

INFORMATION TILL FÖRHANDSTECKNARE

Ni får nu möjlighet att teckna förhandsavtal med Brf Sundbybergssporten ("Föreningen") om en framtida upplåtelse av en lägenhet i Föreningens hus med bostadsrätt. Enligt bostadsrättslagen är en bostadsrättsförening skyldig att tillhandahålla viss information i samband med erbjudandet att teckna förhandsavtal. Syftet med informationen är att den som erbjuds att teckna förhandsavtal ska kunna fatta ett välinformerat beslut baserat på den information som lämnas i denna informationshandling, tillsammans med utkastet till förhandsavtal jämte bilagor.

Tveka inte att fråga efter mer information om någon del är oklar. Om köpprocessen (förhandsavtalet) förmedlas genom en mäklare kan såväl mäklaren som byggföretaget vara behjälpligt med att svara på frågor.

Denna handling utgör Föreningens information till dig.

1. Bostadsrättsförening

Upplåtare: Brf Sundbybergssporten
Organisationsnummer: 769641–9154
Adress: c/o Urban Properties, Upplandsgatan 43, Stockholm
e-post: info@urbanproperties.se

2. Byggföretag

Byggföretagets namn: Partnex AB
Organisationsnummer: 559172–7945
Adress: Rallarvägen 17b, 184 40 Åkersberga
e-post: info@partnex.se

3. Byggprojektet och avtalsförhållandet med förhandstecknaren

3.1 Byggprojektet

Byggprojektet omfattar byggnation av 42 lägenheter i ett flerbostadshus bestående av 8 våningar med vind (varav 2 plan i suterräng) våningar inom fastigheten Sundbyberg Slaktaren 12 med adress Götgatan 1A och Vintergatan 2. Byggprojektet omfattar också 42 lägenhetsförråd i suterrängplan samt tvättstuga.

3.2 Övergripande tidsplan över byggnationen av Föreningens hus

Beräknad tidpunkt	Händelse
Q3 – 2023	Avtal om köp av Föreningens fastighet ingås
Q2 – 2024	Bygglov beviljas
Q3 – 2024	Rivning påbörjas
Q1 – 2025	Entreprenadavtal tecknas och byggstart
Q2 – 2025	Rivning färdigställs
Q3 – 2025 – Q4 2025	Invändig byggnation färdigställs
Q4 – 2025	Markarbeten färdigställs
Q4 – 2025	Slutbesiktning genomförs och godkänns
Q4 – 2025	Slutbesked/ interimistiskt slutbesked erhålls
Q4 – 2025 – Q1 – 2026	Tillträde
Q4 – 2027	Garantibesiktning beräknas genomföras

När godkänd slutbesiktning föreligger börjar garantitiden löpa, se nedan under rubriken "Krav mot byggföretaget" om innebörden av garantitid.

3.3 Avtalsförhållande mellan förhandstecknaren och Föreningen

Ett förhandsavtal är ett avtal om att i framtiden få förvärva (köpa) en bostadsrätt. Genom avtalet förbinder sig (lovar) Föreningen att i framtiden upplåta (sälja) en lägenhet i Föreningens hus och förbinder sig (lovar) förhandstecknaren att förvärva (köpa) lägenheten med bostadsrätt. I lagen anges att bostadsrätt är den rätt en medlem i föreningen har på grund av upplåtelsen. I bostadsrätten ingår de ekonomiska rättigheter som motsvarar medlemmens andel i Föreningen, men också en rätt att flytta in i (tillträda) och använda lägenheten. Innan upplåtelseavtal ingås ska styrelsen i Föreningen bevilja förhandstecknaren medlemskap i Föreningen.

Genom medlemskapet får en förhandstecknare de rättigheter som tillkommer en bostadsrättshavare, bland annat rätten att delta och rösta på en föreningsstämma. Genom att underteckna upplåtelseavtalet får förhandstecknaren bostadsrätt till den lägenhet som anges i förhandsavtalet. Det betyder att det som anges i förhandsavtalet om beräknad tid för att ingå upplåtelseavtalet ska följas av både Föreningen och förhandstecknaren. Har förhandsavtalet angivit att tillträde ska ske på annan tid än vid upplåtelseavtalets tecknande har parterna kommit överens om detta. Anges ingen tid för tillträde utan endast beräknad tid för upplåtelsen är utgångspunkten att tillträde, rätten att använda bostadsrätten, får ske omedelbart. Några långdragna förseningar får inte ske varken från Föreningen eller från förhandstecknaren. Vidare ska en beskrivning finnas av lägenheten och vilken insats, eventuell upplåtelseavgift och årsavgifter som ska betalas. Ett annat ord för årsavgift är månadsavgift.

Datum för tillträde till lägenheten (inflyttning i bostadsrätten) ska anges i upplåtelseavtalet om förhandstecknaren inte får flytta in i samband med att upplåtelseavtalet tecknas. Slutbetalning av insats sker normalt i samband med att förhandstecknaren tillträder lägenheten eller några dagar innan tillträde, allt för att Föreningen ska veta att insatsen är betald. Det inbetalda förskottet avräknas från insatsen.

3.4 Övergripande tidsplan över avtalsrelationen förhandstecknaren och Föreningen

Beräknad tidpunkt	Händelse
Q2 2025 och framåt	Förhandsavtal tecknas
Q3 2025 – Q4 2025	Upplåtelseavtal tecknas och förskott erläggs
Nov 2025 – Jan 2026	Slutbetalning av insats och upplåtelseavgift
Nov 2025 – Jan 2026	Förhandstecknaren tillträder lägenheten

4. Föreningens ekonomi och risker

Föreningens ekonomi bygger på att den kostnadskalkyl som gjorts över kostnaderna hålls samt att lägenheterna upplåts med bostadsrätt. Det ska noteras att en garanti för "osålda lägenheter" kommer lämnas av bostadsutvecklaren vilket innebär att lägenheterna upplåts till den som ställt garantin. Detta betyder att, om Föreningen inte kan upplåta samtliga lägenheter med bostadsrätt vid en viss given tid, ska CVP Slaktaren Holding AB betala avgifterna för dessa lägenheter genom att teckna (ingå) upplåtelseavtal med Föreningen och bli bostadsrättshavare. CVP Slaktaren Holding AB kan sedan överlåta (sälja) dessa bostadsrätter på öppna marknaden.

Föreningens hus bedöms kosta 173 273 000 kronor och ska finansieras med banklån, insatser och upplåtelseavgifter. Föreningens kostnader består främst av kostnad för förvärv av Föreningens hus jämte mark (fastighet) samt kostnad för byggnation av Föreningens hus.

Föreningens ekonomi kan påverkas av höjda räntor, ökade drifts- och underhållskostnader och ökade byggkostnader. Konsekvenserna av höjda räntor och ökade drifts- och underhållskostnader kan medföra högre månadsavgifter. Även ökade byggkostnader kan medföra högre månadsavgifter. Andra riskfaktorer är att andra förhandstecknare inte kan fullfölja eller frånträder förhandsavtal eller att vissa lägenheter inte säljs i rätt tid, innebärande att lägenheter förblir osålda. Konsekvenserna av detta kan vara både högre månadsavgifter och högre insatser. En annan riskfaktor är förseningar i byggprojektet, vilket kan påverka tid för upplåtelse och tillträde. Vidare kan finnas en skatterisk om byggprojektet paketerats genom ett särskilt skatteupplägg. Detta kan resultera i att Föreningen drabbas av inkomstskatt (latent skatt) om Föreningens hus tvingas säljas. Risker är till absoluta huvuddel teoretisk men finns i ett mycket osannolikt scenario. Vidare kan finnas en skatterisk bestående i att Föreningen ses som en så kallad oäkta bostadsrättsförening om inte minst 60 procent upplåts som bostadsrätter för permanentboende. För mer information, se Skatteverkets hemsida.

Nedan syns en ekonomisk prognos samt relevanta nyckeltal, vilket är ekonomisk information som hämtas från kostnadskalkylen. Nedan visas även en känslighetsanalys som visar hur olika ekonomiska scenarion kan påverka Föreningens ekonomi och i längden även förhandstecknarens/bostadsrättshavarens ekonomi.

Om det finns hyresintäkter i Föreningen så innebär uteblivna hyresintäkter en risk och om risken realiserar är konsekvensen högre månadsavgifter.

4.1 Ekonomisk prognos

Utbetalningar	År 1	År 5	År 10	År 20
Räntor	797 720 kr	775 772 kr	747 975 kr	688 990 kr
Amortering	159 544 kr	155 123 kr	161 349 kr	174 561 kr
Driftkostnader*	1 026 420 kr	1 111 030 kr	1 226 667 kr	1 495 300 kr
Summa årskostnader:	1 983 684 kr	2 041 925 kr	2 135 991 kr	2 358 850 kr
Inbetalningar				
Årsavgifter:	1 554 484 kr	1 585 655 kr	1 642 723 kr	1 885 118 kr
Parkering:	432 000 kr	476 611 kr	516 280 kr	629 342 kr
Bredband:	100 800 kr	100 800 kr	100 800 kr	100 800 kr
Summa inbetalningar:	2 087 284 kr	2 154 065 kr	2 259 803 kr	2 615 261 kr
Avsättning underhållsfond/nettobetalingar:	103 600 kr	112 140 kr	123 812 kr	150 926 kr

*Kostnader för lägenhetens hushållsel och hemförsäkring ingår ej

4.2 Nyckeltal

Anskaffningskostnad:	83 578 kr/m ² BOA
Belåning (slutfinansiering):	11 000 kr/m ² BOA
Insatser + upplåtelseavgifter:	72 626 kr/m ² BOA
Årsavgift:	750 kr/m ² BOA
Driftkostnader:	495 kr/m ² BOA
Driftkostnad exkl. garage:	351 kr/m ² BOA
Avsättning till yttre underhåll:	50 kr/m ² BOA
Avskrivning byggnader:	310 kr/m ² BOA

4.3 Känslighetsanalys

Föreningen har i sin kostnadskalkyl utgått från en genomsnittlig ränta på 3,50%. Den genomsnittliga räntan baseras på en uppskattning gjord efter kontakter med olika banker. Räntan bygger på en bankkoffert och kan ha viss marginal. Årsavgiften som anges bygger på den räntenivå som antagits. Eftersom räntenivåerna kan

höjas kan det också leda till att årsavgiften höjs. I den mån inflationen i samhället i stort ändras kan även en sådan ändring påverka årsavgiften eftersom årsavgiften används för att finansiera Föreningens kostnader. Dessa kostnader kan öka i den mån inflationen ökar. Vad gäller ränte- och inflationsnivåer kan även minskade nivåer påverka årsavgiften till att bli lägre än beräknat.

ÅR	1	2	3	4	5	6	10	20
Årsavgift vid dagens inflations- och räntenivå, kr/m ²	750	754	757	761	765	771	793	910
Dagens inflationsnivå och								
1. Dagens räntenivå +1%	750	862	864	866	868	872	886	983
2. Dagens räntenivå +2%	750	971	972	974	975	978	990	1 078
1. Dagens räntenivå - 1%	750	644	647	651	654	659	680	793
2. Dagens räntenivå - 2%	750	534	539	543	547	553	577	698
Dagens räntenivå och								
1. Dagens inflationsnivå +1%	750	756	761	767	774	781	815	1 014
2. Dagens inflationsnivå +2%	750	759	767	777	786	798	849	1 098
1. Dagens inflationsnivå -1%	750	750	750	749	749	750	754	807
2. Dagens inflationsnivå -2%	750	747	744	741	738	735	727	740

5. Privatekonomiska risker för förhandstecknaren

Mot bakgrund av att förhandsavtalet ingås relativt lång tid före tillträdet finns risk att bostadsrätten vid förhandsavtalet har ett pris som överstiger marknadspriset vid tidpunkten för tillträdet. Är det en allmän prisnedgång kan det också vara en privatekonomisk risk att det tidigare boendet minskar i värde och att det därmed blir svårare att finansiera köpet av bostadsrätten.

Ett förhandsavtal är bindande för köparen även om köparens ekonomiska situation försämras i tiden mellan undertecknandet av förhandsavtalet och dagen för slutbetalning och tillträde. En försämring av privatekonomin kan bero på ett flertal omständigheter, till exempel skilsmässa, arbetslöshet eller sjukdom men detta är inte omständigheter som medför att en förhandstecknare kan frånträda avtalet enligt BRL. Förhandstecknaren ansvarar själv för att denne kan finansiera köpet genom egen insats och/eller lån och kan inte frånträda avtalet på grund av förändrade förutsättningar avseende till exempel lånevillkor från bank. Notera att bankers lånelöfte ofta är begränsade i tid och att det inte är säkert att lånelöftet gäller vid tidpunkten för upplåtelsen.

Det finns dock inget som hindrar att en förhandstecknare begär att det i förhandsavtalet ska finnas ett villkor att förutsättningen är att vid tidpunkten för betalning av insatsen enligt upplåtelseavtalet (och eventuella upplåtelseavgifter), kan fullgöra sina ekonomiska skyldigheter gentemot Föreningen. Ett villkor kan då vara att lån medges av banken eller att förhandstecknaren kan sälja sin nuvarande bostad. Föreningen har ingen skyldighet att godkänna att ett sådant villkor tas in i förhandsavtalet. Om föreningen inte godkänner ett sådant villkor kan den blivande förhandstecknaren avstå från att ingå avtalet.

Om en förhandstecknare frånträder förhandsavtalet utan att ha rätt till det kan det få konsekvenser i form av skadeståndsansvar gentemot Föreningen. Skäl som inte utgör grund för att frånträda avtalet (om det saknas ett sådant villkor enligt föregående stycke) är exempelvis att banken inte lånar ut pengar eller att förhandstecknarens personliga förhållanden förändras. Skadeståndet om avtalet frånträds utan grund bygger på den skada som drabbar Föreningen. Skadan kan utgöras av till exempel mellanskillnad mellan pris

vid försäljning till annan köpare samt kostnader vid försäljning med mera. För kostnader som Föreningen har rätt till ersättning för finns även rätt till dröjsmålsränta enligt vid varje tid gällande referensränta med tillägg av åtta procentenheter enligt räntelagen.

I den mån förhandstecknaren fullföljer förhandsavtalet och sedan säljer den bostadsrätt som köpts är det viktigt att vara medveten om att värdet på bostadsrätten kan öka eller minska. Vid en försäljning tillkommer i många fall ett mäklararvode, vilket innebär att en försäljning kan innebära en privatekonomisk förlust även om bostadsrätten säljs till samma pris som den köptes för. Försäljningen kan även innebära en vinst, för det fall värdet har ökat sedan inköp.

6. Förändringar av lägenhet eller Föreningens hus och mark

Förhandsavtal tecknas i ett tidigt stadie under byggprojektet och justeringar/ändringar är regelmässigt oundvikliga i byggprojekt. Det innebär att vissa justeringar/ändringar kan vara nödvändiga att göra i syfte att genomföra projektet. Ett ändrat utförande kan krävas på grund av exempelvis oförutsedda markförhållanden jämfört med utförda utredningar, eller att nya myndighetsföreskrifter utfärdas. Det kan även handla om utbyte av ett material till ett likvärdigt för det fall det först angivna materialet inte finns att tillgå på grund av ändringar i produktsortiment hos leverantör. Omvärldsfaktorer som inte är möjliga att kontrollera kan leda till utbyte av visst material och att vissa justeringar/ändringar kan göras i förhållande till den utformning som ursprungligen angetts.

På fastigheten ska föreningen bygga om den befintliga byggnaden till att omfatta totalt 42 bostadslägenheter. Därutöver har föreningen tecknat avtal om att, vid en ny detaljplan för området, stycka av fastigheten och sälja vidare parkeringsplatsen mot Ekensbergsvägen. Inga kostnader eller intäkter för avstyckning och försäljning av marken kommer att belasta föreningen.

Ombyggnationen av den befintliga byggnationen har pågått under en tid och därmed är risken för förändringar i utseende eller disposition av lägenheterna begränsad.

7. Förändringar i avgiften

De beräknade avgifterna till Föreningen kan komma att förändras innan upplåtelsen. Ett flertal faktorer kan påverka avgiften. Om ränteläget ändras mot vad som förutsätts vid tecknandet av förhandsavtalet kan de beräknade avgifterna för bostadsrätten förändras till tidpunkten för upplåtelsen. Föreningens räntekostnader kan gå upp eller ner. På samma vis kan avgifterna förändras om drift- och underhållskostnader ändras. Exempelvis kan elpris fluktuera. I känslighetsanalysen framgår hur olika faktorer kan leda till ändrade avgifter. De slutliga avgifterna kommer att anges i upplåtelseavtalet och grundar sig på en registrerad ekonomisk plan som är granskad av två oberoende intygsgivare.

8. Information om väsentliga avvikelser jämfört med avtal

Förhandstecknaren har rätt att från Föreningen erhålla skriftlig information om det uppstår väsentliga avvikelser i förhållande till vad som är avtalat i förhandsavtalet. Det kan vara väsentliga förseningar i förhållande till angivna tidpunkter för upplåtelse och tillträde, väsentliga höjningar av avgifter, väsentliga ändringar av husets utformning eller markområde eller väsentliga ändringar av lägenhetens planlösning eller storlek.

Det är styrelsen i Föreningen som avgör när en väsentlig avvikelse föreligger och när information ska lämnas. Information lämnas till respektive förhandstecknare till den e-postadress som angetts vid tecknande av förhandsavtalet. Notera att förhandstecknaren kan ha en annan syn på om en väsentlig avvikelse föreligger.

9. Utomståendes inflytande i Föreningen

Urban Properties är en bostadsutvecklare som har initierat bildandet av föreningen och som på uppdrag av föreningen utför ombyggnationen av föreningens hus. Urban Properties är ett självständigt bolag i förhållande till Föreningen, men har en indirekt koppling till ägarna av projektet, CVP Slaktaren Holding AB. Urban Properties kommer att leda Föreningen under den tid som byggnationen av Föreningens hus pågår

fram till dess att de boende flyttat in och på stämma valt en egen styrelse. Ledamöterna från Urban Properties har relevant erfarenhet för att leda och driva Föreningen genom byggnationen.

En Förhandstecknare är inte medlem i Föreningen och saknar därför insyn och bestämmanderätt i Föreningen. Under byggnationen är det den byggande styrelsen som fattar beslut. Den byggande styrelsen hanterar samtliga frågor kring föreningens verksamhet och de avtal som finnas mellan Föreningen och CVP Slaktaren Holding AB.

CVP Slaktaren Holding AB har under vissa förhållanden åtagit sig att förvärva osålda lägenheter. Vid ett sådant förvärv blir CVP Slaktaren Holding AB bostadsrättshavare till den/ de lägenheterna och blir därmed medlem i Föreningen.

10. Krav mot byggföretaget vid dröjsmål eller fel

Byggföretaget är i kontrakterad för entreprenadformen totalentreprenad. Det innebär att Föreningen har avtal med byggföretaget enligt standardavtalet ABT 06, Allmänna bestämmelser för totalentreprenader avseende byggnads-, anläggnings- och installationsarbeten avseende byggnationen av Föreningens hus. ABT 06 bygger på en rimlig balans mellan rättigheter och skyldigheter som syftar till en ekonomiskt optimal riskfördelning mellan parterna.

Totalentreprenad innebär att entreprenören (byggföretaget) i förhållande till beställaren (Föreningen) svarar för såväl projektering som utförande. I allmänhet gäller att entreprenören svarar för att det färdigställda objektet uppfyller avtalad funktion inom ramen för sitt åtagande i entreprenadhandlingarna. Detta inkluderar att arbetet ska utföras fackmässigt.

Nedan återfinns en sammanfattande och översiktlig redogörelse för ABT 06 sanktionssystem vid fel eller dröjsmål i entreprenaden. Redogörelsen är inte uttömmande.

10.1 Försening

Entreprenaden ska vara färdigställd till kontraktstidens utgång. Entreprenören kan dock ha rätt till förlängning av kontraktstiden under vissa förutsättningar enligt ABT 06. Det finns möjlighet att kräva att entreprenören i sådant fall forcerar arbetena för att undvika eller minska en sådan tidsförlängning. Forcering sker på beställarens (Föreningens) bekostnad.

Om kontraktstiden överskrids, utan att entreprenören är berättigad till förlängning, föreligger försening. För varje påbörjad vecka som entreprenören överskrider kontraktstiden ska så kallat vite betalas enligt kontraktshandlingarna.

Om förseningsvite har avtalats om har beställaren (Föreningen) inte rätt till skadestånd utöver vitet. Anspråk på vite ska framställas skriftligen inom tre månader från entreprenadens godkännande.

10.2 Fel i entreprenaden

Allmänt

Entreprenören svarar för utfört arbete i tio år. Ansvarstiden inleds med en garantitid. Garantitiden är fem år för entreprenaden. För av beställaren föreskrivet särskilt material eller särskild vara är garantitiden två år.

Fel som beställaren (Föreningen) kan göra gällande

Beställaren får endast göra gällande följande fel i entreprenaden:

- i) Fel som finns antecknade i besiktningsutlåtande;
- ii) Fel som förelegat vid besiktning, men då inte märkts och inte heller borde märkts (dolda fel);
- iii) Fel som kan konstateras endast genom mätning, provning eller nyttjande;
- l) Fel som beställaren skriftligen anmält till entreprenören inom sex månader efter

entreprenadtidens utgång eller, om felet är väsentligt, inom 18 månader efter entreprenadtidens utgång; samt

II)

Fel som under garantitiden föranlett anmärkning med krav på avhjälpande vid en besiktning som sker med stöd av författning.

10.3 Fel som framträder under garantitiden

Entreprenören ansvarar för fel som framträder under garantitiden. Ansvaret omfattar såväl projektering som utförande.

Entreprenören ansvarar inte för fel som beror på beställarens felaktiga projektering, bristande underhåll, felaktiga skötsel eller förslitning.

10.4 Fel som framträder efter garantitiden

Efter garantitidens utgång ansvarar entreprenören för väsentliga fel om felet visas ha sin grund i entreprenörens vårdslöshet. Det åligger beställaren (Föreningen) att visa att entreprenören ansvarar för ett fel.

10.5 Ersättning för skada på grund av fel

Föreningen kan ha rätt till ersättning för skada på grund av fel om entreprenören varit vårdslös eller om skadan beror på ett fel som entreprenören svarar för. Ersättningsskyldigheten är begränsad till 15 procent av kontraktssumman om inte försäkring till högre belopp finns.

Underrättelse om fel

Beställaren ska utan dröjsmål skriftligen underrätta entreprenören vid upptäckt av fel eller skada på grund av fel.

Avhjälpande eller prisavdrag

Entreprenören är som huvudregel berättigad och skyldig att på egen bekostnad avhjälpa fel som denne svarar för.

I vissa fall har entreprenören inte en skyldighet att avhjälpa felet. I sådant fall har Föreningen i stället rätt till avdrag på entreprenadsumman med, som huvudregel, belopp motsvarande skillnaden mellan värdet på entreprenaden i kontraktsskicket respektive felaktigt skick.

10.6 Försäkring

Byggföretaget har vid gällande tidpunkt en försäkring avseende byggarbeten samt garantiåtaganden.

11. Uppsägningsrätt och rätt till ersättning

Förhandstecknaren har rätt att frånträda förhandsavtalet om (1) lägenheten inte upplåts med bostadsrätt senast vid inflyttningen, (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 i förhandsavtalet. Har tillträdet bestämts i förhandsavtalet gäller detta. Om inget anges i fråga om tillträde gäller att förhandstecknaren har rätt att få tillträda en kort tid efter det att upplåtelseavtalet träffats mellan parterna.

En förhandstecknare som vill frånträda förhandsavtalet enligt punkt (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. Frågan om när en förhandstecknare fått del av en avgiftshöjning är en fråga som ännu inte avgjorts i domstol.

Om ett förhandsavtal frånträds enligt vad som anges ovan har förhandstecknaren rätt att (1) få tillbaka belopp som han eller hon har betalt i förskott med ränta enligt 2 § räntelagen, så kallad avkastningsränta, (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 (oftast tillvalen), och (3) rätt till ersättning för annan skada som Föreningen genom försumlighet har förorsakat honom eller henne.
