

# Kundhandbok

VÄGEN TILL DITT NYA HEM



BOSTADSRÄTTER - MÄLARDALEN

**Derome**

Mark & Bostad

# Innehållsförteckning

ETT NYTT HEM.....	3
Att bo i bostadsrätt	
Besök på arbetsplatsen	
1. AVTAL OCH EKONOMI.....	3-4
Bokningsavtal	
Förhandsavtal	
Upplåtelseavtal	
Betalningsplan	
2. EGNA VAL.....	4-5
Tidplan	
Egna val via Derome Mark & Bostad	
Egna val via entreprenör/leverantör	
Eget material	
3. BESIKTNING .....	6
Förbesiktning	
Slutbesiktning	
4. SLUTBETALNING .....	6
5. INFLYTTNING.....	6
TRYGGHET FÖR DIG.....	6
Garanti	
Försäkringar	
ORDLISTA.....	7



## Ett nytt hem!

Att köpa ett nytt hem är en av de största affärerna du gör i ditt liv, vi på Derome Mark & Bostad vill att det också ska bli en av de bästa. Alla våra bostadsområden har en projektledare som känner ett personligt ansvar för just ditt nya hem. Projektledaren är den person som kommer att följa dig genom hela byggprocessen och som kan svara på de frågor som dyker upp, vilket innebär att du kan vara trygg under hela processen. Denna broschyr ger en generell vägledning om hur det går till att köpa en bostadsrätt av oss – från bokning och fram till den dagen din nya bostad är klar för inflyttning. Här hoppas vi att du ska få svar på många av dina frågor. Processen kan skilja sig något mellan olika bostadsprojekt.

### ATT BO I BOSTADSRÄTT

När du köper en bostadsrätt blir du samtidigt ”delägare” i hela bostadsrättsföreningens fastighet. Det innebär att det är du och dina grannar som genom den styrelse ni väljer bestämmer över ert bostadsområde. Föreningens kostnad för drift och underhåll, räntor, avskrivningar samt avsättningar för yttre underhåll betalas med årsavgifter (”hyror”) som du och övriga medlemmar betalar månadsvis till föreningen. Årsavgifternas storlek skall täcka föreningens självkostnader och skall beslutas av föreningens styrelse.

### BESÖK PÅ ARBETSPLATSEN

Du kommer säkert att vara väldigt nyfiken på att följa hur din nya bostad växer fram. Vi kommer i möjligaste mån tillgodose ditt behov att besöka ditt nya hem, men av säkerhetsskäl kan vi inte ta emot spontanbesök på arbetsplatsen. För att besöka din bostadsrätt måste du därför först boka tid med samordningsansvarig, vem

detta är meddelas av projektledaren. Vid besök skall hjälm och varselväst användas, detta lånas ut av oss på plats. Det kan förekomma att någon av entreprenörerna vill träffa dig på plats i bostadsrätten, då är det den entreprenören som har ansvaret för dig.

## 1. Avtal och ekonomi

Vägen fram till tillträde kantas av flera olika avtal och betalning i olika steg. Här följer en beskrivning av de olika avtalen samt information om hur betalningen ska ske.

### BOKNINGSAVTAL

När du bestämt dig för en bostadsrätt gör du en bokning genom vår mäklare. I samband med att bokningsavtal tecknas, betalas en bokningsavgift, på så sätt reserveras bostadsrätten åt dig. Om projektet inte genomförs eller om du väljer att inte gå vidare återbetalas avgiften.

## FÖRHANSAVTAL

Förhandsavtal är ett bindande avtal mellan dig och bostadsrättsföreningen. Det innebär att bostadsrättsföreningen i framtiden kommer att upplåta bostadsrätten som bostadsrätt till dig, du förbinder dig samtidigt att köpa bostadsrätten. Uppgifterna i förhandsavtalet grundas på kostnadskalkylen/ekonomiska planen, som innehåller en beräkning av insatser och årsavgifter för bostadsrätterna utifrån projektets bedömda kostnader. I samband med tecknandet av förhandsavtal erläggs förskott om 5% av priset. Den tidigare inbetalda bokningsavgiften dras av från förskottet. Innan tecknandet av förhandsavtalet görs en kreditupplysning.

## UPPLÅTELSEAVTAL

Före tillträdet tecknas upplåtelseavtal med bostadsrättsföreningen. I samband med detta blir du medlem i föreningen. Detta sker när bostadsrättsföreningens ekonomiska plan har registrerats hos Bolagsverket och föreningen fått tillstånd att upplåta bostadsrätt.

## BETALNINGSPLAN

Betalningen av bostadsrätten kommer du att göra i olika etapper. Om du har frågor angående betalningar så kontaktar du vår ekonomiavdelning.

1. Bokningsavgift för reservation av bostadsrätt.
2. Förskott om 5 % av priset (dock max 150 000 kr) för bostadsrätten vid tecknandet av förhandsavtalet. Bokningsavgiften dras bort från det belopp som ska betalas.
3. På tillträdesdagen skall 95 % av priset betalas till bostadsrättsföreningen.
4. Tillval faktureras från Derome Mark & Bostad och skall vara betalda innan tillträde. Tillval som ni gjort via entreprenörerna faktureras separat direkt från dem.

## 2. Egna Val

Hos Derome Mark & Bostad köper du alltid ett nyckelfärdigt hem. Till din nya bostad väljer vi ut material och produkter från välkända varumärken som ingår i köpet. Vad som ingår i din bostadsrätt kan du utläsa av rumsbeskrivningen. Du kan också välja att göra tillval utöver det som ingår. Valen kommer att ske genom Derome Mark & Bostad. Mer information får du inför tillvalsprocessen.

## STOPPTIDER

Du får stopptider av oss. Dessa tider talar om när de olika inredningsvalen senast ska vara gjorda för att vi skall kunna hålla tidplanen. Ändringar kan inte göras efter angiven stopptid.

Om du inte har hört av dig med din beställning innan stopptidens utgång, förbehåller sig Derome Mark & Bostad rätten att färdigställa lägenheten enligt Vårt Val (grundutförande).

## EGNA VAL VIA DEROME MARK & BOSTAD

Av Derome Mark & Bostad får du tillgång till Egna Val – i broschyrform eller via vår digitala tillvalsportal. Här framgår vilka inredningsval du kan göra, så som köksinredning, badrumsinredning, vitvaror och golv.

### *Kök och förvaring*

I Egna Val hittar du de köksluckor, bänkskivor och handtag som du kan välja bland till ditt kök.

### *Kakel och klinker*

I bygg - och installationsbeskrivningen framgår vilken storlek på kakel och klinker som ingår. De val som finns att göra presenteras för dig i Egna Val-broschyren eller vid de tillvalsmöten som sker.

### *Målning*

Väggar målas vita i kulör NCS S0502-Y och tak målas vita i av leverantören vald takfärg.

### *Braskamin*

Om det är möjligt att göra tillval på braskaminer framgår det av Egna Val. Det är inte alltid möjligt att montera kamin i bostadsrätter dels eftersom det är bygglövspliktigt men framförallt för att det kan innebära obehag för grannar.

## EGNA VAL VIA LEVERANTÖR/ENTREPRENÖR

Några av valen kan ibland komma att göras direkt med våra leverantörer alternativt entreprenörer, mer information kring detta får ni av ansvarig projekledare. Det beror på att leverantören har fackmannakunskap inom sitt område, vilket medför bättre service och utökade valmöjligheter för dig som köpare.

Val som görs utöver specifikation i kontraktet, direkt med leverantör, ingår ej i slutbesiktningen, utan det är respektive leverantörs garanti som gäller. Det innebär att eventuell extra kostnad faktureras dig direkt från leverantören. Här följer val som görs direkt med våra leverantörer:



#### *El och VVS*

Kontakta din projektledare för att få veta vilka eventuella tillvalsmöjligheter som finns när det gäller el och VVS.

#### *Multimedia*

Alla bostadsrätter ansluts med fiberanslutning, du behöver inte betala någon anslutningsavgift utan den ingår när du köper bostadsrätten. Fiberanslutningen innebär att du har möjlighet att ansluta bredband, IP-telefoni och tv via fibernätet. För att utnyttja dessa tjänster måste du teckna abonnemang med någon av de tjänstleverantörer som är förvalda. I vissa fall, där fibernätet inte är tillräckligt utbyggt i området, kan anslutningen komma att ske efter tillträdet.

#### **EGET MATERIAL**

Om du vill köpa eget material från andra leverantörer än de som vi har avtal med och montera in själv, så får du montera in det först efter tillträdet då du tagit över ansvaret för bostadsrätten. Du får ej något avdrag för de produkter som Derome Mark & Bostad då inte levererar.



## Trygghet för dig

### GARANTI

Garantitiden för hela entreprenaden är fem år och tio år för dolda fel. Inom fem år finns det möjlighet för bostadsrättsföreningen att kalla till en garantibesiktning i egenskap av fastighetsägare. Derome Mark & Bostad åtgärdar eventuella fel utan kostnad.

Föreningen tecknar förskottsgaranti som säkerhet för inbetalda förskott samt insatsgaranti som säkerhet för inbetalda insatser och upplåtelseuppgifter. Derome Mark & Bostad garanterar även att förvärva osålda bostadsrätter.

### FÖRSÄKRINGAR

För din trygghet är bostadsrätterna fullvärdesförsäkrade under byggtiden genom Derome Mark & Bostads entreprenadförsäkring. Från och med tillträdesdagen behöver du försäkra din bostadsrätt med en vanlig hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

## 3. Besiktning

### FÖRBESIKTNING

För att fånga upp eventuella anmärkningar och skador på bostadsrätten innan slutbesiktningen så utför vi en förbesiktning. Vid förbesiktningen går vi igenom hela huset och bostadsrätten och kontrollerar att alla material är rätt och att det inte finns några skador på inredningen. Genom att göra en förbesiktning har Derome Mark & Bostad möjlighet att åtgärda eventuella brister redan innan du flyttar in i din nya bostadsrätt.

### SLUTBESIKTNING

Innan tillträdet så utförs en slutbesiktning av bostadsrätten av en opartisk besiktningsman, där även du deltar. Slutbesiktningen görs för att säkerställa att bostaden uppfyller det som vi kommit överens om i kontraktet och att bostaden uppfyller de regler och normer som gäller för byggnation av nya bostäder.

De eventuella brister som besiktningsmannen upptäcker åtgärdas kostnadsfritt av Derome Mark & Bostad inom två månader efter slutbesiktningen. Ibland kan det förekomma längre leveranstider på produkter, då åtgärdas felen så snart det går. Efter slutbesiktningen har du sex månader på dig att återkomma med fel som besiktningsmannen inte upptäckt, men som bevisligen fanns vid besiktningstillfället. Detta gäller framförallt funktionsfel på t.ex. vitvaror.

## 4. Slutbetalning

På tillträdesdagen skall slutbetalning på 95% av lägenheten samt eventuella tillval vara betalda.

## 5. Inflyttning

Senast 12 veckor innan inflyttning får du besked om en tillträdesdag. På tillträdesdagen träffas vi i din nya bostad och går igenom drift och skötsel för bostadsrätten. När du sedan visar kvitto på att slutbetalningen är erlagd så får du dina nycklar. Välkommen hem!



## Ordlista

### ANDELSTAL

Beskriver hur stor procentuell andel du har i föreningen och hur stor andel av årsavgifterna som bostadsrätten skall betala. Andelstalet visar också varje bostadsrätts andel av föreningens tillgångar och skulder.

### BOSTADSRÄTTSTILLÄGG

Bostadsrättstillägget är ett tillägg till den vanliga hemförsäkringen med skydd för den fasta inredningen, vilken du som bostadsrättsinnehavare har ansvar för. Exempel på fast inredning är parkettgolv, handfat, kapitalvaror, tapeter och innerdörrar.

### EKONOMISK PLAN

Innan en bostadsrättsförening får upplåta lägenheter med bostadsrätt måste föreningen upprätta en ekonomisk plan och registrera den hos Bolagsverket. En ekonomisk plan är en ekonomisk och teknisk beskrivning av bostadsrättsföreningens verksamhet under en längre period.

### ENTREPRENÖR

Utför t ex montage/installation av material i bostaden.

### FÖRENINGSTÄMMA

Bostadsrättsföreningens högsta beslutande organ. Ska hållas en gång per år (ordinarie föreningsstämma). Medlemmar och styrelse kan påkalla extra föreningsstämma under särskilda förutsättningar. (Se vad som gäller i er bostadsrättsförenings stadgar).

### INSATS & UPPLÅTELSEAVGIFT

Insats och upplåtelseavgift utgör tillsammans det pris som du betalar för din bostadsrätt.

### LEVERANTÖR

Tillhandahåller material vi köper till bostaden, t ex golv från Kährs, badrumsinredning från Svedbergs osv.

### MOTION

Förslag från medlemmar som skall behandlas på den ordinarie föreningsstämman. I stadgarna finns föreskrivet om när motionen skall vara inlämnad till styrelsen. Styrelsen skall redovisa motionerna och sitt ställningstagande till dessa i god tid före stämman. Motionerna skall finnas med som egen punkt på dagordningen till stämman.

### STADGAR

Interna regler som varje bostadsrättsförening måste ha, dessa kompletterar lagen. Stadgarna är själva grunden för en bostadsrättsförening. I stadgarna beskrivs reglerna för föreningens verksamhet. Aktuella stadgar skall vara registrerade hos bolagsverket. Stadgarna skall du kunna få av styrelsen.

### STYRELSE

Tillsätts av föreningsstämman. Styrelsen är bostadsrättsföreningens företrädare och tecknar föreningens firma. Styrelsen svarar för den löpande verksamheten. Styrelsen skall också verkställa det som föreningsstämman beslutar. Styrelsen registreras hos bolagsverket.

# *Ett naturligt boende*



Vi på Derome Mark & Bostad är en stolt trähustillverkare som erbjuder boendeformer för alla livsstilar, från nyckelfärdiga villor till bostadsrätter i flervåningshus. Med vårt personliga engagemang och förkärlek till trä och miljö skapar vi hem för en hållbar framtid!

Derome Mark & Bostad ingår i Deromegruppen - Sveriges största familjeägda träindustri. Trä är "den gröna tråden" i verksamheten och med mångårig kunskap och kärlek till hantverket förädlar vi råvaran hela vägen - från skog till färdigt hus.

Mer information om oss hittar du på [www.deromemarkbostad.se](http://www.deromemarkbostad.se)