

Kundhandbok

VÄGEN TILL DITT NYA HEM



ÄGANDERÄTTER

Derome

Mark & Bostad

Innehållsförteckning

ETT NYTT HEM.....	3
Att bo i hus	
Besök på arbetsplatsen	
1. KONTRAKT	3
2. EGNA VAL	3
3. FINANSIERING	3-4
Betalningsplan	
4. BESIKTNING	4
Kontrollbesiktning	
Slutbesiktning	
5. SLUTBETALNING	4
6. INFLYTTNING.....	4
7. NKI	4
TRYGGHET FÖR DIG.....	5
Trygghetspaket	
Personlig kontakt	
ORDLISTA.....	6



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 eller kundansvarig som känner ett personligt ansvar för just ditt nya hem. Det är denna 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 hus 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 HUS

Att köpa småhus med äganderätt, innebär att du köper ditt hus och din tomt. Du söker lagfart för tomten, som utgör fastigheten du blir lagfaren ägare för. Som fastighetsägare blir du även delägare i den samfällighetsförening som sköter de gemensamhetsanläggningar som finns i området, vilka dessa är framgår av entreprenadkontraktet. För ytterligare information om samfällighetsföreningar och gemensamhetsanläggningar, se ordlista sidan 7.

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 ditt hus måste du därför först boka tid med samordningsansvarig, vem detta är meddelas av projektledaren. Vid besök skall hjälm och varselväst användas som lånas ut av oss på plats. Det kan förekomma att någon av entreprenörerna vill träffa dig på plats i huset, då är det den entreprenören som har ansvaret för dig.

1. Kontrakt

När du gjort ditt val av bostad, tecknas ett köpekontrakt för tomten och ett entreprenadavtal för uppförande av huset. Kontrakten upprättas efter ABS 09, Allmänna bestämmelser för småhusentreprenader, som ger trygghet och garantier för dig som kund. När avtalen är underskrivna ska en handpenning betalas.

2. Egna val

Vi erbjuder nyckelfärdiga bostäder med inredning från kända leverantörer. Du kan själv vara med och påverka ditt framtida boende. I vår inredningsbrochyr presenteras stilarna i sin helhet.

3. Finansiering

Inför byggstarten så läggs ett byggnadskreditiv eller annan säkerhet upp för din blivande fastighet i den bank du har valt. Från byggnadskreditivet betalas tomt och

entreprenad etappvis efter betalningsplanen i kontraktet. I samband med betalningen av tomten begär Derome Mark & Bostad en spärrförbindelse som säkerhet för husentreprenaden. Din bank ställer ut denna säkerhet åt dig under byggtiden. Efter entreprenadens genomförande kommer spärrförbindelsen att sändas i retur till din bank när slutfakturan inklusive tillval är betald i sin helhet. När huset är färdigställt läggs byggnadskreditivet om till ett vanligt bostadslån.

BETALNINGSPLAN

Betalningen av huset kommer du att göra i olika etapper. Summorna för de olika delbetalningarna finns uppställda i ditt kontrakt. Om du har frågor angående betalningar så kontaktar du vår ekonomiavdelning.

1. Handpenning betalas i samband med kontraktsskrivning.
2. Köp av tomten sker innan byggstart. När du betalt tomten kan du söka lagfart på fastigheten och blir då lagfaren ägare till fastigheten.
3. Vid husleverans betalas 50% av summan för huset.
4. Två månader innan tillträdet betalas 35% av huset samt extra inredningsval som är gjorda via Derome Mark & Bostad.
5. De sista 15% av huset ska vara betald den dagen du tillträder huset.

4. Besiktning

KONTROLLBESIKTNING

För att fånga upp eventuella anmärkningar och skador på huset innan slutbesiktningen så utför vi en kontrollbesiktning. Vid kontrollbesiktningen går vi igenom hela huset tillsammans med dig som kund och kontrollerar att alla material är rätt och att det inte finns några skador på inredningen. Genom att göra en kontrollbesiktning kan vi på Derome Mark & Bostad åtgärda eventuella brister innan slutbesiktningen görs.

SLUTBESIKTNING

Innan tillträdet så utförs en slutbesiktning av huset och tomten 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.

Eventuella brister som besiktningsmannen upptäcker åtgärdas kostnadsfritt av Derome Mark & Bostad inom två månader efter slutbesiktningen. Ibland kan det före-

komma 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 som exempelvis vitvaror eller golvvärme. Det gäller inte märken i golv och på väggar.

5. Slutbetalning

På tillträdesdagen ska du ha betalat den sista delen av entreprenaden. Tillvalen skall vara betalda två månader innan tillträdet.

6. 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 av huset. När du sedan visar kvitto på att slutbetalningen är erlagd så får du dina nycklar. Välkommen hem!

7. NKI

I vårt arbete med ständiga förbättringar kommer du få svara på en enkät som skickas ut av Prognoscenter. Vi vill förstås att du ska vara så nöjd som möjligt därför är det väldigt värdefullt för oss att få in dina svar på enkäten.



Trygghet för dig

TRYGGHETSPAKET

Att köpa sin egen bostad, är en av de största af-färerna många gör. Vi vill att din bostadsaffär ska kännas trygg och att du ska njuta av resan fram till inflyttningsdagen. Därför erbjuder vi ett trygghetspaket. Som exempel kan vi hjälpa dig vid dubbel boendekostnad och garanterar en välfungerande bostadsrättsförening när du flyttar in. Vi kan även erbjuda avbokningsskydd, från signering av avtal fram till inflyttning.

Som en del av Derome, Sveriges största familje-ägda träindustri, vill vi erbjuda dig en trygg och smidig resa på väg mot ditt nya hem.

Du kan läsa mer om trygghetspaketet på vår hemsida.

PERSONLIG KONTAKT

Vi värdesätter den personliga kontakten och vill att ett bostadsköp ska vara enkelt. Därför har du som köpare kontakt med samma person genom hela processen. Din kontakt känner stort ansvar för sina projekt och håller dig uppdaterad under byggnationen. När du köper en ny bostad av oss, är den alltid nyckelfärdig, du behöver med andra ord inte bekymra dig för annat än flyttlasset.

Vi är en familjeägd koncern som nu drivs av den tredje generationen. Det som för mer än sjuttio år sedan började med en enkel bysåg, har nu växt till en koncern som äger hela kedjan Från skog till färdigt hus. Det betyder att ett träd som fälls i din lokala skog, förädlas i ett av våra närliggande sågverk och senare kan användas som stomme, takstol eller fasad till din nya bostad.



Ordlista

ABS 18

Allmänna bestämmelser för småhusentreprenader. Bestämmelser som gäller tillsammans med konsumenttjänstlagen vid köp av småhusentreprenad.

BESIKTNING

En kontroll som utförs för att säkerställa att objektet, i detta fall huset, uppfyller ställda krav.

BYGGGLOV

Skriftligt tillstånd från kommunens byggnadsnämnd som krävs för att bl.a. få uppföra, bygga till eller ändra användning av en byggnad. Regleras i plan- och bygglagen (PBL).

BYGGNADSKREDITIV

Ett tillfälligt lån från banken som betalas ut successivt allteftersom byggkostnaderna uppstår. När byggnationen är klar läggs lånet om till ett vanligt bostadslån.

ENTREPRENÖR

Utför t ex montage/installation av material i bostaden.

GEMENSAMMA ANLÄGGNINGAR

Gemensamhetsanläggning (GA) är benämningen på en anläggning som är gemensam för flera fastigheter och som är viktig för att fastigheterna ska kunna fungera på lång sikt. Ofta inrättas en GA för skötsel av t.ex. gator, snöröjning, belysning och lekplats. Varje fastighet har andel i gemensamhetsanläggningen och ska betala sin del för anläggningens drift och underhåll.

KOMMUNAL FASTIGHETSAVGIFT

En nybyggd bostad är befriad från kommunal fastighetsavgift i 15 år.

LAGFART

Den som förvärvar en fastighet ska söka lagfart hos Lantmäteriet, detta kan banken hjälpa till med. Lagfarten är en officiell registrering av ett förvärv av fast egendom.

LEVERANTÖR

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

PANTBREV

Ett dokument som används som säkerhet för lån, oftast bostadslån. Det är utfärdat på ett visst belopp och inom en viss del av pantsatt fastighets värde.

SAMFÄLLIGHETSFÖRENING

Samfällighetsförening (SA) är den förening som har hand om de gemensamhetsanläggningar som finns i området. Samfälligheten styrs av den styrelse som du och dina grannar gemensamt väljer. De kostnader som uppstår för drift och underhåll betalas med en årsavgift till samfälligheten, årsavgiftens storlek bestäms av styrelsen.

SERVITUT

Servitut är ett juridiskt begrepp för den rätt en fastighet har att på visst sätt nyttja en annan fastighet. Du kan t.ex. behöva använda någon annans mark för att din tillfartsväg går över dennes fastighet.

SPÄRRFÖRBINDELSE

Derome Mark & Bostads ekonomiska säkerhet från dig som kund för entreprenaden. Spärrförbindelsen upprättas av din bank.



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**