

Förköpsinformation - erbjudande om tecknande av förhandsavtal med Bostadsrättsföreningen Mjölaren i Sundsvik

Information i enlighet med 5 kap 3 § bostadsrättslagen

1. Uppgifter om bostadsrättsföreningen

Bostadsföreningen Mjölaren i Sundsvik, org.nr: 769641-2019 ("Föreningen")
Kontaktperson styrelsen: Per Johansson Enlund (mail per.johansson@panghus.se)

2. Uppgifter om Byggföretaget

Panghus Entreprenad AB, org.nr: 556740-3760 ("Byggföretaget")
Kontaktperson projektledaren: Fabian Mendoza (mail fabian.mendoza@panghus.se)
Birger Jarlsgratan 57A, 113 56 Stockholm

3. Byggprojektet och avtalsförhållandet mellan föreningen och förhandstecknaren

Bostadsrättsföreningen består av sammanlagt 15 bostadsrättslägenheter, i form av radhus och fristående hus. Utöver bostaden finns ett kallförråd för respektive lägenhet. Tomtmarken innehavs med nyttjanderätt. Parkering sker på egen uppfart på tomt i anslutning de fristående husen och gemensam uppställningsplats för radhusen. Varje bostadsrättslägenhet tecknar eget abonnemang för sin förbrukning av hushållsel och undermätare för vattenkonsumtion finns i respektive bostadsrättslägenhet med att förbrukning faktureras efter schablon. Sophantering sker med eget renhållningsabonnemang.

Betänketid

Från det att förhandavtal skickats till förhandstecknaren, har förhandstecknaren rätt till en betänketid om sju dagar. Inför tecknandet av förhandsavtalet har förhandstecknaren tagit del av detta erbjudande dokument.

Ungefärliga tidpunkter för produktion av föreningens hus:

Detaljplan Fastigheten Nykvarn Sundsör 2:89 2:90

Bygglov beviljat våren 2025

Produktion (preliminära tider)	-	start / klart
Markarbeten och grundläggning:		mars 2026 / april 2026
Husstomme:		april 2026 / maj 2026
Invändigt arbete:		maj 2026 / aug 2026
Utvändigt arbete (mark)		juni 2026 / aug 2026
Slutbesiktning (start och godkänd)		aug 2026 / sep 2026

En oberoende och certifierad besiktningsperson säkerställer att Byggföretaget har utfört entreprenaden enligt avtal och noterar eventuella fel i protokoll. Förhandstecknaren inbjuds att närvara vid besiktningen som är mellan parterna Föreningen och Byggföretaget.

Interimistiskt slutbesked (slutbesked) Erhålls innan tillträde av bostadsrättslägenheterna.
Byggnadsnämnden förklarar att samtliga åtgärder enligt startbeskedet är slutförda och att byggnaden får tas i bruk.

Tillträde till bostaden Preliminärt slutet av kvartal 3 2026

Garantibesiktning 2 år (år 2028)
Bostadsrättsföreningen kallar till 2 års garantibesiktning innan garantitiden har gått ut.

Förköpsinformation - erbjudande om tecknande av förhandsavtal med Bostadsrättsföreningen Mjölaren i Sundsvik

Allmänt om förhandsavtal

Förhandsavtal ingås normalt i ett tidigt skede av ett projekt och är ett juridiskt bindande avtal mellan bägge parter "Förening och Förhandstecknare" om framtida förbindelse att teckna Upplåtelseavtal för upplåtelse av bostadsrätt och förvärva bostadsrätten.

Med anledning av att det är i ett tidigt skede som förhandsavtal tecknas är det inte möjligt att förutse allt som kan hända, både vad gäller projektet som sådant, omvärlden och förhandstecknarens egen situation. Att ingå ett förhandsavtal innebär därför alltid en risk. Du som förhandstecknare uppmanas att göra en egen bedömning av riskerna i förhållande till din situation vad gäller privatekonomi, nuvarande bostadssituation och andra parametrar som kan inverka på din förmåga och vilja att fullfölja köpet. Nedan sammanställs huvuddragen i projektet och vad det innebär att ingå ett förhandsavtal. Dock kan sammanställningen omöjliggöras fullständig och riskbedömning måste alltid göras utefter de specifika förutsättningar som gäller för just dig.

- Betalning av förskott till BRF, ca 3-4 veckor från tecknat förhandsavtal med faktura från ekonomiska förvaltaren SBC. *Förskott om 100.000 kr, kommer räknas av mot slutlig insats.*

- Avtal om tillval tecknas med byggföretaget, i samband med förhandsavtal

- Betalning av avtalade tillval faktureras från Panghus Entreprenad AB.

- Ekonomisk plan upprättas under kvartal 2, 2026 – beroende på upplåtelsestartpunkt.

- Upplåtelse av bostadsrätt, dvs Upplåtelseavtal sker under kvartal 2 - kvartal 3, 2026.

Du som förhandstecknare tecknar ett upplåtelseavtal med Föreningen vilket ger dig rätt att på villkoren i avtalet nyttja lägenheten.

samband med tecknande av upplåtelse anges tidpunkt för tillträde till lägenheten och du beviljas medlemskap i Föreningen.

- Handpenning 10%, betalas från tecknandet av Upplåtelseavtal enligt faktura från ekonomiska förvaltaren SBC.

- Slutbetalning av slutlig sker i anslutning till tillträdet, faktura skickas från ekonomiska förvaltaren SBC. (betalning skall vara till fullo erlagd vid tillträdet)

Föreningen säkerställer med garanti för förskott med tillstånd att ta emot förskott från Bolagsverket är erhållet, detsamma gäller för upplåtelse bostadsrätt alternativt att slutbesiktning genomförs innan upplåtelse bostadsrätt.

Detta förhandsavtal gäller under förutsättning att minst femtio (50) procent av bostadsrätterna i den aktuella bostadsrättsföreningen har tecknats genom bindande förhandsavtal senast 2026-02-15. Om försäljningsgraden om 50 % inte har uppnåtts vid denna tidpunkt äger bostadsrättsföreningen rätt att häva detta avtal utan påföljd för endera parten. I sådant fall ska eventuellt erlagd förskottsbetalning omedelbart återbetalas till förhandstecknaren utan ränta. Bostadsrättsföreningen ska skriftligen meddela förhandstecknaren senast 2026-02-28 om försäljningsvillkoret inte har uppfyllts och avtalet därmed hävs. Om föreningen inte häver avtalet inom angiven tid, anses försäljningsvillkoret uppfyllt eller avstående från att åberopa det ha skett.

4. Föreningens ekonomi och ekonomiska risker

Föreningens ekonomi kan komma att påverkas av yttre faktorer.

- Vad händer om bostadsrätterna inte blir sålda i beräknad tid?

Panghus Entreprenad AB eller till hänvisat koncernbolag åtar sig att förvärva alla bostadsrätter som inte är upplåtna till bostadsrätt (osålda) inom utsatt tid enligt en förbindelse med Föreningen. Det innebär att risken för försäljningen bärs av projektbolaget och att Föreningen inte drabbas ekonomiskt om samtliga bostadsrätter inte kan säljas i tid.

- Vad händer om byggprojektet blir försenat eller dyrare än beräknat?

Avtalen mellan Utvecklaren, Byggföretaget och Föreningen innebär att föreningens totala kostnad för förvärv av marken och färdigställande av föreningens hus är fastställd före entreprenaden genomförs. Eventuella fördröjningar drabbar därmed endast Utvecklaren och alltså inte Föreningen.

Förköpsinformation - erbjudande om tecknande av förhandsavtal med Bostadsrättsföreningen Mjölaren i Sundsvik

Eventuella förseningar drabbar inte direkt Föreningen ekonomiskt, men kan få till följd att vissa förhandstecknare får rätt att frånträda sina avtal. I sådant fall förvärvar projektbolaget sådana bostadsrätter enligt ovan.

- Vad händer om en eller flera förhandstecknare frånträder sina förhandsavtal?

Förhandstecknare kan under vissa förutsättningar ha rätt att frånträda sina förhandsavtal (se mer om det nedan). Sådana bostadsrätter som då blir osålda behandlas som övriga osålda bostadsrätter, dvs.

Förköpsinformation - erbjudande om tecknande av förhandsavtal med Bostadsrättsföreningen Mjölaren i Sundsvik

förvärvas av projektbolaget om de inte upplåts till bostadsrätt i tid. Om en förhandstecknare frånträder utan rättslig grund blir förhandstecknaren skadeståndsskyldig gentemot Föreningen för samtliga kostnader och skador som uppstår på grund av avtalsbrottet.

Av Föreningens kostnadskalkyl ges en god överblick över Föreningens förväntade ekonomi och hur denna kan komma att utvecklas över tid, se utdrag ur kostnadskalkylens budget och prognos. I kostnadskalkylen finns också en så kallad känslighetsanalys som visar hur Föreningens kostnader påverkas vid olika ränte- och inflationsantaganden.

Föreningen har erhållit finansieringsoffert från SoliFast Finansiering KB.

5. Privatekonomiska risker för förhandstecknaren

Förhandstecknarens ekonomi kan komma att påverkas i händelse av

- Prisnedgång på bostadsmarknaden

Under tiden från tecknande av förhandsavtal till tecknande av upplåtelseavtal för lägenheten kan bostadsmarknaden förändras. Det kan medföra att det vid tid för upplåtelse finns likvärdiga lägenheter på marknaden till ett lägre pris. Det kan också medföra att den bostad som du som förhandstecknare eventuellt ska sälja har tappat i marknadsvärde eller bli svår att sälja.

- Oförmåga att fullfölja köpet

Om du som förhandstecknare inte kan fullfölja köpet av bostadsrätten (exempel på grund av att du inte får lån) och säger upp förhandsavtalet utan rättslig grund kan Föreningen ha rätt att kräva dig på skadestånd.

Skadeståndet kan uppgå till ett belopp motsvarande "Föreningens" hela skada, inklusive exempelvis uteblivna avgiftsintäkter, mäklarkostnad och eventuell förlust på grund av prisnedgång. Dock kan du vid vissa oförutsedda händelser få hjälp genom Utvecklarens avbokningsskydd som beskrivs i förhandsavtalet.

6. Förändringar av byggprojektet under processen gång

Avvikelser i lägenhet, hus och mark

Förhandsavtalet ingås före Föreningens hus är uppfört, vilket innebär att exakt utformning av den lägenhet som förhandsavtalet avser och Föreningens hus i övrigt inte är slutligt känt. Lägenheten eller andra delar av Föreningens hus och mark kan komma att förändras exempelvis om

- underentreprenör eller underleverantör ändrar sitt sortiment eller går i konkurs och inte kan leverera enligt överenskommelse, eller
- nya förutsättningar uppkommer som står utanför Byggföretagets kontroll och som ej var kända vid förhandsavtalets tecknande.

7. Förändringar av de beräknade avgifterna för bostadsrätten innan lägenheten upplåts med bostadsrätt

Avvikelser i avgifter

Med avgifter menas de belopp som ska betalas, som insats, årsavgift och, i förekommande fall, upplåtelseavgift. Avgifterna är beräknade och anges i registrerad kostnadskalkyl och i förhandsavtalet. Avgifterna kan komma att ändras på grund av exempelvis

- förändringar i lagar eller regelverk,
- ränteförändringar – för att ta del av hur det kan påverka se avsnitt Känslighetsanalys i kostnadskalkyl.
- förändrade driftskostnader – för att ta del av hur det kan påverka se avsnitt "Känslighetsanalys" i kostnadskalkyl, eller
- förhandstecknarens eventuella beställningar av tillval som debiteras som en separat faktura ifrån Byggföretaget.

8. Information om väsentliga avvikelser

Föreningen kommer skriftligen informera dig som förhandstecknare, via brev, e-post eller digital

Förköpsinformation - erbjudande om tecknande av förhandsavtal med Bostadsrättsföreningen Mjölaren i Sundsvik

portal, så snart möjlighet ges, när det kan förutses att det kommer att ske väsentliga avvikelser/förändringar från det som är avtalat. Sådana avvikelser kan exempelvis avse

- väsentlig förändring av tidpunkter för upplåtelse respektive tillträde,
- väsentlig förändring av storlek på avgifter så som insats, årsavgift och, i förekommande fall, upplåtelseavgift.
- väsentlig förändring av lägenhetens, förrådets och tomtens storlek samt planlösning, eller
- andra väsentliga ändringar som har med Föreningens eventuella gemensamma ytor att göra.

9. Utomståendes inflytande i Föreningen

Den byggande styrelsen består av:

Ledamot, ordförande Per Johansson Enlund, Haninge (utsedd av Panghus)

Ledamot Tony Hjalmarsson, Bollnäs (utsedd av Panghus)

Ledamot Magnus Jansson, Uppsala (utsedd av Panghus)

Styrelsens ansvar är att ta tillvara Föreningens intresse gentemot Utvecklaren och Byggföretaget.

Styrelsen har direkt inflytande över beslut kring upphandling av leverantörer för Föreningens drift till exempel internet, försäkring, fastighetsförvaltning och finansiering.

Fram till upplåtelse är det endast de personer som sitter i styrelsen som är medlemmar, vilket innebär att de har fullt inflytande över Föreningen.

10. Föreningens möjlighet att rikta krav

Avtalet mellan Föreningen och Byggföretaget som reglerar entreprenaden är ett "Totalentreprenadavtal" som baseras på standardavtalet ABT 06, men med ändring av ABT 06 kap 5, § 8, 10, 11 och 20 begränsas Entreprenörens skadeståndsskyldighet till det belopp Entreprenören erhåller från en av Entreprenören anlitate underentreprenörer för ersättning för aktuell skada.

Garantitiden är 2 år. Föreningen har rätt att påkalla garantibesiktning inom 2 år och skall göras skriftligen till entreprenören Panghus Entreprenad AB. Ansvarstiden är 10 år för dolda fel.

11. Förhandstecknarens möjlighet att frånträda förhandsavtalet

Förhandstecknaren får efter uppsägning frånträda avtalet, om

1. lägenheten inte upplåts med bostadsrätt senast vid inflyttning,
2. lägenheten inte upplåts med bostadsrätt inom skäligen 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 3 eller 4 ovan ska säga upp avtalet av den anledningen inom tre månader från den dag då han eller hon fick kännedom om den högre avgiften respektive avvikelserna.

Om ett förhandsavtal upphör att gälla efter förhandstecknarens uppsägning enligt ovan har Förhandstecknaren,

- a) rätt att få tillbaka belopp som han eller hon har betalat i förskott med ränta enligt 2 § räntelagen (1975:635),
- b) 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 hen, och
- c) rätt till ersättning för annan skada som föreningen genom försumlighet har förorsakat hen.