

Förhandsavtal

När det är dags att teckna ett förhandsavtal med bostadsrättsföreningen är det som regel en relativt lång tid kvar till det att du ska flytta in i bostadsrättsföreningen. Ett förhandsavtal är bindande och innebär att du som konsument förbinder dig att köpa lägenheten och bostadsrättsföreningen att sälja (upplåta) densamma vid den angivna tidpunkten. Detta är en stor ekonomisk förbindelse som innebär att höga krav ställs på båda parter.

För dig som konsument innebär det följande att en bostadsrättsförening innehar kvalitetsmärkningen Trygg BRF när du ska teckna förhandsavtal:

1. Bostadsrättsföreningen följer Trygg Bostadsrättsmarknads etiska regler,
2. Bostadsrättsföreningen har till grund för ditt förhandsavtal en kostnadskalkyl eller en ekonomisk plan där följande nyckeltal framgår:
 - a. Lån per kvm BOA (boendeyta) + LOA (lokalyta)
 - b. Belåningsgrad i föreningen, lån i förhållande till föreningens anskaffningskostnad
 - c. Offererad ränta, samt datum när denna offererats
 - d. Beräknad ränta
 - e. Offererat amorteringskrav, om sådant finns från banken
 - f. Beräknad amortering
 - g. Lån per lgh i kr utifrån andelstal för årsavgifter
 - h. Finns det någon latent skatteskuld som kan bli aktuell om föreningens säljer del av eller hela fastigheten,

Dessa nyckeltal publiceras på Trygg Bostadsrättsmarknads hemsida vilket bidrar till en ökad möjlighet för dig som konsument att jämföra bostadsrättsföreningen mot andra. Du har även möjlighet att se hur stort påslag bostadsrättsföreningen valt att lägga på den offererade räntan för att få fram den beräknade räntan, en alltför låg räntemarginal kan innebära att bostadsrättsföreningen är särskilt räntekänslig.

3. Bostadsutvecklaren påtar sig ansvaret att betala årsavgifter för eventuella osålda lägenheter samt att senast viss tid efter att bostadsrättsföreningen övergått till de boende själv köpa dessa, dock max 6 månader efter godkänd slutbesiktning.
 - a. Trygg Bostadsrättsmarknads definition av en osåld lägenhet är en lägenhet för vilken förhandsavtal eller upplåtelseavtal inte tecknats. Eller lägenheter för vilka förhandsavtal eller upplåtelseavtal tecknats men där tecknaren har en laglig rätt att säga upp avtalet och valt att göra så. Endast ett påstående från en förhandstecknare att denne inte avser underteckna upplåtelseavtalet innebär inte att lägenheten är att anse som osåld.
4. Ska förskottsbetalning utges ska bostadsrättsföreningen ha ställt en säkerhet för detta belopp och beviljats rätt att ta emot betalningen hos Bolagsverket.
5. Bostadsutvecklaren ska, när det finns, garantera intäkter från kommersiella hyreslokaler innebärandes att beräknad intäkt enligt kostnadskalkylen är garanterad under i vart fall 2 år från avräkningsdagen. Med avräkningsdagen avses den dag då Bostadsutvecklaren lämnar över det ekonomiska ansvaret för driften av bostadsrättsföreningen till föreningen.
6. Om bygglov för fastigheten inte finns ännu ska detta framgå av ditt förhandsavtal.
7. Förhandsavtalet ska, **utöver krävda uppgifter enligt 5 kap 3 § bostadsrättslagen**, innehålla uppgift om:
 - a. Boarea samt övriga ytor upplåtna med bostadsrätt, exempelvis Carport eller uteplats,
 - b. Beräknad tidpunkt för upplåtelse angivet med månad och år,
 - c. Beräknad tidpunkt för tillträde, angivet med ett tremånadersintervall,
 - d. Villkor som antingen ger dig eller bostadsrättsföreningen rätt att frånträda förhandsavtalet samt villkor som innebär att avtalet blir bindande först när vissa yttre faktorer uppfyllts redovisas tydligt och i separata paragrafer,

- e. Exempel på villkor av detta slag är att avtalet blir bindande först när bygglov erhållits, ett visst antal avtal undertecknats eller att om bygglov inte erhållits visst datum så har du och bostadsrättsföreningen rätt att säga upp avtalet.

- 8. En majoritet av bostadsrättsföreningens styrelse är oberoende från bostadsutvecklaren.

Sammantaget ska detta ge dig en bättre överblick av bostadsrättsföreningen samt en säkerhet i att projektet blir av.