



Brf. Peggen

Information till dig som köper en bostadsrätt

Innehåll

3 FÖRHANDSAVTAL

4 PARTFÖRHÅLLANDEN

4 TIDPLAN

5 FÖRENINGENS EKONOMI

6 DIN EKONOMI

7 TRYGGHET FÖR DIG

7 GARANTIER

8 ÄNDRINGAR AV DIN BOSTAD ELLER FÖRENINGENS HUS

8 UPPSÄGNING AV FÖRHANDSAVTAL

8 FELANMÄLAN

9 BESIKTNING AV FÖRENINGENS HUS

10 PRESENTATION AV STYRELSEN

11-12 ORDLISTA



Här kan du läsa om hur det går till att köpa en bostadsrätt av föreningen och få vägledning genom hela ditt bostadsköp.

Förhandsavtal

Nu är det dags att teckna förhandsavtal med bostadsrättsföreningen. Det innebär att du som köpare förbinder dig att fullfölja köpet av lägenheten och föreningen förbinder sig att upplåta lägenheten till dig. Du får härmed ett erbjudande om att underteckna förhandsavtal då du tidigare bokat en lägenhet. För att du ska få de bästa förutsättningarna för att fatta ditt bostadsbeslut kommer här information

från föreningens styrelse. När du mottagit ditt förhandsavtal med tillhörande faktablad om bostaden, föreningens kostnadskalkyl, registreringsbevis och stadgar har du sju dagar på dig att underteckna avtalet, annars återgår din bokning av lägenheten. När du undertecknat ditt förhandsavtal skriver styrelsen under förhandsavtalet och då är avtalet giltigt.

Brf Peggen Org.nr 769642-2737

I bostadsrättsföreningens styrelse sitter idag tre ledamöter och två suppleanter. Det kommer vara samma styrelse fram tills du och dina grannar har flyttat in i er nya bostad och föreningen bjuder in till föreningsstämma. På föreningsstämman väljs en ny styrelse i enlighet med föreningens stadgar, bestående av er bostadsrättshavare som är medlemmar i föreningen. På sidan 10 får du en presentation av oss i styrelsen.

Om du vill kontakta föreningens styrelse gör det genom:

	Anna Ottosson anna.ottosson@derome.se 0340-59 22 47 Brf Peggen Stålgatan 7 432 32 Varberg
---	---

Derome Hus AB Org.nr 556250-9223

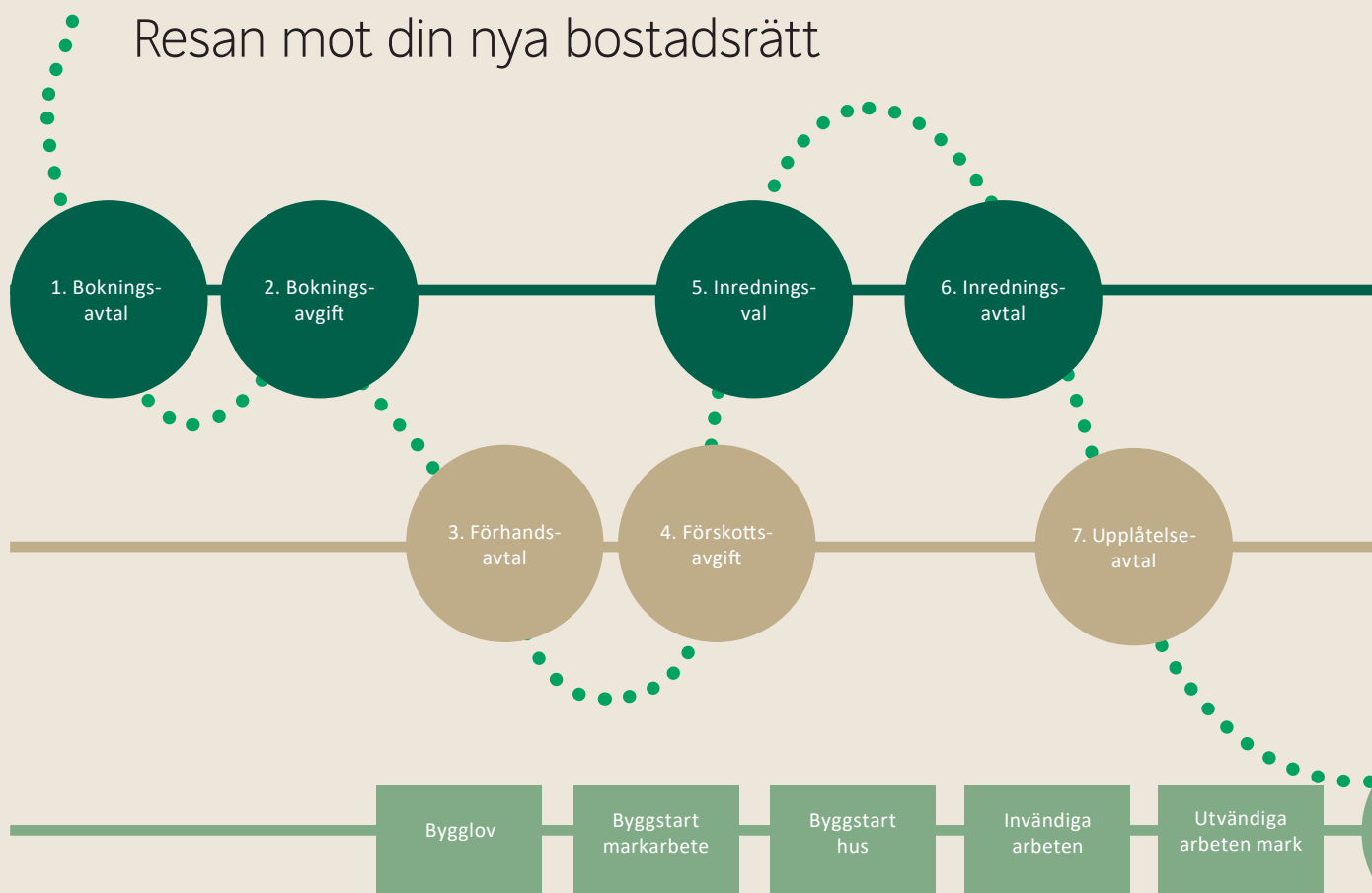
Bostadsrättsföreningen har valt att avtala med Derome om att bygga 21 lägenheter i två flerbostadshus med tillhörande komplementbyggnader, samt att köpa fastigheten Sandåkra 9:6.

Du kommer också få möjlighet att utforma din bostad med olika inredningsval. Dessa val gör du tillsammans med Derome. Mer information får du av kundansvarig Anna. Kundansvarig är din kontaktperson hos Derome under hela resan.

	Anna Helmersson anna.helmersson@derome.se 0340-66 46 93 Derome Hus AB Stålgatan 7 432 32 Varberg
--	--

»Derome erbjuder alla sina bostadsköpare ett kostnadsfritt trygghetspaket som ingår i bostadsköpet och ingår automatiskt. Trygghetspaketet erbjuder bland annat avbokningsskydd, skydd mot dubbel boendekostnad och prisfall. Läs gärna mer om det på deromebostad.se eller ta kontakt med kundansvarig. På sista sidan hittar du en ordlista som förklarar en del begrepp och förkortningar som du kommer att stöta på. Kika gärna på den«

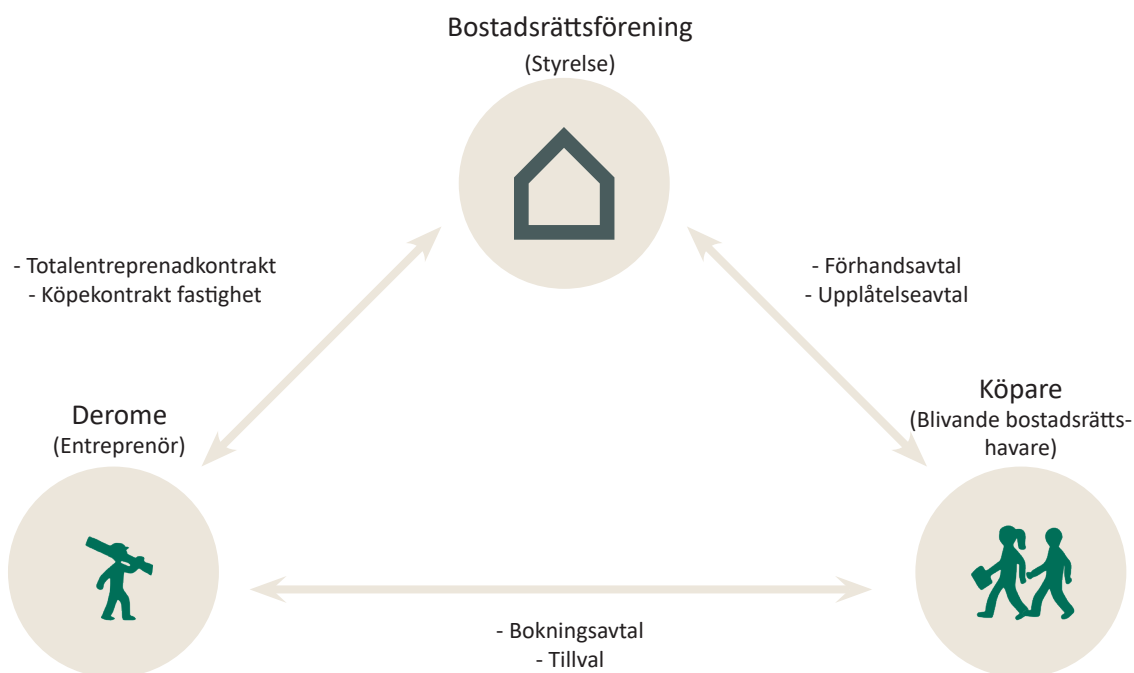
Resan mot din nya bostadsrätt

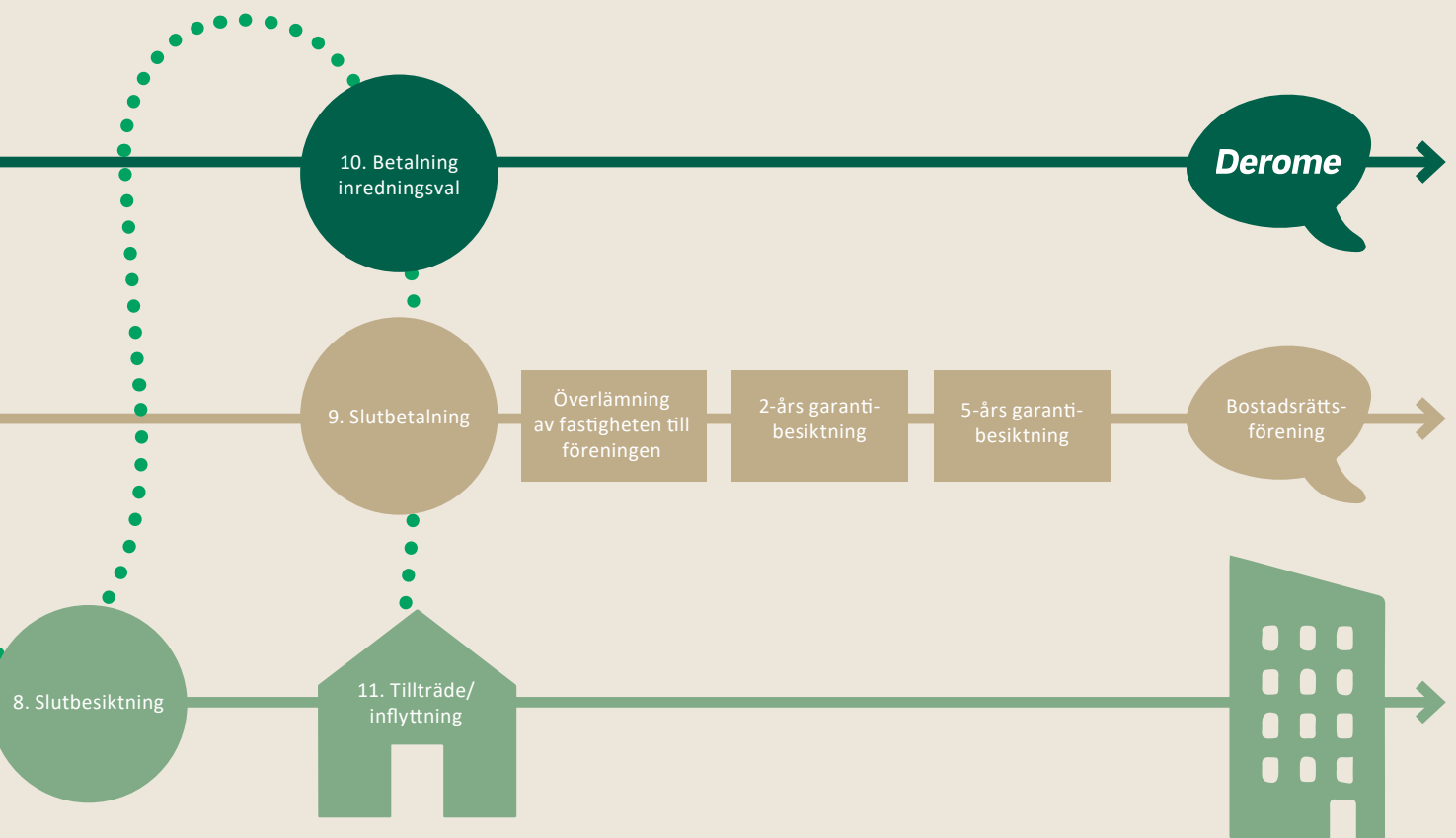


Partförhållanden

Här ser du vilka avtal som kommer att tecknas mellan dig som blivande bostadsrättshavare och bostadsrättsföreningen. Du kan också se vilka avtal som

du kommer att skriva direkt med Derome. Det finns även avtal som tecknas mellan bostadsrättsföreningen, som du kommer att bli medlem i, och Derome som entreprenör.





Föreningens ekonomi

KOSTNADSKALKYL

Styrelsen har upprättat en kostnadskalkyl för projektet som visar föreningens ekonomi. I den beskriver styrelsen föreningens beräknade anskaffningskostnad för köp av fastigheten och byggnationen.

Anskaffningskostnaden är beräknad till 61 675 000 kr. Föreningen ska finansiera köpet genom insatser och upplåtelseavgifter (priset på lägenheterna), samt föreningens lån hos banken.

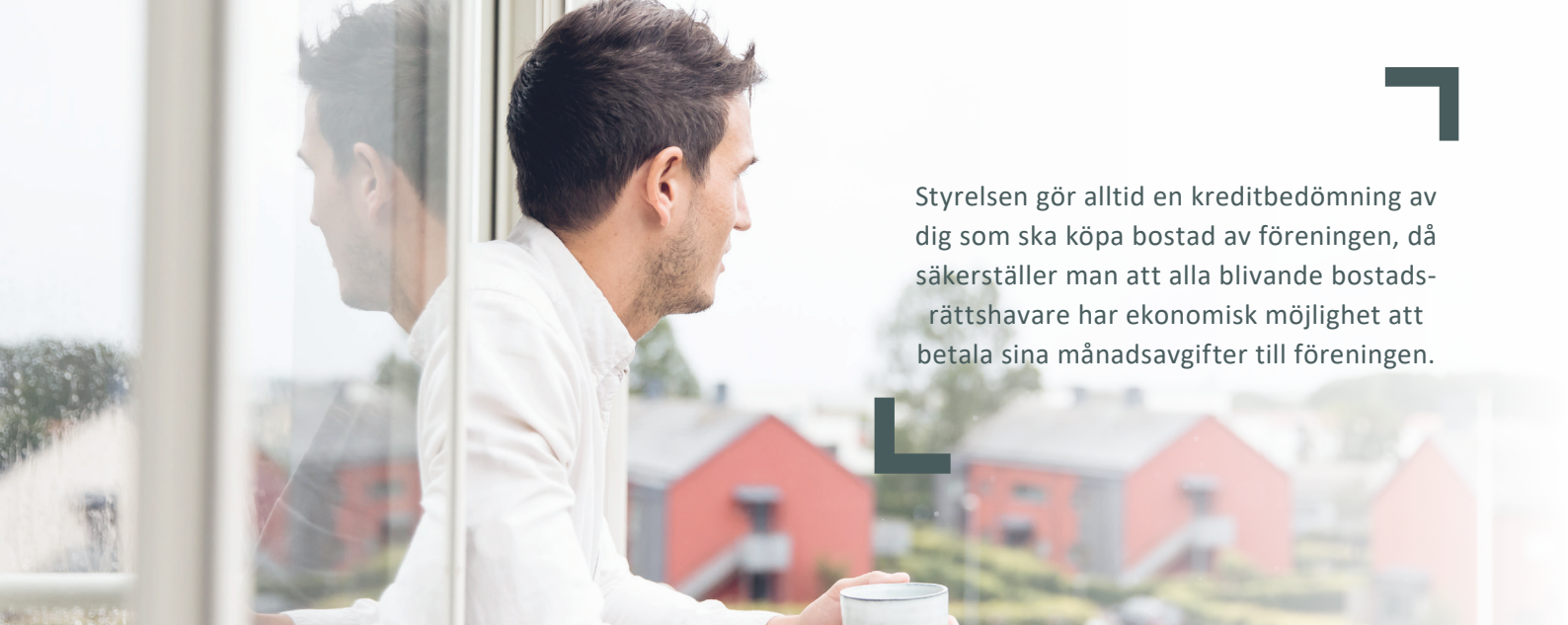
Kostnadskalkylen innehåller även information om beräknade årliga driftskostnader som föreningen har såsom värme, vatten, el, löpande underhåll, amortering av lån, ränta med mera. Föreningens intäkter består till största delen av årsavgifter som ska täcka föreningens driftskostnader. Föreningen kan även ha intäkter för exempelvis parkeringsplatser.

I kostnadskalkylen kan du se hur föreningens ekonomi beräknas se ut de första 20 åren. Nyproducerade hus är enligt dagens skatteregler befriade från fastighetsskatt de första 15 åren, avseende bostäder. Föreningen betalar fastighetsskatt från år 16. Beräknade driftskostnader i kostnadskalkylen är baserade på hur prisbilden ser ut vid upprättande av kostnadskalkylen. Eftersom kostnadskalkylen upprättas en lång tid innan ekonomisk plan och inflyttning av

bostäderna kan föreningen få både sänkta eller ökade drifts- och räntekostnader, även under de 20 år som kalkylen redovisar. Detta kan medföra att styrelsen behöver göra förändringar av föreningens årsavgifter. Driftskostnaderna i föreningen kan även variera över tid på året.

EKONOMISK PLAN

Ungefär 3-6 månader innan du får nycklarna till din nya bostad tecknar du ett upplåtelseavtal med föreningen och då upplåts lägenheten till dig och då blir du även medlem i föreningen. I samband med att upplåtelse ska ske upprättar styrelsen en ekonomisk plan. En ekonomisk plan är lite mer beskrivande och omfattande än en kostnadskalkyl. Den beskriver föreningens fastighet, byggnad och utformning, samt föreningens beräknade ekonomi under de första 20 åren. Beräknade kostnader och intäkter i en ekonomisk plan är baserade på hur prisbilden ser ut vid upprättande av den. Det är den ekonomiska planen som ligger till grund för ditt upplåtelseavtal.



Styrelsen gör alltid en kreditbedömning av dig som ska köpa bostad av föreningen, då säkerställer man att alla blivande bostadsrättshavare har ekonomisk möjlighet att betala sina månadsavgifter till föreningen.

Din ekonomi

Styrelsen gör alltid en kreditbedömning av dig som ska köpa bostad av föreningen, då säkerställs att alla blivande bostadsrättshavare har ekonomisk möjlighet att betala sina månadsavgifter till föreningen. Föreningen begär även ett lånelöfte från dig som har tänkt att låna pengar av banken till ditt bostadsköp. Lånelöftet är endast giltigt under en kortare period vilket gör att du löpande behöver hålla kontakt med din bank från bokningstillfället fram till inflyttning. Banken kan även under denna tid ändra kraven på dig som köpare att få låna, räntorna kan justeras och amorteringskraven kan ändras.

Om du har en befintlig bostad att sälja kan förändringar på bostadsmarknaden uppkomma från det att du värderat bostaden fram tills försäljningstillfället, vilket både kan generera ett högre eller lägre försäljningspris.

I tidplanen på sid 4-5 kan du se att förhandsavtalet ofta undertecknas en lång tid innan upplåtelseavtalet skrivs och inflyttning sker. Det innebär att din ekonomi under

denna tid kan förändras. Exempelvis kan din jobbsituation förändras, du kan ha drabbats av arbetslöshet eller sjukdom, eller fått en förändrad familjesituation som påverkar din ekonomi.

Om förändring av din ekonomi uppstår när du har undertecknat ditt förhandsavtal och inte längre har möjlighet att fullfölja köpet, kan du vid avhopp utan rättslig grund enligt bostadsrättslagen bli skyldig att ersätta bostadsrättsföreningen för de kostnader som föreningen får på grund av ditt avhopp. Exempelvis kan det vara kostnaden som föreningen har för att sälja bostaden på nytt eller delar av tillval som du beställt.

Om du lånar pengar till din bostad blir du debiterad en pantsättningsavgift som är en administrativ avgift och tas ut för att täcka kostnaderna som föreningen har för att registrera lån i bostadsrättsföreningens pantsättningsregister. Avgiften tas ut per lån och varje gång en ny pant eller ett existerande lån omförhandlas. Avgiften är för närvarande 1% av gällande prisbasbelopp.

Exempel

Filip och Malin köper en lägenhet som kostar 2.980.000 kr. Priset består av insats 2.500.000 kr och upplåtelseavgift 480.000 kr. I samband med att Filip och Malin undertecknar sitt förhandsavtal betalar de en förskottsavgift om 100.000 kr (delbetalning av lägenheten), som de betalar genom sparade pengar. De återstående 2.880.000 kr betalas i samband med inflyttningen/tillträdet.

Filip och Malin ska låna hos banken för att finansiera köpet och banken vill att de erlägger 15% av priset på lägenheten i handpenning/kontantinsats (447.000 kr), dvs får de låna 2.533.000 kr av banken (2.980.000-447.000=2.533.000).

Nedan är en uppställning av Filip och Malins finansiering:

Lån hos Banken	2.533.000 kr
Förskottsavgift (sparade pengar)	100.000 kr
Resterande del av kontantinsatsen (sparade pengar)	<u>347.000 kr</u>
	2.980.000 kr

Trygghet för dig

En trygghet för dig som köpare är att Derome har avtalat med föreningen om att de köper eventuellt osålda lägenheter senast två månader efter slutbesiktningen. Om Derome köper osålda lägenheter i din bostadsrättsförening betalar de löpande månadsavgifter för dessa. Det innebär att föreningen inte löper någon ekonomisk risk att inte få inbetalt samtliga insatser och upplåtelseavgifter. Derome har endast en rösträtt vid en föreningsstämma även om de vid tillfället äger flera lägenheter.

Derome lämnar alltid ett fast pris på fastigheten och byggnationen till föreningen, vilket innebär att oförutsedda kostnader hos Derome inte belastar föreningen och dig som köpare. Som entreprenör har Derome ingen rösträtt under byggprocessen.

I ditt förhandsavtal kan det finnas villkor gällande vilken försäljningsgrad som måste uppfyllas inom ett utsatt datum, för att byggnationen ska påbörjas. Det är en extra trygghet för dig som tecknar ett förhandsavtal med föreningen, att föreningen har en säkerhet gentemot Derome att endast avropa byggnationen om det finns tillräckligt många köpare. Om du tecknar ett villkorat förhandsavtal med föreningen kommer styrelsen att informera dig som förhandstecknare om försäljningen uppfyller villkoren eller ej.

Styrelsen i föreningen tecknar alltid en förskottsgarantiförsäkring innan förhandsavtal på bostaden ska tecknas. Förskottsgarantiförsäkringen försäkrar de förskottsavgifter som blivande bostadsrättshavare betalar till föreningen för bostäderna.

När det sedan är dags att teckna upplåtelseavtal med föreningen finns det alltid en intygsgiven och registrerad kostnadskalkyl/ekonomisk plan. Att en ekonomisk plan är intygsgiven innebär att två personer (intygsgivare) som är utsedda och registrerade av Boverket har kontrollerat att uppgifterna i kostnadskalkylen och den ekonomiska planen stämmer och att projektet är ekonomiskt hållbart. När intygsgivarna har granskat klart den ekonomiska planen registreras den på Bolagsverket och styrelsen kan då ansöka om tillstånd till att upplåta bostadsrätter.

I samband med att upplåtelse av bostäderna sker tecknar styrelsen även en insatsgarantiförsäkring som försäkrar de inbetalda insatserna och upplåtelseavgifterna som medlemmarna betalar in.



GARANTIER

I det avtal som tecknas mellan föreningen och Derome finns det krav på informationsplikt gentemot varandra. Om någon part inte fullgör sina skyldigheter, ska ersättning utgå för uppkommen skada även gentemot bostadsrättshavaren.

Derome lämnar en femårig garantitid till föreningen med undantag för nedan förkortade garantier. Det som påverkar dig som bostadsrättshavare ser du nedan:

Garantitid förkortad:

- 2 år för ytskikt, vitvaror, vvs-armatur (blandare, duschmunstycken med mera)
- 3 år för elbilsladdning

Ändringar av din bostad eller föreningens hus

I ditt förhandsavtal framgår vad som ingår i din bostad, exempelvis om du har balkong eller uteplats, förråd och parkering. Om väsentliga förändringar sker under byggnationen ska styrelsen informera dig om detta. Med väsentliga förändringar menas större förändring från det att du tecknade förhandsavtalet fram till tecknande av upplåtelseavtal. Väsentliga förändringar anses vara större ändringar av bostadsrätten, byggnader och/eller mark och balkong/uteplats.

Väsentliga avvikelser bedöms av styrelsen och då kommer de skriftligen informera dig om avvikelserna. Avvikelser som kan anses vara väsentliga är:

- Ändring av tillträdesdagen
- Förändring av lägenhetens storlek (mer än 1-2 kvm), planlösning, balkong eller annat
- Förändring av föreningens hus, mark eller markanläggning
- Försening av byggprojektet
- Förändring av årsavgifter

Om du på grund av väsentliga förändringar vill frånga ditt förhandsavtal kontaktar du föreningen inom tre månader från det att du mottagit informationen om förändringen för att ha rätt att frånträda avtalet.

Uppsägning av förhandsavtal

Du har rätt att säga upp ditt förhandsavtal om:

- Lägenheten inte upplåts med bostadsrätt senast vid inflyttningen.
- Lägenheten inte upplåts med bostadsrätt inom skälig tid efter den beräknade tiden för upplåtelsen och detta inte beror på dig.
- Avgifterna som ska betalas för bostadsrätten är väsentligt högre än det som anges i förhandsavtalet.
- Lägenheten eller andra delar av föreningens hus eller mark väsentligen avviker från vad som avtalats.

Om du vill säga upp förhandsavtalet enligt punkt 2, 3 eller 4 ska du inom tre månader från den dag då du

fått kännedom om den högre avgiften eller avvikelserna kontakta bostadsrättsföreningen.

Vid uppsägning av ditt förhandsavtal har du rätt att få återbetalt den förskottsavgift som du har betalat till bostadsrättsföreningen inklusive ränta. Eventuella tillval du har beställt kommer du inte behöva betala.

Om du vill säga upp ditt förhandsavtal utan att ha en skälig anledning, till exempel förändring av din privatekonomi kan du bli skadeståndsskyldig till bostadsrättsföreningen. Ett skadestånd ska spegla de kostnader som föreningen har på grund av ditt avhopp.



Felanmälan

Vid ditt tillträde (inflyttning) kommer du att få information om hur du felanmäler uppkomna fel och brister i din bostad. Du får även skötselavisningar av ytskikt, vitvaror etc. i din bostad vid tillträdet.

Besiktning av föreningens hus

I samband med att byggnationen färdigställs utförs besiktningar av huset samt eventuella komplementbyggnader, utvändig mark och installationer med mera. Vanligtvis sker först en kontrollbesiktning och sedan en slutbesiktning. Besiktningarna utförs av en opartisk besiktningsman. På slutbesiktningen deltar Derome som entreprenör och styrelsen för bostadsrättsföreningen, men även du som ska bo i huset får möjlighet att delta på slutbesiktningen av din bostad. Har du inte möjlighet att delta på slutbesiktningen utförs såklart en besiktning av din bostad ändå.

Två år efter att föreningens hus färdigställts utförs en 2-årsbesiktning där föreningens styrelse blir inbjudna till att få vara med. Då går man igenom huset på nytt och även din bostad ses över, om du har några uppkomna fel som inte anses vara normalt slitage, och är sådant som ingår i den garanti som lämnats av Derome till föreningen. Om det uppkommit garantifel görs en åtgärdsplan för dessa fel.



Presentation av styrelsen

Styrelsen har till ansvar att förvalta föreningens fastighet, ekonomi, planera för underhåll samt att upphandla lån hos bank, teckna försäkringar med mera. Styrelsen ska alltid verka för föreningens bästa och se till medlemmarnas intresse.

Under byggnationen består majoriteten av ledamöterna

i bostadsrättsföreningens styrelse av oberoende styrelseledamöter samt en representant från Derome.

Styrelsen håller löpande styrelsemöten som protokollförs och som projektledare från Derome bjuds in till för att informera om hur byggnationen fortlöper.



Kent Anving, Ordförande, 80 år

Kent heter jag och är pensionär efter att ha arbetat många år inom banken. Främst har jag varit anställd inom Handelsbanken och i flera olika ansvarsområden. Idag sitter jag med i många styrelser och framförallt många bostadsrättsföreningar. Jag bor själv i en bostadsrätt i Varberg tillsammans med min fru. Det absolut roligaste med att sitta i styrelsen är när jag får komma ut och kika på byggsplats, vara med på slutbesiktningar och träffa alla medlemmarna, det är alltid väldigt trevligt!



Patrik Henriksson, Ledamot, 60 år

Idag är jag egenföretagare men har för många år sedan jobbat som ekonomichef inom Derome och slutade där 2005. Sedan dess har jag drivit Ekonomitjänst i Varberg AB och jag har under många år, sedan början av 90-talet, arbetat med just bostadsrätter och framförallt nyproduktion. Idag jobbar jag med flera aktörer på marknaden som bygger bostäder, främst byggnationer på västkusten.



Anna Ottosson, Ledamot, 51 år

Mitt namn är Anna och jag är nyanställd bostadsrättsekonom på Derome. Innan min anställning på Derome arbetade jag som bostadsrättsekonom på HSB i 11 år efter avslutade ekonomistudier på högskolan i Halmstad. Under mina arbetsår på HSB har jag hunnit samla på mig en hel del erfarenheter inom ekonomi och bostadsrättsföreningar som jag har stor nytta av på Derome. Jag har förutom mitt arbete suttit med som styrelseledamot i många bostadsrättsföreningar, vilket jag har upplevt som väldigt roligt och intressant.



Caroline Jacobsson, Suppleant, 53 år

Mitt namn är Caroline och jag har varit anställd inom Derome i 22 år. Jag är utbildad ekonom och främst inom redovisning, men har jobbat som bostadsrättsekonom i 17 år. Vid sidan av mitt arbete tar jag också hand om redovisningen för min mans företag. På fritiden är jag aktiv inom Varbergs handbollsklubb och tycker om att röra på mig.



Helena Stureson, Suppleant, 37 år

Jag heter Helena och har sedan 8 år tillbaka arbetat som bostadsrättsekonom inom Derome men min bakgrund är egentligen inom något helt annat då jag är utbildad hälsopedagog. Dessförinnan har jag jobbat med redovisning under några år. Förutom att sitta som styrelsesuppleant i många bostadsrättsföreningar har jag även ett par andra styrelseuppdrag på fritiden. Det jag gillar bäst med mitt jobb är att få vara en del i så många människors resa mot sitt nya boende.

Ordlista

Avropa	Avropa gör föreningen när man beställer byggnationen enligt det avtal som föreningen tecknat med Derome. Dvs. att beslut om att byggnationen ska bli av har skett.
Anskaffningskostnad	Den totala kostnaden som föreningen betalar för att köpa marken och byggnationen.
Bokningsavgift	Betalas i samband med bokningen av bostaden.
Bokningsavtal	Avtal som tecknas mellan dig och Derome där du bokar bostaden.
Bostadsrätt	En upplåtelseform där medlemmar i en bostadsrättsförening äger rättighet att nyttja en bostad utan tidsbegränsning mot årsavgift som vanligen betalas per månad.
Bostadsrättsförening	Ekonomisk förening som har till ändamål att i föreningens hus och till föreningens medlemmar upplåta lägenheter med nyttjanderätt utan tidsbegränsning.
Bostadsrättshavare	Du som köpt en bostadsrätt och tecknat upplåtelseavtal.
Föreningsstämma	Föreningens högsta beslutande organ. Föreningsstämma skall hållas årligen inom sex månader från räkenskapsårets utgång. Det är styrelsen som kallar till föreningsstämma.
Förhandsavtal	Ett bindande avtal som tecknas mellan dig och bostadsrättsföreningen innan bostaden är klar för inflyttning. Du blir genom avtalet skyldig att köpa bostadsrätten och bostadsrättsföreningen blir skyldig att upplåta bostadsrätten till dig.
Förhandstecknare	Du som köpt en bostadsrätt kallas förhandstecknare under tiden du tecknat förhandsavtal tills du tecknar upplåtelseavtal.
Förskottsavgift	Delbetalning av insats och upplåtelseavgift för bostadsrätt.
Gränsdragningslista	En detaljerad beskrivning av underhållsansvaret av bostadsrätten mellan bostadsrättsförening och bostadsrättshavare.
Insats	Priset på en nyproducerad bostadsrätt består utav två delar, insats och upplåtelseavgift. Insats är den avgift som betalas första gången vid upplåtelse av bostadsrätt. Insatsen tillsammans med upplåtelseavgiften är priset för lägenheten som betalas till bostadsrättsföreningen.
Komplementbyggnader	Byggnader på föreningens fastighet som inte innehåller bostäder tex. förrådsbyggnad, miljöhus, teknikhus eller carport.
Kontrollbesiktning	Besiktning som äger rum innan slutbesiktningen, utförs av en certifierad och opartisk besiktningsman. Besiktningsmannen kontrollerar att de som byggt huset har gjort arbetet på ett korrekt sätt.
Månadsavgift	Årsavgift uppdelad per månad.
Pantsättningsavgift	Pantsättningsavgift är en administrativ avgift som tas ut för att täcka kostnaderna som föreningen har för att registrera lån i bostadsrättsföreningens pantsättningsregister. Avgiften tas ut per lån och varje gång en ny pant eller ett existerande lån omförhandlas. Avgiften är för närvarande 1% av gällande prisbasbelopp.
Registreringsbevis	En handling som visar att bostadsrättsföreningen är registrerad hos Bolagsverket. Beviset innehåller bl.a. uppgifter om föreningens namn, organisationsnummer, firmatecknare, adress och styrelse.

Slutbesiktning	Besiktning av bostadsrätten som utförs av en certifierad och opartisk besiktningsman. Besiktningsmannen kontrollerar att de som byggt huset har gjort arbetet på ett korrekt sätt och att bostadsrättshavaren får det som står i upplåtelseavtalet.
Stadgar	Föreningens grundläggande regler. Stadgarna ska registreras av Bolagsverket och är därmed en offentlig handling. Det är föreningsstämman som beslutar om stadgarna.
Upplåta/Upplåtelse	När ägaren till bostaden låter någon annan nyttja bostaden utan den personen äger bostaden. Upplåtelse sker endast en gång. Vid försäljning av bostaden görs en överlåtelse.
Upplåtelseavgift	Priset på en nyproducerad bostadsrätt består utav två delar, insats och upplåtelseavgift. Upplåtelseavgiften är skillnaden mellan insatsen och marknadspriset för bostadsrätten.
Upplåtelseavtal	Ett bindande avtal som tecknas mellan dig och bostadsrättsföreningen. Avtalet innebär att föreningen upplåter rätten att bo i lägenheten till dig, fast det juridiskt sett är bostadsrättsföreningen som äger alla lägenheter i föreningen. Tecknas endast med första ägaren av en bostadsrätt.
Årsavgift	Årsavgiften ska täcka föreningens årliga kostnader för fastighetens drift, underhåll, räntor och lån. Årsavgiften delas upp i tolv delar och betalas månadsvis i förskott.
Överlåtelseavgift	Vid överlåtelse av lägenhet debiteras en överlåtelseavgift, för närvarande 2,5% av gällande prisbasbelopp. Detta är en administrativ avgift som föreningen får ta ut för administrativt arbete vid överlåtelse av bostadsrätten. Överlåtelseavgiften debiteras överlåtaren eller förvärvaren beroende på vad som framgår av föreningens stadgar.
Överlåtelseavtal	När bostadsrättshavaren säljer bostaden kallas avtalet överlåtelseavtal.