

Att äga en bostad på Slow Down

Totalt finns ca 75 lägenheter, villor och bungalows på området. Slow Down äger själva ett antal mindre bostäder, resterande är sålda till Svenska familjer.

Slow Down är ingen bostadsrättsförening utan varje ägare har ett eget personligt avtal med Slow Down. Slow Down fattar beslut om hur området sköts, hyresnivåer mm. Alla avgifter är reglerade genom avtal mellan Slow Down och respektive ägare. Till vår gemensamma hjälp finns även en klok ägargrupp bestående av tre ägare som Slow Down kan diskutera större frågor med vid behov.

Leasingavtal

I Thailand får inte utlänningar äga mark. Istället tecknas alla bostäder på ett 30-årigt leasingavtal med Slow Down. Var 10:e år förlängs leasingperioden med ytterligare 10 år på slutet vilket gör att man aldrig når det "kritiska" slutåret. Vid en vidareförsäljning får även den nya köparen ett 30-årigt leasingavtal. Det går inte att finansiera bostaden i Thailand med banklån.

Köpa bostad

Vid avtalsskrivning så betalar den nya ägaren säljaren för fastigheten och ingår ett köpeavtal med säljaren. Samtidigt skriver den nya köparen avtal med Slow Down för skötsel och drift av område och bostaden.

Slow Down tar där på sig ansvaret att sköta och hyra ut bostaden på ett så problemfritt sätt som möjligt för ägaren.

Drift och skötsel

Vårt mål på Slow Down är att göra det så enkelt och smärtfritt för dig som ägare, vad gäller exempelvis drift och underhåll av bostad och område. För detta tar Slow Down ut en årsavgift som dels är baserad på boendets storlek. Är det enklare och mer självklara saker som behöver åtgärdas i bostaden så sköter Slow Down det dagligen. Är det större saker som behöver bytas ut eller åtgärdas kontaktar Slow Down ägaren och beslutar tillsammans om åtgärd. Varje år redovisas intäkter och utgifter till ägaren och regleras efter överenskommelse.

Uthyrning

Senast i januari varje år bokar du själv in när du vill utnyttja bostaden kommande säsong. Slow Down och ägarna på Slow Down intentionen är att ha hög service i området och kombinera uthyrning som del eller hel finansiering sitt eget boende. Den uthyrning finansierar även Slow Downs serviceutbud genom vår kommission. Ambitionen att tillhandahålla mer service och aktiviteter för allas trivsel än en vanlig hotellanläggning. Om du bor längre än 3 månader själv i huset under högsäsong tar vi ut en avgift för den service vi tillhandahåller, motsvarande vad Slow Down har i snitt kommission av en likvärdig bostad i området. Du kan själv "låna" ut bostaden till dina vänner under perioden april till och med oktober utan extrakostnader. Dina gäster betalar då städ, el och serviceavgift till oss på plats. Resterande period debiteras du vår standardkommission om du "lånar" ut bostaden. Detta för att finansiera servicen i området.

Avgifter & Kostnader

ÅRLIGEN FASTA AVGIFTER (totalt ca. 162.000 THB / Lgh, eller 182.000 THB / Villa)

Inkluderar:

- **Avgift 1:** "Månadsavgift" - en avgift till Slow Down för att vi tillhandahåller ex. vägar, gym, pooler och gemensamhetsområden (ej arbetskraft & service ingår i denna avgift)
- **Avgift 2:** "Gemensamma kostnader" - skötsel av området (inkl. exempelvis vakter, internet, sopphantering, städ av området mm.
- **Avgift 3:** "Tekniskt underhåll" - skötsel av bostaden (så bostaden alltid ska vara i bra skick, inkl oljning och målning årligen. Innefattar ej privata möblemang.)

Rörliga kostnader (snittkostnad historiskt ca 30.000 för en lägenhet)

- Städ (betalas av hyresgäst när bostaden är uthyrd. När bostaden ej är uthyrd betalas denna avgift varannan vecka av ägaren)
- El (betalas av hyresgäst när bostaden är uthyrd, annars av ägare)
- Tvätt (lakan och sängkläder)
- Gemensamt inköp av lakan och handdukar vid slitage
- Andra oförutsedda eller efterfrågade underhåll eller förbättringar.

Kommission på uthyrning

Kostnader som dras från hyresintäkterna är 7 % moms och en städavgift två gånger per vecka. Efter det dras Slow Downs kommission som är 20% av resterande belopp (kommissionen finansierar service på området som reception, boknings personal, aktiviteter m.m.)

Ungefärlig avkastning

Om man själv som ägare inte bor i lägenheterna, så har det historiskt sett, ett normalår, varit en avkastning på sista raden på ca 200.000 THB för en lägenhet efter att alla avgifter dragits och intäkter för uthyrningen är redovisad. En stor villa har historiskt sett haft ett överskott på ca 400.000 THB