plattor av keramiskt material.

Klämring

Ring m uppgift att hålla fast en plastmatta mot en golvsbrunn, så att inget vatten kan tränga in mellan golvsbrunnen och mattan.

Limträ

T ex balkar sammanlimmade av flertal trästavar. Är starkare än motsvarande dimension ”vanligt” virke.

Mekanisk ventilation

Ventilation som styrs av fläktar. Kan vara endast frånluft eller både frånluft och tilluft. Ibland förekommer även energiåtervinning ur frånluften.

Mätnadsånghalt

Den ånghalt som luft vid en viss temperatur maximalt kan innehålla. Kan även benämnas daggpunkt. Vattenångan övergår då till vatten (kondenserar).

Okulär

Vad man kan se med ögat.

Plansteg

De horisontella stegen i en trappa.

Relativ fuktighet

Ånghalten i luft i % av mätnadsånghalten.

Radon

Radongas avgår vid radioaktivt sönderfall av radium i mineralkornen i jorden eller berggrunden.

Revetering

Puts på rörvärmematta, som beklädnad på hus med trästomme.

Självdraagsventilation

Fungerar genom att varm luft, som är lättare än kall, stiger uppåt i rummet och ut genom frånluftskanaler.

Sättsteg

Den vertikala ytan mellan planstegen i en trappa.

Stödben

Den del av en takstol som utgör del av vägg längs takfot.

Svall

Underlagstak av spontade bräder.

Trycke

Dörr eller fönsterhandtag.

Takfot

Där taket möter ytterväggen.

Taknock

Översta delen av ett yttertak.

Underlagstak

Tak som ligger under beläggning av t ex tegelpannor, plåt eller överläggsplattor. Utgöres ibland av papp på träsvall, av masonit eller av armerad plastfolie.

Underram

Nedersta bjälken i en takstol. Utgör även del av bjälklag.

Överluft

Ventilation mellan två utrymmen via ventil i vägg eller springa mellan dörrkarm och dörrblad.

Överram

Den del av en takstol som underlagstaket vilar på.

2.1 BILAGA 3: Teknisk medellivslängd för byggnadsdelar och byggkonstruktioner

Vid köp av en fastighet bör man räkna med olika intervall för renovering och underhåll.

Byggmaterial och konstruktioner har begränsad livslängd.

Anmärkning: Till grund för livslängdsuppgifter finns bland annat Meddelande M84:10 Statens Institut för Byggnadsforskning, Sammanställning av livslängdsuppgifter SABO-avskrivningsregler samt erfarenhetsmässiga värden.

Takkonstruktioner

Takpapp låglutande/platta konstruktioner	20 år
Gummiduk låglutande/platta konstruktioner	30 år
Takpapp under takpannor av betong, tegel (Takpannor av betong/tegel)	30 år
Korrugerad takplåt med underliggande papp	35 år
Bandfalsad plåt, falsad plåt med underliggande papp	35 år
Asbestcementskivor/eternitskivor,	30 år
Plåtdetaljer (runt skorstenar, ventilation etc.)	35 år
Hängrännor/stuprör	25 år
Skorsten (renovering/omurning skorstenstopp, tätning rökkanaler),	40 år
Nytt undertak - invändigt	40 år

Terrasser/balkonger/altaner/utomhustrappor

Tätskikt (t ex asfaltsbaserade tätskikt)	35 år
Plåt	35 år
Betongbalkonger (armering, betong exkl. tätskikt)	50 år

Fasader

Träpanel (byte)	40 år
Träpanel (målning)	10 år
Tegel	Ej Byte
Puts - tjockputs 2cm (renovering/omputsning)	30 år
Asbestcementplattor (eternitplattor)	30 år

Fönster/dörrar

Isolerglasfönster (blir otäta med tiden)	25 år
Byte fönster	40 år
Byte dörrar (inne/ute)	35 år
Målning fönster/dörrar	10 år

Dränering/utvändigt fuktskydd

Dräneringsledning och utvändigt vertikalt (inklusive dagvattenledning i anslutning till dräneringsledning.)	25 år
Dagvattenledning utanför byggnaden	50 år

Invändigt

Målning/tapetsering etc.	10 år
Parkettgolv/träggolv (byte)	40 år
Parkettgolv/träggolv (slipning)	15 år
Laminatgolv	20 år
Klinkergolv	Ej byte
Plastmatta på golv (ej våtrum)	15 år
Köksluckor, bänkskivor, köksinredning	30 år
Snickerier och inredning (t ex lister). Ej kök	40 år

Värmegolv

Elvärmeslingor i golv	25 år
Elvärmeslingor i våtutrymme	30 år
Vattenburna slingor i golv	30 år

Våtutrymmen

Plastmatta i våtrum	20 år
Tätskikt under klinker/kakel i våtutrymme	30 år
Tätskikt i golv/vägg av typ tunn dispersion utfört under 1980-tal/i början av 1990-talet	15 år
Typgodkänd våtrumsmatta (plast) som tätskikt under klinker/kakel	
* utfört före 1995	20 år
* utfört efter 1995	30 år
Våtrumstapeter väggar	15 år

Installationer för vatten, avlopp samt värme

Avloppsledningar	50 år
Värmeledningar kall-/varmvattenledningar	50 år
Avloppstank	30 år
Sanitetsgods (tvättställ, WC stol m.m.)	30 år
Badkar	30 år
Värmeväxlare	20 år

Elinstallationer

Kablar, centraler etc.	45 år
------------------------	-------

Vitvaror

Kyl, frys, diskmaskin, spis, spishäll etc.	10 år
Tvättmaskin, torktumlare, torkskåp	10 år

Övriga installationer och annan

maskinell utrustning än

hushållsmaskiner

T ex varmvattenberedare, elradiator, värmepanna (olja/el) inkl. expansionskärl	20 år
Luftvärmepump	8 år

Ventilation

Injustering av ventilationssystem	5 år
Byte av fläktmotor	15 år
Styr- och reglerutrustning	20 år

BILAGA 2: Liten byggordbok**Asfaboard**

Porös, asfaltimpregnerad skiva.

Alkydoljefärg

En "modernare" variant av oljefärg som består av linoljefärg och alkydhartser. Torkar snabbare än oljefärg men tränger inte lika djupt in i virket.

Avloppsluftare

Rör som går upp genom yttertaket och som har till uppgift att ta in luft vid spolning i avlopp, så att vakuum inte uppstår i systemet.

Betong

Blandning av cement (bindmedel) och grus, sten (ballast)

Blåbetong

Lättbetongblock tillverkade av alunskiffer. Radonhaltigt.

Brunröta

Angrepp av brunröta innebär att virkets hållfasthet nedsättes och att fibrerna spricker tvärs längdriktningen. Orsakas av svampangrepp.

Byggfukt

Fukt som tillförs byggnadsmaterial under byggtiden.

Bärläkt

Virke som bär upp takpannor.

Båge

Den del av ett fönster som är öppningsbar.

Cement

Bindmedel i betong och putsbruk.

Cylinder

Lås.

Dagvattenledning

Ledning i mark för att avleda vatten från stuprör och regnvattenbrunnar.

Dränering

System av dränerande (vattenavledande) massor och ledningar.

Dörrblad

Den öppningsbara delen av en dörr.

Falsad plåt

Slätplåt som skarvas ihop med övervikta ståndscharvar.

Fotplåt

Dropplåt placerad vid takfot och som leder vatten ner i hängrännan.

Fuktskydd

Skikt av vattentät massa, luftspaltbildande matta av HD-polyeten eller bitumenduk etc., som har till uppgift att förhindra fuktinträning i konstruktion eller hindra avdunstning från mark i s.k. uteluftsventilerad kryppgrund.

Fuktkvot

Förhållandet mellan vikten på fuktigt material och materialets torrsvikt. Anges i % eller kg/kg.

Foder

Täckande listverk runt fönster eller dörr.

Grundmur

Murverk runt uteluftsventilerad kryppgrund eller s.k. torpargrund varpå byggnaden vilar.

Hammarband

Träregel längst upp på en regelvägg varpå takstolen vilar.

Hanbjälke

Tvärgående bjälke i takstol (mot s.k. "kattvind").

Imma

Se mätnadsånghalt.

Karm

Den del av en dörr eller ett fönster som sitter fast i väggen.

Klinker

Plattor av keramiskt material.

Klämring

Ring m uppgift att hålla fast en plastmatta mot en golvbrunn, så att inget vatten kan tränga in mellan golvbrunnen och mattan.

Limträ

T ex balkar sammanlimmade av flertal trästavar. Är starkare än motsvarande dimension "vanligt" virke.

Mekanisk ventilation

Ventilation som styrs av fläktar. Kan vara endast frånluft eller både frånluft och tilluft. Ibland förekommer även energiåtervinning ur frånluften.

Mätnadsånghalt

Den ånghalt som luft vid en viss temperatur maximalt kan innehålla. Kan även benämnas daggpunkt. Vattenångan övergår då till vatten (kondenserar).

Okulär

Vad man kan se med ögat.

Plansteg

De horisontella stegen i en trappa.

Relativ fuktighet

Ånghalten i luft i % av mätnadsånghalten.

Radon

Radongas avgår vid radioaktivt sönderfall av radium i mineralkornen i jorden eller berggrunden.

Revetering

Puts på rörassmatta, som beklädnad på hus med trästomme.

Självdraagsventilation

Fungerar genom att varm luft, som är lättare än kall, stiger uppåt i rummet och ut genom frånluftskanaler.

Sättsteg

Den vertikala ytan mellan planstegen i en trappa.

Stödben

Den del av en takstol som utgör del av vägg längs takfot.

Svall

Underlagstak av spontade bräder.

Trycke

Dörr eller fönsterhandtag.

Takfot

Där taket möter ytterväggen.

Taknock

Översta delen av ett yttertak.

Underlagstak

Tak som ligger under beläggning av t ex tegelpannor, plåt eller överläggsplattor. Utgöres ibland av papp på träsvall, av masonit eller av armerad plastfolie.

Uderram

Nedersta bjälken i en takstol. Utgör även del av bjälklag.

Överluft

Ventilation mellan två utrymmen via ventil i vägg eller springa mellan dörrkarm och dörrblad.

Överram

Den del av en takstol som underlagstaket vilar på.

2.1 BILAGA 3: Teknisk medellivslängd för byggnadsdelar och byggkonstruktioner

Vid köp av en fastighet bör man räkna med olika intervall för renovering och underhåll.

Byggmaterial och konstruktioner har begränsad livslängd.

Anmärkning: Till grund för livslängdsuppgifter finns bland annat Meddelande M84:10 Statens Institut för Byggnadsforskning, Sammanställning av livslängdsuppgifter SABO-avskrivningsregler samt erfarenhetsmässiga värden.

Takkonstruktioner

Takpapp låglutande/platta konstruktioner	20 år
Gummiduk låglutande/platta konstruktioner	30 år
Takpapp under takpannor av betong, tegel	30 år
(Takpannor av betong/tegel)	30 år
Korrugerad takplåt med underliggande papp	35 år
Bandfalsad plåt, falsad plåt med underliggande papp	35 år
Asbestcementskivor/eternitskivor,	30 år
Plåtdetaljer (runt skorstenar, ventilation etc.)	35 år
Hängrännor/stuprör	25 år
Skorsten (renovering/omurning skorstenstopp, tätning rökkanaler),	40 år
Nytt undertak - invändigt	40 år
Terrasser/balkonger/altaner/utomhustrappor	
Tätskikt (t ex asfaltbaserade tätskikt)	35 år
Plåt	35 år
Betongbalkonger (armering, betong exkl. tätskikt)	50 år

Fasader

Träpanel (byte)	40 år
Träpanel (målning)	10 år
Tegel	Ej Byte
Puts - tjockputs 2cm (renovering/omputsning)	30 år
Asbestcementplattor (eternitplattor)	30 år

Fönster/dörrar

Isolerglasfönster (blir otäta med tiden)	25 år
Byte fönster	40 år
Byte dörrar (inne/ute)	35 år
Målning fönster/dörrar	10 år

Dränering/utvändigt fuktskydd

Dräneringsledning och utvändigt vertikalt (inklusive dagvattenledning i anslutning till dräneringsledning.)	25 år
Dagvattenledning utanför byggnaden	50 år

Invändigt

Målning/tapetsering etc.	10 år
Parkettgolv/träggolv (byte)	40 år
Parkettgolv/träggolv (slipning)	15 år
Laminatgolv	20 år
Klinkergolv	Ej byte
Plastmatta på golv (ej våtrum)	15 år
Köksluckor, bänkskivor, köksinredning	30 år
Snickerier och inredning (t ex lister). Ej kök	40 år

Värmegolv

Elvärmeslingor i golv	25 år
Elvärmeslingor i våtutrymme	30 år
Vattenburna slingor i golv	30 år

Våtutrymmen

Plastmatta i våtrum	20 år
Tätskikt under klinker/kakel i våtutrymme	30 år
Tätskikt i golv/vägg av typ tunn dispersion utfört under 1980-tal/i början av 1990-talet	15 år
Typgodkänd våtrumsmatta (plast) som tätskikt under klinker/kakel	
* utfört före 1995	20 år
* utfört efter 1995	30 år
Våtrumstapeter väggar	15 år

Installationer för vatten, avlopp samt värme

Avloppsledningar	50 år
Värmeledningar kall-/varmvattenledningar	50 år
Avloppstank	30 år
Sanitetsgods (tvättställ, WC stol m.m.)	30 år
Badkar	30 år
Värmeväxlare	20 år

Elinstallationer

Kablar, centraler etc.	45 år
------------------------	-------

Vitvaror

Kyl, frys, diskmaskin, spis, spishäll etc.	10 år
Tvättmaskin, torktumlare, torkskåp	10 år

Övriga installationer och annan maskinell utrustning än hushållsmaskiner

T ex varmvattenberedare, elradiator, värmepanna (olja/el) inkl. expansionskärl	20 år
Luftvärmepump	8 år

Ventilation

Injustering av ventilationssystem	5 år
Byte av fläktmotor	15 år
Styr- och reglerutrustning	20 år

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

BRF LAGMANNEN 4 I JÖNKÖPING Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-09-05 09:06:22 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Philip Sjöbring

Philip Sjöbring

Ägare

Leveranskanal: E-post

BRF LAGMANNEN 4 I JÖNKÖPING Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-09-05 09:06:45 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Simon Gustav Brehmer

Simon Brehmer

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2025-09-05 20:29:14 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: BENJAMIN NUAY

Benjamin Nuay

Leveranskanal: E-post

ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3:e kap 2 § bostadsrättslagen (BRL, 1991:614), har granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Lagmannen 4 i Jönköping, org.nr. 769642-9518, digitalt signerad, får härmed avge följande intyg.

Den ekonomiska planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av mig. Den ekonomiska planen och däri gjorda beräkningar är vederhäftiga och framstår som hållbara för mig med den angivna anskaffningskostnaden. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § BRL 2 är uppfyllda.

Jag erinrar om styrelsens skyldighet enligt 3 kap 4 § BRL, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av Bolagsverket. Något platsbesök har inte gjorts i samband med intygsgivningen då statusbesiktning har utförts av Hjuviks byggkonsult AB, Jan Arstad.

På grund av den företagna granskningen, bostadsmarknaden i allmänhet och ovanstående kommentarer kan jag som ett allmänt omdöme uttala att planen, enligt min uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder. Min bedömning avser slutlig anskaffningskostnad. Det är min bedömning att lägenheterna kan upplåtas med bostadsrätt med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

Handlingar som ligger till grund för intygsgivningen:

Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare, Boverket, 2025-03-21
Uppdragsbeställning, intygsgivning ekonomisk plan, digitalt signerad
Kostnadskalkyl, digitalt signerad
Ekonomisk plan, digitalt signerad
Stadgar för bostadsrättsföreningen registrerade 2025-03-11
Registreringsbevis Bolagsverket, registrerade, 2025-03-11
Beräkning taxeringsvärde, 2025-05-20
Utdrag ur fastighetsregistret D&B Infotorg, Jönköping Lagmannen 4, 2025-08-13
Garantiförbindelse OVK och energidekl, Philip S Properties AB och Brf Lagmannen 4, digitalt signerad
Aktieöverlåtelseavtal, Wetterstaden Holding 2 AB och Brf Lagmannen 4 i Jönköping, utkast
Fastighetsöverlåtelseavtal, Lagmannen 4 i Jönköping AB och Brf Lagmannen 4 i Jönköping, utkast
50-årig underhållsplan
Utlåtande över statusbesiktning, Hjuviks byggkonsult AB – Jan Arstad, 2025-08-21
Garantiförbindelse osålda lägenheter, hyra lokaler, Philip S Properties AB mfl, digitalt signerad
Hyreskontrakt för lokal, 1991-05-01
Planritningar, 2025-03-13
Marknadsbedömning, Ossian Rosen, Skandiamäklarna, signerad
Försäkringsoffert, LF Jönköping, 2025-05-16
Offert ekonomisk förvaltning, Rådgivningsgruppen Alpha AB, 2025-06-02
Offert fastighetsskötsel och trappstäd, Fastighetspartner i Vätterbygden AB, 2025-06-02
Lånelöfte, SEB, 2025-07-08
Styrelseprotokoll, digitalt signerad, 2025-09-02

Ort och datum enligt digital signering

Henrik Swahn

Av Boverket förklarad behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer och kostnadskalkyler. Intygsgivaren har ansvarsförsäkring enligt Boverkets krav på intygsgivare.

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

HENRIK SWAHN Sverige

<i>Signerat med Svenskt BankID</i>	<i>2025-09-08 06:02:57 UTC</i>
Undertecknare	Datum
Namn returnerat från Svenskt BankID: HENRIK SWAHN	
Henrik Swahn	Leveranskanal: E-post

INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (BRL, 1991:614) granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Lagmannen 4 i Jönköping, org.nr. 769642-9518, digitalt signerad, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen är stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av mig. Den ekonomiska planen och däri gjorda beräkningar är vederhäftiga och framstår som hållbara för mig med den angivna anskaffningskostnaden. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt.

Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § BRL 2 är uppfyllda.

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

På grund av den företagna granskningen, bostadsmarknaden i allmänhet och ovanstående kommentarer kan jag som ett allmänt omdöme uttala att planen, enligt min uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder. Min bedömning avser slutlig kostnad. Det är min bedömning att lägenheterna kan upplåtas med bostadsrätt med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

Intygsgivaren har ansvarsförsäkring hos IF enligt Boverkets krav för intygsgivare.

Fastigheten har inte besökts av intygsgivaren då teknisk besiktning har utförts av Hjulviks Byggkonsult AB, Jan Arstad.

Handlingar som ligger till grund för intygsgivningen:

Beslut Boverket om godkännande av intygsgivare, 250321

Uppdragsbeställning, digitalt signerad

Ekonomisk plan digitalt signerad

Kostnadskalkyl digitalt signerad

Stadgar för bostadsrättsföreningen registrerade 250311

Registreringsbevis Bolagsverket, registrerade 250311

Utdrag ur fastighetsregistret, D&B Infotorg, 250520

Beräkning taxeringsvärde, 250520

Utkast Aktieöverlåtelseavtal,

Utkast fastighetsöverlåtelseavtal

Statusbesiktning med underhållskostnader, Hjuviks Byggkonsult AB, Jan Arstad, 250821

Garantiförbindelse osålda lägenheter, hyra lokaler och parkering. Philip S Properties AB, Vastec Group AB

Localizer AB, digitalt signerad

Garantiförbindelse OVK och Energideklaration, Philip S Properties AB, digitalt signerad

Hyresavtal lokal, 910501

Ritningar, 250305

Startbesked, Jönköpings Kommun, 250627

Marknadsvärdering lägenheter, Ossian Rosen Skandiamäklarna, signerad

Försäkringsoffert, Länsförsäkringar Jönköping, 250516

Offert teknisk förvaltning, Fastighetspartner i Vätterbygden AB, 250602

Offert ekonomisk förvaltning, Rådgivningsgruppen Alpha AB, 250602

Lånelöfte, SEB, 250708

50 årig underhållsplan, 240521

Styrelseprotokoll, digitalt signerat

Ort och datum enligt digital signering

Jan Äglöv

Äglövkonsult AB

Falkgatan 4

352 36 Växjö

Av Boverket utsetts behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer.

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

JAN ÅGLÖV Sverige

<i>Signerat med Svenskt BankID</i>	<i>2025-09-08 08:48:17 UTC</i>
Undertecknare	Datum
Namn returnerat från Svenskt BankID: JAN ROLAND ÅGLÖV	
Jan Åglöv	Leveranskanal: E-post