

# Ditt trygga bostadsköp



ABACUS

# Att köpa bostadsrätt

## 1. Anmäl intresse

Före säljstart har Abacus ofta arbetat med projektet i många år. Under den tiden finns möjlighet att anmäla intresse för projektet på vår hemsida. Det är kostnadsfritt och du får löpande information om projektets utveckling via nyhetsbrev och en inbjudan till säljstart eller ev förhandsvisning när det blir dags.

## 2. Säljstart

Våra bostäder säljstartas ofta under projekteringskedet, innan bygget startat, och du kan ta del av digitalt material som visar hur bostäderna kommer att se ut. Vid säljstarten av projektet får du information från projektgruppen, inredare m fl. Inför säljstarten finns inget kösystem för er som anmält intresse, utan principen "först till kvarn" tillämpas vid säljstartstillfället. Undantagsvis kan reservationer göras vid ev förhandsvisningar el dylikt före säljstarten.

## 3. Reservation

När du bestämt dig för en ledig bostad kan du reservera den hos den ansvariga mäklaren. En reservation innebär inga förpliktelser utan ger dig en möjlighet att i en vecka fundera på om du vill boka bostaden.

## 4. Bokning

Efter att du reserverat din bostad tecknas ett bokningsavtal. Inom cirka en vecka från det att bokningsavtal har tecknats skall en bokningsavgift om 25 000 kr erläggas. I samband med bokningsavtal upprättas en boendekalkyl och kreditupplysning tas.

Om blivande köpare senare väljer att inte teckna förhandsavtal/upplåtelseavtal återbetalas bokningsavgiften reducerad med en administrationsavgift om 7 000 kr. Abacus ges då rätt att anvisa bostaden till annan köpare.

# 10

steg till ditt nya boende

Här är de viktigaste sakerna att hålla i minnet innan det är dags att stiga över tröskeln till ditt nya hem.

1.



Anmäl  
intresse

2.



Säljstart

3.



Reservation  
av bostad

4.



Bokningsavtal  
25 000 kr

5.



Förhandsavtal  
100 000 kr

## 5. Förhandsavtal

Bokning med bokningsavtal sker till dess att bland annat formkrav från myndigheter uppfyllts och förhandsavtal eller upplåtelseavtal istället får tecknas. Vid tecknande av förhandsavtal eller upplåtelseavtal skall en delbetalning om 100 000 kr erläggas, tidigare erlagd bokningsavgift om 25 000 kr avräknas från detta belopp.

## 6. Inredningsval

Inredningen i våra bostäder är noggrant utvald av våra inredare, för att passa huset och bostäderna. I vissa projekt finns möjligheten att individuellt påverka inredning om du är med tidigt i processen. Inredningsvalet resulterar i ett separat avtal mellan Abacus och dig som kund.

## 7. Upplåtelseavtal

I god tid före tillträde till din bostad ersätts förhandsavtalet med ett upplåtelseavtal. När avtalet tecknas har bostadsrättsföreningens ekonomiska plan registrerats hos Bolagsverket och intygsgivare har granskat planen.

## 8. Besiktning

Cirka en månad före tillträdet av din bostad sker en slutbesiktning av bostaden där du som bostadskund är inbjuden att delta. Besiktningen genomförs av en opartisk besiktningsman som är gemensamt utsedd av Abacus och bostadsrättsföreningen. Besiktningens syfte är att kontrollera att bostaden är kontraktss enligt utförd och i enlighet med gällande normer och bestämmelser.

## 9. Tillträde av din bostad

Slutbetalning skall ske senast i samband med tillträdesdagen för bostaden, då betalas resterande belopp minus de 100 000 kr som erlagts tidigare. Bostadsnycklar lämnas endast ut mot uppvisande av kvitto på utförd betalning av bostaden samt giltig legitimation.

## 10. Kundservice & eftermarknad

När du flyttat in i ditt nya hem finns vår kundservice & eftermarknad tillgänglig för ev tekniska frågor gällande bostaden. Vi skickar också ut en kundundersökning där du anonymt kan svara på frågor om hur du upplevde ditt bostadsköp och din nya bostad. Dina svar hjälper oss att utvecklas och förbättra vår verksamhet.

6.



Inredningsval

7.



Upplåtelseavtal

8.



Besiktning

9.



Tillträde av  
din bostad

10.



Kundservice/  
eftermarknad

# Tryggt bostadsköp

Abacus har lång erfarenhet av bostadsutveckling och har ett omfattande program av försäkringar och garantier för att göra bostadsaffären så trygg som möjligt för dig som kund.

## Försäkringar

Under byggtiden omfattas projekten av koncernens entreprenadförsäkring.

Senast i samband med första inflyttning tecknas en fastighetsförsäkring som gäller för fastigheten. Varje boende måste sedan teckna en egen försäkring avseende sin bostadsrätt och sitt lösöre.

## Garantier

Alla bostäder vi uppför omfattas av en entreprenadgaranti på fem år. Under denna tid ansvarar Abacus för att avhjälpa eventuella fel.

I samband med tecknandet av förhandsavtal ställs säkerhet för inbetalda förskott. Säkerheten förvaras hos Bolagsverket.

## Förening med god ekonomi

Genom en väl genomarbetad ekonomisk plan ser vi till att bostadsrättsföreningen har goda ekonomiska förutsättningar.

Föreningens ekonomiska plan granskas av två intygsgivare auktoriserade av Boverket och registreras hos Boverket.

## Ansvar för osålda lägenheter

Abacus åtar sig att köpa samtliga osålda bostadsrättslägenheter i projektet till fullt pris senast sex månader efter inflyttning. Detta innebär i praktiken att föreningens finansiering är tryggad även om vissa bostäder inte sålts när projektet är färdigställt. Månadsavgift för eventuella osålda bostäder betalas av Abacus tills de säljs vidare.

## Besiktningar

Inför inflyttningen utförs en slutbesiktning av en oberoende besiktningsman, som bedömer om byggnaden är utförd i enlighet med gällande normer och bestämmelser och att arbetet är tillfredställande utfört. Du som bostadskund får en inbjudan till att delta vid slutbesiktningen.

Garantibesiktning genomförs cirka två år efter slutbesiktningen. Fel och brister som uppstått under garantitiden ska därefter avhjälpas på Abacus bekostnad.

## Abacus trygghetspaket

Om du som kund får problem med försäljningen av din nuvarande bostad skyddar Abacus trygghetspaket på flera sätt. Du får både ett skydd mot dubbla boendekostnader i upp till sex månader och ett tillträdesskydd om du behöver skjuta upp flytten till din nya bostad.

### **Skydd mot dubbla boendekostnader**

För de kunder som tillträtt den nya bostaden men kan uppvisa problem att sälja sin tidigare bostads- eller äganderätt garanteras en ersättning för dubbel boendekostnad.

Abacus erbjuder i dessa fall ersättning med maximalt 10 000 kronor i månaden i upp till sex månader mot uppvisande av kostnader för det gamla boendet. För att få ersättning krävs att din gamla bostad

ligger ute till försäljning till ett marknadsmässigt pris.

### **Tillträdesskydd**

Om du inte fått din nuvarande bostad såld och därför behöver flytta fram tillträdet för din nya bostad så kan det vara möjligt efter särskild prövning. Du kan få tillträdet framflyttat maximalt tre månader.

För att få möjlighet att flytta fram tillträdet ska du bland annat:

- Haft din nuvarande bostad ute till försäljning i god tid innan tillträdet
- Anlitat en professionell fastighetsmäklare
- Försökt sälja din gamla bostad till ett marknadsmässigt pris.
- Ansökt om att flytta fram tillträdet minst en månad före din tillträdesdag

## Att bo i bostadsrätt

Vid köp av en bostadsrätt blir du samtidigt delägare i hela bostadsrättsföreningens område. Du och dina grannar bestämmer över bostäderna och områdets gemensamma delar genom den styrelse ni väljer ska företräda er bostadsrättsförening.

### **Bostadsrättsföreningens styrelse**

Under byggtiden och det första verksamhetsåret sitter en interimstyrelse som ansvarig för bostadsrättsföreningen. En majoritet av styrelseledamöterna är externa professionella ledamöter med stor erfarenhet av nyproduktion. Abacus deltar med en ledamot i styrelsen för att bistå med kunskap om projektet och hantera administration.

När de boende tillträtt sina bostäder väljs dess representanter in i styrelsen på följande föreningsstämma. När de externa styrelseledamöterna utträtt ur styrelsen, sköter de boende helt själva sin förening men kan givetvis fråga Abacus om hjälp vid behov.

### **Månadsavgifter**

Föreningens kostnader för främst drift och lån betalas med de avgifter som du och övriga bostadsrättshavare betalar in till föreningen månadsvis i förskott.

Avgifternas storlek ska täcka föreningens självkostnader och beslutas av föreningens styrelse. Månadsavgifter framgår av särskild redovisning. Utöver månadsavgiften till föreningen betalar respektive bostadsrättshavare kostnader för förbrukning av hushållsel och varmvatten. Övriga kostnader såsom uppvärmning fördelas mellan lägenheterna och är inkluderat i avgiften till föreningen. Även sophämtning, fastighetsskatt och kostnaden för drift och underhåll av gemensamma utrymmen betalas via avgiften.

### **Drift och skötsel**

Bostadsrättsföreningen ansvarar för drift och skötsel av gemensamma ytor, såsom garage, hiss, trapphus, entréer, förråd för rullstolar, barnvagnar samt teknikutrymmen.



ABACUS

Landsvägen 47, Box 1267, 172 25 Sundbyberg • [info@abacusbostad.se](mailto:info@abacusbostad.se) • 08-705 39 50 • [abacusbostad.se](http://abacusbostad.se)