

Information till förhandstecknare

Enligt bostadsrättslagen är en bostadsrättsförening, i samband med att den erbjuder någon att teckna ett förhandsavtal, skyldig att tillhandahålla viss information. Syftet med informationen är att den som erbjuds att teckna förhandsavtal ska kunna fatta ett välinformerat beslut baserat på uppgifterna i denna informationshandling tillsammans med utkastet till förhandsavtal jämte bilagor. Denna handling utgör Brf Fabriken i Örebro (nedan kallad "**föreningen**") information till dig.

Föreningens hus kommer att uppföras i samarbete med Obos Kärnhem Bostadsproduktion AB.

1 Uppgifter om föreningen

Föreningens namn:	Brf Fabriken i Örebro
Organisationsnummer:	769639-5834
Telefonnummer:	0470-799890
Adress:	Box 217, 351 05 Växjö
E-postadress:	info@oboskarnhem.se

2 Uppgifter om byggföretaget

Byggföretagets namn:	Obos Kärnhem Bostadsproduktion AB (nedan kallat " Obos ")
Organisationsnummer:	556653-3922
Telefonnummer:	0470-799890
Adress:	Box 217, 351 05 Växjö
E-postadress:	info@oboskarnhem.se

3 Byggprojektet och avtalsförhållandet mellan föreningen och förhandstecknaren

3.1 Byggprojektet

Fastighetsbeteckning:	Kolonilotten 3, Örebro
Adress:	Cv-Gatan

49 lägenheter i två byggnader om 3-5 våningar. Lägenhetsförråd finns antingen i lägenheten, på entréplan eller på vindsplan.

Gemensamma anordningar Byggnaderna är för värmeleverans anslutna till bergvärme. Centrala ventilationsaggregat finns belägna högst upp i respektive huskropp. Bostäderna är anslutna till TV/bredband/telefoni. Individuell mätning av kall- och varmvatten samt hushållsel för varje lägenhet.

Gemensamma anordningar på tomtmark Gården anläggs med gångvägar, gräsytor, plattytter, planteringar, belysning, utomhusmöblemang, träd och buskar. Det kommer också anläggas en sandlåda och cykelparkeringar.

Gemensamma utrymmen Byggnaderna har två trapphus och i varje trapphus finns en hiss. Gemensamma utrymmen med barnvagns- och rullstolsförråd, fastighetsförråd och teknikutrymmen finns högst upp i huset och på entréplan. Miljöhus och cykeltak med låsbara skjutdörrar finns också på fastigheten.

Parkering Bilparkering sker på den gemensamma parkeringsgården och utmed lokalgatan som sidoparkering.

Gemensamhetsanläggning Fastigheten planeras att ingå i tre gemensamhetsanläggningar. Kolonilotten GA:2 är under bildande och planeras omfatta lokalgator, andelstal är ej fastställt. Kolonilotten GA:1 och Kolonilotten GA:3 är bildade. GA:1 omfattar lekplats på fastigheten Kolonilotten 3, andelstal 1 av 10. GA:3 omfattar väg vid parkering på fastigheten Kolonilotten 3, andelstal 26 av 37.

Övergripande tidslinje över byggnationen av föreningens hus:

Ungefärlig tidpunkt	Händelse
Kvartal 2 2022	Bygglövs beviljat
Kvartal 2 2022	Avtal om byggnation av föreningens hus ingås mellan föreningen och Obos
Kvartal 4 2022	Avtal om köp av föreningens fastighet (mark) ingås mellan föreningen och Obos eller bolag inom Obos-koncernen
Kvartal 1 2023	Arbeten med grundläggning och pålning påbörjas
Kvartal 3 2023	Husens stommar beräknas vara uppförda
Kvartal 2 2024	Utvändig byggnation beräknas vara färdigställd
Kvartal 2 2024	Invändig byggnation beräknas vara färdigställd
Kvartal 2 2024	Besiktning av föreningens hus och lägenheterna påbörjas
Kvartal 3 2024	Slutbesiktningen förväntas vara godkänd Slutbesked/interimistiskt slutbesked erhålles
Kvartal 3 2024	Tillträde påbörjas med möjlighet att flytta in
Kvartal 3 2024	Genomförande av eventuellt återstående planerade byggarbeten samt arbete med utemiljön

Kvartal 3 2026	Garantibesiktning beräknas genomföras
----------------	---------------------------------------

3.2 Avtalsförhållandet mellan förhandstecknaren och föreningen

Förhandsavtal är ett juridiskt bindande 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 angiven 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. 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 föreningens hus är färdigställt och inflyttning skett kommer de boende att få möjlighet att ta över förvaltningen av föreningen och själva utse föreningens styrelse.

Tillträde till en specifik lägenhet sker vid det datum som kommer att vara angivet i upplåtelseavtalet.

Vid tecknandet av förhandsavtalet betalar förhandstecknaren ett förskott om 125 000 kr till föreningen. 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.

Översiktlig tidslinje för avtalsförhållandet mellan förhandstecknaren och föreningen:

Ungefärlig tidpunkt	Händelse
Kvartal 3 2022 – Kvartal 3 2024	Förhandsavtal tecknas
Kvartal 3 2022 – Kvartal 3 2024	Betalning av förskott mot faktura
Kvartal 3 2022	Styrelsen fattar beslut om huruvida byggnationen ska påbörjas
Kvartal 3 2024	Upplåtelseavtal tecknas.
Kvartal 3 2024	Slutbetalning av insats och upplåtelseavgift
Kvartal 3 2024	Tillträde till lägenheten

Utöver lägenhetens standardutförande kommer förhandstecknaren att ha möjlighet att göra vissa tillval till lägenheten. Avtal om eventuella tillval kommer att tecknas mellan Obos, Brf Fabriken i Örebro och förhandstecknaren. Betalning av gjorda tillval ska göras före tillträde till lägenheten.

4 Föreningens ekonomi och ekonomiska risker för föreningen

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

4.1 Finansiering av föreningens fastighet och byggnation av föreningens hus

Mellan föreningen och Obos kommer ett totalentreprenadkontrakt att ingås, som bl.a. reglerar byggnationen av föreningens hus och mark. Föreningen och Obos eller ett till Obos närstående bolag kommer även att ingå ett separat avtal om föreningens köp av fastighet (mark).

Föreningens anskaffningskostnader består främst av kostnaden för föreningens fastighet (mark) samt kostnaden för byggnationen av föreningens hus. Föreningens anskaffningskostnad finansieras dels genom de insatser som bostadsrättshavarna betalar när de tecknar upplåtelseavtal för sina bostadsrättslägenheter i föreningen, dels genom att föreningen tar banklån. Under byggtiden finansieras föreningens kostnader genom ett tillfälligt banklån (byggkreditiv) som vid färdigställande omvandlas till ett slutplaceringslån.

Säkerhet för lånen är pantbrev i fastigheten.

Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv (hämtat från kostnadskalkylen):

Köpeskilling för föreningens fastighet	51 600 000
Entreprenadkostnader	129 025 000
Beräknad slutlig anskaffningskostnad	180 625 000

Fastigheten kommer att vara försäkrad till fullvärde och är under entreprenadtiden försäkrad genom OBOS Kärnhems entreprenadförsäkring eller av OBOS Kärnhem anlitat byggentreprenadföretag.

Taxeringsvärdet är preliminärt beräknat till 104 200 000 kr, varav byggnadsvärdet beräknat till 81 000 000 kr.

Preliminär finansieringsplan (hämtad från kostnadskalkylen):

Specifikation över lån och insatser som beräknas kunna upptas för fastighetens finansiering.

Investeringslån totalt	48 413 000
Säkerhet för lånen är pantbrev.	
Insatser	132 212 000
Summa beräknad finansiering	180 625 000

4.2 Ekonomisk prognos (hämtad från kostnadskalkylen)

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Summa kostnader	3 194	3 202	3 211	3 219	3 229	3 238	3 294	3 463
Samtliga belopp anges i kkr om inget annat anges								
<i>Kapitalkostnader</i>	2 096	2 082	2 068	2 054	2 040	2 026	1 956	1 885
Räntor	1 694	1 680	1 666	1 652	1 638	1 624	1 554	1 483
Amorteringar	402	402	402	402	402	402	402	402
<i>Driftkostnader*</i>	848	865	882	900	918	936	1 034	1 141
<i>Underhållskostnader</i>	200	204	208	212	216	221	244	269
Löpande underhåll*	67	68	70	71	73	74	82	90
Avsättning för underhåll*	133	136	138	141	144	147	162	179
<i>Övriga kostnader</i>	50	51	52	53	54	55	61	167
Fastighetsavgift bostäder**	0	0	0	0	0	0	0	100
Övriga oförutsedda kostnader*	50	51	52	53	54	55	61	67
Summa intäkter	3 194	3 258	3 323	3 390	3 458	3 527	3 894	4 299
Årsavgifter*	2 884	2 941	3 000	3 060	3 121	3 184	3 515	3 881
D:o kronor per m ²	864	881	898	916	935	953	1 053	1 162
Hysesintäkter*	311	317	323	330	336	343	379	418
Avskrivningar	1 075	1 075	1 075	1 075	1 075	1 075	1 075	1 075
Bokföringsmässigt årsresultat efter avskrivningar	-673	-617	-560	-502	-444	-384	-73	163
Likviditet vid årets utgång***	133	192	251	312	373	435	762	1 015
Akkumulerad likviditet	133	325	576	888	1 261	1 696	4 843	9 602
(Från likviditeten tas medel till planerat underhåll)								
Ränteantagande %	3,5							
Inflationsantagande %	2,0							
Lägenhetsyta m ²	3 339							
Investeringslån kkr	48 413							
Antal lägenheter	49							

Den ekonomiska prognosen och känslighetsanalysen är beräknade i löpande priser.

*Kostnadsutvecklingen för poster markerade med * förutsätts följa inflationen.

**Fastighetsavgift utgår först 15 år efter fastighetens färdigställande.

***Summan av avsättning till underhåll och årets överskott (exkl. avskrivningar).

4.3 Nyckeltal (hämtade från kostnadskalkylen)

Nyckeltalen är beräknade med kronor per kvadratmeter boarea (BOA).

Anskaffningskostnad	54 096	kr/kvm
Belåning år 1	14 499	kr/kvm
Insats	39 596	kr/kvm
Årsavgift	864	kr/kvm
Driftskostnader år 1*	289	kr/kvm
Avsättning till underhåll	40	kr/kvm
Belåning per bostad**	988 020	kr
Belåningsgrad***	27	%

* Exkl. avsättning till underhåll.

** Föreningens lån fördelat i enlighet med bostadens andelstal

*** Föreningens lån i förhållande till slutlig anskaffningskostnad

4.4 Känslighetsanalys

Föreningen har kontaktat flera banker och inhämtat offerter på banklån och räntor. I föreningens kostnadskalkyl har föreningen kalkylerat med en genomsnittlig ränta på föreningens lån med 3,5 %. Den kalkylerade räntan bygger på en antagen offert som föreningen har inhämtat från den bank som föreningen har valt att samarbeta med jämte viss marginal. Den årsavgift som anges i förhandsavtalet är beräknad utifrån den räntenivån. Räntenivåerna 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. Även ändrade inflationsnivåer kan komma att påverka beräkningen av årsavgiften. Känslighetsanalysen nedan, som är hämta från föreningens kostnadskalkyl, visar hur den genomsnittliga årsavgiften per kvadratmeter påverkas när räntan på föreningens lån respektive inflationen ökar eller minskar.

Erforderlig årsavgift

Belopp i kr/m²
(exkl. vatten, hushållsel och tjänster för internet, tv och telefoni)

Löpande priser	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Dagens inflationsnivå och								
1. Dagens räntenivå	864	881	898	916	935	953	1 053	1 162
2. Dagens räntenivå + 1 %	1 009	1 029	1 049	1 070	1 092	1 114	1 229	1 357
3. Dagens räntenivå + 2 %	1 154	1 177	1 200	1 224	1 249	1 274	1 406	1 553
4. Dagens räntenivå + 3 %	1 299	1 325	1 351	1 378	1 406	1 434	1 583	1 748
Dagens räntenivå och								
5. Dagens räntenivå - 1 %	719	733	748	763	778	793	876	967
6. Dagens räntenivå - 2 %	574	585	597	609	621	633	699	772
Dagens inflationsnivå och								
7. Dagens inflationsnivå + 1 %	864	890	916	944	972	1 001	1 161	1 345
8. Dagens inflationsnivå + 2 %	864	898	934	971	1 010	1 051	1 278	1 555
9. Dagens inflationsnivå - 1 %	864	872	881	890	899	908	954	1 003
10. Dagens inflationsnivå - 2 %	864	864	864	864	864	864	864	864
Ränteantagande %	3,5							
Inflationsantagande %	2,0							

Känslighetsanalysen visar vilka årsavgifter som erhålles när samtliga ränte- och inflationsberoende intäcks-/kostnadsposter justeras med hänsyn till redovisade ränte- och inflationsändringar.

4.5 Ekonomiska risker för föreningen

4.5.1 Ökade räntekostnader

De räntekostnader som redovisas i föreningens kostnadskalkyl är baserade på offererade räntesatser från bank. 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.

4.5.2 Ökade omkostnader

Om föreningens driftkostnader, exempelvis kostnader för sophämtning, gemensam uppvärmning, snöröjning m.m. ökar jämfört med vad som har angetts i föreningens kalkyler, kan detta medföra att föreningen behöver höja årsavgiften i förhållande till beräkningarna i kostnadskalkylen.

4.5.3 Förseningar eller fördröjningar av byggnationen av föreningens hus

Byggnationen av föreningens hus kommer att utföras till ett fast pris utan indexreglering och enligt byggbranschens standardvillkor ABT 06. Detta innebär att kostnaderna för byggnationen kan komma att öka om föreningens styrelse gör en ändrings- eller tilläggsbeställning, vilket styrelsen kan göra om den bedömer det vara till nytta för föreningen. Vidare kan kostnaden för byggnationen förändras om uppgifter som Obos inte haft anledning att räkna med föranleder merarbeten. Även om byggnationskostanden ökar av de skälen så kommer det inte påverka föreningens totala anskaffningskostnad då priset för fastighetsköpet (marken) kommer att sänkas i motsvarande mån.

Om byggnationen skulle försenas kan upplåtelse och/eller tillträdet till lägenheterna komma att behöva senareläggas. Vid en försening av byggnationen åtar sig Obos att ersätta föreningen med ett schabloniserat belopp (vite) om 0,3 % av kontraktssumman. Obos skyldighet att betala denna ersättning är dock begränsad och kopplad till hur omfattande förseningen är. Under vissa förhållanden har en förhandstecknare eller bostadsrättshavare rätt att säga upp sitt förhands- respektive upplåtelseavtal om det uppstår förseningar i projektet. Obos åtar 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.

4.5.4 Lägenheter som inte blivit sålda m.m.

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, åtar sig Obos att ersätta föreningen för kapital- och driftkostnaderna för dessa lägenheter. Om upplåtelseavtal inte tecknats för dessa lägenheter efter sex månader från entreprenadtidens utgång åtar sig Obos sig att förvärva lägenheterna och betala insats och upplåtelseavgift i enlighet med föreningens ekonomiska plan. Föreningen bär därför ingen risk för lägenheter som inte blivit sålda.

En förhandstecknare har under vissa förhållanden rätt att efter uppsägning frånträda sitt förhandsavtal, vilket beskrivs i avsnitt 11. Obos åtar 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, är den att betrakta som osåld och Obos åtar sig då att förvärva lägenheten med bostadsrätt. Uppsägningar från förhandstecknare som har rätt att frånträda sina förhandsavtal, bedöms därför inte påverka föreningens ekonomi.

4.5.5 Förhandstecknare som inte fullgör sina avtalsförpliktelser

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 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. Den avtalsbrytande förhandstecknaren eller bostadsrättshavaren blir skadeståndsansvarig mot föreningen för kostnader som uppstår till följd av avtalsbrottet. Dessa kostnader inkluderar bl.a. 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. Om en sådan situation uppstår åtar sig Obos att efter den nya

köparens tillträde förvärva föreningens skadeståndsfördran mot den avtalsbrytande förhandstecknaren eller bostadsrättshavaren och kompensera föreningen för kapitalbeloppet. Föreningen står därför ingen risk för att en avtalsbrytande förhandstecknare eller bostadsrättshavare inte fullgör sitt avtal.

4.5.6 Parkeringsplatser som inte hyrs ut

Delar av föreningens intäkter kommer från parkeringsplatser som hyrs ut av föreningen. Obos åtar sig att under de två första åren efter avräkningsdagen, ersätta föreningen för uteblivna hyresintäkter enligt kostnadsräkningen till följd av att parkeringsplatserna inte blivit uthyrda. Föreningen står därför ingen risk för outhyrda parkeringsplatser under denna tid. Därefter bär föreningen risken för outhyrda parkeringsplatser.

4.5.7 Skattemässiga risker

I det fall Obos till följd av sina åtaganden 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 Obos 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, förenklat beskrivet, att 40 procent av föreningens intäkter kommer från andra än de boende i föreningen samt att detta sker varaktigt, d.v.s. under en längre tid. Mer information om vad det innebär att en förening är oäkta finns på Skatteverkets webbsida.

Kostnaden för fastighetsskatt till och med fastställt värdeår för föreningens fastighet ingår i anskaffningskostnaden. Därefter betalar föreningen fastighetsskatt för eventuellt uthyrda lokaler och garageplatser. Föreningen betalar ingen fastighetsavgift för bostadslägenheter under de 15 första åren från färdigställandet av föreningens hus. Föreningen är som utgångspunkt inte skattskyldig för moms. Detta innebär att föreningen inte behöver betala in någon utgående moms till Skatteverket men även att föreningen inte får göra avdrag för ingående moms vid köp av varor och tjänster.

Om föreningen i framtiden vill sälja fastigheten eller delar av fastigheten, 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.

5 Privatekonomiska risker för förhandstecknaren

Förhandsavtalet är ett bindande avtal som innebär att du åtar dig att i framtiden förvärva en lägenhet med bostadsrätt och erlagga avtalad insats. 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 som på föreningens övriga kostnader. Dröjsmålsränta enligt räntelagen är 8 %-enheter över referensräntan.

Från det att förhandsavtalet undertecknas till det att det är dags att erlagga avtalad insats 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.

När det är dags att tillträda lägenheten och betala insats 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.

En prisnedgång på bostadsmarknaden kan också innebära att det, när det är dags för upplåtelse av bostadsrätten, finns andra likvärdiga bostadsrättslägenheter på bostadsrättsmarknaden till ett lägre pris än vad du ska betala enligt förhandsavtalet. Om det istället sker en uppgång, kan dock även det omvända gälla.

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 tecknar tecknat förhandsavtal för.

6 Förändringar av byggprojektet under processens gång

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, miljöhus 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 framgånget av gjorda utredningar, att nya omständigheter blir kända antingen vid detaljprojekteringen eller efter det att byggnationen påbörjats samt om nya myndighetsföreskrifter utfärdas. 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 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 kostnadskalkyl. Kostnadskalkylen är granskad och intygsgiven av två oberoende intygsgivare. Eftersom kostnadskalkylen 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 oberoende 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 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 uppvärmning, vatten eller el, eller ökade räntekostnader kan föreningen behöva höja årsavgiften.

Årsavgifterna kan även efter att lägenheterna upplåtits med bostadsrätt komma att öka eller minska efter beslut från föreningens styrelse.

Om det uppstår behov av ytterligare finansiering för t.ex. öknings av anskaffningskostnader, kan föreningen behöva finansiera kostnadsökningen genom ökade lån, och därmed få ökade räntekostnader.

8 Information om väsentliga avvikelser

Enligt 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, t. ex. rörande garage, parkeringsplatser, hissar, tvättstuga eller annat som har med föreningens hus eller mark att göra.

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.

9 Förhållandet mellan Obos och föreningen

Obos är det byggföretag som har initierat bildandet av föreningen och som på uppdrag av föreningen kommer att utföra byggnationen av föreningens hus. Obos är ett separat och självständigt bolag i förhållande till föreningen. Föreningen har bildats av en så kallad byggande styrelse, som kommer att leda föreningen under den tid byggnationen av föreningens hus pågår fram till att de boende flyttat in och på stämma valt styrelse. Av styrelseledamöterna är två konsulter med relevant kompetens och som yrkesmässigt åtar sig uppdrag som styrelseledamöter i nybildade bostadsrättsföreningar. Den tredje styrelseledamöten är anställd vid Obos. Styrelseledamöterna har i sitt uppdrag att tillvarata föreningens intressen.

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 Obos och föreningen samt även mellan föreningen och andra som föreningen ingår avtal med.

Obos har under vissa förhållanden, som redovisats under avsnitt 4.5.4 åtagit sig att förvärva lägenheter i föreningen som är osålda. Vid ett sådant förvärv blir Obos bostadsrättshavare till den lägenheten/de lägenheterna och därmed medlem i föreningen. Oavsett hur många lägenheter Obos kommer att behöva förvärva utifrån sina åtaganden mot föreningen om osålda lägenheter, så har Obos ändå bara en röst på stämman.

10 Föreningens möjlighet att rikta krav mot byggföretaget vid förseningar eller fel

Om byggnationen skulle försenas kan upplåtelse och/eller tillträdet till lägenheterna komma att behöva senareläggas. Vid en försening av byggnationen åtar sig Obos att ersätta föreningen med ett schabloniserat belopp (vite) om 0,3 % av kontraktssumman. Obos skyldighet att betala denna ersättning är dock begränsad och kopplad till hur omfattande förseningen är. Under vissa förhållanden har en förhandstecknare eller bostadsrättshavare rätt att säga upp sitt förhands- respektive upplåtelseavtal om det uppstår förseningar i projektet. Obos åtar sig att ersätta föreningen om förhandstecknare/bostadsrättshavare med laglig rätt frånträder sina avtal innan tillträdet.

För entreprenaden gäller en garantitid om två år för material och fem år för utfört arbete. Obos ansvarar för fel som framträder inom garantitiden. Efter garantitiden fortsätter en ansvarstid gälla under tio år räknat från entreprenadens godkännande. Obos ansvarar under ansvarstiden för väsentliga fel som framträder under ansvarstiden, om felet visas ha sin grund i vårdslöshet från Obos.

Två år efter entreprenadens godkännande har föreningen möjlighet att kalla till en garantibesiktning. Föreningen bekostar besiktningen.

11 Möjligheten att frånträda förhandsavtalet

En förhandstecknare har enligt bostadsrättslagen under vissa förhållanden rätt att efter uppsägning frånträda sitt förhandsavtal. Denna rätt att frånträda avtalet gäller bl.a. i följande situationer:

1. 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;
2. om de avgifter som ska betalas för bostadsrätten är väsentligt högre än det som anges i förhandsavtalet; eller
3. om lägenheten eller andra delar av föreningens hus eller mark väsentligen avviker från vad som avtalats.

Om förhandstecknaren vill frånträda avtalet på grund av väsentligt högre avgifter (punkt 2 ovan) eller väsentliga avvikelser (punkt 3 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.

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.