

FÖRHANDSAVTAL

-

AVTAL OM FRAMTIDA UPPLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT

| | |
|--|--|
| Förhandsupplåtaren | Bostadsrättsföreningen Panorama Öst, org.nr. 769631-1328 (Föreningen), c/o Åke Sundvall Byggnads AB, Box 20066, 161 02 Bromma upplåter på villkor enligt detta avtal, vid nedan angiven tidpunkt, bostadsrätten till nedan angivna objekt till; |
| Förhandstecknaren | Namn: NAMN, Personnummer: PERSONNUMMER Adress: ADRESS Mobilnummer: TFN NR, E-postadress: MAIL Namn: NAMN, Personnummer: PERSONNUMMER Adress: ADRESS Mobilnummer: TFN NR, E-postadress: MAIL (Förhandstecknaren) |
| Kontaktperson | Vid frågor kring detta förhandsavtal ska Förhandstecknaren i första hand vända sig till Tim Svalling, tim.svalling@akesundvall.se, 08-505 580 39. |
| Upplåtelseobjekt och lägenhetens utformning | <p>Upplåtelsen avser lägenhet nr LGH NR på Föreningens fastighet Stockholm Vårfrugillet 4. Lägenheten omfattar ANTAL RUM rum och kök om ca YTA kvm boarea. Lägenheten är under produktion. Förhandstecknaren är medveten om att lägenheten inte har varit föremål för kontrollmätning då den ännu inte är färdigställd.</p> <p>Om den färdigställda lägenhetens boarea avviker med upp till 5 % från ovan angiven boarea medför den eventuella avvikelserna inte någon justering av angiven insats och/eller upplåtelseavgift, dvs. ingendera parten har då rätt till återbetalning eller erläggande av ytterligare insats och/eller upplåtelseavgift.</p> <p>Lägenhetens preliminära utformning framgår av bofaktablad, <u>Bilaga 1</u>.</p> <p>I upplåtelsen ingår mark/uteplats i enlighet med vad som framgår av <u>Bilaga 1</u>. Slutgiltig utformning och gränsdragning av mark/uteplats sker i bilaga till upplåtelseavtal.</p> <p>Förhandstecknaren är medveten om och accepterar vissa avvikelser kan komma att ske i lägenheten och fastigheten i övrigt från vad som anges i bofaktablad, <u>Bilaga 1</u> samt i kostnads kalkyl.</p> |
| Upplåtelseändamål | Bostadsrätten upplåts för att nyttjas som bostad utan begränsning i tiden och i övrigt i enlighet med föreskrifter i lag och Föreningens stadgar. |
| Beräknad insats | BELOPP, SE KOSTNADSKALKYL kronor. |
| Beräknad upplåtelseavgift | BELOPP, PRIS I PRISLISTA MINUS INSATS I KOSTNADSKALKYL kronor. |
| Beräknad total köpeskilling | BELOPP, SE PRISLISTA kronor (insats plus upplåtelseavgift). |

| | |
|---|--|
| Beräknad årsavgift | <p>BELOPP, SE KOSTNADSKALKYL kronor. Årsavgiften kan komma att ändras. Årsavgiften fördelas i enlighet med Föreningens stadgar.</p> <p>I årsavgiften ingår inte hushållsel, telefoni, tv, bredband/internet och hemförsäkring.</p> |
| Förskott | BELOPP kronor. (10 % av den totala köpeskillingen) |
| Beräknad tidpunkt för upplåtelse | Kvartal 4 2023 |
| Beräknad tid för tillträde | <p>Kvartal 4 2023</p> <p>Definitivt datum för tillträde ska meddelas av Föreningen senast fyra (4) månader före den definitiva tillträdesdagen (Tillträdesdagen) (dvs. dag för första möjliga inflyttning i lägenheten).</p> |
| Betalning av förskott | <p>Förhandstecknaren ska erlägga ett förskott, med belopp som anges ovan, inom 10 dagar efter det att Föreningen har meddelat Förhandstecknaren att betalning ska ske. Betalning av förskottet är en väsentlig förutsättning för detta avtal.</p> <p>Förskottet ska erläggas i enlighet med betalningsinstruktion/faktura som Föreningen skickar tillsammans med meddelande om betalning av förskott.</p> <p>För att Föreningen ska kunna ta emot förskott krävs att Föreningen erhållit tillstånd att ta emot förskott från Bolagsverket i enlighet med 5 kap. 5 § bostadsrättslagen (1991:614).</p> |
| Betalning av insats, upplåtelseavgift m.m. | <p>Föreningens styrelse fastställer insatsens storlek och i förekommande fall upplåtelseavgiftens storlek innan lägenheten upplåts med bostadsrätt.</p> <p>Efter det att upplåtelseavtal har tecknats ska Förhandstecknaren senast på Tillträdesdagen erlägga den totala köpeskillingen (dvs. summan av insats och i förekommande fall upplåtelseavgift) varvid erlagt förskott ska tillgodoräknas Förhandstecknaren. Betalningsinstruktion kommer att meddelas i upplåtelseavtalet.</p> <p>Betalning för eventuella tillval som Förhandstecknaren har gjort tillkommer, utöver insats och upplåtelseavgift, och ska betalas enligt separat faktura från entreprenör.</p> |
| Särskilda villkor | <p>Förhandstecknaren har informerats om att uppförandet av Föreningens hus är i ett tidigt stadium. Förhandstecknaren har fått möjlighet att ställa frågor gällande byggnationen av Föreningens hus och fått dem besvarade. En väsentlig förutsättning för Föreningen vid ingåendet av detta avtal är att det finns en tillräcklig efterfrågan på de bostadslägenheter som Föreningen avser att upplåta med bostadsrätt varmed det kan säkerställas att Föreningen har möjlighet att uppföra Föreningens hus enligt den kostnadskalkyl som Föreningen har upprättat.</p> <p>Mot bakgrund av vad som beskrivs i stycket närmast ovan gäller följande.</p> <p>Om Föreningen inte har tecknat förhandsavtal avseende upplåtelse av bostadsrätt för minst 48 av Föreningens lägenheter senast den 20 mars 2023 äger Föreningen en ensidig rätt att säga upp detta avtal till upphörande. Om Föreningen vill nyttja denna rätt ska Föreningen senast den 5 april 2023 skicka en</p> |

skriftlig uppsägning (via REK-brev) till Förhandstecknaren. Uppsägning ska anses ha kommit mottagaren tillhanda tre arbetsdagar (dag som inte är lördag, söndag el. helgdag) efter avlämnande för postbefordran.

Vid en uppsägning av detta avtal enligt endera stycke närmast ovan har Förhandstecknaren rätt att erhålla belopp som eventuellt erlagts i förskott jämte ränta enligt 2 § räntelagen (1975:635). Därutöver har parterna inte rätt till ersättning från den andre parten.

Förhandstecknarens rätt att frånträda detta avtal

Förhandstecknaren får, enligt 5 kap 8 § bostadsrättslagen (1991:614), efter skriftlig uppsägning genast frånträda detta avtal om;

1. lägenheten inte upplåts med bostadsrätt senast vid inflyttningen,
2. upplåtelsen genom försummelse av Föreningen inte sker inom skälig tid efter den beräknade tidpunkten för upplåtelsen, eller
3. de avgifter som ska betalas för bostadsrätten är väsentligt högre än som angivits i detta avtal och förhandstecknaren av denna anledning säger upp avtalet inom tre månader från den dag då förhandstecknaren fick reda på den högre avgiften.

Frånträder förhandstecknaren detta avtal enligt ovan ska förskott som har betalats omedelbart återbetalas i sin helhet jämte ränta enligt 2 § räntelagen (1975:635).

Förhandstecknaren har även rätt till skälig ersättning för gjorda tillval som förhandstecknaren med Föreningens godkännande åtagit sig för lägenhetens inredning och utformning och som har blivit onyttiga för förhandstecknaren.

Föreningen ska även ersätta förhandstecknarens skada som Föreningen orsakat Förhandstecknaren genom försumlighet.

Om Förhandstecknaren inte fullföljer detta avtal och grund för uppsägning inte föreligger ska Förhandstecknaren ersätta Föreningen för den skada som Föreningen lider.

Föreningens rätt att häva detta avtal

Om Förhandstecknaren inte förvärvar lägenheten med bostadsrätt enligt detta avtal, och grund för Förhandstecknaren att frånträda eller häva avtalet inte föreligger, har Föreningen rätt att häva detta avtal och erhålla ersättning från Förhandstecknaren för den skada som Föreningen lider.

Föreningen äger exempelvis rätt att häva detta avtal och erhålla ersättning från Förhandstecknaren för den ekonomiska skada som Föreningen lider om Förhandstecknaren dröjer med att betala förskott mer än två veckor efter förfallodagen, eller dröjer med att teckna upplåtelseavtal mer än en månad från det att Föreningen har anmanat Förhandstecknaren att teckna upplåtelseavtal.

Meddelanden

Meddelanden enligt detta avtal ska ske skriftligen genom brev, e-post eller rekommenderat brev till mottagarens vanliga adress eller den e-postadress som angetts på detta avtals första sida, alternativt till ändrade kontaktuppgifter om sådana lämnats enligt nedan, samt med kännedomskopia till ansvarig fastighetsmäklare.

Meddelande om uppsägning eller hävning ska alltid skickas med rekommenderat brev till mottagarens vanliga adress. Sådant meddelande ska anses ha kommit mottagaren tillhanda tre arbetsdagar (dag som inte är lördag, söndag el. helgdag) efter avlämnande för postbefordran.

Underrättelse om ändrade kontaktuppgifter m.m.

Förhandstecknaren ska omgående underrätta Föreningen genom meddelande till kundservice@akesundvall.se vid ändring av kontaktuppgifter som t.ex. ändring av namn, adress, e-post och telefonnummer.

Kostnadskalkyl och stadgar

Förhandstecknaren har tagit del av Föreningens intygsgivna kostnadskalkyl och stadgar. De beräknade avgifterna grundas på kostnadskalkylen. Förhandstecknaren bekräftar även att denne är införstådd med att beräkningen av Föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för kostnadskalkylens upprättande kända förhållanden. Kostnaderna är därmed endast beräknade och preliminära. Förändringar i det allmänna ränteläget, inflationen och kostnader generellt kan väsentligt påverka avgifterna.

Åtagande

Föreningen är i anledning av detta avtal skyldig att upplåta lägenheten med bostadsrätt till Förhandstecknaren. Förhandstecknaren är å sin sida skyldig att förvärva lägenheten med bostadsrätt.

Medlemskap

Förhandstecknaren ansöker härmed om medlemskap i Föreningen. Föreningens styrelse ska bevilja Förhandstecknaren medlemskap i Föreningen senast vid tecknandet av upplåtelseavtal.

Överlåtelse av avtalet

Förhandstecknaren får inte sätta någon annan än sin make/maka i sitt ställe eller pantsätta sin rätt enligt avtalet. Vad som sägs om make/maka ska gälla även sådan sambo på vilken sambolagen (2003:376) tillämpas. En överlåtelse eller pantsättning i strid med dessa bestämmelser är ogiltig.

Villkor för avtalets giltighet

Detta avtal är giltigt först efter att det undertecknats av båda parter fysiskt eller digitalt via bank-id.

Detta avtal har upprättats i två (2) likalydande exemplar, varav parterna tagit var sitt.

**Underskrift
Förhandstecknaren**

Ort:

Datum:

Ort:

Datum:

NAMNFÖRTYDLIGANDE

NAMNFÖRTYDLIGANDE

Underskrift Föreningen

Ort:

Datum:

Ort:

Datum:

Johan Lins, enligt fullmakt

Bilagor till detta avtal:

Bilaga 1: Bofaktablad

Bilaga 2: Personuppgiftsinformation