

Ekeblad BoStart - bostäder till fler



Ekeblad BoStart är ett sätt att ge dig med mindre eget sparade 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 vad Ekeblad BoStart går ut på.



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 bostad erbjuder Ekeblad Bostad via konceptet BoStart, en medfinansiering av ditt bostadsköp. Förutom tillgång till en prisvärd bostad, erbjuds du förmånliga bolån och rådgivning för att skapa en sund boendeekonomi.

”Vi hade aldrig kunde köpt denna bostad om det inte vore för BoStart”

Köpare av radhus i Brf Jällby Park i Borås

ATT KÖPA BoStart

Hur fungerar det?

Konceptet innebär att Ekeblad BoStart ingår ett samägandeaftal 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 fem års sikt har de ekonomiska förutsättningarna att kunna äga hela bostaden.

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.

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 föreningens 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 bostadsrättshavaren 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 prisförslaget kan du antingen bo kvar tills samägandeaftalet löper ut 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?

Nej, under de fem år som samägandeaftalet gäller kan Ekeblad BoStart inte 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 BOSTART 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?

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.

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 sparad 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.

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 alternativ 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.



