

Brf Burvikshöjden 1

INFORMATION TILL KÖPARE

1. Föreningens namn, organisationsnummer, telefonnummer, adress och e-postadress

Bostadsrättsföreningen Burvikshöjden 1

Organisationsnummer 769641-8958

Telefonnummer: 070-589 57 79

E-post: info@burvikshojden.se

c/o A-gruppen

Polhemsgatan 25

112 30 Stockholm

Det är bostadsrättsföreningen som är part i förhandsavtalet som tecknas med köparen.

Det är även föreningen som kommer att ingå upplåtelseavtal i ett senare skede.

2. Byggföretagets namn, organisationsnummer, telefonnummer, adress och e-postadress

Vidare Projekt AB

Organisationsnummer 559342-5944

Telefonnummer: 0730-24 69 60

Varvsgatan 10 B NB

117 29 Stockholm

Byggföretaget är totalentreprenör, vilket innebär att de ansvarar för och administrerar hela byggprojektet.

Delentreprenader kommer att köpas in av olika etablerade leverantörer, så som hustillverkare, markentreprenörer

etc. Vidare Projekt har en heltäckande försäkring.

3. De viktigaste efterföljande stegen i byggprojektet och i avtalsförhållandet med förhandstecknaren till och med tillträdet till lägenheten, med uppgift om vid vilken tidpunkt stegen beräknas inträffa.

Några viktiga milstolpar i köprocessen är: *förhandsavtal*, *upplåtelseavtal* och *tillträde*.

Förhandsavtalet tecknas före *upplåtelseavtalet* och lång tid innan *tillträdet* sker. *Förhandsavtalet* ingås innan aktuell bostad finns och innebär att bostadsrättsföreningen är skyldig att upplåta den framtida lägenheten med bostadsrätt åt förhandstecknaren. Förhandstecknaren är i sin tur skyldig att förvärva den framtida lägenheten. I *förhandsavtalet* ska föreningen bedöma när *upplåtelse* kommer att ske och hur stora avgifterna till föreningen blir. *Förhandsavtal* får tecknas när en kalkyl över kostnaderna i projektet (en så kallad "kostnadskalkyl") är intygsgiven och registrerad hos Bolagsverket. Efter tecknandet av *förhandsavtal* kan föreningen begära in förskott, men för att få ta in förskottet behöver en förskottsgarantiförsäkring vara tecknad. Den säkerställer att om projektet av någon anledning inte skulle slutföras, så får förhandstecknaren tillbaka hela det inbetalda förskottet.

Upplåtelseavtalet tecknas när kostnadskalkylen har utvecklats till en ekonomisk plan. I den ekonomiska planen blir de framtida avgifterna till föreningen helt låsta och även ett exakt tillträdesdatum bestämt. I och med undertecknandet av *upplåtelseavtalet* blir köparen automatiskt medlem i föreningen, men rätten att nyttja bostaden startar vid *tillträdet*.

Tillträdet är den tidpunkt då köparen får tillgång till lägenheten och kan flytta in i sin nya bostad. *Tillträdesdagen* anges i *upplåtelseavtalet*. Insatsen, det vill säga priset för bostaden, ska vara erlagd några dagar innan *tillträdesdagen* och det är från och med *tillträdesdagen* som köparen är skyldig att betala månadsavgift till föreningen.

Förhandsavtal tecknas i samband med köp

Upplåtelseavtal jan-mars 2024 (prel)

Tillträdet från juni 2024

4. Föreningens ekonomi och de ekonomiska risker som föreningen är föremål för.

I kostnadskalkylen finns den information som behövs för att kunna sätta sig in i föreningens ekonomi. Det är viktigt att vara medveten om att kostnadskalkylen är en prognos om framtiden gjord utifrån rådande framtidsförväntningar (till exempel räntor). Kostnadskalkylens rimlighet säkerställs genom att den granskas av externa granskare (s.k. intygsgivare) som är auktoriserade av Boverket. För att kostnadskalkylen ska godkännas behöver det finnas marginal mot det aktuella ränteläget och i kostnadskalkylen ska det finnas en simulering som visar vad som händer om räntan skulle gå upp alternativt om den skulle gå ner.

Prognosen avseende inbetalningar är preliminära beräkningar av intäkter för föreningen och kommer från inbetalningar av årsavgifter från bostadsrättshavarna i föreningen. Föreningens totala inbetalningar ska täcka föreningens utbetalningar.

Prognosen avseende utbetalningar är preliminära beräkningar av utgifter som uppkommer för föreningen i form av att betala ränta och amortering på föreningens banklån och drift och underhåll av föreningens hus med mera. Kommunal fastighetsavgift för bostäder utgår inte under de första 15 åren i nyproduktion enligt nu gällande skattelagstiftning.

Utifrån givna parametrar är bedömningen att föreningens inbetalningar och utbetalningar genererar ett överskott i föreningens kassa över tid, dvs. att föreningen ska ha pengar kvar att sätta av till sparande för framtida underhåll. Föreningen kommer också att amortera sitt lån övertid, vilket också är inräknat i föreningens totala kostnader.

Den antagna så kallade kapitaltäckningen, dvs den ränta och amortering av föreningens lån som antagits i kalkylen är högre marknadsmässiga räntan vid kalkyltillfället.

KOSTNADSKALKYL, NYCKELTAL

Totala insatser: 46.320.000kr

Total belåning: 12.011.913kr

Belåning per kvm: 11.000kr

Antagen kapitaltäckning: 5%

Årsavgift per kvm: 759 kr/kvm *

**Exkluderar vatten, uppvärmning, el etc.*

En risk för bostadsrättsföreningar vid nyproduktion är att bostäder/lägenheter är osålda vid tidpunkten för tillträde, vilket innebär att insats, upplåtelseavgift och årsavgift inte erhålls för bostadsrätten. Att en lägenhet är osåld kan bero på att inget förhandsavtal eller upplåtelseavtal har tecknats för lägenheten. Det kan även bero på att tidigare förhandstecknare frånträtt förhandsavtalet eller att bostadsrättshavaren hävt upplåtelseavtalet eller av sagt sig/återlämnat bostadsrätten till föreningen.

Med anledning av detta lämnar fastighetsutvecklaren en garanti som i korthet innebär att utvecklaren förbinder sig att förvärva bostadsrätter till lägenheter som är osålda viss tid efter färdigställandet av föreningens hus. På detta sätt garanteras bostadsrättsföreningen att erhålla insats, upplåtelseavgift och årsavgift för sådana osålda bostadsrätter.

5. De privatekonomiska risker för förhandstecknaren som är förknippade med avtalet.

Att förhandstecknarens förutsättningar för att genomföra köpet ändras är inte skäl för att frånträda förhandsavtalet.

Ett lånelöfte gäller enligt vissa förutsättningar och under begränsad tid och risken finns att banken inte beviljar lån när det är dags för upplåtelse. Banken kan ändra sina beräkningar för maximalt lånebelopp vilket kan medföra att du inte kan låna så mycket du hade tänkt dig vid tecknandet av detta avtal. Även ränteläget kan vara ett annat vid tidpunkten för inflyttning vilket kan påverka dina månatliga kostnader både negativt och positivt beroende på ränteförändringen.

Din privatekonomiska situation kan förändras t.ex. genom arbetslöshet, sjukskrivning, separation eller andra händelser som påverkar din ekonomi. Du kan självklart även få en bättre privatekonomisk situation fram till upplåtelsen av din lägenhet sker.

Lägenhetens värde påverkas av marknaden i stort och om marknaden går upp eller ner så påverkas värdet på bostaden. Vid tidpunkten för upplåtelse kan det därför finnas likvärdiga lägenheter till ett lägre eller högre pris på marknaden.

Förändringar i marknaden kan även påverka förhandstecknarens ekonomiska situation genom att marknadsvärdet på förhandstecknarens eventuella nuvarande lägenhet eller hus är högre eller lägre än vid tidpunkten för förhandsavtalets ingående och att den vid ett lägre värde kan bli svår att sälja. Detta kan medföra förändrade förutsättningar för finansieringen av lägenheten som förhandsavtalet avser.

Om förhandstecknaren frånträder förhandsavtalet utan rätt till det, blir förhandstecknaren skadeståndsskyldig mot bostadsrättsföreningen. Ersättningsbeloppet är inte begränsat till inbetalat förskott utan kan bli högre om skadan som bostadsrättsföreningen eventuellt drabbas av vid en omförsäljning av lägenheten är högre. Vid tvist om rätt till frånträde innehåller bostadsrättsföreningen förskottet som säkerhet för ett eventuellt skadestånd tills tvisten är avgjord.

6. Huruvida och under vilka förutsättningar som förhandstecknarens lägenhet eller andra delar av föreningens hus och mark kan komma att förändras innan lägenheten upplåts med bostadsrätt, jämfört med vad som är förutsatt av parterna när förhandsavtalet ingås.

Vid tecknande av förhandsavtal finns ett godkänt bygglov för uppförandet av föreningens hus. Bygglovet sätter ramarna för hur föreningens hus ska se ut men det kan uppstå förändringar av lägenheten eller andra delar av föreningens hus eller mark i förhållande till underlaget som tillhandahålls vid förhandsavtalets ingående.

Anledningar till att ändringar kan uppstå under projektets gång:

- Byggtekniska skäl, till exempel att schakt för el, vatten eller ventilation måste dras på ett annat sätt än beräknat.
- Material eller produkt finns ej att få tag på, till exempel på grund av att leverantören har brist på material eller komponenter.
- Lägenhetens yta kan vid uppmätning skilja sig något mot ytan som beräknats utifrån ritningar.
- Kommunikationsytor så som gångvägar, trappor med mera anpassas efter terrängen vilket gör att de får en annorlunda sträckning.

Gällande förhandstecknarens rätt till information om och frånträde vid väsentliga förändringar av lägenheten eller andra delar av föreningens hus se punkt 8 respektive 11 nedan.

7. Huruvida och under vilka förutsättningar som de beräknade avgifterna kan komma att förändras innan lägenheten upplåts med bostadsrätt.

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift är preliminärt beräknade och kan komma att ändras vid upplåtelse. Om ändringen är väsentlig kan förhandstecknaren ha rätt att frånträda förhandsavtalet, se punkt 11 nedan.

Följande är exempel på anledningar som kan leda till förändringar av avgiften:

- Bostadsrättsföreningens utgifter för exempelvis underhåll, räntor, teknisk förvaltning eller ekonomisk förvaltning blir högre eller lägre än beräknat.
- Räntorna på bostadsrättsföreningens lån blir högre eller lägre än beräknat.

I kostnadskalkylen tas höjd för att inte varje förändring i någon av ovan nämnda förutsättningar ska medföra en förändring av avgifterna som förhandstecknaren ska betala.

8. Den rätt att få information om väsentliga avvikelser från vad som är avtalat som förhandstecknaren har enligt 11 §.

Mellan ingåendet av förhandsavtalet och ingåendet av upplåtelseavtalet kan det inträffa nya omständigheter som inte förutsetts och som påverkar det som är avtalat. Ett sådant exempel är att byggprojektet kan försenas eller fördras.

Enligt 5 kap. 11 § BRL ska bostadsrättsföreningen så snart som möjligt skriftligen informera förhandstecknaren om det kan förutses att väsentliga avvikelser kommer att ske från det som är avtalat. Informationsskyldigheten omfattar inte alla avvikelser utan avvikelserna måste vara att betrakta som väsentliga.

Följande är exempel på ändringar som leder till informationsskyldighet:

- Väsentliga ändringar av lägenheten (såsom ändring av storlek, planlösning eller liknande).
- Väsentliga ändringar av avgifterna (årsavgift, insats respektive, i förekommande fall, upplåtelseavgift)
- Väsentliga förseningar av upplåtelsen (dvs. den beräknade tidpunkten för ingåendet av upplåtelseavtalet)
- Väsentliga förseningar av tillträdet till lägenhet en (dvs. den beräknade tidpunkten för tillträde).
- Väsentliga ändringar av eventuella garage, parkeringsplatser, hissar, tvättstugor eller annat som har med föreningens hus eller mark att göra.

9. Vilket direkt eller indirekt inflytande som byggföretaget eller andra utomstående har eller kommer att ha i föreningen.

Projektet drivs av Burviks Fastighets AB. Det är ett bolag som samägs av VidaRe (VidaRealEstate ab) och A-gruppen (A-gruppen Invest ab). Tillsammans finns det gedigen erfarenhet i alla projektets faser.

VidaRe, www.vidarealestate.se, är ett företag som utvecklar fastigheter. VidaRe arbetar i hela Sverige med bostäder och kommersiella projekt. VidaRe äger och förvaltar även fastigheter. VidaRe har ansvar för all byggnation i projektet Burvikshöjden.

A-gruppen, www.a-gruppen.se, är ett kombinerat arkitekt- och fastighetsutvecklingsföretag. A-gruppen har tidigare utvecklat flera hundra bostäder både i småhusområden och i lägenheter. A-gruppens arkitekter är de som ritat husen i Burvikshöjden.

Föreningens styrelse består av erfarna experter som är kunniga inom byggnadsteknik, brf-frågor, ekonomi och juridik. När samtliga bostäder tillträts och projektet är genomfört, kommer en boendestyrelse att väljas och ersätta den byggande interimstyrelsen.

10. Huruvida och under vilka förutsättningar som föreningen har möjlighet att rikta krav mot byggföretaget vid dröjsmål eller om fel upptäcks i föreningens hus.

Det kan hända att ett byggprojekt blir försenat av olika anledningar som är svåra eller omöjliga att förutse vid starten av byggprojektet. Fel i entreprenaden kan upptäckas efter att byggprojektet är klart och då kan föreningen ha möjlighet att rikta krav mot entreprenören eller mot dess leverantörer.

Föreningen tecknar ett totalentreprenadavtal med entreprenören VidaRe Projekt ab. Totalentreprenadavtalet följer ABT06 (Allmänna bestämmelser för totalentreprenader avseende byggnads-, anläggnings- och installationsarbeten), vilket är ett regelverk som säkerställer entreprenörens ansvar, vilka garantitider som gäller och mycket mer. Det innebär att VidaRe Projekt ab har ett helhetsansvar för att genomföra hela byggprojektet inom utsatta tids- och kvalitetsramar.

Det genomförs ett antal besiktningar både under den pågående entreprenaden och efteråt. Besiktningarna leds av en oberoende besiktningsman som kontrakteras av föreningen. När byggprojektet är färdigställt ska slutbesiktning ske. Om slutbesiktningen visar att entreprenaden avviker från vad som är avtalat ska entreprenören avhjälpa felet. Om felet inte avhjälpes trots att skyldighet till det föreligger så kan föreningen i stället avhjälpa felet på entreprenörens bekostnad eller kräva ersättning. Föreningen kan även ha rätt att innehålla betalning respektive kräva skadestånd.

Vid förseningar (även kallat "dröjsmål") av färdigställandet av entreprenaden kan föreningen ha rätt till ett s.k. vite från entreprenören.

Efter godkänd slutbesiktning sammanställs hela projektets dokumentation av den certifierade Kvalitetsansvarige. Den samlade dokumentationen och intyget från Kvalitetsansvarige gör det möjligt för kommunen att utfärda ett slutintyg, varefter de boende kan flytta in. Vid det tillfället övertar också föreningen VidaRe Projekt ABs avtal med bland annat husleverantören. VidaRe Projekt ab kommer fortsättningsvis att finnas till hands för att stötta föreningen för att komma igång med förvaltningen av fastigheterna, men det blir nu möjligt för föreningens styrelse att ha direktkontakt med den som faktiskt tillverkat husen, gjort markarbetena etc.

Garantitiden är 5 år för hela entreprenaden från datum för godkänd slutbesiktning. Under garantitiden presumeras fel bero på entreprenören, som då har bevisbördan för att visa att fel inte beror på denne. Felansvaret gäller såväl projektering som utförande.

Ansvarstiden för entreprenaden är 10 år från datum för godkänd slutbesiktning. Detta innebär att entreprenören fortfarande har ett visst ansvar efter garantitidens utgång. När garantitiden passerat är entreprenören endast ansvarig för eventuella kvarvarande garantifel som inte avhjälpes eller fel som framträtt under garantitiden och där entreprenören varit vårdslös och där felet varit väsentligt.

11. Den rätt att efter uppsägning frånträda förhandsavtalet som finns enligt 13 §, villkoren för att frånträda avtalet och den rätt till ersättning som förhandstecknaren har enligt 15 § om avtalet frånträds. Lag (2022:1026).

En förhandstecknare har rätt att frånträda förhandsavtalet under vissa förutsättningar. Vad som gäller för detta regleras i bostadsrättslagen 5 kap 13 §

13 § Förhandstecknaren får efter uppsägning genast frånträda avtalet, om

1. lägenheten inte upplåts med bostadsrätt senast vid inflyttningen och förhandstecknaren inte redan innehar lägenheten med hyresrätt,
2. 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. de avgifter som ska betalas för bostadsrätten är väsentligt högre än det som anges i förhandsavtalet, eller
4. lägenheten eller andra delar av föreningens hus eller mark väsentligen avviker från vad som avtalats.

En förhandstecknare som vill frånträda avtalet enligt första stycket 3 eller 4 ska säga upp avtalet av den anledningen inom tre månader från den dag då han eller hon fick kännedom om den högre avgiften respektive avvikelsen. Lag (2022:1026).

Om avtalet frånträds med stöd av 13 § har förhandstecknaren rätt att få ersättning enligt 15 §.

15 § Om ett förhandsavtal upphör att gälla enligt 12 eller 13 §, har förhandstecknaren

1. rätt att få tillbaka belopp som han eller hon har betalat i förskott med ränta enligt 2 § räntelagen (1975:635),
2. 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, och 3. rätt till ersättning för annan skada som föreningen genom försumlighet har förorsakat honom eller henne.

Första stycket gäller också i de fall avtalet är ogiltigt eller inte fullföljs och även när föreningen har tagit emot förskott i strid med 8 § första stycket. Lag (2022:1026).

Förhandstecknaren har rätt att frånträda förhandsavtalet under vissa förutsättningar. Om någon av dessa förutsättningar föreligger och förhandstecknaren därför frånträder har denne även rätt till ersättning enligt 15§.

Av 13§ framgår att förhandstecknaren har rätt att frånträda avtalet om avgifterna (årsavgiften, insatsen eller upplåtelseavgiften) blivit väsentligt högre inför tecknandet av upplåtelseavtalet. Likaså får frånträde ske om lägenheten, marken eller andra delar av föreningens hus väsentligt avviker från det som avtalats. Vad som är väsentligt bestäms av domstolspraxis men ett exempel skulle kunna vara att förhandstecknaren tecknat avtal för en lägenhet med balkong och sedan tillhör det ingen balkong. Om lägenheten inte upplåts inom skälig tid efter angiven beräknad upplåtelsestartpunkt är det grund för frånträde. Även här får domstolspraxis avgöra vad som är skälig tid.