

Fixa bostad i Stockholm



Gunnar Björing

Boksidan

Fixa bostad i Stockholm

Gunnar Björing

Förlaget tar inget ansvar för prisuppgifterna i exemplen. Priserna är avsedda som en fingervisning om vad det kan kosta. Samtliga data är från hösten 2004.

Copyright: Förlaget Boksidan 2004
Box 558
146 33 Tullinge

Fixa bostad i Stockholm, ISBN-nummer: 978-91-86199-11-1

Du får gärna kopiera denna bok, men sätt då in 5 kronor per kopia på Boksidans plusgirokonto: 199 84 51-7, eller bankgirokonto: 5459-3074. Skriv på inbetalningen att det gäller boken "Fixa bostad i Stockholm".

Innehåll	sida
Bo i kollektiv	4
Bo på hotell	5
Bo hos partner	6
Bygga villa	7
Bygga sommarstuga	8
Hyra (kontos-)lokal	9
Hyra lägenhet i 2:a hand	10
Hyra studentlägenhet	12
Hyra rivningslägenhet ”rivningskontrakt”	13
Hyra villa/sommarstuga	14
Kontakta fastighetsägare	15
Köpa andelslägenhet	17
Köpa bostadsrätt	18
Köpa husvagn	21
Köpa hyreslägenhet ”svartkontrakt”	22
Köpa kolonistuga	23
Köpa sommarstuga	24
Köpa villa/parhus/radhus	25

Bo i kollektiv

Att bo i kollektiv har sina fördelar, inte minst ur social synvinkel. I synnerhet för dem som vill lära känna fler människor eller som av andra skäl vill ha många människor omkring sig. Det kan dessutom vara ekonomiskt fördelaktigt eftersom det i regel blir lägre hyra per kvadratmeter ju större yta man hyr. Nedan följer en lista med ”andrahandshyror” för ett antal större villor runt Stockholm samt en beräkning av vad hyran per person skulle bli med en person per rum utom ett rum ”vardagsrummet”, som delas av alla (tabell1). Exemplet är taget från bostad-direkts hemsida (www.bostad-direkt.se).

Tabell 1. Exempel på stora bostäder som uthyres.

Område (kommun)	Bostadstyp	Antal rum (st)	Area (kvm)	Total hyra (kr/mån)	Hyra/rum (kr/mån)	Möblerad	Hyrestid
Saltsjöbaden (Nacka)	Villa	6	176	16.000	2.700	Ja	Tills vidare
Värmdö	Villa	6	195	12.000	2.000	Delvis	Tills vidare
Bromma (Stockholm)	Villa	6	200	12.000	2.000	Delvis	Tills vidare

Bo på hotell

Det finns ett antal hotell som faktiskt är så billiga att kostnaden kan mäta sig med hyran på en dyr (men i och för sig större) lägenhet (se tabell 2).

Tabell 2. Exempel på billiga hotell, med dygnschyran översatt till månadshyra.

Hotellnamn	Hyra (kr/mån)	Område	Toalett	Dusch
Abbes hotell	10.500	Globen		i korridor
Formule 1	9.600	Västberga		i korridor

Bo hos partner

Detta är väl kanske det angenämaste sättet att fixa en bostad i Stockholm. Därtill antagligen också ett ganska vanligt sätt. Det går i stort sett till enligt följande:

1. Träffa någon som har en bostad i Stockholm.
2. Få denne intresserad av dig.
3. Flytta in.

Bygga villa

Det kan vara billigare att köpa en tomt och en byggsats för en villa jämfört med att köpa en begagnad villa (se tabell 3, 4 och 19), men det blir ju mer arbete och ganska lång väntetid innan det går att flytta in. I tabell 3 finner du några ungefärliga prisexempel för en enplansvilla i grundutförande från några olika tillverkare. Du finner fler tillverkare på till exempel www.gulasidorna.se. Utöver kostnaden för huset tillkommer kostnader för främst markarbeten, anslutning av elektricitet, vatten och avlopp samt byggandet av grunden. Som synes av siffrorna i tabellen lönar det sig att jämföra priserna. Men det lönar sig också att jämföra vad som ingår i priset eftersom det skiljer sig mellan olika tillverkare. Dessutom lönar det sig att jämföra kostnaden för de tillval som önskas, eftersom även dessa priser kan skilja mellan tillverkarna.

Som regel är det oklokt att bygga en exklusiv villa på en tomt med dåligt läge eftersom det blir svårare att få tillbaka pengarna. Omvänt kanske det inte heller är klokt att bygga en billig villa på en tomt med exklusivt läge.

Tabell 3. Exempel på monteringsfärdiga hus till salu.

Hustillverkare	Ungefärligt pris (kr)	Boyta (kvm)	pris/kvm (kr)	Husnamn
Myresjöhus	880.000	119	7.400	Fantasi
Älvsbyhus	776.500 ¹	102	7.600	Frode
Hjältevadshus	1.295.250	122	10.600	Enen
Modulenthus	1.250.000	95	13.100	Duett

¹ Inklusive standardgrund.

Tabell 4. Exempel på relativt billiga byggklara villatomter i Stockholm närhet som är till salu (utgångspris i annonsen). Samtliga dessa tomter har vatten och avlopp framdraget, men köparen måste betala anslutningsavgift (cirka 100.000 kr). En hög andel av de tomter som säljs ägs av företag som tillverkar villor, och de säljer bara tomter till kunder som väljer att bygga deras villor.

Område (kommun)	Utgångspris (kr)	Tomtarea (kvm)
Tumba (Botkyrka)	650.000	857
Tumba (Botkyrka)	500.000	768
Länna (Huddinge)	595.000	900
Lötkärr (Haninge)	725.000	1.007

Bygga sommarstuga

Byggsatser för sommarstugor är billigare än byggsatser för villor, men husen är mindre och enklare (se tabell 5). Sommarstugetomter är oftast också billigare än tomter avsedda för villor (se tabell 6). Men den kommunala servicen i form av väghållning, vatten/avlopp och sophämtning är mer begränsad. Till exempel är det vanligt att vägarna i området ägs och sköts gemensamt av tomtägarna samt att det inte går att ansluta sig till kommunalt vatten och avlopp.

Tabell 5. Exempel på sommarstugebyggsatser.

Hustillverkare	Ungefärligt pris (kr)	Boyta (kvm)	pris/kvm (kr)	Övrigt
Jörnstugan	148.000	50	2.900	Oisolerad, papptak
Stevrt i Ambjörnarp	235.000	50	4.700	Tegeltak och isolering, elrör och plåtdetaljer ingår

Tabell 6. Exempel på relativt billiga sommarstugetomter i Stockholm närhet som är till salu (utgångspris i annonsen).

Område (kommun)	Utgångspris (kr)	Tomtarea (kvm)
Åkersberga (Österåker)	695.000	3.937
Vindö (Värmdö)	495.000	3.805
Skogsön (Vaxholm)	395.000	3.292
Huddinge	510.000	2.502

Hyra (kontors-)lokal

Jag har flera gånger tillsammans med kamrater hyrt små kontorslokaler för att de skulle få någonstans att bo. Det går att få tag i lokaler med låg hyra som faktiskt ser ut ungefär som vanliga lägenheter. De lokaler som jag hyrt har varit små kontor på 30-50 kvadratmeter, i närförorter såsom Midsommarkransen. Lokalerna har haft kök, toalett och dusch. Exempelvis de kommunala hyresvärdarna erbjuder allt som oftast ett antal små kontorslokaler i olika delar av staden (tabell 7-9). Som synes av tabellen beror hyran, i betydligt högre utsträckning än för bostadslägenheter, på läget.

Tabell 7. Exempel på relativt små lokaler som Familjebostäder hyr ut, som skulle kunna vara lämpliga som bostad. I exemplen är moms (25%) inkluderad i hyran.

Område	Hyra (kr/mån)	Antal rum	Storlek (kvm)	Toalett	Dusch	Kök	Övrigt
Aspudden	5.375	2	56	Ja	Nej	Pentry	Egen entre
Hjorthagen	10.000	4	56	Ja	Ja	Pentry	Stor terrass, egen entre, fräsch, souteräng
Stora Essingen	6.250	2	51	Ja	Nej	Pentry	Egen entre, souteräng, risig

Tabell 8. Dito Stockholms hem.

Område (I Stockholm)	Hyra (kr/mån)	Antal rum	Storlek kvm	Toalett	Dusch	Kök	Övrigt
Hjorthagen	ca 5.000	2	38	Ja	Nej?	Pentry	Egen entre
Hjorthagen	ca 5.875	2	51	Ja	Nej?	Pentry	Egen entre
Södermalm	12.235	1	62	Ja	Nej?	Pentry	I bottenvåningen med bostadsfönster, entre via trapphus
Vasastan	ca 12.500	2	79	Ja	Nej?	Pentry	Bostadsfönster, entre via trapphus

Tabell 9. Dito Svenska Bostäder.

Område (I Stockholm)	Hyra (kr/mån)	Antal rum	Storlek kvm	Toalett	Dusch	Kök	Övrigt
Kungsholmen	10.450	1	57	Ja	Nej	Pentry	Egen entre
Östermalm	9.375	2	75	Ja	Nej	Pentry	Delvis under marken
Södermalm	8.600	1	69	Ja	Ja	Pentry	Entre via trapphus och gård

Den som har för avsikt att hyra en kontorslokal bör kunna visa på att han eller hon tänker driva en verksamhet där. Därtill är det värt att komma ihåg det kan vara möjligt att förhandla med hyresvärderna om hyran. En annan sak att tänka på är att en del lokaler hyrs ut med moms och andra utan. För den som har en verksamhet som ger momsintäkter spelar detta ingen roll, men för den som inte har några intäkter är det naturligtvis bättre om att slippa betala moms. Det kan vara så att hyresvärderna frågar om hyresgästen vill ha moms på hyran eller inte (det har hänt mig). Då är det ju fuffigt att hävda att det är osäker på hur stora inkomsterna blir och att det bästa därför vore att slippa momsen, alternativt hävda att avsikten är att bedriva momsfri verksamhet (som konstnärlig verksamhet med intäkter under 300.000 kr/år).

En fördel med en kontorslokal jämfört med en vanlig lägenhet är att det är helt lagligt att sälja hyreskontraktet.

Hyra lägenhet i 2:a hand

Hyreslägenhet

För att få hyra ut en hyreslägenhet krävs det tillstånd av husets ägare (hyresvärden). Om den som hyr ut lägenheten inte har tillstånd till detta kan denne förlora hyresrätten. I Stockholm är det ofta så att hyresvärden inte lämnar tillstånd till en uthyrning¹. Detta medför att många är lite rädda för att hyra ut sin lägenhet. Ett sätt att komma runt detta kan vara att hyra enbart en del av lägenheten.

Den som hyr ut lägenheten har rätt att ta ut lite mer hyra än vad denne själv betalar. Detta för slitage på dennes saker såsom möbler och dylikt, men det är inte särskilt mycket.

Bostadsrätt

För att få hyra ut en bostadsrätt krävs det tillstånd av bostadsrättsföreningens styrelse. Om den som hyr ut lägenheten inte har tillstånd till detta kan denne förlora bostadsrätten. Det är ofta så att föreningen lämnar tillstånd till en uthyrning om den avser en begränsad tid, såsom ett år², för att bostadsrättsinnehavaren till exempel vill prova att bo tillsammans med en partner. Det kan ställa till problem för den som vill hyra lägenheten en längre tid.

Bostadsrättsinnehavaren har rätt att ta ut en lite högre hyra än någon som hyr ut en motsvarande hyresrätt. Detta på grund av att bostadsrättsinnehavaren själv måste stå för underhållet i lägenheten.

Några exempel på vad det kan kosta att hyra en lägenhet i Stockholms innerstad i andra hand finner du i tabell 10. Exemplet i tabellen är taget från bostad-direkts hemsida (www.bostad-direkt.se).

2. 1:a handshyresgästen/bostadsrättsinnehavaren har rätt att hyra ut lägenheten en period på grund av ålder, sjukdom, tillfälligt arbete eller studier på annan ort, längre utlandsvistelse, särskilda familjeförhållanden eller därmed jämförbara förhållanden har goda skäl för uthyrningen och hyresvärden/bostadsrättsföreningen inte har befogad anledning att vägra samtycke.

Tabell 10. Exempel på mindre ettor som hyrs ut i andra hand på obestämd tid (tills vidare).

Område (I Stockholm)	Area (kvm)	Total hyra (kr/mån)	Möblerad
Gärdet	21	5.000	Nej
Vasastan	21	4.000	Ja
Vasastan	40	6.000	Nej
Kungsholmen	29	6.000	Valfritt
Gärdet	39	5.500	Valfritt

Hyra del av bostad ”inneboende”

Att bo inneboende hos någon kan vara ganska trivsamt eftersom det på köpet kan ingå lite sällskap och dessutom tillgång till sådant som TV, bredband och köksmaskiner. Jag har själv bott inneboende och jag tyckte det var bra och min mamma bodde inneboende i en stor lägenhet i city tillsammans med flera andra i runt tjugo år. Det skiljer ganska mycket i standard och läge mellan de rum som erbjuds (se tabell 11). Men jag tror egentligen att den viktigaste faktorn för trivselen är hur väl samarbetet med övriga boende fungerar. Exempelen i tabellen är tagna från bostad-direkts hemsida (www.bostad-direkt.se).

Tabell 11. Exempel rum som hyrs ut på obestämd tid (tillsvidare).

Område (I Stockholm)	Hyra (kr/mån)	Storlek kvm	Övrigt
Södermalm	3.500	12	Möblerat
Södermalm	2.800	10	Möblerat
Vasatan	3.000	25	Möbler kan ingå
Kungsholmen	2.800	12	Möblerat, egen toa, balkong och ingång

Hyra studentlägenhet

Grundkravet för att få en studentlägenhet är som regel att den blivande hyresgästen är inskriven på något universitet eller en högskola. Det finns ungefär 10.000 studentlägenheter i Stockholm. Ungefär 8.000 av dessa ägs av Stiftelsen Stockholms Studentbostäder (SSSB). Näst störst är Svenska Bostäder AB (SB) som äger cirka 1.000 studentlägenheter. Därefter kommer Huga Fastigheter AB, som äger cirka 480 studentlägenheter i Flemingsberg och Proventum AB som äger cirka 330 studentlägenheter i Haninge. Därutöver finns några fastighetsbolag och organisationer som har ett mindre antal studentlägenheter såsom Tyresö Bostäder AB, Stockholms universitets studentkår och en nykterhetsorganisation. Flera av dessa fastighetsägare har tomma lägenheter så det går nog att få en bostad direkt. I synnerhet för den som accepterar ett ocentralt läge och hög hyra.

De två största aktörerna har grovt sett följande bestånd av studentlägenheter:

SSSB

SSSB:s studentlägenheter ligger bland annat vid Stockholms universitet i Frescati och vid KTH (Stockholm och Kista). Det står idag cirka 27.000 personer i SSSB:s bostadskö. Hyrorna varierar mellan olika bostäder. Till exempel kostar ett rum i en studentkorridor ute vid Universitetet (Lappkärlsberget) cirka 2.700 kr/mån. Emedan en nybygd studentlägenhet i Kista kostar cirka 4.000 kr/mån. Den som vill bo i de riktigt attraktiva studentlägenheterna, till exempel inne i city, kan få vänta i över fem år. Emedan den som accepterar att bo i någon förort och är villig att betala hög hyra kan i nuläget få en bostad direkt.

SB

Svenska Bostäders studentlägenheter ligger i Kista, Husby, Akalla, Hässelby Gård, Liljeholmen och Kungsholmen. Deras studentlägenheter hyrs ut omöblerade och de har eget bad- eller duschrum och pentry eller kök. De har en del tomma lägenheter, sålunda går det nog att få en bostad direkt.

Hyra rivningslägenhet ”rivningskontrakt”

Att inneha ett rivningskontrakt för en bostad skiljer sig inte så mycket från att ha ett vanligt hyreskontrakt. Skillnaderna är:

1. Besittningsskydd saknas, vilket innebär att när husets ägare börjar renovera eller riva bostaden måste hyresgästerna flytta och de kan inte kräva att få flytta tillbaka efter renoveringen eller kräva att få en ersättningslägenhet.
2. Hyran är betydligt mycket lägre än för andra hyreslägenheter med motsvarande storlek.
3. Det krävs som regel kortare kötid än för en vanlig hyreslägenhet med motsvarande läge, storlek och standard.

I slutet av åttiotalet bodde jag i en lägenhet med rivningskontrakt. Det var en liten etta på Söder med kakelugn och en härlig utsikt över hamnen. Hyran var på ett par hundra kronor i månaden. Nackdelen var att det inte fanns någon dusch och att jag var tvungen att dela en toalett i källaren med en äldre man som inte var så vidare renlig av sig.

Hyra villa/sommarstuga

När någon hyr ut en fastighet som denne äger behöver han/hon inte fråga någon om lov. Hyresgästen behöver därför inte smussla med hyresförhållandet. Men å andra sidan har den som hyr ut större frihet att ta ut högre hyra än vad huset verkligen kostar i drift. Några exempel på vad det kan kosta att hyra en villa i Stockholms i andra hand finner du i tabell 12. Exempelen i tabellen är tagna från bostad-direkts hemsida (www.bostad-direkt.se).

Tabell 12. Exempel på villor som hyrs ut på obegränsad tid (tills vidare).

Område (kommun)	Antal rum	Area (kvm)	Total hyra (kr/mån)	Möblerad
Tyresö-Brevik (Tyresö)	2,5	70	7.500	Nej
Gribbylund (Täby)	3	75	10.000	Ja
Näsby park (Täby)	3	90	8.600	Nej
Åkersberga (Österåker)	4	90	5.000	Nej
Tallkrogen (Stockholm)	3	100	6.500 (inklusive el)	Delvis
Älgö (Nacka), sommarstuga	2	38	5.500 (inklusive el)	Ja
Älgö (Nacka), sommarstuga	1,5	45	3.500	Ja
Lidingö	4	90	8.990	Nej
Västerhaninge (Haninge)	4	94	7.500	Nej

Kontakta fastighetsägare

Flera personer som jag känner har fått attraktiva hyresrätter genom att fråga fastighetsägare om de har något ledigt. En del av de stora fastighetsägarna i Stockholm har till och med egna köer. Dessa köer är emellertid oftast bara öppna för dem som har ett hyreskontrakt i bolagets fastigheter och eventuellt deras barn. Många fastighetsbolag lämnar därtill en större eller mindre andel av de tomma lägenheterna till bostadsförmedlingen. Men en del lägger också ut lägenheter på sin hemsida, för vem som helst att söka (se tabell 13).

Tabell 13. Exempel på fastighetsbolag som äger bostadsfastigheter i Stockholm.

Fastighetsbolag	Områden (kommuner)	Antal lägenheter i Stockholm	Egen kö för icke hyresgäster
Familjebostäder	Stockholm	25.000	Nej, alla lägenheter går till Stockholms bostadsförmedling.
Svenska bostäder	"	46.000	De lägger ibland ut lägenheter på webben (www.svebo.se), men det mesta går till Stockholms bostadsförmedling.
Stockholmshem	"	31.400	Nej, alla lägenheter går till Stockholms bostadsförmedling.
Drott	Stockholm + Uppsala	4.800	Nej, hälften av lägenheterna går till Stockholms bostadsförmedling.
Wallenstam	Stockholm + kranskommuner	5.000	Ja, man kan söka lägenhet på deras hemsida (www.wallenstam.se). De har ett antal lediga lägenheter i Råcksta.
Stena Fastigheter	Haninge, Bredäng (Stockholm), Nacka		Ja, man kan söka lägenhet på deras hemsida (www.stenafastigheter.se). De har ett antal lediga lägenheter i Fisksätra.

Det finns också ett stort antal mindre hyresvärdar som då och då har tomma lägenheter som de vill hitta hyresgäster till. Det hände mig förra året då jag ägde ett litet hyreshus och bland annat annonserade i DN för att få tag i en hyresgäst. Man hittar dessa hyresvärdar i fastighetsägarförteckningen, som kan finnas i bokform på lite större bibliotek.

Stockholms stads bostadsförmedling

Den som vill ha ett långsiktigt boende i Stockholms Stad bör kontakta Stockholms stads bostadsförmedling. Jag har själv vid flera tillfällen fått en bostad genom dem. Det står visserligen cirka 97.000 personer i deras kö. Men många av dessa står relativt passivt i kön. De kanske står där för säkerhets skull, om det skulle ta slut med partnern eller därför att de väntar på att en särskilt fin lägenhet ska dyka upp. Ett tag för ungefär tio år sedan ville man nedmontera Stockholms bostadsförmedling. De kommunala bostadsföretagen startade interna bostadsköer. Man sa upp den överenskommelse som fanns mellan de privata fastighetsägarna och bostadsförmedlingen om att de skulle lämna hälften av sina lediga lägenheter till bostadsförmedlingen. Och de kommunalägda bostadsbolagen i kranskommunerna lämnade Stockholms bostadsförmedling. Nu har det emellertid vänt och flera fastighetsbolag lämnar lägenheter till Stockholm bostadsförmedling igen. Förmedlingen fungerar så att den intresserade anmäler sig till kön och tittar sedan då och då på deras hemsida vad det för tillfället finns för lägenheter. Därefter kan den som har tillräckligt lång kötid anmäla sitt intresse för önskad lägenhet. Det finns ibland till och med välbelägna lägenheter som det är möjligt att anmäla sitt intresse för även med ganska kort kötid. De har till och med lägenheter som inte kräver någon kötid alls (se tabell 14). Bostadsförmedlingen nås på Internet adressen www.bostad.stockholm.se.

Tabell 14. Exempel på lägenheter som förmedlas via bostadsförmedlingen, som det inte krävs någon kötid för att få.

Område (kommun)	Hyra (kr/mån)	Antal rum	Storlek (kvm)	Övrigt
Bromsten (Stockholm)	7.145	3	63	Balkong
Liljeholmen (Stockholm)	12.186	4	104	"
Boo (Nacka)	12.000	5	135	Altan
Nacka strand (Nacka)	7.298	2	67	Uteplats

Köpa andelslägenhet

I en del hus i Stockholm är lägenheter upplåtna som andelslägenheter. Det korrekta begreppet är andelsrätt i bostadsförening, men de kallas allmänt för andelslägenheter. Bostadsföreningar är ungefär samma sak som bostadsrättsföreningar. Man kan säga att det är bostadsrättsföreningar som bildats innan den första bostadsrättslagen kom till (vilket skedde år 1930) och inte senare ombildats till en bostadsrättsförening. Det finns emellertid några viktiga skillnader mellan en bostadsförening och en bostadsrättsförening. Den viktigaste är att det kan vara mycket svårare att få lån med en andelslägenhet som säkerhet. Det gör å andra sidan att dessa lägenheter kan vara billigare att köpa.

Den näst viktigaste skillnaden är att föreningen har mycket större frihet att utforma reglerna för boende, det vill säga föreningens stadgar. Det kan till exempel gälla vem som får bli medlem i föreningen.

Köpa bostadsrätt

Den som köper en bostadsrätt köper rätten att för all framtid utnyttja en viss del av ett hus. För att köpet ska gå igenom måste köparen bli medlem i bostadsrättsföreningen. Det brukar inte vara något problem, men föreningen kan ha speciella stadgar som till exempel säger att alla medlemmar skall vara anhängare av en viss rörelse. Det kan också vara så att föreningens styrelse vägrar någon medlemskap för att denne har dålig ekonomi. Fast oftast är haken att bankerna inte vill låna ut pengar till den tilltänkta köparen. Vilket många yngre köpare löser genom att låta föräldrarna stå som delägare i lägenheten och som låntagare tillsammans med barnet.

Avgiften för bostadsrätten tar föreningen som regel ut baserat på dennas andelstal i föreningen. Detta andelstal är oftast ganska strikt kopplat till storleken på bostadsrätten. Vilket gör att en dubbelt så stor bostadsrätt betalar dubbelt så hög avgift. Men bostadsrättens andel av kostnaderna som avgifterna är avsedda att täcka ökar oftast inte till det dubbla för en dubbelt så stor yta. Vilket gynnar innehavare av små bostadsrätter på bekostnad av stora dito. Så är inte fallet för hyresrätter, där hyran per kvadratmeter ofta är större för mindre lägenheter eller för villor där många avgifter (som sophämtning och vatten) är ganska oberoende av boytan.

Majoriteten av alla försäljningar av bostadsrätter i Stockholm går via en fastighetsmäklare. Förmodligen kan köparna lita på att dessa vet vad som gäller beträffande avtalet, ansökan om medlemskap i föreningen och så vidare. Men de flesta fastighetsmäklare gör ingen teknisk besiktning av huset skick. Som köpare är det också värt att komma ihåg att fastighetsmäklaren i första hand företräder säljaren. Dessutom tjänar mäklarna mer pengar ju högre priset blir för lägenheten. Så de är mer intresserade av att lyfta fram lägenhetens goda sidor än de dåliga. Således bör köparen göra en bedömning av skicket på det som normalt degenererar i ett hus, eftersom om huset måste genomgå en omfattande renovering kan det innebära att avgiften ökar dramatiskt. Det som är viktigast att undersöka är: avloppsrör, tak, fasad och fönster. Avloppsledningarnas skick kontrolleras enklast genom att titta i källaren där avloppsstammarna går ihop. Om avloppsstammarna är i dåligt skick är de rostiga på de ställen där rören böjer av horisontellt. Om taket är dåligt är det ofta rostigt. Om fasaden är dålig har putsen släppt på många ställen (vilket kan märkas i att putsen buktar och det låter ihåligt då någon knackar där). Om fönstren är i dåligt skick är karmarna mjuka i nederkant (det kan du kolla med en kniv).

Köparen bör även fråga någon i föreningens styrelse om de planerar några kostsamma renoveringar under de närmaste åren. Därutöver bör han eller hon gå igenom de senaste årens årsredovisningar, främst för att kontrollera föreningens ekonomi. Slutligen bör köparen fundera över om den lägenhetsyta som mäklaren anger verkligen stämmer. Många gånger baseras de på gamla mätningar från en tid då den exakta arean inte hade så stor betydelse.

Du hittar bostadsrätter till salu på www.bovision.se och www.hemnet.se. Ofta hamnar det slutliga priset är långt över de priser som står skrivna i annonserna. I tabell 15 finner du exempel på bostadsrätter vars värde uppskattats av professionella värderingsmän. Enligt Dagens Nyheter ligger genomsnittspriset på bostadsrätter i Stockholms innerstad på cirka 34.000 kr/kvm. Små lägenheter har emellertid betydligt högre pris per kvadratmeter, typ 40.000 – 60.000 kr/kvm³. I närförorter ligger de enligt DN på cirka 20.000 kr och i ytterområden är genomsnittspriset cirka 10.000 kr/kvm. Det bästa sättet att kolla det aktuella kvadratmeterpriset i det område som du är intresserad av är dock förmodligen att gå in på www.sbab.se och därefter klicka på storstadsguiden.

Tabell 15. Exempel på bostadsrätterslägenheter i Stockholms närhet vars marknadsvärde uppskattats av professionella värderingsmän.

Område (kommun)	Marknadsvärde (kr)	Avgift (kr/mån)	Antal rum	Storlek kvm	Övrigt
Nacka	475.000	4.946	2	57	Balkong
Gröndal (Stockholm)	1.050.000	6.165	4	79	Balkong
Bergshamra (Solna)	1.200.000	2.575	3	71	Balkong
Fullersta (Huddinge)	370.000	5.616	2	67	Uteplats

Man kan få matnyttig information och råd angående köp av bostadsrätt på sajterna: www.fastighetsmaklarnamnden.se samt www.boende.konsumentverket.se.

- ³. Det gängse sättet att räkna ut priset per kvadratmeter är att ta priset och dela det med lägenhetens yta. En nackdel med det sättet att räkna är att det inte tar hänsyn till att bostadsrättsägaren äger en del som motsvarar andelstalet av hela huset inklusive dess uthyrda ytor. Och motsvarande andel av föreningens lån. Ju större ytor föreningen har till uthyrning desto fler kvadratmeter ingår i köpet. Men ju större lån föreningen har desto större lån ingår också i köpet. Således vore ett mer jämförbart mått följande $\text{Pris/m}^2 = \frac{\text{Priset} / (\text{lägenhetens kvadratmeterpris med gängse metod} \times \text{totalytan för samtliga bostadsrätter i föreningen} + \text{föreningens lån})}{(\text{husens totala bostads- \& lokalyta})}$.

Exempel:

Lgh 1
 Pris: 1.500.000 kr
 Storlek: 40 m².
 Pris/m² (gängse beräkning) 37.500 kr/m².
 Totalytan bostadsrätter: 2.000 m².
 Uthyrda lokaler/lägenheter: 0 m².
 Föreningens lån: 10.000.000 kr.
 Pris/m² (enl. alternativmetoden)=
 (37.500 x 2.000 + 10.000.000)/2.000=
 42.500 kr/m²

Lgh 2
 Pris: 2.000.000 kr
 Storlek: 40 m².
 Pris/m² (gängse beräkning) 50.000 kr/m².
 Totalytan bostadsrätter: 2.000 m².
 Uthyrda lokaler/lägenheter: 1.000 m².
 Föreningens lån: 5.000.000 kr.
 Pris/m²= (50.000 x 2.000
 + 5.000.000)/(2.000+1.000)= 35.000 kr/m²
 Dvs. billigare än lgh 1.

Köpa båt

En del människor bor på båtar vid Stockholms kajer. Det är ett ganska speciellt boende som inte passar alla, eftersom det kan bli gungigt och fuktigt. Båtarna måste underhållas både utvändigt och invändigt. Dessutom är standarden i många av de båtar jag sett invändigt, varit ganska låg. Slutligen kan ju faktiskt bostaden sjunka.

För att få lägga sin båt vid någon av Stockholms hamns kajer i Stockholms innerstad krävs det att båten är sjövärdig (inte riskerar att sjunka), att den har septi-tank samt att den har landström. Stockholms hamn håller emellertid med uttag för landström. I hyran (se tabell 16) ingår utöver kajplatsen att hamnen tar hand om innehållet i båtens septi-tank. I framtiden kan även sophämtning komma att ingå. Man får i nuläget inte bo på båt vid Stockholms hamns kajer, men det kanske blir möjligt från den senare delen av år 2005. För den som hyr vid Pampas marina ingår sophämtning, vatten och el kostar extra men finns att tillgå.

Den som vill bo på en båt kan gå runt och titta bland båtarna och se om det finns någon som har en ”till salu” skylt, då kanske även kajplatsen ingår. Jag såg till exempel i somras att en av båtarna på Södermälärstrand var till salu. Det är också möjligt att söka på www.blocket.se. Ibland händer det också att det annonseras ut stora båtar i Dagens Nyheter. Jag såg för ett tag sedan att det annonserades ut en minsvepare på 24 meter byggd 1964 med motorer, elverk med mera för 800.000 kr.

Tabell 16. Exempel på kajplatser i Stockholm, månadshyran per meter kaj samt den ungefärliga kötiden.

Kaj	Hyra (kr/mån&meter hyrd kaj)	Ungefärlig väntetid för kajplats
Strandvägskajen	ca 68	Minst ett års väntetid
Söder Mälärstrand	"	"
Norr Mälärstrand	"	"
Pampas Marina (Solna)	533	Minst tio års väntetid

Köpa husvagn

Att bo i husvagn kan vara det billigaste sättet att bo i Stockholm. Detta i synnerhet för den som inte behöver ha tillgång till toalett och elektrisk ström och därmed kan ställa den någonstans där det är gratis att stå. Det går i och för sig att leva utan toalett och elektricitet för den som, till exempel, kan utföra sina behov på jobbet och har gasolvärme och gasolbelysning i husvagnen. Det största problemet är emellertid antagligen att överhuvudtaget få tag på något ställe där det är tillåtet att ställa upp en husvagn gratis under en längre tid. En lösning på detta, som också ger tillgång till elektrisk ström, toalett, dusch och sophämtning är att ställa husvagnen på någon husvagnscamping som tillåter permanentboende (tabell 17). Du hittar mer information kring campingar på www.camping.se.

Tabell 17. Exempel på husvagnscampningar i Stockholm.

Område (kommun)	Hyra (kr/mån)	El	Dusch
Skarpnäck (Stockholm)	3.000	ingår	ingår
Sollentuna	2.400	90 öre/kwh	5 kr/5 min
Bromma (Stockholm)	2.800	ingår	5 kr/5 min
Sundbyberg	1.700	1 kr/kwh	5 kr/3 min
Flottsbro (Huddinge)	1.500	1,10 kr/kwh	ingår

Köpa hyreslägenhet ”svartkontrakt”

Eftersom det är olagligt att sälja hyreskontrakt för hyreslägenheter måste de som vill slå mynt av ett hyreskontrakt antingen byta lägenheten mot en bostadsrätt eller villa (och sedan sälja den) eller ”sälja kontraktet” direkt till en köpare.

Det går i princip att köpa hyreskontrakt på tre sätt:

1. Köpa det direkt av en fastighetsägare.
2. ”Flytta ihop” med den person som vill sälja sitt kontrakt och begära att också få stå på kontraktet. Ett möjligt skäl till detta kan till exempel vara att det blivande samboparet planerar att skaffa barn.
3. Skaffa sig ett kontrakt i en lägenhet som används som bytesobjekt. Denna metod är den som ”svartmäklare” använder. Dessa är i regel lierade med någon hyresvärd med luftigt samvete. Det är emellertid inte alls självklart att hyresvärden i huset med den lägenhet som är till salu accepterar bytet. Det förekommer att de nekar, till exempel för att de misstänker att de handlar om svart lägenhetsförsäljning.

Köpa kolonistuga

Det finns ett antal kolonistugeområden i Stockholm. Husen ligger många gånger i fina lägen såsom i Bergshamra (Solna) eller i Tantolunden (Södermalm) och driftskostnaderna är låga. Men marken ägs av kommunen och stugägarna betalar en arrendeavgift för den. Kolonistugeföreningarna har ofta köer för dem som vill ha en kolonistuga, fast det går ibland att köpa en stuga direkt av en ägare. Jag såg, exempelvis, på 80-talet en annons i DN om en kolonistuga till salu i Bergshamra (Solna) och blev erbjuden att köpa den för 20.000 kr. Den främsta nackdelen med kolonistugor för dem som är ute efter ett permanent boende är att det bara är tillåtet att bo i dessa under sommarhalvåret. Förmodligen är det dessutom ganska hård koll på detta från grannarna i området och den som inte sköter sin tomt kan antagligen få många gliringar om detta.

Köpa sommarstuga

Sommarstugor är i regel billigare än villor (se tabell 18), men de har å andra sidan vanligen inte lika hög standard och de är ofta sämre byggda. Det senare märks till exempel på att isoleringen är tunnare, golven sviktar mer och så vidare. Dessutom kanske inte vägarna skottas och de är i allmänhet inte anslutna till kommunalt vatten och avlopp. Det innebär att de antingen har utedass, mulltoa eller liknande, alternativt är de anslutna till en tank eller infiltreringsanläggning i trädgården. Du hittar sommarstugor till salu på www.bovision.se och www.hemnet.se. Enligt Dagens Nyheter ligger genomsnittspriset på sommarstugor i Stockholms län på cirka 1.200.000 kr.

Tabell 18 a. Exempel på billiga sommarstugor i Stockholms närhet (utgångsbud i annonsen). Ofta ligger det slutliga priset är långt över de priser som står skrivna i annonserna.

Område (kommun)	Utgångspris (kr)	Antal rum	Boarea (kvm)	Tomtarea (kvm)
Lännersta Nacka)	695.000	1	20	1.755
Älgeby (Vallentuna)	500.000	3	45	2.270
Västanberg (Österåker)	575.000	2	50	1.750

Tabell 18 b. Exempel på sommarstugor i Stockholms närhet vars marknadsvärde uppskattats av professionella värderingsmän.

Område (kommun)	Marknadsvärde (kr)	Antal rum	Boarea (kvm)	Tomtarea (kvm)
Huddinge	750.000	2	45	1.795
Älgö (Nacka)	1.200.000	2	38	1.603
Värmdö	1.000.000	2	34	1.398

Köpa villa/parhus/radhus

Det finns vanliga villor (radhus, kedjehus) vars tomt ägs av den som äger huset. Det finns därutöver villor vars tomter ägs av någon annan. Marken till den senare sorten arrenderas då av husägaren, alternativt innehar denne marken med så kallad tomträtt (mycket vanligare än arrende). Slutligen finns det villor vars tomt ägs av en bostadsrättsförening, dessa villor är bostadsrättsvillor. Det är som regel så att bostadsrättsvillor är billigare än vanliga villor, men då tillkommer en regelbunden avgift som ofta är större än de regelbundna kostnaderna för en villa utöver energikostnaderna (det vill säga fastighetsskatt, fastighetsförsäkring, vatten och sophämtning). Tomträtt innebär att någon annan (vanligtvis kommunen) äger marken, men att den som innehar tomträtten har rätt att för all framtid disponera den mot en årlig avgift. Tomträttsavgiften (avgälden) kan variera ganska mycket, bland annat beroende på när avtalet skrevs. Avtalen är i regel ganska långa, men för eller senare går de ut och då finns det stor risk för rejäla höjningar av avgälden. Du hittar villor till salu på www.bovision.se och www.hemnet.se. Enligt Dagens Nyheter ligger genomsnittspriset på villor i närförorter till Stockholm på cirka 24.000 kr/kvm. I ytterområden är genomsnittspriset cirka 17.000 kr/kvm.

Tabell 19 a. Exempel på billiga villor i Stockholms närhet (utgångsbud i annonsen). Ofta blir det slutliga priset högre än de priser som står skrivna i annonserna. Dessutom tillkommer det kostnader för lagfart och pantbrev.

Område (kommun)	Utgångspris (kr)	Antal rum	Boarea (kvm)	Biarea (kvm)	Tomtarea (kvm)	Övrigt
Alby (Botkyrka)	1.290.000	4	131	28	339	Parhus m tomträtt
Tungelsta (Haninge)	975.000	2	45	28	1.972	
Norrby (Haninge)	1.345.000	3	83	50	2.000	
Snättringe (Huddinge)	1.350.000	3	70	70	1.780	

Tabell 19 b. Exempel på villor i Stockholms närhet vars marknadsvärde har uppskattats av professionella värderingsmän.

Område (kommun)	Marknadsvärde (kr)	Antal rum	Boarea (kvm)	Biarea (kvm)	Tomtarea (kvm)	Övrigt
Rönninge (Salem)	1.100.000	5	103	21	148	Radhus
Huddinge	2.500.000	5	158	76	1.222	

Stycka bostadsrätt eller bygga lägenhet av en råvind/råkällare

Det finns inga principiella hinder emot att dela en bostadsrätt i två eller flera delar. Men ombyggnaden måste godkännas av bostadsrättsföreningens styrelse innan den startar. Vinsten med att stycka en stor bostadsrätt till mindre enheter är enbart att kvadratmeterpriset på en stor lägenhet är lägre än för en mindre, men ombyggnadskostnaden kan bli ganska hög eftersom det förmodligen blir tvunget att göra om mycket av el- och va-installationer, och bygga kök samt badrum. För den som är väldigt händig kan det nog löna sig att istället köpa en råvind/råkällare eftersom dessa är mycket billigare än färdiga lägenheter. Dessutom kan köparen kräva att föreningen ger en tillstånd för en dylik ombyggnad. Detta om föreningen är säljare av vinden, vilket de som regel är. Förr var ett stort problem att det fanns ett generellt förbud mot att bygga om vindar till lägenheter, som gjorde att det var en stor byråkratisk process att få tillstånd för ombyggnad. Detta generella förbud är, så vitt jag vet, numera emellertid borttaget.