

Boligkøber for første gang:

Vælg med hjertet

– men kontrollér alt med hovedet

Hvordan gør man sig klar til at købe sin første bolig? Hvordan vælger man den rigtige? Med hovedet eller hjertet? Denne artikels forfatter havde mange overvejelser, før hun turde tage springet. Læs her, hvordan hun bl.a. via fire eksperter valg nåede frem til en beslutning.

TEKST: LOUISE SKØTT GADEBERG | ILLUSTRATION: LARS ANDERSEN



Denne artikel kan ikke undgå at blive personlig, da jeg både er forfatter og hovedperson, så vi kan lige så godt få min førstegangskøber-situation på plads. For et par år siden flyttede jeg til Bornholm og startede selvstændig virksomhed. Jeg lejede mig ind i forskellige boliger, men efterhånden som jeg faldt til på øen, begyndte en tanke at tage fat: Hvorfor ikke købe min egen bolig på denne dejlige ø? Men straks meldte tvivlen sig. For er det nu klogt at købe bolig i et såkaldt yderområde og tilmed som single og selvstændig med svingende indtægt?

Af ren og skær panikangst for at købe katten i sækken kontaktede jeg fire kloge mennesker, der kunne hjælpe mig med at få sat struktur på delementerne i den beslutning, der for mig og mange andre er meget stor. ▢

BEKLAGER! HOVEDET SAGDE "OK" TIL DET HELE, MEN DET ENDER MED ET "NEJ TAK" FRA HJERTET



Kort om danske førstegangskøbere

Danskerne bliver ældre, inden de køber bolig første gang, viser tal fra Danmarks Statistik.

I 1981, hvor de første tal er fra, boede 58,1 % af de 25-29-årige i en ejerbolig, der var beboet af ejeren. I 2017 var det kun 27,7 %.

Blandt de 30-39-årige boede 70,9 % i ejerbolig i 1981, mens det samme gjaldt 50,6 % i 2017.

De unge køber senere ejerbolig i dag end for 30-40 år siden. Til gengæld bliver vi boende i ejerboligen i længere tid end tidligere.

Kilde: Danmarks Statistik

1

Spørgsmål

Er det hul i hovedet at købe hus i et udkantsområde?



Curt Liliengreen er cand.polit. og direktør i Boligøkonomisk Videncenter. Han ved en masse om, hvordan vi danskere boligmæssigt bevæger os geografisk, demografisk og tidsmæssigt - både på den korte og den lange bane.

Er det vanvid at købe et hus på Bornholm?

– Indret dit køb efter, at du køber i et næsten stagneret marked, der måske stiger meget langsomt. Bornholm er ikke det værste sted at købe hus, men hold dig til en af byerne og ikke landområder. I disse år ser vi en stor tendens til, at folk flytter fra land til by - også ude i nærområder som det bornholmske. Så køber du en københavnerdrøm af et selv-landsted midt på øen, kommer du aldrig af med det og risikerer at knække bolignakken. Derudover er udsigt en sikker sejler, kyst er en klassiker, mens højspænding og vejstøj er minuspunkter.

Er der en finanskrise på vej - og risikerer jeg så at gå bankerot?

– Finansieringsmæssigt skal du også huske at indrette dig med livrem og seler. Er du 24 år og køber en lejlighed på Frederiksberg, så kan du altid komme af med den, selvom du ikke har afdraget på dit lån - og du bor der højst sandsynligt blot i nogle år. Men er man på din alder (38 år, red.) og køber bolig på Bornholm, så skal du vælge et fastforrentet lån med afdrag og opkonvertere, hvis renten stiger. Årsagen er, at rammes landet af en krise igen, og har du lånt helt op til skorstenen, så bliver du overbelånt og dermed teknisk insolvent - og så er du stavnsbundet. Så kan du selvfølgelig leje din bolig ud, men altså jo mindre gæld, jo bedre, jo længere ude du køber. Og vil din bank ikke låne dig penge, så bør du slet ikke købe hus. For så er det tegn på, at der er noget galt.



2

Spørgsmål

Hvor dyrt kan jeg sidde i et hus, når jeg er freelancer?



Morten Bruun Pedersen er cheføkonom i Forbrugerrådet Tænk. Han ved noget om, hvor dyrt et hus man skal købe, hvornår det er godt at købe hus, og hvordan man forhandler om renten i banken.

Hvornår er det smartest at købe bolig?

Er nu et godt tidspunkt?

– Grundlæggende vil jeg starte med at slå fast, at man skal købe efter behov, og hvad man har råd til. Ikke for at spekulere i, om priserne falder eller stiger. Selvom man synes, man har god investeringstiming, så er det noget, vi advarer imod. Jeg vil desuden advare mod at vente på, at næste boligbølge springer. Mange troede i årene omkring år 2000, at nu var priserne godt nok høje, og så udsatte man købet. Så rådet er: Køb efter behov og pengepung.

Hvor dyr en bolig kan/bør jeg købe?

– Om du har råd, kan du bruge denne tommelfingerregel til at vurdere: Køb en bolig, der svarer til 3-3½ årsindkomst før skat. Har du så også en opsparing på fx 100.000 kr., så er du godt i gang. Køb kun det, du har behov for, og tænk langsigtet. Det koster nemt 200.000 kr. at sælge og flytte videre. Det skal ikke være økonomisk stramt at købe hus, så lav et ærligt og realistisk budget. Snyder du på vægten her, snyder du ikke kun banken, men også dig selv.

Banken foreslår en rente på banklånet - hvordan presser jeg dem, selvom jeg gerne vil beholde min rådgiver?

– Banken vil gerne have dig som kunde, hvis du har en god økonomi, og derfor skal du forhandle dig til et nedslag. Find købmandsgenet frem: Spørg en anden bank, pres dem i pris, gå tilbage til din egen bank, pres dem med den anden banks løfter. Det er hverken frækt eller uærligt. Banken burde faktisk have respekt for din tilgang - at du tager ansvar for din økonomi og ikke lade dig lulle ind i rådgiverens hyggelige snak. Det har stor værdi at føle sig tryk der, hvor man handler penge, og kvaliteten af den rådgivning, du får, er meget vigtig. Det er den samlede pakke, du skal vurdere - men det gør dig ikke til en dårlig kunde at forhandle med hende.

3

Spørgsmål

Håndværkertilbud eller nybyg - hvad kan jeg overkomme?



Theis Møllenberg er uddannet tømrer og medejer af Byg-Grønt. Han ved en masse om, hvad elementerne i en tilstandsrapport egentlig betyder, hvad der evt. er vigtigt at få lavet, og hvad det koster.

Hvordan undgår jeg at købe noget, der er for stor en mundfuld for mig?

– Vær bevidst om dine behov, og research grundigt. Køb ikke det første hus, men kig heller ikke for evigt. Sørg for at få en allieret håndværker med ud og kigge på huset og til at læse tilstandsrapporten igennem, så du får realistiske bud på opgaver, du efterfølgende ønsker udført. Du kan ikke gardere dig mod alt. Slet ikke med gamle huse, hvor ting kan være skjult. Kig til gengæld på husets synlige skader sammen med en fagmand.

Men dækker en ejerskifteforsikring ikke netop skjulte ting?

– Alt det, der står i din tilstandsrapport, dækker din ejerskifteforsikring ikke. Så står der, at det ikke kan udelukkes, at der er fugt bag nogle gipsplader, så kan der inde bagved være fyldt med skimmelsvamp - og det dækker din forsikring så ikke. Dermed ikke sagt, at du skal rive beklædningen af væggene for at kontrollere det. Men hyr en fagmand, som kan hjælpe dig med at vurdere huset samlet set. Lugter der? Er løsningerne lavet pænt? Er der nogen som helst indikationer af, at huset kan være et sminket lig? Den slags ser du nemlig ikke, når du først er blevet forelsket i et hus.

Hvad kan jeg overkomme gør det selv-mæssigt som mellem-handy singlekvinde?

– Alle kan selvfølgelig lære lidt hverdagshåndværk, men hvis du intet kan selv, skal du enten købe et hus, der er helt færdigt, eller have råd til håndværkere. Og de er dyre. Du arbejder som journalist og har travlt, er single, rejser en del og kan måske lære at lappe lidt hist og pist - så du skal købe et hus, der er ret færdigt.

4

Spørgsmål

Hvornår finder jeg modet til at blive boligejer og vælge det rigtige hus?



Gitte Langkjær Lund er coach med speciale i at få mennesker til at skabe klarhed og finde ud af, hvad de virkelig gerne vil, og i at finde den rigtige måde at komme derhen på.

Hvordan træffer jeg det rigtige valg om huskøb?

– Det handler om at tage sig selv alvorligt, når man skal træffe så stor en beslutning, som det er at købe et hus. Det stiller store krav til at kunne mærke efter i sig selv - både med hoved og hjerte. At få hoved og mavefølelse til at være i samklang. Du skal spørge dig selv, hvad der er dit "hvorfor". Hvorfor vil du gerne købe et hus? Hvad tror du, det kan give dig? Vores værdier og motivation for at træffe et valg som dette er forskellige, men generelt tager vi de store beslutninger, når vi står ved en skillevej i livet. Det kan være, vi ønsker mere af noget, for dig fx tryghed eller ro på din boligsituation, eller også kan man træffe beslutninger, fordi man vil væk fra noget. Det er vigtigt, du er bevidst om, hvad det handler om for dig.

Hvad hvis jeg fortryder? Jeg har aldrig ejet noget, men været flyvende fri som lejer.

– Valg og fravalg er en naturlig del af livet. Det vigtigste her er, at du træffer et bevidst valg. Nogle føler et hus som den største frihed - at man har sin egen base, sin egen have og kan gøre, hvad man vil. Andre føler det frygteligt klaustrofobisk at være bundet til ét sted, for det er trods alt en binding at købe hus. Men du er ikke bundet for evigt. Får du pludselig en kæreste i Esbjerg, må du sælge eller udleje. Pointen er, at ingen ved, hvad der sker. Ikke at træffe valg er også et valg.

Det er virkelig en svær beslutning, og jeg har svært ved at sove og koncentrere mig. Er det et dårligt tegn?

– Det er stressende at træffe store beslutninger, og det sætter gang i dine stresshormoner. Men at træffe svære valg er en del af livet. Derfor synes jeg, at du skal have alt praktisk tjekket af og så dernæst træffe din endelige beslutning med hjertet. Hjertebeslutninger fortryder vi sjældent, for du kan ikke narre dit hjerte. Går det helt galt, og skal du træffe et nyt valg, vil du have lettere ved det, fordi du netop valgte med hjertet i første omgang. Så spørg dit hjerte - klogere kan du ikke navigere. >



Det blev et lille byhus

Efter lange og grundige overvejelser endte Louise Skøtt Gadeberg med at købe et lille hus centralt i Rønne. Her gør hun status efter det første år som husejer.

Jeg valgte at købe et byhus midt i Rønne, Bornholms største by. Både fordi det er en forholdsvis sikker investering, idet der er rimelig stor efterspørgsel på byhuse her, hvis jeg skulle fortryde. Men også fordi jeg har brug for at bo et sted, hvor jeg kan gå og cykle hen til venner, kunder og mit kontor. Efter at have boet til leje i Rønne i to år var det naturligt også at købe bolig her, hvor mit netværk er vokset mest, selvom det tager maks. en halv time at køre til den anden ende af øen.

Jeg synes, Rønne er dejligere end sit "provinshulsrygte", og jeg nyder godt af, at der er kort til skov og strand.

Det er også rart at have flere indkøbsmuligheder, gadebelysning i vintermånederne og transport væk fra øen inden for en rimelig afstand.

Økonomien skulle justeres

Mit hus er på knap 100 kvadratmeter, og det tænkte jeg dengang var virkelig stort. Nu har jeg vænnet mig til luft mellem møblerne og al-buerum, og især når jeg gør rent, er jeg glad for, at jeg ikke har flere kvadratmeter.

Jeg forhandlede med min bank om renten på mit lån, og det var ikke grænseoverskridende, selvom jeg kender min bankrådgiver. Vi fandt en fair løsning, vi

begge kunne leve med.

Det har overrasket mig, hvor mange løbende og uforudsete udgifter et hus kaster af sig, og derfor var min hverdagsbudgettering set i bagklogskabens lys nok ikke helt realistisk. Det har jeg justeret på siden, og så har jeg været nødt til at sande, at man ikke både kan få nye kloakrør og købe nyt tøj i det tempo, jeg har været vant til. Og at man mindst kan undvære nye kloakrør, giver pludselig sig selv.

Et hus er et levende projekt

Som journalist har jeg beskæftiget mig med boliger i knap fem år, og jeg har skrevet om stort set alle de problemer, man som bolig-ejer kan løbe ind i. Alligevel havde jeg nok ikke helt begreb om, hvor praktisk og vedvarende en udfordring

Ja ja, facaden trænger til en omgang, men det bliver, når jeg har råd, siger Louise. Hun sprang omsider ud i det og købte et hus, som hun kan overkomme med en central beliggenhed i Bornholms største by.

det er selv at være boligejer. Selvom jeg prioriterede at købe et færdigt og nyistandsat hus, får vinteren pludselig lofterne til at "arbejde", dvs. sprække. Pludselig dukker skjulte ting op, der skal håndteres, udbedres, repareres osv. Et hus er et levende projekt, du hele tiden skal nurse – og det havde jeg nok ikke helt planlagt efter. Det sagt, så er de mange udfordringer også noget, man bliver stærkere og klogere af. Men hvor er det virkelig rart at have nogle hjælpsomme drengevenner, der har hænderne skruet godt på, og som er til fars for kolde øl og røde bøffer.

Både frihedsfølelse og forankring

Det har vist sig at føles som en stor frihed for mig at eje mit eget hjem – og jeg elsker stadig Bornholm. Det er *mit græs, mit rod, mine* paneler, som jeg endnu ikke har fået malet, og *min* knirkende trappe, der skaller på nederste trin. Det føles forankrende.

Det eneste pres, jeg oplever omkring mit hus, er det med at sørge for at have nok arbejde i kalenderen til faste udgifter og afdrag på lån. Sådan er det jo at være selvstændig, men jeg har taget bekymringen alvorligt i tide og har måttet omstrukturere lidt i min virksomhed, så jeg føler, at jeg uden problemer kan sove om natten med det ansvar. ▢

Opgaver i hus og have

Forsommeren er perfekt til at male indendørs – et andet lidt mere kompliceret projekt kunne være at få rettet op på de skæve fliser i indkørslen eller på stenterrassen.



Torben Klint

MAL LOFTER OG VÆGGE

Udluftning er vigtigt; derfor er sommermånederne velegnede til indendørs malerarbejde.

Sådan maler du loft:

1. Begynd langs kanter, i hjørner og omkring stuk. Brug lille rulle og pensel.
2. Skift til den brede rulle- og monter den på et kasteskaft eller teleskopstang.
3. Brug rigeligt med maling på rullen, og start med at fordele det vha. et lodret zigzagmønster i loftet.
4. Mal derefter i lige baner frem og tilbage, så alt dækkes.
5. Mal 1-2 gange, alt efter hvor godt malingen dækker.

Sådan maler du vægge:

1. Start med pensel og den lille rulle langs kanter, karme, rundt om radiatorer osv.
 2. Skift til den store rulle til vægflader. Mal evt. langs kanterne på én væg ad gangen, så du maler vådt i vådt. Derved undgår du stribe kanter efter penselstrøg og nubret vægflade.
 3. Læg rigeligt med maling på rullen.
 4. Antallet af lag, der skal til, afhænger af, hvor godt malingen dækker. En mørk væg, der skal være hvid, skal minimum have to lag hvid maling.
 5. Fjern tapen hurtigt efter sidste lag maling. Det giver de pæneste kanter.
- HUSK:** Døre, paneler og vinduer males altid til sidst.

Se videoen "Sådan spartler du perfekt" her: bolius.dk/spartling



Bolius

TJEK TAGET UDEFRA

Maj er et godt tidspunkt til at gennemgå taget. Her er taget ofte tørt og tilgængeligt, og du kan sikre dig, at det kan modstå sommerens ofte mange og til tider voldsomme byger.

Fremgangsmåden er:

1. Tjek, om rygningen (toppen af taget) er intakt.
 2. Kig efter løse tagsten og tagplader.
 3. Kontrollér, at tagbelægningen ligger, som den skal, og leder vandet væk fra taget.
 4. Kig efter knækkede eller defekte tagmaterialer.
 5. Tjek inddækningerne, hvor der er gennembrydninger i tagfladen, dvs. omkring bygningsdele, der stikker op af taget. Inddækninger skal være tætte og uden huller.
 6. Tjek, om tagrenderne er utætte eller tilstoppede. Får vandet lov at hobe sig op i tagrenden, får det også fred og ro til at trænge ind i mindre huller/revner i tagkonstruktionen.
 7. Kontrollér din skorsten for løse mursten, og vær sikker på, at topstenen sidder forsvarligt.
- TIP:** Kan du ikke nå dit tag på en stige, så brug fx en kikkert eller et kamera med kraftig zoom, mens du står i haven eller på en stige, så du får et skarpt blik på tagets tilstand. Kig evt. også ud ad tagvinduer.

Læs mere her: bolius.dk/tjektag



Michala Dieckmann

RET OP PÅ DE SKÆVE FLISER

Vand, myrer og mosegrise er nogle af synderne, når fliserne kommer på afveje, og der opstår en lunke eller ujævn belægning. For at få et plant resultat igen skal alle fliserne op, men du behøver ikke at lægge hele terrassen eller indkørslen om. At rette skæve fliser kræver håndværkersnilde, tid og værktøj, ellers kan det anbefales at få en professionel på opgaven. Vælger du at udføre det selv, så husk ordentligt sikkerhedsudstyr, fx støvmaske.

Sådan gør du:

1. Tag skæve fliser op med en murhammer, som kan løsne den første flise.
2. Tjek med et vaterpas, at de blivende fliser er vandrette, så du har en jævn kant at arbejde ud fra.
3. Supplér op med nyt grus.
4. Brug en pladevibrator eller en stamper til at trykke gruset på plads, så du får et stabilt underlag.
5. Brug en murerske til at finjustere gruset, når du lægger stenene tilbage. Brug en planke eller vaterpas til at tjekke niveauet for stenene. De må gerne ligge en anelse højere end de gamle sten, da de synker en smule, når underlaget sætter sig.
6. Læg stenene helt tæt, da det ellers kan blive svært at få dem tilbage på plads. Brug evt. en hammer til at banke dem på plads.

Se videoen "Sådan retter du skæve fliser på terrassen": bolius.dk/retfliserop