



Billigere at købe hus og lejlighed om vinteren

Boligpriserne falder om vinteren, og det skyldes overvejende de bløde værdier. Vintermørke, slud og sne lægger sig som et gråligt slør over haver og gårdanlæg, og så er det ikke nemt at få billedet af sollyset, der spiller lystigt i den blomstrende have med havemøbler, parasol og liv på terrassen. Men hvor stor er forskellen egentlig?

Af *Heinrik Nielsen Leth*

Boligpriserne er efter en årrække på bunden så småt på vej opad igen. Set over det seneste år er priserne på enfamiliehuse steget med 2,8 procent, mens ejerlejlighederne er blevet 8,8

procent dyrere. Det fremgår af de seneste tal fra Danmarks Statistik.

Tallene gælder for bolighandler, der er gennemført frem til udgangen af august i år. De viser også, at boligpriserne steg hen over sommeren, og det

er faktisk ganske normalt – også i tidligere år, hvor boligmarkedet har hakket mere i motoren.

PRISFALD ER NORMALT

Normalt er det også, at priserne falder, efterhånden som vi kommer nærmere

på de mørke måneder. Dermed kan der være sund fornuft i at købe bolig i vintermånederne. Og så kan man bruge fantasien og forestille sig, hvordan boligen vil tage sig ud, når solen kommer højere på himlen og græsset igen gror grønt.

Fortsættes på side 2



Her er den største konverteringsbølge i ni år
SIDE 2



Nu skal huset gøres klar til vinteren

SIDE 3

Her er den største konverteringsbølge i ni år

Ikke siden 2005 har så mange danske boligejere opsagt deres gamle realkreditlån og skiftet til nye. I alt har boligejerne droppet gamle lån for 84,8 milliarder kroner.



Foto: Nordea

Af Maria Lindeberg

Boligejerne er ramt af konverteringsfeber og med god grund. Rekordlave renter har åbnet muligheden for at tage 30-årige lån på 2,5 procent og 20-årige fastforrentede lån på bare to procent, og det har udløst den største mængde konverteringer i ni år.

"Konverteringsfeberen har hærget over hele landet, og det er den største bølge af konverteringer, vi har set siden 2005," siger Nordea Kredits boligøkonom Lise Nytoft Bergmann.

Hun henviser til, at landets boligejere har opsagt lån for en samlet værdi af

84,8 milliarder kroner. Det er det højeste beløb siden 3. kvartal 2005, hvor der blev opsagt lån for 100 milliarder kr.

SKIFT OG SKÆR I RESTGÆLDEN

Ifølge Nordea Kredit er langt de fleste konverteringer sket fra et 30-årigt lån på fire procent til et tilsvarende 2,5 procent-lån, omend en del boligejere med 30-årige lån med 3,5 procent i rente også er sprunget med på vognen.

Når det nye 30-årige 2,5 procent-lån er så attraktivt, skyldes det ikke mindst lånets høje kursfølsomhed. Er der tale om et lån med afdrag, så ligger kursfølsomheden på cirka 8,5, mens den lig-

LÅN PÅ 1 MILLION KRONER MED AFDRAG (KURS PÅ 2½ PCT. LÅNET = 97,3)

Med afdrag	Ydelse	Afdrag	Restgæld
4,0%	4.530	1.960	1.000.000
2,5%	4.340	2.520	1.046.000
Ændring	(190)	560	46.000

Er lånet uden afdrag, vil restgælden stige med 58.000 kroner, mens besparelsen på den månedlige ydelse vil være på 720 kroner efter skat. I løbet af godt seks år vil boligejeren være bedre stillet med sit nye lån – uanset renteutviklingen.

LÅN PÅ 1 MILLION KRONER UDEN AFDRAG (KURS PÅ 2½ PCT. LÅNET = 97,3)

Uden afdrag	Ydelse	Afdrag	Restgæld
4,0%	2.710	-	1.000.000
2,5%	1.990	-	1.058.000
Ændring	(720)	-	58.000

ger på cirka 10, såfremt der er tale om et lån uden afdrag.

"Det betyder, at boligejerne vil have god mulighed for at skære en bid af deres restgæld, når renten på et tidspunkt stiger igen," siger Lise Nytoft Bergmann.

PENGE AT SPARE

Ifølge boligøkonomen er det ganske forståeligt, at så mange boligejere har valgt at konvertere, da der er en del penge at spare. Konverterer man eksempelvis fra et 4 procent-lån på en million kroner med en restløbetid på 26 år til et tilsvarende lån med en rente på 2,5 procent, så falder den måned-

lige ydelse efter skat med 190 kroner, mens afdraget stiger med 560 kroner. Ulempen er, at restgælden stiger med 46.000 kroner. I løbet af cirka fem år vil boligejeren dog være bedre stillet med sit nye lån med en rente på 2,5 procent end sit gamle 4 procent-lån, uanset hvad der sker med renten. Stiger renten, vil gevinsten endda være til stede tidligere.

Billigere at købe hus og lejlighed om vinteren

Fortsat fra forsiden



"Priserne ændrer sig fra sommer til vinter, uanset om vi befinder os i et fuldstændig stabilt boligmarked. Siden 2006 har det i gennemsnit kostet 1,45 procent af husets værdi ekstra, hvis man har købt hus i juli. Omvendt har man fået en rabat på 1,87 procent, hvis man har handlet i januar. Koster huset 1 million kroner betyder det, at prisen stiger til 1.014.500 kroner i juli og falder til 981.300 kroner i januar," forklarer Nordeas boligøkonom Lise Nytoft Bergmann.

SAMME FORSKEL PÅ EJERLEJLIGHEDER
Forskellen er på 33.200 kroner, og prisforskellen er stort set den samme på markedet for ejerlejligheder, forklarer Lise Nytoft Bergmann.

Ifølge Nordeas boligøkonom kan forskellen fortrinsvis tilskrives psykologi, for der ligger intet økonomisk rationale bag udsvinget. Det er snarere de bløde værdier, der spiller ind. For mens køberen nemt bliver fanget af stemningen om sommeren, hvor alt tager sig ud fra

sin mest farverige side, og tanken om det lykkelige liv ligger nærmere, er køber måske mere venligt stemt i en prisforhandling. Derimod gør det modsatte sig gældende om vinteren.

SÆLGER IMØDEKOMMENDE OM VINTEREN

Her er det snarere sælger, som er klar til at indgå en frisk pris, fordi køber måske ikke i samme grad som om sommeren kan se mulighederne i boligen. Lise Nytoft Bergmann mener, at mar-

kedet netop nu og de kommende måneder er attraktivt. Og det skyldes ikke blot sæsongevinsten, som man kan hente i de kommende måneder.

OGSÅ ATTRAKTIV RENTE

"Renterne er tillige ekstremt lave, og derfor er det billigt at komme ind på boligmarkedet. Ikke mindst hvis man finansierer sig med et fastforrentet lån, for det har aldrig været billigere, end det er nu," siger Lise Nytoft Bergmann.

Nu skal huset gøres klar til vinteren

Sne og kulde er ikke langt borte, og derfor er det ved at være sidste udkald til at gøre hus og sommerhus klar til det hårde og barske vejr, som venter i de kommende måneder. Alternativet kan være ødelagte tagrender, fugtskader og flere andre problemer.



Af *Heinrik Nielsen Leth*

Efteråret har vist sig fra sin milde side. Hjemme hos os har vi heldigvis endnu ikke skruet på radiatoren, for når det gælder varmeregnen, er det nok heller ikke din favoritsport at jagte rekorder. Men selv om det varme novembervejr næsten er mere forårs- end efterårsagtigt, skal vi nu nok igennem en vinter, inden det igen bliver vejr til at tage badebukserne på.

Derfor er det også nu, hus og sommerhus skal tjekkes efter og gøres klar til frostgrader, blæst og nedbør. Og det behøver ikke tage meget af din tid; sæt et par timer eller tre af og gå huset igennem.

STYR PÅ TAGET

Tag et ekstra kig på tagrender og de såkaldte skotrender – der hvor husets tagflader mødes. Sørg for at de er rene og fri for nedfaldne blade og andet snavs, så vandet ikke ligger og hober sig op. Ellers kan der opstå råd og svamp.

Nedløbsrørene skal være rene, så regnvandet kan blive ledt væk.

Selve taget skal ses efter for huller i tagpap og tagplader. Er der tegn på huller eller defekte tagmaterialer, skal taget repareres, så regnvand, sne og slud ikke trænger ind og skader huset. Se også rygningen efter for løse tagsten og manglende fuger, så taget holder tæt.

Når du nu er oppe på taget, skal du også efterse inddækninger omkring

vinduer og skorstene. Inddækningen er forseglingen, der holder fugten ude. Finder du skader, må du have en fagmand til at reparere dem.

INGEN REVNER I MURVÆRKET

Tjek også husets ydre for, om der er steder, hvor vand kan trænge ind. Er der løse mursten? Er der defekte fuger? Hvis ja, skal det repareres.

Huller og revner i murværk og sokler skal lappes og lukkes, så der ikke kan trænge vand ind, som laver sprængninger i mur og fundament, når det fryser til is og udvider sig.

Får vi en mild vinter som sidste år, kan luften indeholde mere vand. Dermed øges risikoen for angreb af råd og husbukke, ligesom skimmelsvampe og husstøvmider for bedre livsbetingelser. Derfor kan der være behov for, at man både øger vedligeholdelsen af især organiske materialer og ventilerer boligen bedre.

Nede på jorden bør du løfte brønddækslerne og se, om der er blade, grene og andet snavs i brøndene. Er der det, skal de renses – eventuelt af en kloakmand, hvis opgaven er for stor.

Ovenstående er i store træk nok til at gøre huset vinterklar, men har du mod på mere, kan du undersøge, hvordan terrasse og bede op mod huset falder. Fliserne skal falde, så vandet bliver ledt væk fra huset, og har du græs eller bede op ad huset, skal disse også falde væk fra huset. På terrassen skal fliserne eventuelt lægges om, mens forkert fald i græs og bede kan justeres

ved at skovle ekstra jord på eller fjerne overskydende jord.

TJEK TRÆ, VINDUER OG DØRE

Sluttelig kan du undersøge alt træværk; stik i træet med en skruetrækker for at tjekke, om det er blødt og smuldrer – for så er der tegn på råd, og bygningsdelene skal skiftes.

Døre og vinduer gennemgås for utætheder og træk. Hold en tændt lighter op mod glas og samlinger for at se om der kommer vind ind. Det kan ofte godt betale sig at montere tætningslister og måske nye hasper, så vinduet lukker tættere til.

Kilde: Boligejernes Videncenter og Statens Byggeforskningsinstitut.

Sommerhuset kræver lidt mere opmærksomhed

Proceduren er overordnet set den samme, uanset om man har sommerhus eller helårshus. Der er dog lidt flere forholdsregler, man skal tage, når sommerhuset skal klargøres til de kolde måneder.

Har du sommerhus, som du benytter om vinteren, skal det holdes frostfrit, da rør og andre vandinstallationer ellers kan gå i stykker. Derfor skal huset være varmet nogenlunde op, for når frosten kommer, er det ikke nok med blot et par graders varme inde i huset. Der gælder endvidere de samme forholdsregler, som hvis man lukker huset ned vinteren over: Huset skal være godt ventileret, og termostatterne skal virke optimalt – alle huse kan blive ramt af strømsvigt.

Forsikringen dækker for eksempel ikke sprængte vandrør som følge af frost.

Hvis du ikke benytter sommerhuset om vinteren, skal du:

- Slukke for strømmen
- Slukke for vandet, hvorefter du åbner alle haner og lader dem løbe, til der ikke kommer mere vand.
- Tømme toiletter, cisterner, vaskemaskine og så videre for vand
- Hælde frostvæske i alle afløb

Sørg også for at huset er godt ventileret. Når huset er lukket ned for vinteren, er det ikke frost, der er den største trussel, men fugt, der bliver dannet på grund af kondens.

Derfor skal du åbne alle husets ventiler og sætte fugtposer op i alle rum. Fugtposerne køber du i det lokale byggemarked. Du kan også købe luftsolfangere, som giver tør og frisk luft udefra, men som ikke belaster elregningen.