

ERBJUDANDE OM ATT INGÅ FÖRHANDSAVTAL

Bostadsrättsföreningen Kummelgläntan, org. nr. 769641-9444 ("Föreningen") lämnar härmed ett bindande erbjudande till dig/er om att ingå förhandsavtal avseende lägenhet nr **XX** som uppförs på föreningens fastighet Nacka Velamsund 14:85-14:87 samt 14:122-14:126 i enlighet med 5 kap. 2 § bostadsrättslagen.

Från och med att du/ni har mottagit detta erbjudande har du/ni rätt till en betänketid om sju (7) dagar för att överväga Föreningens erbjudande. Det innebär att du/ni har en möjlighet att överväga om du/ni önskar ingå förhandsavtalet. Under betänketiden kommer Föreningen inte att erbjuda den i förhandsavtalet utpekade lägenheten till någon annan spekulant. Det finns inget som hindrar att du/ni avstår från er rätt till hela betänketiden och meddelar Föreningen ert beslut innan betänketiden löpt ut. Du/ni bör dock då vara medvetna om att efter att du/ni meddelat ert beslut till Föreningen har du/ni inte någon ångerrätt. När förhandsavtalet är ingånget mellan parterna har du/ni endast rätt att frånträda förhandsavtalet under vissa specifika omständigheter, se punkt 11 nedan.

Ett förhandsavtal är ett bindande avtal, vilket innebär att bostadsrättsföreningen är skyldig att upplåta lägenheten med bostadsrätt åt förhandstecknaren och att förhandstecknaren för sin del är skyldig att förvärva lägenheten med bostadsrätt.

INFORMATION TILL FÖRHANDSTECKNARE

Tillsammans med erbjudandet önskar Föreningen även informera dig/er om följande, i enlighet med 5 kap. 3§ bostadsrättslagen

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

Bostadsrättsföreningen Kummelgläntan, org nr 769641-9444
c/o Bolevo Sverige AB, Sjöviksvägen 23, 117 60 Stockholm

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

Totalentreprenadavtal är tecknat med:

BWN Bygg AB
Org nr: 556744-3337
018-10 00 24
Vaksala Fridhem 38
755 94 Uppsala
info@bwnbygg.com

Nero Bygg AB
Org nr: 556720-2519
Nya industrivägen 3
619 71 Vagnhärad

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,

Byggnationen på plats har redan påbörjats och en stor del av markarbetena är i dagsläget klara.

Med tanke på projektets utformning sker de olika delarna av byggnationen parallellt men nedan följer ca tider för de viktigaste kommande stegen.

Grund och markarbeten v 1 - v 23 (2024)
Stomresning v 13 – v 34 (2024)
Invändiga arbeten v 20 (2024) – v16 (2025)
Slutbesiktning v52 – v 17 (2025)

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

Föreningens ekonomi såsom den beräknas se ut i samband med att medlemmarna tillträder fastigheterna framgår av föreningens kostnads kalkyl som upprättats och intygsgivits i april 2024.

Kalkylen redovisar det ekonomiska förhållandet utifrån vad som är känt i april 2024. Av de ränteprognoserna som föreningen tagit del av (Riksbanken, olika banker) så bedöms räntan inte ligga högre än på nivån 4 % när det är dags för föreningen att teckna föreningslånet. Om ränteläget är högre ökar föreningens räntekostnad vilket i sin tur normalt påverkar föreningens kostnader. Sethmark Holding AB har via en garantiutfästelse garanterat att bolaget står för denna eventuella kostnadsökning så att föreningens avgifter inte påverkas av detta, denna garanti gäller under föreningens tre första verksamhetsår. Utöver ränteläget är inflationen och energikostnaderna något svåra att förutse i dagsläget. I känslighetsanalysen, vilken bifogas kostnadskalkylen redovisas kostnadsläget vid olika inflationsnivåer.

Byggprojektet kan försenas om det blir förseningar i leveranskedjan. Föreningen har via utvecklaren försökt säkerställa tidsplan så mycket som möjligt.

Utvecklaren kommer att garantera föreningens anskaffningskostnad samt osålda lägenheter. Detta innebär att föreningens anskaffningskostnad inte ska bli högre än den som anges i den intygsgivna kostnadskalkylen. Om tex byggkostnaden blir högre än beräknat kommer utvecklaren stå för merkostnaden.

Att Utvecklaren garanterar osålda lägenheter innebär att bolaget kommer att erlagga årsavgift för de som är osålda så att detta inte påverkar föreningens ekonomi. Man kan även förvärva ev osålda lägenheter så att föreningen får in sina beräknade intäkter.

5. De privatekonomiska riskerna för förhandstecknaren som är förknippade med avtalet,

Förhandsavtalet är bindande vilket innebär att förhandstecknaren inte har rätt att frånträda avtalet om dennes privatekonomi förändras. Oavsett om förhandstecknarna separerar, blir arbetslösa, inte får lån så är förhandsavtalet bindande.

Förhandsavtalet tecknas innan tillträde sker vilket innebär att bostadsmarknaden kan gå både upp och ner under denna tid. Om förhandstecknaren har ett boende som ska säljas kan det försäljningspriset vara lägre än man kalkylerat med.

Om förhandstecknaren, trots att denne inte har rätt därtill, önskar frånträda förhandsavtalet blir denna ersättningsskyldig för de merkostnader som uppstår för att lägenheten ska säljas om.

Utöver det kan förhandstecknaren, om lägenheten säljs om till ett lägre pris, bli skyldig att erlagga mellanskillnaden till föreningen. Utgångspunkten är att förhandstecknaren ska hålla föreningen skadelös om denne väljer att frånträda trots att någon rätt därtill inte föreligger.

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,

Bygglov och startbesked har erhållits för byggnationen varför några större förändringar inte beräknas ske. Färg och materialval kan behöva justeras om det som projekteras inte längre kan levereras.

7. Huruvida och under vilka förutsättningar som de beräknade avgifterna enligt 4 § 5 kan komma att förändras innan lägenheten upplåts med bostadsrätt,

De årsavgifter som anges i kostnadskalkylen kan behöva ändras om kostnadsläget ändras. Den post som främst kan justeras i tidigt skede är räntenivåerna. Andra poster som kan behöva justeras är driftkostnaderna om de höjs på grund av inflation och allmänna kostnadsökningar alternativt kan taxebundna kostnader öka (t ex vatten och kommunal sophämtning).

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

Om det sker några väsentliga avvikelser i byggnationen som påverkar innehållet i förhandsavtalet ska förhandstecknaren få information om sådana förändringar. En väsentlig avvikelse kan till exempel vara att det inte längre kommer att finnas några förråd, att byggnationen försenas och ändras, att inredning i lägenheten ändrats.

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

Under produktionen, dvs under byggnationen och fram till entreprenaden färdigställs och boende väljs in i styrelsen har utvecklaren stort inflytande då bolaget projektleder entreprenören och ser till att projektet utvecklas som avsett och som också redovisats för blivande medlemmar/förhandstecknare.

Fram till ett år efter godkänd slutbesiktning av samtliga bostadslägenheter som ska byggas på föreningens fastighet utser Sethmark Holding AB samtliga styrelseledamöter och i förekommande fall suppleanter, med undantag för en ordinarie styrelseledamot. Detta framgår av föreningens stadgar 32§.

Stadgeskrivningen att bolaget har rätt att utse styrelse fram till 1 år efter godkänd slutbesiktning syftar till att säkerställa att entreprenaden blir färdigställd enligt avtal.

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

Entreprenadavtal har tecknats med BWN Bygg AB och Nero Bygg AB. För avtalen gäller ABT 06 vilket innebär att reglerna i ABT 06 är tillämpliga.

Av entreprenadavtalet regleras föreningens möjlighet att hålla inne med slutbetalningen av entreprenaden. Föreningen har även, under vissa förutsättningar, rätt till vite om entreprenaden försenas en längre tid.

Ungefär 2 år efter godkänd slutbesiktning genomförts kommer det att genomföras en s k 2-års besiktning. Den besiktningen syftar till att fånga upp eventuella brister som framkommit

efter slutbesiktningen. Tex kan det vara sprickor i hörn pga. sättningar samt flagning av färg är exempel på vanliga brister/fel.

Producentansvar; särskilda varugarantier med garantitid längre än fem år enligt branschpraxis ska lämnas.

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 upplåtelsepunkt är det grund för frånträde. Även här får domstolspraxis avgöra vad som är skälig tid.

Undertecknad/Undertecknade bekräftar mottagandet av Föreningens bindande erbjudande avseende tecknande av förhandsavtal avseende bostadsrätten till lägenheten nr **XX** i Föreningen omfattande samtliga avtalsvillkor och information enligt 5 kap. 3 § bostadsrättslagen samt att jag/vi erbjudits 7 dagars betänketid.

Jag/Vi är medvetna om att det är en lagstadgad rättighet att överväga erbjudandet i 7 dagar och att Föreningen under den tiden inte har rätt att teckna förhandsavtal med någon annan spekulant avseende lägenheten.