

ERBJUDANDE FÖRHANDSTECKNARE

BRF BARKARBY PLUS 1

***I ENLIGHET MED
BOSTADSRÄTTSLAGEN 5 kap 2-3 §§***

Erbjudandets innehåll

- A Information till blivande förhandstecknare enligt BRL 5kap 2-3§§
- B Förhandsavtal med avtalsbilagor: Bofaktablad, Kostnadskalkyl med Intyg, Info GDPR samt Registreringsbevis med Fullmakt
- C Bostadsrättsföreningens stadgar
- D Tillstånd från Bolagsverket att ta emot förskott
- E Intresseanmälan parkeringsplats

Information till blivande förhandstecknare (A)

Från och med 2023-01-01 gäller nya regler avseende Kunderbjudande och Information till blivande Brf-kunder enligt Bostadsrättslagen (5kap 2-3§§).

Härmed översänder Brf Barkarby Pluss 1 till er ett erbjudande om att teckna förhandsavtal enligt bilaga B. Från och med mottagande av erbjudandet har ni rätt till en betänketid om sju dagar.

1 Bostadsrättsföreningens uppgifter

Föreningens namn: Brf Barkarby Pluss 1
Föreningens organisationsnummer: 769641-5913
Föreningens telefonnummer: 070 968 87 84
Föreningens postadress: c/o Selvaag Bostad AB, Kungsholms Torg 16, 112 21 Stockholm
Föreningens e-postadress: post@selvaagbostad.se

2 Byggföretagets uppgifter

Byggföretagets namn: Selvaag Bostad Entreprenad AB
Byggföretagets organisationsnummer: 559315-3066
Byggföretagets telefonnummer: 070 334 65 70
Byggföretagets postadress: Kungsholms Torg 16, 112 21 Stockholm
Byggföretagets e-postadress: post@selvaagbostad.se

3 Byggprojektet och avtalsförhållanden Steg för steg fram till tillträde

From Sept-23 Brf Barkarby Pluss 1 skickar ut Erbjudande till kunder om att teckna förhandsavtal om bostadsrätt i Brf Barkarby Pluss 1 med minst 7 dagars betänketid.

From Sept-23 Förhandsavtal tecknas mellan Brf Barkarby Pluss 1 och förhandstecknare. Avtalet är villkorat med att byggstartsbeslut från Brf Barkarby Pluss 1 meddelas kunden senast 2024-12-31. Brf Barkarby Pluss 1 kommer att meddela byggstartsbeslut när förhandsavtal tecknats med minst 53 köpare.

From Okt-23 Brf Barkarby Pluss 1 skickar faktura avseende förskott på insatsen till förhandstecknare.

Tidigast 2024-05-31 och senast 2024-12-31 Brf Barkarby Pluss 1 meddelar förhandstecknare om att beslut om byggstart är klart. Efter det att byggstartsbeslut meddelats kunden är förhandsavtalet bindande för båda parter.

Jun-24 Brf Barkarby Pluss 1 tecknar avtal med Selvaag Bostad Holding AB om köp av samtliga aktier i Selvaag Bostad Fastighet 1 AB. Bolaget äger fastigheterna Järfälla Barkarby 2:93.
Föreningen tecknar dessutom ett Totalentreprenadavtal med Selvaag Bostad Entreprenad AB avseende byggnation av bostadshus på fastigheten.

Jun-24 Byggnation påbörjas på fastigheten först i form av markarbeten.

Dec-24 Val och tillval utöver grundstandard erbjuds förhandstecknare och Tillvalsavtal tecknas mellan förhandstecknare och Selvaag Bostad Entreprenad AB. Tillval faktureras, helt (vid tillval upp till 25 000 kr) eller delvis (vid tillval över 25 000 kr), i anslutning till att tillvalsavtal undertecknats.

2024-2026 Information om eventuella avvikelser av väsentlig natur (BRL 5:11) avseende avgifter, lägenheter eller föreningens hus och mark skickas ut till förhandstecknare.

Nov-25	Ekonomisk plan upprättas av Brf-styrelsen, intygas av oberoende intygsgivare, samt registreras hos Bolagsverket.
Nov-25	Brf Barkarby Pluss 1 tecknar avtal om insatsgaranti avseende återbetalning av insatser enligt BRL 4kap 2§. Bolagsverket utfärdar tillstånd till att ta in insatser och upplåtelseavgifter enligt ekonomisk plan.
From Dec-25	Bostadsrättköpare antas som medlem i föreningen. Upplåtelseavtal tecknas mellan Brf Barkarby Pluss 1 och bostadsrättköpare/medlem enligt BRL 4kap 5§. Upplåtelseavtalet ersätter förhandsavtal om sådant tidigare tecknats.
From Jan-25	Brf Barkarby Pluss 1 skickar faktura avseende handpenning på insatsen ca fem månader före inflyttning till medlemmar som tecknat upplåtelseavtal. Handpenningen utgör 10% av bostadens totala pris reducerat med inbetalt förskott i förekommande fall.
Apr-Okt-26	Byggnation färdigställs trapphusvis och besiktigas av oberoende besiktningsförrättare. Kommunen meddelar interimistiska slutbesked som medger trapphusvis inflyttning. Brf Barkarby Pluss 1 slutfakturerar insats och upplåtelseavgift samt första tidens årsavgift till bostadsrättköpare. Selvaag Bostad Entreprenad AB slutfakturerar tillvalskostnader för betalning före inflyttning. Bostadsrättköpare betalar insats och upplåtelseavgift och tillträder därefter Bostadsrättslägenheten.

4 Bostadsrättsföreningens ekonomi och ekonomiska risker

Bostadsrättsföreningens beräkning av anskaffningskostnad, finansiering samt första årets årsavgifter, övriga intäkter och kostnader framgår av bifogade och av Brf:s styrelse undertecknade kostnadskalkyl, se utkast till förhandsavtal. Kostnadskalkylen innehåller en del preliminära uppgifter. Dessa kan komma att förändras.

Brf:s beräknade insatser och upplåtelseavgifter kan komma att bli lägre eller högre i kostnadskalkylen. Skulle det hända så kommer de kostnaden för det avtal Brf Barkarby Pluss 1 tecknar med Selvaag Bostad Holding AB att i motsvarande mån såväl nedåt som uppåt. Insats och upplåtelseavgift i undertecknat förhandsavtal kommer inte att ändras av Brf Barkarby Pluss 1.

Brf:s beräknade årsavgifter kan efter styrelsebeslut i Brf komma att förändras. Styrelsen är skyldig att av medlemmarna ta ut årsavgifter som täcker föreningens kostnader. Alla föreningens kostnader kommer att förändras över tid. Den enskilt största kostnaden för Föreningen är kapitalkostnaden (ränta och amortering) vilket framgår av kostnadskalkylen. Kapitalkostnaderna styrs i huvudsak av konjunktur, myndighets- och bankbeslut. Styrelsen kan vid slutplacering av bottenlånet, vilket sker efter färdigställd byggnation, fördela lånet på olika räntebindningstider reducera risken för stora avgiftsändringar. Övriga kostnader är mer förutsägbara och följer över tid oftast en allmän kostnadsutveckling i landet. Se ekonomisk prognos och känslighetsanalys i kostnadskalkylen (bilaga till förhandsavtalet).

5 Privatekonomiska risker för förhandstecknare

Som förhandstecknare är du bunden av att i senare skede teckna upplåtelseavtal för lägenheten. Är ni två eller flera som skriver på ett förhandsavtal är alla solidariskt ansvariga för att senare teckna upplåtelseavtal. Det finns inga andra grunder än de som anges nedan under punkt 11 som ger rätt att frånträda ett förhandsavtal utan ekonomiska konsekvenser. Tex arbetslöshet eller svårighet att få banklån eller att sälja befintlig bostad utgör inte grunder att frånträda förhandsavtalet.

Vid ökning av de avgifter som Bostadsrättsföreningen kommer ta ut av blivande bostadsrätthavare som inte bedöms vara väsentliga föreligger inte rätt för förhandstecknare rätt frånträda ingånget förhandsavtal med föreningen.

Om förhandstecknaren inte fullgör åtaganden i förhandsavtal och giltigt skäl att frånträda köpet inte föreligger begår förhandstecknaren ett avtalsbrott som kan leda till skadeståndsskyldighet för förhandstecknaren. Förhandstecknaren kan därmed bli skyldig att erlægga skadestånd till Föreningen för den skada som förhandstecknarens handlande innebär för Föreningen.

6 Förändringar i lägenheten eller föreningens hus under byggtiden

Kostnadskalkyl och förhandsavtal grundar sig på ritningar i erhållet bygglov. Fram till byggstart sker detaljprojektering av byggnaden vilket främst beroende av tillkommande myndighetskrav kan medföra mindre avvikelser avseende lägenheter, hus och mark. I samband med upphandling av leverantörer och inredning kan mindre avvikelser också ske avseende fabrikat och material. Under byggtiden kan föreningen och entreprenören också komma överens om mindre avvikelser. Normalt sker dock detta för att förbättra olika utföranden i byggnationen. Se nedan under punkt 8 om föreningens informationsplikt vid väsentliga avvikelser.

7 Förutsättningar och konsekvenser av beräknade avgifter till föreningen fram till upplåtelseavtal

Med "avgifter" avses enligt BRL 7kap 14§ insats, upplåtelseavgift, årsavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och andrahandsuthyrningsavgift.

Insatserna kommer inte att förändras.

Upplåtelseavgifter kan komma att förändras som anpassning till rådande marknadspris på bostadsrätter.

Insats och upplåtelseavgift kommer inte att ändras för bostadsrättslägenhet där förhandsavtal tecknats.

Om Brf-styrelsen mellan kostnadskalkyl (Sept-2023) och ekonomisk plan (Nov-2025) får kännedom om större förändringar som långsiktigt påverkar Föreningens kostnader eller intäkter kommer Brf-styrelsen fatta beslut om förändrade årsavgifter.

Övriga avgifter (pantsättningsavgift, överlåtelseavgift och andrahandsuthyrningsavgift) avser tiden efter tecknade upplåtelseavtal.

8 Förhandstecknares rätt till information om väsentliga avvikelser från förhandsavtalet

Enligt BRL 5kap 3 och 11§ är Föreningen skyldig att snarast efter kännedom meddela berörda förhandstecknare om förändringar eller förseningar som medför väsentliga avvikelser från förhandsavtalet. Föreningen kommer vidare i samverkan med Selvaag att löpande informera kunderna om framdriften i projektet och om viktiga händelser i byggprocessen och i Föreningens process från första förhandsavtal fram till ett par år efter färdigställande.

9 Direkt eller indirekt inflytande som Selvaag eller andra utomstående har eller kommer att ha i föreningen

Selvaag Bostad Entreprenad AB har i enlighet med föreningens stadgar rätt att fram till ett år efter godkänd slutbesiktning av byggentreprenaden utse samtliga styrelseledamöter utom en i föreningen. Sistnämnda ledamot ska väljas vid föreningsstämma. Vid styrelse bestående av mer än fyra personer kan föreningsstämman välja två av styrelseledamöterna.

Förändringar av föreningens stadgar ska för sin giltighet godkännas av Selvaag Bostad Entreprenad AB fram till ett år efter godkänd slutbesiktning av byggentreprenaden.

Föreningen kommer att upprätta fullmakter för extern ekonomiförvaltare att verkställa av styrelsen behörigen attesterade utbetalningsuppdrag samt att ombesörja registrering, deklarationer och övrig kommunikation med Skatteverket.

Föreningen kommer att tillsammans med Selvaag Bostad Entreprenad AB utse oberoende besiktningsperson/företag som ska utföra alla typer av besiktningar av byggentreprenaden.

10 Förutsättningar för föreningen att rikta krav mot byggföretaget vid dröjsmål eller fel i föreningens hus

Selvaag Bostad Entreprenad AB kommer i entreprenadavtal med föreningen hålla föreningen skadeslös vid förseningar avseende upplåtelse av bostadsrätter och tillträde till färdiga bostäder genom att direkt med berörd kund eller indirekt via bostadsrättsföreningen utge ersättning för uppkommen ekonomisk skada och genom att medverka till lösningar som minimerar skada.

Totalentreprenadavtal kommer att tecknas mellan Brf Barkarby Pluss 1 och Selvaag Bostad Entreprenad AB med utgångspunkt från ABT06, ett rikstäckande regelverk för totalentreprenader som detaljerat beskriver hur kontrakt ska upprättas mellan parterna. Vid fel i lägenheter eller föreningens hus eller mark som antecknats av besiktningsperson (se punkt 9) i upprättade besiktningsprotokoll kommer föreningen alltid ha rätt att få felet avhjälp eller på annat sätt bli kompenserad i det fall felet svårligen kan avhjälpas. Entreprenadavtalet innehåller en 5-årig garanti på samtliga entreprenadarbeten. Fel under garantitiden som inte förorsakats i driften av fastigheten kommer att hanteras på samma sätt som ovan. I ytterligare fem år efter garantitidens utgång gäller enligt ABT06 en ansvarsperiod där föreningen kan framföra reklamationer till entreprenören. Under denna tid gäller dock att felet är väsentligt, att entreprenören varit vårdslös och föreningen har dessutom bevisbördan.

Fel som uppkommer i lägenheterna ska snarast anmälas till föreningen som i sin tur för talan mot entreprenören.

11 Rätt att under vissa förutsättningar efter uppsägning frånträda förhandsavtalet

Fyra grunder för förhandstecknaren att efter uppsägning genast frånträda avtalet:

1. Lägenheten inte har upplåtits med bostadsrätt senast vid inflyttningen
2. Lägenheten inte har upplåtits med bostadsrätt inom skälig tid efter den beräknade tiden för upplåtelsen och detta inte beror på förhandstecknaren eller på något förhållande på hans sida
3. De avgifter som ska betalas för bostadsrätten är väsentligt högre än vad som anges i förhandsavtalet
4. Lägenheten eller andra delar av föreningens hus eller mark väsentligen avviker från vad som avtalats

En förhandstecknare som vill säga upp och frånträda avtalet enligt någon av ovan angivna fyra grunder ska säga upp avtalet med angiven anledning inom tre månader från den dag då hen fick kännedom om den högre avgiften respektive avvikelsen.

Om förhandsavtal frånträds enligt ovan har förhandstecknaren rätt till ersättning enligt nedan:

1. Inbetalat förskott på insats samt ränta beräknad med en ränta utgörande Riksbankens referensränta +2,0%.
2. Skälig ersättning för sådana kostnader som hen med föreningens godkännande har åtagit sig för lägenhetens inredning och utformning och som blivit onyttiga för hen.
3. Ersättning för annan skada som föreningen genom försumlighet har förorsakat hen.

Om förhandstecknaren efter uppsägning frånträder förhandsavtal utan att någon av de fyra grunderna ovan är tillämpliga eller om uppsägning av förhandsavtalet sker senare än tre månader från den dag då hen fick kännedom om avvikelse finns det en risk att ersättning inte kommer kunna erhållas utan att förhandstecknaren i stället kommer att bli ersättningskyldig för föreningens ekonomiska skada.