



Ekeblad BoStart

Bostäder till fler



Ekeblad BoStart är ett sätt att ge dig med mindre eget sparad kapital en möjlighet att finansiera en bostad som du normalt inte har möjlighet att köpa på egen hand. I korta ordalag innebär det att du endast behöver köpa halva bostaden men får rätten att nyttja hela. Givetvis har du sedan möjlighet att ta över hela bostaden eller sälja den. På följande sidor förklarar vi upplägget som vi kallar Ekeblad BoStart. Har du funderingar eller frågor - kontakta ansvarig mäklare eller vår kontaktperson på Sparbanken Ulricehamn. Kontaktpuppgifter hittar du längst bak i foldern.



EKEBLAD

BOSTAD



Ekeblad BoStart - bostäder till fler

BAKGRUND BoStart

En tuff bostadsmarknad med stigande fastighetspriser, amorteringskrav och allt svårare att få bolån innebär att många människor har svårt att köpa en egen bostad. Detta trots att boendekostnaden många gånger är högre i hyresbostäder och andrahandslägenheter än vad de är i bostadsrätter. För att stötta människor i behov av en prisvärd bostad erbjuder Ekeblad Bostad via konceptet BoStart, en medfinansiering av ditt bostadsköp. Konceptet sker i samarbete med Ulricehamns Sparbank. Förutom tillgång till en prisvärd bostad, erbjuds du förmånliga bolån och rådgivning för att skapa en sund boendeekonomi.

ATT KÖPA BoStart

Hur fungerar det?

Konceptet innebär att Ekeblad BoStart ingår ett samägandeavtal för bostadsrätten och köper bostadsrätten av bostadsrättsföreningen tillsammans med dig som vill flytta in i bostaden. Båda parter äger därefter 50 % vardera men Ekeblad BoStart avstår sin rätt att bo i bostaden.

Vem riktar sig erbjudandet till?

Erbjudandet riktar sig till personer som inte har sparat ihop tillräckligt med eget kapital för att köpa hela bostaden, men som på 5 års sikt har de ekonomiska förutsättningarna att kunna äga hela bostaden. Sparbanken Ulricehamn gör en kreditbedömning och avgör om du som köpare har rätt förutsättningar.

Vilka bostäder gäller det?

Ekeblad BoStart erbjuds till max 3 st köpare i Brf Jällby Park och det är först till kvarn som gäller. Erbjudandet är inte knutet till någon specifik bostad utan kan appliceras på alla lediga bostäder i projektet.

Behöver man bli kund hos Sparbanken Ulricehamn?

Ekeblad BoStart erbjuds i dagsläget endast tillsammans med Sparbanken Ulricehamn och man behöver därför bli kund hos banken. Detta är en ny typ av finansieringsmodell och det är en fördel med en bank som är införstådd med upplägget. Sparbanken Ulricehamn är även kreditgivare till Bostadsrättsföreningen och är därför väl insatt i hela projektet. Kontaktperson på Ulricehamns Sparbank hittar du längst bak i denna folder.

Kan man vara mer än en köpare?

Ja, ni kan vara flera köpare av er halva av bostadsrätten, dock ska samtliga köpare ha för avsikt att bo i bostaden. Exempelvis kan inte en person stå med som köpare om inte denne avser att bo i bostaden. En vän eller förälder som vill bidra till ditt köp kan däremot givetvis bidra direkt till dig.



Hur länge gäller samägandeaftalet?

Samägandeaftalet gäller som längst fem år och därefter måste du som boende antingen köpa loss den andra halvan av bostaden av Ekeblad BoStart alternativt sälja hela bostadsrätten på den öppna marknaden via en auktoriserad mäklare. Vill du äga bostaden själv och bo kvar behöver du dock inte vänta fem år. Du kan när som helst efter inflyttningen köpa ut Ekeblad BoStarts andel av bostadsrätten. Behöver du flytta ifrån bostaden kan du välja att sälja bostadsrätten och då säljs även Ekeblad BoStarts andel. Läs mer under avsnittet kring försäljning längre fram i foldern.

Vad gäller vid pantsättning?

Du får endast pantsätta bostadsrätten för lån som tagits upp för att förvärva den, och inte för högre belopp än vad man har betalat för sin andel av bostadsrätten. Eventuell pantsättningsavgift står du som köpare själv för.

ATT BO MED BoStart

Vem har rätt att nyttja bostaden?

Ekeblad BoStart avstår sin nyttjanderätt och det är du som köpare som får nyttja bostaden. Med möjligheten att bo kommer också kravet att vårda bostadsrätten, bekosta löpande underhåll, stå för driftkostnader och företräda bostaden i bostadsrättsföreningen. Vid större förändringar eller ombyggnad av bostadsrätten ska detta godkännas av Ekeblad BoStart.

Vem betalar avgifter och löpande driftkostnader?

Det är du som boende som betalar för samtliga löpande kostnader för bostadsrätten. Uppgifter om driftkostnader hittar du i förenings kostnadskalkyl. Mäklare och banken kan också hjälpa dig med uppgifter kring boendekostnader.

Vem står för kostnader för eventuella tillval i huset vid köpet?

Det är du som köpare som får bestämma om du vill göra tillval i bostaden och står därför också för kostnaderna för eventuella tillval.

Vem företräder mig som boende i bostadsrättsföreningen?

Ekeblad BoStart överlåter både sin rätt att bo i bostaden till dig och rätten/skyldigheten att företräda bostaden i bostadsrättsföreningen. Likt övriga boende i föreningen har du rätt att rösta vid föreningsstämman, sitta i styrelsen och vara med och påverka på samma vis som om du vore ensam ägare.

Vad händer vid skilsmässa eller dödsfall?

Om andelen skulle övergå till annan person genom bodelning eller arv ska den nya bostadsrätts-havaren träda in i samägandeaftalet med Ekeblad BoStart på samma villkor som du själv har haft.

ATT SÄLJA BoStart

Hur länge gäller samägandeaftalet?

Samägandeaftalet gäller som längst fem år och därefter måste du som boende antingen köpa loss den andra halvan av bostaden av Ekeblad BoStart alternativt sälja hela bostadsrätten på den öppna marknaden via en auktoriserad mäklare. Vill du äga bostaden själv och bo kvar behöver du dock inte vänta fem år. Du kan när som helst efter inflyttningen köpa ut Ekeblad BoStarts andel av bostadsrätten. Behöver du flytta ifrån bostaden kan du också välja att sälja bostadsrätten och då säljs även Ekeblad BoStarts andel.

Vem bestämmer priset vid utköp eller försäljning?

Ekeblad BoStart gör en marknadsvärdering och lämnar ett marknadsmässigt prisförslag



till dig att ta ställning till. Accepterar du inte prispförslaget kan du antingen bo kvar tills samägandeaftalet löper ut (fem år) eller själv välja att sälja bostaden på den öppna marknaden via en auktoriserad mäklare. Val av mäklare ska godkännas av Ekeblad BoStart.

Vad händer efter fem år om inget gjorts?

Om du inte har förvärvat Ekeblad BoStarts andel eller sålt bostaden på den öppna marknaden inom fem år kommer Ekeblad BoStart påkalla försäljning av bostadsrätten på den öppna marknaden via en auktoriserad mäklare.

Kan Ekeblad BoStart sälja sin andel av bostadsrätten innan avtalet löpt ut?

Under de fem år som samägandeaftalet gäller kan inte Ekeblad BoStart påkalla försäljning av bostaden. Undantag gäller endast om den boende gjort sig skyldig till avtalsbrott.

Kan jag som köpare sälja min andel av bostaden?

Du har inte rätt att överlåta din andel av bostadsrätten till någon annan person utan medgivande från Ekeblad BoStart, utom när det sker försäljning av hela bostadsrätten.

Vem betalar omkostnader för försäljning?

Mäklarkostnader och andra eventuella försäljningskostnader bekostas av den boende både vid försäljning på den öppna marknaden och om du vill förvärva Ekeblad BoStarts andel av bostadsrätten.

Hur fördelas vinst eller förlust från en försäljning?

Köpeskillingen som erhålls vid en extern försäljning delas lika mellan Ekeblad BoStart och dig. Det innebär att eventuell vinst eller förlust av en försäljning också delas lika mellan Ekeblad BoStart och dig som köpare. Omkostnader för själva försäljningen står dock du som köpare för.

EKONOMISKA SKILLNADER MELLAN OCH VANLIGT ÄGANDE

Vad ska jag välja?

Ekeblad BoStart riktar sig till dig som inte hunnit spara ihop tillräckligt med eget kapital för att finansiera hela bostaden men som på ett par års sikt kan förväntas ha de ekonomiska förutsättningarna för att äga hela bostaden. Har man möjlighet att förvärva hela bostaden direkt tillhör man inte den målgrupp som erbjudandet riktar sig till.

Hur blir de ekonomiska skillnaderna mellan att äga halva bostaden jämfört med att äga hela bostaden?

Ingen kan i förhand exakt veta vad de ekonomiska skillnaderna blir mellan att äga hela eller halva bostaden. Utfallet styrs av hur bostadsmarknaden och räntor utvecklar sig under tidsperioden. För att kunna göra någon form av uppskattning har vi i följande tabeller gjort ett antal antaganden om räntenivåer, värdeutveckling och amorteringsnivåer. Observera att andra siffror kan gälla för dig och att tabellen inte visar någon fullständig boendekalkyl. Tabellerna på följande sida visar ett tänkt scenario där den ena köparen köper ett helägt bostadsrättshus i föreningen (Äga 100%) medan den andra köparen bor i en bostadsrätt som de äger till 50% genom konceptet Ekeblad BoStart.



Av kalkylen nedan framgår, utifrån de antagna förutsättningarna, att det blir ca 9 000 kr lägre boendekostnad per år för den som äger via Ekeblad BoStart. Detta då man endast har hälften så mycket bolåneräntekostnad som man hade haft om man ägt hela bostadsrätten. Samtidigt har man endast del av hälften av bostadens beräknade värdetillväxt om ca 40 000 kr/år. Då värdetillväxten i aktuellt scenario bedöms vara större än den minskade räntekostnaden som ett köp med BoStart innebär, är det sannolikt mer lönsamt att äga hela bostaden. Sett över fem år blir den ackumulerade skillnaden ca 61 000 kr till Äga 100:s fördel.

Beräkningsförutsättningar Brf Jällby Park

Antaganden och förenklingar

Insats bostad	1 995 000 kr	Aktuellt försäljningspris
Månadsavgift bostad	4 980 kr	Antas vara samma under hela perioden
Bostadens uppskattade värdeökn.	2,0%	Uppskattning
Amortering bolån	2,0%	Antas vara samma under hela perioden och gälla hela lånebeloppet
Bolåneränta	1,5%	Antas ligga still under hela perioden och gälla hela lånebeloppet
Ränteavdrag bolån	30%	Ränteavdrag om 30% medräknade i kalkylerna.
Bolånesumma Äga 100 %	1 695 750 kr	Beläning 85 % på hela insatsen. Samma bolåneränta på hela beloppet.
Bolånesumma Ekeblad BoStart	847 875 kr	Beläning 85 % på halva insatsen. Samma bolåneränta på hela beloppet.

	År	1	2	3	4	5
Boendekostnad exklusive amortering						
- Äga 100%		77 565	77 209	76 853	76 497	76 141
- Äga BoStart		68 663	68 485	68 307	68 129	67 950
Nettoskillnad boendekostnad / år		8 903	8 725	8 547	8 369	8 190

Värdeökning bostaden (2% per år)

- Äga 100%	39 900	40 698	41 512	42 342	43 189
- Äga BoStart	19 950	20 349	20 756	21 171	21 595
Nettoskillnad värdeökning / år	19 950	20 349	20 756	21 171	21 595

Ackumulerad beräknad fördel Äga 100% vs BoStart	11 047	22 672	34 881	47 684	61 088
--	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------

Hur mycket måste jag spara för att kunna köpa hela bostaden år 5?

En köpare via Ekeblad BoStart behöver säkerställa ett sparande för att på fem års sikt kunna förvärva den andra halvan av bostaden. Vid en beräknad värdetillväxt på 2% motsvarar det ca 2 700 kr/månad, men kan bli mer eller mindre beroende på marknadens utveckling.

Pengar ut varje månad

Boendeutgift för föreningsavgift och bolån per månad

- Äga 100%: boendekostnad (månadsavgift + bolåneräntor)	6 464
- Äga 100%: amortering bolån	2 826
Totalt Äga 100%	9 290
- Ekeblad BoStart: boendekostnad (månadsavgift + bolåneräntor)	5 722
- Ekeblad BoStart: amortering bolån	1 413
Totalt Ekeblad Bostart	7 135
- Beräknat nödvändigt månadssparande för utköp år 5	2 753
Totalt Ekeblad BoStart ink. sparande för utköp	9 888

Övriga kostnader förknippade med boendet, såsom försäkringar, internet, el, värme mm är inte beaktade och tillkommer.

För en fulltäckande boendekalkyl, kontakta aktuell bank.



Vad blir den stora skillnaden mellan BoStart och ett normalt köp?

Den stora skillnaden mellan att äga hela bostaden jämfört med halva via Ekeblad BoStart är behovet av sparat kapital vid olika tidpunkter. Vid skrivande av förhandsavtal krävs normalt 10% av bostadsrättens insats i handpenning och ytterligare normalt 5% vid skrivande av upplåtelseavtal (vid en belåningsgrad på 85%). Med BoStart krävs endast hälften så mycket eget kapital vid dessa tillfällen. Det möjliggör för dig som inte ännu hunnit spara ihop tillräckligt med eget kapital, men som har förutsättningarna att kunna förvärva hela bostaden på några års sikt, en chans att få tillgång till en bostad du normalt sett inte kunnat tillgå.

Kapitalbehov vid olika tidpunkter i Brf Jällby Park	Ekeblad BoStart	Äga 100%
Kapitalbehov vid tecknande av förhandsavtal (10%)	99 750 kr	199 500 kr
Kapitalbehov vid tillträde av bostad (5% vid 85% belåning)	49 875 kr	99 750 kr
Kapitalbehov år fem för köp av hela bostaden (vid 2% årlig värdeökn. och 85% belåning)	166 000 kr	-

Vad blir slutsatsen?

Slutsatsen är att det sannolikt är mer fördelaktigt att äga en bostad till 100% men har man inte det egna kapitalet att kunna förvärva hela bostaden vid köpetillfället, finns alternativet att förvärva halva bostaden via Ekeblad BoStart. Förutom att man får tillgång till en modern och trivsamt bostad, möjliggör konceptet ett steg in på bostadsmarken som kanske inte annars hade varit möjligt.



KONTAKT

Vill du veta mera om Brf Jällby Park eller finansiering med Ekeblad BoStart?

För frågor kring finansiering och Ekeblad BoStart - kontakta Ulricehamns Sparbank

ANNELIE EMANUELSSON

RÅDGIVARE URICEHAMNS SPARBANK

annelie.emanuelsson@ulricehamnssparbank.se

0321-296 75

För frågor kring bostäderna och Brf Jällby Park - kontakta mäklare

VICTORIA REICHEL

FASTIGHETSMÄKLARE

victoria.reichel@svenskfast.se

033-20 77 33



Bostäder till fler



EKEBLAD

BOSTAD

Ekeblad Bostad förbehåller sig rätten till tryckfel, räknfel, skrivfel och ändringar i projektet.