

# Bostadsrättsföreningen Bävestrand

Sommaren 2024



## Information inför tecknande av förhandsavtal

### Bostadsrättsföreningen

- BRF NAMN: Bostadsrättsföreningen Bävestrand
- FASTIGHETSBETECKNING: Uddevalla, Sankt Anna 13 (äganderätt)  
Tureborgsvägen 8  
451 33 Uddevalla
- ORGANISATIONSNUMMER: 769639-1510
- ADRESS: Årtullsgatan 5
- POSTNUMMER: STAD: 431 36 Mölndal
- E-POST: [per.fagring@fagringnorberg.se](mailto:per.fagring@fagringnorberg.se)

## Byggbolag

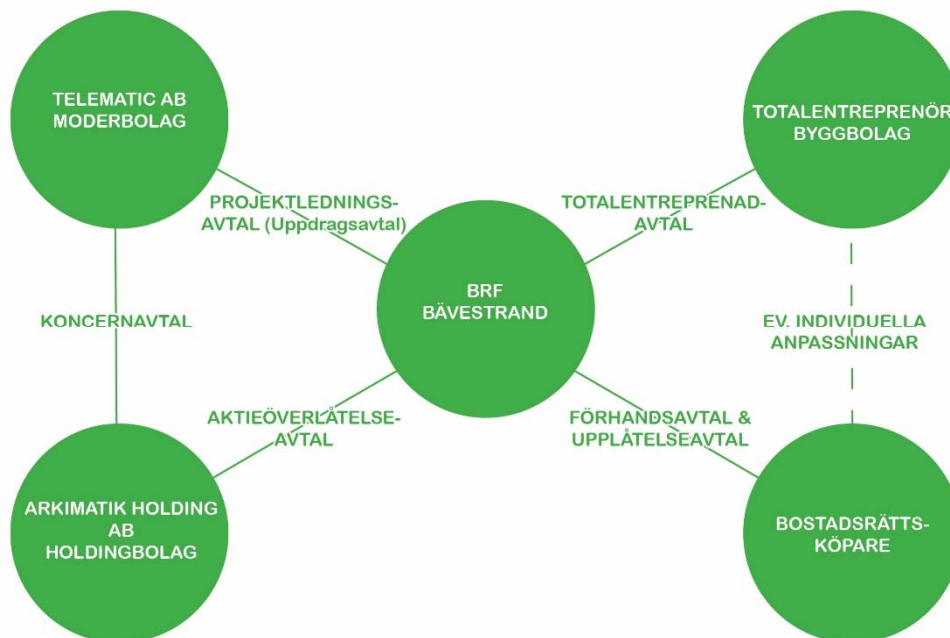
- NAMN: Under förhandling

## Moderbolag

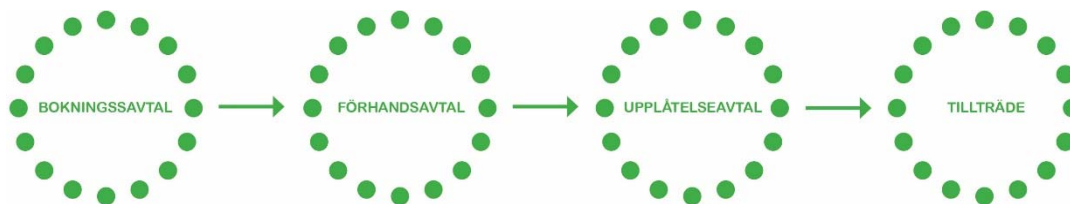
- NAMN: Telematic AB
- ORGANISATIONSNUMMER: 445276-2442
- ADRESS: Årtullsgatan 5
- POSTNUMMER: STAD: 431 36 Mölndal
- E-POST: [per.fagring@fagringnorberg.se](mailto:per.fagring@fagringnorberg.se)

## Holdingbolag

- NAMN: Arkimatik Holding AB
- ORGANISATIONSNUMMER: 559099-2441
- ADRESS: Årtullsgatan 5
- POSTNUMMER: STAD: 431 36 Mölndal
- E-POST: [per.fagring@fagringnorberg.se](mailto:per.fagring@fagringnorberg.se)



## Kommande steg fram till tillträdet



Bokningsavtal skrivs löpande under 2024. Notera att bokningsavtal inte utgör ett bindande avtal. Bokningsavtalets syfte är att samla tio köpare inför tecknandet av förhandavtalen.

Förhandsavtal, vilka är bindande, skrivs under hösten 2024.

Upplåtelse & tillträde sker under Q1 2026.

## Kommande steg i byggprojektet fram till tillträdet



Byggstart sker under januari 2025, grundläggning under Q1 2025, stomresning under Q2 2025, färdigställande under Q3 & Q4 2025, slutbesiktning sker under Q1 2026 varefter upplåtelse och tillträde sker.

## Bostadsrättsföreningens ekonomi

Bostadsrättsföreningen är en ekonomisk förening som består av dig och dina grannar. Att köpa en bostadsrätt innebär att du köper rätten att bo i bostaden – men det är bostadsrättsföreningen som äger själva huset. De största kostnaderna bostadsrättsföreningen har är amortering och räntor på lånen och kostnader för drift och underhåll av fastigheten.

### Årsavgifter

Årsavgifterna ska täcka bostadsrättsföreningens drift- och underhållskostnader av fastigheten samt räntor och amorteringar på bostadsrättsföreningens lån.

### Bostadsrättsföreningens lån

För att finansiera köpet av bostadsrättsföreningens fastighet använder man insatser och lån.

LÅNGIVARE FÖR ER FÖRENING ÄR:

Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän (kan ändras).

Slutplacering av lånen är planerad att ske i samband med tillträde. Fram till dess är årsavgifter och drift- och underhållskostnader preliminärt beräknade.

Vid tidpunkten för slutplaceringen kommer styrelsen att se hur räntebilden ser ut och hur lånet bäst delas upp på olika bindningstider. Beroende på ränteläget vid tidpunkten för slutplaceringen kan en kombination av bindningstider, belopp och räntor bli aktuell. Låneräntorna påverkas av Riksbankens styrränta och kan gå upp och ner.

De avgifter som tas ut av medlemmarna är årsavgift, avgift för pantsättning och överlåtelse samt avgift för andrahandsuthyrning.

Bostadsrättsföreningen kommer att teckna ett gemensamt fjärrvärmeavtal med Uddevalla Energi gällande varmvatten och uppvärmning. Detsamma gäller för el, VA och avfallshantering. Kostnaderna fördelas enligt andelstal.

Varje bostadsrättsägare tecknar ett individuellt el-abonnemang och betalar för sin egen hushållsel. Individuella abonnemang tecknas också med tjänsteleverantörer gällande bredband och TV.

Bostadsrättsföreningen kommer att teckna ett avtal med stöd för individuell mätning och debitering (IMD) för laddning av elfordon. Det innebär att du har möjlighet att ladda ditt fordon och betalar för din egen energiförbrukning och laddning.

### Bostadsrättsföreningens nyckeltal:

LÅN KRONOR PER KVADRATMETER UPPLÅTEN BOAREA:	12000:-/m <sup>2</sup> BOA
GENOMSNITTLIG ÅRSAVGIFT KRONOR PER KVADRATMETER UPPLÅTEN BOAREA EXKL IMD:	701:-/m <sup>2</sup> BOA
DRIFTSKOSTNAD KRONOR PER KVADRATMETER UPPLÅTEN BOAREA EXKL IMD:	202:-/m <sup>2</sup> BOA
AMORTERING PER KVADRATMETER BOAREA:	84:-/m <sup>2</sup> BOA

## **Ekonomiska risker som bostadsrättsföreningen är föremål för**

### **Osålda lägenheter**

Bostäder som är osålda vid tillträdet kan göra att bostadsrättsföreningen drabbas av minskade intäkter. Arkimatik Holding AB förbinder sig att köpa de eventuellt osålda bostäderna som är kvar senast sex månader efter godkänd slut-besiktning. Arkimatik Holding AB betalar månadsavgifterna tills de är sålda.

### **Årsavgiften**

I den ekonomiska prognosen i kostnadskalkylen finns en beskrivning av bostadsrättsföreningens förväntade utveckling under de första 16 åren med en årlig ökning av årsavgiften med två procent.

Känslighetsanalysen visar vad som händer med årsavgiften om räntan höjs med en eller två procentenheter samt om inflationen stiger med en till två procentenheter.

### **Ränta och Amortering**

Kapitalkostnaden för föreningens lån utgör en väsentlig del av bostadsrättsägarnas årsavgift. I kostnadskalkylen är årsavgiften baserad på en prognos om vad som antas gälla vid tillfället för tillträdet, antagen ränta kallas kalkylränta. Räntan kan vid tillfället för tillträdet både vara högre och lägre än vad som anges i kostnadskalkylen.

I stort är det Riksbankens styrränta som avgör vilken räntenivå som gäller vid tidpunkten för utbetalandet av föreningens slutplaceringslån.

Gällande amortering så kan nivån variera beroende på vilken långgivare föreningen slutligen väljer.

### **Parkeringsplatser**

Outhyrda parkeringsplatser kan leda till minskade intäkter för bostadsrättsföreningen. Arkimatik Holding AB betalar förbinder sig att hyra de eventuellt outhyrda parkeringsplatserna i enlighet med de kostnader som redovisas i bostadsrättsföreningens kostnadskalkyl till dess att parkeringsplatserna är uthyrda. Dock som längst under tre år efter godkänd slut-besiktning.

### **Lagstiftning och myndighetsbeslut**

Ändrad lagstiftning eller myndighetsbeslut kan leda till ökade kostnader för bostadsrättsföreningen. Det kan så klart även leda till minskade kostnader.

### **Latent skatteskuld**

Bostadsrättsföreningens förvärv av fastigheten har skett via överlåtelse av aktiebolag vilket medför det en latent skatteskuld. Detta innebär att om bostadsrättsföreningen i framtiden skulle avyttra fastigheten eller del av fastigheten utgår skatt på mellanskillnaden mellan anskaffningsvärdet och det då aktuella försäljningspriset.

## Privatekonomiska risker

Från att förhandsavtal tecknats till dess att det är dags att flytta in kan saker hända som påverkar bostadsmarknaden eller ditt privatliv. Dessa kan ha en påverkan på din privatekonomi och är därför bra att känna till.

### Förändringar på bostadsmarknaden

Insatsen är angiven i förhandsavtalet och är därför bindande mellan parterna, den kommer därmed varken att höjas eller sänkas om marknaden ändras fram till tillträdet.

Bostadsmarknaden går upp och ner vilket gör att bostadspriserna också kan gå upp och ner. Det kan påverka såväl värdet på din nuvarande bostad som värdet på en likvärdig bostad som den du köpt.

### Förändrat ränteläge

Bolåneräntorna följer oftast Riksbankens styrränta och kan precis som bostadsmarknaden gå upp och ner. Det påverkar både din och bostadsrättsföreningens ekonomi.

### Om du inte fullföljer ditt avtal

Förhandsavtalet är bindande. Det innebär att du som förhandstecknare förbinder dig att teckna upplåtelseavtal, och i nästa steg betala avtalad insats och tillträda bostaden i enlighet med upplåtelseavtalet. Om bostadsrättshavaren inte infinner sig för upplåtelseavtalskrivning enligt kallelse från fastighetsmäklare, eller på annan överenskommen tidpunkt, och heller inte rättelse sker inom en månad från kallelsen får föreningen häva det bindande förhandsavtalet. Det finns vissa situationer då du har en uttrycklig rätt att säga upp ditt förhandsavtal, se nedan under "Rätt att säga upp förhandsavtalet".

Om det inte föreligger någon sådan situation innebär en uppsägning av avtalet ett väsentligt avtalsbrott, vilket i sin tur ger bostadsrättsföreningen rätt att häva förhandsavtalet och kräva skadestånd. Skadeståndet kan till exempel omfatta mäklararvode, bostadsrättsföreningens administrationskostnader, arbetskostnader enligt uppdragsavtal, kapitalkostnader, uteblivna månadsavgifter samt en eventuell prisskillnad om försäljningspriset är lägre än det som står i förhandsavtalet. Om lägenheten har anpassats enligt dina speciella önskemål behöver dessa återställas. De eventuella kostnaderna för återställandet blir då också en del av skadeståndet. Det går inte att uppskatta skadeståndsbeloppet i förväg.

Även upplåtelseavtalet är bindande vilket innebär att du som köpare förbinder dig att betala avtalad insats och tillträda bostaden på avtalad tillträdesdag. Om så inte sker har bostadsrättsföreningen rätt att häva avtalet och kräva skadestånd på samma sätt som angivits ovan, om inte rättelse sker inom en månad efter anmodan.

Bostadsrättsföreningen kan dock efter särskilt provning erbjuda att skjuta fram tillträdet med som högst tre månader om det föreligger särskilda skäl, såsom sjukdom, arbetslöshet eller ändrad familjebild.

## **Förändringar i hus och mark jämfört med förhandsavtalet**

Mindre förändringar i bostaden eller bostadsföreningens hus och mark kan ske på grund av till exempel detaljprojektering i sent skede i projektet eller på grund av nya myndighetskrav.

Det kan till exempel röra sig om mindre förändringar i bostadens yta eller utformning av byggnaden eller utemiljön. Det kan även bli förändringar avseende balkong/uteplats, parkering eller i de gemensamma utrymmena. Skulle det uppstå några väsentliga förändringar kommuniceras det till dig som förhandstecknare så snart som möjligt.

De bilder som kommunicerats (säljmaterial) är visionsbilder vars syfte är att ge en övergripande bild av projektet men kan komma att avvika från den slutliga lösningen. Möblemanng, planteringskärl, lampskenor och andra lösa föremål som visas i visionsbilderna ingår inte köpet om inget annat anges.

De exteriöra visionsbilderna beskriver en planterad och delvis uppväxt vegetation. Plantering sker sannolikt först på våren 2026 och plantornas tillväxt och storlek är svåra att uppskatta. Även anslutande kanter, murar och trappor kan i detta skede behöva anpassas för att åstadkomma en bra helhet.

### **Ändringar i månadsavgiften**

Månadsavgiften till bostadsrättsföreningen kan påverkas av att bostadsrättsföreningens drifts- och räntekostnader kan gå upp och ner, vilket kan resultera i att den höjs eller sänks.

Avgiften är inte fastställd när förhandsavtal tecknas utan är preliminärt beräknad baserat på det aktuella ränteläget och beräknade driftskostnader i bostadsrättsföreningen. Den slutgiltiga avgiften kan justeras både uppåt och nedåt beroende på rådande ränteläge när det är dags för bostadsrättsföreningen att slutgiltigt placera sina lån. Avgiften kan även påverkas av myndighetsbeslut.

### **Rätt till information om väsentliga avvikelser**

Du har rätt att få skriftlig information från bostadsrättsföreningens styrelse om avvikelser från förhandsavtalet som de bedömer som väsentliga.

Det kan till exempel vara väsentliga avvikelser som rör bostaden, bostadsrättsföreningens hus och mark, avgiften till bostadsrättsföreningen eller tiderna som angetts för upplåtelse och tillträde.

## **Byggföretagets inflytande i bostadsrättsföreningen**

Bostadsrättsföreningens första styrelse kallas för den byggande styrelsen (eller interimstyrelse) och är den som bildar bostadsrättsföreningen. Den byggande styrelsen är verksam fram tills att alla bostäder är slutbesiktigade och godkända samt att den slutliga finansieringen är utbetald. Den beslutar om och tecknar avtal för anskaffning av mark och byggnation, uppdragsavtal, samt tar fram kostnads kalkylen och den ekonomiska planen som ligger till grund för bostadsrättsföreningens tillstånd att teckna förhands- och upplåtelseavtal. Styrelsen tecknar även avtal samt upphandlar finansiering, försäkring, fiberanslutning etc.

När inflyttningarna är klara hålls den första föreningsstämman. Då väljs en ny styrelse som kommer att bestå av den byggande styrelsen samt några av de nya medlemmarna. Styrelsen skall enligt stadgarna bestå av minst tre och högst fem ledamöter samt högst tre suppleanter. Tillsammans med representanter från Arkimatik Holding AB kommer den nya styrelsen ha ett antal överlämnandemöten innan det är dags för nästa ordinarie föreningsstämma (kallas också årsstämma eller årsmöte) då den byggande styrelsen avgår.

Arkimatik Holding AB äger rätt att utse en majoritet av bostadsrättsföreningens styrelse under en övergångsperiod. Av bostadsrättsföreningens stadgar framgår det att Arkimatik Holding AB har rätt att utse ledamöter och suppleanter i bostadsrättsföreningens styrelse fram till den första ordinarie föreningsstämman som infaller efter genomförd slutfinansiering och godkänd slutbesiktning av bostadsrättsföreningen enligt nedan:

1. Om styrelsen består av tre ledamöter ska två ledamöter och högst en suppleant utses av Arkimatik Holding AB.
2. Om styrelsen består av fyra eller fem ledamöter ska tre ledamöter och högst en suppleant utses av Arkimatik Holding AB.

## **Bostadsrättsföreningens möjlighet att rikta krav mot byggföretaget vid dröjsmål eller om fel upptäcks i bostadsrättsföreningens hus**

Bostadsrättsföreningen kommer att ingå ett totalentreprenadavtal med en totalentreprenör (Byggbolaget) för uppförandet av bostadsrättsföreningens hus. ABT 06 kommer att gälla för entreprenaden.

### **Förseningar som påverkar inflyttningen**

Om färdigställandet av bostadsrättsföreningens hus skulle bli försenat ska Byggbolaget ersätta bostadsrättsföreningen med ett belopp som motsvarar en andel av kontraktssumman för varje påbörjad vecka, varmed färdigställandet av kontraktens arbetena i sin helhet fördröjts (enl. ABT 06). Denna ersättning skall i första hand nyttjas till föreningens kostnader; såsom bland annat kapital- och projektledningskostnader. Bostadsföreningen ersätter också de andra parter som eventuellt lidit skada av förseningen.

### **Fel efter garantitiden**

Garantitiden för entreprenaden är fem år. För särskilda material eller varor som till exempel vitvaror är garantitiden två år, om inte Byggbolaget får längre garantitider från leverantören. I så fall gäller den längre tiden även mellan Byggbolaget och bostadsrättsföreningen.

Byggherre för uppförandet av projektet är BRF Bävestrand. Föreningen tecknar en byggherreförsäkring. En ansvarsförsäkring för styrelse tecknas av BRF Bävestrand till dess att interim-styrelsen ersatts av bostadsrättsägarna.

Byggentreprenören tecknar en entreprenadförsäkring inklusive 24 månaders garantiförsäkring. Föreningen kommer att teckna en fastighetsförsäkring från dess att entreprenaden är godkänd.

Efter att garantitiden gått ut ansvarar Byggbolaget bara för fel som har sin grund i vårdslöshet från Byggbolagets sida. Byggbolaget ansvarar inte för att åtgärda fel om kostnaden, inklusive kostnaden för eventuell följdskada, är mindre än 0,5 basbelopp.



## **Force majeure**

Entreprenadavtalet som tecknas mellan bostadsrättsföreningen och Byggbolaget kommer att innehålla en ömsesidig force majeure-klausul. Det innebär att om någon av parterna inte kan fullgöra visst åtagande i avtalet och det beror på omständigheter utom partens kontroll som förhindrar, avsevärt försvårar eller försenar fullgörandet, så ska det inte leda till någon påföljd. Sådana omständigheter kan till exempel vara:

- Åtgärd eller underlåtenhet från myndighet
- Ändrad eller nyttillkommen lagstiftning
- Konflikt på arbetsmarknaden
- Materialbrist
- Krig
- Blockad
- Brand
- Översvämning
- Olyckshändelse av större omfattning

## **Rätt att säga upp förhandsavtalet och rätt till ersättning**

### **Under följande omständigheter har du som förhandstecknare enligt bostadsrättslagen rätt att säga upp ditt förhandsavtal:**

1. Om upplåtelse av bostaden som bostadsrätt inte sker senast vid inflyttning
2. Om upplåtelse av bostaden som bostadsrätt inte sker inom skälig tid efter den beräknade tiden för upplåtelse och detta inte beror på dig eller på något förhållande på din sida.
3. Om de avgifter som ska betalas för bostadsrätten är väsentligt högre än det som anges i förhandsavtalet.
4. Om lägenheten eller andra delar av bostadsrättsföreningens hus eller mark väsentligt avviker från vad som avtalats.

Om du vill säga upp förhandsavtalet enligt punkt 3 eller 4 ovan ska du säga upp avtalet inom tre månader från den dag du fick kännedom om den högre avgiften respektive avvikelsen.

### **Om förhandsavtalet sägs upp enligt ovan har du rätt till följande:**

1. Rätt till att få tillbaka betalt förskott med ränta enligt räntelagen.
2. Rätt till skälig ersättning för sådana kostnader som du med bostadsrättsföreningens godkännande betalat för lägenhetens inredning och utformning som inte kan användas av dig.
3. Rätt till ersättning för annan skada som bostadsrättsföreningen genom försumlighet har orsakat dig.