

Information till förhandstecknare

1 Uppgifter om föreningen:

Brf Stenstahöjden 1
Org.nr 769641-2506
c/o Svanberg & Sjögren Bygg AB
Svarvarvägen 3 E
142 50 Skogås
Tel. 070-462 62 62

2 Uppgifter om fastighetsutvecklarna:

Goda Vänner Padel AB
Org.nr 559309-6232
c/o Svanberg & Sjögren Bygg AB
Svarvarvägen 3 E
142 50 Skogås
Tel. 0708-877 45 37
E-mail: kenta@svanbergsjogren.se

3. Byggprojektet och avtalsförhållandet mellan föreningen och förhandstecknaren

3.1 Byggprojektet

Föreningen består av 18 radhusbostäder uppdelat på tre huskroppar samt två parhuslägenheter fördelat på en huskropp. Parkering sker intill varje bostad. Möjlighet att parkera två bilar per bostad finns. Det finns två miljöhus med teknikutrymme för undercentral. I miljöhuset finns utrymme för rest- och matavfall samt sortering av den fastighetsnära insamlingen.

Övergripande tidslinje över byggnationen av föreningens hus:

Ungefärlig tidpunkt	Händelse
Erhållet 2024-12-09 Diaraienummer SHBG 2024-001768	Bygglov
Kvartal 4 2024/kvartal 1 2025	Avtal om byggnation av föreningens hus ingås med leverantörer. Byggnationen är en s k "delad utförandeentreprenad" innebärande att att föreningen tecknar avtal med respektive entreprenör inom bygg, el, vvs etc.
Kvartal 1 2025	Arbeten med grundläggning genomförs
Kvartal 1 2025	Husens stommar beräknas vara uppförda
Kvartal 2 2025	Huskropp 1 (4 st radhuslägenheter) och 3 (2 st parhuslägenheter) klara för slutbesiktning.
Kvartal 4 2025	Slutbesiktning förväntas vara godkänd. Slutbesked/interimistiskt slutbesked erhålles.
Kvartal 4 2025	Tillträde påbörjas med möjlighet att flytta in
Kvartal 1 2026	Huskropp 2 och 4 (14 st radhuslägenheter) klara för slutbesiktning.
Kvartal 1 2026	Slutbesiktning förväntas vara godkänd. Slutbesked/interimistiskt slutbesked erhålles.
Kvartal 2 2026	Tillträde påbörjas med möjlighet att flytta in
Kvartal 2-4 2027 Huskropp 1 och 3	Garantibesikning beräknas genomföras.
Kvartal 2-4 2028 Huskropp 2 och 4	Garantibesikning beräknas genomföras.

3.2 Avtalsförhållandet mellan förhandstecknaren och föreningen

Förhandsavtal är ett juridiskt bindande avtal om framtida upplåtelse av bostadsrätt. Genom avtalet förbinder sig föreningen att i framtiden upplåta en viss lägenhet med bostadsrätt. Den som tecknar förhandsavtal förbinder sig å sin sida att förvärva lägenheten med bostadsrätt. Den insats och upplåtelseavgift samt årsavgift som är angiven i förhandsavtalet är beräknade utifrån föreningens granskade och intygsgivna kostnadskalkyl och kan komma att justeras i det efterföljande upplåtelseavtalet.

Själva bostadsrätten skapas genom upplåtelsen, då föreningen och respektive förhandstecknare ingår upplåtelseavtal. Inför tecknandet av upplåtelseavtal kommer de som tecknat förhandsavtal att beviljas medlemskap i föreningen. Det är genom ingåendet av upplåtelseavtalet med föreningen som förhandstecknarna blir bostadsrättshavare, och därmed får de rättigheter som tillkommer en bostadsrättshavare. Detta innefattar t ex rätten att vara med och bestämma över föreningen genom att bl a rösta på föreningsstämmor. Efter att föreningens hus är färdigställt och inflyttning skett kommer de boende att få möjlighet att ta över förvaltningen av föreningen och själva utse föreningens styrelse.

Tillträde till en speciell lägenhet sker vid det datum som kommer att vara angivet i upplåtelseavtalet.

Vid tecknandet av förhandsavtal betalar förhandstecknaren inget förskott. Den slutliga insatsen och upplåtelseavgiften fastställs av föreningens styrelse och anges i upplåtelseavtalet och betalas i samband med tillträde av lägenheten. Föreningen skickar fakturor för slutbetalning.

Översiktlig tidslinje för avtalsförhållandet mellan förhandstecknaren och föreningen:	
Ungefärlig tidpunkt	Händelse
Kvartal 2 2025	Kostnads kalkyl upprättas och intygas av oberoende intygsgivare
Kvartal 3 2025	Förhandsavtal tecknas
Kvartal 4 2025	Ekonomisk plan upprättas och intygas av oberoende intygsgivare. Registreras hos Bolagsverket.
Kvartal 4 2025	Upplåtelseavtal tecknas med möjlighet till inflyttning i huskropp 1 och 3.
Kvartal 4 2025	Slutbetalning av insats och upplåtelseavgift faktureras inför tillträde. Gäller huskropp 1 och 3.
Kvartal 1-2 2026	Upplåtelseavtal tecknas med möjlighet till inflyttning i huskropp 2 och 4.
Kvartal 2-3 2026	Slutbetalning av insats och upplåtelseavgift faktureras inför tillträde. Gäller huskropp 2 och 4.

4. Föreningens ekonomi och ekonomiska risker för föreningen

I detta avsnitt beskrivs först föreningens ekonomi med utgångspunkt i de uppgifter som finns angivna i föreningens kostnads kalkyl. Därefter lämnas en allmän beskrivning av vilka ekonomiska risker som finns för en bostadsrättsförening vid nyproduktion.

4.1 Finansiering av föreningens fastighet och byggnation av föreningens hus

Byggnadsprojektet kommer att ske i s k "Delad utförandeentreprenad" vilket innebär att föreningen upphandlar och avtalar om utförandeentreprenad av underleverantörer.

Föreningens anskaffningskostnader består främst av kostnaden för förvärvet andelarna i Brf Ormsta C1 som äger fastigheten samt kostnaden för byggnation av föreningens hus.

Föreningens anskaffningskostnad finansieras dels genom de insatser och upplåtelseavgifter som bostadsrättshavarna betalar när de tecknar upplåtelseavtal för sina bostadsrättslägenheter i föreningen, dels genom att föreningen tar banklån. Under byggtiden finansieras föreningen genom ett lån från Goda Vänner Padel AB eller närstående bolag.

Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv (hämtad från kostnadskalkylen):

Produktionskostnad (inklusive köpeskilling av andelar samt entreprenadkostnader mm).	106 840 000 kr
---	----------------

Beräknad finansiering:

Insatser och upplåtelseavgifter	82 000 000 kr
Fastighetslån	<u>24 840 000 kr</u>
Summa beräknad finansiering	106 840 000 kr

4.2 Ekonomisk prognos (hämtad från kostnadskalkylen)

Utbetalningar	År 1	År 5	År 10
Räntor *)	715 392	683 915	644 568
Amortering	273 240	273 240	273 240
Driftskostnader	333 610	361 110	398 695
Fondering till yttre underhållsfond **)	86 400	93 522	103 256
Fastighetsavgift bostäder	-	-	-
Summa årskostnader:	1 408 642	1 411 787	1 419 759
Inbetalningar			
Årsavgifter	1 408 642	1 524 759	1 683 458
Årsavgifter kr/BOA	652	706	779
Årets nettobetalningar	86 400	112 972	263 699
*) fastighetsutvecklarna har garanterat en ränterabatt om 0,5 % de första 5 åren			
Total ränterabatt uppgår till 621 000 kronor och kommer att betalas till föreningens			
bankkonto i samband med att fastighetslånet tas ut.			
**) avsättning till yttre underhållsfond påverkar ej kassabehållningen			
Föreningens kassa			
Ingående saldo	86 400	523 548	1 872 145
Kassabehållning inklusive undrhållsfond	86 400	730 042	2 239 100

4.3 Nyckeltal (hämtade från kostnadskalkylen)

Nyckeltal	Kr/m2 BOA
Anskaffningskostnad	49 463
Belåning år 1	11 500
Insats + upplåtelseavgift	37 963
Årsavgift	652
Föreningens driftskostnad år 1	154
Lägenhetsinnehavarens beräknade driftskostnader år 1	10
Avsättning till yttre underhållsfond	40
Amortering per år	127

4.4 Känslighetsanalys

Villkoren för lånen är baserade på offert från Swedbank. Säkerhet för lånen är pantbrev i föreningens fastighet. Goda Vänner Padel AB (fastighetsutvecklarna) garanterar en ränterabatt om 0,5 % de första 5 åren. Total ränterabatt uppgår till 621 000 kronor och kommer att betalas ut till föreningens bankkonto i samband med att fastighetslånet tas ut. Den årsavgift som anges i förhandsavtalet är beräknad utifrån den räntenivån. Räntenivåerna kan förändras fram till att det är dags att placera föreningens lån. Om räntan höjs, kan föreningen behöva höja årsavgiften för att täcka de ökade räntekostnaderna. Även ändrade inflationsnivåer kan komma att påverka beräkningen av årsavgiften. Känslighetsanalysen nedan, som är hämtad från föreningens kostnadskalkyl visar hur årsavgiften påverkas om räntan på föreningens lån respektive inflationen ökar eller minskar.

Respektive lägenhets andelstal uppgår till 5 % (uppgift hämtad från kostnadskalkylen). Genom att multiplicera årsavgiften med andelstalet får man fram respektive lägenhets årsavgift. Dividera årsavgiften med 12 månader så får man fram månadsavgiften.

Känslighetsanalys	År 1	År 5	År 10
Nettoavgift enligt prognos	1 408 642	1 524 759	1 683 458
Om ränta			
Årsavgift om samma inflation men ränta +1%-enhet	1 657 042	1 762 230	1 907 266
Årsavgift om samma inflation men ränta +2%-enhet	1 905 442	1 999 700	2 131 074
Årsavgift om samma inflation men ränta -1%-enhet	1 190 050	1 315 785	1 486 506
Om inflation			
Årsavgift om samma ränta men inflation +1%-enhet	1 421 242	1 538 396	1 698 516
Årsavgift om samma ränta men inflation +2%-enhet	1 425 442	1 542 945	1 703 536
Årsavgift om samma ränta men inflation -1%-enhet	1 404 442	1 520 213	1 678 438

4.5 Ekonomiska risker för föreningen

4.5.1 Ökade räntekostnader

De räntekostnader som redovisas i föreningens kostnadskalkyl är baserade på offererade räntesatser från bank. Dessa räntesatser är preliminära. Föreningens lån placeras efter att byggnationen av föreningens hus är färdigställda och tillträde lämnats. Ränteläget kan ha förändrats vid denna tidpunkt. Detta innebär att föreningen kan få högre räntekostnader än vad som beräknats i kostnadskalkylen. För att täcka eventuella kostnader kan föreningen behöva höja årsavgifterna i förhållande till beräkningarna i kostnadskalkylen. Om räntenivåerna i stället blir lägre än vad som förutsetts i föreningens kostnadskalkyl, kan detta medföra att styrelsen beslutar om att sänka föreningens årsavgifter.

4.5.2 Ökade omkostnader

Om föreningens driftskostnader, exempelvis kostnader för sophämtning, gemensam uppvärmning m m ökar jämfört med vad som har angetts i föreningens kalkyler, kan detta medföra att föreningen behöver höja årsavgiften i förhållande till beräkningarna i kostnadskalkylen.

4.5.3 Förseningar eller fördyrningar av entreprenaden

Byggnationen av föreningens hus kommer att utföras till ett fast pris utan indexreglering och enligt byggbranschens standardvillkor. Detta innebär att kostnaderna för byggnationen kan komma att öka om föreningens styrelse gör en ändrings- eller tilläggsbeställning, vilket styrelsen kan göra om den bedömer det vara till nytta för föreningen. Vidare kan kostnaderna för byggnationen förändras om uppgifter som Goda Vänner Padel AB inte haft anledning att räkna med föranleder merarbeten. Även om byggnationskostnaden ökar av de skälen så kommer det inte påverka föreningens totala anskaffningskostnader då priset för andelarna i Brf Ormsta C1 kommer att sänkas i motsvarande mån.

Om byggnationen skulle försenas kan upplåtelse och/eller tillträdet till lägenheterna komma att behöva senareläggas. Vid en försening av byggnationen åtar sig Goda Vänner Padel AB att ersätta föreningen med ett belopp som motsvaras det som föreningen blir skyldig att utge till bostadsrättshavare på grund av förseningen. Goda Vänner Padel AB's skyldighet att betala denna ersättning är dock begränsad och kopplad till hur omfattande förseningen är. Under vissa förhållanden har en förhandstecknare eller bostadsrättshavare rätt att säga upp sin förhands- respektive upplåtelse om det uppstår förseningar i projektet. Goda Vänner Padel AB åtar sig att ersätta föreningen om förhandstecknare/bostadsrättshavare med laglig rätt frånträder sina avtal innan tillträdet. Av denna anledning bedöms föreningens ekonomiska situation i normalfallet inte påverkas av en försening i byggprojektet.

4.5.4 Lägenheter som inte blivit sålda

Om det vid entreprenadtidens utgång fortfarande finns lägenheter som inte är sålda, d v s lägenheter som det inte tecknats förhandsavtal eller upplåtelseavtal för, åtar sig Goda Vänner Padel AB att ersätta föreningen för kapital- och driftskostnaderna för dessa lägenheter. Om upplåtelseavtal inte tecknats för dessa lägenheter efter sex månader från entreprenadtidens utgång åtar sig Goda Vänner Padel AB sig att förvärva lägenheterna och betala insats och upplåtelseavgift i enlighet med föreningens ekonomiska plan. Föreningen bär därför ingen risk för lägenheter som inte blivit sålda.

En förhandstecknare har under vissa förhållanden rätt att efter uppsägning frånträda sitt förhandsavtal, vilket beskrivs i avsnitt 11. Goda Vänner Padel AB åtar sig att ersätta föreningen för kostnader som uppstår på grund av att en förhandstecknare med laglig rätt frånträder sitt förhandsavtal. Om en lägenhet inte kan upplåtas till en ny köpare i en sådan situation, är den att betrakta som osåld och Goda Vänner Padel AB åtar sig då att förvärva lägenheten med bostadsrätt. Uppsägningar från förhandstecknare som har rätt att frånträda sina förhandsavtal, bedöms därför inte påverka föreningens ekonomi.

4.5.5 Förhandstecknare som inte fullgör sina avtalsförpliktelser

En förhandstecknare som, utan laglig grund, inte fullgör sina förhandsavtal begår ett avtalsbrott. Även en bostadsrättshavare som tecknat upplåtelseavtal, men inte fullgör avtalet genom att erlagga avtalad insats och upplåtelseavgift gör sig skyldig till avtalsbrott. Om så sker kommer föreningen att häva det aktuella förhands- eller upplåtelseavtalet och därefter upplåta lägenheten till en ny köpare. Den avtalsbrytande förhandstecknaren eller bostadsrättshavaren bli skadeståndsansvarig mot föreningen för kostnader som uppstår till följd av avtalsbrott. Dessa kostnader inkluderar bl a den eventuella mellanskillnaden i pris som kan uppstå vid upplåtelse till en ny köpare, föreningens försäljningskostnader samt de årsavgifter som förfaller till betalning före det att den nya köparen tillträder bostadsrätten m m. Om en sådan situation uppstår åtar sig Goda Vänner Padel AB att efter den nya köparens tillträde förvärva föreningens skadeståndsfordran mot den avtalsbrytande förhandstecknaren eller bostadsrättshavaren och kompensera föreningen för kapitalbeloppet. Föreningen står därför ingen risk för att en avtalsbrytande förhandstecknare eller bostadsrättshavare inte fullgör sitt avtal.

4.5.6 Skattemässiga risker

I det fall Goda Vänner Padel AB till följd av sina åtaganden gentemot föreningen förvärvar bostadsrätter, kan det påverka föreningens skattemässiga status som ett sk privatbostadsföretag (även kallat "äktat bostadsrättsförening"). Om ett bolag som Goda Vänner Padel AB innehar ett stort antal bostadsrättslägenheter kan föreningen komma att klassas som en oäktat bostadsrättsförening. Detta får skattemässiga konsekvenser för såväl föreningen som de enskilda bostadsrättshavarna. För att denna situation skall uppstå krävs dock, förenklat beskrivet, att 40 % av föreningens intäkter kommer från andra än de boende i föreningen samt att detta sker varaktigt, d v s under en längre tid. Mer information om vad det innebär att en förening är oäktat finns på Skatteverkets websida.

Kostnaden för fastighetsskatt till och med fastställt värdeår för föreningens fastighet ingår i totalentreprenadkostnaden och betalas av Goda Vänner Padel AB. Därefter betalar föreningen fastighetsskatt för eventuellt uthyrda lokaler och garageplatser. Föreningen betalar ingen fastighetsavgift för bostadslägenheter under de första 15 åren från färdigställandet av föreningens hus.

Föreningen är som utgångspunkt inte skattskyldig för moms. Detta innebär att föreningen inte behöver betala in någon utgående moms till Skatteverket men även att föreningen inte får göra avdrag för ingående moms vid köp av varor och tjänster.

Om föreningen i framtiden vill sälja fastigheten eller delar av fastigheten, kan detta innebära att en latent skatt utlöses.

Det som redovisats här avseende gällande skatteregler kan komma att ändras genom framtida politiska beslut. Ändringar av skatteregler kan leda till ökade kostnader för föreningen.

5 Privatekonomiska risker för förhandstecknaren

Förhandsavtalet är ett bindande avtal som innebär att du åtar dig att i framtiden förvärva en lägenhet med bostadsrätt och erlägga avtalad insats och upplåtelseavgift. I bostadsrättslagen anges situationer då en förhandstecknare har rätt att säga upp avtalet. Om du inte fullgör det bindande förhandsavtalet och inte har rättslig grund för att inte fullgöra avtalet, riskerar du att bli skadeståndsansvarig gentemot föreningen. Föreningens skada kan t ex bestå i en eventuell mellanskillnad i pris vid försäljning till ny köpare, årsavgift för lägenheten under tiden fram till den nya köparens tillträde, kostnader för omförsäljning av lägenheten, t ex kostnad för mäklare och styling av lägenheten, samt kostnader för juridiskt ombud som föreningen anlitar för att tillvarata sin rätt. Föreningen har också rätt till dröjsmålsränta på avtalad insats och upplåtelseavgift såväl som på föreningens övriga kostnader. Dröjsmålsränta enligt räntelagen är 8 %-enheter över referensräntan.

Från det att förhandsavtalet undertecknats till det att det är dags att erlägga avtalad insats och upplåtelseavgift kan det inträffa händelser som påverkar din ekonomiska situation och din förmåga att fullgöra avtalet. Din ekonomiska förmåga att fullgöra förhandsavtalet kan påverkas om du blir arbetslös, drabbas av sjukdom som begränsar arbetsförmågan eller om du får ändrade familjeförhållanden. Sådana omständigheter utgör inte skäl för att frånträda förhandsavtalet.

När det är dags att tillträda lägenheten och betala insats och upplåtelseavgift kan prisläget på bostadsmarknaden ha förändrats. Om du inför inflyttningen ska sälja din nuvarande bostad, kan en eventuell nedgång på bostadsmarknaden medföra att du inte får så mycket pengar för din bostad som du räknat med. En prisnedgång på bostadsmarknaden kan innebära att den lägenhet som du tecknat förhandsavtal för blir mindre värd som säkerhet för ett bolån, vilken kan påverka hur mycket du får låna i banken.

En prisnedgång på bostadsmarknaden kan också innebära att det, när det är dags för upplåtelse av bostadsrätten, finns andra likvärdiga bostadsrättslägenheter på bostadsmarknaden till ett lägre pris än vad du ska betala enligt förhandsavtalet. Om det istället sker en uppgång, kan dock även det omvända gälla.

Din möjlighet att erhålla bolån och storleken på lånet kan också påverka förändringar i det allmänna ränteläget. En stigande ränta på bolånet medför också ökade kostnader för lånet. Det kan även ske andra prisuppgångar i samhället som medför att förhandstecknarens privatekonomiska marginaler minskar. Ett exempel på senare är prisuppgång på el och energi. Det kan också medföra att du får svårigheter att betala de löpande kostnaderna för den bostadsrätt du tecknat förhandsavtal för.

6. Förändringar av byggprojektet under processens gång

Förhandsavtalet tecknas när arbetet med att uppföra föreningens hus fortfarande är på ett tidigt stadium. Under det fortsatta arbetet och tiden efter byggnationen av föreningens hus påbörjas kan det framkomma behov av att göra ändringar av utformningen i förhållande till vad som ursprungligen projekterades. Detta kan avse både lägenheterna som andra delar av föreningens hus och mark, miljöhus och andra byggnader på föreningens mark m m. Ett ändrat utförande kan uppstå till följd av att t ex markförhållandena visar sig vara annorlunda än vad som framgått av gjorda utredningar, att nya omständigheter blir kända antingen vid detaljprojekteringen eller efter det att byggnationen påbörjats samt om nya myndighetsföreskrifter utfärdas. Den närmare utformningen av lägenheterna kan också ändras till följd av ändringar i leverantörers produktsortiment under tiden fram till att lägenheterna ska färdigställas. Även faktorer i omvärlden som föreningen inte kan råda över kan påverka möjligheten att t ex köpa visst material som då kan behöva ersättas med annat likvärdigt.

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

De avgifter som ska betalas för bostadsrätten och som anges i förhandsavtalet, d v s insats, upplåtelseavgift och årsavgift, är beräknade och grundar sig på föreningens kostnadskalkyl. Kostnadskalkylen är granskad och intygsgiven av två oberoende intygsgivare. Eftersom kostnadskalkylen är just en kalkyl kan föreningens kostnader komma att ändras under tiden fram till upplåtelse av bostadsrätten. Detta innebär att avgifterna för bostadsrätten också kan komma att behöva justeras. De slutliga avgifterna kommer att anges i upplåtelseavtalet och grundar sig på en registrerad ekonomisk plan som är granskad av två intygsgivare.

Föreningens årsavgift ska täcka kostnaderna för föreningens löpande verksamhet. Årsavgiften fördelas efter de grunder som anges i stadgarna. Beräkningen av den årsavgift som anges i förhandsavtalet grundar sig på förväntade och antagna kostnader för föreningens drift som redovisas i kostnadskalkylen. De räntesatser som används i kalkylen är baserade på offererade räntor från den bank som föreningen valt att samarbeta med och är preliminära. Under tiden fram till upplåtelse kan det allmänna ränteläget och även prisläget i övrigt ha förändrats. Om förenngen får ökade löpande kostnader, t ex avseende uppvärmning, vatten eller el, eller ökade räntekostnader kan föreningen behöva höja årsavgiften.

Årsavgifterna kan även efter att lägenheterna upplåtits med bostadsrätt komma att öka eller minska efter beslut från föreningens styrelse.

Om det uppstår behov av ytterligare finansiering för t ex ökning av anskaffningskostnader, kan föreningen behöva finansiera kostnadsökningen genom ökade lån och därmed få ökade räntekostnader.

8 Information om väsentliga avvikelser

Enligt bostadsrättslagen är föreningen skyldig att så snart som möjligt skriftligen informera de som tecknat förhandsavtal om det kan förutses att väsentliga avvikelser kommer att ske från det som är överenskommet i förhandsavtalet. Det kan till exempel avse förändringar av lägenheternas storlek/yta, planlösning, balkong eller annat i lägenheten. De kan också avse väsentliga avvikelser relaterade till de avgifter som ska betalas för bostadsrätten. Information ska också lämnas om förseningar uppstår i byggprojektet, vilka kan leda till senarelagd tid för upplåtelse i förhållande till vad som avtalats. Samma gäller när ändringar av den information om tillträde som lämnats i denna handling gjorts om ändringen anses vara en väsentlig avvikelse. Informationsskyldigheten omfattar vidare väsentliga avvikelser relaterade till andra villkor som avtalats.

Vad som är väsentlig avvikelse bedöms i första hand av föreningens styrelse. Bedömningen ska göras efter vad som kan anses vara väsentligt för förhandstecknare. Om en avvikelse från vad som avtalats bedöms vara väsentlig ska styrelsen lämna skriftlig information så snart som möjligt. Informationen lämnas per e-post till den adress som förhandstecknare angivit i förhandsavtalet.

9 Förhållandet mellan Goda Vänner Padel AB och föreningen

Goda Vänner Padel AB är det företag som har initierat bildandet av föreningen. Goda Vänner Padel AB är ett separat och självständigt bolag i förhållande till föreningen. Föreningen har bildats av en så kallad byggande styrelse, som kommer att leda föreningen under den tid som byggnationen av föreningens hus pågår fram till att de boende flyttat in och på stämma valt styrelse.

En förhandstecknare är inte medlem i föreningen och saknar därför insyn och bestämmande i föreningen. Under tiden byggnationen av föreningens hus pågår är det den byggande styrelsen som fattar beslut. Detta innebär att den byggande styrelsen hanterar samtliga frågor kring föreningens verksamhet och de avtal som gäller mellan Goda Vänner Padel AB och föreningen samt även mellan föreningen och andra som föreningen ingår avtal med.

Goda Vänner Padel AB har under vissa förhållanden, som redovisats under avsnitt 4.5.4 åtagit sig att förvärva lägenheter i föreningen som är osålda. Vid ett sådant förvärv blir Goda Vänner Padel AB bostadsrättshavare till den lägenhet/de lägenheter och därmed medlem i föreningen. Oavsett hur många lägenheter Goda Vänner Padel AB kommer att behöva förvärva utifrån sina åtaganden mot föreningen om osålda lägenheter, så har Goda Vänner Padel AB ändå bara en röst på stämman.

10 Föreningens möjlighet att rikta krav mot Goda Vänner Padel AB vid förseningar eller fel

Vid försening av byggnationen av föreningens hus kommer föreningen att ha rätt till ersättning från Goda Vänner Padel AB med ett belopp motsvarande vad föreningen blir skyldig att utge till bostadsrättshavarna på grund av förseningen. Goda Vänner Padel AB's skyldighet att utge ersättning är begränsad till belopp och kopplad till hur omfattande förseningen blir. Om förseningen leder till att förhandstecknare med laglig rätt väljer att frånträda sina förhandsavtal, åtar sig Goda Vänner Padel AB att ersätta föreningen för dess kostnader i anledning av frånträddandet, samt att förvärva lägenheten med bostadsrätt.

För entreprenaden gäller en garantitid om två år för material och fem år för utfört arbete. Goda Vänner Padel AB ansvarar för fel som framträder inom garantitiden. Efter garantitiden fortsätter en ansvarstid gälla under tio år räknat från entreprenadens godkännande. Goda Vänner Padel AB ansvarar för väsentliga fel som framträder under ansvarstiden, om felet visas ha sin grund i vårdslöshet från Goda Vänner Padel AB.

Två år efter entreprenadernas godkännande har föreningen möjlighet att kalla till en garantibesiktning. Föreningen bekostar besiktningen.

11 Möjligheten att frånträda förhandsavtalet

En förhandstecknare har enligt bostadsrättslagen under vissa förhållanden rätt att efter uppsägning frånträda sitt förhandsavtal. Denna rätt att frånträda avtalet gäller bl a i följande situationer:

1. Om 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,
2. Om de avgifter som skall betalas för bostadsrätten är väsentligt högre än det som anges i förhandsavtalet, eller
3. Om lägenheten eller andra delar av föreningens hus väsentligen avviker från vad som avtalats.

Om förhandstecknare vill frånträda avtalet på grund av väsentligt högre avgifter (punkt 2 ovan) eller väsentliga avvikelser (punkt 3 ovan) ska förhandstecknaren säga upp avtalet av den anledningen inom tre månader från den dag då han eller hon fick kännedom om den högre avgiften respektive avvikelsen.

En förhandstecknare som frånträder sitt avtal i enlighet med ovanstående har rätt att få tillbaka belopp som han eller hon har betalat i förskott med ränta enligt 2 § räntelagen (1975:635). Förhandstecknaren har också rätt till skälig ersättning för sådana kostnader som han eller hon med föreningens godkännande har åtagit sig för lägenheternas inredning och utformning och som blivit onyttiga för honom eller henne. Därutöver har förhandstecknaren rätt till ersättning för annan skada som föreningen genom försumlighet har förorsakat honom eller henne.