



RESTATE

www.restate.se

Informationsmöte 20:e januari 2022

□ Ägardirektiv AB Skövdebostäder

”arbeta för att ombilda hyreslägenheter till andra upplåtelseformer, samt aktivt agera och hantera omställningen, i syfte att åstadkomma en variation av upplåtelseformer inom bostadsområden till främjande av integration och social sammanhållning”

□ Styrelsebeslut

- Gå vidare och undersöka intresset i två fastigheter

□ Ni har fått en möjlighet

□ Gäller under vissa förutsättningar

Kort om Restate

- 25-tal medarbetare
 - ombildning
 - fastighetsmäklare
 - jurister
 - intygsgivare
 - värderingman
 - nyproduktion
- Erfarenhet av ombildningar sedan 1982
- Specialister på ombildningar och bostadsrättsföreningar
- Vi ombildar var tredje lägenhet i hela Sverige

Skövde Vadden 2

Falkvägen 3 A-C

66 lägenheter

Ca 5 216 kvm
Bostäder

Ca 195 kvm
Lokaler

Ca 7 513 kvm
Tomtareal



Varför ombilda till bostadsrättsförening?

- Kontroll & utveckla huset
- En mycket bra affär
- Billigare boende

Fakta bostadsrätt

□ Vad är bostadsrätt?

Medlemskap i en ekonomisk förening – bostadsrättsförening.

□ Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening som har till ändamål att i föreningens hus upplåta lägenheter till medlemmarna utan begränsning i tiden s.k. bostadsrätt.

□ Ekonomisk plan

Ekonomisk plan ska finnas i bostadsrättsföreningen. Den visar de olika lägenheternas insats och avgift, förvärvskostnader, fastighetens driftkostnader och reparationsbehov, föreningens lån, m.m.

□ Insats

Är lika med priset på din lägenhet i samband med ombildningen.

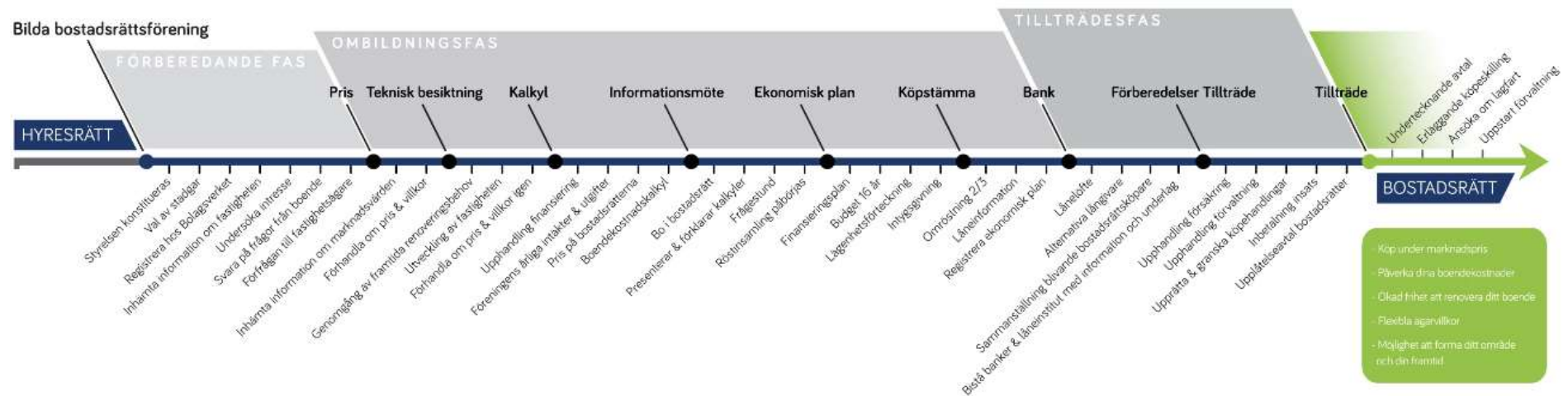
□ Årsavgift

Avgiften går till att betala räntor och driftkostnader för huset.

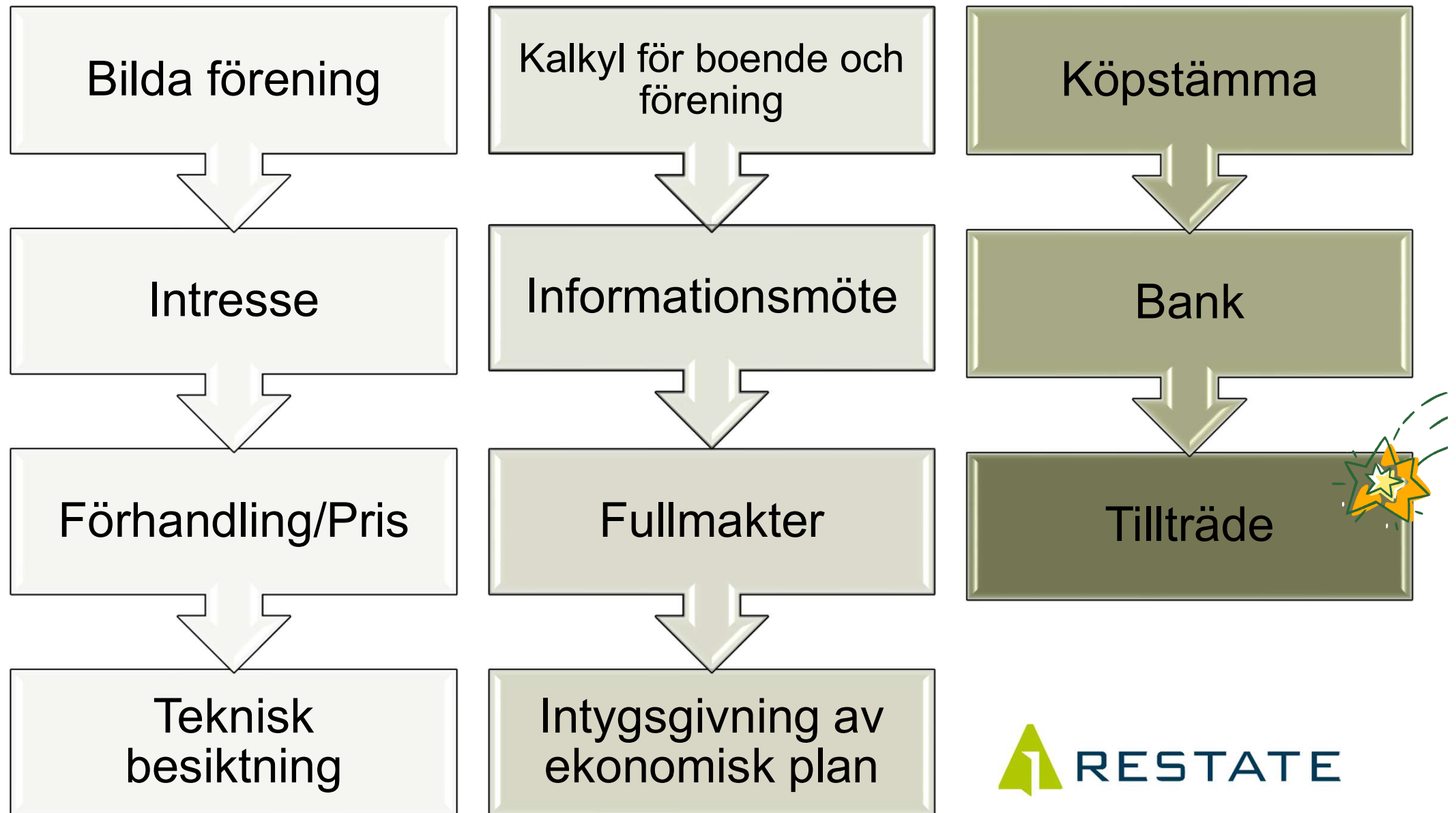
Konsumentlagstiftning

- Teknisk besiktning
- Ekonomisk plan
- Intygsgivning
- 2/3 av hyresgästerna måste godkänna
- Folkbokförda

Ombildning arbetsgång



Ombildning arbetsgång



Bostadsrättsförening

Fördelar

- Du får större inflytande över ditt boende
- Medlemmarna bestämmer själva vad som ska hända i framtiden
- Du spar i ditt boende och kan göra en bra affär
- Självkostnadsprincipen - Du betalar vad det kostar, inte mer!

Nackdelar

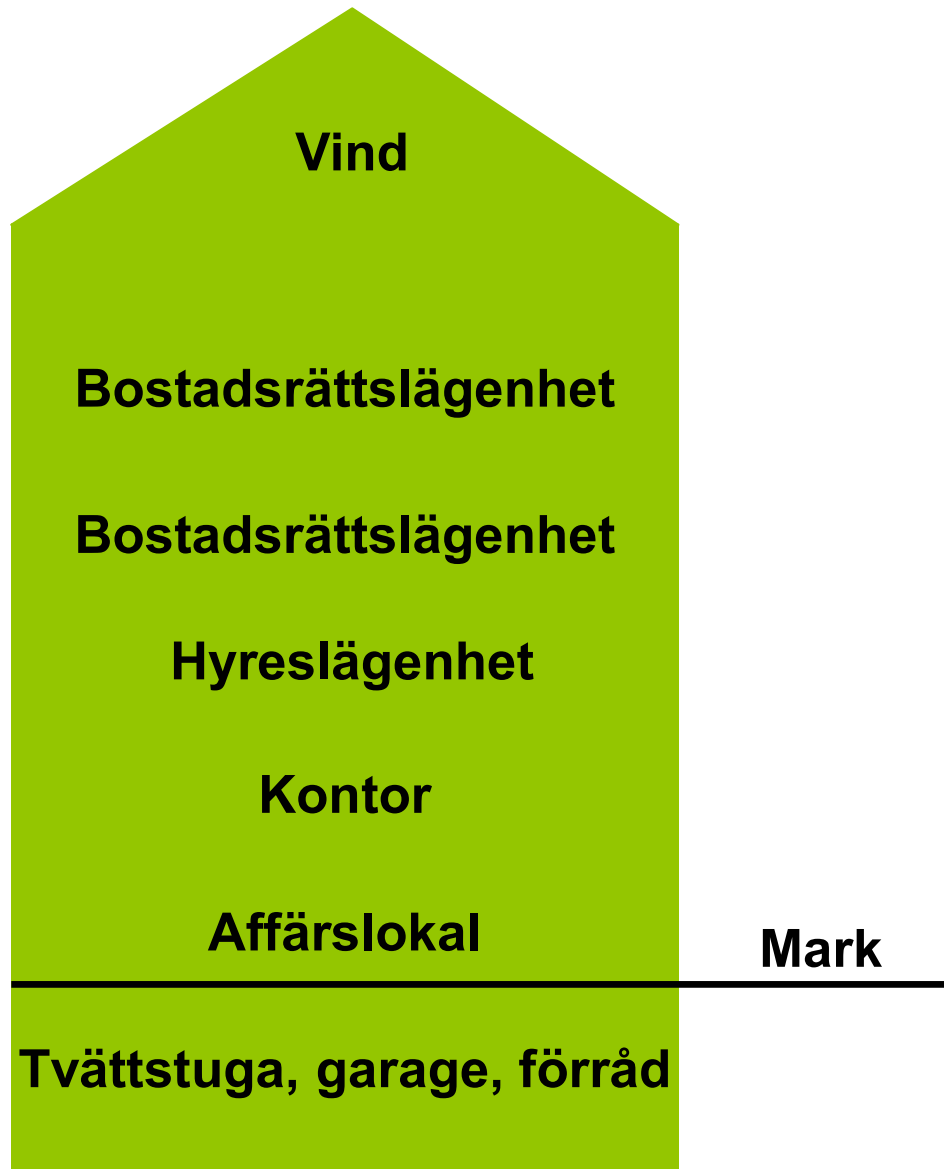
- Du tar en ekonomisk risk
- Du ansvarar själv för det inre underhållet av din lägenhet
- Föreningen är fastighetsägare och har därmed ansvar för skötsel, drift och administration av huset

Var ombildar man?

Det har ombildats i
ca 70 kommuner under
de senaste åren.



Vad är det ni köper?



Förvärvskostnad

Pris på fastigheten

+ Lagfart

+ Kostnad för pantbrev

+ Reparationsfond

+ Bildningskostnad

= Förvärvskostnad

Finansiering av förvärvskostnad

Medlemsinsatser

+ Föreningslån

= Finansiering förvärvskostnad

Förutsättningar för ombildning

- Ni köper för ca 70% av marknadsvärdet
- Lägre boendekostnad
- Långsiktigt lägre boendekostnad
- Det måste bli bra

Exempel

Marknadsvärde	2 200 000 kr
Du köper för	<u>1 540 000 kr</u> = 70%
Vinst	660 000 kr

Hyra idag	8 400 kr
Ränta (<i>lån 1 540 000 kr</i>) + avgift till föreningen	<u>- 5 600 kr</u>
Vinst per månad	2 800 kr
Amortering / Sparande	<u>- 1 300 kr</u>
Nettoförbättring per månad	1 500 kr

Att låna pengar

- De flesta lånar hela insatsen
- Du behöver INGEN kontantinsats
- Banken vet att lägenheten är värd mer än vad du betalar för den
- Du får ofta låna mer än insatsen



Vad händer om du INTE vill köpa?

- Bostadsrättsföreningen blir din nya hyresvärd
- Du har exakt samma rättigheter och skyldigheter som idag
- Hyresgästföreningen förhandlar om din hyra med bostadsrättsföreningen

Vad händer nu?

- Bilda förening
- Visa intresse till AB Skövdebostäder
- Få pris på fastigheten av AB Skövdebostäder baserat på värdering
- Besiktning av fastigheten
- Handla upp bank att säkerställa finansiering
- Prata med mäklare om värdering av lägenheter
- Kalkyl
- Nytt informationsmöte – presentation av resultat

Hemsida



- Löpande information
- Dokument

Frågor?



Är detta intressant?



Tack för visat intresse

21

RESTATE

Celsiusgatan 10
112 30 Stockholm



Jan Bjurfors
tel. 0708-68 09 54
jan@restate.se



Nina Almqvist Feodoroff
tel. 08-402 10 23
nina@restate.se