

# **ERBJUDANDE OM FÖRKÖP AV BOSTADSRÄTT**

i

Bostadsrättsföreningen Silverdalsslänten



**INNEHÅLLSFÖRTECKNING**

1	ERBJUDANDE.....	3
2	UPPGIFTER OM FÖRENINGEN.....	3
3	UPPGIFTER OM BYGGFÖRETAGET.....	3
4	BYGGPROJEKTET OCH AVTALSFÖRHÅLLET MELLAN FÖRENINGEN OCH FÖRHANDSTECKNAREN.....	4
5	FÖRENINGENS EKONOMI OCH EKONOMISKA RISKER.....	5
6	PRIVATEKONOMISKA RISKER FÖR FÖRHANDSTECKNAREN.....	10
7	FÖRÄNDRINGAR AV BYGGPROJEKTET UNDER PROCESSENS GÅNG.....	11
8	FÖRÄNDRINGAR AV DE BERÄKNADE AVGIFTERNA FÖR BOSTADSRÄTTEN INNAN LÄGENHETEN UPPLÅTS MED BOSTADSRÄTT.....	11
9	INFORMATION OM VÄSENTLIGA AVVIKELSER.....	12
10	FÖRHÅLLET MELLAN BWN BYGG AB OCH FÖRENINGEN.....	12
11	FÖRENINGENS MÖJLIGHET ATT RIKTA KRAV MOT BYGGFÖRETAGET VID FÖRSENINGAR ELLER FEL.....	13
12	MÖJLIGHETEN ATT FRÅNTRÄDA FÖRHANDSAVTALET.....	14

## 1 ERBJUDANDE

- 1.1 Enligt bostadsrättslagen är en bostadsrättsförening, i samband med att den erbjuder någon att teckna förhandsavtal, skyldig att tillhandahålla viss information. Syftet med informationen är att den som erbjuds att teckna förhandsavtal ska kunna fatta ett välinformerat beslut. Denna handling utgör Brf Silverdalsslätens ("**Föreningen**") information till dig.
- 1.2 Ett förhandsavtal innebär att en köpare, även kallad förhandstecknare, och en bostadsrättsförening ingår ett avtal om att bostadsrättsföreningen i framtiden ska upplåta en lägenhet med bostadsrätt till förhandstecknaren. Ett förhandsavtal är ett bindande avtal, vilket innebär att bostadsrättsföreningen är skyldig att upplåta lägenheten med bostadsrätt åt förhandstecknaren och att förhandstecknaren är skyldig att förvärva lägenheten med bostadsrätt.
- 1.3 Ett förhandsavtal innehåller bland annat information om parternas namn, den lägenhet med eventuell mark och andra utrymmen som avses bli upplåten med bostadsrätt, uppgifter om det bygglov som gäller för föreningens hus, beräknad tid för upplåtelsen, de beräknade avgifterna för bostadsrätten och i förekommande fall de belopp som ska lämnas i förskott. Samtliga och fullständiga avtalsvillkor framgår av förhandsavtalet. Förhandsavtalet återfinns i separat handling.
- 1.4 Tillsammans med erbjudandet önskar Föreningen även informera dig/er om följande, i enlighet med 5 kap. 3 § Bostadsrättslagen (1991:614).

## 2 UPPGIFTER OM FÖRENINGEN

Föreningens namn:	Bostadsrättsföreningen Silverdalsslätten
Organisationsnummer:	769641-7414
Adress:	Rådanvägen 6-20 och Margreteborgsvägen 20A-D, 191 37 Sollentuna
Mailadress:	<a href="mailto:info@carlefastigheter.se">info@carlefastigheter.se</a>
Telefon:	076 555 93 33

## 3 UPPGIFTER OM BYGGFÖRETAGET

Byggföretagets namn:	BWN Bygg AB
Organisationsnummer:	556744-3337
Adress:	Vaksala Fridhem 38, 75594 Uppsala
Mailadress:	<a href="mailto:Jocke@bwnbygg.com">Jocke@bwnbygg.com</a>
Telefon:	018-100024

## 4 BYGGPROJEKTET OCH AVTALSFÖRHÅLLANDET MELLAN FÖRENINGEN OCH FÖRHANDSTECKNAREN

### 4.1 Byggprojektet

4.1.1 Notera att den övergripande tidsplanen nedan är preliminär. De angivna tiderna kan således komma att ändras.

Ungefärlig tidpunkt	Händelse
9 januari 2023	Bygglov.
April 2023	Tekniskt samråd och startbesked.
September 2023	Totalentreprenadavtal tecknas.
November 2023	Arbeten med grundläggning påbörjas.
Mars 2024	Husens stommar beräknad vara uppförda.
September 2024	Utvändig byggnation beräknas vara färdigställd.
November 2024	Invändig byggnation beräknas vara färdigställd.
December 2024	Slutbesiktning förväntas vara godkänd. Slutbesked/interimistiskt slutbesked erhålles.
December 2024	Tillträde påbörjas med möjlighet att flytta in.
Maj 2025	Genomförande av återstående planerade byggarbeten samt arbete med utemiljön.
Oktober 2026	Garantibesiktning beräknas genomföras.

### 4.2 Avtalsförhållandet mellan förhandstecknaren och föreningen

4.2.1 Förhandsavtal är ett avtal om framtida upplåtelse av bostadsrätt. Genom avtalet förbinder sig Föreningen att i framtiden upplåta en viss lägenhet med bostadsrätt. Den som tecknar förhandsavtal förbinder sig å sin sida att förvärva lägenheten med bostadsrätt. Den insats, eventuell upplåtelseavgift samt årsavgift som är angivna i förhandsavtalet är beräknade utifrån Föreningens granskade och intygsgivna kostnadskalkyl och kan komma att justeras i det efterföljande upplåtelseavtalet. Själva bostadsrätten skapas genom upplåtelsen, då Föreningen och respektive förhandstecknare ingår upplåtelseavtal.

4.2.2 Inför tecknandet av upplåtelseavtal kommer de som tecknat förhandsavtal att beviljas medlemskap i Föreningen. Det är genom ingåendet av upplåtelseavtalet med Föreningen som förhandstecknarna blir bostadsrättshavare, och därmed får de rättigheter som tillkommer en bostadsrättshavare. Detta innefattar t.ex. rätten att vara med och bestämma över Föreningen genom att bl.a. rösta på

föreningsstämmor. Efter att lägenheterna i Föreningens hus blivit upplåtna med bostadsrätt kommer de boende att ta över bestämmandet över Föreningen och själva utse en styrelse.

- 4.2.3 Tillträde till specifik lägenhet sker vid det datum som Föreningen och respektive förhandstecknare avtalar om i upplåtelseavtalet.
- 4.2.4 Som tidigast betalar förhandstecknaren ett förskott om 350 000 - 400 000 kr till Föreningen efter erhållet tillstånd från Bolagsverket. Den slutliga insatsen fastställs av Föreningens styrelse och anges i upplåtelseavtalet. Det inbetalda förskottet avräknas från insatsen. Den kvarvarande insatsen betalas genom en slutbetalning av resterande belopp innan tillträdet till lägenheten. Föreningen skickar separata fakturor för förskott, respektive slutbetalning.
- 4.2.5 Översiktlig tidslinje för avtalsförhållandet mellan förhandstecknaren och Föreningen. Notera att den övergripande tidsplanen nedan är preliminär. De angivna tiderna kan således komma att ändras.

Ungefärlig tidpunkt	Händelse
Fr.o.m. april 2023	Förhandsavtal tecknas.
Fr.o.m. oktober 2023	Betalning av förskott.
November 2023	Avtal om tillval tecknas.
November 2024 – februari 2025	Medlemskap i Föreningen beviljas.
30 december 2024 – 30 mars 2025	Slutbetalning av insats och upplåtelseavgift.
30 december 2024 – 30 juni 2025	Preliminärt datum för tillträde till lägenheten.
30 maj 2025 – 30 augusti 2025	Upplåtelseavtal tecknas. Ev. avtal om parkeringsplats/garage tecknas. <b>(Eventuellt kan tidigare datum för upplåtelse erbjudas)</b>
30 augusti 2025	Sista datum för tillträde till lägenhet

## 5 FÖRENINGENS EKONOMI OCH EKONOMISKA RISKER

I detta avsnitt beskrivs först Föreningens ekonomi med utgångspunkt i de uppgifter som finns angivna i Föreningens intygsgivna kostnadskalkyl. Därefter lämnas en allmän beskrivning av vilka ekonomiska risker som finns för en bostadsrättsförening vid nyproduktion.

### 5.1 Finansiering av fastighet och entreprenad

- 5.1.1 Föreningens anskaffningskostnad består av kostnaden för Föreningens fastighet (mark) samt kostnaden för entreprenaden (byggnationen av Föreningens hus).

Föreningens anskaffningskostnad finansieras dels genom de insatser och upplåtelseavgifter som bostadsrättshavarna betalar när de tecknar upplåtelseavtal för sina bostadsrättslägenheter i Föreningen, dels genom att Föreningen tar banklån. Under byggtiden finansieras Föreningen genom ett tillfälligt banklån (byggkreditiv).

5.1.2 *Utifrån den intygsgivna kostnadskalkylen beräknade anskaffningskostnad för Föreningen:*

<b>Anskaffningsvärde (preliminärt)</b>	<b>Belopp</b>
<i>Varav:</i>	
Köpeskilling mark	25 000 000 kr
Entreprenad	40 000 000 kr
Markarbete	1 500 000 kr
Övriga kostnader	5 326 096 kr
<b>Summa total anskaffningsutgift</b>	<b>71 826 096 kr</b>

5.1.3 *Utifrån den intygsgivna kostnadskalkylen beräknade finansieringskostnader:*

<b>Finansiering</b>	<b>Belopp</b>	<b>Per kvm BOA</b>	<b>Per kvm golvyta</b>
Insatser & upplåtelseavgifter	54 226 942 kr	34 652 kr	31 351 kr
Lån	17 649 154 kr	11 278 kr	10 204 kr
<b>Summa finansiering</b>	<b>71 876 096 kr</b>		

5.1.4 Föreningens kassaflödesprognos år 1, 5 samt 16 utifrån den intygsgivna kostnadskalkylen

<b>Kassaflödesprognos</b>	<b>År 1</b>	<b>År 5</b>	<b>År 16</b>
Summa intäkter	935 974 kr	949 770 kr	1 051 344 kr
Summa kostnader	-1 196 445 kr	-1 178 943 kr	-1 280 518 kr
Återföring avskrivningar	468 261 kr	468 261 kr	468 261 kr
<i>Kassaflöde från löpande drift</i>	<i>207 790 kr</i>	<i>239 088 kr</i>	<i>239 088 kr</i>
Amorteringar	-176 492 kr	-176 492 kr	-176 492 kr

5.1.5 Nyckeltal för Föreningen utifrån den intygsgivna kostnadskalkylen

<b>Nyckeltal</b>	
Anskaffningsvärde per kvm BTA	46 945 kr
Insatser & upplåtelseavgift per kvm BOA	34 652 kr
Lån per kvm BOA	11 278 kr
Årsavgift per kvm BOA	583 kr
Enskilds genomsnittliga förbrukningsavgift utöver årsavgift per kvm BOA	244 kr
Driftkostnader per kvm BOA	46 kr

Hysesintäkter per kvm uthyrd area	0 kr
Kassaflöde per kvm BOA	20 kr
Avsättning till underhållsfond + avskrivningar per kvm BTA	327 kr

## 5.2 Känslighetsanalys

5.2.1 I Föreningens kostnadskalkyl har Föreningen kalkylerat med en genomsnittlig ränta på Föreningens lån med 3,6 %. Den årsavgift som anges i förhandsavtalet är beräknad utifrån denna räntenivå. Den kalkylerade räntan bygger på offert som Föreningen inhämtat från bank som Föreningen valt att samarbeta med. Dessa räntenivåer kan förändras fram till att det är dags att placera Föreningens lån. Om räntan höjs, kan Föreningen behöva höja årsavgiften för att täcka de ökade räntekostnaderna.

5.2.2 Även ändrade inflationsnivåer kan komma att påverka beräkningen av årsavgiften. Känslighetsanalysen nedan, som är hämtad från Föreningens kostnadskalkyl, visar hur årsavgiften påverkas när räntan på Föreningens lån respektive inflationen ökar eller minskar.

År	1	2	3	4	5	6	11	16
	911 728 kr	906 809 kr	901 919 kr	897 058 kr	892 227 kr	887 427 kr	863 903 kr	1 018 712 kr
<b>Förändring föreningskostnad vid ränta</b>								
<i>upp 1%</i>	1 087 337 kr	1 080 653 kr	1 073 998 kr	1 067 372 kr	1 060 777 kr	1 054 211 kr	1 021 863 kr	1 167 848 kr
<i>upp 2%</i>	1 262 946 kr	1 254 497 kr	1 246 077 kr	1 237 687 kr	1 229 326 kr	1 220 996 kr	1 179 823 kr	1 316 983 kr
<i>upp 3%</i>	1 438 555 kr	1 428 342 kr	1 418 157 kr	1 408 001 kr	1 397 875 kr	1 387 780 kr	1 337 783 kr	1 466 118 kr
<i>upp 4%</i>	1 614 164 kr	1 602 186 kr	1 590 236 kr	1 578 315 kr	1 566 425 kr	1 554 565 kr	1 495 742 kr	1 615 254 kr
<i>ned 1%</i>	736 119 kr	732 965 kr	729 840 kr	726 744 kr	723 678 kr	720 642 kr	705 943 kr	869 577 kr
<i>ned 2 %</i>	560 510 kr	559 121 kr	557 760 kr	556 429 kr	555 128 kr	553 858 kr	547 983 kr	720 442 kr
<b>Förändring medlemsavgifter vid inflation</b>								
<i>upp 1%</i>	912 445 kr	908 251 kr	904 093 kr	899 971 kr	895 887 kr	891 840 kr	872 201 kr	1 031 094 kr
<i>upp 2%</i>	913 163 kr	909 708 kr	906 310 kr	902 972 kr	899 695 kr	896 478 kr	881 364 kr	1 045 458 kr
<i>upp 3%</i>	913 880 kr	911 178 kr	908 572 kr	906 063 kr	903 654 kr	901 349 kr	891 470 kr	1 062 097 kr
<i>upp 4%</i>	914 598 kr	912 663 kr	910 877 kr	909 245 kr	907 771 kr	906 462 kr	902 606 kr	1 081 345 kr
<i>ned 1%</i>	911 010 kr	905 381 kr	899 788 kr	894 231 kr	888 711 kr	883 228 kr	856 394 kr	1 008 055 kr
<i>ned 2%</i>	910 293 kr	903 968 kr	897 700 kr	891 488 kr	885 334 kr	879 236 kr	849 606 kr	998 896 kr
<i>ned 3%</i>	909 575 kr	902 569 kr	895 654 kr	888 828 kr	882 092 kr	875 443 kr	843 477 kr	991 037 kr

### 5.3 **Ekonomiska risker för Föreningen**

#### 5.3.1 **Ökade räntekostnader**

De räntekostnader som redovisas i Föreningens kostnadskalkyl är baserade på offererade räntesatser från banker. Dessa räntesatser är preliminära. Föreningens lån placeras efter att byggnationen av Föreningens hus färdigställts och tillträde lämnats. Ränteläget kan ha förändrats vid denna tidpunkt. Detta innebär att Föreningen kan få högre räntekostnader än vad som beräknats i kostnadskalkylen. För att täcka sådana eventuella kostnader kan Föreningen behöva höja årsavgifterna i förhållande till beräkningarna i kostnadskalkylen. Om räntenivåerna i stället blir lägre än vad som förutsetts i Föreningens kostnadskalkyl, kan detta medföra att styrelsen beslutar om att sänka Föreningens årsavgifter.

#### 5.4 **Förseningar eller fördröjningar av entreprenaden**

5.4.1 Entreprenaden utförs till ett fast pris av BWN Bygg AB ("**Entreprenören**") utan indexreglering, d.v.s. utan någon rätt till höjning för. Enligt entreprenadavtalet mellan Föreningen och Entreprenören kan dock Entreprenören vara berättigad till ytterligare ersättning om det uppstår väsentliga kostnadsförändringar som föranleds av myndighetsbeslut. Kostnaderna för entreprenaden kan även komma att öka om Föreningens styrelse gör en ändrings- eller tilläggsbeställning, vilket styrelsen kan göra om den bedömer det vara till nytta för Föreningen. Detta är dock mycket ovanligt. En ökad kostnad för entreprenaden kommer inte belasta Föreningen då projektbolaget har ställt en garanti innebärande att de täcker de eventuella kostnaderna som skulle överstiga det fasta priset för entreprenaden.

5.4.2 Vid försening av entreprenaden har Föreningen rätt till vite från Entreprenören med ett belopp motsvarande vad Föreningen blivit skyldig att utge till bostadsrättshavarna eller eventuella hyresgäster på grund av förseningen. Entreprenörens skyldighet att utge ersättning vid en försening är dock begränsad till vissa belopp och kopplad till hur omfattande förseningen blir.

5.4.3 Om entreprenaden skulle försenas kan upplåtelse och/eller tillträdet till lägenheterna komma att behöva senareläggas. Under vissa förhållanden har en förhandstecknare eller bostadsrättshavare rätt att säga upp sitt förhands- respektive upplåtelseavtal om det uppstår förseningar i projektet. Projektbolaget har åtagit sig att ersätta Föreningen om förhandstecknare/bostadsrättshavare med laglig rätt frånträder sina avtal innan tillträdet. Av denna anledning bedöms Föreningens ekonomiska situation i normalfallet inte påverkas av en försening i byggprojektet.

#### 5.5 **Lägenheter som inte blivit sålda m.m.**

5.5.1 Förhandsavtalet är villkorat av att styrelsen senast en viss dag, som anges i förhandsavtalet, fattar beslut om att påbörja byggnationen av Föreningens hus.



Detta är ett internt föreningsbeslut som inte är kopplat till beslut om bygglov. Om Föreningen beslutar att inte påbörja byggnationen kommer de förskott som betalats av förhandstecknarna att återbetalas. Om det vid entreprenadtidens utgång fortfarande finns lägenheter som inte är sålda, dvs. lägenheter som det inte tecknats förhandsavtal eller upplåtelseavtal för, har Carl Ek Fastigheter Projekt 6 AB, org.nr 559381-2679 ("**Projektbolaget**") åtagit sig att ersätta Föreningen för kapital- och driftskostnaderna för dessa lägenheter. Om upplåtelseavtal inte tecknats för dessa lägenheter efter sex månader från entreprenadtidens utgång har Projektbolaget åtagit sig att förvärva lägenheterna och betala insats och upplåtelseavgift. Föreningen bär därför ingen risk för lägenheter som inte blivit sålda.

- 5.5.2 En förhandstecknare har under vissa förhållanden rätt att efter uppsägning frånträda sitt förhandsavtal, vilket beskrivs i avsnitt 12. Projektbolaget har åtagit sig att ersätta Föreningen för kostnader som uppstår på grund av att en förhandstecknare med laglig rätt frånträder sitt förhandsavtal. Om en lägenhet inte kan upplåtas till en ny köpare i en sådan situation, har Projektbolaget åtagit sig att förvärva lägenheten med bostadsrätt. Uppsägningar från förhandstecknare bedöms därför inte påverka Föreningens ekonomi.

## 5.6 **Förhandstecknare som inte fullgör sina avtalsförpliktelser**

- 5.6.1 En förhandstecknare som, utan laglig grund, inte fullgör sitt förhandsavtal begår ett avtalsbrott. Även en bostadsrättshavare som tecknat upplåtelseavtal, men inte fullgör avtalet genom att erlagga avtalad insats och upplåtelseavgift gör sig skyldig till avtalsbrott. Om så sker kommer Föreningen att häva det aktuella förhands- eller upplåtelseavtalet och därefter upplåta lägenheten till en ny köpare.

- 5.6.2 Den avtalsbrytande förhandstecknaren eller bostadsrättshavaren blir skadeståndsansvarig mot Föreningen för kostnader som uppstår till följd av avtalsbrottet. Dessa kostnader inkluderar bland annat den eventuella mellanskillnad i pris som kan uppstå vid upplåtelse till en ny köpare, Föreningens försäljningskostnader samt de årsavgifter som förfaller till betalning före det att den nya köparen tillträder bostadsrätten m.m.

## 5.7 **Skattemässiga risker**

- 5.7.1 I det fall Projektbolaget till följd av sitt åtagande gentemot Föreningen förvärvar bostadsrätter i Föreningen, kan det påverka Föreningens skattemässiga status som ett s.k. privatbostadsföretag (även kallat "äkta bostadsrättsförening"). Om ett bolag som Projektbolaget innehar ett stort antal bostadsrättslägenheter kan Föreningen komma att klassas som en oäkta bostadsrättsförening. Detta får skattemässiga konsekvenser för såväl Föreningen som de enskilda bostadsrättshavarna. För att denna situation ska uppstå krävs dock dels att ett stort antal bostadsrätter förvärvas av Projektbolaget, dels att förändringen av Föreningens verksamhet kan anses

varaktig. Mer information om vad det innebär att en förening är oäkta finns på Skatteverkets webbsida.

- 5.7.2 Kostnaden för fastighetsskatt till och med fastställt värdeår för Föreningens fastighet ingår i anskaffningskostnaden. Därefter betalar Föreningen fastighetsskatt för uthyrda lokaler och garageplatser. Föreningen betalar ingen fastighetsavgift för bostadslägenheter under de 15 första åren från färdigställandet av Föreningens hus.
- 5.7.3 Föreningen får inte göra avdrag för ingående moms.
- 5.7.4 Om Föreningen har förvärvat sin fastighet (marken) genom aktieöverlåtelseavtal, s.k. paketering, och Föreningen därefter vill sälja fastigheten eller delar av fastigheteten, kan detta innebära att latent skatt utlöses. Det som redovisats här avseende gällande skatteregler kan komma att ändras genom framtida politiska beslut. Ändringar av skatteregler kan leda till ökade kostnader för Föreningen.

## **6 PRIVATEKONOMISKA RISKER FÖR FÖRHANDSTECKNAREN**

- 6.1 Förhandsavtalet är ett bindande avtal som innebär att du åtar dig att i framtiden förvärva en lägenhet med bostadsrätt och erlægga avtalad insats samt upplåtelseavgift. I bostadsrättslagen anges situationer då en förhandstecknare har rätt att säga upp avtalet. Om du inte fullgör det bindande förhandsavtalet och inte har rättslig grund för att inte fullgöra avtalet, riskerar du att bli skadeståndsansvarig gentemot Föreningen. Föreningens skada kan t. ex. bestå i en eventuell mellanskillnad i pris vid försäljning till ny köpare, årsavgift för lägenheten under tiden fram till den nya köparens tillträde, kostnader för omförsäljning av lägenheten, t.ex. kostnad för mäklare och styling av lägenheten, samt kostnader för juridiskt ombud som Föreningen anlitar för att tillvarata sin rätt. Föreningen har också rätt till dröjsmålsränta på avtalad insats och upplåtelseavgift såväl som på Föreningens övriga kostnader. Dröjsmålsränta enligt räntelagen är 8 %-enheter över referensräntan.
- 6.2 Från det att förhandsavtalet undertecknas till det att det är dags att erlægga avtalad insats och upplåtelseavgift kan det inträffa händelser som påverkar din ekonomiska situation och din förmåga att fullgöra avtalet. Din ekonomiska förmåga att fullgöra förhandsavtalet kan påverkas om du bli arbetslös, drabbas av sjukdom som begränsar arbetsförmågan eller om du får ändrade familjeförhållanden. Sådana omständigheter utgör inte skäl för att frånträda förhandsavtalet.
- 6.3 När det är dags att tillträda lägenheten och betala insats och upplåtelseavgift kan prisläget på bostadsmarknaden ha förändrats. Om du inför inflyttningen ska sälja din nuvarande bostad, kan en eventuell nedgång på bostadsmarknaden medföra att du inte får så mycket pengar för din bostad som du räknat med. En prisnedgång på bostadsmarknaden kan innebära att den lägenhet som du tecknat förhandsavtal för blir mindre värd som säkerhet för ett bolån, vilket kan påverka hur mycket du får låna i banken.

- 6.4 Din möjlighet att erhålla bolån och storleken på lånet kan också påverkas av förändringar i det allmänna ränteläget. En stigande ränta på bolånet medför också ökande kostnader för lånet. Det kan även ske andra prisuppgångar i samhället som medför att förhandstecknarens privatekonomiska marginaler minskar. Ett exempel på det senare är prisuppgångar på el och energi. Detta kan också medföra att du får svårigheter att betala de löpande kostnaderna för den bostadsrätt du tecknat förhandsavtal för.

## **7 FÖRÄNDRINGAR AV BYGGPROJEKTET UNDER PROCESSENS GÅNG**

- 7.1 Förhandsavtalet tecknas när arbetet med att uppföra Föreningens hus fortfarande är på ett tidigt stadium och projektering pågår. Under det fortsatta projekteringsarbetet och tiden efter att byggnationen av Föreningens hus påbörjats kan det framkomma behov av att göra ändringar av utformningen i förhållande till vad som ursprungligen projekterades. Detta kan avse både lägenheterna som andra delar av Föreningens hus och mark, sophus och andra byggnader på Föreningens mark, parkering/garage m.m. Ett ändrat utförande kan uppstå till följd av att t.ex. markförhållanden visar sig vara annorlunda än vad som framgått av gjorda utredningar, att nya omständigheter blir kända antingen vid detaljprojekteringen eller efter det att byggnationen påbörjats samt om nya myndighetsföreskrifter utfärdas.
- 7.2 Den närmare utformningen av lägenheterna kan också ändras till följd av ändringar i leverantörers produktsortiment under tiden fram till att lägenheterna ska färdigställas. Även faktorer i omvärlden som Föreningen inte kan råda över kan påverka möjligheten att t.ex. köpa visst material som då kan behöva ersättas med annat likvärdigt.
- 7.3 Lägenheternas areor är uppmätta på ritning enligt SS 210554:2009, varför vissa mindre förändringar av lägenheternas areor kan förekomma. Med mindre förändringar avses högst 5 % och för dessa avvikelser sker ingen justering av andelstal, årsavgifter och insatser.

## **8 FÖRÄNDRINGAR AV DE BERÄKNADE AVGIFTERNA FÖR BOSTADSRÄTTEN INNAN LÄGENHETEN UPPLÅTS MED BOSTADSRÄTT**

De avgifter som ska betalas för bostadsrätten och som anges i förhandsavtalet, dvs. insats och årsavgift, är beräknade och grundas på Föreningens kostnads kalkyl. Kostnads kalkylen är granskad och intygsgiven av två oberoende intygsgivare. Eftersom kostnads kalkylen är just en kalkyl kan Föreningens kostnader komma att ändras under tiden fram till upplåtelsen av bostadsrätten. Detta innebär att avgifterna för bostadsrätten också kan komma att behöva justeras. De slutliga avgifterna kommer att anges i upplåtelseavtalet och grundar sig på en registrerad ekonomisk plan som är granskad av två intygsgivare. Föreningens årsavgift ska täcka kostnaderna för Föreningens löpande verksamhet. Årsavgiften fördelas efter de grunder som anges i stadgarna. Beräkningen av den årsavgift som anges i förhandsavtalet grundar sig på förväntade och antagna kostnader för Föreningens

drift som redovisas i kostnadskalkylen. De räntesatser som används i kalkylen är baserade på offererade räntor från den bank som Föreningen valt att samarbeta med och är preliminära. Under tiden fram till upplåtelsen kan det allmänna ränteläget och även prisläget i övrigt ha förändrats. Om Föreningen får ökade löpande kostnader, t. ex. avseende försäkring, ekonomisk förvaltning eller ökade räntekostnader kan Föreningen behöva höja årsavgiften. Dock har förhandstecknaren rätt att häva förhandsavtalet om förändringen är väsentlig, se punkt 12 nedan.

## **9 INFORMATION OM VÄSENTLIGA AVVIKELSER**

- 9.1 Förhandstecknare bör vara medveten om att det kan komma att ske förändringar av förhandstecknarens lägenhet eller andra delar av Föreningens hus och mark innan förhandstecknarens lägenhet upplåts med bostadsrätt. Detta med anledning av att projektet är i ett tidigt stadium. Orsaken till att förändringar kan behöva ske kan till exempel vara att byggnationen på grund av tekniska förutsättningar, justeringar av bygglov eller produktförändringar inte kan utföras så som projekterats initialt.
- 9.2 Enligt 5 kap. 11 § bostadsrättslagen är Föreningen skyldig att så snart som möjligt skriftligen informera de som tecknat förhandsavtal om det kan förutses att väsentliga avvikelser kommer att ske från det som är överenskommet i förhandsavtalet. Det kan till exempel avse ändringar av lägenhetens storlek/yta, planlösning, balkong eller annat i lägenheten. Det kan också avse väsentliga avvikelser relaterade till de avgifter som ska betalas för bostadsrätten. Information ska också lämnas om förseningar uppstår i byggprojektet, vilka kan leda till senarelagd tid för upplåtelse i förhållande till vad som avtalats. Samma gäller när ändring av den information om tillträde som lämnats i denna handling gjorts om ändringen anses vara en väsentlig avvikelse. Informationsskyldigheten omfattar vidare väsentliga avvikelser relaterade till andra villkor som avtalats, till exempel rörande garage eller annat som har med Föreningens hus eller mark att göra.
- 9.3 Vad som är en väsentlig avvikelse bedöms i första hand av Föreningens styrelse. Bedömningen ska göras efter vad som kan antas vara väsentligt för förhandstecknaren. Om en avvikelse från vad som avtalats bedöms vara väsentlig ska styrelsen lämna skriftlig information så snart som möjligt. Informationen lämnas per e-post till den adress som förhandstecknaren angivit i förhandsavtalet.

## **10 FÖRHÅLLET MELLAN BWN BYGG AB OCH FÖRENINGEN**

- 10.1 Projektbolaget har initierat bildandet av Föreningen och Föreningen har gett i uppdrag åt Entreprenören att utföra byggnationen av Föreningens hus. I Föreningen är det föreningsstämman och därefter styrelsen som har beslutanderätt i olika frågor. Projektbolaget är ett separat och självständigt bolag i förhållande till Föreningen och har således ingen rösträtt vid föreningsstämman.
- 10.2 Föreningen har bildats av en så kallad byggande styrelse, som är extern i förhållande till Projektbolaget, som kommer att leda Föreningen under den tid som

byggnationen av Föreningens hus pågår. Vilka som utgör interimsstyrelse framgår av bifogat registreringsbevis. Styrelseledamöterna har ett sysslomannauppdrag och fattar beslut i enlighet med Föreningens bästa. En tid efter det att inflyttning skett (om etappvis inflyttning, när sista etappen flyttat in) väljer medlemmarna på föreningsstämma en ny styrelse bestående av de boende.

- 10.3 Fram till ett år efter godkänd slutbesiktning av samtliga lägenheter och reglering av samtliga av Föreningens skulder, har Projektbolaget rätt att utse alla styrelseledamöter och suppleanter förutom en som väljs på föreningsstämman. Styrelseledamöter och suppleanter som utses av Projektbolaget behöver inte vara medlemmar i Föreningen.
- 10.4 En förhandstecknare är inte medlem i Föreningen och saknar därför insyn och bestämmanderätt i Föreningen. Under tiden byggnationen av Föreningens hus pågår är det den byggande styrelsen som fattar beslut. Detta innebär att den byggande styrelsen hanterar samtliga frågor kring Föreningens verksamhet och de avtal som gäller mellan Entreprenören och Föreningen samt även mellan Föreningen och andra som Föreningen ingår avtal med.

## **11 FÖRENINGENS MÖJLIGHET ATT RIKTA KRAV MOT BYGGFÖRETAGET VID FÖRSENINGAR ELLER FEL**

- 11.1 Föreningen har tecknat ett entreprenadavtal (baserat på standardavtalet ABT06) med Entreprenören avseende uppförande av Föreningens byggnader och utförande av markarbete. Entreprenören kan i sin tur anlita underentreprenörer för utförandet av arbetet. Föreningens möjlighet att rikta krav mot Entreprenören vid dröjsmål eller om fel upptäcks i Föreningens entreprenad framgår av entreprenadavtalet.
- 11.2 Vid fel i entreprenaden gäller normalt att Entreprenören ska avhjälpa felet på egen bekostnad, men det finns undantag. Några undantag är till exempel om Entreprenören kan visa att felet beror på bristande underhåll eller felaktig skötsel eller om felet inte i väsentlig grad påverkar entreprenadens bestånd, utseende eller möjlighet att använda den på ändamålsenligt sätt eller om ett avhjälpande skulle vara oskäligt med hänsyn till avhjälpandekostnader och andra omständigheter.
- 11.3 Fel som entreprenören ansvarar för, men som Entreprenören inte avhjälper på egen bekostnad, kan Föreningen normalt avhjälpa på Entreprenörens bekostnad.
- 11.4 Vid skador kan Entreprenören i vissa fall vara skyldig att utge ersättning, till exempel om skadan är orsakad av ett fel som Entreprenören svarar för eller om skadan är orsakad av vårdslöshet.
- 11.5 För varje påbörjad vecka varmed Entreprenören överskrider avtalade deltiderna för ettvarvt av de två radhuslängorna eller den ändrade tid för färdigställandet som ska gälla enligt 4 kap 2 § eller 4 kap 3 § ABT 06 är Entreprenören skyldig att betala vite i enlighet med entreprenadavtal. Angivna viten utgår oberoende av varandra.

- 11.6 För entreprenaden gäller en garantitid om två år för material och fem år för utfört arbete. Entreprenören ansvarar för fel som framträder inom garantitiden. Efter garantitiden fortsätter en ansvarstid gälla under tio år räknat från entreprenadens godkännande. Entreprenören ansvarar för väsentliga fel som framträder under ansvarstiden, om felet visas ha sin grund i vårdslöshet från Entreprenören. Två år efter entreprenadens godkännande hålls en garantibesiktning.
- 11.7 Eftersom entreprenadavtalet är tecknat mellan Föreningen och Entreprenören har enskilda förhandstecknare/köpare av lägenheterna inte möjlighet att själva rikta krav mot Entreprenören inom ramen för entreprenadavtalet.

## **12 MÖJLIGHETEN ATT FRÅNTRÄDA FÖRHANDSAVTALET**

- 12.1 En förhandstecknare har enligt bostadsrättslagen under vissa förhållanden rätt att efter uppsägning frånträda sitt förhandsavtal. Denna rätt att frånträda avtalet gäller i följande situationer:
1. om lägenheten inte upplåts med bostadsrätt senast vid inflyttningen och förhandstecknaren inte redan innehar lägenheten med hyresrätt;
  2. om lägenheten inte upplåts med bostadsrätt inom skälig tid efter den beräknade tiden för upplåtelsen och detta inte beror på förhandstecknaren eller på något förhållande på hans eller hennes sida;
  3. om de avgifter som ska betalas för bostadsrätten är väsentligt högre än det som anges i förhandsavtalet; eller
  4. om lägenheten eller andra delar av Föreningens hus eller mark väsentligen avviker från vad som avtalats.
- 12.2 Om förhandstecknaren vill frånträda avtalet på grund av väsentligt högre avgifter (punkt 3 ovan) eller väsentliga avvikelser (punkt 4 ovan) ska förhandstecknaren säga upp avtalet av den anledningen inom tre månader från den dag då han eller hon fick kännedom om den högre avgiften respektive avvikelsen.
- 12.3 En förhandstecknare som frånträder sitt avtal i enlighet med ovanstående har rätt att få tillbaka belopp som han eller hon har betalat i förskott med ränta enligt 2 § räntelagen (1975:635). Förhandstecknaren har också rätt till skälig ersättning för sådana kostnader som han eller hon med Föreningens godkännande har åtagit sig för lägenhetens inredning och utformning och som blivit onyttiga för honom eller henne. Därutöver har förhandstecknaren rätt till ersättning för annan skada som Föreningen genom försumlighet har förorsakat honom eller henne.

*Vänligen notera att detta erbjudande är ett bindande anbud från Föreningen som vid accept av förhandstecknaren, dvs. vid ingåendet av förhandsavtalet blir bindande för förhandstecknaren.*