Förvaltnings AB Framtidens yttrande till Motion av Axel Darvik (L) och Piotr Kiszekiel (L) om att ombilda lägenheter och bygga bostäder i Göteborgs förorter, Dnr 0942/18

Styrelsen föreslås besluta

Att: Anse förslaget i punkten 1 i motionen besvarad, med hänvisning till Förvaltnings AB Framtidens pågående arbete av framtagande av Framtidenkoncernens strategi för blandade bostads- och upplåtelseformer i såväl befintligt bestånd som nybyggnation.

Att Avslå förslaget i punkten 2 i motionen, med hänvisning till Förvaltnings AB Framtidens pågående arbete av framtagande av Framtidenkoncernens strategi för blandade bostads- och upplåtelseformer i såväl befintligt bestånd som nybyggnation.

Att: Avslå förslaget i punkt 3 i motionen, med hänvisning till redan pågående samverkan med staden samt den i motionen oklara avgränsningen av vilka områden som definieras som förort.

Att: Avslå förslaget i punkt 4 i motionen, med hänvisning till att för det fall det frigörs kapital i samband med ombildning av hyresrätter till bostadsrätter bör kapitalet användas till finansiering som ett medel för att bland annat nå målet om 1400 bostäder årligen.

FÖRVALTNINGS AB FRAMTIDEN

Martin Blixt

Bilagor:

1. Redovisning av återremitterat ärende om Förvaltnings AB Framtidens arbete med att skapa en stad med blandade bostads- och upplåtelseformer i så väl befintligt bestånd som nybyggnation enligt kommunfullmäktiges handling 2016 nr 227. (FAB Styrelsehandling nr 13, 2017-12-15)

2. Utvärdering av resultatet av genomförda ombildningar av hyresrätter till bostadsrätter i Lövgärdet, Eriksbo och Tynnered enligt kommunstyrelsens handling 0983/17

3. Statistik över andel hyresrätter per primärområden i Göteborg 2017 samt skattade andelar år 2021 baserat på Fastighetskontorets prognos för färdigställande av bostäder.

4. Motionen, handling 2018 nr 81, Motion av Axel Darvik (L) och Piotr Kiszkiel (L) om att ombilda lägenheter och bygga nya bostäder i Göteborgs förorter

Motionens sammanfattning

I motionen önskar Liberalerna ett bredare utbud av bostäder (fler bostadsrätter och fler nybyggda lägenheter samt småhus) inom förortsområden som i stor utsträckning utgörs av hyresbostäder och som förvaltas av Framtidenkoncernen. Det föreslås att Förvaltnings AB Framtiden ska erbjuda nya bostadsrättsföreningar effektiva förvaltningstjänster om de så önskar och motionen föreslår även att det bör initieras ett program för att rusta upp förorterna och öka andelen eget ägande genom riktade satsningar till hyresgäster och att kapital som frigörs när de boende köper sina lägenheter ska användas för att investera i lokala behov. Vidare påtalas vikten av utökade investeringar på att modernisera samhällsservicen ihop med fler stadsmässiga kvalitéer, öka tryggheten och bevara det som är värdefullt för invånarna. Förvaltnings AB Framtiden föreslås att tillsammans med kommunen och privata byggbolag samverka för högre måluppfyllelse.

I motionen listas fyra förslag:

1. Att Förvaltnings AB Framtiden till 2022 ska ombilda lägenheter och bygga nya lägenheter samt små hus i Göteborgs förorter så att andelen hyresrätter av det totala antalet bostäder uppgår till 50 %.

2. Att Förvaltnings AB Framtiden ska erbjuda de nya bostadsrättsföreningarna effektiva förvaltningstjänster om de så önskar.

3. Att Förvaltnings AB Framtiden tillsammans med byggnadsnämnden, trafiknämnden, fastighetsnämnden och privata aktörer till 2022 bygger minst 8000 nya bostäder i Göteborgs förorter.

4. Att Stadsledningskontoret upprättar ett program för att återföra det kapital som frigörs vid ombildningar till samma områden för att åtgärda behov av att upprusta allmänna lokaler och grönområden.

Förvaltnings AB Framtiden är positiva till motionens intentioner och ser att det i stora avseenden överensstämmer med tidigare genomgång av pågående arbeten för koncernens strategier för mer blandade upplåtelseformer och blandstad. Vi har påbörjat fördjupningsarbeten för att komma längre i möjligheterna att åstadkomma ett genomförande i beslutade inriktningar. En politisk arbetsgrupp är under bildande för att ta fram den politiska målbilden för att uppnå blandade upplåtelseformer i utvecklingsområdena.

Motionens genomförandemöjlighet givet tidsperspektivet att åstadkomma förslagen till år 2022 är i flera delar inte möjlig. Därmed inte omöjligt, men då är det ett längre tidsperspektiv som krävs. Att ändra fördelningen genom nyproduktion och ombildning är tidskrävande, vilket både baseras på

planprocessen, ombildningsprocessen och marktillgång. Med urval från enbart våra utvecklingsområden där hyresrätten är dominerande skulle det betyda att ca 8 700 stycken lägenheter skulle ombildas inom 4 år, vilket i varken socioekonomiskt eller genomförbarhetsperspektiv skulle vara rimligt att lyckas göra.

Att Framtidenkoncernen skulle erbjuda nybildade bostadsrättsföreningar förvaltningstjänster är i sig en bra intention och skulle i sak vara genomförbar när volymen av bostadsrättsföreningar ökar, dock har inte frågan utretts tillräckligt och oklarheter finns och koncernen ställer sig tveksam till om att det är den arenan vi bör konkurrera på med den privata marknaden eller inte.

Framtidenkoncernen samarbetar idag bra med stadens tekniska förvaltningar och privata aktörer. Att till år 2022 tillsammans ha byggt 8000 nya bostäder i ”förorter” till Göteborg är inte möjligt. Delvis med tanke på pågående produktion och idag även brist bland annat på arbetskraft och kompetens men även med anledning av detaljplaneprocessen för nya detaljplaner och risker för överklagande och dess genomförbarhet. Konkurrensen av byggnation i innerstaden och utpekade utbyggnadsområden som Selma Stad, BoStad2021 och Älvstaden är utmanande både gällande utförandemöjlighet men även kommunal ekonomi.

Förvaltnings AB Framtiden har av kommunfullmäktige uppdrag om att årligen producera 1 400 lägenheter i Göteborg under åtminstone 10 år. Bolaget bedömer att vid eventuellt frigjort kapital i samband med ombildningar bör detta gå till finansiering av nyproduktionen och trygga framdriften av volymmålet. Däremot är koncernen positivt inställd till idén om att ett program tas fram för att skapa möjligheter att rusta upp allmänna lokaler och grönområden i bostadsområden för ökad trygghet och livsmiljö. En alternativ finansieringslösning till detta program bör belysas.

Yttrande motion

Framtidenkoncernen har de senaste åren gått från att i första hand vara en förvaltande koncern till att nu vara en samhällsbyggare med fokus på nyproduktion, varsam renovering och social hållbarhet i våra utvecklingsområden.

Det finns ett flertal upplåtelseformer och boendeformer att tillämpa för bostäder. Som en del i vår affärsplan har Framtidenkoncernen ett tydligt uppdrag och vid nyproduktion är hyresrätten den viktigaste upplåtelseformen men där den formen dominerar är det viktigt att tillföra bostadsrätter och äganderätter. Vi gör bedömningen att koncernen behöver fördjupa arbetet kring vilka upplåtelseformer som passar bäst i vilka områden. För att veta vilka områden som klarar en omvandling behöver koncernen bland annat analysera marknaden på områdesnivå men även på fastighetsnivå. Vilka fastigheter som är mest lämpliga och kan ombildas med hänsyn till betalningsvilja och betalningsförmåga samt fastigheternas skick och standard. Skulle det därtill erbjudas en förvaltningstjänst inom koncernen för att tillgodose nybildade föreningars behov bör detta utredas djupare. Därtill finns även oklarheter kring den geografiska avgränsningen om vad som avses med begreppet förort

Förvaltnings AB Framtiden har ett pågående arbete med framtagande av strategier för blandade bostads- och upplåtelseformer i såväl befintligt bestånd som nybyggnation som utgår från de

slutsatser som redovisas i styrelsehandling nr 13, 2017-12-15 inkl. dess bilaga, se bilaga 1 till denna handling.

Därtill har Förvaltnings AB Framtiden under våren 2018 deltagit i studien av genomförda ombildningar som studerats av en forskargrupp vid Centrum för boendets arkitektur på uppdrag av stadsledningskontoret DNR 0983/17, se bilaga 2.

Förvaltnings AB Framtiden avser att till våren 2019 ha arbetat fram en handling där koncernens arbete kring möjliga ombildningsområden och utvecklingsarbete kan konkretiseras. Vi avser specificera möjligheterna till blandade boendeformer på områdesnivå men även fastighetsnivå i samspel med mål framtagna genom ett brett samarbete med politiken genom en politisk arbetsgrupp.

1. Vi antar att motionens syfte handlar om att andelsfördelning skall vara per område och inte Göteborg som helhet, då fördelningen i staden har en relativt god blandning genom 54% hyresrätter och 46% brf/ägande.

   Det finns oklarheter kring den geografiska avgränsningen om vad som avses med begreppet förort. Att Framtidenkoncernen till år 2022 ska ombilda lägenheter och bygga nya lägenheter samt små hus i Göteborgs förorter så att andelen hyresrätter av det totala antalet bostäder uppgår till 50% är en stor utmaning för flera av områdena. Motionens genomförbarhet med tidsintervall om fyra år är inte rimlig för omfattningen av ett sådant uppdrag. Arbetet kräver en analys av förutsättningarna för att klara ett genomförande av ett sådant uppdrag.

   Det krävs stora insatser för att fördelningen ska förändras gällande upplåtelseform med hänsyn till Göteborgs idag redan stora andel hyresrätter. Bilagt listas andelen hyresrätter i Göteborgs primärområden år 2017 samt en framskrivning av samma områden år 2021 baserat på de antaganden som Fastighetskontoret gjort i sin prognos för bostadsbyggande och upplåtelseform åren 2017–2021. Slutsatsen är att det samlade bostadsbyggandet är utspritt och ger marginellt mätbara förändringar av andelen hyresrätter för primärområdena, se bilaga 3. Med dessa slutsatser bedömer vi att genomförbarheten till motionen inte är hållbar.

2. Om Framtidenkoncernen ska erbjuda de nya bostadsrättsföreningarna effektiva förvaltningstjänster från internt håll behöver ett sådant kompletterande uppdrag fördjupas i ett utredningsarbete. Det finns redan idag flertalet privata bolag på marknaden som erbjuder den tjänsten till nybildade föreningar. I den omfattning som Framtidenkoncernen bygger bostadsrätter idag är det sannolikt att andelen är för låg för att förvaltningstjänsten initialt skulle generera en affärsmässig nytta. Skulle Framtidenkoncernen få en förändrad uppdragsbild och upplåtelseformen bostadsrätt få en större vikt i nyproduktionsmålet skulle möjligen en sådan tjänst kunna vara ekonomiskt hållbar och genomförbar.

Erfarenheter och utvärderingar har visat att arbetet vid ombildningar varit tidskrävande och har krävt engagemang från fastighetsägarens sida. En svårighet har varit de boendes okunskap och osäkerhet kring konceptet bostadsrätt. Ovana köpare kräver stort engagemang och initiativ från fastighetsägaren. I de prioriterade områdena bildas inga föreningar på hyresgästernas initiativ. Även om det kan vara ekonomiskt fördelaktigt för hyresgästerna att ta över sin fastighet, gör ovanan och osäkerheten inför risk, att det är svårt att ombilda i ekonomiskt resurssvaga områden. En engagerad kärna av hyresgäster är avgörande vid ombildningar.

3. Att koncernen till 2022 tillsammans med byggnadsnämnden, trafiknämnden, fastighetsnämnden och privata aktörer ska bygga minst 8000 bostäder i Göteborgs förorter är ett mål som tidsmässigt kan stöta på genomförbarhetsproblem. Både avseende planering och fysiskt genomförande. Antas bostäderna vara färdigställda till 2022 är uppdraget än mer svårgenomfört. Motionens genomförbarhet med tidsintervall om fyra år inte rimlig för uppdraget.

   Framtidenkoncernen är positiva till särskilda satsningar i samverkan med flera parter, såväl privata som stadens planerande förvaltningar. Ett viktigt tillägg är dock att tillgången till samhällsservice och fler värdeskapande stadskvaliteter i form av parker, god kollektivtrafik, bättre tillgängligt i gatunätet med mera är minst lika viktigt som ett specifikt och tidsatt volymmål.

   Idag förekommer samverkan genom Bostad 2021- satsningen där Framtidenkoncernen har ett bostadsinnehåll på ca 2000 bostäder. Utöver det har Framtiden Byggutveckling en projektportfölj på ca 5000 lägenheter med möjligheter till färdigställande innan år 2022. Sedan något år tillbaka pågår även ett samarbete med staden enligt

   1. Samverkansavtal - samverkansuppdrag med Förvaltnings AB Framtiden och stadens tekniska förvaltningar
   2. Avsiktsförklaring – särskilt prioriterade områden

   Enligt Fastighetskontorets prognos, som omfattar drygt 28 000 lägenheter för kommande femårsperioden, pågår en omfattande utbyggnad av nya bostäder i Göteborgs mellanstad (utanför innerstaden/den utvidgade innerstaden). En grov bedömning är att ca 5000-6000 lägenheter sker inom områden som kan ses som ”förortsområden”.

   Framtidenkoncernen gör sammantaget bedömningen att det är svårt att ta ställning till volymen (8000 lgh) och årtalet (2022) med hänvisning till att begreppet ”förort” för närvarande är svårt att avgränsa. En avgränsning eller konkretisering av begreppet är dock önskvärd och skulle kunna vara en fråga för pågående arbete med ny översiktsplan för Göteborg.

4. Vid ombildning av hyresrätter till bostadsrätter finns vissa ekonomiska aspekter att ta hänsyn till utifrån marknadsvärdena och betalningsförmågan hos medborgarna i området. Perspektivet att kapital som frigörs vid ombildning ska återföras till området genom

upprustning av allmänna lokaler och grönområden behöver analyseras om det blir några kapitala medel i överskott som kan omfördelas. I motionen föreslås även att de lägenheter som har ett sämre skick, vilket flertalet av lägenheterna har i förorterna på grund av byggår och standard, kommer den ekonomiska bilden att bli ansträngd. Marknadsvärdena påverkas av läge, hyresnivåer och fastighetens skick och standard.

Vid ombildning till bostadsrätt och dess eventuella över- eller undervärden vid försäljningen till bostadsrättsföreningen krävs en juridisk analys kring statsstödsregler och vad ett kommunalt bolag kan och får göra utifrån ”Lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag” med anledning av värdebedömning och renoveringsåtgärder innan försäljning. Dessutom bedömer koncernen att det eventuella överskott av kapital som uppstår, bör användas till finansiering av bolagets uppdrag om nyproduktion.

Eventuella ombildningar från hyresrätt till bostadsrätt eller ägarlägenheter och dess resultat behöver analyseras. Det kapital som frigörs vid eventuella ombildningar bör allokeras till den nyproduktion som ligger framför oss. Det finns ett kapitalbehov för nyproduktionen 2017-2021 vid en belånings grad på 70 procent. En del av det kapital som Framtidenkoncernen behöver kan vi hantera med eget kassaflöde från befintligt bestånd och besparingar. Dock kommer det frigjorda kapitalet vara viktigt för att klara volymerna om 1400 nyproducerade bostäder per år.

Överväganden

Rådighet att påverka

Framtiden Byggutveckling samt Egnahemsbolaget har en projektportfölj för kommande 5-10 års perioden. Tidsaspekten att styra om innehållet (val av upplåtelseform) samt fördelningen av var (geografiskt) nyproduktionen kommer att ske är begränsad utifrån att merparten är planer som är antagna eller nästan antagna. De planer för nyproduktion som kommer att påbörjas innehåller större möjligheter att påverka inriktning om fördelning av respektive upplåtelseform. Rådigheten att påverka var är dock begränsad då även dessa kommande planer som skall påbörjas i stor utsträckning är styrda utifrån marktillgång inom Framtidenkoncernen eller genom markanvisningar från Fastighetskontoret. Justeringar i inriktningen för kommande planstarter kommer i huvudsak inte att innebära färdigställda bostäder innan år 2022 och kan därmed inte tillgodoräknas i möjligheterna att förändra fördelningen/förutsättningarna/andelarna för koncernen att påverka specifikt till år 2022. Därtill finns flera områden där Framtidenkoncernen helt saknar rådigheten (äger ej fastigheter eller bostadsenheter) att påverka fördelningen av upplåtelseformer till år 2022 t.ex. Södra Biskopsgården eller Skattegården i Tynnered.

Benämning områden

Vi gör bedömningen att det för ett fortsatt arbete är viktigt att förtydliga vad som avses med ”förortsområden” och hur förändringen för olika områden statistiskt kan följas upp. I motionen

tillämpas begreppet ”förort” och varken Göteborg stad eller Framtidenkoncernen har i nuläget någon definition av vad som är ”förort”, ”närförort” eller ”ytterstad”.

Utan geografisk tydlighet i vad som avses är det svårt att följa upp och göra framskrivningar i utvecklingen för just ”förortsområden”. För närvarande tillämpar Framtidenkoncernen begreppet ”utvecklingsområde” för områdena Bergsjön, Biskopsgården, Gårdsten, Hammarkullen, Hjällbo, Lövgärdet och Tynnered med utgångspunkt från polisens definition av särskilt utsatta områden. Begreppet förort omfattar dock fler än dessa områden med utgångspunkt i stadens utbyggnadsstrategi och definition av mellanstad.

Hur kan nyproduktion påverka till år 2022?

Det krävs väldigt stora tillskott av bostäder för att förändra andelarna mellan hyresrätt och bostadsrätt/äganderätt för många områden i Göteborg. För att analysera förutsättningarna att påverka ett områdes andel av en upplåtelseform genom nybyggnation är tidsaspekten viktig. En framskrivning av stadens primärområden inom mellanstaden för år 2021 baserat på de antaganden som Fastighetskontoret gjort i sin prognos för bostadsbyggande och upplåtelseform visar att nuvarande inriktning för nyproduktionen inte förändrar det allmänna läget för utpekade områdena. En förklaring är att det totala bostadsbyggandet är utspritt över hela staden och därmed så ger nyproduktionen en marginell förändring av andelen hyresrätter för primärområdena, se bilaga 4.

Tidsaspekter vid ombildningar

En annan väsentlig del är tidsaspekten för ombildningar som även den påverkar. Ett räkneexempel enbart från koncernens utvecklingsområden visar att ombildningsbehovet uppgår till ca 8 700 lägenheter för att uppnå en balans om max 50% hyresrätter i dessa områden, se tabell nedan.

Enligt resultatet av de hittills genomförda ombildningar av hyresrätter till bostadsrätter i Lövgärdet, Eriksbo och Tynnered har framkommit omfattande material som berör såväl förmågan, tidsaspekten och nöjdheten. Studien visar att ombildningarna har varit en lång och arbetskrävande process för inblandade parter, framförallt för allmännyttan och de boende, men även för medverkande banker, då det har varit svårt att värdera hyresrätter i miljonprogramsområden. Många av de boende har haft liten eller ingen erfarenhet av att köpa, äga och förvalta fastigheter. Det har krävts ett stort engagemang både hos säljare och köpare. De tre berörda allmännyttiga bostadsföretagen Bostads AB Poseidon, Bostadsbolaget och Familjebostäder har positiva erfarenheter av ombildningarna. Det är och har varit ett bra samarbete med de nya bostadsrättföreningarna. Det har varit en stor arbetsbörda för styrelserna att sätta sig in i nya arbetsområden med olika boendeformer, förstå och ta hand om tekniska frågor kring förvaltning, underhåll och reparation, och att få balans i föreningarnas ekonomi.

Område	Antal bostäder	Antal Brf/ägande	Antal hyresrätter	% hyresrätter	Antal Framtiden	% Framtiden av hyresrätter	Max antal hyresrätter för max 50 % av upplåtelseformen	Ombildnings behov för max 50 % hyresrätt
Bergsjön	6996	1152	5844	84	2740	47	3498	2396
Biskopsgården	5557	694	4863	88	2741	56	2778	2085
Gårdsten	3265	487	2778	85	2758	99	1632	1146
Hammarkullen	2952	582	2370	80	2231	94	1476	894
Hjällbo	2526	217	2309	91	2289	99	1263	1046
Lövgärdet	3088	345	2743	89	1364	50	1544	1199
TOTALT								8 744

Målkonflikter

Koncernen har identifierat vissa målkonflikter för moderbolaget och dess dotterbolags ägardirektiv och hur dessa förhåller sig och påverkas av beslut, policys och riktlinjer inom stadens förvaltningar. Några målkonflikter som identifierats är:

- Förfogandeförbud
- Överlåtelseförbud (ombildningsförbud)
- Riktlinjer vid överlåtelse av fastigheter
- Värdering av fastigheter

Vissa av dessa frågor kan på lång sikt påverka koncernens portföljstyrning men även möjligheten att just kunna ombilda hyresrätter till bostadsrätter om framtidens önskade upplåtelseformer med tiden kommer förändras och att marknaden efterfrågar andra typer av boenden.

Frågorna utreds just nu, delvis med anledning av ett lagförslag som presenterats från regeringen 2018-05-31 med förslag om hur man kan låsa upplåtelseformen hyresrätt långsiktigt. Det finns flera frågor kring förfogandeförbudets påverkan på fastighetsporföljen och dess styrning och hur en inskränkning i äganderätten påverkar värdet av fastigheten om man inte har full rådighet över sin fastighet. Dock har Fastighetsnämnden redan börjat tillämpa förfogandeförbud och överlåtelseförbud i markanvisning avtalen och koncernen har bett om mer tid för att utreda konsekvenserna långsiktigt med anledning av denna fråga och dessutom kunna besvara remissen kring lagförslaget som sänts ut på remiss.

Ekonomiska konsekvenser

Har omfattande ekonomiska konsekvenser men har inte varit möjligt att räkna på.

Barn-, jämställdhet- och mångfaldsperspektiven

Får sannolikt konsekvenser men har inte belysts i detta arbete för motionen.

Miljöperspektivet

Framtidenkoncernen har inte funnit några aspekter på frågan utifrån detta perspektiv

Omvärldsperspektivet

Framtidenkoncernen har studerat exempel från andra kommuner samt aktuell forskning för att belysa frågan från flera håll.

Framtiden
Vi bygger det hållbara samhället för Framtiden

Styrelsehandling nr 13
2017-12-15

Styrelsehandling nr 12a
Bilaga 1
2018-08-30

Redovisning av återremitterat ärende om Förvaltnings AB Framtidens arbete med att skapa en stad med blandade bostads- och upplåtelseformer i så väl befintligt bestånd som nybyggnation enligt kommunfullmäktiges handling 2016 nr 227.

Styrelsen föreslås besluta

att ärendet anses återrapporterat och att godkänna den bifogade redovisningen samt översända svaret till Göteborgs Stadshus AB, Göteborgs Stads kommunstyrelse samt Göteborgs Stads kommunfullmäktige.

FÖRVALTNINGS AB FRAMTIDEN
Martin Blixt

Bilagor

1. Styrelsehandling från 2017-10-26 ”Redovisning av Förvaltnings AB Framtidens arbete med att skapa en stad med blandade bostads- och upplåtelseformer i så väl befintligt bestånd och nybyggnation enligt kommunfullmäktiges handling 2016 nr 227 inkl. bilagor”.

Expedieras

Göteborgs Stadshus AB
Göteborgs Stads kommunstyrelsen
Göteborgs Stads kommunfullmäktige

Redovisning av återremitterat ärende om Förvaltnings AB Framtidens arbete med att skapa en stad med blandade bostads- och upplåtelseformer i så väl befintligt bestånd som nybyggnation enligt kommunfullmäktiges handling 2016 nr 227.

1. Uppdraget

Kommunfullmäktige antog sommaren 2015 ett nytt ägardirektiv för Förvaltnings AB Framtiden. Under hösten 2016 kom en motion från M, L och KD som föreslog att ägardirektivet för Förvaltnings AB Framtiden bör ändras i syfte att få bolagen inom Framtidenkoncernen att mer aktivt arbeta med att bidra till att skapa en stad med blandade bostads- och upplåtelseformer. Motionärerna vill att Förvaltnings AB Framtiden arbetar mer aktivt och tydligt inom sitt bestånd med att förvekliga detta mål.

Kommunstyrelsen fattade 2017-03-16 beslut om att uppdra till Förvaltnings AB Framtiden att senast hösten 2017 redovisa hur bolagets arbete, så långt har utvecklats, när det gäller att skapa en stad med blandade bostads- och upplåtelseformer i såväl befintligt bestånd som i nybyggnation.

En redovisning av uppdraget skedde i Förvaltnings AB Framtidens styrelse 2017-10-26. Styrelsen beslutade att återremittera ärendet till nästkommande styrelsemöte 2017-12-15. Styrelsen efterfrågade också att i den kompletterande redovisningen belysa det finansiella perspektivet till nyproduktionen.

2. Utdrag ur Ägardirektiv

”Förvaltnings AB Framtiden ska, genom ett medvetet och aktivt agerande på Göteborgs bostads- och fastighetsmarknad, vara en strategisk aktör i syfte att stärka Göteborgs roll som regioncentrum och stadens utveckling i övrigt”.

”Moderbolaget Förvaltnings AB Framtiden ansvarar för och beslutar om koncernens nyproduktion och vi har ett särskilt byggherrebolag inom koncernen som agerar på moderbolagets uppdrag. Bolaget ska ha ett långsiktigt och hållbart förhållningssätt och låta ett helhetstänkande, som beaktar såväl sociala som ekologiska och ekonomiska aspekter, vara vägledande vid fullgörande av sitt uppdrag. Bolaget ska bidra till att skapa en stad med blandade bostads- och upplåtelseformer. Bolaget ska i samverkan med andra aktörer bidra till en god bostadssocial situation och ska säkerställa en stabil ekonomisk utveckling för att skapa ett ekonomiskt utrymme som möjliggör ett långsiktigt agerande”.

3. Sammanfattning

Begreppet blandstad har funnits med i Göteborgs Stads översiktsplanering sedan många år tillbaka. I samband med att arbetet med Selma Stad initierades 2009 ökade medvetenheten kring begreppet blandstad inom Framtidenkoncernen.

Koncernen har den senaste 10-årsperioden 2007–2016 bidragit till att skapa en stad med blandade bostads- och upplåtelseformer genom nyproducera 2 995 bostäder varav 2 159 st hyresrätter (72%), 532 st bostadsrätter (18%), 304 st äganderätter (10%) och dessutom har 276 st hyresrätter ombildats till bostadsrätter under perioden. Totalt har koncernen skapat 1 112 st bostäder med annan upplåtelseform än hyresrätt under dessa 10 år.

Koncernen har dessutom upplåtelser av ”icke traditionella hyresrätter” om 5 473 st bostäder i det totala beståndet (exempelvis kommunala kontrakt, äldreboende, trygghets - och +55-boende m.fl.), vilket innebär ca 8% av totalt bestånd.

Under 2017 kommer ca 300 st nyproducerade bostäder att färdigställas, varav 162 st hyresrätter, 121 st bostadsrätter och 17 st äganderätter. En ombildning från hyresrätt till bostadsrätt på 19 st lägenheter har genomförts under året. Man har upplåtit 782 bostäder som kommunala kontrakt och 140 st trygghetsbostäder under året.

Med mål om att nyproducera 1 400 bostäder årligen krävs stora insatser både finansiellt och resursmässigt och koncernen har rustat sig för att klara av att nå målen. Vi ser inte att fördelningen mellan hyresrätt och bostadsrätt/äganderätt förändras nämnvärt i nyproduktionen under den kommande femårsperioden. Om vi arbetar mer aktivt med vårt befintliga bestånd så kommer det trots det ta lång tid att se resultat i blandade upplåtelser- och boendeformer inom Framtidenkoncernen. Detta eftersom vi är en så dominerande fastighetsägare inom hyresrätten.

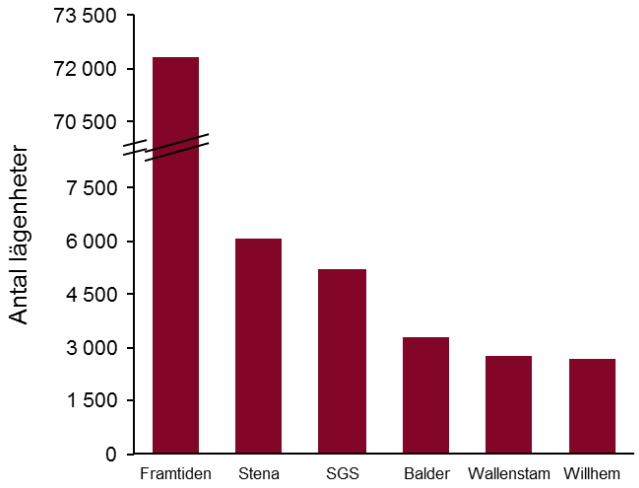
Vi söker markreservationer/markanvisningar tillsammans med andra aktörer för att därigenom bidra till blandning i upplåtelse- och boendeformer. Ett stort projekt är Selma Stad där vi tillsammans med flera aktörer bygger blandstad, vilket genomförs just nu. Framåtsyftande har vi erhållit markreservation i Lövgärdet tillsammans med JM, vi har planer för att söka fler samarbetsprojekt, men har hittills inte erhållit fler beslutade reservationer.

Framtiden är den dominerande fastighetsägaren i utvecklingsområden där också hyresrätten är den dominerande upplåtelseformen. En fördjupad analys om vilka åtgärder som krävs både utifrån ett finansiellt perspektiv och ett boendeintegrationsperspektiv bör ske. En vidare analys krävs också i vilka områden insatser kan genomföras.

4. Upplåtelseformer i Göteborg

Framtidenkoncernen är den dominerande fastighetsägaren i Göteborg. Med drygt 72 000 lägenheter är koncernen tolv gånger så stora som den näst största fastighetsägaren i Göteborg, som är Stena Fastigheter med ca 6 000 lägenheter.

Antal lägenheter i Göteborg per fastighetsägare (6 största, källa marknadsanalys CBRE):



Framtidenkoncernens storhet påverkar resultatet av tillskott till fördelningen av blandad upplåtelseform och boendeform. Enligt vårt ägardirektiv ska vi svara för att nya bostäder, i första hand hyresrätter, produceras med utgångspunkt i de mål som årligen läggs fast i budget för Göteborgs Stad. Kommunfullmäktige beslutade att Framtidenkoncernen årligen ska nyproducera 1 400 bostäder.

Antal bostäder per upplåtelseform i Göteborg:

Upplåtelseform (antal)	Totalt i Göteborg	Framtiden 2016-12-31	Framtiden färdigställda 2017	Framtiden produktionsplanering 2018-2022
Äganderätt	49 050	-	17	50
Ägarlägenhet	22	-	0	0
Bostadsrätt	77 342	-	121	1 317
Hyresrätt	150 051	72 338	162	6 481

Med tillgång till bostäder i olika prisklasser samt olika boende- och upplåtelseformer bidrar vi till social blandning. Social blandning är basen för välmående sociala nätverk och om de olika stadsdelarna kan bestå av detta ges möjlighet att husera människor med olika inkomster. Vi behöver arbeta mer aktivt med att bygga hyresrätter i områden som idag domineras av bostads- och äganderätter. Även genom att ett område har olika fastighetsägare erbjuds en blandning oavsett upplåtelseform, då bostadens skick och standard avgör vem som vill och har möjlighet att bosätta sig vilket genererar en blandning.

Av alla bostäder som finns i Göteborg totalt, så äger Framtidenkoncernen ca 26%. Av alla bostäder upplåtna med hyresrätt äger Framtidenkoncernen 48% av det totala beståndet i Göteborg. Med koncernens dominans av hyresrätten krävs att andra byggaktörer planerar för andra upplåtelseformer.

Vi gör bedömningen att där områdesredovisningen påvisar hög andel hyresrätter saknas den ekonomiska genomförbarheten av bostadsrätts- och äganderättsprojekt eftersom betalnings-förmågan många gånger är för låg för att klara nyproduktionskostnaden, men byggnation görs för att skapa en förändring och utveckling på lång sikt även om det enskilda projektet inte ger en god ekonomisk avkastning.

5. Befintligt bestånd Utvecklingsområden, centrum och övriga

Utvecklingsområden och centrum

Den inriktning som UN Habitats beskriver i sin rapport tolkar vi som att ingen upplåtelseform bör överstiga 50%, då blandade upplåtelse- och boendeformer bidrar till en hållbar stadsplanering. Med det som grund skulle våra utvecklingsområden, men också centrum, behöva genomgå en förändring. Det gör att verktyget blir något trubbigt att applicera på den göteborgska bostadsmarknaden.

Hur genomförbart skulle det vara att omvandla områden där hyresrätten är dominerande och hur lång tid skulle det ta? Betalningsförmågan i utvecklingsområdena är lägre än i centrum. Hur stort intresse och vilka genomförandemöjligheter som finns går inte att besvara med mindre än att utreda område för område, men även fastighet för fastighet. Vilka områden och fastigheter har störst möjlighet att ombildas?

Utifrån ett boendeintegrationsperspektiv behövs ombildningar till bostadsrätter och tillskott av äganderätter. Utifrån ett ekonomiskt perspektiv ger ombildningar i centrum tre gånger så stora intäkter som ombildning i ytterområdena. Tidsmässigt bedöms en ombildning ta kortare tid i centrum än i utvecklingsområdena både på grund av privatekonomiska möjligheter men även för kunskapen hos medborgarna kring bostadsrätten som upplåtelseform.

Upplåtelseform och fördelning

I Framtidskoncernens utvecklingsområden så dominerar hyresrätten kraftigt. Av alla bostäder som finns i respektive område innehas mellan 80–91% med hyresrätt. I flera av områdena är koncernen dominerande med upp till 99% ägande av hyresrätterna medan i något område har koncernen under 50% ägande av hyresrätterna. I centrum är 65% av bostäderna upplåtna med hyresrätt och övriga delar av staden är fördelningen 49% hyresrätter, vilket betyder att 51% har andra upplåtelseformer.

Upplåtelseform per område:

Område	Antal bostäder	Antal Brf/Ägande	Antal hyresrätter	% Hyresrätt	Antal Framtiden	% Framtiden av hyresrätter
Bergsjön	6 996	1 152	5 844	84%	2 740	47%
Biskopsgården	5 557	694	4 863	88%	2 741	56%
Gårdsten	3 265	487	2 778	85%	2 758	99%
Hammarkullen	2 952	582	2 370	80%	2 231	94%
Hjällbo	2 526	217	2 309	91%	2 289	99%
Lövgärdet	3 088	345	2 743	89%	1 364	50%
Centrum	39 699	13 747	25 952	65%	8 123	31%
Övrigt	212 382	109 190	103 192	49%	50 092	49%
Total	**276 465**	**126 414**	**150 051**	**54%**	**72 338**	**48%**

Marknadsvärden

Våra interna marknadsvärden[1] för fastigheterna i koncernens utvecklingsområden varierar men ligger mellan 6 000–9 000 kr/kvm. Ser vi till de interna marknadsvärdena i centrum är värdet betydligt högre, 29 000 kr/kvm. För att finansiera nyproduktion kan en parameter vara att avyttra fastigheter. Eftersom marknadsvärdena i centrum och övriga områden är så pass mycket högre än i utvecklingsområdena krävs att tre gånger så många lägenheter säljs i de områdena jämfört med att sälja i centrum.

Marknadsvärden (intern värdering) per område:

Område	Antal hyresrätter Framtiden	Byggnadsyta (kvm)	Värde kr/kvm	Totalvärde (mnkr)
Bergsjön	2 740	185 434	6 196	1 149
Biskopsgården	2 741	176 559	9 168	1 619
Gårdsten	2 758	218 158	7 449	1 625
Hammarkullen	2 231	159 790	7 116	1 137
Hjällbo	2 289	183 385	7 322	1 343
Lövgärdet	1 364	100 514	8 966	901
Centrum	8 123	544 888	29 026	15 816
Övrigt	50 092	3 335 728	17 514	58 421
Total	**72 338**	**4 904 456**	**16 722**	**82 010**

[1] Den interna värderingsmodellen för bostadsfastigheter är en kassaflödesmetod som bygger på varje fastighets förväntade kassaflöde under de kommande tio åren samt ett beräknat restvärde, baserat på driftsnettot för år elva. I kassaflödet ingår kontrakterade intäkter och bedömda kostnader. Driftsnettot och restvärdet uttrycks i nominella termer och diskonteras med en kalkylränta som är baserad på marknadens direktavkastningskrav. Direktavkastningskrav och kalkylränta styrs av vilket läge varje fastighet har. Alla bostadsfastigheter delas in i kategori A, B eller C med undergrupper A1–A5, B1– B5 samt C1–C3 beroende på läge och attraktivitet. Både hyresgästers och investerares bedömning beaktas. A1-läget har högst efterfrågan, medan C3 karaktäriseras av lägst efterfrågan. Kalkylränta och direktavkastningskrav härleds ur de transaktioner som noteras på marknaden, vilket avspeglar riskaptiten.

6. Nyproduktion koncernen*

*Bruttolista (utan beaktande av överklaganden eller investeringsbeslut).

Framtidenkoncernen har ett mål att tillföra 1400 bostäder per år under kommande period. En del av nyproduktionen under de fem första åren har planerats att ske inom utvecklingsområdena (6%), medan den största andelen (77%) kommer ske i andra områden. Våra geografiskt ospecificerade projekt utgör 17% och kan lokaliseras i hela staden.

Nyproduktion, inkl. konverteringar (2018-2022) i antal lägenheter per område (hyresrätter, bostadsrätter, äganderätter):

Antal	2018		2019		2020		2021		2022		Total
Område	**HR**	**BR/ÄR**	**HR**	**BR/ÄR**	**HR**	**BR/ÄR**	**HR**	**BR/ÄR**	**HR**	**BR/ÄR**	
Bergsjön	0	0	0	30	87	27	40	0	0	0	184
Biskopsgården	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gårdsten	0	34	42	0	0	30	0	40	0	0	146
Hammarkullen	0	0	0	0	60	0	0	0	0	0	60
Hjällbo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Lövgärdet	0	0	0	66	0	0	0	0	0	0	66
Centrum	0	0	66	0	0	0	30	0	0	0	96
Ospec.	83	0	44	0	50	0	55	0	1 115	0	1 347
Övrigt	446	4	1 227	60	1 308	324/20	1 543	352/30	285	350	5 223
Total	**529**	**38**	**1 379**	**156**	**1 505**	**401**	**1 668**	**422**	**1 400**	**350**	**7 848**

Framtidenkoncernens mål om 1 400 bostäder årligen kräver stort kapital som fördelas per område och år enligt tabellerna nedan.

(mnkr)	2018		2019		2020		2021		2022		Total
Område	**HR**	**BR/ÄR**	**HR**	**BR/ÄR**	**HR**	**BR/ÄR**	**HR**	**BR/ÄR**	**HR**	**BR/ÄR**	
Bergsjön	18	0	217	65	145	60	0	0	0	0	505
Biskopsgården	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gårdsten	57	91	104	0	18	59	0	83	0	0	412
Hammarkullen	0	0	40	0	40	0	5	0	0	0	85
Hjällbo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Lövgärdet	0	0	0	122	0	0	0	0	0	0	122
Centrum	74	0	115	0	73	0	13	0	0	0	275
Ospec.	197	0	104	0	119	0	131	0	2 647	0	3 198
Övrigt	1 808	5	3 615	191	3 031	1 000	3 333	991	936	1 011	15 920
Total	**2 155**	**95**	**4 195**	**378**	**3 426**	**1 119**	**3 481**	**1 074**	**3 583**	**1 011**	**20 516**

7. Finansiering

Koncernens mål om 1 400 bostäder per år är en stor finansiell utmaning. För att kunna finansiera den volym av nyproduktion som är beslutad krävs att vi arbetar med flera olika parametrar samtidigt för kapitalanskaffning, såsom upplåning, särskilda besparingsinsatser samt insatser inom ombildning och eventuell avyttring.

Framtidenkoncernen har en hög soliditet men med den byggnadsvolym som planeras krävs finansiella åtgärder. För att ha en strategiskt god finansiell position om fem år är det av stor vikt att koncernen redan nu positionerar sig.

8. Fortsatt arbete i koncernen

Det finns ett flertal upplåtelseformer och boendeformer att välja på. Som en del i vår affärsplan har Framtidenkoncernen ett tydligt uppdrag och vid nyproduktion är hyresrätten är den viktigaste upplåtelseformen men där den formen dominerar är det viktigt att tillföra bostadsrätter och äganderätter. Dessutom ska vi tillföra boendeformer såsom kooperativ hyresrätt, bygg- gemenskaper och trygghetsbostäder för äldre.

Vi gör bedömningen att koncernen behöver fördjupa arbetet kring vilka upplåtelseformer som passar bäst i vilka områden. Här spelar nyproduktionen av hyresrätten också en viktig roll i de områden där den är i minoritet. Var gör de olika upplåtelseformerna bäst nytta? Hur uppfattas upplåtelseformen bostadsrätt jämfört med äganderätt för de människor som kommer från andra delar av världen där äganderätten är en mer känd ägarform. Vi har en medvetenhet kring finansieringsfrågor kopplade till de olika upplåtelseformerna som behöver belysas och analyseras.

För att kunna veta vilka områden som klarar en omvandling behöver koncernen fördjupa arbetet inom flera områden, bland annat analysera marknaden på områdesnivå men även på fastighetsnivå. Vilka fastigheter som är mest lämpliga för ombildning.

Vi behöver också se hur de ekonomiska effekterna blir, både långsiktiga och kortsiktiga, om man väljer att ombilda i det ena eller det andra området. Det blir olika effekter beroende på om man väljer att avyttra i de centrala delarna, både kassaflödesmässigt men även finansieringsmöjligheten kring nyproduktionen.

För att beskriva hur koncernen bättre ska kunna avgöra lämpligheten kring vilka upplåtelseformer och boendeformer som passar för vilka områden, behöver vi fördjupa arbetet i dessa komplexa frågor.

Redovisning av Förvaltnings AB Framtidens arbete med att skapa en stad med blandade bostads- och upplåtelseformer i så väl befintligt bestånd som nybyggnation enligt kommunfullmäktiges handling 2016 nr 227.

Styrelsen föreslås besluta

att godkänna den bifogade redovisningen och översända svaret till Göteborgs Stadshus AB, Göteborgs Stads kommunstyrelse samt Göteborgs Stads kommunfullmäktige.

FÖRVALTNINGS AB FRAMTIDEN

Mariette Hilmersson

Bilagor

1. Redovisning av Förvaltnings AB Framtidens arbete med att skapa en stad med blandade bostads- och upplåtelseformer i så väl befintligt bestånd och nybyggnation enligt kommunfullmäktiges handling 2016 nr 227 inkl. bilagor.

Expedieras

2. Göteborgs Stadshus AB
3. Göteborgs Stads kommunstyrelsen
4. Göteborgs Stads kommunfullmäktige

Redovisning av Förvaltnings AB Framtidens arbete med att skapa en stad med blandade bostads- och upplåtelseformer i så väl befintligt bestånd som nybyggnation enligt kommunfullmäktiges handling 2016 nr 227.

Sammanfattning

Framtidenkoncernen har de senaste åren gått från att i första hand vara en förvaltande koncern till att nu vara en samhällsbyggare med fokus på nyproduktion, varsam renovering och social hållbarhet i våra utvecklingsområden. Vi erbjuder attraktiva och kvalitativa bostäder, upplåtna med hyresrätt, till olika typer av bostadskonsumenter men eftersom ensidiga upplåtelseformer ökar segregationen, vill vi bidra till att skapa en stad med blandade bostadsupplåtelseformer.

Framtidenkoncernen utgår från UN-habitats fem principer för en hållbar stadsplanering när vi talar om en stad med blandade bostadsupplåtelseformer. Enligt UN Habitat ska 20-50 procent av den totala boendeytan vara reserverade för billiga bostäder och varje upplåtelseform ska inte omfatta mer än 50 procent av det totala antalet bostäder. Om vi antar att en del av kriteriet för en blandstad sammanhänger med andel hyresrätter och att detta mått ligger mellan 20 och 50 procent så har Göteborg 54 procent hyresrätter. Om detta kan anses som ett riktmärke så är det fem stadsdelar som har en hyresrättsandel som överstiger detta och som därmed borde kompletteras med mer äganderätter (exempelvis bostadsrätter och eget ägande).

Vad det gäller nyproduktion konstaterar Framtidenkoncernen att det finns en stor potential för utveckling i den redan byggda staden och ser stora möjligheter att i större utsträckning nyttja det staden redan har och samtidigt genom nyproduktion åstadkomma en tätare stad med kvaliteter som förenklar vardagslivet och adderar fler stadskvaliteter som efterfrågas av samtliga hushåll och bostadskonsumenter. Nyproduktion till rätt kvalitet innebär att säkerställa kvaliteter på olika nivåer till exempel stadsnivå stadsdelsnivå, kvartersnivå, husnivå, lägenhetsnivå och säkra hur projekt bidrar till såväl social- som ekologisk hållbarhet vid sidan om låga boendekostnader.

Följande slutsatser kan vi dra från vårt och andras arbete med att skapa en stad med blandade bostads- och upplåtelseformer i så väl befintligt bestånd och nybyggnation:

- Att kunna styra över vilka områden som ska eller behöver ombildas är ett kraftfullt verktyg för att göra skillnad på riktigt.
- Det fortsatta arbetet behöver utgå från primärområdesnivå, stadsdelsnivå räcker inte till då det ser olika ut i olika primärområden inom en stadsdel.
- Inom de prioriterade primärområdena behövs det sedan kartläggas vad det finns för boendetyper samt vilken nyproduktion som planeras, både allmännyttans och privata aktörers.

- Därefter behöver det göras lokala marknadsanalyser för att analysera hur och på vilket sätt olika hyresgäster skulle kunna vara intresserade av att äga sitt boende samt för att ta del av deras betalningsvilja och betalningsförmåga i respektive prioriterat primärområde.
- I områden med mer än 60 procent hyresrätter kommer Framtidenkoncernen att arbeta för att öka andelen ägande.
- I områden med mindre än 20 procents hyresrätter kommer Framtidenkoncernen att arbeta för att öka andelen hyresrätter.
- För att uppnå störst och säkrast effekt behövs det erbjudas flera lösningar/boendeformer/ägandeformer i Göteborg.
- Framtidenkoncernens samverkan med Göteborgs Stad enligt samverkansavtalet är av stor betydelse för att nyproduktionen som verktyg ska kunna bidra till att åstadkomma fler blandstadsområden.
- Framtidenkoncernens rådighet i att driva större planer och områdesprogram likt t.ex. Selma stad och Litteraturgatan är av stor betydelse för att långsiktigt förändra och tillföra stadskvaliteter som saknas i likartade bostadsområden.
- Framtidenkoncernens mål med en utbyggnadstakt om 1400 lägenheter per år är ett kraftfullt verktyg att förändra områden. Tillsammans med Göteborgs Stad behöver Framtidenkoncernen ta fram långsiktiga målbilder för att bidra till blandstad i flertalet stadsdelar i linje med stadens strategiska utvecklingsdokument för 2035.

Framtidenkoncernens strategi för det fortsatta arbetet är att det måste erbjudas bostäder av olika storlek, hustyper, upplåtelseform och prisbilder i alla delar av Göteborg som helhet men även inom olika stadsdelar och områden. Då skapas förutsättningar för en blandad befolkningssammansättning och ett socialt blandat boende. Områden måste planeras så att människor med olika inkomst ska kunna bo i samma områden.

Som en del i Framtidenkoncernens samlade fastighetsstrategi innebär det bland annat att vi delar upp det i tre delar:

- **Bygga nytt och förvärva** (där det finns många bostadsrätter)
- **Förvalta och bevara** (där det redan finns en blandning)
- **Omvandla och utveckla** (där det finns många hyresrätter)

Följande verktyg/tillvägagångssätt ser Framtidenkoncernen för att utveckla och arbeta med dessa olika inriktningar**:**

- **Prissättning** (t.ex. Frihamnen)
- **Ägandeform** (t.ex. bostadsrätter, hyresrätter, men även nyare former som andelslägenheter)
- **Boendeformer** (t.ex. lägenhetstyper, kvalitetsnivåer, tillval, och nya typer av boenden riktade mot vissa målgrupper (seniora eller unga) men också nya typer av kontrakt så som kollektivt/gemensamt boende (t.ex. Boihop)
- **Utökad uthyrningspolicy**

Uppdraget

Kommunfullmäktige antog sommaren 2015 ett nytt ägardirektiv för Förvaltnings AB Framtiden. Under hösten 2016 kom det en motion från M, L och KD som föreslog att ägardirektivet för Förvaltnings AB Framtiden ändras i syfte att få bolagen inom Framtidenkoncernen att mer aktivt arbeta med att bidra till att skapa en stad med blandade bostads- och upplåtelseformer. Motionärerna vill att Förvaltnings AB Framtiden arbetar mer aktivt och tydligt inom sitt bestånd med att förverkliga detta mål.

Kommunstyrelsen föreslog kommunfullmäktige att besluta:

- Förvaltnings AB Framtiden får i uppdrag att senast hösten 2017 redovisa hur bolagets arbete så långt har utvecklats när det gäller att skapa en stad med blandade bostads- och upplåtelseformer i såväl befintligt bestånd som i nybyggnation.

Den 16 mars 2017 fattade kommunfullmäktige beslutet och detta är redovisningen av Framtidenkoncernens arbete.

Ekonomiska konsekvenser

I ett område med mer blandade bostads- och upplåtelseformer än vad som finns i vissa områden i Göteborg i dag påverkas både den enskildes ekonomi men också den socioekonomiska ekonomin i området. Genom en blandning av upplåtelseformer i ett område erbjuds bostadsformer som passar alla. Detta gör att man inte behöver lämna en stadsdel i takt med att ekonomin och önskemålen om en annan boendeform ändras. På en aggregerad nivå påverkar köpkraften serviceutbudet till samtliga hushåll i stadsdelen.

Eventuella ombildningar kommer att få positiva ekonomiska konsekvenser för Framtidenkoncernen. Det kapital som frigörs vid eventuella ombildningar kommer att allokeras till den nyproduktion som planeras.

Barn-, jämställdhet- och mångfaldsperspektiven

Att skapa ett socialt blandat Göteborg framhålls ofta som den viktigaste frågan i Göteborgs utveckling och strategier som bryter bostadssegregationen efterfrågas. Områden måste planeras så att människor med olika inkomst ska kunna bo i samma områden. Det måste erbjudas bostäder av olika storlek, hustyper, upplåtelseform och prisbilder i alla delar av Göteborg som helhet men även inom olika stadsdelar och områden. Då skapas förutsättningar för en blandad befolkningssammansättning och ett socialt blandat boende.

Miljöperspektivet

Framtidenkoncernen har inte funnit några aspekter på frågan utifrån detta perspektiv

Omvärldsperspektivet

Framtidenkoncernen har studerat exempel från andra kommuner samt aktuell forskning för att belysa frågan från flera håll.

Inledning

Framtidenkoncernen har de senaste åren gått från att i första hand vara en förvaltande koncern till att nu vara en samhällsbyggare med fokus på nyproduktion, varsam renovering och social hållbarhet i de av Polisen utpekade 7 utvecklingsområdena; Biskopsgården, Bergsjön, Hjällbo, Hammarkullen, Gårdsten, Lövgärdet och Tynnered.

I vårt arbete utgår vi från Göteborgs Stads styrande dokument och Framtidenkoncernens egna styrande dokument så som:

- Översiktsplan Göteborg
- Strategi för utbyggnadsplanering 2035 m.fl.
- Bostadsförsörjning Göteborg – nuläge och framtida inriktning
- Göteborg 2035 – ordbok för stadsutvecklare
- Ett socialt blandat boende i Göteborg – en kunskapsöversikt
- Värdeskapande stadsutveckling (2017)
- Indikatorer för stadskvalitet (2017)
- UN-Habitat – five principles of planning
- Budget 2018
- Mål och inriktningsdokument 2017 och 2018
- Samverkansavtalet AB Framtiden och SBK, FK, TK (2017)
- Urban quality Index – Radars rapport åt Bostadsbolaget (2017)
- Bo (i) staden – en rapport om framtidens boende och bostäder i Göteborg (SLK 2014)

Ur Budget 2018 och andra styrande dokument för Göteborgs Stad

I budget 2018 samt det gemensamma mål- och inriktningsdokument för BN, TN och FN framhävs tydligt att Göteborgs Stad har höjda ambitioner för bostadsbyggandet och att allmännyttan spelar en viktig roll för ökad nyproduktion. Stadsutvecklingen ska aktivt bidra till att minska segregationen och utjämna skillnader i livsvillkor och hälsa. Områden ska planeras för att uppnå en mångfald av upplåtelseformer och bostadstyper, det utesluter dock inte att nya hyresrätter byggs i områden med många hyresrätter. Att skapa hälsofrämjande och hållbara livsmiljöer är ett centralt fokusområde i Göteborgs Stads jämlikhetsarbete som ska prioriteras. Stadsutvecklingen ska bidra till en högre täthet samt en större mångfald av både innehåll och människor.

Stadens fyra strategiska dokument; Grönstrategin, Strategin för utbyggnadsplanering, Trafikstrategin och Vision Älvstaden ger oss vägledning i hur Göteborg ska bli en grön och nära storstad – en hållbar stad, öppen för världen. Tillsammans med stadens översiktsplan och den årliga budgeten anger de en långsiktig viljeinriktning – det finns en långsiktig färdplan och den innebär bland annat:

En allmänt önskvärd stadsutveckling med inriktning mot en mer tät, blandad och klimatvänlig stad

- En ambition att minska bostadssegregationen
- Att stärka svagare stadsdelar
- Att skapa nya bostäder till rimliga hyresnivåer

Ur Framtidenkoncernens affärsplan 2018

I vår koncerngemensamma affärsplan för 2018 tar vi höjd för det som kommer efter strategidokumenten genom att själva analysera och omsätta visioner och framtidsbilder.

”Vi ska genom ett medvetet och aktivt agerande på Göteborgs bostads- och fastighetsmarknad, vara en strategisk aktör i syfte att stärka Göteborgs roll som regioncentrum och stadens utveckling i övrigt. Vi ska ha ett långsiktigt hållbart förhållningssätt och låta ett helhetstänkande, som beaktar såväl sociala som ekologiska och ekonomiska aspekter vid genomförande av vårt uppdrag.

Vi ska eftersträva att det inom koncernen erbjuds attraktiva och kvalitativa bostäder, upplåtna med hyresrätt, till olika typer av bostadskonsumenter. Ensidiga upplåtelseformer ökar segregationen, därför ska vi bidra till att skapa en stad med blandade bostadsupplåtelseformer.”

Definition av stad med blandade bostadsupplåtelseformer

Framtidenkoncernen utgår från UN-habitats fem principer för en hållbar stadsplanering när vi talar om en stad med blandade bostadsupplåtelseformer. UN-Habitat är FN:s boende- och bosättningsorgan vilket arbetar för en hållbar utveckling och bra boendeförhållanden i världens städer.

De fem principerna är:

- Tillräckligt utrymme för gator och ett effektivt gatunät. Gatunätet ska täcka åtminstone 30 procent av marken och åtminstone 18 km gatulängd per kvadratkilometer.
- Hög täthet. Åtminstone 15 000 invånare per kvadratkilometer, vilket är det samma som 150 invånare/ha.
- Funktionsblandning. Åtminstone 40 procent av golvytan i varje stadsdel ska vara till för verksamheter.
- Social blandning. Tillgång på bostäder i olika prisklasser och upplåtelseformer i varje stadsdel för att husera människor med olika inkomster, 20-50 procent av den totala boendeytan ska vara reserverade för billiga bostäder och varje upplåtelseform ska inte omfatta mer än 50 procent av det totala antalet bostäder.
- Begränsad markanvändningsspecialisering. Detta för att begränsa monofunktionella kvarter eller stadsdelar; monofunktionella kvarter ska täcka mindre än 10 procent av marken i alla stadsdelar.

Med utgångspunkt i vad Framtidenkoncernen i första hand kan påverka för att främja hållbara stadsdelar så är inriktningen om blandad markanvändning av stor betydelse. Princip 3 siktar på att utveckla en mängd kompatibla verksamheter och användning av mark tätt tillsammans i lämpliga lägen som är tillräcklig flexibla för att kunna anpassas över tid till den ständigt förändrade marknaden.

Den 4:e principen handlar om social blandning och utgår från tillgång på bostäder i olika prisklasser och upplåtelseformer i varje stadsdel för att husera människor med olika inkomster. Social blandning är basen för välmående sociala nätverk vilka i sin tur är drivkraften för stadslivet.

Nulägesbeskrivning av bostads- och upplåtelseformer i Göteborg

Göteborg har ett relativt väl blandat bostadsbestånd men med en övervikt för små bostäder, vilket är vanligt för större städer med många små hushåll. Andelen småhus, ca en femtedel av bostäderna, ligger relativt högt för en storstad. Även när det gäller ägandeformer av lägenheterna i flerbostadshus är variationen god med ungefär lika andel inom allmännyttiga bostadsföretag, privata fastighetsägare och bostadsrättsföreningar. Balansen mellan olika typer av bostäder inom stadsdelarna varierar dock mycket. Ensidigheten märks framförallt i ytterområdena. Ensidigt bostadsutbud ger en ensidig befolkningssammansättning och leder till segregation. Ett prioriterat mål i Göteborg Stads budget är att kompletteringsbygga med de boendeformer som idag saknas i området för att en ökad integration ska ske i stadsdelarna.

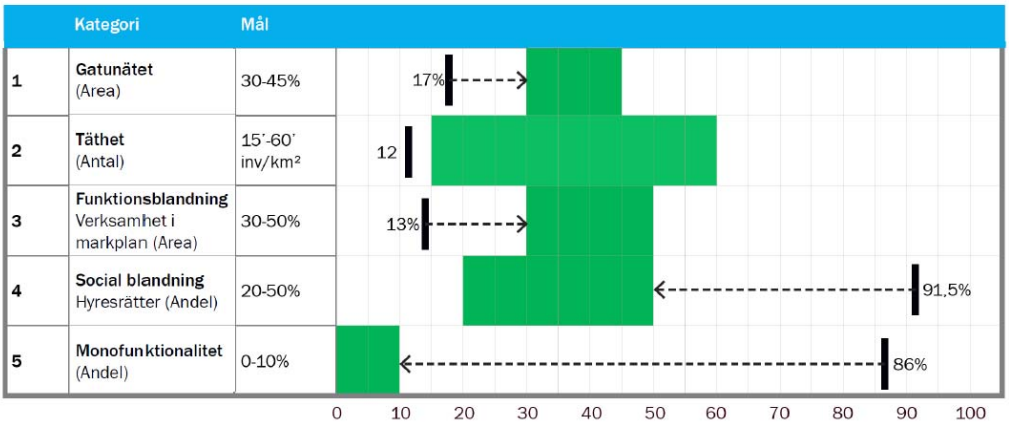
I bilaga 1 finns det kartor med Framtidenkoncernens bestånd och andel inom respektive primärområde.

Framtidenkoncernens blandade bostads- och upplåtelseformer i befintligt bestånd

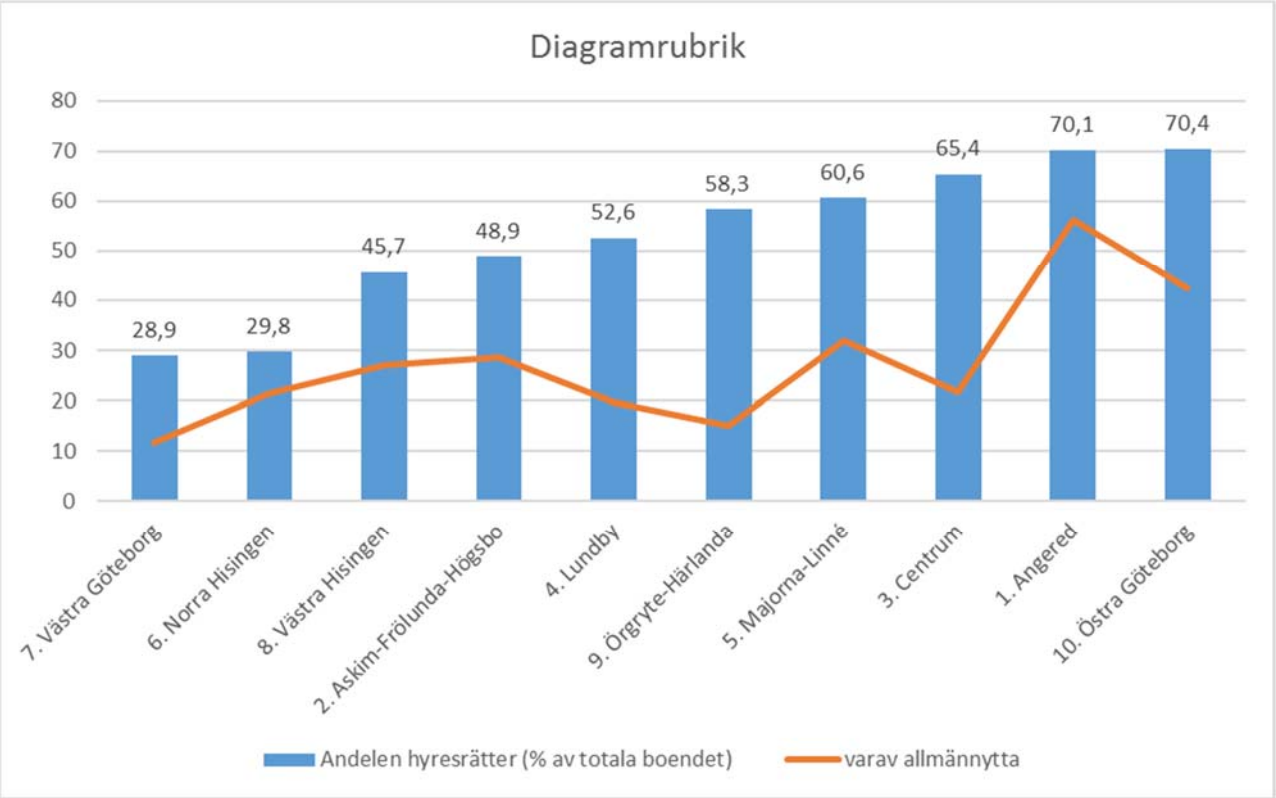
Enligt UN Habitat ska 20-50 procent av den totala boendeytan vara reserverade för billiga bostäder och varje upplåtelseform ska inte omfatta mer än 50 procent av det totala antalet bostäder.
Om vi antar att en del av kriteriet för en blandstad sammanhänger med andel hyresrätter och att detta mått ligger mellan 20 och 50 procent så har Göteborg 54 procent hyresrätter. Om detta kan anses som ett riktmärke så är det fem stadsdelar som har en hyresrättsandel som överstiger detta och som därmed borde kompletteras med mer äganderätter (exempelvis bostadsrätter och eget ägande) medan andra stadsdelar bör tillföras hyresrätter.

I några områden har vi börjat analysera utifrån UN Habitats utvärdering, se nedanstående exempel från Norra Biskopsgården. I dessa utvärderingar kan det utläsas att inget av kriterierna för blandad stad är uppfyllda. Det behöver byggas mer, med bättre funktions- och ägarblandning och ägandet behöver öka.

UN Habitat utvärdering av Norra Biskopsgården

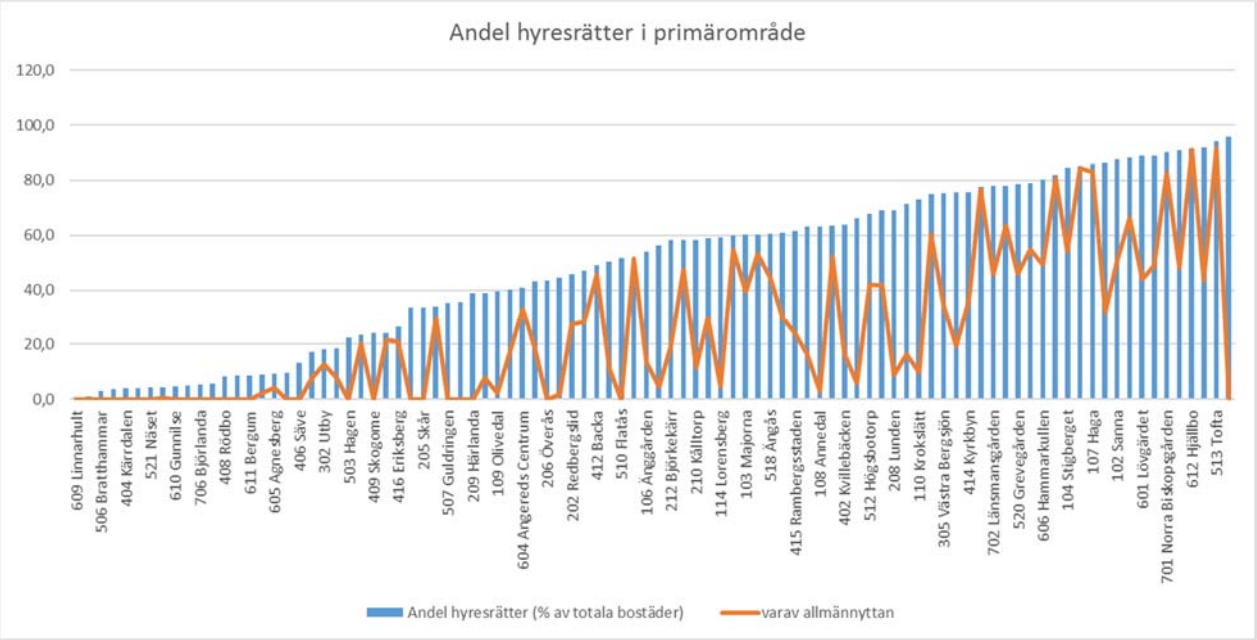


Allmännyttan äger ungefär 50 procent av Göteborgs hyresrätter men i diagrammet nedan kan vi se att allmännyttans andel av hyresrätterna varierar över stadsdelarna. Högst är andelen i Angered och lägst är andelen i Centrum och Örgryte-Härlanda.



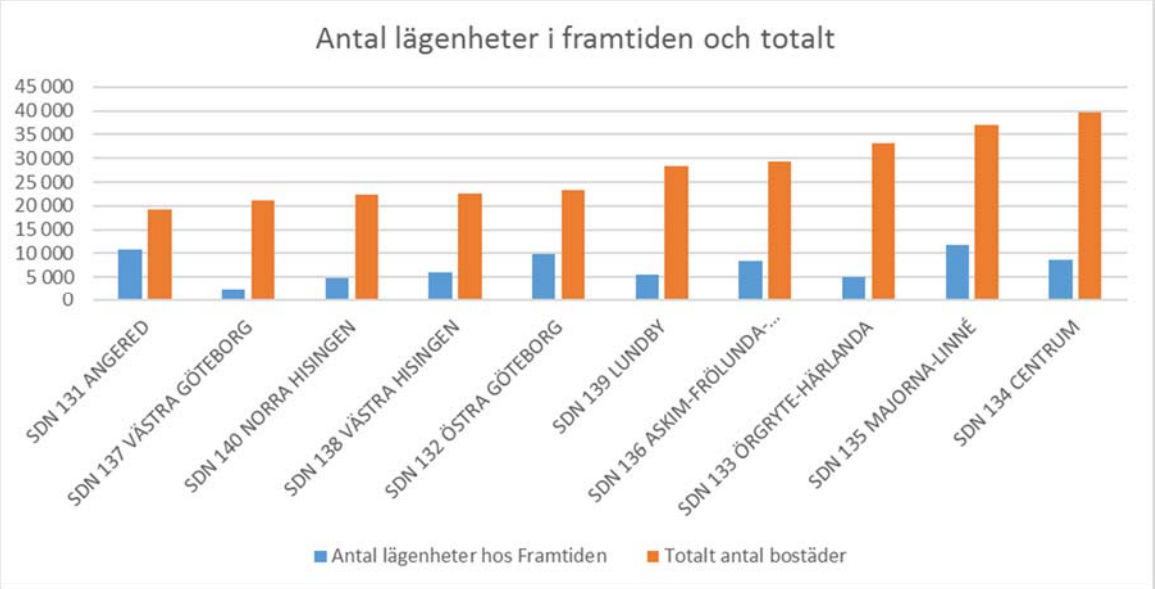
Skillnaden i olika primärområden i en stadsdel är betydande. Om vi tar Angered så varierar andelen hyresrätter mellan Hjällbo som har 91 procent hyresrätter och Linnarhult som har 1 procent hyresrätter.

Det finns 94 primärområden. Dessa är inte primärt skapade för att beskriva bostadsområden vilket gör att denna analys bör fördjupas ytterligare. Bilden nedan visar även att allmännyttans andel av hyresrätterna varierar markant.

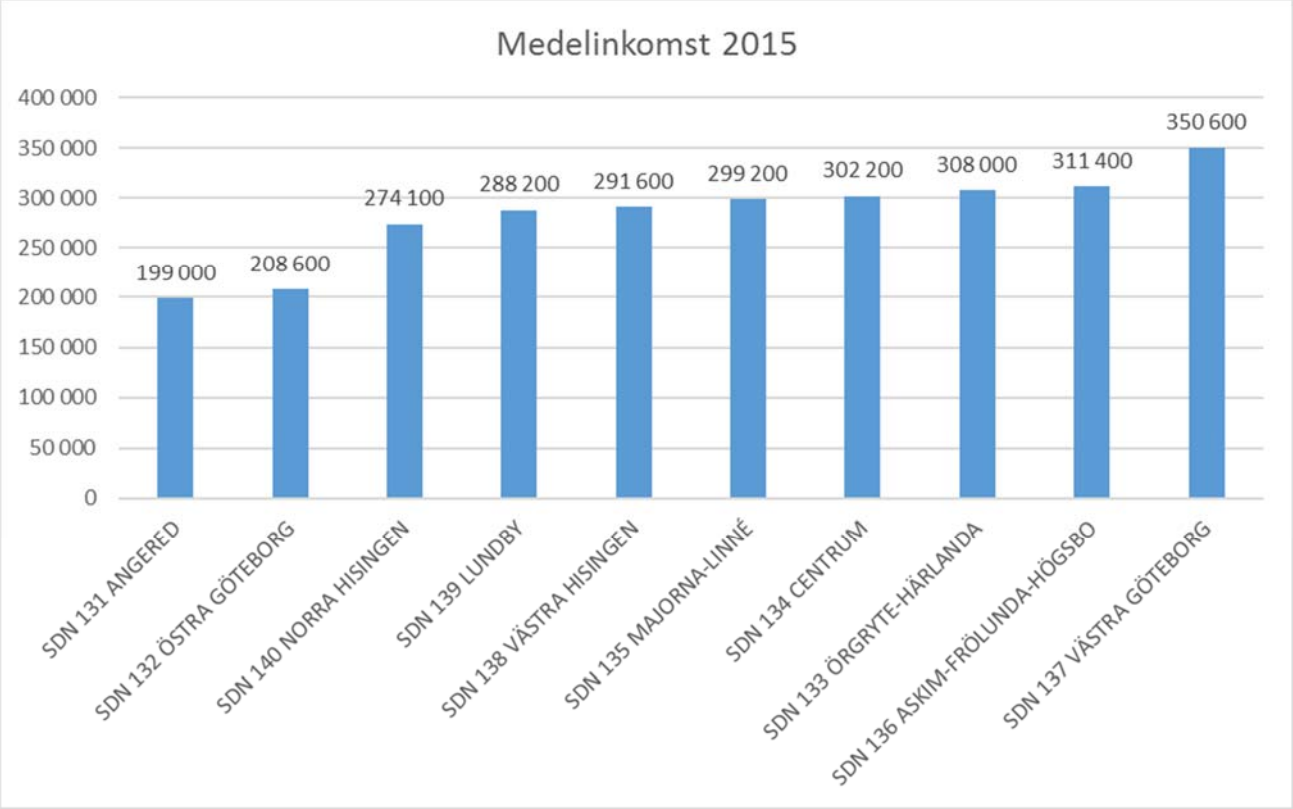


Av de analyserade 94 primärområdena är det 47 område som har över 54 procent hyresrätter och 22 som har färre än 18,5 procent hyresrätter. Detta ger en första fingervisning var allmännyttan bör bygga hyresrätter samt var det bör bli aktuellt med ombildning till bostadsrätter och andra äganderätter.

Inför en eventuell ombildning är det extra viktigt att veta hur stor andel av totala antalet bostäder som ägs av Framtidenkoncernen. Utöver dessa kriterier; att strategiskt välja områden för nybyggnation och ombildning till äganderätter, finns det ett stort antal andra viktiga variabler som betalningsförmåga hos de boende, nivå på bostadsrättspriser mm.

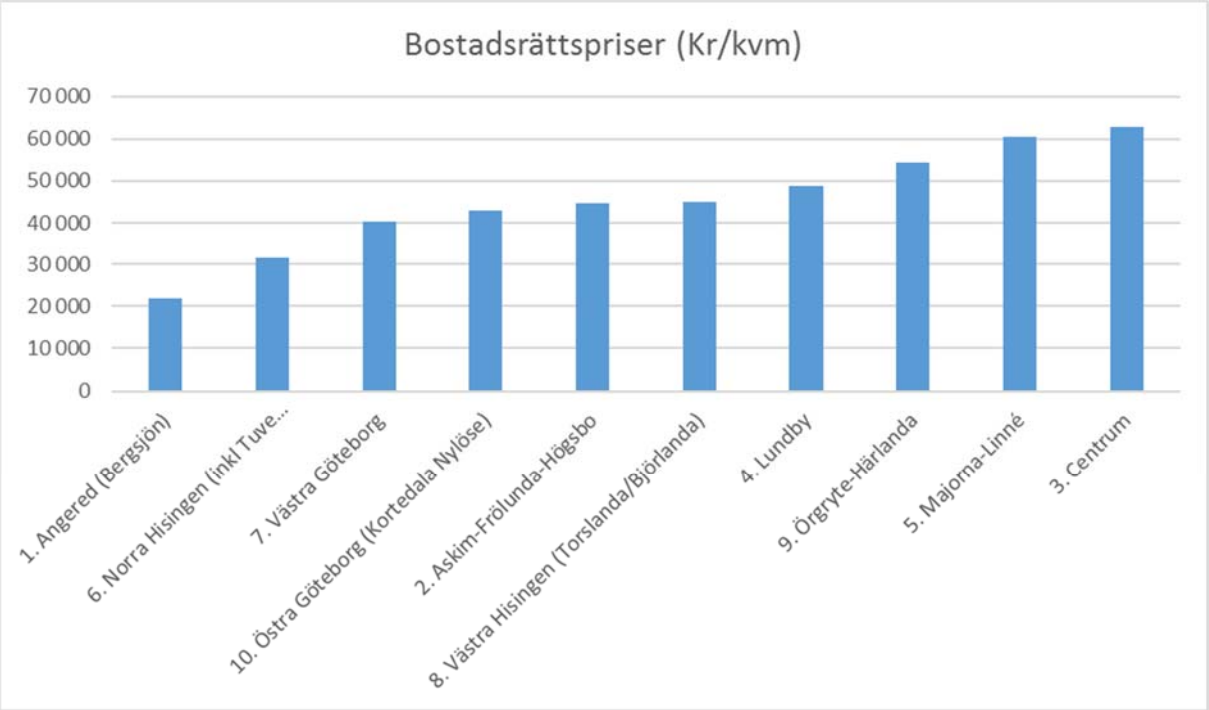


Medelinkomst



En identifierad utmaning i Angered där Framtidenkoncernen har ett stort antal lägenheter och där andelen hyresrätter är hög är att medelinkomsten är den lägsta i Göteborg.

Bostadsrättspriserna följer medelinkomsten relativt väl. Statistiken är hämtad från Svensk mäklarstatistik. När det inte följer Göteborgs kommuns indelning beror det på att stadsdelarna är väldigt heterogena. Västra Hisingen och Östra Göteborg är exempel på detta. Biskopsgården i Västra Hisingen redovisas inkluderat i Norra Hisingen och Bergsjön redovisas inkluderat i Angered. Detta ger vid handen att när handlingsplanen slutligen fastställs bör informationen tas på nivå primärområde eller möjligen på en nivå aggregerade primärområde som speglar vad medborgarna ser som ett bostadsområde.

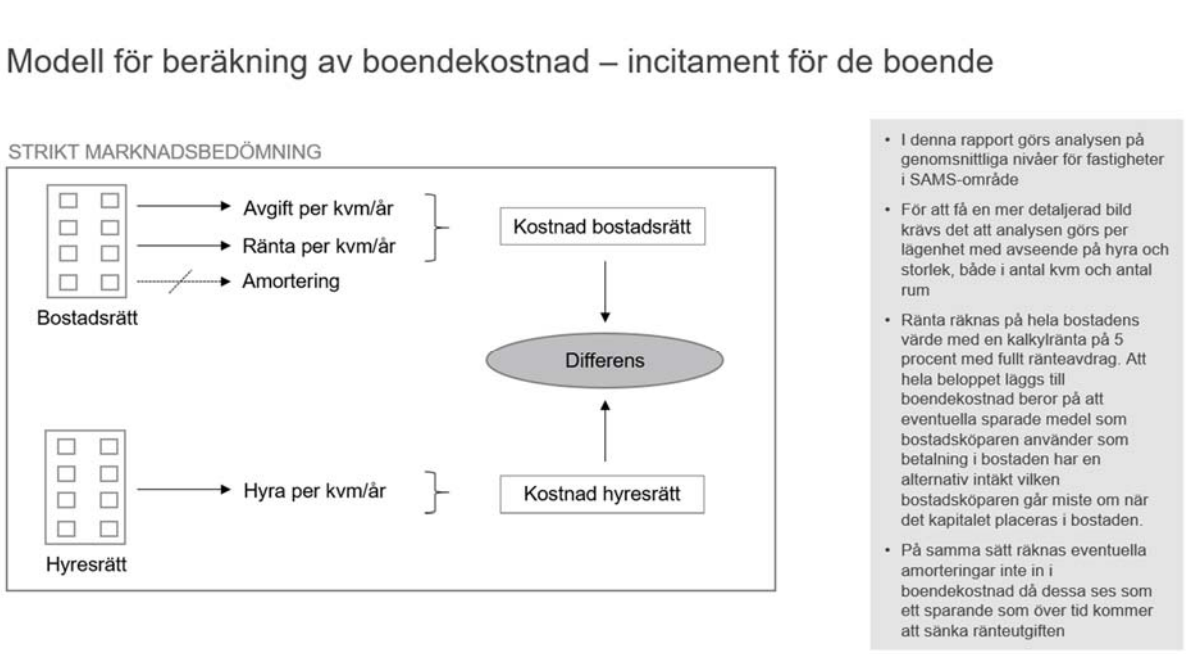


Framtidens bestånd positionerar sig över hela prisskalan

I en rapport från Evidens där Framtidenkoncernen bad dem att sammanställa kunskap om förutsättningar för ombildning kom de fram till följande:

När prisbilden kring faktiska överlåtelser på andrahandsmarknaden för bostadsrätter studeras blir det tydligt att Framtidenkoncernens bestånd återfinns i hela prisspektrat. Göteborg som stad uppvisar ett mönster med höga priser i centrala delen av staden och mer modesta priser i perifera lägen. En stor del av Framtidenkoncernens bestånd återfinns i områden utan observerade överlåtelser på andrahandsmarknaden för bostadsrätter. En stor del av Framtidenkoncernens bestånd återfinns dessutom i områden med relativt låga prisnivåer. Nästan var tredje bostad finns i områden med prisnivåer på andrahandsmarknaden för bostadsrätter under 20 000 kr/kvm med en avgift till föreningen om 650 kr/kvm/år, men också cirka 20 procent av alla bostäder i andra delen av prisspektret, med prisnivåer över 55 000 kr/kvm.

Ur ett strikt marknadsperspektiv är det få boende i Framtidenkoncernens bestånd som initialt skulle tjäna på att istället bo i bostadsrätt i närmiljön. För hyresgästerna i cirka 5 procent av fastigheterna i Framtidenkoncernens bestånd skulle det med detta synsätt vara ekonomiskt mer fördelaktigt för hyresgästerna att ombilda. Men det finns flertalet alternativa scenarier med t.ex. ändrad kalkylränta, ändrad intäkt i försäljning från Framtiden (erfarenhetsmässig rabatt från ombildning i Stockholm om cirka 30 procent) och ett rabattsystem utformat antingen i procent eller i kronor som skulle ge stora möjligheter att nå fler.



Hela rapporten återfinns som bilaga 2.

Framtidenkoncernens blandade bostads- och upplåtelseformer i nyproduktion

Kompletteringsbebyggelsen så som den uttrycks i översiktsplanen har förtydligats i Göteborgs strategi för utbyggnadsplanering 2035. Utbyggnadsstrategin behandlar i första hand Göteborgs utbyggnadsmöjligheter i mellanstaden och det är framförallt i olika ytterområden inom mellanstaden som det ensidiga bostadsutbudet finns och mer specifikt i de områden där allmännyttan är en av de viktigaste aktörerna för att påverka utbudet.

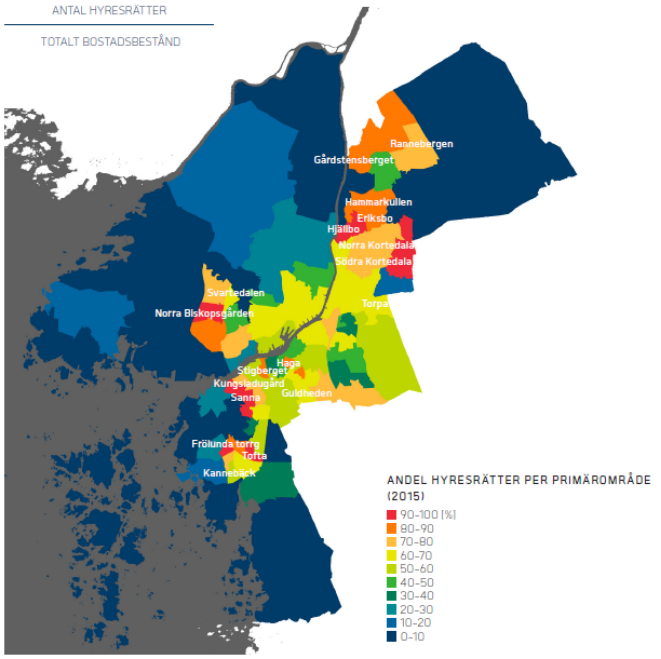
Framtidenkoncernen konstaterar att det finns en stor potential för utveckling i den redan byggda staden och ser stora möjligheter att i större utsträckning nyttja det staden redan har och samtidigt genom nyproduktion åstadkomma en tätare stad med kvaliteter som förenklar vardagslivet och adderar fler stadskvaliteter som efterfrågas av de flesta hushållen och bostadskonsumenterna.

I bilaga 3 summeras därför en unik studie om värdeskapande stadsutveckling som Framtidenkoncernen tillsammans med ett stort antal parter från Göteborgs Stad, Västra Götalandsregionen och bland annat Fastighetsägarna och Sveriges Byggindustrier gjort för att studerat vilka stadskvaliteter som efterfrågas. I denna konstateras att det inte är någon skillnad mellan de stadskvaliteter som boende i flerbostadshus som hyr eller äger efterfrågar. En viktig aspekt är dock att de stora skillnaderna i stadskvalitet mellan olika områden i Göteborgsregionen också har bidragit till den sociala segregationen.

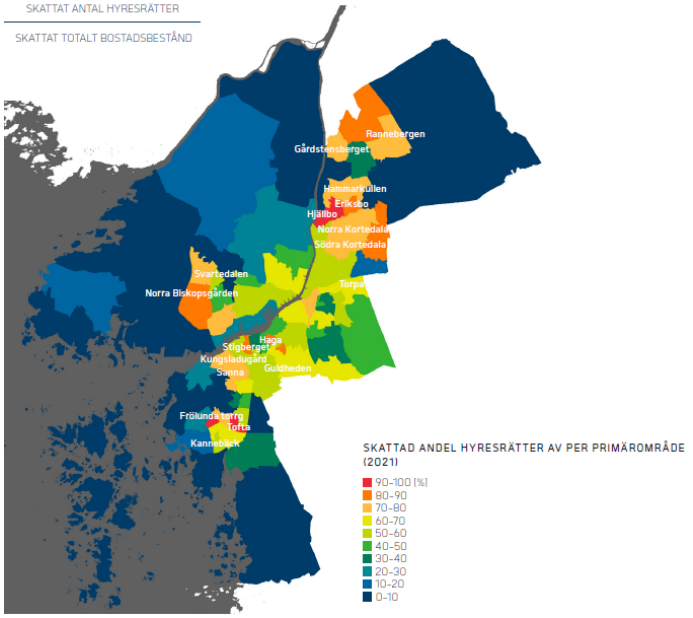
I fastighetskontorets prognos för bostadsbyggande finns utbyggnadsmöjligheter för ca 28 000 bostäder för perioden 2017-2021. Prognosen redovisar den tänkta fördelningen mellan olika upplåtelseformer för samtliga nybyggnadsprojekt. Kartorna nedan visar att det är få primärområden som påverkas i fördelning av upplåtelseformer mer än marginellt till följd av nyproduktion under denna tidsperiod. Nyproduktion är alltså något som endast långsamt förändrar fördelningen inom ett primärområde, men det bidrar däremot med förutsättningar för mer stadsliv och tillför

stadskvaliteter som saknats vilket stärker möjligheterna att på längre sikt nå fler och blandade hushålltyper.

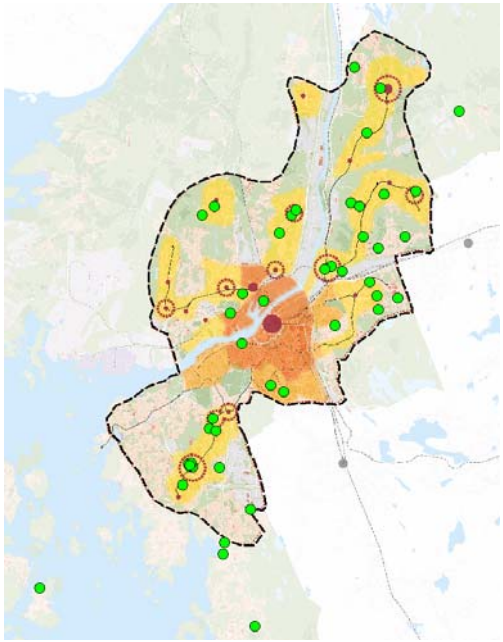
ANDEL HYRESRÄTTER 2015



ANDEL HYRESRÄTTER 2021



Framtidenkoncernens nyproduktion i närtid 1-5 år
Framtidenkoncernens nyproduktionsprojekt för de närmsta 1-5 åren (i huvudsak hyresrätter) återfinns över hela staden men i huvudsak inom mellanstaden och de prioriterade utvecklingsområdena. Kartan nedan visar en nulägesbild av Framtiden Byggutveckling AB:s projektportfölj.



Framtiden Byggutveckling AB arbetar för närvarande med en projektportfölj innehållande ca 45 planer och ca 6000 lägenheter.
De bostäder som kommer att byggas under perioden 2017-2022 är i stor utsträckning inom mellanstadens prioriterade utvecklingsområden. Portföljen fylls på kontinuerligt i samband med nya planstarter.

Egnahemsbolagets underlag finns inte med på kartan men motsvarar ca 1000 bostäder under den närmaste 5 års perioden.

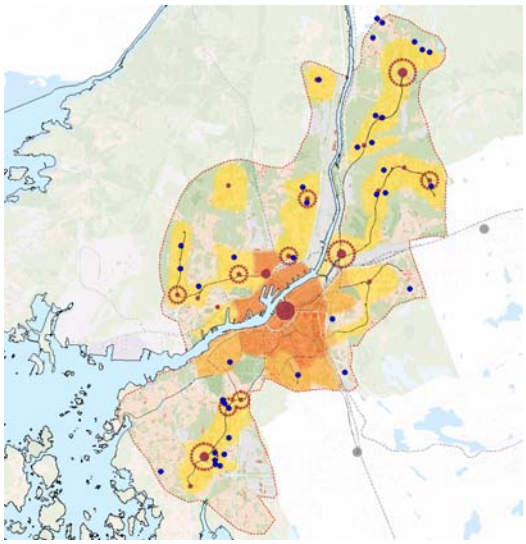
Nyproduktion 5-15 år
Framtidenkoncernen arbetar aktivt med utbyggnadsinriktningar för längre sikt 5-10 och 10-15 år och koncernen har påbörjat och utvecklar rollen som samhällsbyggare. Att aktivt analysera hur koncernen kan bidra med olika stadskvaliteter och i högre utsträckning samverka med Göteborgs Stad i framtagandet av planer som innefattar äldreboenden, trygghetsboende, skolor, förskolor och andra vitala samhällsfunktioner är ett viktigt steg. Den här typen av arbete tillför personal och rörelser över dygnets alla timmar i områden som oftast är att betrakta som just bostadsområden och inte blandstadsområden.

Nya arbetsformer tillsammans med staden är under framtagande i syfte att kraftsamla kring den samhällsnytta som Framtidenkoncernen i form av allmännyttigt bostadsbolag har i uppdrag att medverka till. Ett gemensamt arbete med de tekniska förvaltningarna har därför påbörjats med att finna former för att kunna påbörja planer för att långsiktigt upprätthålla möjligheterna till 1400 lägenheter per år. Samverkan ska bidra till både Framtidenkoncernens ökade delaktighet i bostadsbyggandet på ett effektivt sätt och samtidigt stärka värdet av det sociala ansvarstagandet som koncernen ska bidra med. Vid prioritering av vilka projekt som startas tas särskild hänsyn till att projekten ska bidra till hälsofrämjande och hållbara miljöer och samhällen genom satsningar i stadsdelsområden där det råder stort behov av stadsutveckling enligt utbyggnadsplanen. Särskilt fokus ska vara på stadsutveckling i områden med svagare bebyggelsetryck och där det kan motiveras som bidrag till att skapa mer jämlika livsvillkor i staden.

För den nyproduktion som planeras att byggstarta år 2022 eller senare är huvudstrategin för Framtidenkoncernen följande:

- Att möjliggöra produktion av bostäder med hög kvalitet, önskvärda boendekostnader och innovativa lösningar för att stärka Framtidenkoncernens ställning som Göteborgs viktigaste bostadsaktör
- Att möjliggöra bostadsbyggande i stadsdelar där marknaden inte är aktiv
- Att speciellt fokusera på utveckling av de sju prioriterade områdena.
- Att speciellt studera möjligheten till låga produktions- och boendekostnader
- Att stärka stadsutvecklingen i samband med bostadsproduktion

Under sommaren 2017 har Framtidenkoncernen skickat in önskemål om planstarter enligt inriktningen ovan och det kan noteras att det påbörjats en större satsning i nordost och utsatta områden där allmännyttan åtagit sig att vara en drivande kraft.



Framtidenkoncernen har tagit fram projekt för nyproduktion enligt koncernens affärsstrategi samt med utgångspunkt i större markanvisningar som koncernen sedan tidigare erhållit. Totalt 37 projekt med en andel för Framtidenkoncernen på ca 6200 lägenheter.

- 28 av 37 projekt inom prioriterade utbyggnadsområden.
- 21 av 37 i direkt närhet till utpekade tyngdpunkter och prioriterade kraftsamlingsområden.
- 14 av 37 inom stadens utvecklingsområden i nordöstra Göteborg samt Biskopsgården.

Det kvantitativa uppdraget innebär inte att kvalitativa aspekter ska ställas åt sidan. Framtiden har ett uppdrag att bygga goda bostäder med stark social- och ekologisk hållbarhet, som bland annat innebär att hålla nere såväl produktionskostnader som boende- och förvaltningskostnader.

Nyproduktionen – avvägningar mellan kostnader, kvalitet och stadskvaliteter

Nyproduktion till rätt kvalitet innebär att säkerställa kvaliteter på olika nivåer till exempel stadsnivå stadsdelsnivå, kvartersnivå, husnivå, lägenhetsnivå och säkra hur projekt bidrar till såväl social- som ekologisk hållbarhet vid sidan om låga boendekostnader.

Låga produktionskostnader liksom låga boendekostnader och förvaltningskostnader är viktiga. Med hjälp av Framtiden Byggutveckling AB pågår arbete med att identifiera de viktigaste kostnadsdrivarna och motverka dom. Detta sker genom till exempel genomgång av entreprenadsituationen, förutsättningarna för industrialiserat och standardiserat byggande, uthyrningsbar yta/total yta. Arbetet fortskrider under 2018 och är en viktig förutsättning för koncernens möjligheter att bidra med blandade bostads- och upplåtelseformer och åstadkomma social blandning.

Erfarenheter och lärdomar

Framtidenkoncernen

Mellan 2006 och 2008 ombildade Framtidenkoncernen 580 hyresrätter till bostadsrätter. Under samma period ombildades totalt 4 141 hyresrätter till bostadsrätter. Allmännyttans andel av ombildningarna utgjorde 14 procent. Syftet var att öka människors valfrihet och bidra till ett ökat inflytande bland hyresgästerna. Ett antal lämpliga områden pekades ut där bostadsrätten var en underrepresenterad upplåtelseform och där Framtidenkoncernen ägde en större andel av hyresrätterna. Samtidigt byggde Egnahemsbolaget 106 bostadsrättslägenheter.

De centrala och mest attraktiva lägena dominerar de privata bostadsbolagens bostadsrättsomvandlingar medan Framtidskoncernen fokuserade på områden i den så kallade mellanstaden och ytterområden. De områden där Framtidenkoncernen ombildade var Tynnered (340 lägenheter), Eriksbo (162 lägenheter) och Lövgärdet (78 lägenheter). Nyproduktionen av bostadsrätter var i Gårdsten och i Angered centrum (84 lägenheter) samt i Södra biskopsgården (22 lägenheter).

Nedan redovisas det totala antalet ombildningar i Göteborg under 2003-2016.

Ombildning av hyresrätter till bostadsrätter 2003-2016

Stadsdelsnämnd	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	Summa
Angered	-	-	-	78	-	162	-	6	-	-	-3	-	-	-	243
Östra Göteborg	-	-	85	45	183	-	24	22	-	-	28	-	-	-	387
Örgryte-Härlanda	345	182	349	411	280	254	188	105	89	58	30	137	210	65	2 703
Centrum	429	1 150	764	343	89	279	77	219	162	93	7	17	100	35	3 764
Majorna-Linné	448	335	697	954	280	101	53	81	59	53	34	42	83	111	3 331
Askim-Frölunda-Högsbo	-	43	-	-	-	-	67	-	-	43	72	-	-	28	253
Västra Göteborg	11	5	5	76	281	114	33	12	-	-	-	13	6	7	563
Västra Hisingen	-	-	32	-	-	-	-	-	18	-	-	32	24	36	142
Lundby	70	18	40	68	79	54	28	130	8	24	-	14	99	102	734
Norra Hisingen	-	-	143	3	-	44	-	10	-	-	4	-	-	-	204
Göteborgs Stad	**1 303**	**1 733**	**2 115**	**1 978**	**1 192**	**1 008**	**470**	**585**	**336**	**271**	**172**	**255**	**522**	**384**	**12 324**

Källa: Fastighetskontoret (2003-2009), SCB (2010-2016)

Tabellen visar att mängden ombildningar varierat kraftigt mellan perioden 2003-2016, ifrån 2 115 stycken ombildningar som mest år 2005, till 172 stycken år 2013, vilket beror på flera faktorer så som politisk inriktning och konjunktur. Tabellen visar också att andelen ombildningar varierat mellan olika stadsdelar. Flest ombildningar har skett i Centrum (3 764 stycken) medan endast 142 lägenheter har ombildats under samma period i Västra Hisingen, vilket till stor del beror på avkastningspotential och betalningsförmåga.

Erfarenheter

- Arbetet var tidskrävande och har krävt engagemang från fastighetsägarens sida
- En svårighet var de boendes okunskap och osäkerhet kring konceptet bostadsrätt
- Finansieringslösningar var en stor utmaning
- Prissättningen, speciellt i områden där betalningsförmågan är låg och det inte finns så många jämförelsepriser på bostadsrättsmarknaden

Lärdomar

- Indelningen i SDN speglar inte riktigt de lokala bostadsmarknaderna. Det är viktigt att se dynamiskt på vilka bostadsområden som skulle må bra av fler bostadsrätter till exempel genom att istället studera primärområden, tillsammans med en kvalitativ bedömning.
- Ovana köpare kräver stort engagemang och initiativ från fastighetsägaren. I de prioriterade områdena bildas inga föreningar på hyresgästernas initiativ.
- Även om det kan vara ekonomiskt fördelaktigt för hyresgästerna att ta över sin fastighet, gör ovanan och osäkerheten inför risk, att det är svårt att ombilda i ekonomiskt resurssvaga områden.
- Genom ombildningarna har en ny marknad skapats i flera områden. Viktigt att kommande ombildningar ansluter till marknadspriser med rabatt.
- En engagerad kärna av hyresgäster är avgörande vid ombildningar.
- Låg andel lån hos föreningen är en säkerhet för stabiliteten och undviker risk för konkurs.
- Nyproduktion kan vara ett riskfyllt sätt att öka andelen bostadsrätter och det kräver att köparna har resurser eftersom bostäderna blir relativt dyra. De har trots detta en positiv effekt genom att de lockar nya familjer till området.
- Bra teknisk standard är en annan framgångsfaktor eftersom ekonomiska risker då också minimeras.

Stockholms Stad

Syftet med ombildningar i Stockholm var främst politiska och Alliansen ville öka valfriheten. Medborgarna som bodde i hyresrätter skulle få möjlighet att:

- välja upplåtelseform
- kunna äga sitt boende

Dessutom fanns en ambition att minska allmännyttans dominans och erbjuda privata fastighetsägare möjligheten att köpa fastigheter, för att på så sätt få större spridning av hyresvärdar. Stockholm stad hoppades även kunna erbjuda resurssvaga grupper möjligheten att köpa sina hyresrätter och på så sätt höja statusen i vissa områden.

Tillvägagångssätt

Ombildningarna gjordes i två omgångar och sammanlagt ombildades ca. 26 000 lägenheter. Under fas 1 (1998-2002), ombildades ca 12 000 lägenheter och under fas 2 (2006-2010) ombildades ytterligare ca 14 000 lägenheter.

Alla hyresgäster fick möjligheten att ombilda sin hyresrätt till bostadsrätt. Totalt omfattades 96 000 lägenheter och 195 000 hyresgäster. Dotterbolagen ägde inte frågan, utan hade en tydlig roll som säljare, och fick endast ta emot förfrågningar och hjälpa till vid ombildningar.

I andra omgången (2006-2010) försökte Stockholms Stad styra ombildningarna till vissa stadsdelar så som Enskede, Hägersten, Skärholmen, Älvsjö m.m. 2014 bestämde Socialdemokraterna, Miljöpartiet och Vänsterpartiet att det inte längre skulle gå att ombilda hyresrätter till bostadsrätter i Stockholm.

Ombildningar av både privata och kommunala hyresrätter, i kombination med en dominans av bostadsrätter vid nybyggnationer, har lett till att andelen bostadsrätter ökat från 30 procent år 1998 till drygt 50 procent år 2010.

Konsekvenser och effekter

På uppdrag av Stockholms Stadshus AB gjorde Sweco en rapport mars 2012 *"Ombildning av hyresrätter till bostadsrätter inom allmännyttans bestånd 2007-2010"* och kom bland annat fram till följande:

- Intresset för ombildning var som störst i områden där andelen allmännytta var låg.
- Ombildningarna har varit mest frekventa i mer attraktiva områden och områden med höga taxeringsvärden.
- På fastighetsnivå har Sweco konstaterat att de boende haft högre inkomster, högre utbildningsnivåer och färre har haft ekonomiskt bistånd i de fastigheter som ombildades jämfört med fastigheter som inte ombildades.
- Fastigheternas skick var av stor betydelse för de boendes intresse för ombildning.
- Fastigheter med höga hyresnivåer ombildades i betydligt högre grad än fastigheter med låga hyror.
- I grupper som i högre utsträckning än andra valde bostadsrätt, var yngre och personer med hög inkomst överrepresenterade. Däremot var det ingen skillnad mellan utlands- och svenskfödda i detta avseende.
- De allra flesta av ordförandena bedömer att de investerat mer i fastighetsförbättrande åtgärder jämfört med om fastigheten förblivit i allmännyttans ägo.

Lärdomar

- Ombildningarna har förstärkt segregationen på så sätt att det har blivit ännu svårare för medborgare att få tag på boende i innerstaden och inre ytterstaden. Allmännyttans möjlighet att driva på rörlighet och erbjuda boende i innerstaden eller inre ytterstaden har försämrats. Ombildningarna har inte underlättat för de som står utanför bostadsmarknaden att komma in på bostadsmarknaden. Det har blivit speciellt svårt för dem som har dålig ekonomi till exempel; inflyttade, ensamhushåll, ensamstående föräldrar, unga m.fl.
- De som köpte ut sina bostadsrätter i yttre ytterstaden var främst människor som redan bodde i området, men som ville äga sitt eget boende. På så sätt har ombildningar gjort det möjligt för människor i yttre ytterstaden att göra en bostadskarriär inom sin befintliga stadsdel.
- Ombildningar har lett till stora intäkter och förstärkning av kapitalstrukturen för Stockholm stad. Men detta positiva kassaflöde har inte nödvändigtvis lett till ökat underhåll eller stärkt nyproduktion. Stockholms stad har tappat möjligheten till stora och långsiktiga hyresintäkter. Stockholms stad har tappat sin makt att styra och leda stadsutvecklingen (rådighet).
- Vinnarna har blivit resursstarka grupper som har haft möjlighet att köpa sina lägenheter och många (framför allt de i innerstaden) kommer att få en mycket god avkastning.

- Hyresgästföreningen var emot ombildningar och bidrog till att skapa motstånd hos vissa hyresgäster. De ansåg att många i ytter ytterstad egentligen inte hade råd att köpa sin bostad och att de därmed övertalades att ta lån som de inte hade råd med och därmed riskerade att hamna på ekonomiskt obestånd. Hyresgästföreningen var samtidigt också splittrad, då ett stort flertal av deras medlemmar ville ombilda sina hyresrätter till bostadsrätter.

I bilaga 4 har vi samlat exempel på aktuell forskning från bland annat Jan Jörnmark och Hans Lind som visar på att och hur bostadsmarknaden bland annat påverkas av medelinkomst, ombildningar, inkomstskillnader, reglerad hyresmarknad och samhällsbyggnadsmässiga investeringar. En viktig slutsats är att inkomstskillnaderna bara är marginellt större inom bostadsrättsmarknaden än inom hyresrättsmarknaden. Men när det gäller etnicitet, utbildningsnivå, ålder och antal barn, är hyresmarknaden i Stockholm mer segregerad i dessa avseenden än bostadsrättsmarknaden.

Exempel på Framtidenkoncernens pågående arbete för att tillföra blandade bostads- och upplåtelseformer i så väl befintligt bestånd och nybyggnation

Hammarkullen

När Bostadsbolaget förvärvade samtliga Carnegies fastigheter i Hammarkullen följdes det av ett yttrande (2015-10-07) som angav motiven och ambitionen med affären. Arbetet med att leverera på detta är långsiktigt och har startat.

Detta pågår just nu:

- Ett första informationsmöte för ombyggnaden sker under november och sedan startar dialogarbetet med hyresgästerna och hyresgästföreningen.
- Bostadsbolaget har startat planering för ombildning till ägande i delar av de inköpta lägenheterna. Efter en strategisk diskussion har Bostadsbolagets styrelse beslutat att testa andelsägarlägenheter för den första ombildningen som ett verktyg för att gynna integrationen.
- Bostadsbolaget har mycket aktivt jobbat målmedvetet och aktivt för att ta fram en detaljplan för nybyggnation kring torget. Det har utfärdats ett löfte från stadsbyggnadskontoret och fastighetskontoret att i samarbete hitta en juridiskt framkomlig väg för att ha ett inflyttningsklart hus senast i september 2020. Detta hus planeras för att bli bostadsrätter.

I Gropens Gård kommer Bostadsbolaget att testa en blandning av ägande och hyresrätt på husnivå, så kallad andelslägenhet, i drygt 200 lägenheter med möjlighet att utöka. Detta är ett första steg till att öka andelen ägda lägenheter. För att nå en andel hyresrätter som är 60 procent behöver 1 300 lägenheter ombildas. Detta kommer troligen att ta lång tid och kompletteras med nybyggnation av bostadsrätter och äganderätter. BoKlok har ett projekt på gång sedan tidigare med 40 bostadsrätter i området.

Ombildning till bostadsrätter i Hjällbo

Bortsett från förfrågan ifrån någon enstaka hyresgäst är det endast på Hjällbo Lillgata det finns en större grupp av hyresgäster som har visat intresse för ombildning. Hjällbo Lillgata omfattar 222 lägenheter och intresseanmälningar har hittills inkommit ifrån ett 70-tal hyresgäster.

Det hela startade i januari i år med ett brev från en mindre grupp boende och efter en dialog med Poseidon anordnade gruppen två informationsträffar. I juni månad hölls ett möte med gruppen där man utlovade konsultstöd i samband med en eventuell ombildning. Därefter har kontakterna varit få och bedömningen är att processen inte kommer så mycket längre utan aktiva stöd.

Ett scenario för BRF i Hjällbo

Om bostadsrättsboende ska sätta avtryck i Hjällbo behöver en ansenlig andel av de 2300 lägenheterna ombildas. Bedömningen är att 25 procent eller knappt 600 lägenheter kan vara lämpligt. I bifogat exempel har 5 områden valts ut som dels kan vara attraktiva för bostadsrätter men även kan bidra till ökad social stabilitet i stadsdelen. En bostadsrättsförening tillförs till var och en av de befintliga områdena inom stadsdelen. Föreningarnas storlek varieras från ca 70 i det stabilare Bondegärdet till ca 230 i anslutning till det mer oroliga Hjällbo Centrum. I Hjällbo Lillgata omfattas ca

100 lägenheter vilket medför att det återstår ungefär lika många hyresrätter i detta relativt attraktiva område.

I Skolspåret berörs ett hus om ca 80 lägenheter. Huset ligger i entrén till Hjällbo och vissa lägenheter har älvutsikt. Även i Sandspåret berörs ca 80 lägenheter och dessa är placerade i utkanten av området i närhet av ett befintligt radhusområde.

Under hösten avser Poseidon att avyttra 19 lägenheter till en nyetablerad BRF vid Schottisvägen. Berörd fastighet är en solitär som är belägen ca 3 km norr om Hjällbo.

Ovanstående ska också sättas i relation till att ett omfattande utvecklingsprojekt just startats upp tillsammans med parterna i Johanneberg Science Park. Detta kan ge möjligheten att få in fler aktörer i området, ge ökade stadskvaliteter och olika upplåtelseformer i nyproduktion.

Trygghetsboende

Alla förvaltande bolag inom Framtidenkoncernen arbetar aktivt med att tillskapa trygghetsboenden. Syftet är att äldre ska kunna bo kvar hemma längre samt ökad hälsa för äldre.
Trygghetsboenden ökar också attraktivitet för lägenheter och område samt att ha synliga och aktiva äldre i området upplevs som ökad trygghet och nöjdhet.

Form
Trygghetsboende består av x antal lägenheter i ett grannskap (minst 15 st.) samt en gemensamhetslokal med en värd som bemannar regelbundet.

I trygghetsboende bor man i en vanlig hyreslägenhet där vissa fysiska åtgärder görs, såsom borttagning av trösklar, installation av spisvakt och elektroniskt dörröga. Stödhandtag ska finnas i duschutrymme. Vissa åtgärder i allmänna utrymmen görs också, såsom sittplats i entré, dörrautomatik. Huset ska vara tillgängligt och det ska finnas hiss eller vara i markplan.

Mervärdet i trygghetsboendet är främst möjligheten till social samvaro. Gemensamhetslokalen ska storleksmässigt vara minst 2 kvm /lägenhet som ingår i trygghetsboendet. Ett trygghetsboende med 30 lägenheter, ska alltså ha en lokal på minst 60 kvm.

Trygghetsvärden anställs av aktuell stadsdelsförvaltning och hyrs in av det förvaltande bolaget på halvtid. Trygghetsvärdens roll är att öka äldres hälsa utifrån trivsel, trygghet samt social och fysisk aktivitet. Vad och hur man arbetar kan se olika ut. Det handlar om att föra dialog med hyresgästerna och stötta dem i det de vill. Trygghetsvärdens roll är också att marknadsföra trygghetsboendets verksamhet och vara en lots i stadens utbud och samhällsservice.

Lägenheterna söks via Boplats eller via intern omflyttningsplats. Sökanden ska vara 70 år, ingen så kallad biståndsbedömning behövs.

Beslut/Ekonomi
Fastighetsnämnden fattar beslut om subvention till trygghetsboende. Subvention utgår med totalt 10 250 kr/år/lägenhet. Från och med 1/7 2017 utgår även ett startbidrag på 6000 kr/lägenhet.

Bidragen ska räcka till att iordningsställa lokal, genomföra åtgärder i lägenhet och gemensamma utrymmen samt bekosta värden.

I Framtidenkoncernen har alla dotterbolag exempel på trygghetsboenden. Dessutom pågår ett utvecklingsarbete inom koncernen med att hitta ett trygghetshus som är skräddarsytt och som kan placeras på lämpliga tomter i områden som står inför generationsskifte och där det befintliga bostadsutbudet är otillgängligt med avseende på t ex hiss.

Generationsboende

I Gårdsten planeras det för ett generationsboende om ca 40 bostäder, som skulle skapa möjlighet att möta nya bostadsbehov för alla som vill bo nära varandra och hjälpa varandra i vardagen. Det är familjekonstellationer utöver kärnfamiljen som idag har svårt att hitta lösningar som passar deras behov och som Gårdstensbostäder vill kunna tillgodose.

Det innebär att byggnaderna kommer bestå av både större etagelägenheter/radhus samt mindre lägenheter. De mindre lägenheterna kommer att kunna kopplas till de större vid behov, genom att det är möjligt att addera utvändiga trappor mellan lägenheternas entréterrasser. Tanken med generationsbostäder är att delar av familjen, till exempel mor/farföräldrar eller unga vuxna som ska flytta hemifrån kan nyttja den mindre lägenheten och att de större lägenheterna i vardagen ska kunna ta emot besök av många familjemedlemmar.

Förhoppningen är att generationsboendet i Gårdsten bidrar till social hållbarhet, trygghet och granngemenskap och svarar mot förändrade bostadsbehov.

Panoramavy över det planerade generationsboendet i Gårdsten.

Koncept Boihop Högsbo

Familjebostäder ska i samarbete med föreningen Boihop utveckla och uppföra ett hus för gemenskapsboende i Högsbo. Gemenskapen skapas genom att de boende, efter förmåga, aktivt deltar i både obligatoriska
arbetsuppgifter och frivilliga aktiviteter. Familjebostäder kommer att äga huset och Boihop kommer att blockhyra lägenheterna och samfällighetslokalerna samt efter överenskommelse till en del förvalta fastigheten.

Bakgrund

Boihop är en ideell intresseförening som arbetar för att skapa olika typer av bogemenskaper i Göteborg. Föreningens målsättning är att det åtminstone ska finnas en bogemenskap i varje stadsdel. Hittills har bogemenskapen Majbacken i Majorna och Bo i Gemenskap Kornet i Mölndal tillkommit på initiativ inom Boihop. Nu är det dags för Högsbo där Boihop har fått en markreservation och där Familjebostäder kommer vara byggaktör. Boihop verkar för att bogemenskapen ska genomföras med ett långsiktigt hållbart mål både socialt, ekonomiskt och ekologiskt.

Målgrupper

Målgruppen för Boihops bogemenskap i Högsbo blir par och singlar över 40 år utan hemmavarande barn och vilka har ett genuint intresse för gemenskapsboende.

Gemenskap

De gemensamma måltiderna, matlagningen, den vardagliga omsorgen om varandra och omsorgen om huset och trädgården är centrala uppgifter och medverkar till att skapa gemenskap. De yteffektiva lägenheterna, inklusive ett mindre kök och badrum, kompletteras med ett välutrustat kök, kombinerad matsal, vardagsrum och bibliotek, gästrum, välutrustad tvättstuga samt gemensamma utrymmen för föreningen och för hobbyverksamhet efter behov.

Enkelt att träffas

Överskådlig och lättillgänglig placering av de gemensamma lokalerna främst matsal, vardagsrum/bibliotek och tvättstuga är viktig. Även entrén med postfack ska placeras centralt.

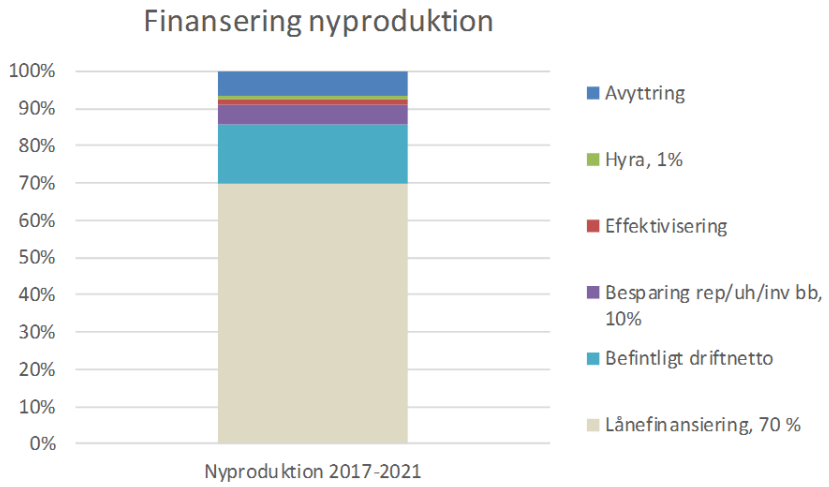
Hållbart – ekologiskt, socialt och ekonomiskt
I Högsbo bogemenskap är det inte bara byggnaden som är hållbar utan även hela livsstilen där man så långt som möjligt arbetar för en uthållig utveckling ur alla perspektiv. Den ekonomiska hållbarheten innefattar både byggprocessen och bostadsytornas planering, med stora gemensamma ytor på bekostnad av de privata. Det dagliga livet med gemensamma måltider, delade resurser såsom verktyg, tidningar, licenser mm. bidrar till hållbarheten från alla aspekter. Bogemenskapen satsar på att använda hållbara trafiksystemet och i första hand gå, cykla eller använda kollektivtrafiken. En bilpool kan anslutas och de som vill använda privat bil bekostar själva sin parkeringsplats. Social hållbarhet innebär också att vi redan i planeringsprocessen satsar särskilt på god tillgänglighet för alla former av funktionsnedsättning.

Nya Hovås

På Uggleberget i Nya Hovås ska det totalt sett byggas drygt 1300 lägenheter fram till 2020. I ett område där det tidigare inte funnits så mycket hyresrätter bygger Familjebostäder nu 368 hyresrätter.

Ekonomiska konsekvenser och förutsättningar

Eventuella ombildningar från hyresrätt till bostadsrätt eller ägarlägenheter kommer att få positiva ekonomiska konsekvenser för Framtidenkoncernen. Det kapital som frigörs vid eventuella ombildningar kommer att allokeras till den nyproduktion som ligger framför oss. Bilden illustrerar kapitalbehov för nyproduktionen 2017-2021 vid en belånings grad på 70 procent. En del av det kapital som Framtidenkoncernen behöver kan vi hanteras med eget kassaflöde från befintligt bestånd och besparingar. Dock kommer det frigjorda kapitalet vara viktigt för att klara volymerna om 1400 nyproducerade bostäder per år.



Framtidenkoncernens strategi för att tillföra blandade bostads- och upplåtelseformer i så väl befintligt bestånd som nybyggnation

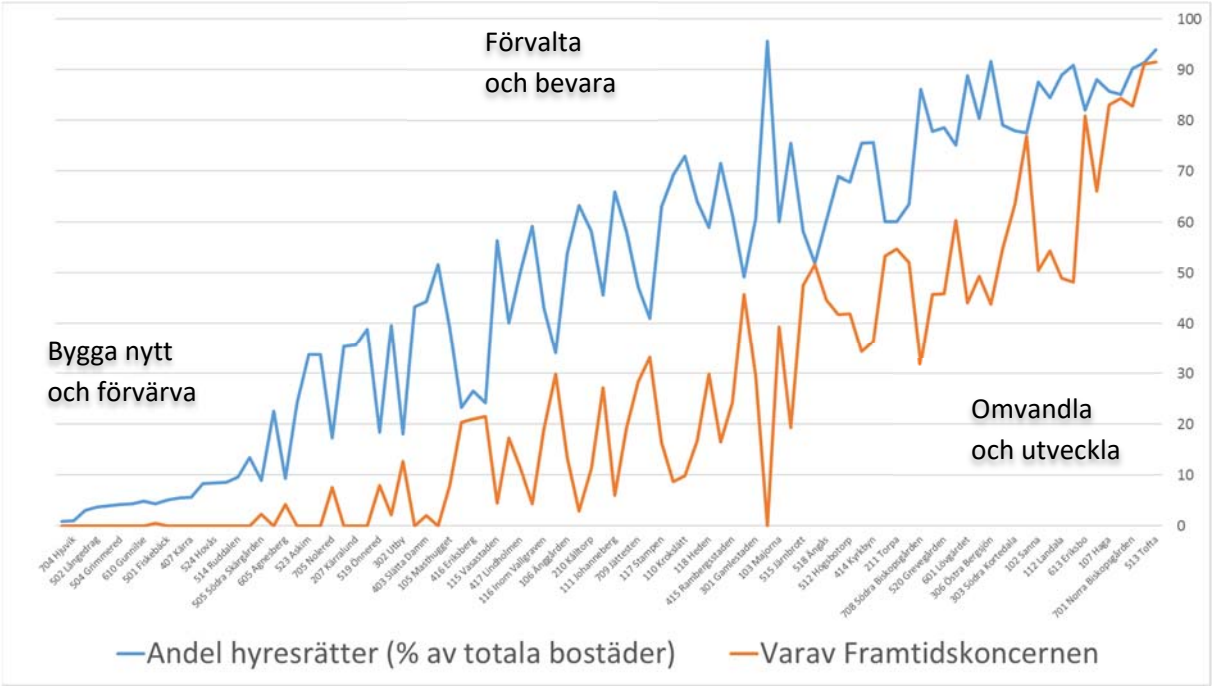
Framtidenkoncernens strategi grundar sig viljan att vara långsiktig samhällsbyggare och bidra till ett jämlikt Göteborg samt att skapa en stad med blandade bostads- och upplåtelseformer i såväl befintligt bestånd som i nybyggnation.

Att skapa ett socialt blandat Göteborg framhålls ofta som den viktigaste frågan i stadens utveckling och strategier som bryter bostadssegregationen efterfrågas. Områden måste planeras så att människor med olika inkomst ska kunna bo och leva tillsammans i samma områden. Det måste erbjudas bostäder av olika storlek, hustyper, upplåtelseform och prisbilder i alla delar av Göteborg som helhet men även inom olika stadsdelar och områden. Då skapas förutsättningar för en blandad befolkningssammansättning och ett socialt blandat boende.

I den här redovisningen har vi visat en del av det som redan pågår inom Framtidenkoncernen för att bidra till blandade bostads- och upplåtelseformer i så väl befintligt bestånd som nybyggnation i Göteborg. Vi arbetar också med det som en del i Framtidenkoncernens samlade fastighetsstrategi som bland annat innebär:

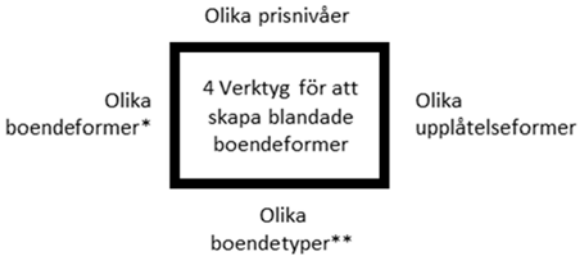
- **Bygga nytt och förvärva** (där det finns många bostadsrätter)
- **Förvalta och bevara** (där det redan finns en blandning)
- **Omvandla och utveckla** (där det finns många hyresrätter)

De olika inriktningarna bygger på hur sammansättningen ser ut i olika stadsdelar (primärområden) vad gäller upplåtelseformer:



Följande verktyg/tillvägagångssätt ser Framtidenkoncernen för att utveckla och arbeta med dessa olika inriktningar**:**

- **Prissättning** (t.ex. Frihamnen)
- **Ägandeform** (t.ex. bostadsrätter, hyresrätter, men även nyare former som andelslägenheter)
- **Boendeformer** (t.ex. lägenhetstyper, kvalitetsnivåer, tillval, och nya typer av boenden riktade mot vissa målgrupper (seniora eller unga) men också nya typer av kontrakt så som kollektivt/gemensamt boende (t.ex. Boihop)
- **Utökad uthyrningspolicy** (t.ex. lokala undantag)



* Radhus, småhus, flervåningshus m.m.
** Lägenhetstyper (antal rum, kvm, antal funktioner, tillägg/avtal m.m.)

Slutsatser att ta med in i det fortsatta arbetet med Framtidenkoncernens strategi för att skapa en stad med blandade bostads- och upplåtelseformer i såväl befintligt bestånd som i nybyggnation är:

- Att kunna styra över vilka områden som ska eller behöver ombildas är ett kraftfullt verktyg för att göra skillnad på riktigt. Om man inte styr över vilka områden finns en stor risk att ombildningarna främst sker i centrala områden där det inte behövs fler bostadsrätter och främst gynnar kapitalstarka grupper.
- Det fortsatta arbetet behöver utgå från primärområdesnivå, stadsdelsnivå räcker inte till då det ser olika ut i olika primärområden inom en stadsdel. De olika primärområdena bör därefter prioriteras.
- Inom de prioriterade primärområdena behöver det sedan kartläggas vad det finns för boendetyper samt vilken nyproduktion som planeras, både allmännyttans och privata aktörers.
- Därefter behöver det göras lokala marknadsanalyser för att analysera hur och på vilket sätt olika hyresgäster skulle kunna vara intresserade av att äga sitt boende samt för att ta del av deras betalningsvilja och betalningsförmåga i respektive prioriterat primärområde.
- I områden med mer än 60 procent hyresrätter kommer Framtidenkoncernen att arbeta för att öka andelen ägande.
- I områden med mindre än 20 procents hyresrätter kommer Framtidenkoncernen att arbeta för att öka andelen hyresrätter.

- För att uppnå störst och säkrast effekt behövs det erbjudas flera lösningar/boendeformer/ägandeformer i Göteborg. Det räcker inte med bostadsrätter, framför allt inte om mindre resursstarka grupper ska nås. Olika typer av hyrköpsmodeller bör testas.
- Det kapital som frigörs vid eventuella ombildningar kommer att allokeras till den nyproduktion som Framtidenkoncernen planerar för.
- Framtidenkoncernens samverkan med Göteborgs Stad enligt samverkansavtalet är av stor betydelse för att nyproduktionen som verktyg ska kunna bidra till att åstadkomma fler blandstadsområden.
- Framtidenkoncernens rådighet i att driva större planer och områdesprogram likt t.ex. Selma stad och Litteraturgatan är av stor betydelse för att långsiktigt förändra och tillföra stadskvaliteter som saknas i likartade bostadsområden.
- Framtidenkoncernens mål med en utbyggnadstakt om 1400 lgh per år är ett kraftfullt verktyg att förändra områden. Utbyggnaden sker dock över flera områden i Göteborg och det tar tid att förändra enskilda områden. Tillsammans med Göteborgs Stad behöver Framtidenkoncernen ta fram långsiktiga målbilder för att bidra till blandstad i flertalet stadsdelar i linje med stadens strategiska utvecklingsdokument för 2035.

Sammanställning av fortsatta utredningsområden

Under arbetet har följande utredningsområden definierats och arbete har påbörjats inom Framtidenkoncernen eller kommer att påbörjas med samarbetspartners inom Göteborgs Stad för att uppnå en starkare strategi:

- **Alternativa ägandeformer med fokus på andelslägenheter** Framtidenkoncernens erfarenheter och lärdomar ifrån både andra städer och forskning, visar att bostadsrätt inte är rätt ägandeform för alla hyresgäster. Det behöver därför utredas vad det finns för och alternativ till bostadsrätter, där hyresgäster på olika sätt kan äga sitt boende. Det behöver också undersökas mer i detalj vad andelslägenheter innebär, både vad gäller juridiska, finansiella och boendesociala aspekter, samt ta del av de fördelar respektive utmaningar som andelslägenheter och andra ägandeformer innebär för fastighetsägare och hyresgäster.

- **Alternativa boendeformer/koncept** För att stärka blandade boendeformer behöver hyresgäster erbjudas många olika typer av boendeformer och koncept, så som boenden för olika målgrupper (till exempel studentboende och trygghets och/eller seniorboende) och nya typer av kontrakt (till exempel olika former av samboende - kollektivboende). Det behöver därför utredas vad det finns för olika boendeformer och nya boendekoncept både i Sverige och andra länder samt ta del av forskning inom området och eventuella andra närliggande branscher där kunder hyr/leasar något under en längre tid.

- **Nya finansieringslösningar** Framtidenkoncernens lärdomar från forskning och andra städer visar att det är en stor utmaning att omvandla hyresrätter till bostadsrätter i ytterområden. Många gånger handlar om att det är svårt för dessa hyresgäster att få tillgång till finansiering. Därför behövs det utredas vad det finns för alternativa finansieringslösningar på marknaden och hur man gjort i andra städer samt utforska möjligheten att ta fram nya lösningar. Nya

lösningar kan även innebära att traditionella aktörer, så som fastighetsbolag/hyresvärdar utvecklar delvis en annan roll.

- **Utökad uthyrningspolicy** Framtidenkoncernen ser behov av att göra lokala undantag för att i vissa områden få, tillräckligt stor del av de boende intresserade, av de objekt som är lämpliga att ombilda. Det skulle underlätta möjligheten att ta om hand dem som önskar bo kvar i hyresrätt hos allmännyttan. Detta för att skapa större flöde och spridning bland hyresgäster, för att på så sätt kunna bidra till att stärka en ökad blandning av hyresgäster i olika geografiska områden och boendetyper.

Styrelsehandling nr 14
2017-10-26
Bilaga 1

STRATEGISTÖD FÖR MER BLANDADE BOSTADS- OCH UPPLÅTELSEFORMER

SPACESCAPE

2017-10-11

INNEHÅLL

Innehåll 2

BOSTADSBLANDNING **3**

Allmännyttans bostadsbestånd 4

Andel hyresrätter 2015 6

Andel hyresrätter 2021 8

Andel hyresrätter allmännyttan 10

Andel flerbostadshus 12

Andel boende (nattbefolkning) 14

Blandning upplåtelseform 16

Blandning Ägandeform hyresrätter 17

Blandning boendeform 18

Blandning befolkning 19

Summerat blandstadsindex 20

EKONOMISKA INCITAMENT **21**

Hushållsinkomst 22

Skattat Bostadspris 23

MEDVERKANDE

Tobias Nordström

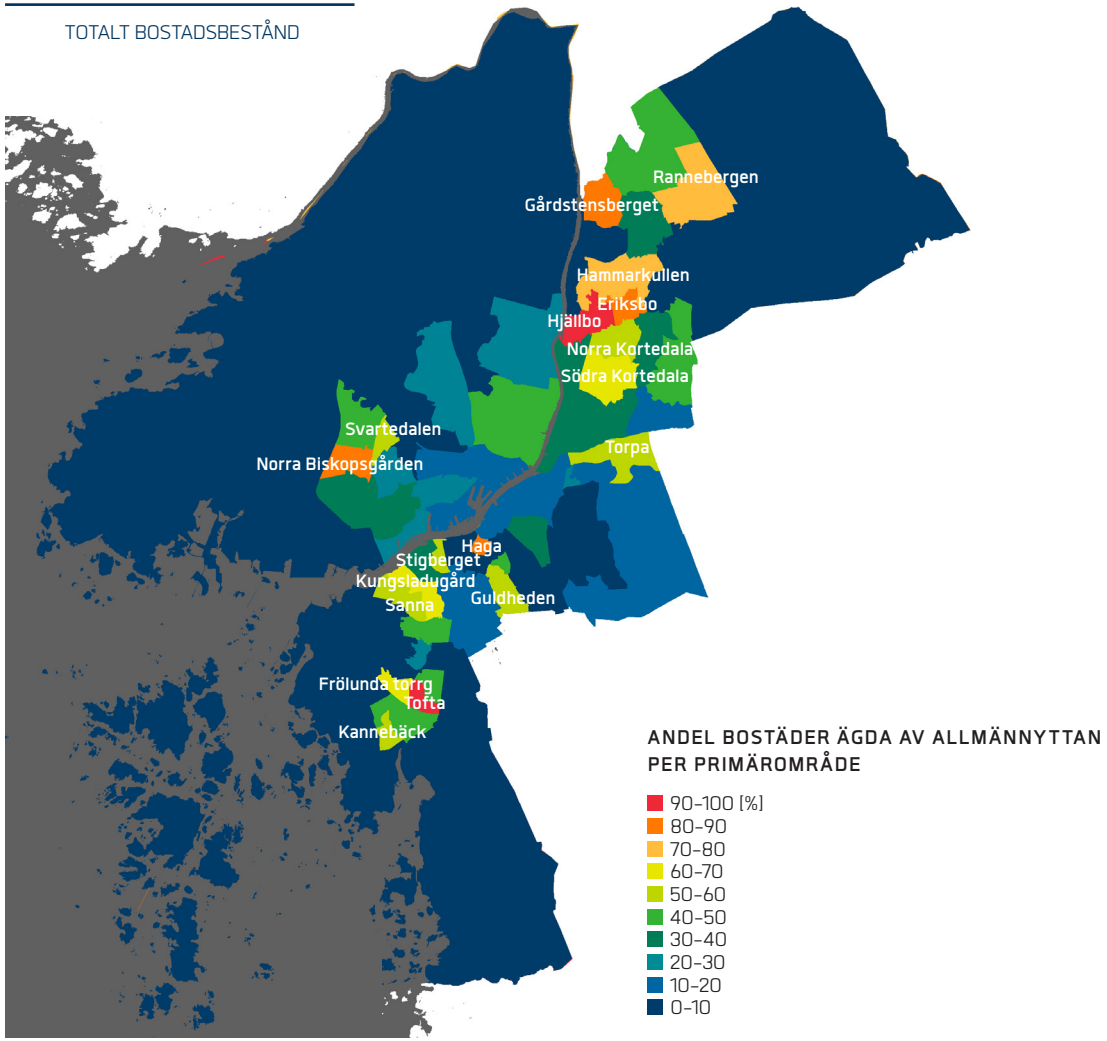
Stina Gjertsen

BOSTADSBLANDNING

ALLMÄNNYTTANS BOSTADSBESTÅND

ANTAL BOSTÄDER ÄGDA
AV ALLMÄNNYTTAN

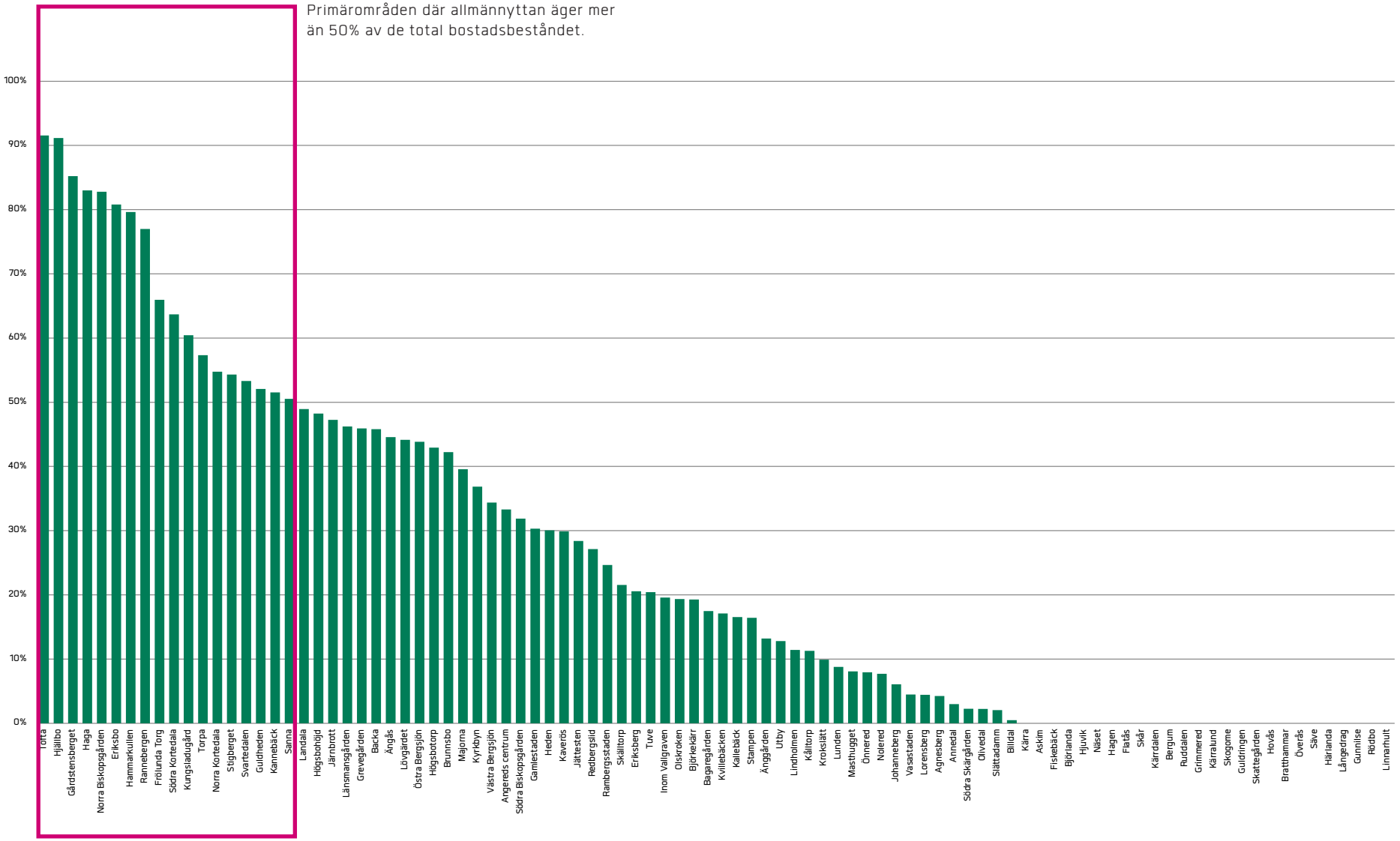
TOTALT BOSTADSBESTÅND



ANDEL BOSTÄDER ÄGDA AV ALLMÄNNYTTAN PER PRIMÄROMRÅDE

- 90–100 [%]
- 80–90
- 70–80
- 60–70
- 50–60
- 40–50
- 30–40
- 20–30
- 10–20
- 0–10

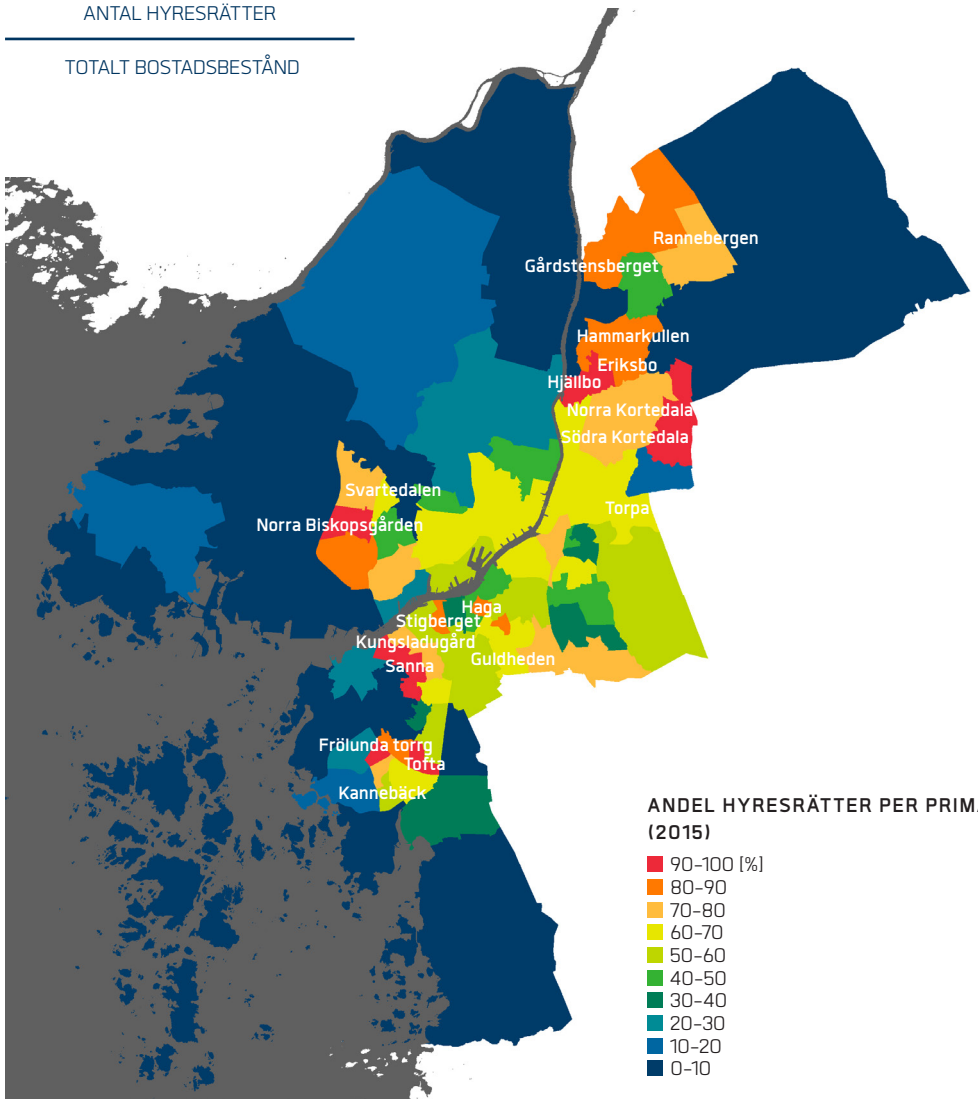
ANDEL BOSTÄDER ÄGDA AV ALLMÄNNYTTAN PER PRIMÄROMRÅDE



ANDEL HYRESRÄTTER 2015

ANTAL HYRESRÄTTER

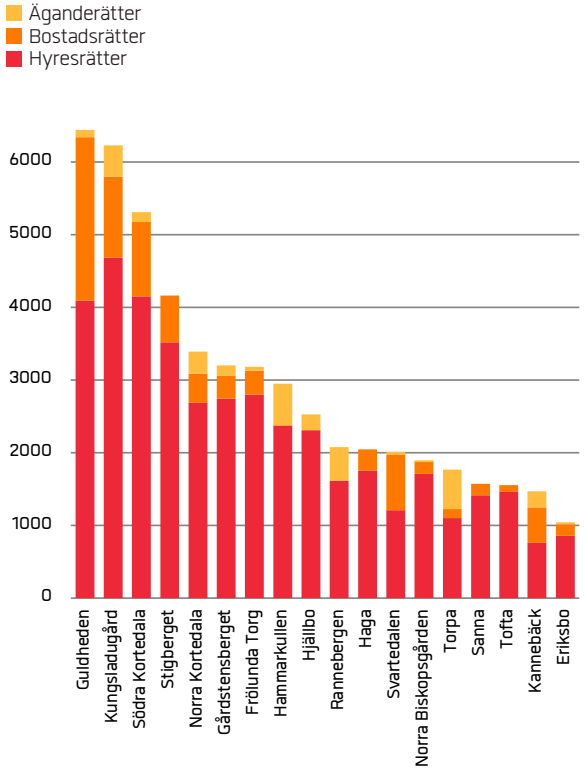
TOTALT BOSTADSBESTÅND



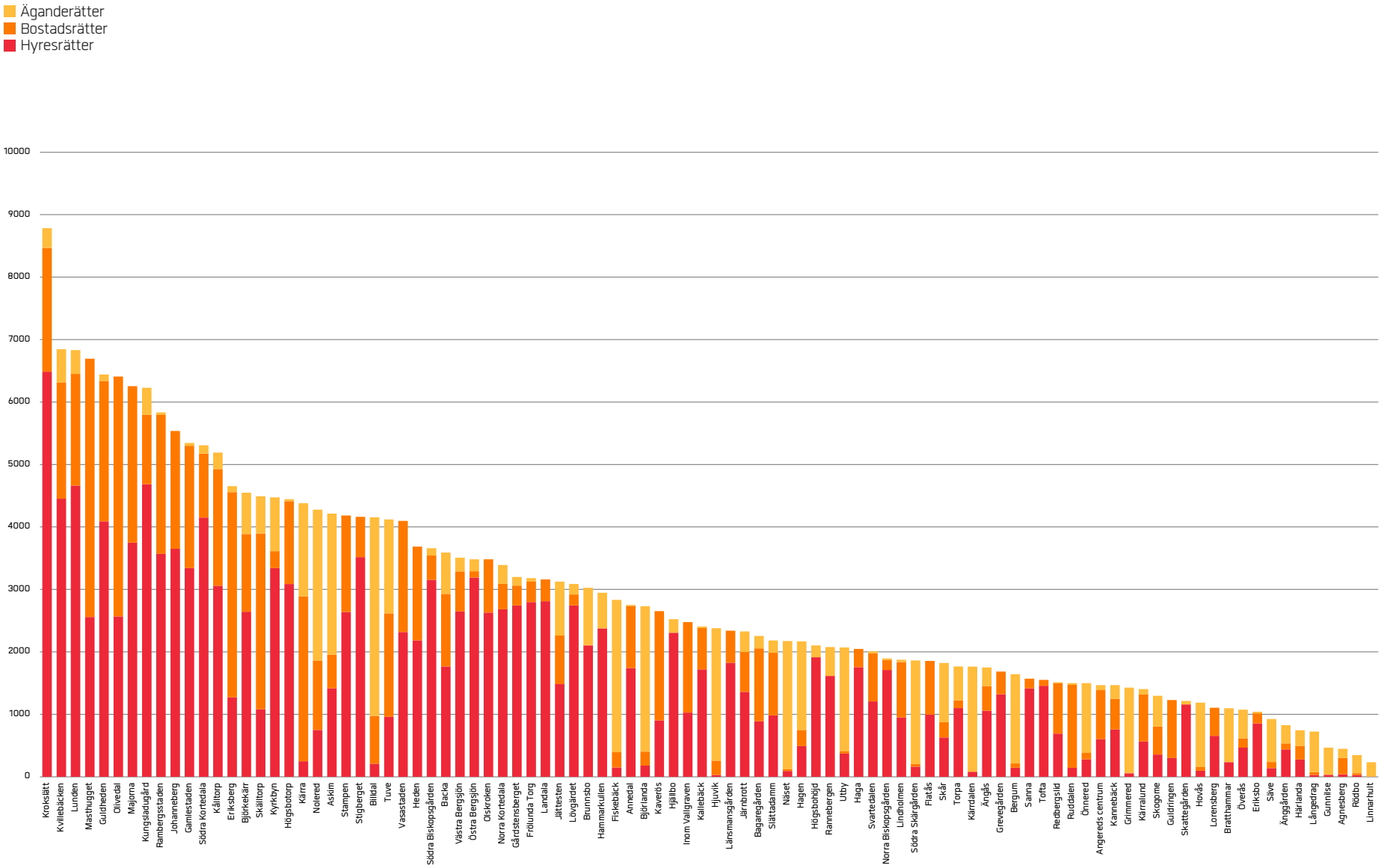
ANDEL HYRESRÄTTER PER PRIMÄROMRÅDE (2015)

- 90–100 [%]
- 80–90
- 70–80
- 60–70
- 50–60
- 40–50
- 30–40
- 20–30
- 10–20
- 0–10

ANTAL HYRESRÄTTER, BOSTADSRÄTTER RESPEKTIVE ÄGANDERÄTTER PER PRIMÄROMRÅDE (2015)



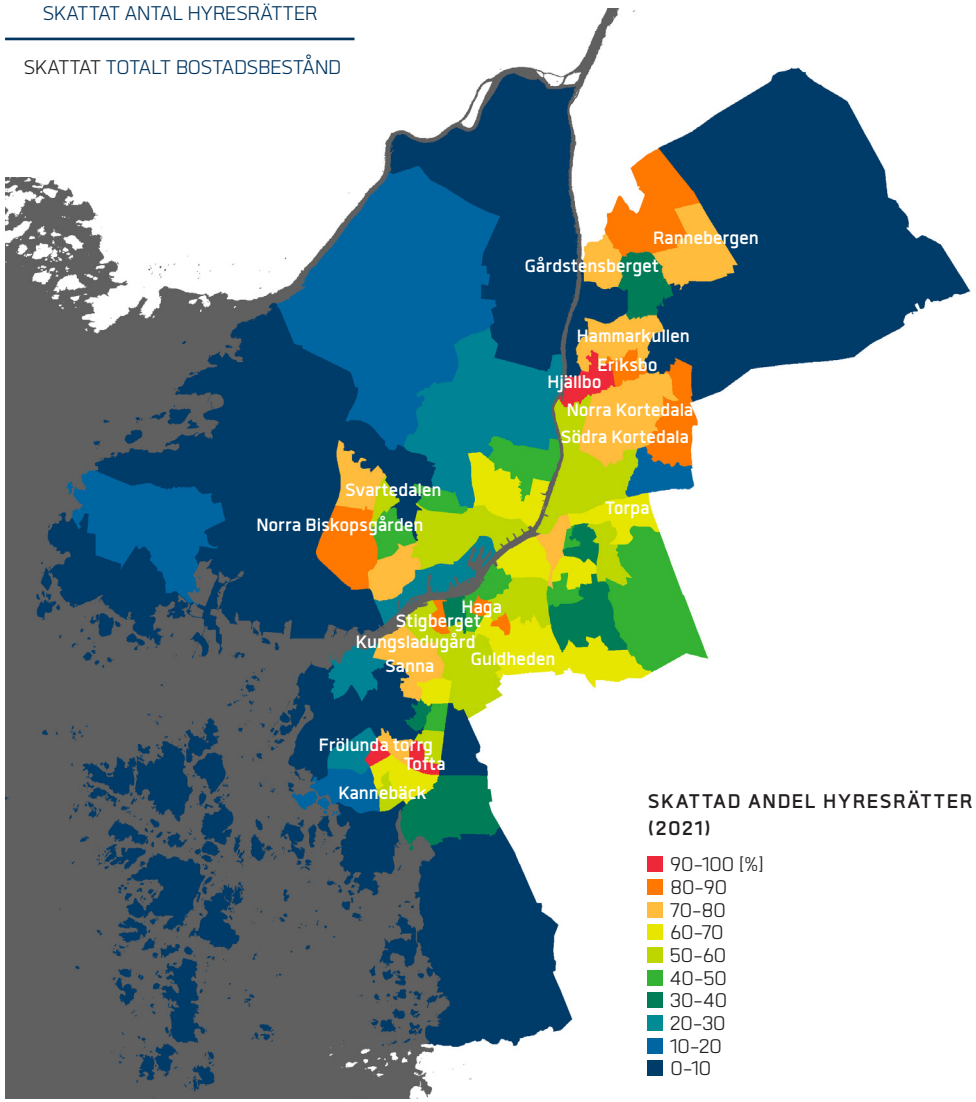
ANTAL HYRESRÄTTER, BOSTADSRÄTTER RESPEKTIVE ÄGANDERÄTTER PER PRIMÄROMRÅDE (2015)



ANDEL HYRESRÄTTER 2021

SKATTAT ANTAL HYRESRÄTTER

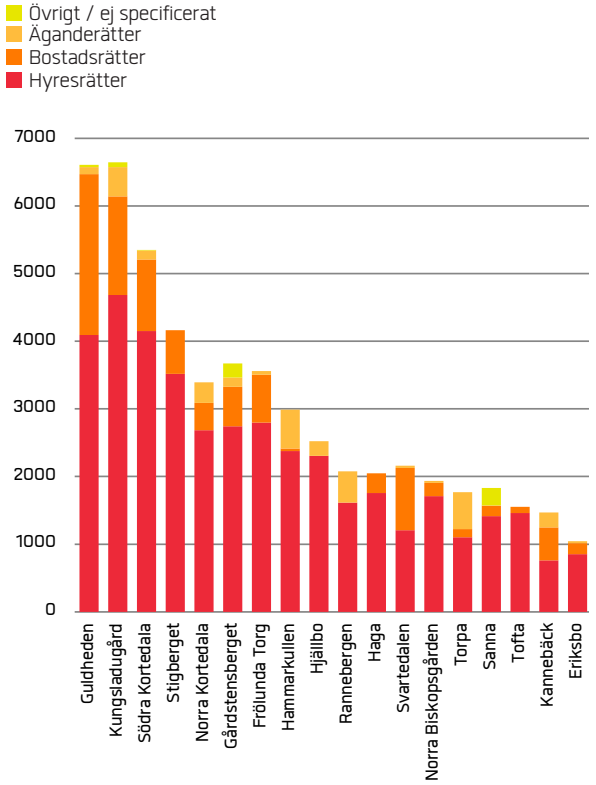
SKATTAT TOTALT BOSTADSBESTÅND



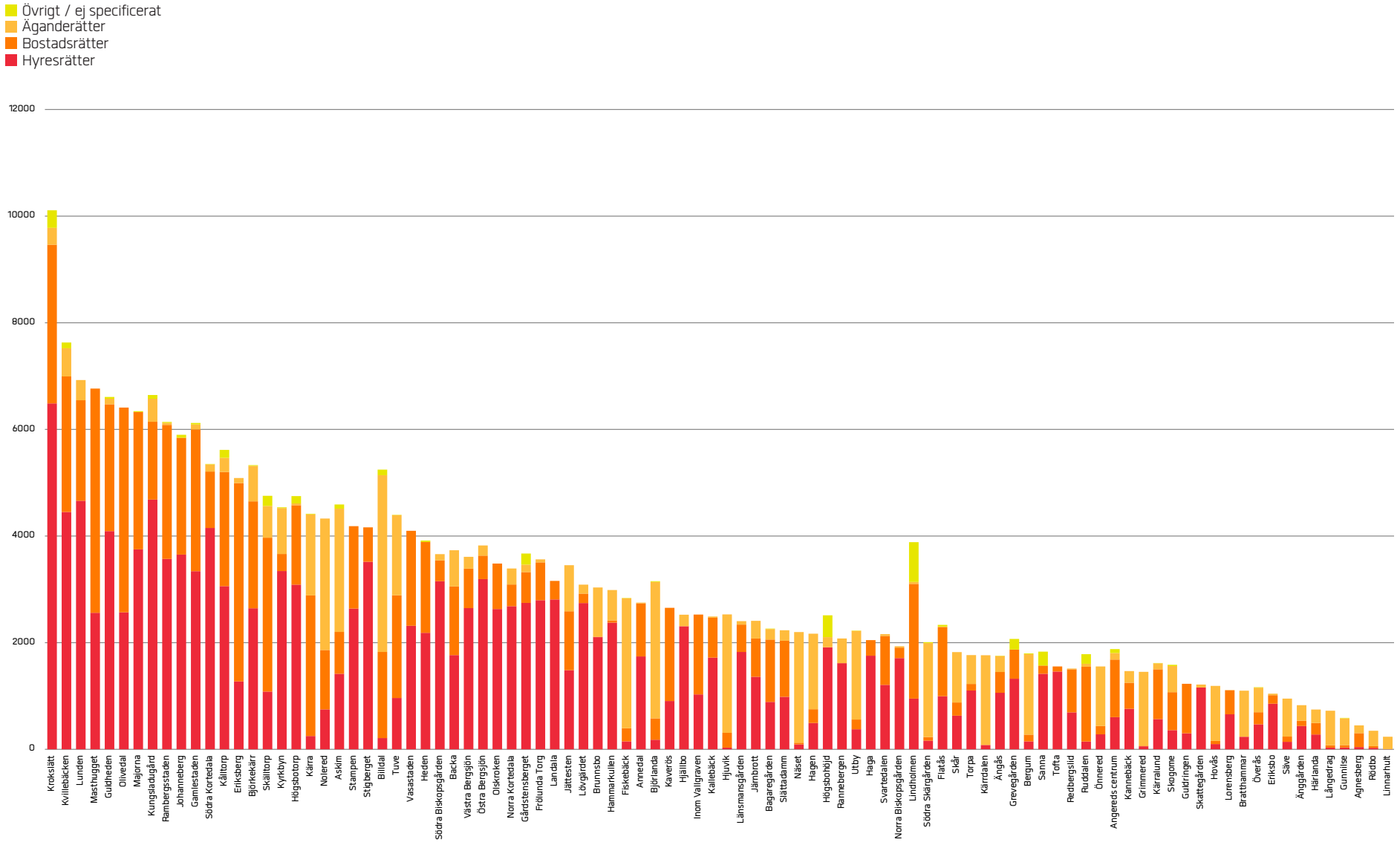
SKATTAD ANDEL HYRESRÄTTER AV PER PRIMÄROMRÅDE (2021)

- 90-100 [%]
- 80-90
- 70-80
- 60-70
- 50-60
- 40-50
- 30-40
- 20-30
- 10-20
- 0-10

SKATTAT ANTAL HYRESRÄTTER, BOSTADSRÄTTER RESPEKTIVE ÄGANDERÄTTER PER PRIMÄROMRÅDE (2021)



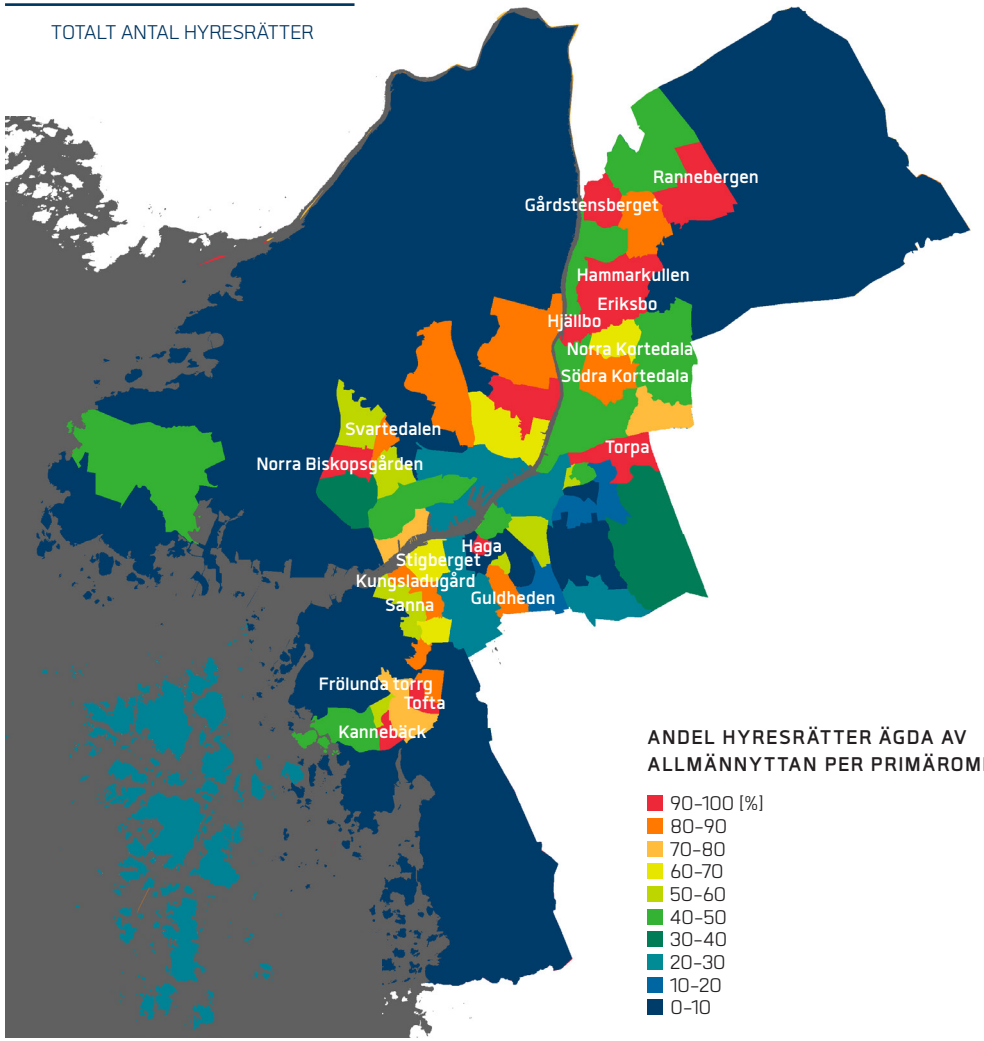
SKATTAT ANTAL HYRESRÄTTER, BOSTADSRÄTTER RESPEKTIVE ÄGANDERÄTTER PER PRIMÄROMRÅDE (2021)



ANDEL HYRESRÄTTER ALLMÄNNYTTAN

ANTAL HYRESRÄTTER
ÄGDA AV ALLMÄNNYTTAN

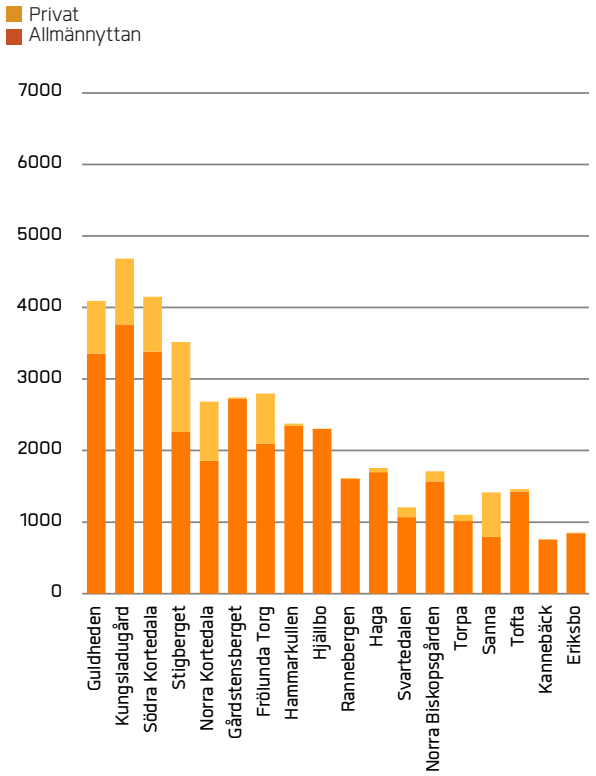
TOTALT ANTAL HYRESRÄTTER



ANDEL HYRESRÄTTER ÄGDA AV ALLMÄNNYTTAN PER PRIMÄROMRÅDE

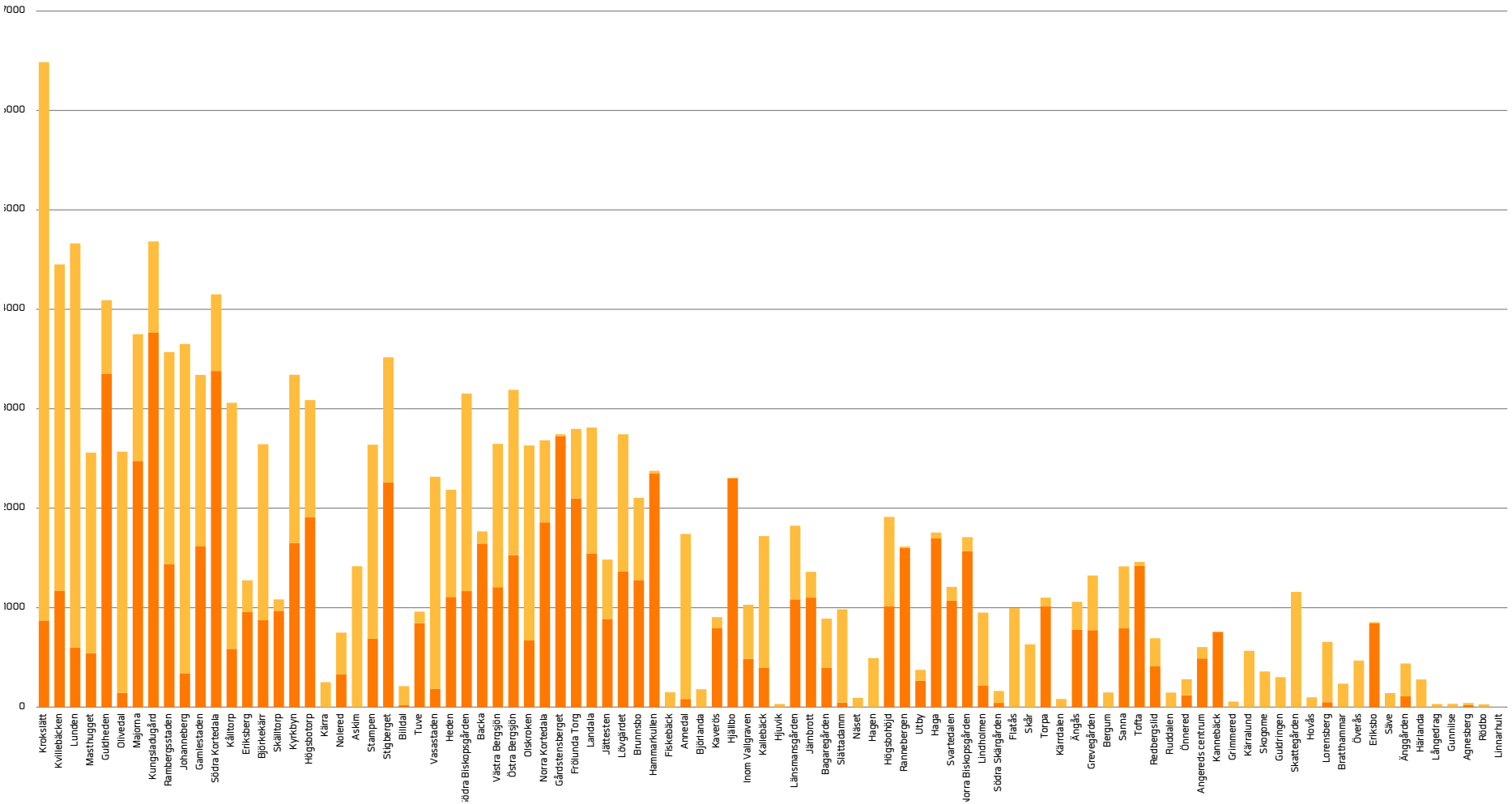
- 90–100 [%]
- 80–90
- 70–80
- 60–70
- 50–60
- 40–50
- 30–40
- 20–30
- 10–20
- 0–10

ANTAL PRIVATÄGDA HYRESRÄTTER RESPEKTIVE HYRESRÄTTER ÄGDA AV ALLMÄNNYTTAN PER PRIMÄROMRÅDE.



ANTAL PRIVATÄGDA HYRESRÄTTER RESPEKTIVE HYRESRÄTTER ÄGDA AV ALLMÄNNYTTAN PER PRIMÄROMRÅDE.

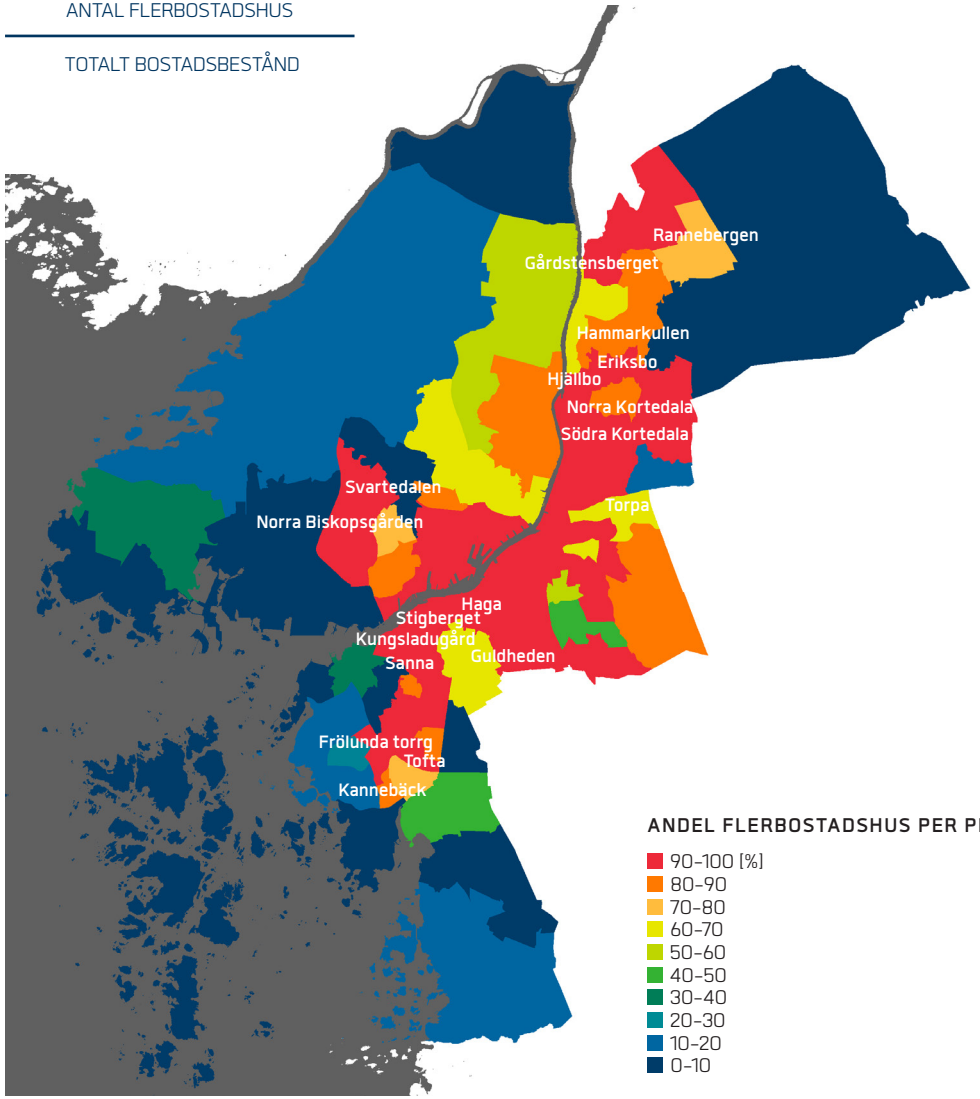
Privat
Allmännyttan



ANDEL FLERBOSTADSHUS

ANTAL FLERBOSTADSHUS

TOTALT BOSTADSBESTÅND

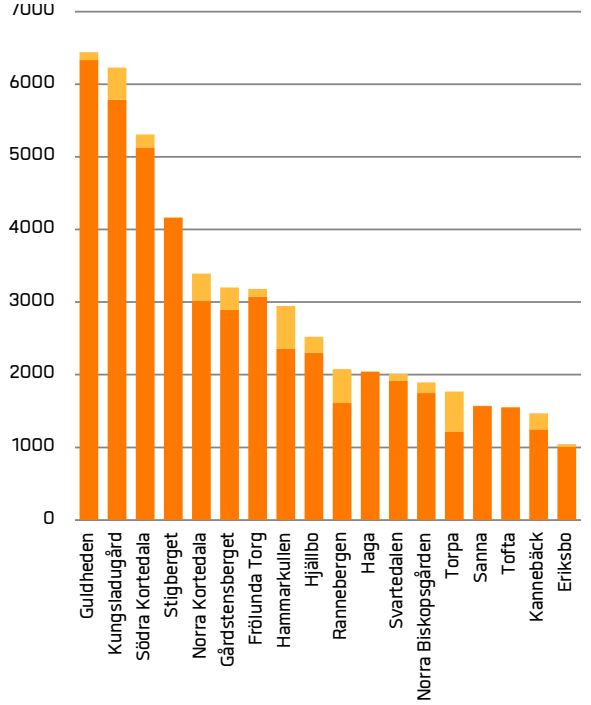


ANDEL FLERBOSTADSHUS PER PRIMÄROMRÅDE

- 90–100 [%]
- 80–90
- 70–80
- 60–70
- 50–60
- 40–50
- 30–40
- 20–30
- 10–20
- 0–10

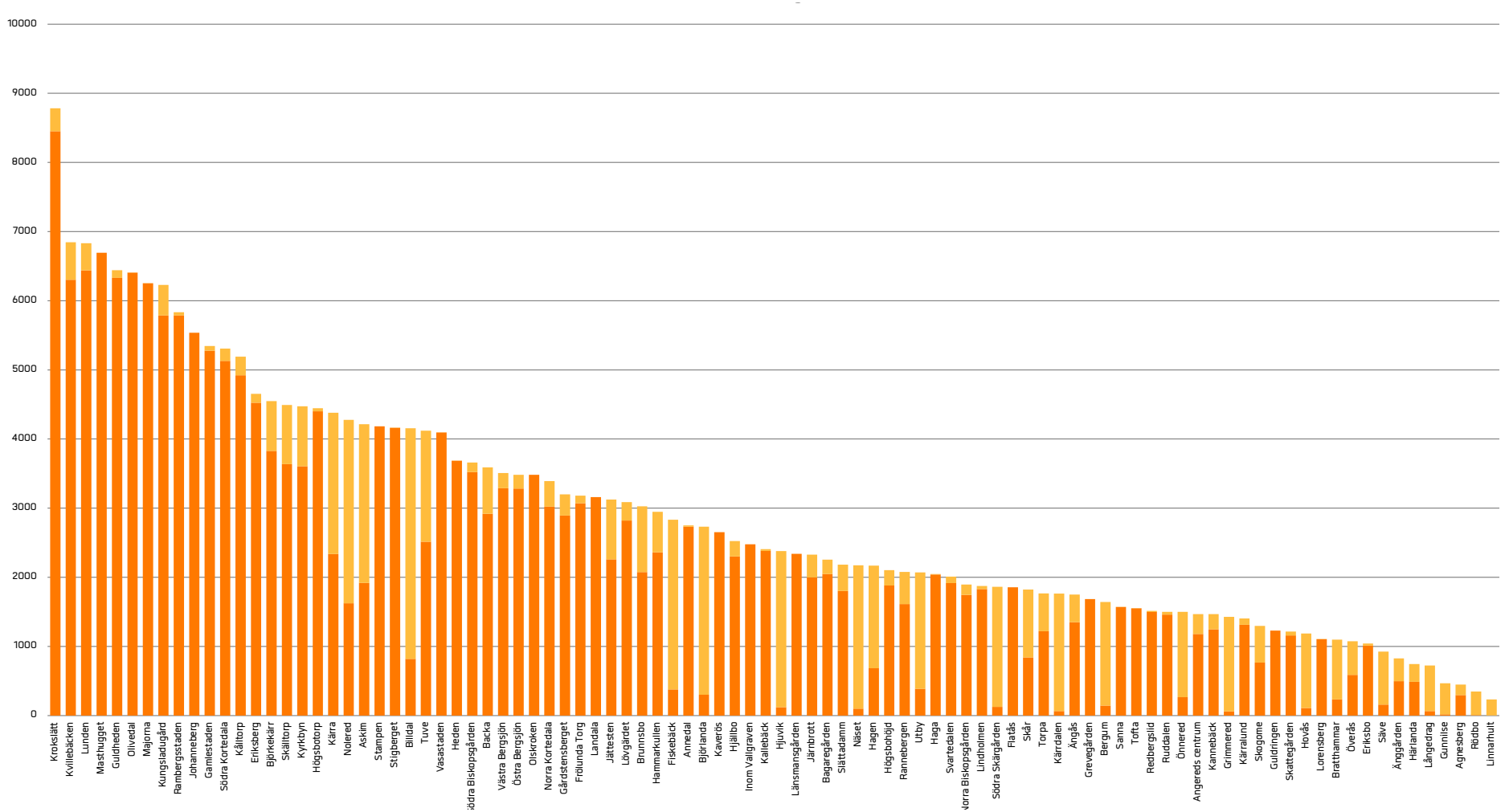
ANTAL BOSTÄDER I FLERBOSTADSHUS RESPEKTIVE SMÅHUS PER PRIMÄROMRÅDE.

- Småhus
- Flerbostadshur



ANTAL BOSTÄDER I FLERBOSTADSHUS RESPEKTIVE SMÅHUS PER PRIMÄROMRÅDE.

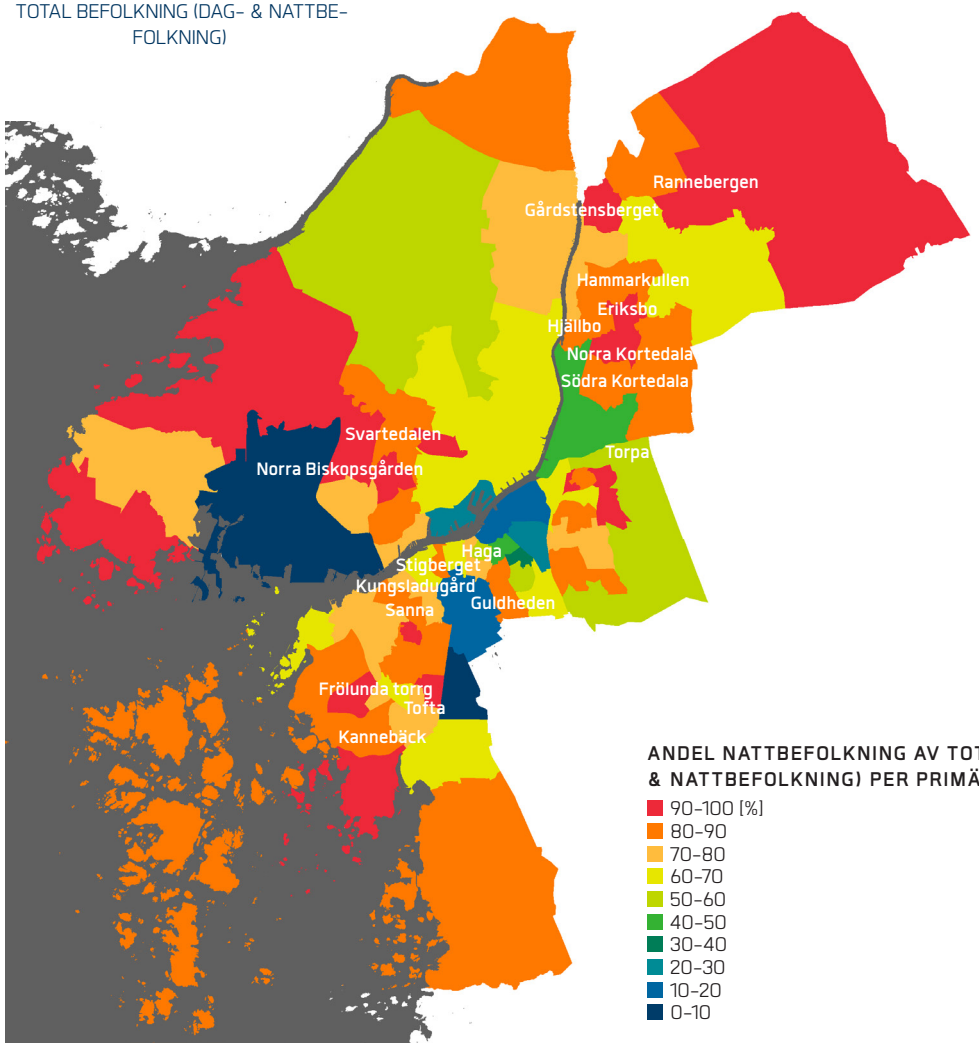
Småhus
Flerbostadshur



ANDEL BOENDE (NATTBEFOLKNING)

ANTAL BOENDE (NATTBEFOLKNING)

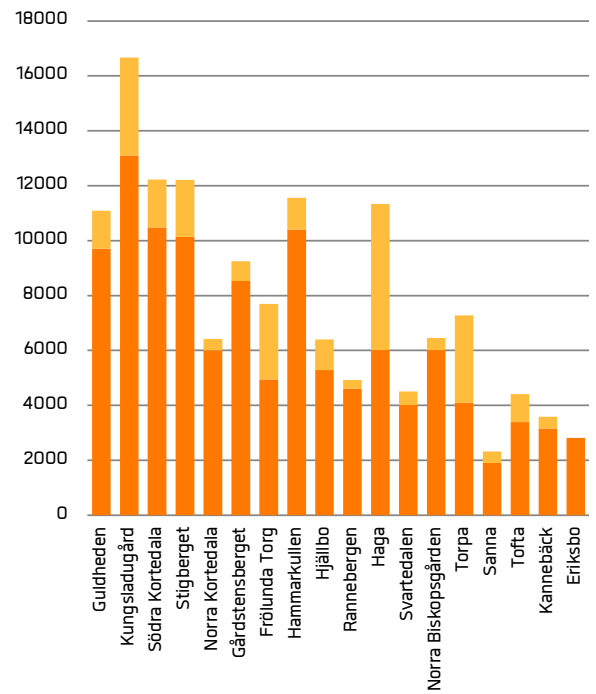
TOTAL BEFOLKNING (DAG- & NATTBE-FOLKNING)



ANDEL NATTBEFOLKNING AV TOTAL BEFOLKNING (DAG- & NATTBEFOLKNING) PER PRIMÄROMRÅDE

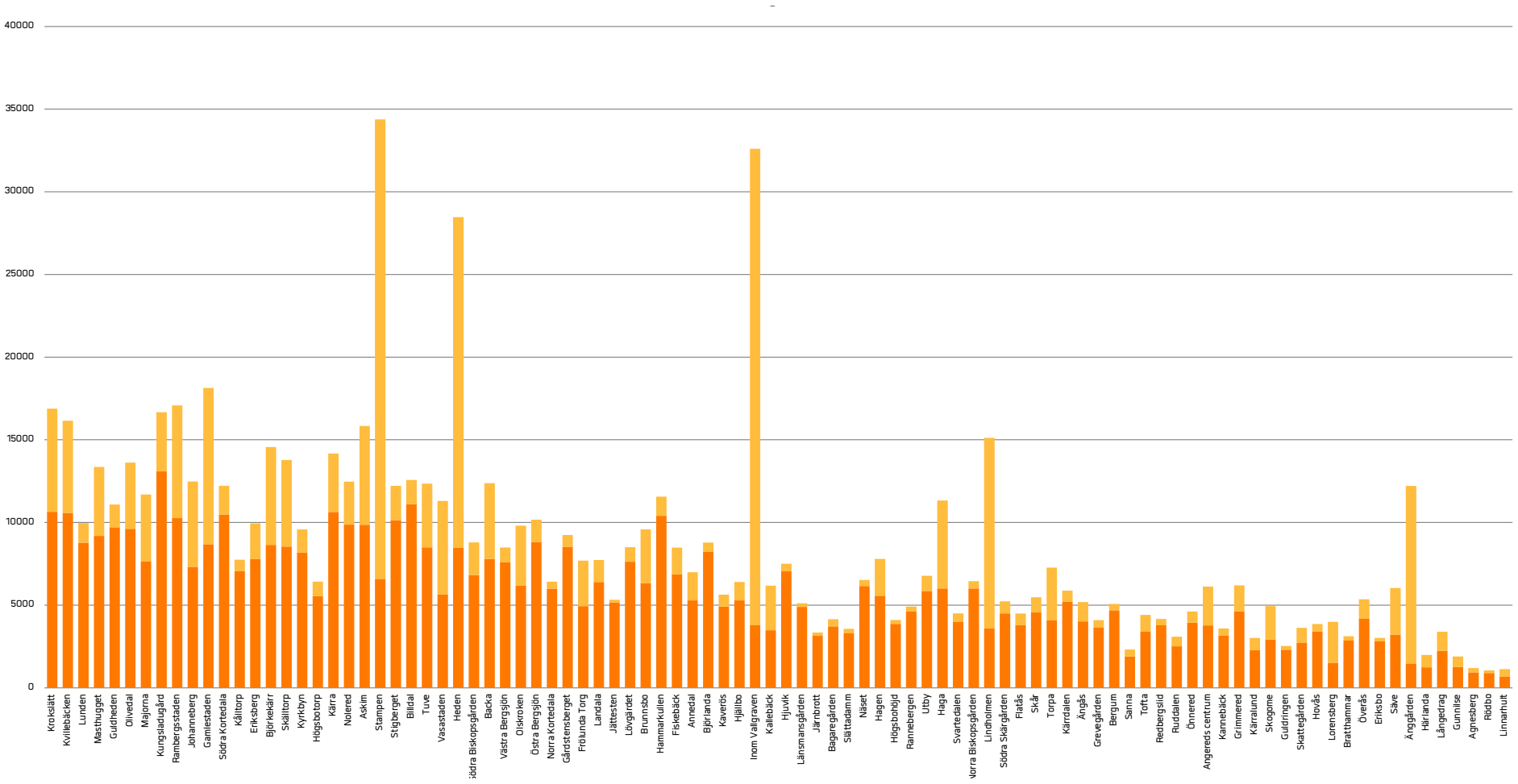
- 90-100 [%]
- 80-90
- 70-80
- 60-70
- 50-60
- 40-50
- 30-40
- 20-30
- 10-20
- 0-10

ANTAL BOENDE RESPEKTIVE ARBETANDE PER PRIMÄROMRÅDE.

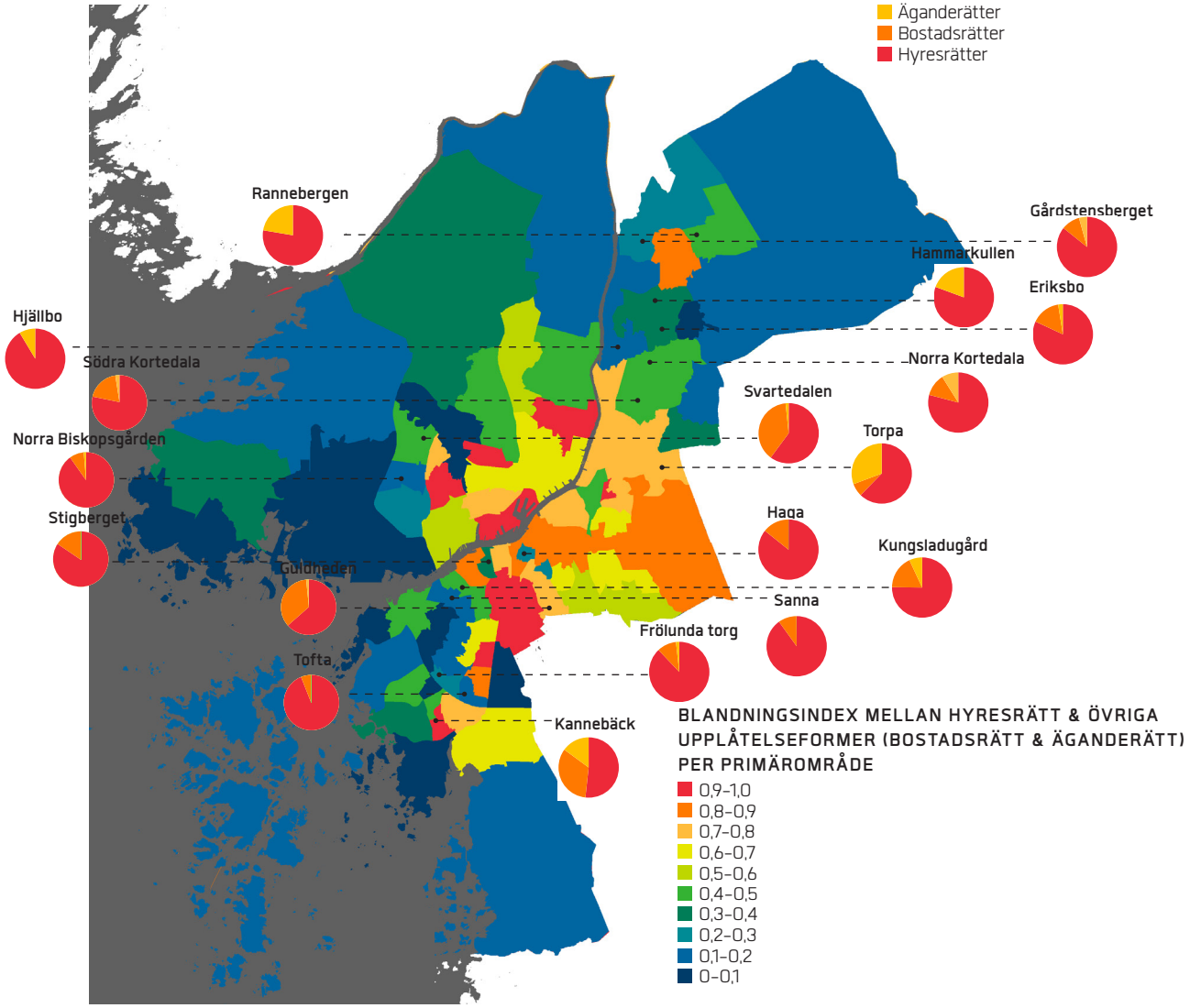


ANTAL BOENDE RESPEKTIVE ARBETANDE PER PRIMÄROMRÅDE.

Arbetande (dagbefolkning)
Boende (nattbefolkning)

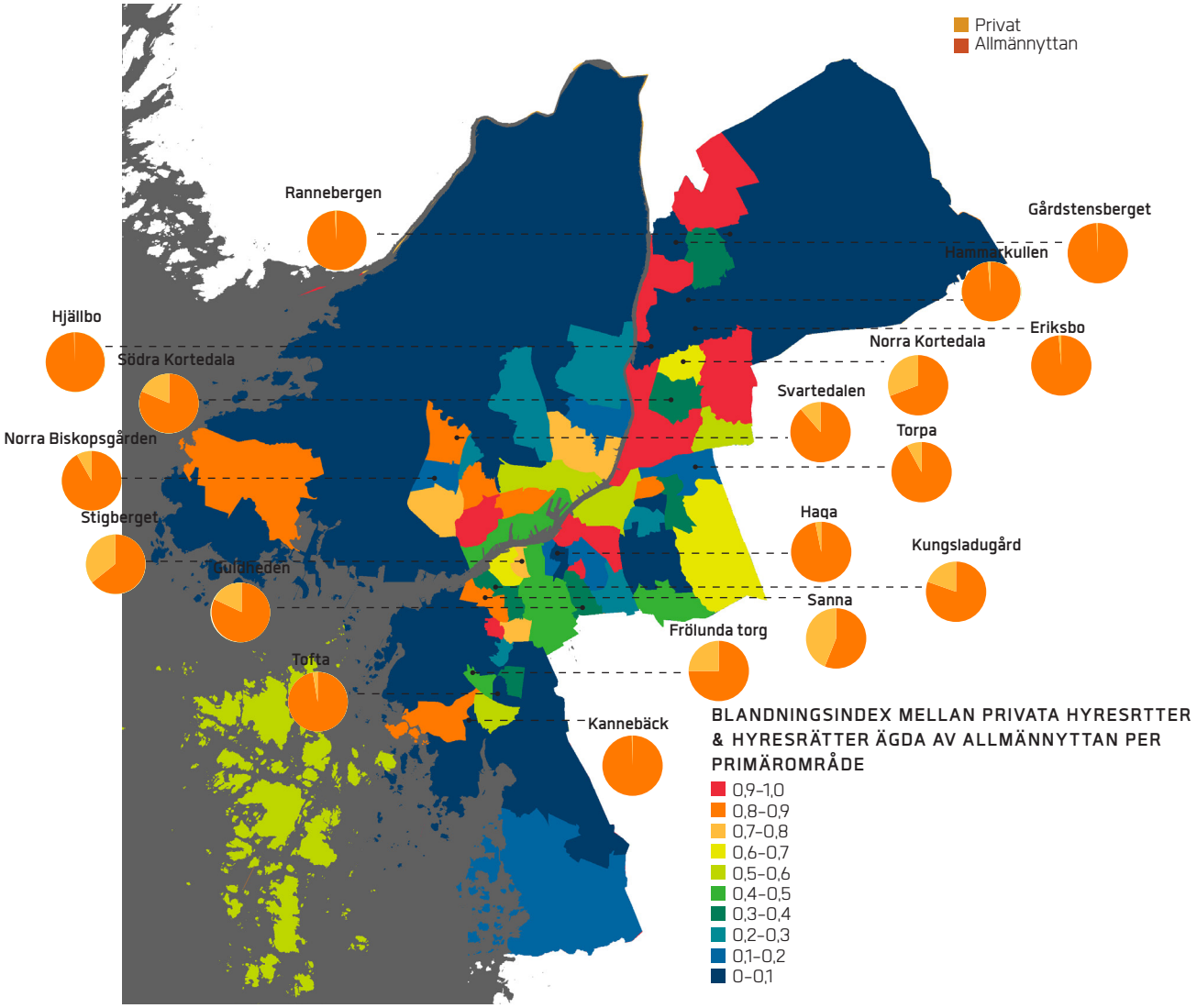


BLANDNING UPPLÅTELSEFORM



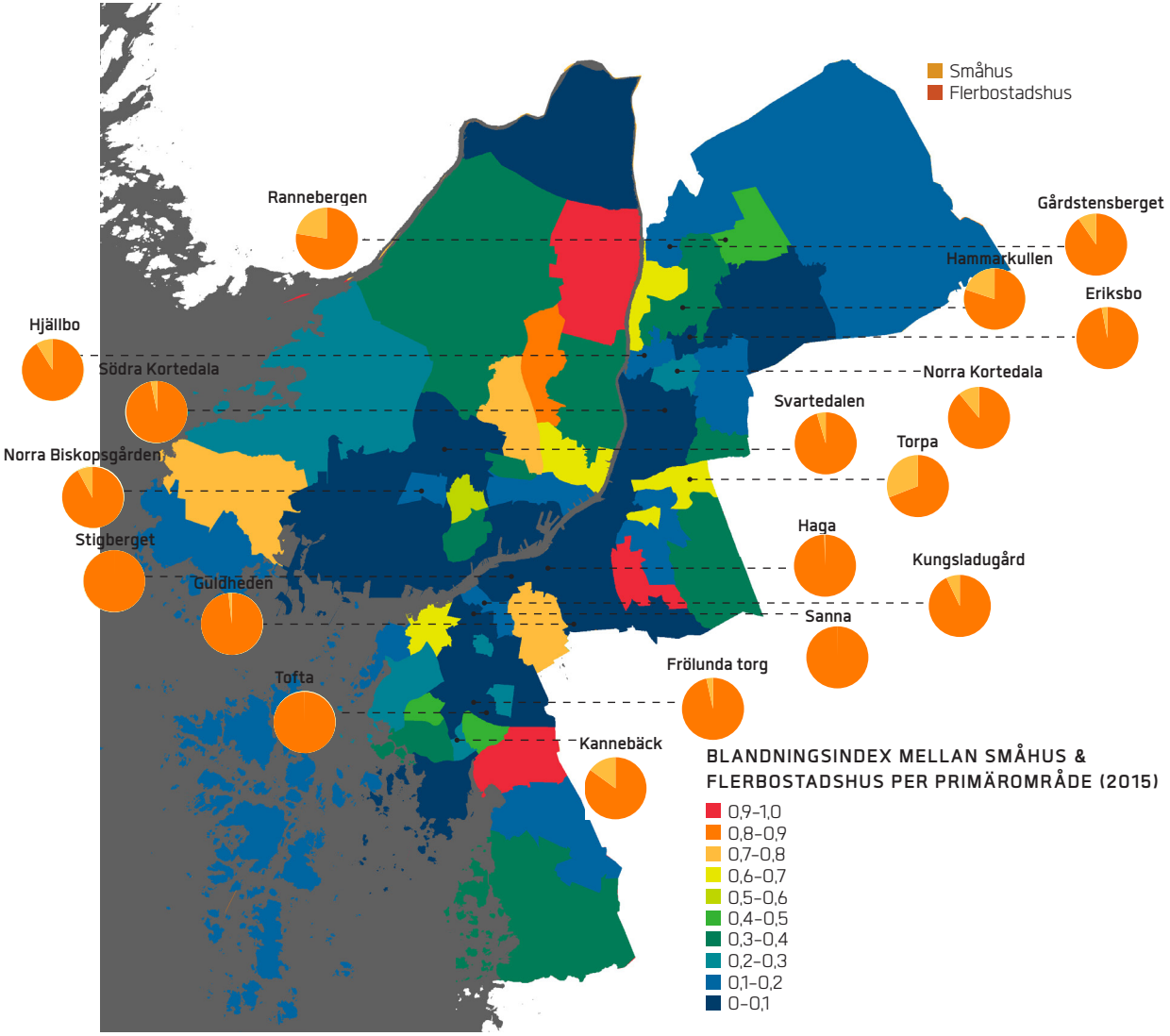
BLANDNINGSINDEX: Blandningsindex 1,0 (hög blandning) motsvarar 50% Hyresrätter och 50% övriga upplåtelseformer (oberoende fördelning mellan bostadsrätter och äganderätter). Blandningsindex 0 (låg blandning) motsvarar 100% hyresrätter *eller* 100% övriga upplåtelseformer (oberoende fördelning mellan bostadsrätter och äganderätter).

BLANDNING ÄGANDEFORM HYRESRÄTTER



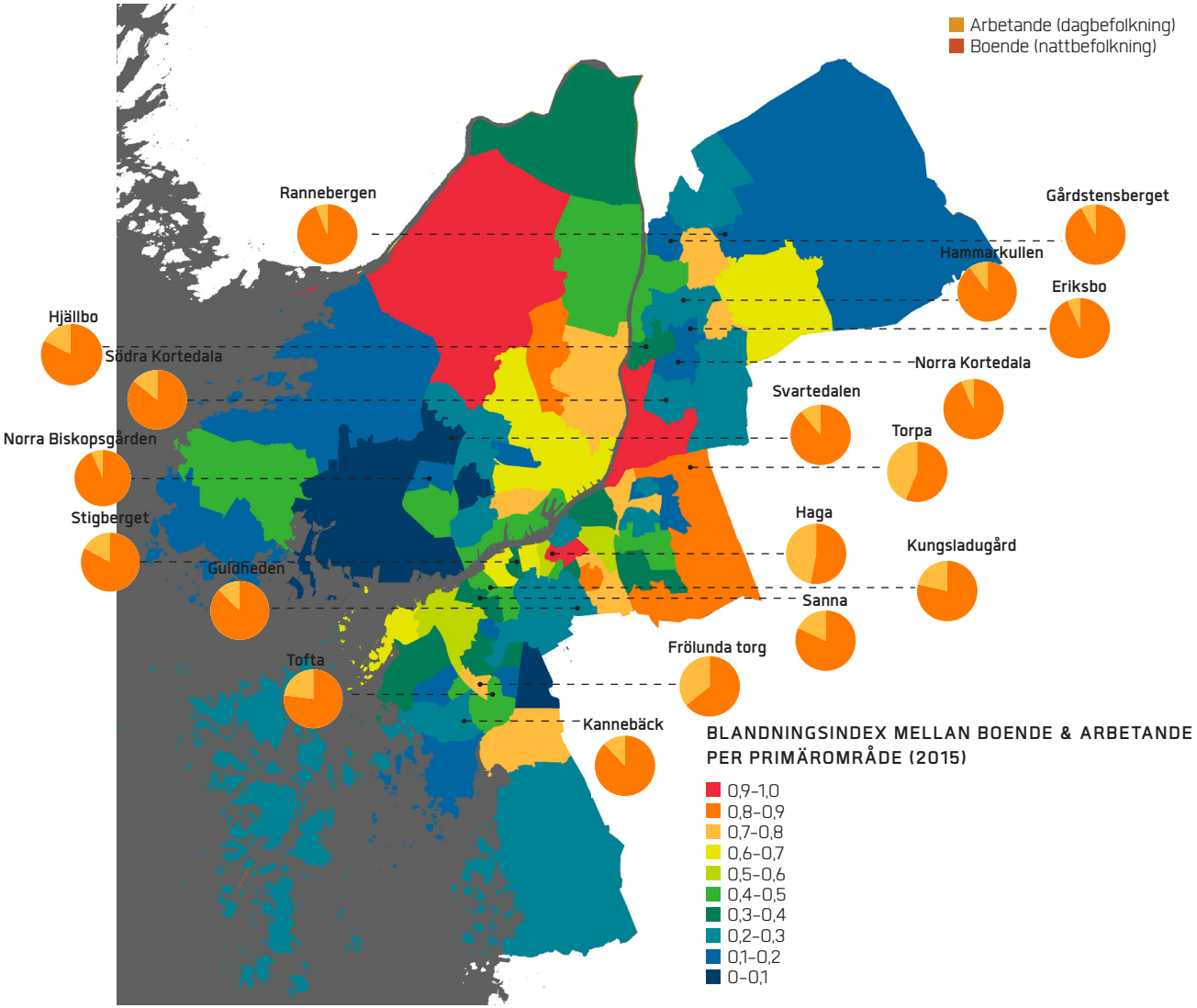
BLANDNINGSINDEX: Blandningsindex 1,0 (hög blandning) motsvarar 50% privata hyresrätter och 50% hyresrätter ägda av allmännyttan. Blandningsindex 0 (låg blandning) motsvarar 100% privata hyresrätter *eller* 100% hyresrätter ägda av allmännyttan.

BLANDNING BOENDEFORM



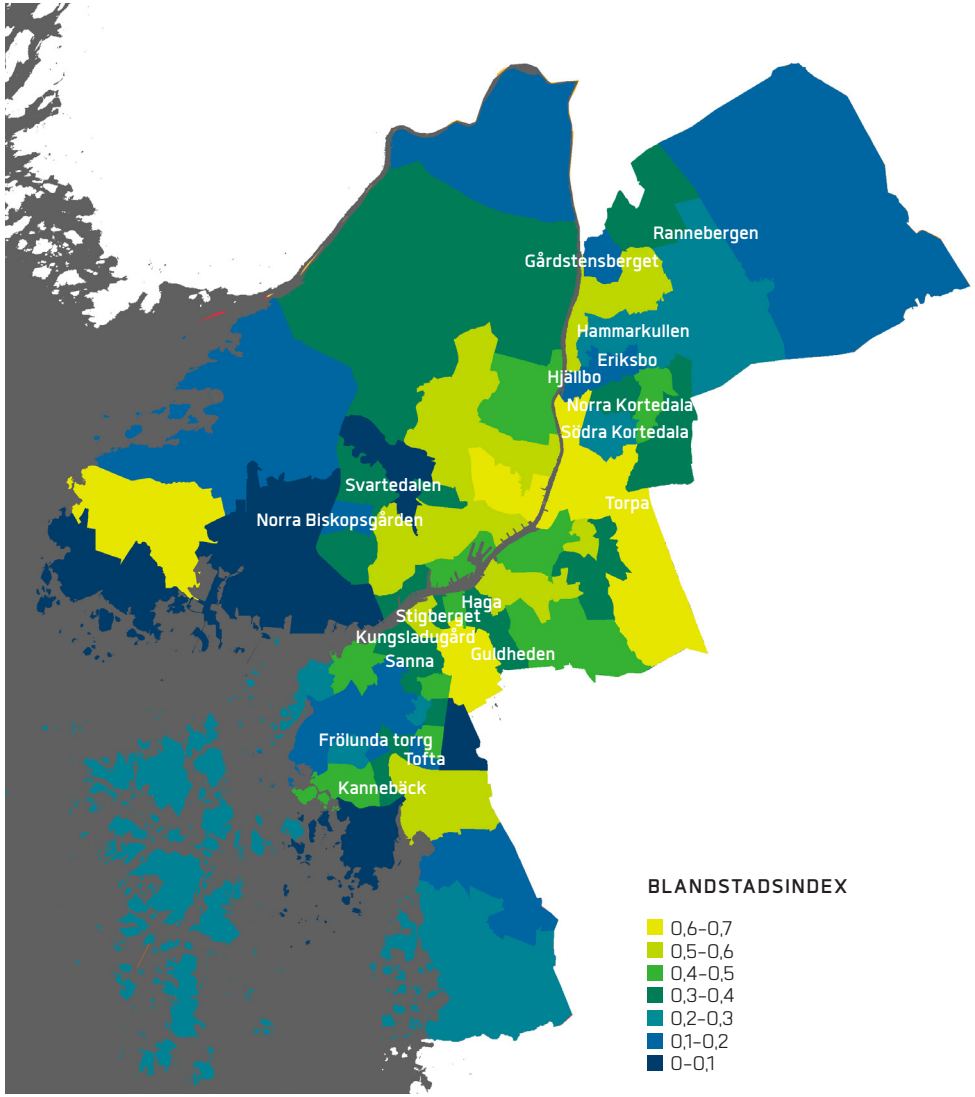
BLANDNINGSINDEX: Blandningsindex 1,0 (hög blandning) motsvarar 50% småhus och 50% flerbostadshus. Blandningsindex 0 (låg blandning) motsvarar 100% småhus *eller* 100% flerbostadshus.

BLANDNING BEFOLKNING



BLANDNINGSINDEX: Blandningsindex 1,0 (hög blandning) motsvarar 50% dagbefolkning och 50% nattbefolkning. Blandningsindex 0 (låg blandning) motsvarar 100% dagbefolkning *eller* 100% nattbefolkning.

SUMMERAT BLANDSTADSINDEX

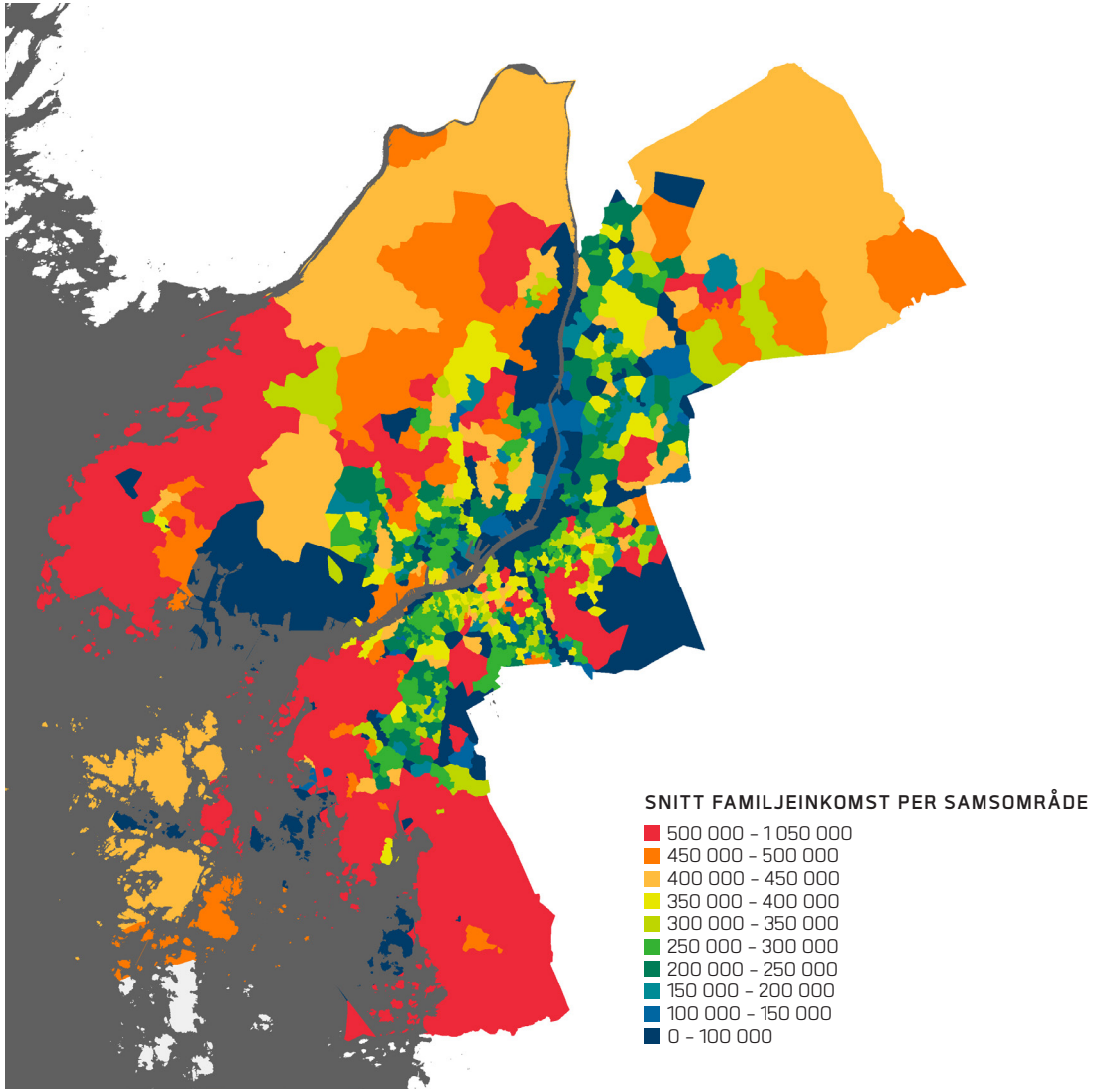


SUMMERING AV BLANDINGSINDEX FÖR:

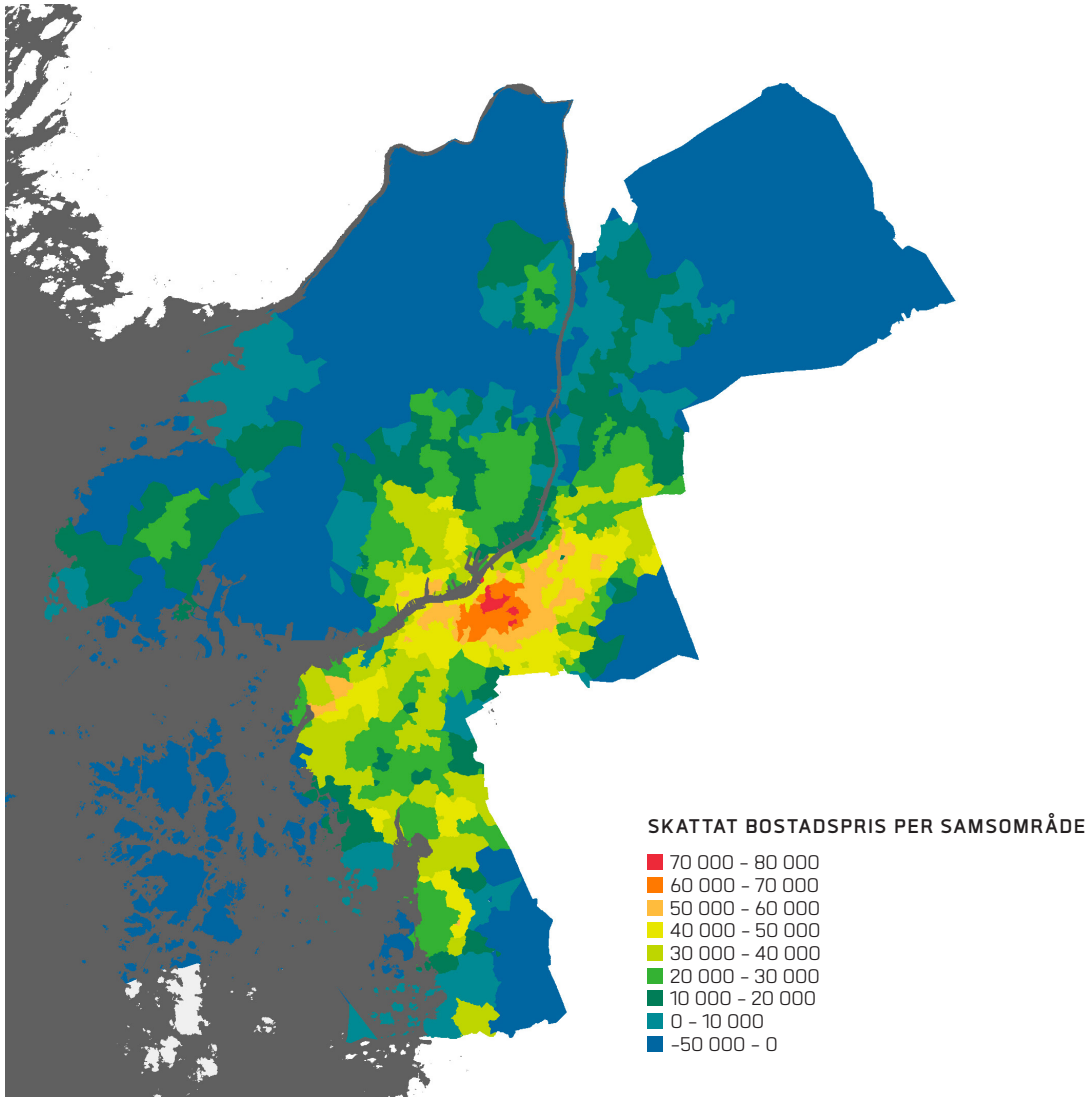
- Blandning mellan upplåtelseformer (hyresrätter & övriga upplåtelseformer)
- Blandning mellan ägandeformer för hyresrätter (privata hyresrätter & hyresrätter ägda av almännyttan)
- Blandning mellan boendeformer (småhus & flerbostadshus)
- Blandning mellan befolkning (dag- och nattbefolkning)

EKONOMISKA INCITAMENT

HUSHÅLLSINKOMST



SKATTAT BOSTADSPRIS



SPACESCAPE
Spacescape AB / Östgötagatan 100 / Box 4700 / SE-116 92 Stockholm / Sweden
Tel +46 8 452 97 67 / www.spacescape.se / info@spacescape.se

evidens:

Styrelsehandling nr 14
2017-10-26
bilaga 2

STRATEGISTÖD FÖR MER BLANDADE BOSTADS- OCH UPPLÅTELSEFORMER

Bakgrund

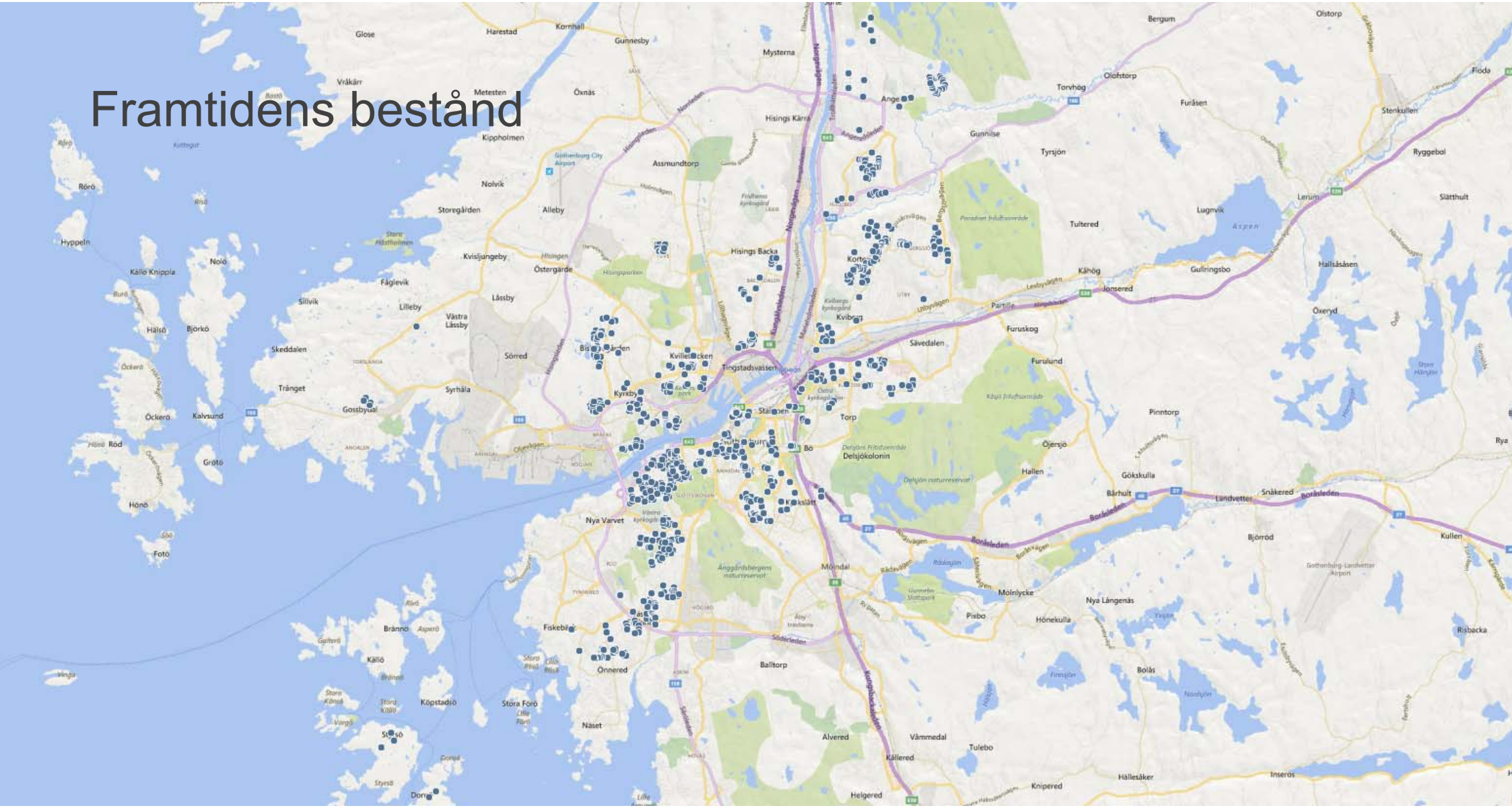
- I det nya nytt ägardirektivet från 2015 framgår det att Framtiden ska bidra till att skapa en stad med blandade bostads- och upplåtelseformer. Förändringar kan ske i både nytt och befintligt bestånd. Idag har många av de områden där Framtiden äger bostäder en kraftig övervikt av hyresrätter. Ombildning av en viss mängd hyresrätter till bostadsrätter är därför ett uttalat mål för Framtiden.

- Under senare delen av hösten 2017 ska Förvaltnings AB Framtiden redovisa hur bolagets arbete så långt har utvecklats när det gäller att skapa en stad med blandade bostads- och upplåtelseformer. För att stötta denna redovisning har Spacescape och Evidens fått i uppdrag att sammanställa kunskap om förutsättningar för ombildning. Konkret har följande fyra deluppgifter efterfrågats.

Analysmetodik

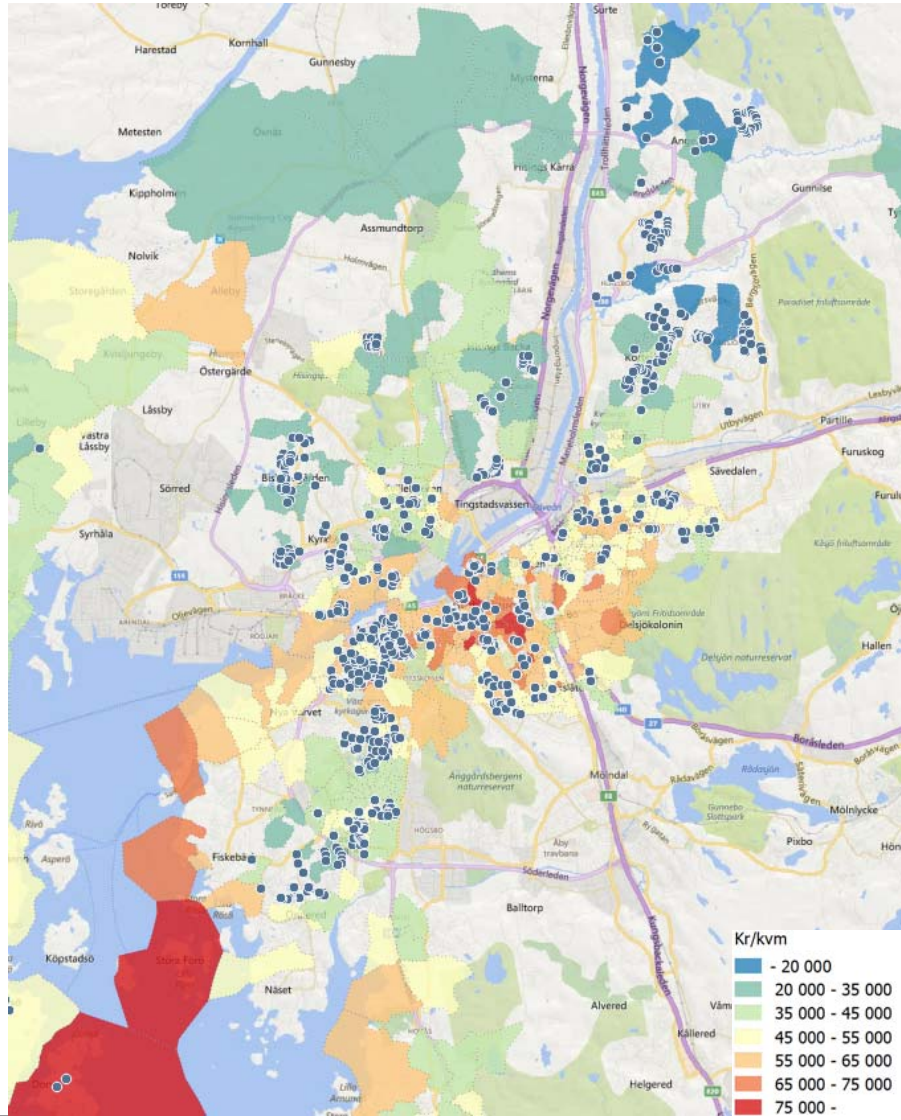
1. Positionera Framtidens fastighetsbestånd med avseende på prisstrukturen i närmiljön
2. Jämföra prisnivåer i tänkt BR-form med hyresnivåer i Framtidens bestånd, för att se vilka incitament som finns för ombildning både för hyresgästerna såväl som för Framtiden som koncern
3. Hur ser inkomsterna ut på övergripande nivå i området. Detta för att klargöra hur stark köpkraften är för respektive område
4. Slutsats vilka fastigheter/miljöer kan/bör man borra vidare i

Framtidens bestånd

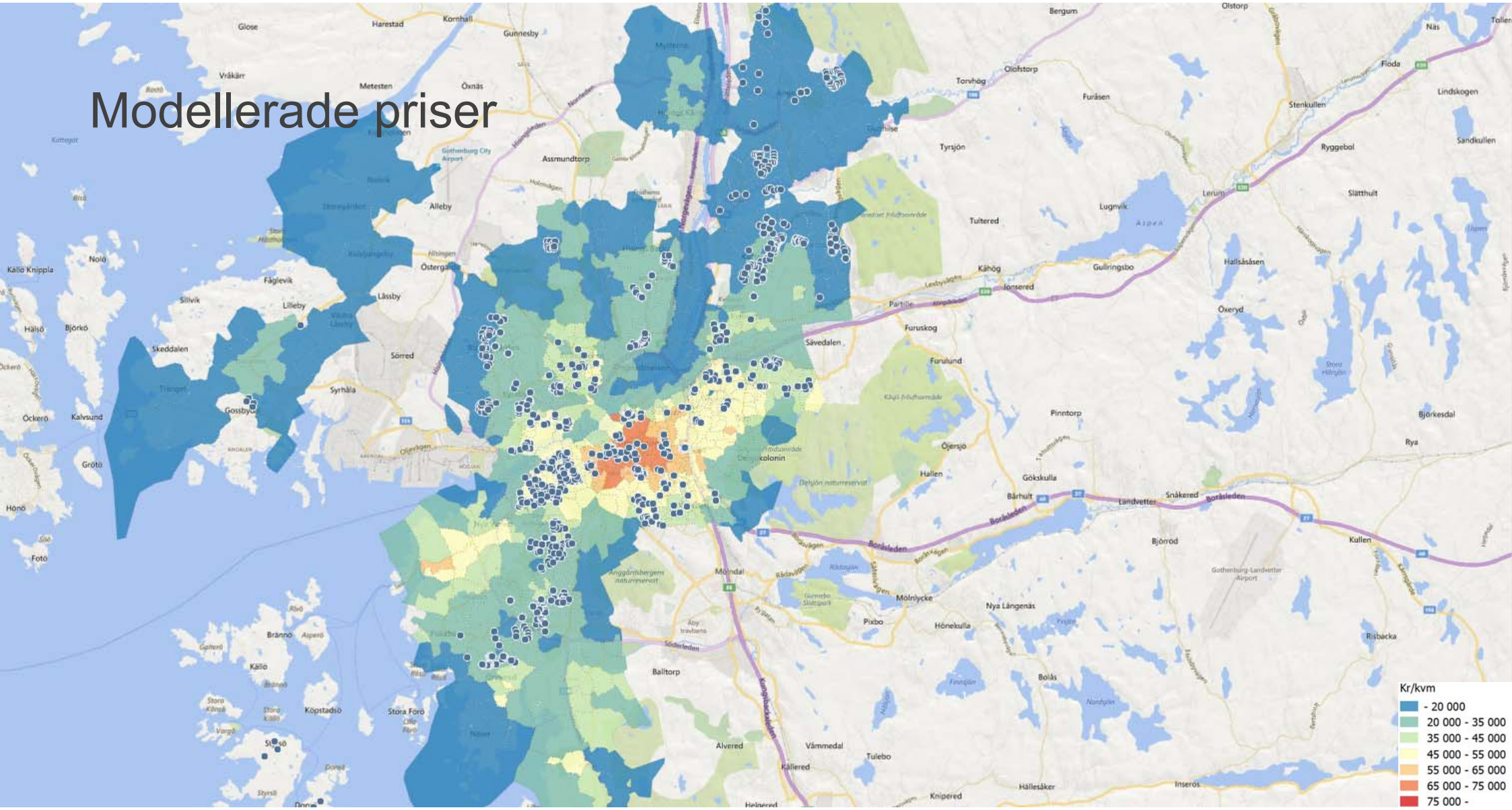


Framtidens bestånd positionerar sig över hela prisskalan

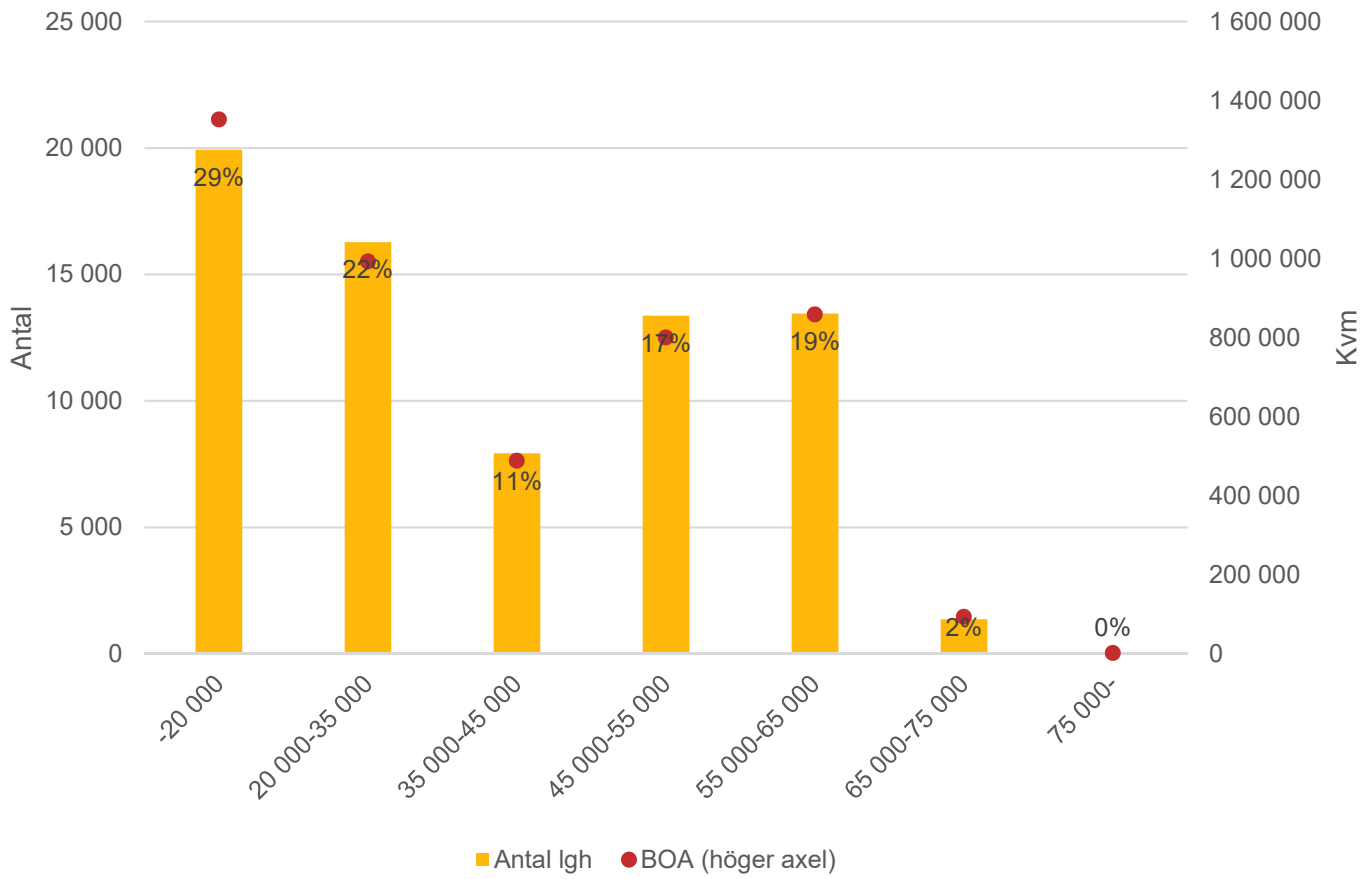
- En stor del av den data som är tillgänglig för denna analys är indelad i s.k. SAMS-områden (Small Areas for Market Statistics), så även prisdata
- När prisbilden kring faktiska överlåtelser på andrahandsmarknaden för bostadsrätter studeras blir det tydligt att framtidens bestånd återfinns i hela prisspektrat.
- Göteborg som stad uppvisar (föga förvånande) ett mönster med höga priser i centrala delen av staden och mer modesta priser i perifera lägen
- En stor del av Framtidens bestånd återfinns i SAMS-områden utan observerade överlåtelser på andrahandsmarknaden för bostadsrätter. För dessa används Spacescape och Evidens stadskvalitetsmodell för att modellera fram ett tänkt andrahandsvärde för bostadsrätt



Modellerade priser



Fördelning av Framtidens bestånd efter prisnivå



Källa: Valueguard, Framtiden och Evidens

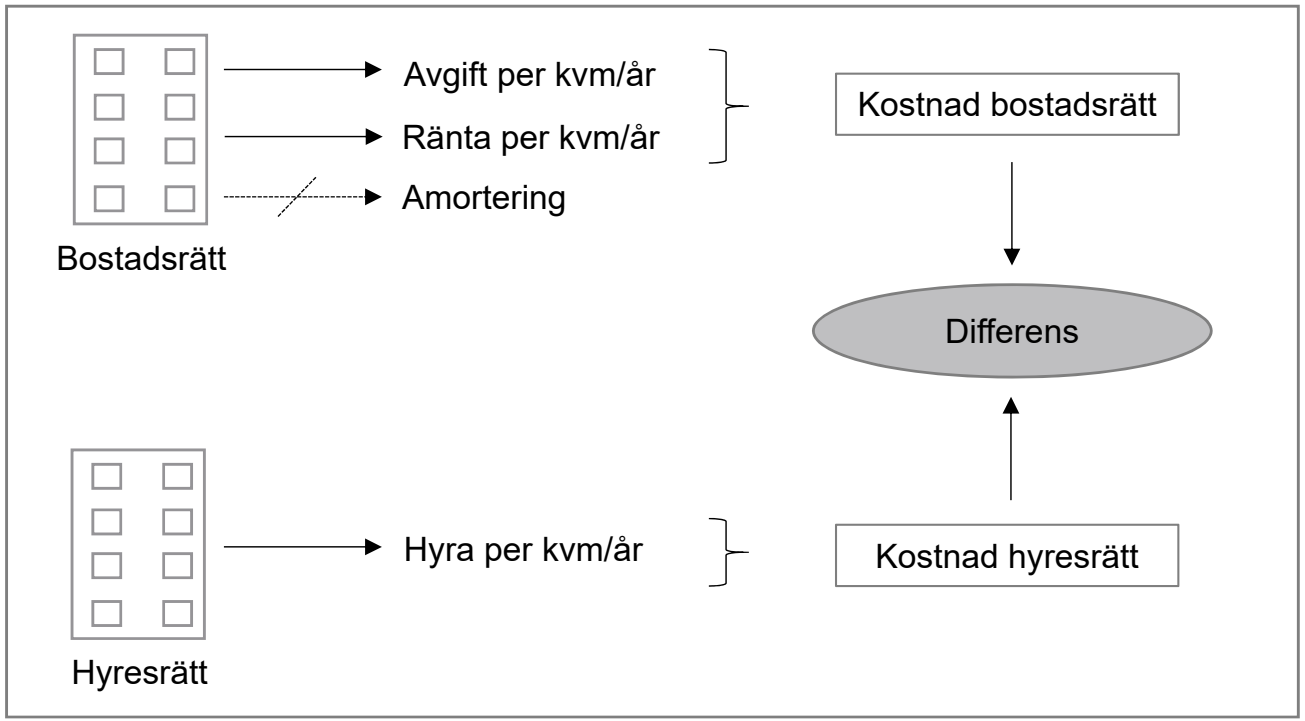
- En stor del av framtidens bestånd återfinns i områden med relativt låga prisnivåer
- Nästan var tredje bostad i områden med prisnivåer på andrahandsmarknaden för bostadsrätter under 20 000 kr/kvm med en avgift till föreningen om 650 kr/kvm/år
- Men också cirka 20 procent av alla bostäder i andra delen av prisspektret, med prisnivåer över 55 000 kr/kvm

Analysmetodik

1. Positionera Framtidens fastighetsbestånd med avseende på prisstrukturen i närmiljön
2. Jämföra prisnivåer i tänkt BR-form med hyresnivåer i Framtidens bestånd, för att se vilka incitament som finns för ombildning både för hyresgästerna såväl som för Framtiden som koncern
3. Hur ser inkomsterna ut på övergripande nivå i området. Detta för att klargöra hur stark köpkraften är för respektive område
4. Slutsats vilka fastigheter/miljöer kan/bör man borra vidare i

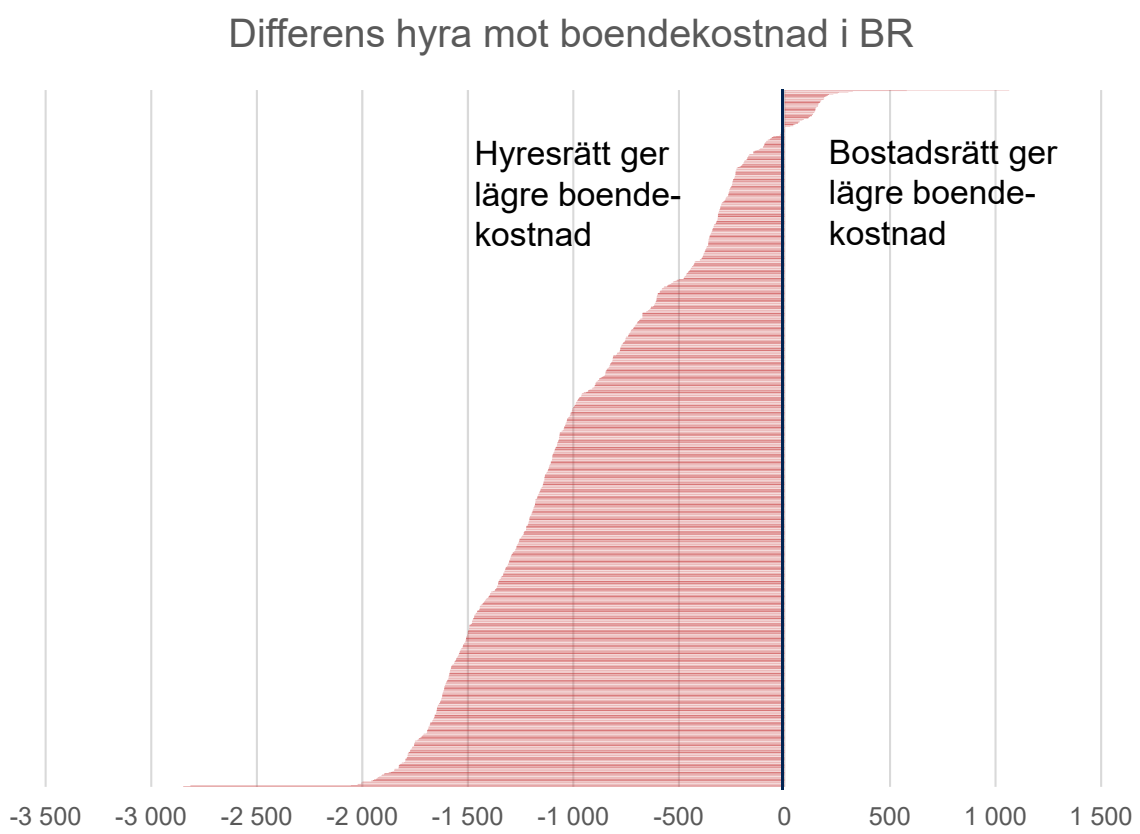
Modell för beräkning av boendekostnad – incitament för de boende

STRIKT MARKNADSBEDÖMNING



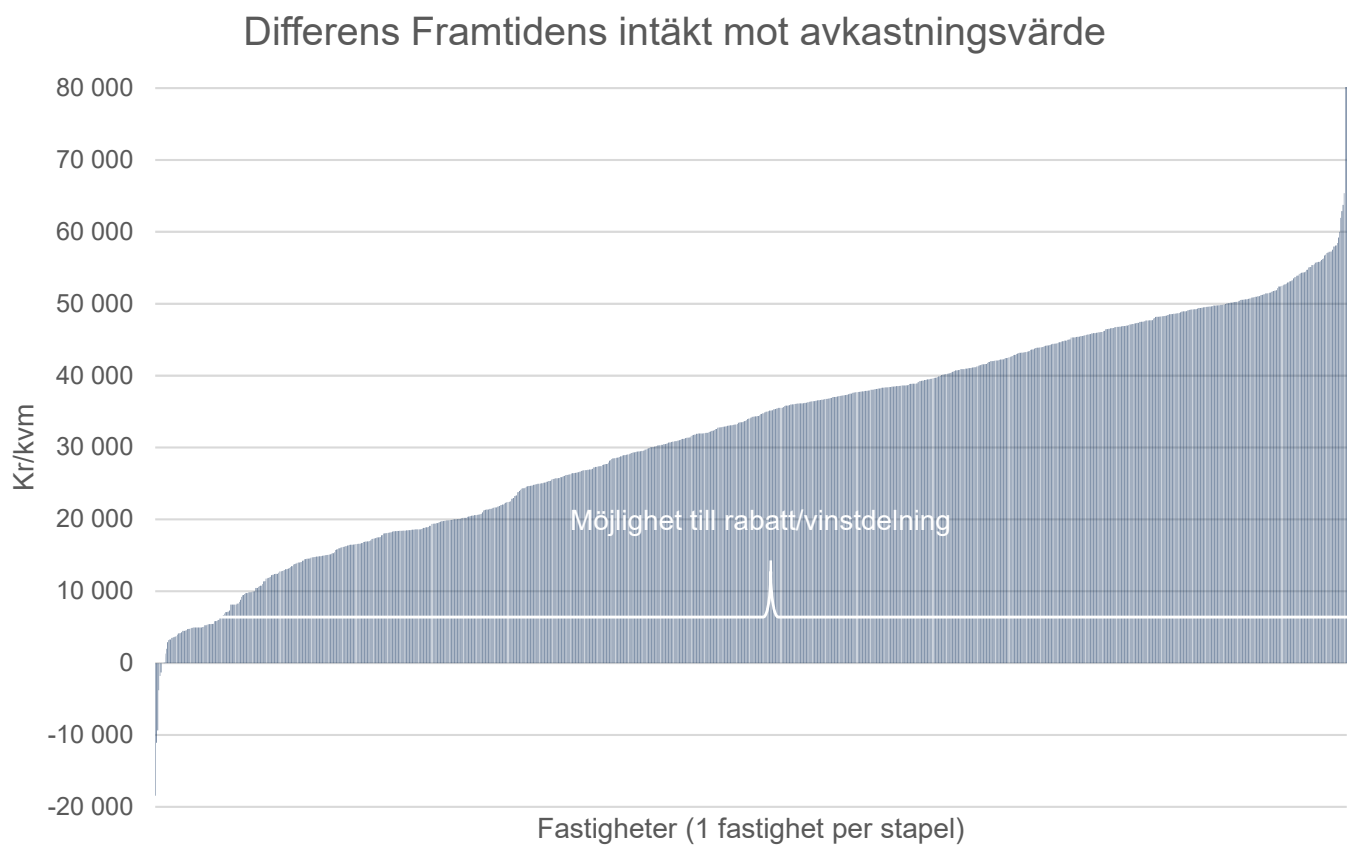
- I denna rapport görs analysen på genomsnittliga nivåer för fastigheter i SAMS-område
- För att få en mer detaljerad bild krävs det att analysen görs per lägenhet med avseende på hyra och storlek, både i antal kvm och antal rum
- Ränta räknas på hela bostadens värde med en kalkylränta på 5 procent med fullt ränteavdrag. Att hela beloppet läggs till boendekostnad beror på att eventuella sparade medel som bostadsköparen använder som betalning i bostaden har en alternativ intäkt vilken bostadsköparen går miste om när det kapitalet placeras i bostaden.
- På samma sätt räknas eventuella amorteringar inte in i boendekostnad då dessa ses som ett sparande som över tid kommer att sänka ränteutgiften

Få hushåll förefaller tjäna på en ombildning



- Ur ett strikt marknadsperspektiv är det få boenden i Framtidens bestånd som initialt skulle tjäna på att istället bo i bostadsrätt i närmiljön
- För hyresgästerna i cirka 5 procent av fastigheterna i Framtidens bestånd skulle det med detta synsätt vara ekonomiskt mer fördelaktigt för hyresgästerna att ombilda
- Alternativa scenarier:
  - Ändrad kalkylränta
  - Ändrad intäkt i försäljning från Framtiden (erfarenhetsmässig rabatt från ombildning i Stockholm om cirka 30%)
  - Rabattsystem utformat antingen i procent eller i kronor

Finns stort utrymme för Framtiden att agera



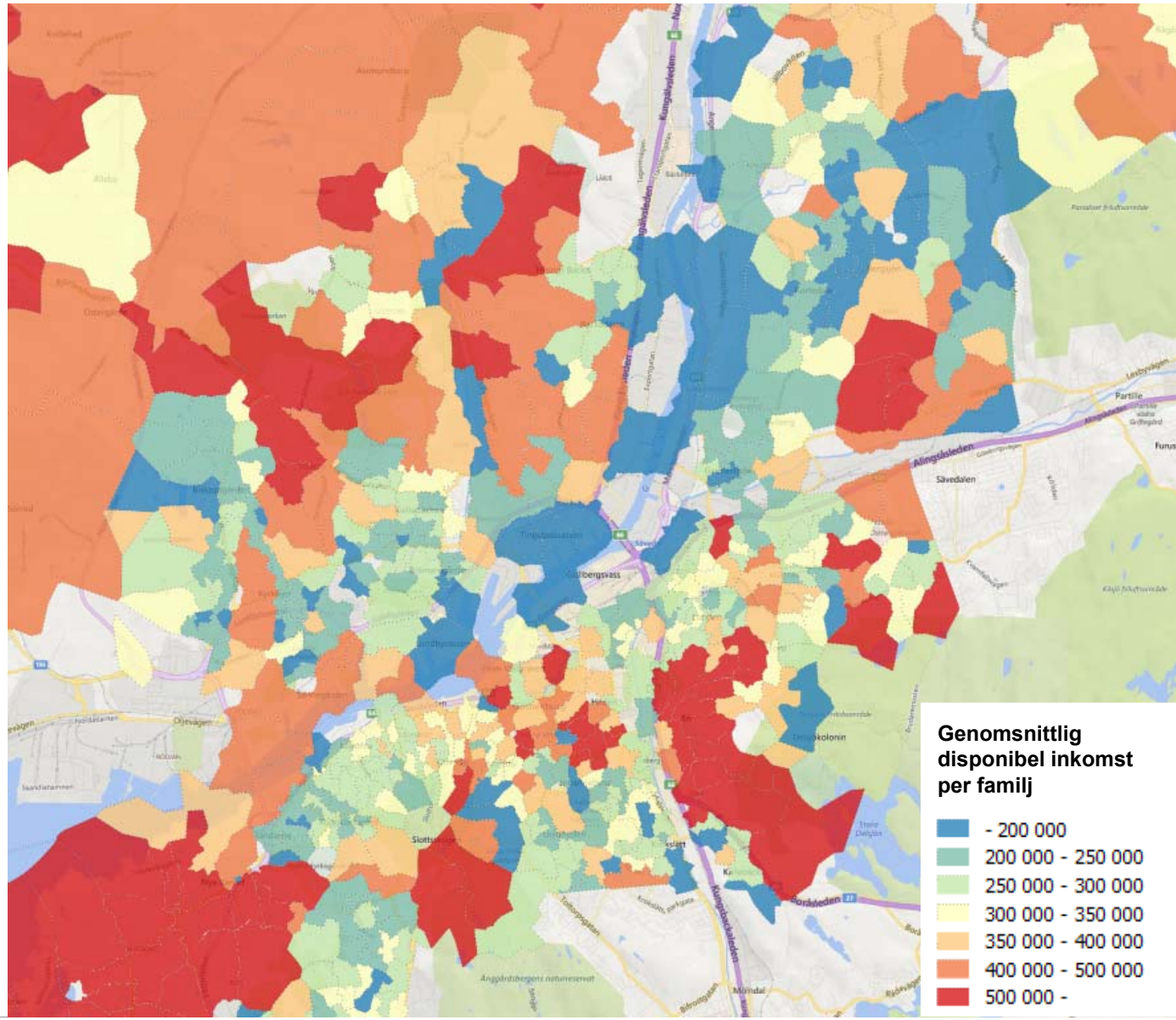
- I princip samtliga Framtidens fastigheter har ett lägre avkastningsvärde i dagsläget än den bedömda marknadsmässiga intäkten vid ombildning
- Intäkten beräknas som genomsnittligt pris i fastighetens närmiljö på andrahands-marknaden för bostadsrätter vid en avgift om 650 kr/kvm/år
- Beräkningen bygger på att avgiften om 650 kr/kvm/år möjliggör ett lån i föreningen om 10 000 kr/kvm
- 85 procent av fastigheterna har ett potentiellt intäktsvärde som är 15 000 kr/kvm högre än dagens avkastningsvärde

Analysmetodik

1. Positionera Framtidens fastighetsbestånd med avseende på prisstrukturen i närmiljön
2. Jämföra prisnivåer i tänkt BR-form med hyresnivåer i Framtidens bestånd, för att se vilka incitament som finns för ombildning både för hyresgästerna såväl som för Framtiden som koncern
3. Hur ser inkomsterna ut på övergripande nivå i området. Detta för att klargöra hur stark köpkraften är för respektive område
4. Slutsats vilka fastigheter/miljöer kan/bör man borra vidare i

Priserna samvarierar relativt väl med inkomst

- Spacescapes och Evidens stadskvalitetsrapport för Göteborg visade tydligt att inkomster och priser är väl korrelerade
- Ett områdes sociala struktur i form av hushållens genomsnittliga utbildnings- och inkomstnivå har också stor och signifikant påverkan på bostadspriserna eftersom hushållen uppfattar att olika miljöers hushållssammansättning i sig innebär skillnader i bostadsefterfrågan och därmed betalningsvilja. I den ekonometriskt skattade modellen har de socioekonomiska skillnaderna mätts med ett index baserat på medelinkomst och utbildningsnivå.
- Även här blir detta samband tydligt med högre inkomstnivåer i centra delar av staden



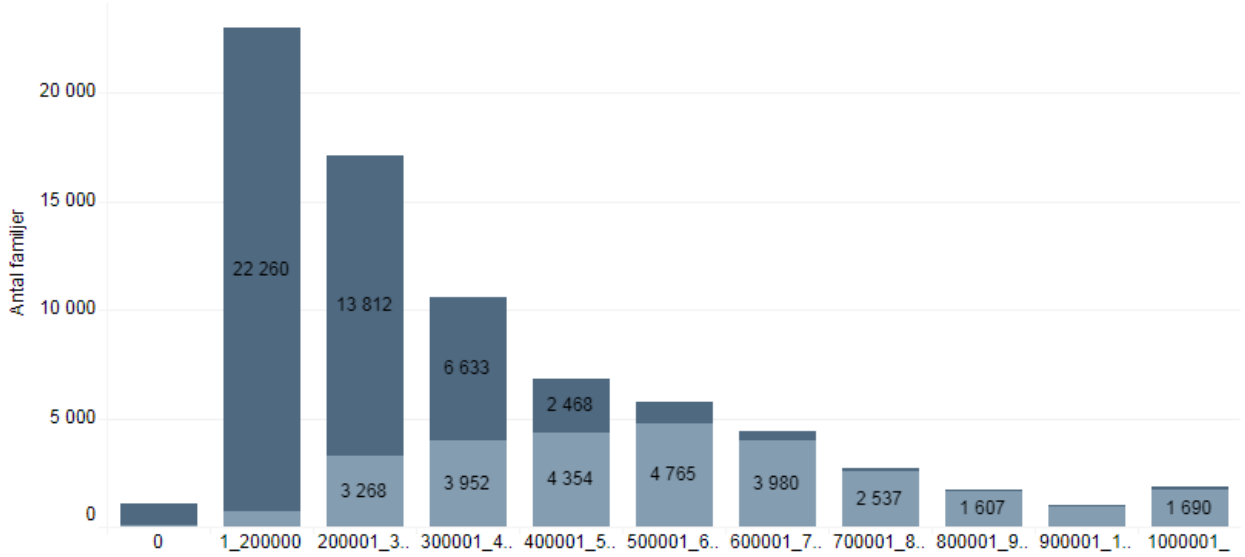
Data över hushållens inkomster på SAMS-områden med exempelkalkyl

BASKALKYL, EXEMPEL HAGA 2:1		Pris mot-svarande nuvarande hyra	Pris mot-svarande andrahands-marknad för BR
Bostadsstorlek, kvm		117	117
Boendeutgiftsandel (boendeutgift/disponibel inkomst)		30%	30%
Bostadspris, kr/kvm		11 900	54 700
Bostadspris, kr		1 389 000	6 405 000
Lån, kr	85%	1 181 000	5 444 000
Ränta efter avdrag, kr/år	1,46%	12 000	55 500
Amortering, kr/år	2%	23 600	108 000
Avgift, kr/kvm/år	650	76 100	76 100
Summa boendeutgift, kr/år		111 800	240 500
Min disp ink, kr/år		386 000	865 700
Antal hushåll som möter inkomstkriteriet i närmiljön (SAMS-området)		160	32

Källa: SCB och Evidens

GÖTEBORGS KOMMUN

Antal familjer per inkomstsegment och familjeställning

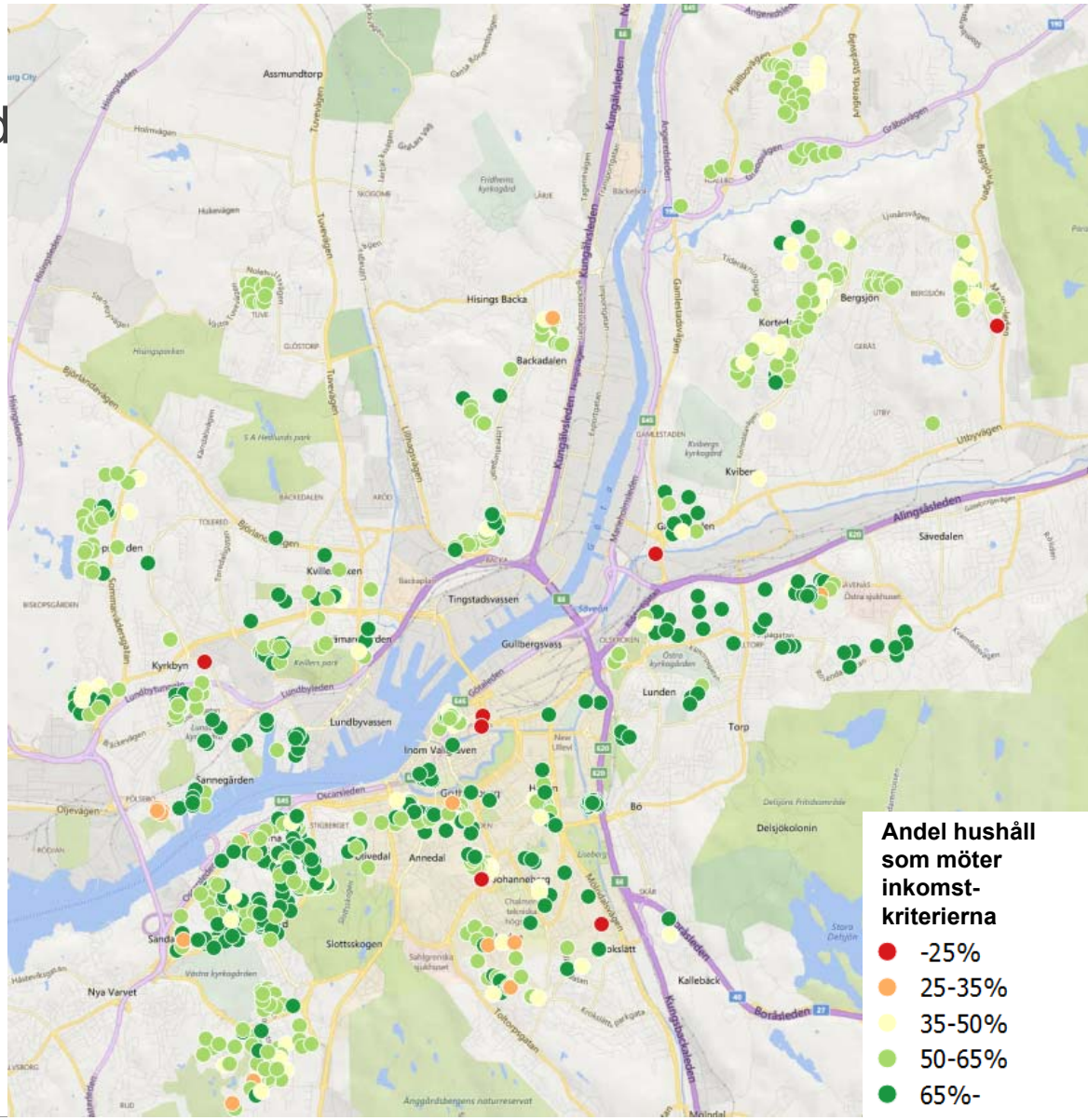


Andel familjer per inkomstsegment och familjeställning

	Disponibel inkomst											
Familjeställn..	0	1_2000..	200001..	300001..	400001..	500001..	600001..	700001..	800001..	900001..	100000..	Summa
ensam	2%	46%	29%	14%	5%	2%	1%	0%	0%	0%	0%	100%
giftsambo	0%	3%	12%	14%	16%	17%	14%	9%	6%	3%	6%	100%
Summa	1%	30%	22%	14%	9%	8%	6%	4%	2%	1%	2%	100%

Många hushåll har råd att köpa bostad givet prissättning i nivå med hyra

- En prissättning som innebär samma nivåer som dagens hyresnivåer innebär att en stor andel av fastigheterna i Framtidens bestånd skulle lämpa sig för ombildning

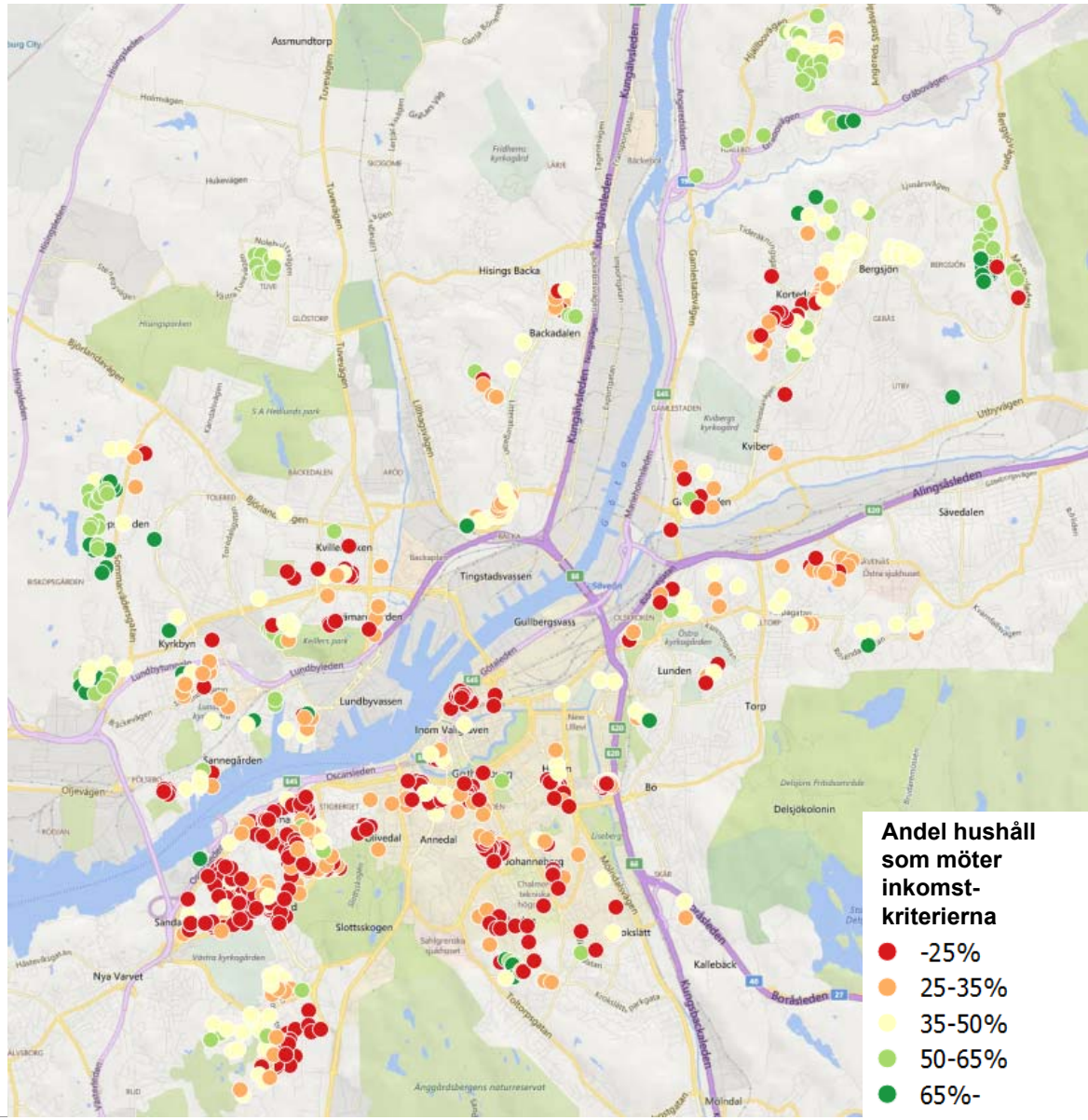


Andel hushåll som möter inkomst-kriterierna

- -25%
- 25-35%
- 35-50%
- 50-65%
- 65%-

Betydligt färre om hushållen ska betala marknadspris

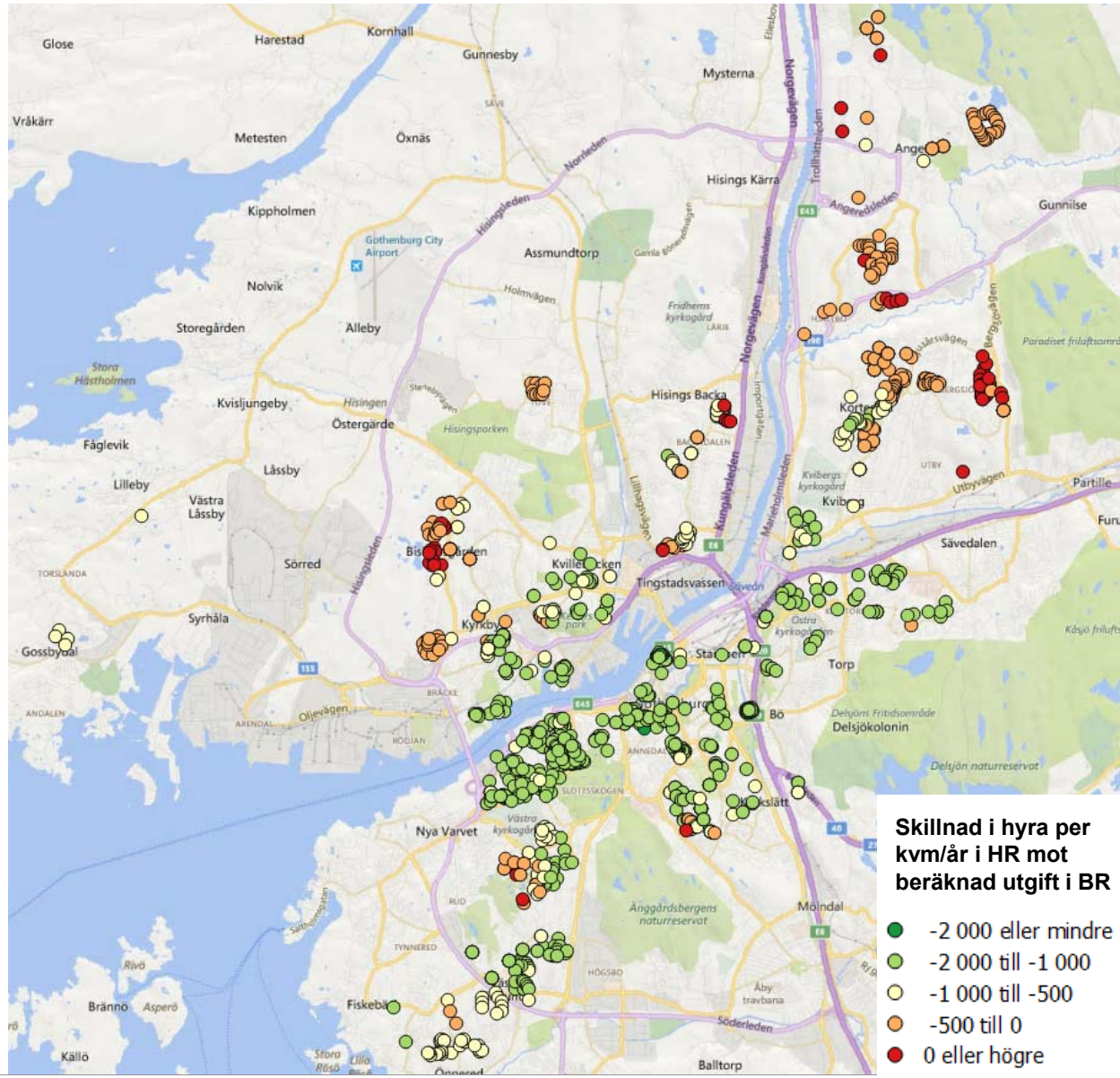
- En prissättning som innebär samma nivåer som överlåtelser på andrahandsmarknaden för bostadsrätter i närmiljön innebär att andelen hushåll som har möjlighet att förvärva ombildad fastighet sjunker dramatiskt
- Intressant att notera är att andelen hushåll i områden med lägre prisbild fortfarande har samma möjligheter att förvärva en ombildad bostad. Hyresnivåerna är alltså inte i paritet med bostadsrättspriserna



Innerstaden hyresnivåer låga jämfört med boendeutgift i BR

- Att skillnaden i ytterområden är så pass liten vad gäller antalet hushåll som har möjlighet att förvärva bostad till nuvarande hyresnivå jämfört med marknadspris på andrahandsmarknaden för bostadsrätter i närmiljön beror på att många fastigheter i ytterstaden idag har en högre hyresnivå än vad den beräknade boendeutgiften är för bostadsrätter i fastigheternas närmiljö

- I innerstaden är hyreskostnaden mellan 1 000 och 2 000 kr/kvm/år lägre än för motsvarande bostadsrätt

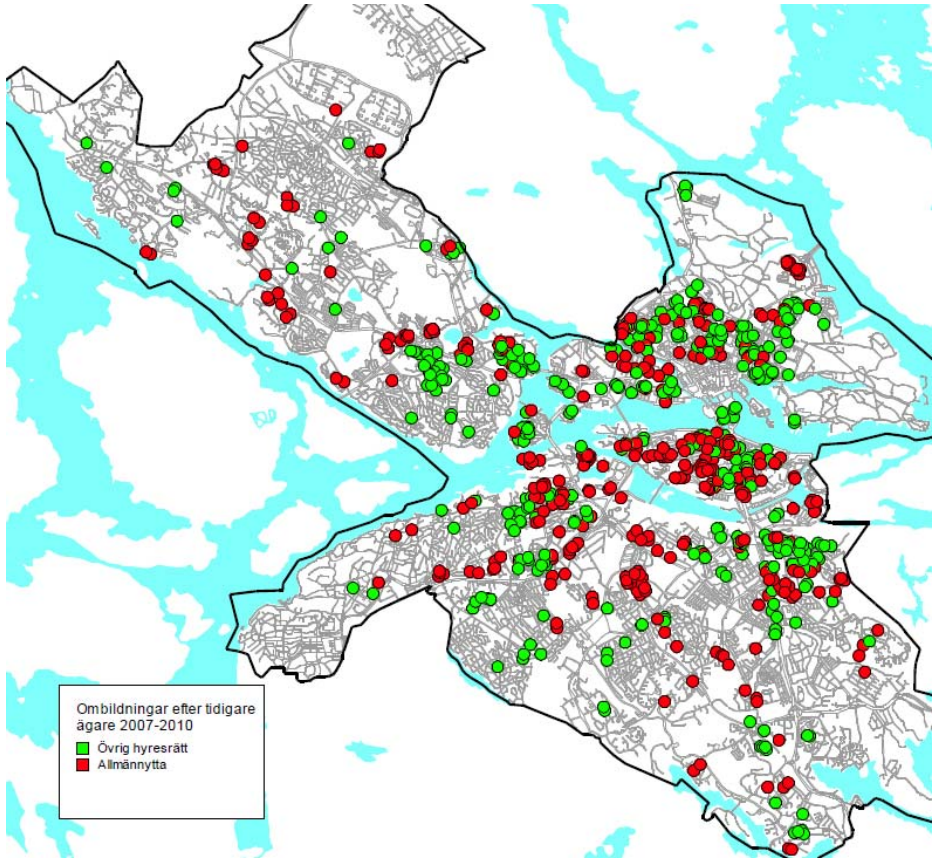


Analysmetodik

1. Positionera Framtidens fastighetsbestånd med avseende på prisstrukturen i närmiljön
2. Jämföra prisnivåer i tänkt BR-form med hyresnivåer i Framtidens bestånd, för att se vilka incitament som finns för ombildning både för hyresgästerna såväl som för Framtiden som koncern
3. Hur ser inkomsterna ut på övergripande nivå i området. Detta för att klargöra hur stark köpkraften är för respektive område
4. Slutsats vilka fastigheter/miljöer kan/bör man borra vidare i

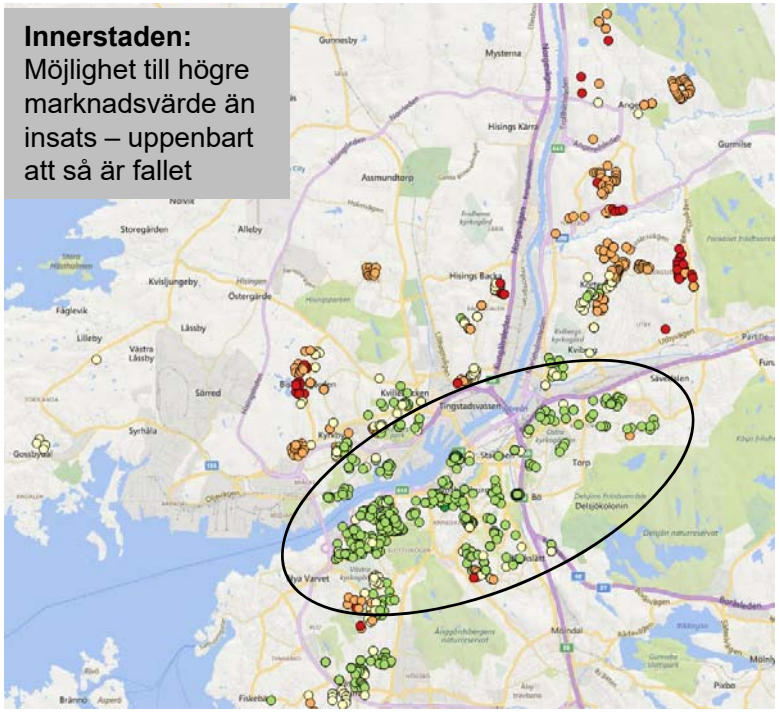
Erfarenheter från ombildningar i allmännyttans bestånd i Stockholm 2007-2010 (Sweco)

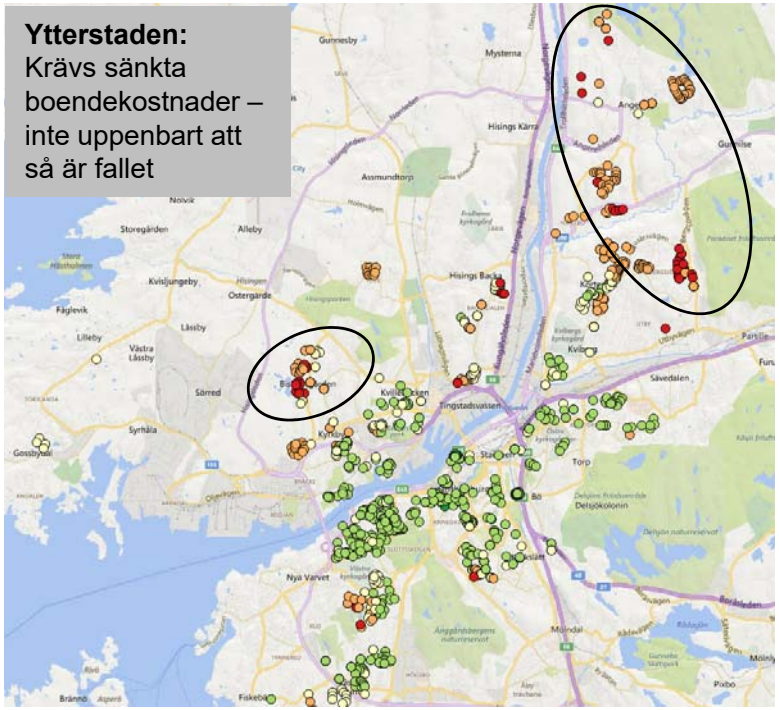
- **Ekonomiska argument väger tungt**
  - Fastigheter med höga hyresnivåer ombildas i betydligt högre grad än fastigheter med låga hyror. Detta hänger samman med att nyare fastigheter och fastigheter som ligger i mer attraktiva områden med höga taxeringsvärden är mer populära
  - Skillnaden mellan bostadsrättens värde och insats vid ombildning är av stor betydelse för hyresgästerna. När skillnaden mellan bostadsrättens marknadsvärde och de boendes insats vid förvärv av en fastighet är högre än ca 50 procent av insatsen är förutsättningarna för ombildning betydligt bättre än vid ett lägre värdeskapande. Det är särskilt viktigt med ett ”tryggt” övervärde när boendekostnaden ökar jämfört med hyran före ombildningen
  - En högre andel resursstarka hushåll leder till bättre förutsättningar att uppnå tillräcklig anslutningsgrad



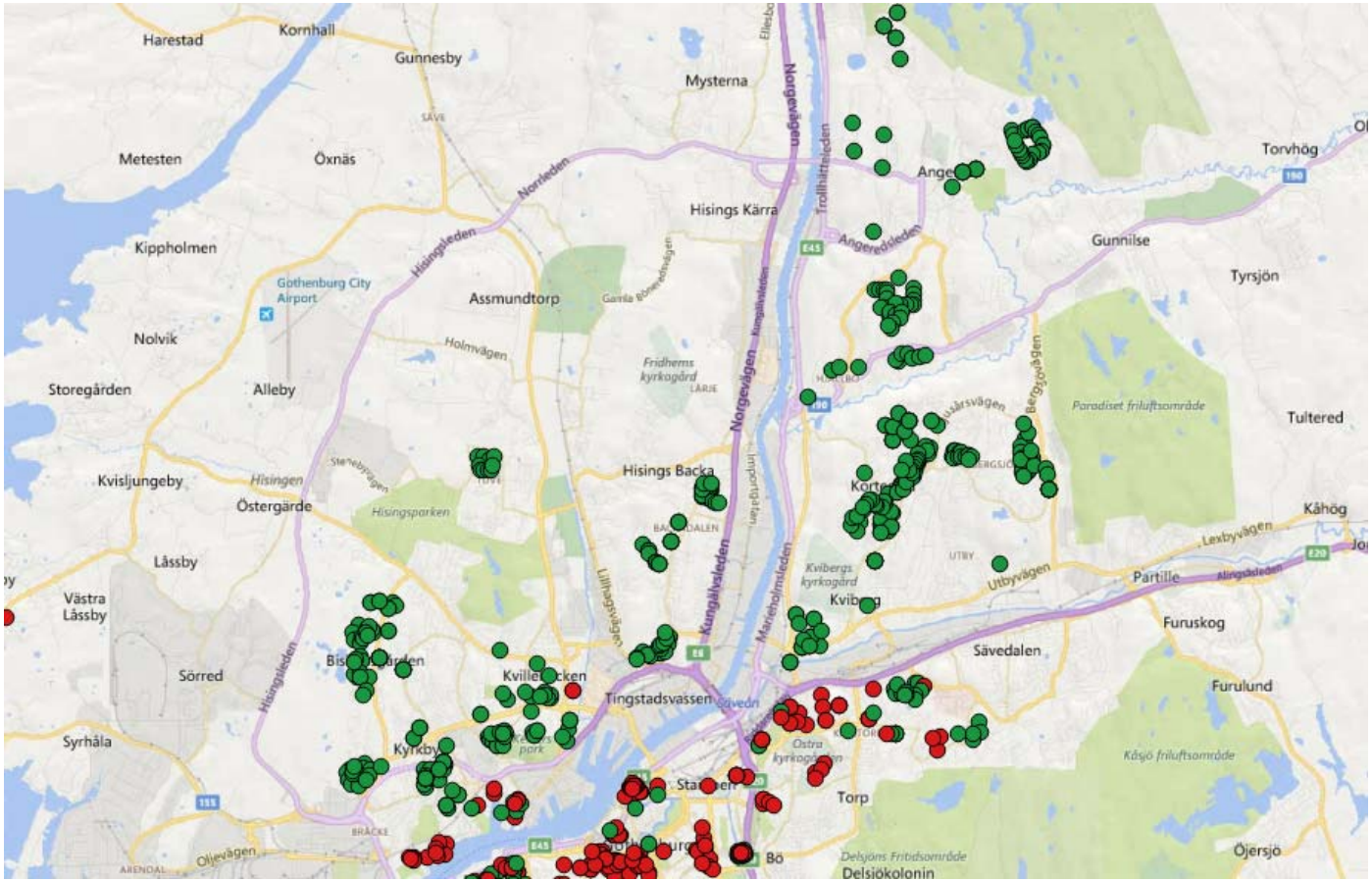
Liknande struktur i Göteborg som i Stockholm

- *Förändringen i boendekostnad är av stor betydelse för de boende vid en ombildning. I attraktiva innerstadslägen kan en ökning av boendekostnad accepteras eftersom bostadsrättens marknadsvärde bedöms vara betydligt högre än de boendes insats vid förvärvet. I Ytterförort är det däremot vanligt att lägre boendekostnader krävs för att tillräcklig anslutningsgrad ska uppnås för ombildning*





Fastigheter där det är möjligt att sänka boendekostnaden



- Grönmarkerade fastigheter indikerar möjligheten att sänka boendekostnaderna för hyresgästerna med 10 procent vid en ombildning och samtidigt ge möjligheten till Framtiden att ta ut ett högre försäljningspris än nuvarande avkastningsvärde
- Framtida boendekostnad i ombildad BR för hyresgästerna beräknas med avgift om 650 kr/kvm/år vilket skall täcka ett lån i föreningen om 10 000 kr/kvm. Ränta på insatsen beräknas med full belåning och fullt ränteavdrag med en kalkylränta på 5 procent (enligt tidigare resonemang)

Evidens erbjuder kvalificerad analys och strategisk rådgivning åt aktörer på den nordiska fastighetsmarknaden. Fakta förädlas och bearbetas med hjälp av våra unika databaser och prognosmodeller. Genom att översätta den makroekonomiska utvecklingen, villkoren på lokala marknader och kunders värderingar till konkreta bedömningar av framtida priser, hyror, vakanser eller andra tydliga beslutskriterier skapar vi ett försprång för våra kunder.

Evidens blw AB
Sibyllegatan 30, 2 tr
114 43 Stockholm
Tfn växel: + 46 8 599 05 170
www.evidensgruppen.se

Värdeskapande stadsutveckling

I en omfattande studie om värdeskapande stadsutveckling, har Framtidenkoncernen med ett stort antal parter från Göteborgs Stad, Västra Götalandsregionen och bland annat Fastighetsägarna och Sveriges Byggindustrier studerat vilka stadskvaliteter som efterfrågas.

Stadskvaliteterna har kopplats med betalningsvilja. Med utgångspunkt i;

- samtliga bostadsförsäljningar på både småhus- och bostadsrättsmarknaden under 5 år
- studier av kötid för hyresrätter på Boplats Göteborg
- andrahandshyror på Blocket
- NKI
- stora enkäter

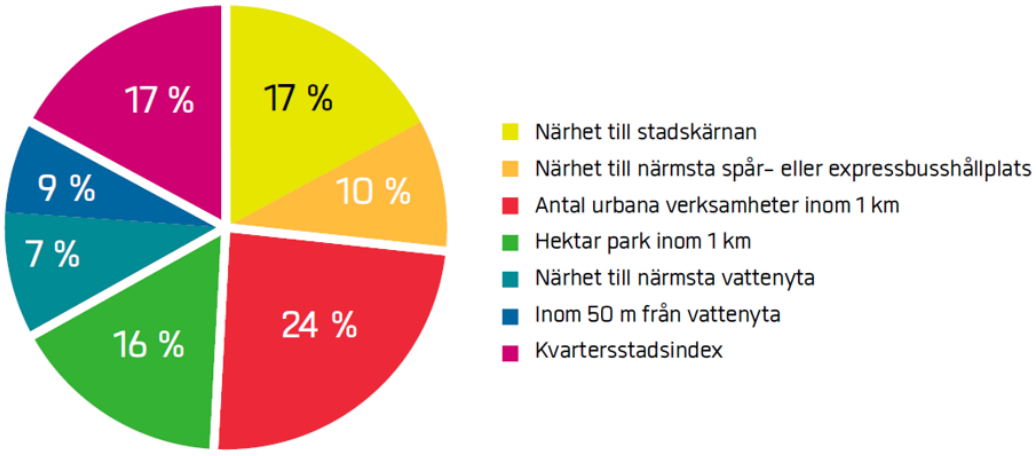
har stadskvaliteter kopplats till dessa bostadslägen.

Studien visar var det finns stadskvaliteter idag, men resultatet pekar också på att det genom planering finns möjligheter att skapa fler stadskvaliteter. Stadsbyggandet handlar inte bara om att utnyttja dagens goda lägen utan lika mycket om att skapa nya goda lägen i framtiden. Med kunskap om sju stadskvaliteter och den socioekonomiska nivån i ett område kan bostadsrättspriserna avgöras med cirka 10 procents felmarginal. De sju stadskvaliteterna beskriver områdets;

- centralitet och tillgänglighet
- utbudet av handel och service
- tillgången till rekreativa kvaliteter
- upplevelsen av stadsmiljön

Stadskvaliteterna i Göteborgsregionen visar att det i stora delar är en hållbar stad som efterfrågas. Att ha nära till rekreation, handel och service, och nära mellan bostäder och arbetsplatser innebär att en större andel av transporterna kan ske hållbart. I analysen framkommer att det inte är någon skillnad mellan de stadskvaliteter som boende i flerbostadshus efterfrågar oavsett om de äger eller hyr sin bostad.

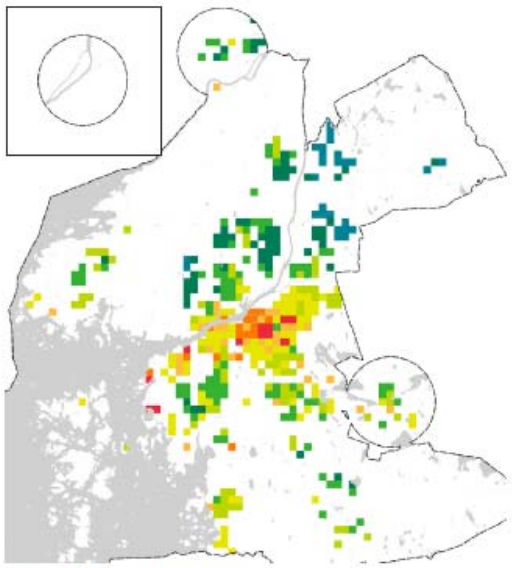
Med kunskap om sju stadskvaliteter och den socioekonomiska nivån i ett område kan bostadsrättspriserna avgöras till 87 procent.



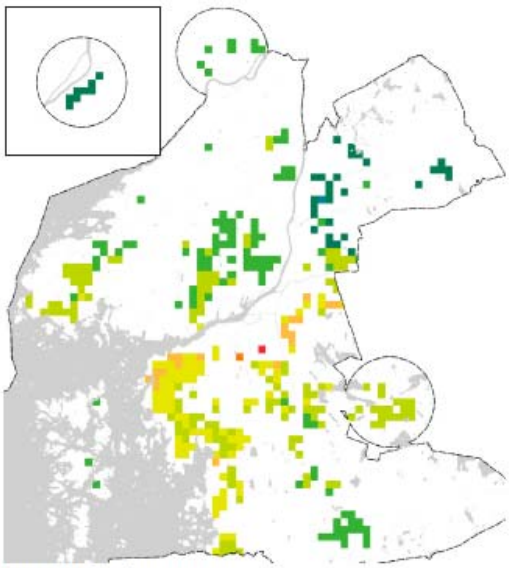
Hur socio-ekonomi påverkar bostadspriset

Vid sidan av analysen av hushållens värdering av stadskvaliteter med stor praktisk, ekonomisk och stadsbyggnadsteoretisk relevans inkluderades i modellen också ett mått på hushållens socioekonomiska villkor. Dessa mäts med ett index som består av årsinkomst per individ i arbetsför ålder samt andelen högutbildade. Denna variabel är av en annan karaktär än övriga variabler i modellen. Den går till exempel inte att direkt förändra genom nyproduktion eller annan stadsförnyelse. Variabeln tillåts ändå i modellen därför att det finns flera tidigare studier som visar att hushållens socioekonomiska villkor i ett område direkt påverkar prisnivån i området.

Nyproducerade bostäder tenderar till att vara dyrare eller ha en högre hyra än bostäder i det befintliga beståndet. Detta gäller oavsett var i geografin de är lokaliserade och om de är upplåtna med äganderätt, bostadsrätt eller hyresrätt. För att ha möjlighet att förvärva eller hyra dessa nya bostäder krävs att hushållen har god inkomst vilket för med sig att de också har ett högt socioekonomiskt index. Således leder nyproduktion, framförallt vad gäller ägt boende, även i svagare områden till att socioekonomin förbättras vilket påverkar området som helhet positivt. Utmaningen ligger i att få ekonomi i nyproduktion i områden med lägre prisnivå. Här handlar det om att stärka andra stadskvaliteter som kollektivtrafiktillgänglighet, parktillgång och stadsrum.



PRISER PÅ BOSTADSRÄTTER



PRISER PÅ SMÅHUSPRISER

Kan ökat utbud av stadskvaliteter jämna ut prisskillnader på bostäder?

Genom att planera staden så att en allt större andel människor får möjlighet att bo i lägen där närheten är god till såväl stadens utbud av service, rekreation och kollektivtrafik, skulle en generellt ökad ekonomisk hållbarhet i Göteborgsregionen kunna utvecklas. Fler människor skulle få en större ekonomisk buffert för andra utgifter, efter att transportkostnaderna räknats av. De stora skillnaderna i stadskvalitet mellan olika områden i Göteborgsregionen kan också sägas ha bidragit till den sociala segregationen. I synnerhet är det problematiskt att många hushåll med en låg socioekonomisk nivå också bor i stadsdelar med låg närhet till staden och därigenom också större potentiella transportkostnader.

Vid sidan av den ekonomiska konsekvensen är också de stora skillnaderna i närhet till staden problematisk utifrån ett hälsoperspektiv. I rapporten ”Skillnader i livsvillkor och hälsa” (Göteborgs Stad 2014) beskrivs hur central en jämlik folkhälsa är för städers sociala hållbarhet. I rapporten beskrivs hur den allmänna folkhälsan har ökat i Göteborg men parallellt har skillnader i hälsa mellan stadsdelar ökat. I Folkhälsoinstitutet kunskapssammanställning från 2007 (FHI 2007) visar sig stadsdelarnas promenadvänlighet ha stor betydelse för fysisk aktivitet. Då funna stadskvaliteter till stor del överensstämmer med promenadvänlighet skulle en jämnare fördelning av stadskvalitet i Göteborgsregionen då också kunna bidra till mer jämlika livsvillkor.

I någon mån skulle också ett ökat utbud av stadskvalitet i stadsdelar som idag saknar dessa kunna bidra till att jämna ut prisskillnaderna mellan stadsdelarna, vilket i förlängningen skulle kunna leda till att människor med olika socioekonomiska nivåer i högre grad än idag bor och arbetar i samma stadsdel. Med andra ord finns flera goda skäl till att öka och jämna ut skillnaderna i de funna stadskvaliteterna för att på så vis öka den sociala hållbarheten i Göteborgsregionen.

Behovet av mätbarhet av stadskvaliteter ökar

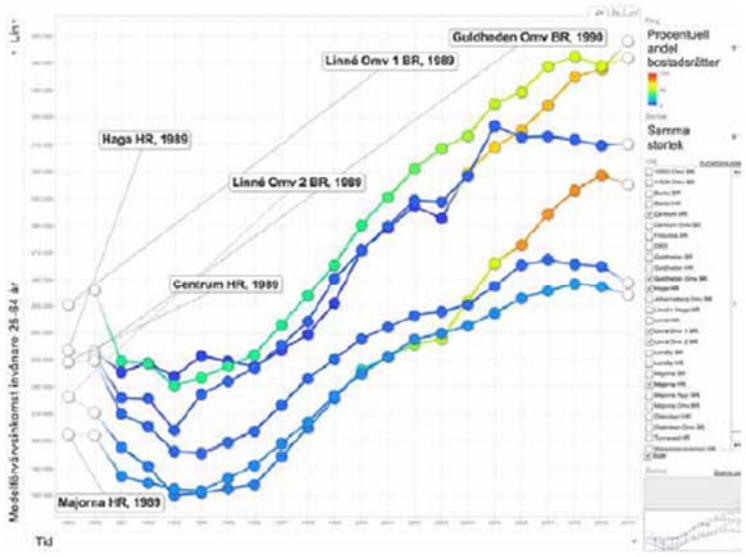
Inom alla samhällets områden, sjukvård, skola, företagande, används mått och indikatorer för att kunna säkerställa kvalitet och jämförbarhet. Blandstaden i Göteborg har inga nyckeltal utan det är genom att tolka intentionerna bakom och mäta nuläget som vi erhåller kunskap om strategiska vägväl. I studien ”Värdeskapande stadsutveckling” är det just planeringen och utformningen av den offentliga stadsmiljön, det som kommunen styr, är det mest värdeskapande. Flera studier visar också att konkret mätbara faktorer i den byggda miljön har stor påverkan på den sociala segregationen och resmönster i staden.

Stadsbyggnadsforskningen visar gång på gång att det utformningen av vår stads miljö har betydelse för hur den fungerar, för sociala- och ekonomiska värden. Stadsbyggandet är ett sorts spatialt kapital som möjliggör ekonomiskt och social kapital att växa. Användandet av indikatorer, att väga och vikta kvantiteter och kvaliteter, är grunden för en rationell beslutsprocess och har alltid varit en fundamental del av stadsbyggnadskonsten. Detta är också framlyft av FN:s råd för stadsutveckling UN Habitat. UN Habitat har också, med stöd i forskningen, tagit fram egna rekommenderade indikatorer för exempelvis täthet, funktionsblandning och offentlig plats. Dessa indikatorer är något som tillämpas allt mer i Göteborg och andra större städer. I Göteborg finns t.ex. rapporten ”Indikatorer för stadskvalitet” som ingår som del i den kommande arkitektursstrategin och som visar på mått som skapar de stadskvaliteter som efterfrågas.

Forskning

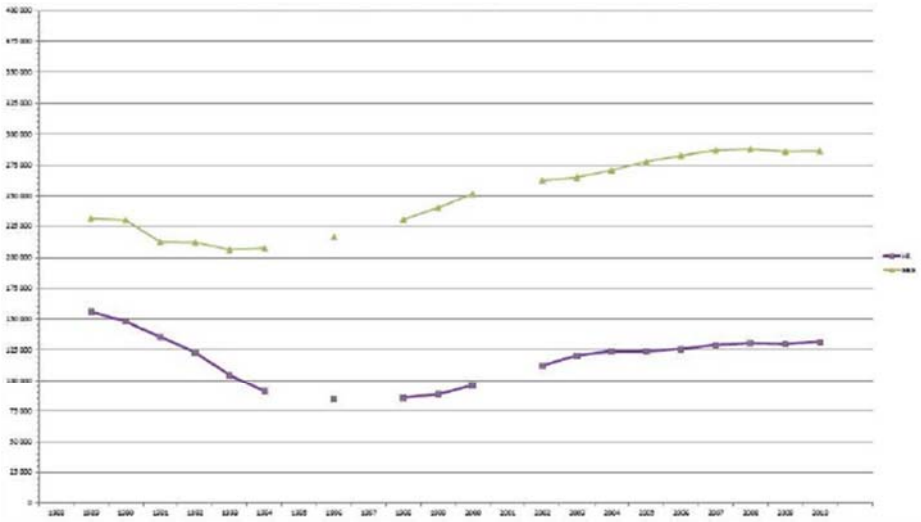
Jan Jörnmark

I Jan Jörnmarks senaste rapport ”Miljonprogrammet och bostadsrätter” visar han kopplingen mellan ombildning och medelinkomst.



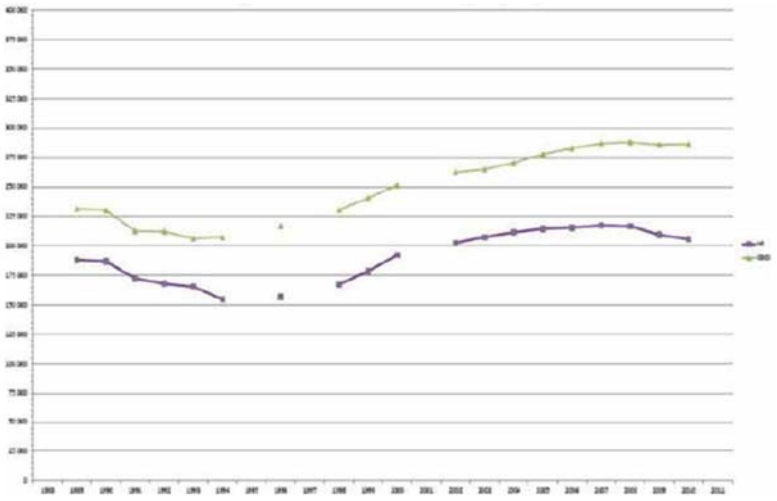
Figur 2. Medelförvärvsihnkomst invånare 25-64 år, 1989-2010

Figur 2 demonstrerar både strukturomvandling och social omvandling i olika innerstadsområden. Det vi ser här är hur områden rör sig från att domineras av hyresrätter för att genom omvandlingar av privat ägda bestånd istället får en större proportion bostadsrätter. Den allra snabbaste omvandlingen uppvisar Långgatsområdet och nordostpassagen, som går från en absolut bottenposition vad gäller medianinkomster till att bli ett mycket attraktivt område för medianinkomsttagare. De tre kontrollområden Haga, Landala och Majorna genomgår inga signifikanta ägandeförändringar, vilket också visar att den enda möjliga förklaringen till attraktivitetsskillnaderna ligger i själva ägandeformen.



Figur 3. Medelinkomst invånare 25-64 år i ett antal basområden kring Hjällbo efter upplåtelseform 2010 konverat till ekvivalent penningvärde juni 2012

Figur 3 visar samma bekymmersamma utveckling som för Haga, Majorna och Landala men för ett "miljonområde". Här ser vi tydligt hur attraktiviteten för medelinkomsttagare är relativt låg redan i inledningen av serier, men sedan viker dramatiskt under 1990-talet. Någon betydande återhämtning sker sedan aldrig. Istället ökar avståndet mot Göteborgs genomsnitt oavbrutet under hela perioden.



Figur 4. Medelinkomst invånare 25-64 år i Pennygången efter upplåtelseform 2010 konverat till ekvivalent penningvärde juni 2012

På figur 4 ser vi utvecklingen av medianinkomster i Pennygången under samma tidsperiod. Den vikande attraktiviteten från och med 1990-talet är även här uppenbar. Det ger också en föreställning om fur besvärligt det är att genomföra genomgripande moderniseringar i ett åldrande "miljonområde" av den här typen, eftersom invånarna knappast kommer att ha förutsättningar att klara de stor hyresförändringar som sedan blir nödvändiga. Vid ett besök i bostadsrättsföreningarna i Tynnered förde jag ett långt samtal med styrelsen i en av föreningarna. Typiskt nog var det en av de närvarande personer som hade flyttat till föreningen i Tynnered för att han inte var intresserad av att betala de högre hyror som då var aktuella i Pennygången.

Han gör också tydliga referenser till UN habitats fjärde mål och menar att *”De svenska och göteborgska erfarenheterna synes väl illustrera problematiken i vad som händer om inte dessa blandande upplåtelseformer finns.”*

Slutligen gör han kopplingen mellan och infrastrukturella samt samhällsbyggnadsmässiga investeringar i dessa områden. Slutsatsen för Göteborgs del blir att områden som Frölunda och Tynnered är väl integrerade i stadsrummet eftersom infrastrukturen förbereddes redan på 1960-talet här. I nordost skede utbyggnaden från Kortedala och framåt på ett helt annat sätt, mer som slutna enklaver utan kontakt med helheten.

”Allt detta innebär att de underprivilegierade områden som finns i nordost är i behov av betydande infrastrukturella och samhällsbyggnadsmässiga investeringar. Som vi sett av de tidigare resonemangen rör det också den sociala hållbarheten. Självklart hänger dessa båda delar dessutom ihop, för en resursstarkare befolkning skulle skapa ett starkare underlag för nya investeringar och därmed komplettare, hållbarare och mer attraktiva områden.”

Hans Lind och Anders Hellström

Hans Lind och Anders Hellström har i sin forskning analysera relationen mellan bostadsrättsmarknaden och ekonomisk segregering, genom att jämföra Malmö och Stockholm över en tioårsperiod. I artikeln ”Market Rents and Economic Segregation: Evidence From a Natural Experiment” har de funnit resultat som är, enligt författarna, bevis mot hypotesen att bostadsrättsmarknader drastiskt skulle öka ekonomisk segregering. Slutsatserna är vidare att inkomstskillnader ökar på en bostadsrättsmarknad, men även på en hyresrättsmarknad. Så även om det finns hyresreglering kommer det att vara möjligt för högre inkomstgrupper att få tag på attraktiva lägenheter: De har oftare något att handla med, de kan använda insatser från ägarmarknaden, de kan köpa lägenheter på den svarta marknaden, och de kan också ha varit taktiska och började köa för en lägenhet många år innan de behöver den.

Cecilia Enström Öst, Bo Söderberg och Mats Wilhelmsson

I artikeln ”Household allocation and spatial distribution in a market under (“soft”) rent control” analyserar Cecilia Enström Öst, Bo Söderberg och Mats Wilhelmsson empiriskt huruvida den allmänt utbredda föreställningen stämmer, nämligen att en reglerad hyresmarknad främjar social integration.

Undersökningen bygger på data ifrån 400 000 hushåll, där den fria marknaden (bostadsrätter) jämförs med en mer kontrollerad marknad (hyresrätter) i Sverige.

En viktig slutsats är att inkomstskillnaderna är bara signifikant större inom bostadsrättsmarknaden än inom hyresrättsmarknaden. Men när det gäller etnicitet, utbildningsnivå, ålder och antal barn, är hyresmarknaden i Stockholm mer segregerad i dessa avseenden än bostadsrättsmarknaden.

Stadsledningskontoret

Göteborgs Stad

Tjänsteutlåtande
Utfärdat 2018-06-05
Diarienummer 0983/17

Handläggare
Henrik Levin, Neda Sherafat, Pia Borg
Telefon: 031-368 02 45
E-post: henrik.levin@stadshuset.goteborg.se

Utvärdering av resultatet av genomförda ombildningar av hyresrätter till bostadsrätter i Lövgärdet, Eriksbo och Tynnered

Förslag till beslut

I kommunstyrelsen:

1. Ombildning av hyresrätter till bostadsrätter i Göteborgs ytterstadsdelar – En uppföljningsstudie, enligt bilaga 2 till stadsledningskontorets tjänsteutlåtande, antecknas.
2. Uppdraget från kommunstyrelsen 2017-09-06 § 618, att genomföra en ordentlig utvärdering av resultatet av de genomförda ombildningarna av hyresrätter till bostadsrätter i de i yrkandet nämnda stadsdelar, förklaras fullgjort.

Sammanfattning

En forskargrupp på Centrum för boendets arkitektur har på uppdrag av stadsledningskontoret studerat effekterna av de ombildningar från hyresrätter till bostadsrätter som gjordes 2006-2008 i Lövgärdet, Eriksbo och Tynnered. Utredningen visar bland annat att en majoritet av de boende i de nybildade bostadsrätterna är nöjda med både sitt boende och sitt närområde, att allmännyttan ser positivt på ombildningarna och att bostadsrätterna har haft en roll i att skapa stabilitet och öka tryggheten i respektive område. Allmännyttans upprustningar och den allmänna utvecklingen i områdena under samma tidsperiod gör det svårt att bedöma hur mycket ombildningarna i sig har påverkat utvecklingen. Svarsfrekvensen i enkätundersökningen uppgick till 30 procent, vilket är för lågt för att dra statistiskt säkerställda samband baserat på det insamlade underlaget.

Stadsledningskontorets bedömning är att forskningsstudien inte kan ses som en utvärdering i den bemärkelsen att det funnits tydliga mål för ombildningarna som nu har följts upp. Istället är utredningen en studie i de effekter som ombildningarna har resulterat i med utgångspunkt i de frågeställningar som anges i kommunstyrelsens beslut 2017-09-06 § 618. Tidsaspekten har spelat roll för hur utförlig och omfattande studien har kunnat bli. Sammantaget och med de förutsättningar som givits anser stadsledningskontoret att utredningen svarar väl mot uppdraget.

Ekonomiska konsekvenser

Utredningens resultat innebär inga ekonomiska konsekvenser för staden. Ekonomiska konsekvenser för de boende beskrivs i utredningen.

Barn-, mångfalds- och jämställdhetsperspektivet

Utredningen kommenterar dessa perspektiv inom ramen för sociala konsekvenser av ombildningarna samt demografisk sammansättning och flyttmönster. Mångfalden av boende har ökat med en delvis annan sammansättning bland inflyttande efter ombildningarna. Till exempel bor det nu fler barnfamiljer, boende med högre utbildningsnivå och högre anställningsgrad i områdena. Utredningen har inte jämfört utvecklingen i de nybildade bostadsrätterna med den i kvarvarande hyresrätter inom områdena.

Miljöperspektivet

I utredningen beskrivs de renoveringar av bostadshusen och de förändringar i utemiljön som har gjorts efter det att ombildningarna har ägt rum. Vanliga åtgärder i bostadsrättsföreningarnas fastigheter efter ombildningen rör bland annat ventilation, stammar, fasad, lagning av armering i betongbjälklag och byte till LED-belysning. Utmärkande är att alla bostadsrättsföreningarna har valt att göra antingen ett stambyte eller relining medan det inte har gjorts i någon av allmännyttans fastigheter. Detta kan bero på att allmännyttans planerade åtgärder ingår i ett större program och att det därför tar längre tid tills de når just dessa områden.

Omvärldsperspektivet

I Stockholm har det skett många fler ombildningar jämfört med i Göteborg. Erfarenheterna från Stockholm har redovisats i en rapport av Sweco (2012). Aktuell forskningsstudie om ombildningar i Göteborg innehåller en lista över andra källor som utgör ett referensmaterial i frågan.

Bilagor

1. Protokollsutdrag kommunstyrelsen, 2017-09-06 § 618 samt yrkande Martin Wannholt, 2017-06-14
2. Utredningen: Ombildning av hyresrätter till bostadsrätter i Göteborgs ytterstadsdelar – En uppföljningsstudie

Ärendet

Kommunstyrelsen beslutade 2017-09-06 § 618 enligt yrkande av Martin Wannholt, 2017-06-14, att uppdra till stadsledningskontoret att genomföra en ordentlig utvärdering av Förvaltnings AB Framtidens (Framtiden) ombildningsprojekt av hyresrätter till bostadsrätter i Lövgärdet, Eriksbo och Tynnered. Stadsledningskontoret har uppdragit åt Centrum för boendets arkitektur att genomföra utvärderingen, se bilaga 2.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund

Under åren 2006 till 2008 ombildades 580 allmännyttiga hyreslägenheter i de tre ytterområdena Lövgärdet, Eriksbo och Tynnered.

Framtiden har i uppdrag enligt sitt nuvarande ägardirektiv att bidra till att skapa en stad med blandade bostads- och upplåtelseformer.

I kommunfullmäktiges budget anges att stadsutvecklingen aktivt ska bidra till att minska segregationen och minska skillnaderna i livsvillkor och hälsa. I budgeten anges också att områden ska planeras för att uppnå en mångfald av upplåtelseformer och bostadstyper, även om det inte utesluter att nya hyresrätter byggs i områden med många hyresrätter.

Forskningsstudie om ombildningsprojekten

Stadsledningskontoret har gett uppdraget att genomföra en oberoende utvärdering av ombildningsprojekt av hyresrätter till bostadsrätter till en forskargrupp på Centrum för boendets arkitektur på Chalmers tekniska högskola, under ledning av Ola Nylander, professor inom arkitektur och samhällsbyggnadsteknik samt byggnadsdesign. Forskargruppen har under våren 2018 genomfört uppdraget med följande frågeställningar som utgångspunkter:

- Sociala konsekvenser
  Påverkan på social rörlighet och effekter för kvarboende hyresgäster
  Effekter för hela bostadsområdet
- Ekonomiska konsekvenser
- Tekniska konsekvenser gällande förvaltning av fastigheterna

Fokus i studien har framförallt varit på hyresgästernas och föreningarnas upplevelse av ombildningen och bostadsområdena idag. Studien innefattat bland annat litteraturstudier, intervjuer och enkätundersökningar. Utvärderingen finns i sin helhet i bilaga 2.

Sammanfattning av resultatet av utvärderingen

Studien visar att ombildningarna har varit en lång och arbetskrävande process för inblandade parter, framförallt för allmännyttan och de boende, men även för medverkande banker, då det har varit svårt att värdera hyresrätter i miljonprogramsområden. Många av de boende har haft liten eller ingen erfarenhet av att köpa, äga och förvalta fastigheter. Det har krävts ett stort engagemang både hos säljare och köpare. Idag utgör de ombildade lägenheterna fungerande och stabila bostadsrättsföreningar. De tre berörda allmännyttiga bostadsföretagen Bostads AB Poseidon, Bostadsbolaget och Familjebostäder har positiva erfarenheter av ombildningarna. Det är och har varit ett bra samarbete med de nya bostadsrättföreningarna.

Utredarna lyfter fram bostadsrättsföreningarnas styrelsers arbete. Det har varit en stor arbetsbörda för styrelserna att sätta sig in i nya arbetsområden med olika boendeformer, förstå och ta hand om tekniska frågor kring förvaltning, underhåll och reparation, och att få balans i föreningarnas ekonomi. De ombildade föreningarna har gjort omfattande renoveringar och underhållsarbeten på sina fastigheter. Nya rörstammar, inglasning av balkonger och renovering av trapphus är några av de insatser som genomförts. Renoveringarna har inneburit måttliga eller inga ökningar av avgifterna. De ombildade husen är i lika bra, eller bättre skick, än allmännyttans motsvarande hus i samma område. Styrelserna gör också en viktig social insats i de respektive stadsdelarna. De utgör en social resurs för ökad trygghet och trivsel på en samhällelig nivå mellan det kommunala och medborgarna.

De boende som under ombildningsprocessen köpte en lägenhet och de som i senare skede köpt en bostadsrätt i de ombildade föreningarna är överlag nöjda med sitt bostadsområde. 83 procent av de svarande uppger att de trivs mycket bra med sin lägenhet. En enligt utredarna anmärkningsvärd hög siffra. Studien konstaterar att det är en bostadskvalitet att bo i en egen, ägd lägenhet. Det pågår och har pågått en intensiv ombyggnads- och renoveringsaktivitet interiört i de ombildade lägenheterna. Att kunna bygga om och påverka det egna boendet är en viktig del av boendekvaliteten.

Studien visar att det ekonomiskt sett har varit en bra affär för de som köpte en lägenhet vid ombildningen och sedan sålt den i ett senare skede. Avgiften för bostadsrätterna har varit något lägre än den tidigare hyran för samma lägenhet och priserna för lägenheterna var lågt satta. För många hushåll har det därigenom skapats möjligheter att göra boendekarriär.

I undersökningen har det framkommit problem för de boende som valt att inte vara med i ombildningen och istället bo kvar i en hyresrätt, med en nybildad förening som hyresvärd istället för ett allmännyttigt bostadsbolag. Dessa hushåll är inte lika positiva, varken till boendet i sin lägenhet eller till bostadsområdet som de som köpte lägenhet i under ombildningarna.

Utredarna noterar att det har skett en förändring i hushållen i de tre områdena. Bland de som köper en bostadsrätt i de ombildade lägenheterna är utbildningsnivån högre än hos de som bor kvar sedan innan ombildningen. De som flyttar in är i huvudsak barnfamiljer och en majoritet är nya svenskar. De som flyttar ut är äldre infödda svenskar. Detta är samtidigt en utveckling som gäller i stadsdelarna som helhet. Omflyttningsgraden har under hela perioden varit på 10 procent, samma nivå som inom allmännyttan i Göteborg.

Utvärderingen visar att de boende i de ombildade fastigheterna upplever hög grad av trygghet. Det är svårt att ställa det i relation till omgivande hus och stadsdelar då allmännyttan kontinuerligt arbetat med olika former av renoveringar och trygghetsåtgärder. Det är sannolikt så att ombildningarna varit med och skapat stabilitet och ökad trygghet. Men i vilken grad det påverkar, eller i vilken grad utvecklingen i allmännyttans motsvarande arbete är en påverkande faktor har utredarna haft svårt att dra slutsatser om i den här utvärderingen.

Utredarna pekar på behovet av fortsatt forskning inom området. De ser det som särskilt intressant att studera ombildningarnas påverkan på flyttmönster, flyttorsaker och brottslighet. Det skulle ge information som kan påverka förtätning och komplettering av

miljonprogramsområden. Vidare anser forskarna att det vore intressant att studera de olika föreningarna var för sig för att undersöka hur ombildningens konsekvenser skiljer sig åt i de olika områdena.

Stadsledningskontorets bedömning

Stadsledningskontorets bedömning är att forskningsstudien inte kan ses som en utvärdering i den bemärkelsen att det funnits tydliga mål för ombildningarna som nu har följts upp. Istället är utredningen en studie i de effekter som ombildningarna har resulterat i med utgångspunkt i de frågeställningar som anges i kommunstyrelsens beslut 2017-09-06 § 618.

Forskningsstudien har angripit uppdraget brett, genom att använda flera olika slags källor såsom litteraturstudier, intervjuer och enkätundersökningar. Studien pekar på svårigheten att värdera ifall ombildningarna har varit positiva eller negativa för områdena som helhet. Istället för en värdering har författarna velat nyansera bilden av ombildningarna och bidra till ökad kunskap.

Stadsledningskontoret konstaterar att bostadsrätterna har haft betydelse för stabiliteten och tryggheten i de undersökta områdena. Det är tydligt att en majoritet av de som bor i de ombildade bostadsrätterna är nöjda med sitt boende. Allmännyttans upprustningar och den allmänna utvecklingen i områdena gör det svårt att bedöma hur mycket ombildningarna i sig har påverkat utvecklingen. Svarsfrekvensen i enkätundersökningen uppgick till 30 procent, vilket är för lågt för att dra statistiskt säkerställda samband baserat på det insamlade underlaget. Det svåra är alltså att isolera effekterna av ombildningarna i relation till områdenas allmänna utveckling.

Tidsaspekten har spelat roll för hur utförlig och omfattande studien har kunnat bli. Sammantaget och med de förutsättningar som givits anser stadsledningskontoret att utredningen svarar väl mot uppdraget.

Henrik Levin	Jessica Granath
Planeringsledare	Avdelningschef

Ombildning av hyresrätter till bostadsrätter i Göteborgs ytterstadsdelar

En uppföljningsstudie

Rapporten är en utvärdering av den ombildning av hyresrätter till bostadsrätter som Göteborgs allmännyttiga bostadsbolag genomförde 2006-2008. Nu tio år efter ombildningen gör Centrum för Boendets arkitektur på Chalmers en uppföljning av ombildningen.

Chalmers Arkitektur och
Samhällsbyggnadsteknik,
41296 Göteborg, +46317721000
/www.chalmers.se/sv/centrum/cba/

CENTRUM FÖR BOENDETS ARKITEKTUR CBA

CHALMERS

Förord

Ombildning av hyresrätter till bostadsrätter är idag en het fråga med många ideologiska kopplingar. Det handlar om hur vi vill att våra stadsdelar ska utvecklas, hur bostadsbristen ska lösas, vilka möjligheter människor med olika ekonomiska förutsättningar ska ha i sitt boende.

Å ena sidan åberopar förespråkarna för ombildning möjlighet till blandning av upplåtelseformer i områden dominerade av hyresrätter, möjlighet för individen att påverka sitt boende och att göra boendekarriär, möjlighet att finansiera upprustning och nybyggnation och större incitament för lägenhetsinnehavarna att ta hand om sitt bostadsområde.

Å andra sidan menar motståndarna att ombildning tränger undan ekonomiskt svaga hushåll, urholkar hyresrättens status och endast bidrar till enskilda individers ekonomiska vinning.

Under 2006-2008 ombildades 580 allmännyttiga hyreslägenheter i tre av Göteborgs ytterområden, enligt direktiv från Förvaltnings AB Framtiden. Tio år senare, under januari-maj 2018, görs den här uppföljningsstudien, med utgångspunkt i sociala, tekniska och ekonomiska aspekter, och fokus framförallt på de boendes och föreningarnas upplevelse av ombildningen och bostadsområdena idag.

Med den här utvärderingen vill vi i forskargruppen bidra till ökad kunskap och därmed en nyanserad debatt om ombildningar av hyresrätter till bostadsrätter i förortsområden.

Vi som gjort rapporten är:

Professor Ola Nylander, arkitekt, projektledare, Chalmers CBA
ola.nylander@chalmers.se, +46730346348

Arkitekt Lina Jonsdotter, projektkoordinator, Radar Arkitektur & Planering AB

PhD Arkitekt Kaj Granath, Chalmers, CBA

Professor emeritus, Jan Paulsson, arkitekt, Chalmers CBA

Johan Gren, amanuens, Chalmers CBA

Vidare har följande deltagit i en referensgrupp till projektet:

Docent Paula Femenías, arkitekt, Chalmers ACE

Docent Liane Thuvander, arkitekt, Chalmers, ACE

Docent i etnologi, Joakim Forseman, Radar Arkitektur & Planering AB

Sammanfattning

I januari 2018 gav Stadsledningskontoret vid Göteborgs stad uppdrag till Centrum för boendets arkitektur (CBA) att utvärdera de ombildningar av allmännyttiga hyresrätter som genomfördes mellan 2006 och 2008. Sammanlagt handlade det om 580 bostäder i stadsdelarna Tynnered, Lövgärdet och Eriksbo.

Syftet med ombildningarna var att Göteborg stad ville verka för en större blandning av upplåtelseformer i stadsdelar med hög andel hyresrätter. Beslutet om att göra en utvärdering togs av Kommunstyrelsen i september 2017, som därefter gav Stadsledningskontoret (SLK) i uppdrag att genomföra en utvärdering av resultatet av de genomförda ombildningarna. I uppdraget ingick att utvärdera sociala, ekonomiska och tekniska konsekvenser av ombildningarna. Vilket gavs i uppdrag till CBA att göra.

Utvärderingen har genomförts av en forskargrupp med Ola Nylander, Lina Jonsdotter, Jan Paulsson, Johan Gren och Kaj Granath. I arbetsgruppen har vid diskussioner Paula Femenías, Joakim Forsemalm och Liane Thuvander deltagit.

Utvärdering har bestått av tre delar: en omvärldsanalys, kvalitativa djupintervjuer och en enkätundersökning. Materialet har tagits fram, analyserats och sammanställts av forskargruppen. Metoden har haft både kvalitativa och kvantitativa inslag. Utvärderingen har gjorts under en relativt kort period under våren 2018 och är på många sätt en explorativ studie.

Det sammanfattade resultatet av utvärderingen är följande:

Ombildningarna har varit en lång och arbetskrävande process för inblandade parter, framförallt för allmännyttan och de boende, men även för medverkande banker, då det har varit svårt att göra en rimlig ekonomisk värdering av hyresrätter i miljonprogramsområden. Många av de boende har haft liten eller ingen erfarenhet av köpa, äga och förvalta fastigheter. Det har krävts ett stort engagemang både hos säljare och köpare.

Det har varit en stor arbetsbörda för styrelserna i de nybildade bostadsrättsföreningarna. Att sätta sig in i nya arbetsområden med olika boendeformer, hyresvärdsansvar gentemot kvarboende hyresgäster, förstå och ta hand om tekniska frågor kring förvaltning, underhåll och reparation, men också att få balans i föreningarnas ekonomi har inneburit stora utmaningar.

BRF-styrelserna gör en viktig social insats i de respektive stadsdelarna. De utgör en social resurs för ökad trygghet och trivsel på en samhällelig nivå mellan det kommunala och medborgarna.

De tre berörda allmännyttiga bostadsföretagen Bostads AB Poseidon, Bostadsbolaget och Familjebostäder har positiva erfarenheter av ombildningarna. Det är och har varit ett bra samarbete med de nya bostadsrättföreningarna.

Omflyttningsgraden var inledningsvis relativt låg, men har under de senaste åren ökat. Över hela perioden, från tiden då ombildningarna ägde rum för tio år sedan, är omflyttningsandelen 10%. Det är samma nivå som omflyttningen inom allmännyttan i Göteborg som helhet.

De boende som under ombildningsprocessen köpte en lägenhet och de som i senare skede köpt en bostadsrätt i de ombildade föreningarna är överlag nöjda med sitt bostadsområde. 83% av de svarande uppger att de trivs mycket bra med sig lägenhet. En anmärkningsvärd hög siffra. Att bo i en egen, ägd lägenhet är bostadskvalitet.

Det har skett en förändring i hushållens demografi i de tre områdena. Bland de som köper en bostadsrätt i de ombildade lägenheterna är utbildningsnivån högre än i de befintliga hushållen, antalet barn fler, medelåldern lägre och andelen pensionärer avsevärt lägre. Andelen hushåll som talar både svenska och något annat språk ökar markant, medan andelen helt svenskspråkiga hushåll minskar. Detta är samtidigt en utveckling som gäller för områdena som helhet och kan inte direkt sägas vara en konsekvens av ombildningen, utan snarare av den omflyttning som skett som resultat av ombildningen.

Ekonomiskt sett har det varit en bra affär för de som köpte en lägenhet vid ombildningen och sedan sålt den i ett senare skede. Månadsavgiften för bostadsrätterna har varit något lägre än den tidigare hyran för samma lägenhet och priserna för lägenheterna var lågt satta. För många hushåll har det därigenom skapats möjligheter att göra boendekarriär och köpa radhus, eller villa i lägen utanför Göteborg.

I undersökningen har framkommit problem för de boende som valt att inte vara med i ombildningen och istället bo kvar i en hyresrätt, med en nybildad förening som hyresvärd istället för ett allmännyttigt bostadsbolag. Dessa hushåll är inte lika positiva, varken till boendet i sin lägenhet eller till bostadsområdet som de som köpte lägenhet i under ombildningarna. I undersökningen framkommer exempel på att dessa hushåll känner sig exkluderade och att de har svårt att få gehör för önskemål om förbättringar i lägenheterna.

De ombildade föreningarna har gjort omfattande renoveringar och underhållsarbeten på sina fastigheter. Nya rörstammar, relining av rörstammar, omfogningar av tegelfasader, inglasning av balkonger, nya tak och hängrännor, renovering av trapphus, ny belysning och nya låssystem är några av de insatser som genomförts. Detta är renoveringar som är gjorda med måttliga ökningar, eller inga ökningar alls av avgifterna. De ombildade husen är i lika bra, eller bättre skick, än allmännyttans motsvarande hus i samma område.

Det pågår och har pågått en intensiv ombyggnads- och renoveringsaktivitet interiört i de ombildade lägenheterna. Att kunna bygga om och påverka det egna boendet är en viktig del av boendekvaliteten. Här syns en påtaglig skillnad i aktivitet mellan boende i BR och HR. De boende i HR har inte alls samma möjlighet att påverka sin boendemiljö.

Utvärderingen visar att de boende i de ombildade fastigheterna upplever hög grad av trygghet. Det är svårt att ställa det i relation till omgivande hus och stadsdelar då allmännyttan kontinuerligt arbetat med olika former av renoveringar och trygghetsåtgärder. Det är sannolikt så att ombildningarna varit med och skapat stabilitet och ökad trygghet. Men i vilken grad det påverkar, eller i vilken grad utvecklingen i allmännyttans motsvarande arbete är en påverkande faktor är det svårt att dra slutsatser om i den här utvärderingen.

Fortsatt forskning inom området är viktigt att få igång. Bland annat om ombildningarnas påverkan på flyttmönster, flyttorsaker och brottslighet. Det skulle ge information som kan påverka förtätning och komplettering av Miljonprogramsområden. Idag flyttar många från de ombildade bostadsrätterna till radhus och villor i grannkommunerna. Med rätt komplettering av radhus och småhus i Tynnered, Lövgärdet och Eriksbo skulle de här

hushållen kunna bo kvar i sin stadsdel. Vidare vore det intressant att studera de olika föreningarna var för sig för att undersöka hur ombildningens konsekvenser skiljer sig åt i de olika områdena.

Den renoveringsiver som omedelbart uppstår efter ombildningarna kan också ses som en uppmaning till förvaltare av hyresrätter att utveckla metoder för ökat boendeinflytande avseende utformningen av den enskilda lägenheten även för hyresgäster. Det finns inget skäl att tro att behov och önskemål i det här avseendet avsevärt skiljer sig mellan boende i BR och HR.

Boendesituationen för de som väljer att bo kvar med hyresrätt behöver också uppmärksammas. Den tydliga ökning av trivsel och boendekvalitet som rapporteras från de nya bostadsrättsinnehavarna får inte förringa den minskade trivseln hos dem som inte velat eller inte kunnat delta i ombildningen. Det vore angeläget att, inför eventuella kommande utförsäljningar, utveckla metoder för att minska de negativa konsekvenserna för de kvarboende i hyresrätt. Allmännyttan har, i kraft av sin storlek, sitt uppdrag och sin historiska roll, ett särskilt ansvar i dessa frågor.

Centrum för boendets arkitektur

Centrum för boendets arkitekturs (CBA) är ett nystartat centrum på Chalmers, institutionen för Arkitektur och Samhällsbyggnadsteknik. Genom CBA vill Chalmers lyfta fram arkitekturperspektivet i bostadsbyggandet.

Med centrum för boendets arkitektur, CBA, byggs en nationell plattform för kunskapsförmedling, diskussion, utvecklingsarbete och forskning kring boende och bostad. En plattform för ökad samverkan mellan näringsliv och akademi med gemensamma forskningsansökningar och FoU-projekt för bostadsutvärderingar och bostadsutveckling och utveckling av ny kunskap inom teknik, ekonomi och sociala frågeställningar.

Målsättningen för CBA är att genom samverkan i branschen vara med och lyfta svensk bostadsarkitektur till internationell toppklass och medverka till att nya bostäder främjar hälsa och välbefinnande – en förutsättning för långsiktigt och hållbart byggande.

CBAs verksamhet bygger på intresse och samverkan med näringslivet i form av arkitektkontor, bostadsorganisationer och myndigheter. För närvarande har CBA ett 30-tal medlemmar.

Uppdraget för Stadsledningskontoret är ett av de FoU-projekt som CBA gör. För mer information se hemsidan http://www.chalmers.se/sv/centrum/cba.

CENTRUM FÖR BOENDETS ARKITEKTUR CBA

Innehåll

Sammanfattning ... **3**
Centrum för boendets arkitektur ... **6**
Uppdraget ... **9**
Bakgrunden ... 9
Metod ... **10**
Källor ... 13
Tidigare erfarenheter ... **14**
Befolkning, bostäder och upplåtelseformer i Göteborg ... 14
Ombildningar i Göteborg ... 14
Motiv för ombildning ... 14
Förvecklingar med kvarboende hyresgäster vid ombildning ... 15
Gentrifiering ... 16
Erfarenheter av ombildningar i Stockholm ... 17
Källor ... 19
Bostadsrättsföreningarna ... **20**
Intervjuer med brf:ernas styrelser ... **27**
En komplicerad ombildningsprocess, som tog lång tid ... 27
Oklarheter kring vad det innebär att äga en bostadsrätt ... 28
Sociala insatser och förändringar ... 28
Reparationer, upprustning och förnyelseåtgärder. ... 32
Många renoveringar inne i lägenheterna ... 34
Föreningarnas ekonomi: sisådär, god och väldigt bra ... 35
Lägenheterna har ökat kraftigt i värde ... 36
Kvarboende hyresgäster ... 37
Problem med andrahandsuthyrning och svartuthyrningar ... 37
Omflyttningar och boendekarriärer ... 38
Övriga synpunkter ... 38
Övriga intervjuer ... **40**
Hyresgästföreningen ... 40
Sammanfattning intervjuer med de tre allmännyttiga bostadsbolagen ... 40
Familjebostäder, om ombildningen i Eriksbo ... 41
Bostads AB Poseidon, om ombildningen i Lövgärdet ... 42
Bostadsbolaget, om ombildningarna i Tynnered ... 43
Enkäten ... **44**
Del A – Om hushållen ... 45
Del B – Om bostäderna ... 50
Del C – Om fastigheterna och områdena ... 57

Del D – Om föreningarna 59
Del E – Övriga kommentarer 61
Del X – Om ombildningen (för de som flyttade in innan ombildningen) 63
Jämförelse med allmännyttans AktivBo-enkät 66
Omflyttningar - lika stor som hos allmännyttan 68
Brottsstatistik 69
Statistik från SCB 69
Befolkningsstruktur, många unga och äldre 70
Utbildningsnivån ökar 71
Andel med utländsk bakgrund ökar 72
En ökande prisutveckling 73
Vad kostar det att hyra jämfört med att köpa? 75
Tekniska förändringar i fastigheterna 77
Förändringar i fastigheterna 77
1 Sociala konsekvenser 81
Trivsel och nöjdhet ökar, men inte för alla 81
Utökade sociala mötesplatser och grannrelationer 82
Ökat inflytande över boendet 83
Lika stor omflyttning i BRF som i allmännyttan. Men en möjlighet till boendekarriär. 83
Nya hushållstyper flyttar in 84
Boendekarriärer? Hur ser de ut? 85
Många väljer att flytta till en stor bostad 85
Ombildningarna har skapat stabilitet 85
Kritiska röster bland kvarboende hyresrättslägenheter 86
2 Ekonomiska konsekvenser 91
Bra ekonomi och positiv prisutveckling 91
Samhällsekonomisk bedömning 91
3 Tekniska och arkitektoniska konsekvenser 94
Stor ombyggnadsverksamhet i de nya BRF:erna 94
Olika strategier för underhåll och renoveringar 94
Skillnader i åtgärder mellan BRF och jämförbart hyresbestånd? 94
Svårigheter att förändra fastigheten 95
Vissa oklarheter kring samfälligheten 95
Vilka hus har ombildats? Urvalsprocessen. 95
Bilagor 0

Uppdraget

I januari 2018 gav Stadsledningskontoret vid Göteborgs stad uppdrag till Centrum för boendets arkitektur (CBA) att utvärdera de ombildningar av allmännyttiga hyresrätter som genomfördes mellan 2006 och 2008. Sammanlagt handlade det om 580 bostäder i stadsdelarna Tynnered, Lövgärdet och Eriksbo.

Syftet med ombildningarna var att Göteborg stad ville verka för en större blandning av upplåtelseformer i stadsdelar med hög andel hyresrätter. Beslutet om att göra en utvärdering togs av Kommunstyrelsen i september 2017, som därefter gav Stadsledningskontoret (SLK) i uppdrag att genomföra en utvärdering av resultatet av de genomförda ombildningarna. I uppdraget ingick att genomföra en kvalitativ extern utvärdering av AB Framtidens omvandlingsprojekt av hyresrätter till bostadsrätter i Lövgärdet, Eriksbo och Tynnered och utvärdera sociala, ekonomiska och tekniska konsekvenser av ombildningarna. SLKs målsättning är att återrapportera uppdraget till kommunstyrelsen under våren 2018.

Uppdraget har en koppling till Förvaltnings AB Framtiden ägardirektiv från 2015 att bidra till att skapa en stad med blandade bostads- och upplåtelseformer. Med tillägg att kommunfullmäktige givit Framtiden i uppdrag att senast hösten 2017 redovisa bolagets arbete med att skapa en stad med blandade bostads- och upplåtelseformer i såväl befintligt bestånd som genom nybyggnation.

Riktlinjer för uppdragets prioritering inför eventuella vägval var att tid går före kvalitet som går före kostnad/resurs.

Bakgrunden

Mellan 2006 och 2008 ombildade Framtidens dotterbolag 580 hyresrätter till bostadsrätter. Totalt sett i hela Göteborgs kommun ombildades 4 141 hyresrätter till bostadsrätter under samma period.

Syftet med ombildningarna var att öka människors valfrihet och bidra till ett ökat inflytande bland hyresgästerna. Ett antal lämpliga områden pekades ut där bostadsrätten var en underrepresenterad upplåtelseform och där Framtidenkoncernen ägde en större andel av hyresrätterna. Urvalet blev 5 nya BRF-föreningar i Tynnered, en ny BRF-förening i Lövgärdet och en ny BRF-förening i Eriksbo.

Gemensamt för de sju bostadsrättsomvandlingar har varit att det krävt tid och engagemang från fastighetsägarens sida. Ombildningarna i Lövgärdet och Eriksbo tog cirka två år att genomföra. Ombildningarna i Tynnered gick något snabbare. Osäkerhet kring boendeformen bostadsrätt var ett problem.

Metod

Utvärderingen har genomförts av en forskargrupp bestående av Ola Nylander, Lina Jonsdotter, Jan Paulsson, Johan Gren och Kaj Granath. I arbetsgruppen har vid diskussioner Paula Femenías, Joakim Forsemalm och Liane Thuvander deltagit.

Utvärderingen har bestått av tre delar: en omvärldsanalys, kvalitativa djupintervjuer och en enkätundersökning, och har kompletterats av statistikunderlag från SCB. Materialet har tagits fram, analyserats och sammanställts av forskargruppen. Metoden har haft både kvalitativa och kvantitativa inslag. Utvärderingen har gjorts under en relativt kort period under våren 2018 och är på många sätt en explorativ studie.

Ambitionen har varit att ha ett brett angreppssätt med många olika slags källor för få flera olika perspektiv och ingångar.

I CBAs uppdrag ingick att utvärdera ombildningarna utifrån tre olika aspekter:

- Sociala konsekvenser - påverkan på social rörlighet och effekter för kvarboende hyresgäster. Effekter för hela bostadsområdet.
- Ekonomiska konsekvenser
- Tekniska konsekvenser gällande förvaltning av fastigheterna.

Tyngdpunkten har legat på att utvärdera ombildningarnas sociala konsekvenser vilket genomförts genom en enkät till samtliga boende i de aktuella bostadsrättsföreningarna, och genom intervjuer med samtliga i bostadsrättsföreningarnas styrelser.

Litteraturstudier

Som ramverk för studien har gjorts en genomgång av kommunala handlingar som berör ämnet, aktuella begrepp och en rapport från Sweco (2012) om ombildningarna som ägt rum i Stockholm. Förutom denna rapport har även använts texter som (i ett urval):

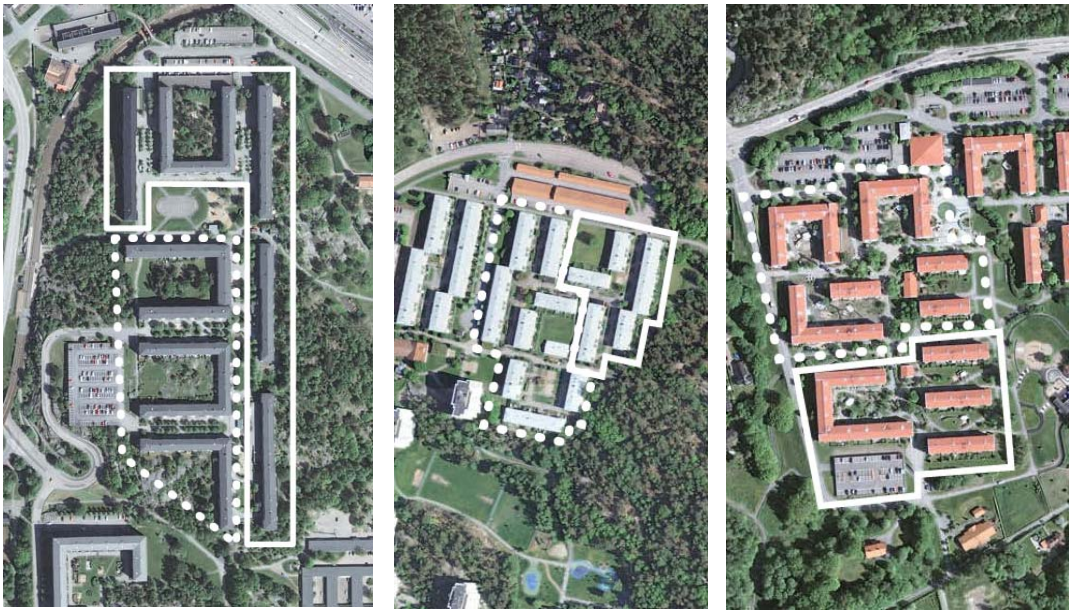
- Erfarenheter från Framtiden koncernens tidigare ombildning från hyresrätt till bostadsrätt, från Framtiden 2010.
- Erfarenheter från Botkyrka om andelslägenheter, av Ulf Nyqvist, Botkyrkabyggen
- Redovisning av Förvaltnings AB Framtidens arbete med att skapa en stad med blandade bostads- och upplåtelseformer i så väl befintligt bestånd som nybyggnation enligt kommunfullmäktiges handling 2016 nr 227.
- Motion av Axel Josefson (M), Ann Catrine Fogelgren (L) och David Lega (KD) om att ändra ägardirektivet för Förvaltnings AB Framtiden, handling från 2016.
- Ombildning från hyresrätt till bostadsrätt om Framtidenkoncemens uppdrag från 2003 och framåt. Från Framtiden, 2010.
- Bostadsrättens segertåg. En uppsats om bostadsrätten och dess betydelse för Stockholms utveckling, av Jan Jörnmark, 2007 samt Miljonprogrammet och bostadsrätter, också av Jörnmark.

Tre områden och sju bostadsrättsföreningar

Studien har undersökt bostadsrättsföreningarna i de tre områden där hyresrätter ombildades till bostadsrätter 2006-2008 enligt Framtidens direktiv och omfattar sju bostadsrättsföreningar: fem i Tynnered, en i Lövgärdet och en i Eriksbo.

Referensområden i kvarvarande hyresrättsbestånd

För att kunna jämföra utvecklingen i bostadsrättsföreningarna med de fastigheter som inte ombildats har ett närliggande hyresrättsområde i respektive stadsdel valts ut som referensområde. Nedan visas valda referensområden som förvaltas av allmännyttan med prickad linje och bostadsrätterna med heldragen linje, från väster: Tynnered, Lövgärdet, Eriksbo.



(https://geodata.chalmers.se/)

Intervjuer med representanter ur styrelserna

För att få bostadsrättsföreningens perspektiv och specialkunskap intervjuades representanter från de sju olika föreningarnas styrelser, en intervju per förening. Intervjuerna genomfördes som ett samtal baserat på en uppsättning frågor kring ombildningen, områdets utveckling, styrelsearbetet, tekniska och ekonomiska frågor och skötseln av fastigheten. Inspelning med mobiltelefon fanns med som hjälpmedel för noteringar. De intervjuade personerna är eller har varit förtroendevalda ordförande eller ledamöter i de ombildade bostadsrättsföreningarna. I sex av föreningarna medverkade två personer; ordförande och vice ordförande eller före detta ordförande eller två styrelsemedlemmar. I en förening medverkade en person som är ordförande. Flera av de intervjuade bodde som hyresgäster i husen före och under ombildningen medan några flyttat in efter ombildningen.

Övriga intervjuer

För att få fler perspektiv har intervjuer genomförts med:

Pedram Kouchakpour, regionchef Hyresgästföreningen
Marie Linder, förbundsordförande på Hyresgästföreningen

Anders Söderman, VD Bostads AB Poseidon
Johan Niklasson, teknisk chef Bostads AB Poseidon

Katrin Amgarth, marknadschef marknad och kommunikation Familjebostäder
Ulf Berglund, ekonomichef på Familjebostäder

Leif Andersson, f d chef för Fastighetsutveckling Bostadsbolaget

Enkät

För att få lägenhetsinnehavarnas perspektiv skickades en enkät ut till samtliga bostadsrätts- och hyresrättsinnehavare i föreningarna i de tre områdena i Tynnered, Eriksbo och Lövgärdet. Enkäten bestod av ett häfte på engelska och svenska med 56 flervalsfrågor med kommentarsfält och nio fritextfrågor. Frågorna rörde hushållet, bostaden, fastigheten och bostadsområdet, föreningen och övrigt. I enkäten fanns möjlighet att ange intresse för att delta i utlottning av biobiljetter. Veckan innan enkäten skickades ut sattes informationsblad om att en enkät var på väg upp i trapphusen. Styrelserna ombads även under intervjuerna att informera sina medlemmar. Enkäten skickades ut i två omgångar: den första i mars 2018 och den andra till de hushåll som inte svarat i april 2018. Under tiden fanns även samma enkät på engelska eller svenska på webben via en länk.

AktivBo från referensområden

Allmännyttan gör årligen en stor hyresgästundersökning i sitt bestånd med hjälp av företaget AktivBo. För att kunna jämföra enkätresultat med kvarvarande hyresrätter har ett par frågor ur allmännyttans enkätundersökning från 2017 valts ut för respektive referensområde.

Brottsstatistik

Ett samtal om brottsstatistik med Thomas. K. Pettersson, Kommissarie på Polisregion väst, Verksamhetsstyrning & analys (2018-05-18) samt siffror från polisen har hämtats för att kunna kommentera säkerheten i området. Denna behöver dock fördjupas för att kunna säga något om ombildningens effekter på brottsstatistiken.

Statistik från SCB

Statistik angående befolkningens demografi, utbildning och bakgrund har med hjälp från Stadsledningskontoret hämtats från *Registret över totalbefolkningen* och *Utbildningsregistret*, för att ge en bakgrund till utvecklingen i stadsdelarna.

Bostadsrättsföreningarnas årsredovisningar

För att få tillgång till omflyttningar, hyror och avgifter har bostadsrättsföreningarnas årsredovisningar använts.

Statistik från och samtal med mäklare

För att se prisutvecklingen i de olika områdena och hjälp att kommentera marknadsläget har mäklare vid tre olika mäklarfirmor, Bjurfors, Fastighetsbyrån och Länsfastigheter, verksamma i respektive område, bistått med kommentarer och föräljningsstatistik.

Webbenkät till allmännyttans förvaltare

För att kunna jämföra vilka tekniska förändringar som gjorts i de ombildade bostadsrätterna med kvarvarande hyresrätter i området fick förvaltarna för de allmännyttiga hyresrätterna i respektive område svara på en webbenkät med frågor om vilka förändringar som gjorts i fastigheten. I Eriksbo skickades enkäten ut till tre personer som varit förvaltare i området i olika perioder sedan ombildning och vars samlade kunskap antogs heltäckande beskriva åtgärderna i fastigheten. För bostadsrätterna ställdes samma frågor semistrukturerat vid intervjuerna med styrelserna och kompletterades per mail efteråt i det fall det behövdes. I webbenkäten var frågorna uppdelade i olika åtgärder per byggnadsdel, t ex ”fönster” (ingen åtgärd/reparerat/målat om/bytt ut/annat) men då gränsdragningarna blev svåra redovisas

istället om någon åtgärd gjort över huvud taget. ”Bytt ut” och ”målat om” redovisas därmed som en åtgärd. Värt att notera är också att allmännyttans förvaltare bara haft webbenkäten att fylla i medan bostadsrättsföreningarnas uppgifter kommit genom ett samtal där oklarheter, gränsdragningar, detaljer osv kunnat diskuteras. Man kan misstänka att allmännyttans förvaltare t ex inte fyllt i mindre underhållsåtgärder, medan dessa syns i bostadsrätternas svar.

Planunderlag från stadsbyggnadskontoret

För att se byggnadernas ursprungliga utförande har ritningsmaterial från Stadsbyggnadskontoret använts.

Källor

Sweco 2012: *Ombildning av hyresrätter till bostadsrätter inom allmännyttans bestånd 2007–2010.* Slutrapport på uppdrag av Stockholms Stadshus AB. Stockholm. Sweco Eurofutures AB.

Enkätutskick på gång, Foto Lina Jonsdotter 2018

Tidigare erfarenheter

Befolkning, bostäder och upplåtelseformer i Göteborg

Göteborgs Stad har en befolkning på ca 572 000 invånare. I Göteborgsregionen, som omfattar 13 kommuner, bor totalt ca 1012 000 människor. Göteborgs Stad beräknas passera 600 000 några år in på 2020-talet. Göteborgs bostadsbestånd omfattar ca 270 000 bostäder och i regionen som helhet finns ca 450 000. De nya bostäder i Göteborgs Stad, som byggts efter 2001, utgör ca 6 procent av beståndet. Nytillskottet innebär en långsam kontinuerlig förnyelse av bostadsbeståndet (Göteborgs Stad, Fastighetskontoret 2014).

Ca 55 procent av bostadsbeståndet som helhet i Göteborgs Stad upplåts med hyresrätt. De allmännyttiga bostadsföretagen äger nästan hälften av detta bestånd. 26 procent av beståndet som helhet ägs av bostadsrättsföreningar där de boende har köpt sin bostadsrätt. 19 procent av bostadsbeståndet utgörs av äganderätter, de flesta i form av småhus/egnahem.

Upplåtelseformerna varierar kraftigt mellan stadsdelarna. I Östra Göteborg och Angered utgörs beståndet till ca 70 procent av hyresrätter och 10–20 procent av egnahem. I västra Göteborg utgörs beståndet till ca 25 procent av hyresrätter och ca 60 procent av egnahem. I Centrum och Majorna–Linné är andelen hyresrätter ca 60 procent, bostadsrätter ca 40 procent och antalet småhus/egnahem litet (ibid.). Inom stadsdelarna är i stor utsträckning hyresrätterna samlade i vissa delområden och bostadsrätter och egnahem i andra för sig.

Ombildningar i Göteborg

Under perioden 2003–16 ombildades drygt 12 300 hyresrättslägenheter till bostadsrätter i Göteborg. Flertalet ombildningar ägde rum under perioden 2003–08, ca 9 300 lägenheter, och ett mindre antal 2009–16, ca 3000 (Fastighetskontoret och SCB). Ombildningarna har således minskat de senaste åren. Ca 70 procent av ombildningarna ägde rum i Centrum, Majorna–Linné och Örgryte–Härlanda. Efter ombildningarna är andelen hyresrätter fortfarande högre än genomsnittet för Göteborg i dessa stadsdelar; 59 procent i Centrum och Majorna–Linné och 57 procent i Örgryte–Härlanda. Ombildningarna har hittills varit av liten omfattning och inte betytt särskilt mycket för den totala fördelningen på upplåtelseform i Göteborg. Men ombildningarna kanske betyder en del just i de delområden där de genomförs. Detta projekt avser att belysa vad ombildningar har betytt i några ytterstadsdelar i Göteborg.

Motiv för ombildning

De motiv för ombildning som framkommer i kommunala handlingar[1] anknyter dels till en samhällsplaneringsnivå och dels till en hushålls-/boendenivå. Dessutom finns ekonomiska–strategiska synpunkter från det kommunala bolaget Förvaltnings AB Framtiden. Integration/segregation, mångfald, inflytande–ansvar, hållbarhet och resursfrigörande är nyckelord.

På samhällsplaneringsnivån framhålls att mångfald i boendet och integration ska främjas och att segregation ska motverkas. Mångfald främjas genom variation när det gäller

[1] De motiv som refereras här kommer bl.a. från yttranden, yrkanden och tjänsteutlåtanden till följd av motion 2016.02.24 lagd av Josefson, Fogelgren och Lega i Göteborgs Stads fullmäktige om att ändra ägardirektivet för Förvaltnings AB Framtiden.

upplåtelseformer, hustyper, lägenhetsstorlekar och prisbilder inom staden som helhet men även inom olika stadsdelar och delområden. Människor ska kunna flytta till en annan boende-/upplåtelseform utan att behöva flytta från området. Ett byte kan vara såväl från hyresrätt till bostadsrätt som det omvända. Genom mångfald skapas förutsättningar för en blandad befolkningssammansättning och socialt blandat boende, dvs. integration i motsats till segregation, enligt Göteborgs kommuns handlingar.

På hushålls-/boendenivån framhålls att upplåtelseformen på bostäder kan bidra till att bryta segregationen. Människor i bostadsrätt får ta mer ansvar för det egna boendet och får större möjligheter att påverka boendemiljön och fastighetens utveckling. Ansvar och inflytande medför krav på samverkan och samarbete boende emellan. Därmed kan boende lära känna varandra vilket kan bidra till att bryta segregation och främja integration.

I de kommunala handlingarna framhålls de gällande juridiska villkoren för ombildning[2] och de ifrågasätts inte. Ombildningar varken kan eller ska tvingas fram. Tidigare krävdes enkel majoritet, dvs. att minst hälften av de boende önskade ombildning, men alltsedan 1999 (prop. 1998/99: 101) krävs kvalificerad majoritet, dvs. att minst 2/3 av de boende i en fastighet säger ja till ombildning för att en ombildningsprocess ska få påbörjas. Enskilda boende har alltid rätt att bo kvar som hyresgäster efter en ombildning.

Förvaltnings AB Framtiden[3] resonerar kring sin uppgift och inriktning som förvaltare av bostäder med hyresrätt i Göteborg. Ensidighet i upplåtelseformer i staden bidrar till segregation och Framtiden vill bidra till en bättre blandning av upplåtelseformerna. Koncernen tar då fasta på UN Habitats principer för en hållbar stadsplanering som innebär att 20–50 procent av den totala boendeytan skall upplåtas för låginkomsttagare och att ingen upplåtelseform ska omfatta mer än 50 procent av det totala beståndet. I Göteborg som helhet upplåts ca 55 procent av det totala beståndet med hyresrätt. I fem stadsdelar – ytterområden – överskrider andelen hyresrätter markant 50 procent. I stadsdelar/delområden med mer än 60 procent hyresrätter avser Framtiden arbeta för en ökad andel ägande genom komplettering med bostadsrätter och egnahem och genom ombildning. Nyproduktion, där Egnahemsbolaget kan bygga bostadsrätter och egnahem, och ombildning av hyresrätter till bostadsrätter är möjligheter som finns tillhands. I stadsdelar/delområden med mindre än 20 procent hyresrätter avser Framtiden arbeta för att öka andelen hyresrätter genom nyproduktion.

Förvaltnings AB Framtiden framhåller att den framtida bostadsförsörjningen innehåller stora ekonomiska utmaningar. Ombildning av hyresrätter till bostadsrätter kan i viss mån frigöra resurser för framtida nyproduktion och upprustning av äldre fastigheter. Samtidigt är ombildningar i sig omfattande, tidskrävande och komplexa processer.

Förvecklingar med kvarboende hyresgäster vid ombildning

Att ombildningar kan innebära konflikter är väl känt. Ombildningar kan upplevas som förbättring och framsteg av boende som stödjer och medverkar till ombildningar men som motgång och försämring av de som motsätter sig ombildningar. Dessa konflikter tas inte upp till närmare diskussion i kommunens eller Framtidens handlingar men de finns förmodligen i bakgrunden.

---

[2] Se t.ex.: Andersson 2004

[3] Förvaltnings AB Framtiden: Styrelsehandling nr 14, 2017.10.26

SABO (2007) tar upp erfarenheter och förvecklingar med kvarboende hyresgäster efter ombildningar. Normalt bor de boende, som inte vill bli bostadsrättsägare efter en ombildning, kvar som hyresgäster med den nya bostadsrättsföreningen som hyresvärd. Föreningen har samma ansvar och skyldigheter gentemot sina hyresgäster som bostadsföretaget haft tidigare. Hyresgästen har bytesrätt, hyran fastställs i förhandlingar med Hyresgästföreningen och vid behov av reparation i lägenheten vänder sig hyresgästen till bostadsrättsföreningen.

Men det kan kännas besvärligt att vara hyresgäst med sina egna grannar som fastighetsägare. Hyresgäster kan känna att den nybildade föreningen inte är en erfaren och skicklig hyresvärd och uppleva att underhåll och skötsel försämras. Hyresgäster kan känna sig som sekunda boende som inte får adekvat uppmärksamhet. De vet att om de flyttar kommer lägenheten att säljas för marknadspris, vilket kan ge bostadsrättsföreningen ett kapitaltillskott för underhåll och modernisering av fastigheten.

Det finns exempel på strategier för att underlätta ombildning och eliminera motsättningar mellan nya bostadsrättsföreningar och kvarboende hyresgäster (SABO 2007). Ett alternativ har varit att det säljande bostadsföretaget erbjuder likvärdiga hyreslägenheter i en annan fastighet så att de hushåll som inte vill ingå i ombildningen får flytta och fortsätta att bo som hyresgäster bland andra hyresgäster hos samma hyresvärd. Fastigheten som är föremål för ombildning blir på så sätt ”ren” vad gäller de boendes status. Ett annat alternativ som prövats är att bostadsföretaget köper de lägenheter, där det bor kvarboende hyresgäster som inte vill ingå i ombildningen, och hyr ut i andra hand så att hyresgästerna på detta sätt kan bo kvar med samma hyresvärd och trygghet i upplåtelserelationen som tidigare.

Gentrifiering

Begreppet gentrifiering[4] eller gentrifieringsfenomen tas inte upp i kommunens eller Framtidens handlingarna men begreppet dyker ofta upp i stadsförnyelsesammanhang. Gentrifiering har illustrerats med exempel från antikens Rom, från världsmetropoler som New York, London och Berlin men också från förändringsprocesser i nutida samhällen och svenska bostadsområden. Ruth Glass (1964), engelsk sociolog, använde begreppet på 1960-talet för att beskriva hur människor av medelklass började flytta in i arbetarklassområden i London, som de fann attraktiva. Så småningom tog denna medelklass över mer och mer och kom att sätta sin prägel på områdena för att med tiden bli dominerande. Den ursprungliga arbetarklassbefolkningen flyttade bort och områdenas karaktär förändrades.

Begreppet gentrifiering beskriver en komplex och dynamisk process som innefattar omflyttningar, rehabilitering/upprustning av den fysiska miljön, förändring av upplåtelseformer, t.ex. från hyresrätt till bostads- eller äganderätt, stigande priser osv. Mindre bemedlade flyttar ut, mer eller mindre mot sin vilja, och ekonomiskt starkare hushåll flyttar in. Gentrifiering innebär i praktiken undanträngning och skapar segregation.

Gentrifiering diskuteras internationellt och har tagits upp i anknytning till förnyelseprocesser i svenska bostadsområden, t.ex. av Hedin m.fl. (2012), Holgersson & Thörn (2014) och Thörn & Ludvigsson (2015). Stadsförnyelsen i Kvillestan på Hisingen gav

[4] Begreppet har en historisk anknytning till engelskan *gentry* – of gentlemen – av herrskapsklass.

underlag till boken *Den urbana fronten* (Despotovic & Thörn, 2016) och upphov till en diskussion om gentrifieringsfenomen i Kvillestan.

Ombildning av upplåtelseformen i ytterstadsområden där hyresrätter görs om till bostadsrätter initieras med en rad motiv, se sid ... Undanträngning av vissa kategorier boende, t.ex. de mindre bemedlade som inte anser sig ha råd eller de som helt enkelt inte är intresserade av att satsa på bostadsrätt, är inte ett medvetet syfte. Men risken är uppenbar att ombildningar faktiskt i varierande grad bidrar till undanträngning och segregation. I denna uppföljning är vi därför vaksamma vad gäller tecken som tyder på gentrifiering.

Erfarenheter av ombildningar i Stockholm

I Stockholm har långt fler ombildningar ägt rum jämfört med Göteborg. Under perioden 1998–2002 genomfördes 301 ombildningar av 357 fastigheter med ca 12 000 lägenheter, flertalet i Stockholms innerstad. En mindre del av dessa ombildningar slutfördes 2003–2004. 2007–2010 tackade 354 föreningar med 20 000 lägenheter ja till erbjudande om köp av sina fastigheter; under denna period var en större del belägna utanför innerstaden. Sweco (2012) har, på uppdrag av Stockholms Stadshus AB, följt upp dessa ombildningar. Här återges i korthet några erfarenheter av ombildningarna i Stockholm. Vi fokuserar på ombildningarnas betydelse för de boende och på förhållanden som kan vara intressanta i jämförelse med Göteborg.

Ombildningarna i Stockholm, i synnerhet de tidiga, ägde i hög grad rum i attraktiva och centralt belägna fastigheter med från början höga taxeringsvärden och med lägre arbetslöshet, högre andel sysselsatta och färre med ekonomiskt bistånd jämfört med fastigheter som inte ombildades. Nyare fastigheter och fastigheter i gott skick ombildades tidigare och i högre grad än äldre fastigheter, vilket antas hänga samman med att fastigheternas skick är av betydelse för de boendes intresse för ombildning. Fastigheter med höga hyresnivåer ombildades i högre grad än fastigheter med låga hyror, vilket tolkas som att nyare fastigheter i attraktiva områden med höga taxeringsvärden är mer populära och attraktiva för ombildning. I attraktiva innerstadslägen accepterades inledningsvis en ökad boendekostnad eftersom bostadsrättens marknadsvärde bedömdes kunna öka med tiden jämfört med insatsen vid förvärvet. I ytterförort var det vanligt att lägre boendekostnad krävdes för att boende skulle gå med på en ombildning. Den beräknade förändringen i boendekostnad hade således stor betydelse för de boende inför en ombildning.

De boende i ombildningsfastigheter i Stockholm har fått svara på en enkät före och efter ombildningen. Samma frågor har ställts till ett urval hyresgäster i liknande allmännyttigt ägda fastigheter där ingen ombildning ägt rum. Enkäten visar att ekonomin vägt tyngst för de boende när de tagit ställning till förslag till ombildning. En ombildning i ett centralt beläget och attraktivt område kan bli en god ekonomisk affär genom att bostadsrättens marknadsvärde kan stiga. I ytterstadsområden är den framtida boendeekonomin mera tveksam. Swecos (2012) analys visar att de som ingått i en ombildning på sikt fått lägre boendekostnader jämfört med boende i fastigheter där ombildningsprocessen avbrutits.

Ansvar och inflytande över den egna bostadsfastigheten är en annan viktig faktor. Det ökade inflytandet efter ombildningarna 1998–2004 visar sig bl.a. i byggande av balkonger och ombyggnad av lokaler och vindar till lägenheter. Det senare har kunnat förbättra

föreningarnas ekonomi något och även gett ett litet nettotillskott till bostadsbeståndet; i snitt ungefär en lägenhet per ombildad fastighet.

I enkäterna fick de boende svara på frågan om de generellt sett var positivt eller negativt inställda till den allmänna frågan om allmännyttiga fastigheter ska kunna ombildas till bostadsrätter. Andelen som var negativt inställda var något större än andelen som var positivt inställda. Det var ingen större skillnad mellan boende i fastigheter där ombildning var under diskussion jämfört med boende i andra fastigheter. Höginkomsttagare, unga, män och utlandsfödda röstade ofta ja till ombildning av den egna fastigheten. Bland de som slutligen köpte bostadsrätt är också yngre och hushåll med hög inkomst vanliga. I slutändan syns ingen skillnad mellan utlands- och svenskfödda.

Sweco (2012) finner i sin analys att de allra flesta trivs bra med sin lägenhet, sin fastighet och sitt bostadsområde. I de ombildade fastigheterna har de boendes intresse och engagemang i frågor som rör fastighetens skick, skötsel och ekonomi ökat och deltagandet i gemensamma aktiviteter har ökat. De boende som köpt bostadsrätt tenderar att trivas bättre efter ombildningen medan de kvarboende hyresgästerna tenderar att vara mindre nöjda. Detta mönster gäller även service och fastighetsunderhåll. Gentrifiering tas inte upp i Swecos studie.

I en särskild enkät till föreningarnas ordförande fann Sweco (2012) att ordförandena har en positiv bild av sitt uppdrag som de upplever som roligt och meningsfullt men också tids- och arbetskrävande och ibland svårt. Ordförandena tycker dock att de boendes engagemang är svagt.

De flesta ordförandena bedömer att föreningens ekonomiska situation är god/mycket god. De flesta uppfattar också att de investerat mer i fastighetsförbättrande åtgärder än vad som skulle skett om fastigheten förblivit i allmännyttans ägo. Sweco (2012) framhåller att det kan vara vanskligt att jämföra investeringarna i ombildade fastigheter med allmännyttigt ägda fastigheter. Allmännyttan samlar ofta flera åtgärder till samma tillfälle medan bostadsrättsföreningar sprider sina åtgärder över tid. Allmännyttans åtgärder är ofta tydligt knutna till fastigheternas ålder. Nybildade föreningar gör ofta kostsamma åtgärder, t.ex. stambyten, inom kort efter ombildningen, vilket innebär trygghet ur underhållssynvinkel och höjt värde på fastighets- och bostadsrättsmarknaden.

Swecos (2012) enkäter visar att ombildningarna har påverkat de boendes möjligheter att flytta. De som köpt en bostadsrätt i samband med en ombildning uppger att de haft fördelar när de senare flyttat till en ny bostadsrätt eller ett egnahem. Två typer av bostadskarriär analyseras; dels flyttningar närmare innerstaden och dels flyttningar till en bostad som kan ’binda kapital’. Analysen visar att benägenheten att flytta med dessa syften är större bland hushåll som ingått i en ombildning jämfört med de som inte varit det. Ombildningarna verkar således kunna underlätta bostadskarriärer och rörlighet på bostadsmarknaden.

Så långt Swecos (2012) uppföljning av ombildningar i allmännyttans bestånd i Stockholm.

Källor

Andersson, Jörgen, 2004: *Ombildning av hyresrätt till bostadsrätt – särskilt om hyresgästens olika rättsskydd*. Examensarbete 20 poäng. Lunds Universitet, Juridiska Fakulteten.

Boverket ....: *Ombildning av hyresrätt till bostadsrätt 1990–2001. Boendevillkor – specialstudie*. Karlskrona. Boverket. (Finns refererad till i SABO (2007), se nedan, men finns inte vid sök på Boverkets hemsida. Förmodligen går det att beställa papperskopia)

Boverket 2009: *Socialt hållbar stadsutveckling – en kunskapsöversikt*. Karlskrona. Regeringsuppdrag IJ2009/1746/IU.

Despotovic, K. & Thörn, C., 2016: *Den urbana fronten: en dokumentation av makten över staden*. Stockholm. Arkitektur förlag.

Glass, Ruth, 1964: *London, aspects of change*. *London: MacGibbon & Kee.*

Göteborgs Stad, Fastighetskontoret, 2014: Bostadsförsörjning i Göteborg – nuläge och framtida inriktning. Antagen av kommunfullmäktige 16 april 2015.

*(*www.goteborg.se/fastighetskontoret*)*

Hedin, K., Clark, E., Lundholm, E. & Malmberg, G., 2012: Neoliberalization of Housing in Sweden: Gentrification, Filtering and Social Polarization. *Annals of the Association of American Geographers.* Volume 102, 2012 - Issue 2

Holgersson, H. & Thörn, C. (red.) 2014: *Gentrifiering*. Lund. Studentlitteratur.

Lind, H. & Mjörnell, K. (red.), 2015: *Social hållbarhet med fokus på bostadsrenovering – en antologi.* SIRen: Sustainable Integrated Renovation. Rapport 2015:4. Stockholm. (SIRen: En nationell transdisciplinär forskningsmiljö för helhetssyn på hållbar renovering).

Prop. 1998/99:101: *Ombildning av hyresrätt till bostadsrätt m.m.* Stockholm. Regeringens proposition 1998/99:101.

SABO 2007: *Ombildning från hyresrätt till bostadsrätt. En handbok för kommunala bostadsföretag*. Stockholm. Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag.

Stockholms utrednings- och statistikkontor 2005: *Utvärdering av de kommunala bostadsbolagens försäljningar till bostadsrättsföreningar 1999–2004*. Stockholm.

Sweco 2012: *Ombildning av hyresrätter till bostadsrätter inom allmännyttans bestånd 2007–2010.* Slutrapport på uppdrag av Stockholms Stadshus AB. Stockholm. Sweco Eurofutures AB.

Thörn, C. & Ludvigsson, S., 2015: *Till vilket pris sker gentrifieringen?* Forum S2020. (http://stadsutveckling.socialhallbarhet.se/en-sammanhallen-stad/till-vilket-pris-sker-gentrifieringen/)

Bostadsrättsföreningarna

Av de studerade bostadsrättsföreningarna ligger fem stycken i Tynnered, en i Eriksbo och en i Lövgärdet. Totalt innehåller de 612 lägenheter. Nedan följer en kort introduktion.

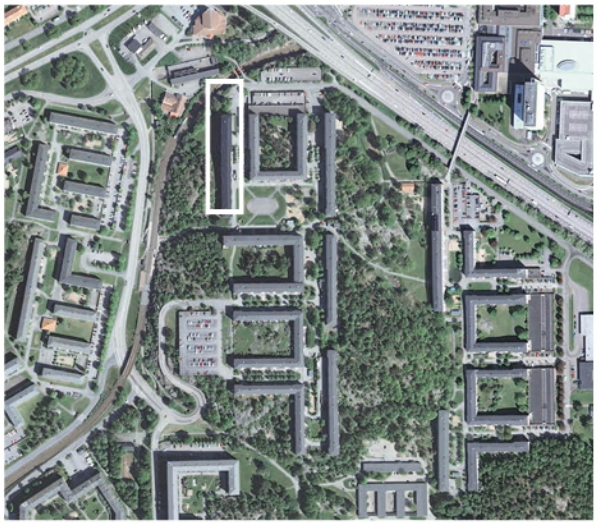
BRF (1) Tynnered

Stadsdel	Antal lägenheter	Varav hyresrätt*	Byggår	Ombildningsår
Tynnered	71	9	1965–67	2006

*antalet hyresrätter baserar sig på av styrelsen uppskattat antal vid tiden för intervjun.

BRF (1) Tynnered består av en huskropp med fyra-sex våningar och ligger i nordvästra änden av området. Några lägenheter är souterrängleägenheter. Innan ombildningen tillhörde fastigheten Bostadsbolaget.

Översikt, läge i Göteborg (https://kso.etjanster.lantmateriet.se/)



Översikt, läge i närområdet (https://geodata.chalmers.se/)

Planritning (Stadsbyggnadskontoret)

BRF (1) Tynnered från entré- och baksidan.
Foto Ola Nylander och Lina Jonsdotter 2018

BRF (2) Tynnered

Stadsdel	Antal lägenheter	Varav hyresrätt*	Byggår	Ombildningsår
Tynnered	70	10	1965–67	2007

*antalet hyresrätter baserar sig på av styrelsen uppskattat antal vid tiden för intervjun.

BRF (2) Tynnered består av en huskropp med fyra-sex våningar och ligger i nordöstra änden av området. Innan ombildningen tillhörde fastigheten Bostadsbolaget.

Översikt, läge i Göteborg (https://kso.etjanster.lantmateriet.se/)

Översikt, läge i närområdet (https://geodata.chalmers.se/)

Planritning (Stadsbyggnadskontoret)

BRF (2) Tynnered från entrésidan. Foto Lina Jonsdotter 2018

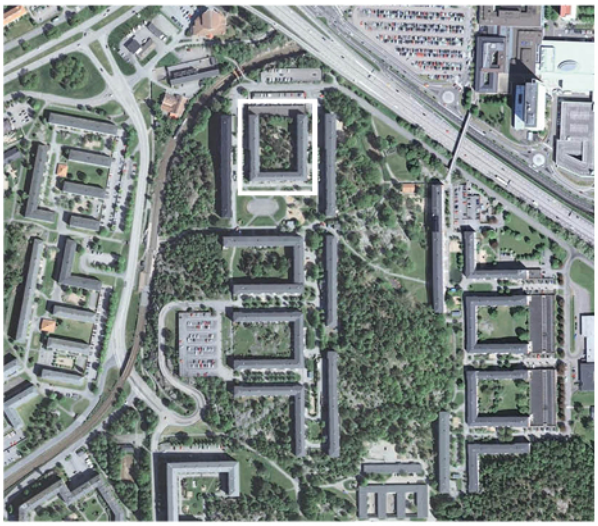
BRF (3) Tynnered

Stadsdel	Antal lägenheter	Varav hyresrätt*	Byggår	Ombildningsår
Tynnered	112	18	1965–67	2007

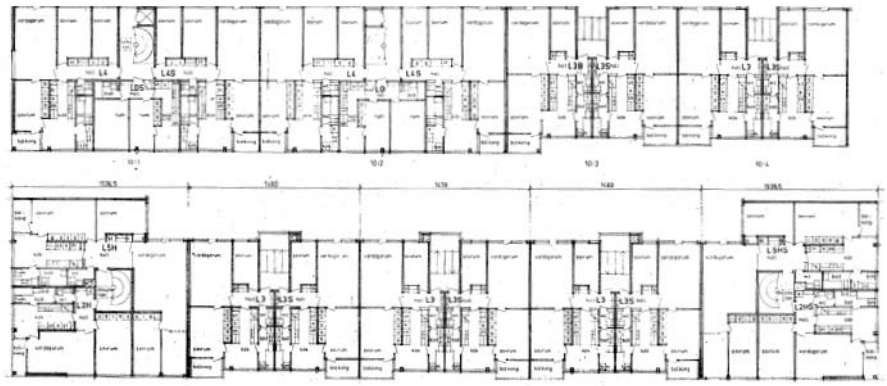
*antalet hyresrätter baserar sig på av styrelsen uppskattat antal vid tiden för intervjun.

BRF (3) Tynnered är den största föreningen i Tynnered och består av en u-formad huskropp med fyra-fem våningar. Den ligger i den nordöstra änden av området. På insidan finns en kuperad gård med tallar och berg i dagen. Innan ombildningen tillhörde fastigheten Bostadsbolaget.

Översikt, läge i Göteborg (https://kso.etjanster.lantmateriet.se/)



Översikt, läge i närområdet (https://geodata.chalmers.se/)



Normalplan (Stadsbyggnadskontoret)

BRF (3) Tynnered, från entrésidan. Foto Lina Jonsdotter 2018

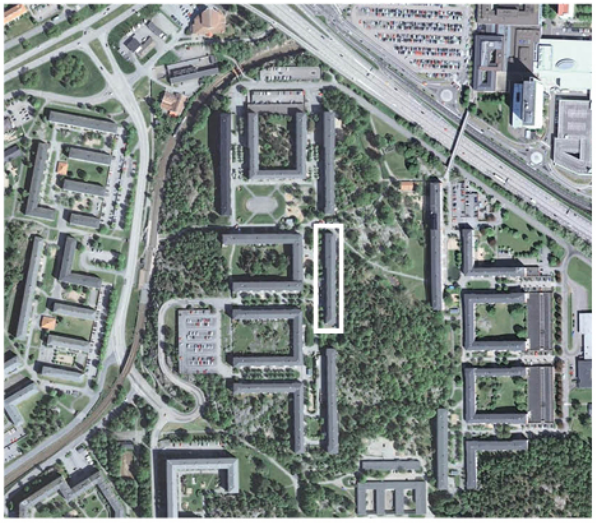
BRF (4) Tynnered

Stadsdel	Antal lägenheter	Varav hyresrätt*	Byggår	Ombildningsår
Tynnered	67	9	1965–67	2008

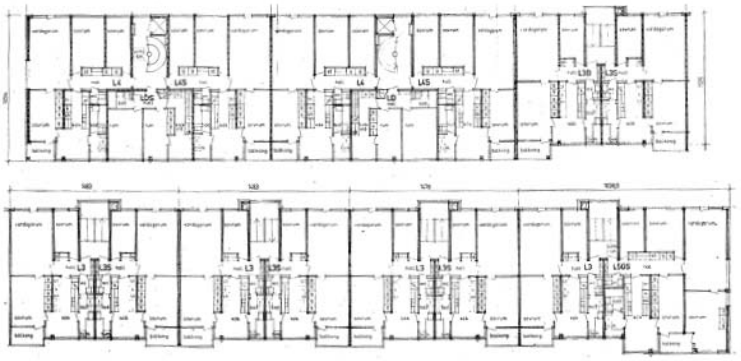
*antalet hyresrätter baserar sig på av styrelsen uppskattat antal vid tiden för intervjun.

BRF (4) Tynnered består av en huskropp med fyra-sex våningar och ligger i östra änden av området. Innan ombildningen tillhörde fastigheten Bostadsbolaget.

Översikt, läge i Göteborg (https://kso.etjanster.lantmateriet.se/)



Översikt, läge i närområdet (https://geodata.chalmers.se/)



Planritning (Stadsbyggnadskontoret)

BRF (4) Tynnered, från entrésidan och baksidan. Foto Lina Jonsdotter 2018

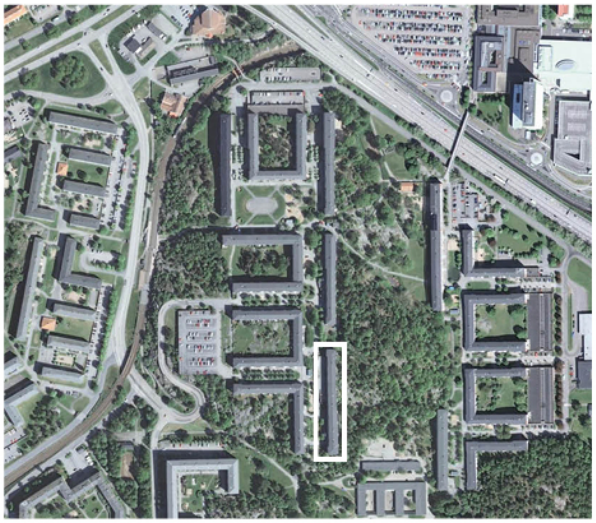
BRF (5) Tynnered

Stadsdel	Antal lägenheter	Varav hyresrätt*	Byggår	Ombildningsår
Tynnered	52	3	1965–67	2008

*antalet hyresrätter baserar sig på av styrelsen uppskattat antal vid tiden för intervjun.

BRF (5) Tynnered är den minsta föreningen i Tynnered och består av en huskropp med tre-fem våningar. Den ligger i den östra änden av området. Innan ombildningen tillhörde fastigheten Bostadsbolaget.

Översikt, läge i Göteborg (https://kso.etjanster.lantmateriet.se/)



Översikt, läge i närområdet (https://geodata.chalmers.se/)

Planritning (Stadsbyggnadskontoret)

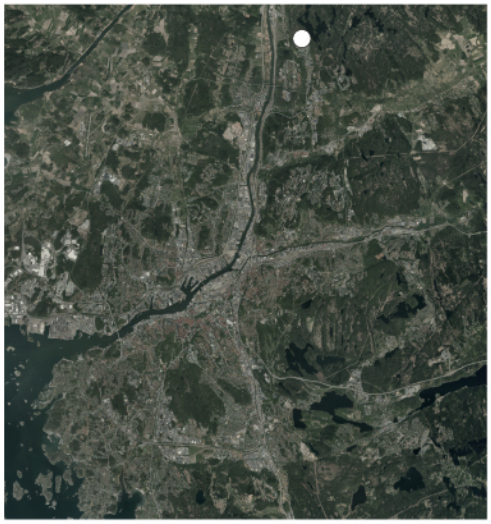
BRF (5) Tynnered från entrésidan
Foto Lina Jonsdotter 2018

BRF (6) Lövgärdet

Stadsdel	Antal lägenheter	Varav hyresrätt*	Byggår	Ombildningsår
Lövgärdet	78	11	ca 1973?	2006

*antalet hyresrätter baserar sig på av styrelsen uppskattat antal vid tiden för intervjun.

BRF (6) Lövärdet ligger i norra delen av Lövgärdet och består av fem lamellhus med tre våningar. Innan ombildningen tillhörde fastigheten Bostads AB Poseidon.



Översikt, läge i Göteborg (https://kso.etjanster.lantmateriet.se/)

Översikt, läge i närområdet (https://geodata.chalmers.se/)

Planritning (Stadsbyggnadskontoret)

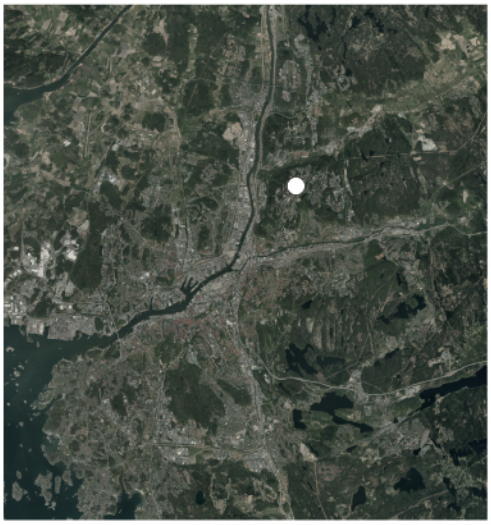
BRF (6) Lövgärdet mot lekplatsen och tvättstugan/föreningsrummet
Foto Lina Jonsdotter 2018

BRF (7) Eriksbo

Stadsdel	Antal lägenheter	Varav hyresrätt*	Byggår	Ombildningsår
Eriksbo	162	19	ca 1975?	2008

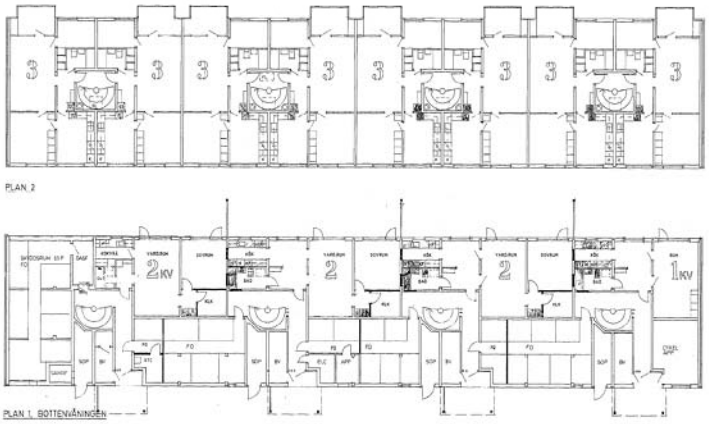
*antalet hyresrätter baserar sig på av styrelsen uppskattat antal vid tiden för intervjun.

BRF (7) Eriksbo ligger i sydvästra delen av Eriksbo, på gränsen mot ett grönområde i söder. Föreningen består av tre lamellhus och ett u-format hus, alla med fyra våningar. Innan ombildningen tillhörde fastigheten Familjebostäder.



Översikt, läge i Göteborg (https://kso.etjanster.lantmateriet.se/)

Översikt, läge i närområdet (https://geodata.chalmers.se/)



Planritning (Stadsbyggnadskontoret)

BRF (7) Eriksbo mot två olika gårdar
Foto Lina Jonsdotter 2018

Intervjuer med brf:ernas styrelser

I denna bearbetning finns i stort sett alla noteringar från intervjuerna med. Syftet är att få överblick och insikt i föreningarnas och de boendes förhållanden och bra förutsättningar för sammanfattningar. Perspektiv och betoningar är de intervjuade styrelsemedlemmarnas. Teman som ofta tagits upp anges som rubriker. Synpunkter som inte faller in under dessa finns under ”Övriga synpunkter”.

En komplicerad ombildningsprocess, som tog lång tid

BRF (1) Tynnered var det första huset i Tynnered där ombildning förslogs. Förslaget väckte starka känslor hos många hyresgäster. Det upplevdes av vissa som en chock. – ”Ska vi äga!”, frågade man sig. Men de boendes bankkontakter menade att det kunde bli en god affär.

BRF (3) Tynnered är den största ombildade brf i Tynnered med 112 lägenheter. Inledningsvis var 67 intresserade av ombildning.

I BRF (2) Tynnered kallades alla till möte och fick höra om förutsättningarna. Banken var med och de fick förslag på hur mycket de kunde låna. I BRF (2) Tynnered finns 14 st 2 rok, 34 st 3 rok, 19 st 4 rok och 4 st 5 rok. Av 71 lägenheter var preliminärt 50 intresserade. Efter ombildningen fanns 27 hyresgäster. Idag finns 10 hyresgäster kvar. Ombildningen genererade mycket frågor; de boende förstod inte alltid skillnaden mellan att bo med hyresrätt och bostadsrätt.

I BRF (4) Tynnered kände de boende till de pågående ombildningarna i husen intill. Det fanns ett positivt rykte. Därför var det ingen stor nyhet när hyresvärden kallade till möte och föreslog ombildning. Ombildningen kunde genomföras utan större problem. SBC[5] hjälpte till. 18–20 hushåll bodde kvar som hyresgäster efter ombildningen.

I BRF (5) Tynnered hade några hyresgäster försökt få till stånd en ombildning tidigare men hyresvärden hade avböjt. När hyresvärden 2007 ändrade inställning gick processen igång. BBC[6] hjälpte till med ombildningen, bl.a. med möten med alla hyresgäster. 40 av 52 hyresgäster ville så småningom ingå i ombildningen som, efter viss fördröjning, kunde genomföras 2008.

I Lövgärdet var Riksbyggen[7] och Castellum[8] drivande. Det var svårt att samla tillräckligt antal intresserade och det kändes skakigt i processen när många inte var beredda att satsa på ombildning. En hel del övertalning ägde rum. 53 lägenheter av 78 ombildades i slutändan, dvs. nätt och jämt 2/3-dels majoritet.

I Eriksbo påbörjades ombildningsprocessen 2006. Det var mycket frågor om innebörden i att bo med bostadsrätt till skillnad mot hyresrätt. En hel del förklaring och övertalning ägde rum. En grupp på 10–15 boende var drivande. Riksbyggen stöttade processen utifrån med bl.a. ett stort möte i Hammarkullen och ett antal möten runt om i Eriksbo. Hela Eriksbo fick ombildningsfrågan men det var störst intresse i den nu aktuella lilla ”enklaven”, troligen för att den redan var en egen fastighet, vilket underlättade ombildningen. Några ville inte ombilda av ideologiska skäl – ”vänsterfolk” – och andra ansåg sig inte ha råd eller fick inte

[5] SBC: Sveriges BostadsrättsCentrum AB. www.sbc.se/kontakt/lokala-kontor/sbc-goteborg/
[6] BBC: Bra Boende Centralt AB. www.braboende.se
[7] Riksbyggen: www.riksbyggen.se
[8] Castellum: www.castellum.se

nödvändiga banklån. Runt 40 hushåll bodde kvar med hyresrätt när ombildningen genomfördes 2008.

Oklarheter kring vad det innebär att äga en bostadsrätt

De boende som satsade på ombildning på BRF (1) Tynnered var glada att slippa ifrån sin hyresvärd och att få göra som de ville. De upplevde att hyresvärden inte var intresserad av att utveckla området. I näraliggande privat ägda hyresfastigheter var ägarna mer aktiva.

I början kom folk till styrelsen på BRF (3) Tynnered med underhållsproblem; frågor om trasiga kylskåp, tätningslister, spisar, toalettstolar, etc. Huset var i dåligt skick vid ombildningen. Nu är det lugnare.

En del av de boende i BRF (2) Tynnered förstod till en början inte alltid skillnaden mellan hyresrätt och bostadsrätt. När det var stopp i avloppet ville man att styrelsen skulle komma och fixa. Det blev en del kommentarer som att ”... så var det inte när Bostadsbolaget hade husen ...” och en del tjafs i föreningen om vad de boende skall fixa själva, osv. Under de senaste åren har det blivit bättre. Hyresgästerna däremot ringer direkt till fastighetsskötaren när det händer något så för dem verkar det inte vara så stor skillnad.

Det kändes skakigt i ombildningsprocessen i Lövgärdet men i efterhand upplever de som satsade på ombildningen att det var ett lyckat steg ur ekonomisk synvinkel. Föreningen har kunnat sälja lägenheter när hyresgäster flyttar och därmed kunnat bekosta renoveringar utan dyra lån.

Just efter ombildningen i Eriksbo upplevde styrelsen en uppdelning mellan de som ingått i ombildningen och de som inte gjort det: ”Vi här nere och ni där uppe”. För att förändra den bilden startades ett samarbete med Hyresgästföreningen och styrelsen skrev inlägg i lokaltidningen. De hjälpte också till med Eriksbodagen.

Sociala insatser och förändringar

Informationen om hur förvaltningen skulle ske och hur samfälligheten på BRF (1) Tynnered skulle fungera var otydlig från början. Ordförande och styrelse har fått lära sig efterhand. Allt som kan hända har hänt. Att ha någon med som kan läsa ritningar, prata med hantverkare etc. är bra.

Under ombildningen lärde folk känna varandra i huset på BRF (1) Tynnered. Nu efteråt hejar folk på varandra. Gemensamma aktiviteter och gemenskapen har ökat. Särskilt de som odlar och grillar bekantar sig med varandra. Barn betyder kontakter mellan nya och gamla invånare. Familjer från Syrien nämns som exempel. De älskar att vara svenskar. De vill inte flytta. De jobbar tillsammans i sin kyrka och med sina odlingslotter i en stark gemenskap.

Det är viktigt att vuxna syns i området menar styrelsemedlemmarna på BRF (1) Tynnered; håller snyggt i rabatter, pratar med varandra, osv. Det är en motvikt till otrygghet, nedskräpning, fuffens och droghandel som förekommer. Proportionen mellan kriminella och andra är viktig. I en brf. tar de boende tag i saker, medan allmännyttan mest är en anonym e-postadress. Att mota bort kriminalitet och förslumning är ett tungt arbete som borde uppskattas i stadsdelens politik; ekonomiskt bidrag vore bra, menar styrelsen i BRF (1) Tynnered.

Först nu börjar man kunna se skillnaden efter ombildningen. Styrelsemedlemmarna i BRF (3) Tynnered menar att de är den förening av de ombildade bostadsrättsföreningarna i

området som lagt ner mest jobb på fastigheten. De flesta verkar trivas i föreningen. Några är sura på grund av höjda avgifter, de andra föreningarna har lägre avgifter. Dock tycker styrelsemedlemmarna att det är dålig uppslutning på t.ex. trädgårdsarbetsdagarna som de har två gånger om året. Då kommer mest de nyinflyttade, ca 15 personer brukar dyka upp. En av styrelsemedlemmarna brukar vara ute i rabatterna ofta och är ute med hunden och känner därför många. Annars verkar folk inte känna varandra särskilt väl. Invandrarfamiljerna känner varandra men har inte så mycket koll på de övriga. Bland de utlandsfödda är släktkontakterna viktiga, familjerna flyttar och vill bo nära varandra.

Infödda svenskar är i minoritet i föreningen. De boende kommer från hela världen: Bosnien, Kroatien, Eritrea, Kina, USA... Styrelsemedlemmarna uppskattar att det finnas 60–75 procent ”nya” svenskar.

Föreningen på BRF (3) Tynnered har direktkontakt med polisen, men det var längesen de hade något inbrott i t.ex. lägenhetsförråd. Entréerna har passerbrickor – ’tags’.

I BRF (2) Tynnered tror styrelsen att de boende närmat sig varandra som grannar i och med ombildningen. Man är nyfiken på vilka grannarna är, vem som är på väg att flytta in osv. Alla känner dock inte riktigt alla. Det kanske inte är så lätt att som nyinflyttad komma in i bogemenskapen. Invandrarfamiljerna håller sig för sig själva och svenskarna vågar kanske inte ta kontakt. Fler än hälften av de boende i föreningen är invandrare.

BRF (2) Tynnered känns tryggt enligt styrelsemedlemmarna. Ombildningen har kanske inte påverkat så mycket. Men det beror också på vad man vill lyssna på; man påverkar genom att lyssna. Det finns olika kanaler att gå genom; skrivelser kan betyda en del. Det finns inte något intresse för trädgårdsdag eller liknande.

Styrelsemedlemmarna i BRF (2) lägger en hel del tid på föreningens angelägenheter och arvoderas för arbetet; totalt 60 000:-/år. I BRF (2) Tynnered anlitas Esplanad[9] för fastighetsskötsel och städarbete, Svensk Markservice[10] för salt och grusning, Trirev[11] för revision och Husjuristerna[12] sköter hyror och avgifter. En montessoriförskola hyr en lokal på 236 m^2, på samma sätt som före ombildningen. Det funkar bra. De ordnar sina saker själva.

Utbytet mellan de nya ombildade bostadsrättsföreningarna är inte omfattande. Samfälligheter finns, dels för P-platser och dels för närmiljö. Det finns lite gränsdragningsproblem som boende kan reta sig på. Folk ringer till styrelsen när det egentligen är ett ärende för samfälligheten.

Styrelsen i BRF (2) Tynnered upplever att Bostadsbolaget efter ombildning och ägarbyte i en del fastigheter nu satsar mer på underhåll i sina kvarvarande egna fastigheter i området. Bolaget har lyft standarden på lägenheter i markplan och på utemiljön. Planteringarna är enhetliga.

Ett bestående intryck enligt styrelsemedlemmarna på BRF (4) Tynnered är att området har blivit lugnare efter ombildningen. Inga problem med inbrott. Förut hade området dåligt rykte. Husen på andra sidan spårvägsspåren drar ner ryktet genom skjutningar m.m.

---

9 Esplanad Förvaltning AB. www.esplanad.nu

10 Svensk Markservice Resurs AB: www.svenskmarkservice.se

11 Revisions AB Trirev: www.trirev.se

12 Husjuristerna i Göteborg AB: www.husjuristerna .se

En stor fördel nu, mot förr, är att man kan påverka både sitt boende och hela huset. Gårdssamfälligheten fungerar bra, det är en grupp som träffas då och då. De har anordnat en grillplats vid gaveln på huset.

Det varken finns eller har varit några större problem i föreningen. Förr kunde det vara problem med att gäng stod i portarna och rökte och att bilar parkerades på gården. Några vill ha mer gjort i rabatter och så, andra tycker det är OK. Det har varit någon mindre konflikt mellan grannar. En har stört sig på oväsen från en annan. Då har SBC medlat. Vissa personer har svårt att bo bland andra, menar en i styrelsen, och det är svårt att bli av med den typen personer. SBC hjälper till med mycket. De har hand om hyror m.m. och de anlitar en firma som sköter städning (Esplanad).

Av de som bor på i BRF (4) Tynnered är uppskattningsvis 60 procent från andra länder. Det bor folk från hela världen; Irak, Iran, f.d. Jugoslavien, Syrien m.m.

Det var mycket jobb i styrelsen på BRF (5) Tynnered de första fyra–fem åren; mycket samtal om stopp i rör etc. Trivselregler har skapats på medlemmarnas initiativ; grillning och paraboler är förbjudet. Några damer sköter rabatter i föreningen. Det är ingen stor uppslutning på möten; ca 25 personer brukar komma. Arbetsdagar i trädgården har man inte. Esplanad anlitas för fastighetsskötseln och de röjer bl.a. på baksidan av huset. Samfälligheten sopar gården.

Styrelsemedlemmarna upplever att BRF (5) Tynnered är tryggt. De har haft två inbrott på 10 år; i lägenheter i markplanet. De vet att det förekommer langning i allmännyttans hus i grannskapet. Föreningen har kontakt med polisen i Mölndal. De upplever att de bor i en av de lugnaste föreningarna i området. Det är mest svenska namn i föreningen, men det finns folk från hela världen; Polen, Syrien osv. Engelska går bra att kommunicera med. Åldrarna är blandade. Styrelsemedlemmarna upplever att folk i bostadsrättsföreningar är mer rädda om sin boendemiljö i och med att de äger sin bostad och sitt hus. De önskar att hela Tynnered hade ombildats.

Styrelsemedlemmarna i BRF (6) Lövgärdet är nöjda med ombildningen, dels för att det har ”skapat ett boende där man själv kan vara med och påverka” och dels för att det blivit en god affär för medlemmarna. När det gäller området som helhet märker styrelsemedlemmarna ingen större skillnad jämfört med tiden före ombildningen. De har inga större problem i området. Det kommer inte så många som de skulle vilja på mötena, men både hyresgäster och bostadsrättsinnehavare kommer, de gör ingen skillnad på upplåtelseformerna där. På städdagar dyker ca 15 personer upp. Arbetsgrupper bildas och försvinner i omgångar. De upplever att deras arbete inspirerar andra kvarter och gårdar i grannskapet till att försöka bilda bostadsrättsföreningar, men det är ingen som lyckats med det ännu.

De som köper lägenheter i föreningen är ingen homogen grupp. Styrelsemedlemmarna i BRF (6) Lövgärdet uppfattar att det är en stor blandning av människor. Arbetsbördan för styrelsen varierar. Det krävs mycket jobb inför större projekt. Styrelsen arvoderas.

Styrelsen i BRF (7) Eriksbo ser ombildningen som något positivt. Det är bra med ett ”blandat” område. De tycker att det är ett tryggt område även om de inte känner till allt som händer. De vet att polisen har spanat i området och att det förekommer försäljning men menar att det inte är värre än någon annanstans. Efter ombildningen har de haft två inbrott och en mordbrand i området.

Det var i början svårt att få folk att förstå att man som bostadsrättsinnehavare har ett eget ansvar. Många ringer föreningen om underhållsfrågor som är den enskildes ansvar. Styrelsen beskriver Eriksbo som ”en ö i resten av samhället”. I Eriksbo finns en kooperativ anda, några av de andra husen i området var tidigare kooperativ. Familjebostäder har blivit ”så illa tvungna” att sköta om sina hyresrätter väl.

Styrelsen i BRF (7) Eriksbo tror att man är mer aktsam om sitt boende ju närmare boendet man kommer, dvs. om man äger sin lägenhet. När folk bodde i hyresrätter tyckte de att fastighetsskötaren skulle ta hand om saker. Nu tar de tag i saker själva; t.ex. rensar en brunn som satts igen av löv istället för att tycka att någon annan ska göra något åt det. En gång ordnade en styrelsemedlem en spontan sopsorteringsgenomgång för barn, samtidigt som ett barn fick hjälp att hitta sina nycklar som trillat ner i soporna. Folk är generellt inte så bra på att sortera sopor. De har fått sätta lås på molockerna eftersom folk som inte hörde till området kastade sopor i dem.

De är åtta personer i styrelsen i BRF (7) Eriksbo; fem ordinarie och tre suppleanter. Styrelseledamöterna kände varandra redan som hyresgäster. Ordförande lägger ner mer än åtta timmars arbete per vecka. Styrelsen arvoderas; olika beroende på vilka uppgifter man ansvarar för. Det är svårt att rekrytera nya ledamöter. Ordf. tror att när gruppen, som en gång var drivande i ombildningen, inte finns längre kan det bli svårt att hitta folk som är lika intresserade av att arbeta för områdets bästa. Några går kanske med för att driva egna frågor men det är inte det styrelsen är till för. De har också många boende i föreningen från andra länder där det inte finns en bostadsrättskultur. Styrelsen jobbar mycket för att informera och lobba för styrelsearbetet. De försöker också ta reda på vad nya boende har för intresse och förmågor; snickare och rörmokare är t.ex. bra att ha i föreningen.

På årsstämmorna kommer inte så många. Förra gången var de 16 st. varav 8 var styrelsen. Senaste gången var de ca 50, men det beror på att stambyte är på gång. Trädgårdsgruppen har en ledamot. En medlem är soprumsansvarig och har nyckel till ”grovsoprummet” där man kan ställa gamla möbler, som – om de är i bra skick – hämtas av Alelyckan[13] eller Klimatsmart[14].

Sista tisdagen i varje månad har styrelsen öppet hus i Eriksbo. Ibland bjuds det på kaffe och kaka och lite olika aktiviteter. Men intresset är lågt. Jordens Vänner[15] har initierat odling i pallkragar som troligen är igång fortfarande. Det fanns också en grupp som försökte få till stånd inglasning av balkonger, men den är inte längre aktiv. I Eriksboområdet finns en gårdslokal med plats för 20 personer som man kan låna gratis.

Föreningen i Eriksbo köper fastighetsskötsel, ekonomi och juridik av Nordic Life[16] och Fastighetsägarna[17]. Fastighetsskötaren arbetar en dag i veckan. Nyckelhantering, I-lock, är de mycket nöjda med. Störningsjouren[18] finns med sen Familjebostädertiden men de har inte haft mycket problem med störande verksamhet.

---

13 Kretsloppsparken i Alelyckan: www.stadsmissionen.org/second-hand/
14 www.klimatsmart.se
15 Jordens vänner (Friends of the Earth Sweden): www.jordensvanner.se
16 NordicLife Förvaltnings AB: www.nordiclife.se
17 Fastighetsägarna GFR: www.fastighetsagarna.se
18 Störningsjouren i Göteborg AB: www.storningsjouren.goteborg.se

Reparationer, upprustning och förnyelseåtgärder.

I BRF (1) Tynnered har rörstammarna renoverats genom relining (invändig renovering), balkongerna har målats och papptaken har lagts om.

Samarbetet kring gemensamma markytor har inte fungerat bra menar BRF (1) Tynnered. Allmännyttan upplevs som bromskloss för utvecklingsarbete. Samarbetet med de andra föreningarna fungerar olika, mest beroende på att olika personer fungerar olika bra ihop. De mest drivande verkar vara högutbildade kvinnor.

I BRF (3) Tynnered startade reparationerna direkt efter ombildningen. Värmesystemet gicks igenom och fick nytt avluftningssystem. 2008 målades balkongerna mot gatan. Första fasaddelen renoverades 2011. Fogar och trasiga tegelstenar lagades. Bjälklagen med rostiga armeringsjärn stack ut i fasaden med fuktskador som följd och fick åtgärdas med nya rostfria järn. Isolering fick kompletteras och fogar runt fönstren lagas. Budgeten för denna renovering var 600 000:- men kostnaden landade på 1,2 milj. 2016 började de med fasaden mot gatan och fortsatte med gavlarna. Balkongernas betongfronter rengjordes. Pengarna började ta slut men de fick ett bra erbjudande eftersom ställningen redan var uppsatt.

Inget är än så länge gjort vid taket. Rörstammarna är relinade. Alla trapphus är renoverade. Ny LED-belysning och nya el.-installationer finns nu i gemensamma utrymmen. Tre av sex tvättstugor är renoverade; tvättstugorna finns i markplan och där hade kaklet ramlat ner och det var asbest i fixet. Fönstren är 2-glas med en påhängd aluminiuminfattad ruta; monterade av den tidigare hyresvärden på 1990-talet.

Föreningen har också haft krångel med dagvattnet. De har haft inspektion av krypgrunden men inte kunnat hitta något ras eller liknande. Vindar finns inte husen. Tre uppgångar har källarplan med lägenhetsförråd, övriga uppgångar har förråd i markplan.

Föreningen på BRF (3) Tynnered köper tjänster: fastighetsskötsel av MBA[19], städning av Villa line[20] och juridik av Fastighetsägarna.

Samfälligheten har hand om utemiljön. Alla föreningarna ser till sitt och de tycker inte att samfälligheten har satt sig riktigt. Det är dålig ordning på ekonomin och budgeten. Beslut om kostnad som tagits kan komma tillbaka till samfälligheten senare och vara mycket högre. P-samfälligheten fungerar heller inte som den borde. Föreningen i BRF (5) Tynnered har försökt träffa de andra föreningarna men det finns inget intresse.

I BRF (2) Tynnered har man tagit de viktigaste sakerna först i renoveringsarbetet; pengar läggs undan kontinuerligt. Vattenläckor ledde till relining av vatten- och avloppsstammarna. De har installerat fjärrstyrning av ventilation och fjärrvärme. Rabatterna har blivit röjda och gården asfalterad. Föreningen har två tvättstugor; maskiner och torktumlare är nya, torkskåp är insatta, väggarna kaklade och golven renoverade. En tvättstuga har gjorts om till styrelserum/övernattningslägenhet. Hissarna har fått nya säkerhetsdörrar. Källare och cykelrum har samma lås som tidigare. P-samfälligheten sköter garaget.

De har försökt sätta ut ett ”litet hus” på gården för sortering av hushållsavfall men folk stoppade för mycket i påsarna, som blev blöta, och stoppade sedan påsarna i plastpåsar. Det funkade inte. De kan inte ordna miljörum i bottenplan för det krävs bredare dörrar. Nu

[19] MBA Fastighetsservice AB, www.mbafast.se/
[20] Villa line Handelsbolag

undersöks möjligheten att arrendera mark vid garagen och att bygga ett miljörum där tillsammans med grannföreningen.

På BRF (4) Tynnered gjordes en stor renovering 2012 med stambyte. Arbetet tog 7 månader. Det fanns toaletter för de boende i byggbodar på gården och torrdass som kunde låsas. Projektet genomfördes för att få gedigna installationer och nya tätskikt i alla badrum. I övrigt har fasaderna fogats om, taket med alla plåtar och rör har lagts om, balkongerna har målats, hissen har reparerats, de två tvättstugorna har uppgraderats, ny LED-belysning och rörelsedetektorer har installerats i trapphus och källare, nya lås med brickor har monterats, gården har asfalterats, värmesystemet har justerats och den tidigare samlingssalen har byggts om till fyra lägenheter.

De första åren efter ombildningen på BRF (5) Tynnered gjordes inte så mycket. Men sedan har en rad åtgärder vidtagits. Fasaderna har renoverats (sprucket tegel och rostig armering). Rörstammarna har relinats, 2013–14, för ca 2 miljoner kronor. Värmesystemet har justerats och nya termostater satts in. Taket har lagts om (blåste ner under Gudrun-stormen). Nya hängrännor och stuprör. Ny LED-belysning har installerats. Tvättmaskin och grovtvätt är utbytta, nytt torkskåp och mangel samt nytt elektroniskt bokningssystem till tvättstugan. Nytt porttelefonsystem med 'tags' har installerats till allmänna utrymmen. Frånluftsventilationen har justerats. Balkongerna är ommålade. De gamla soprummen och sopnedkasten finns kvar eftersom det inte finns utrymme för något nytt miljörum. Eventuellt kommer en ÅV-station att byggas i samarbete med grannfastigheten.

Samfälligheten fungerar bra. I garagesamfälligheten träffas föreningarnas ordförande och allmännyttan, men ofta sköts kontakten på telefon.

Föreningen i BRF (6) Lövgärdet håller just nu på med renovering av samtliga balkonger. Det är ett projekt som stött på problem med bygglov och stadsbyggnadskontor. Föreningen vill göra samma lösning med inglasningar m.m. som Poseidon gjort men stadsbyggnadskontoret säger nej eftersom 239 m^2 prickad mark i så fall måste tas i anspråk för en ny bärande konstruktion.

I ombildningsaffären med Poseidon ingick 2008 en summa på 10 milj. till att bygga grovtvättstuga och styrelserum i en liten stuga på gården samt till att renovera rörstammar och badrum. Föreningen har också dränerat runt husen samt bytt hängrännor, plåtar och stuprör på taken. Föreningen har löpande renoverat fasader, gjort underhållsarbete på tak, bytt dörrar och balkongdörrar, bytt mekanisk frånluft, satt in postboxar och elektroniskt passersystem. En del förbättringar har gjorts på gården; en sandlåda har tagits bort och en bättre lekplats har ordnats för barnen. Lekplatsen har blivit så bra att förskolorna går dit och leker.

Någon samfällighet finns inte i Lövgärdet. Föreningen hyr 53 parkeringsplatser av Poseidon. Brist på p-platser är ett problem vid försäljningar och de har planer på att anlägga ny parkering. I efterhand kan man nu se att det skulle varit bättre om de från början köpt mer mark av Poseidon.

Riksbyggen sköter gårdarna och hanteringen av ekonomi och energi köps in. Detta funkar bra. Riksbyggen var tidigare förvaltare men det funkade inte särskilt bra och kontraktet avslutades för sex år sedan.

Föreningen i BRF (7) Eriksbo har hittills inte gjort särskilt mycket men planerar nu för stambyte. Många vattenskador gör att försäkringsbolaget inte godtar relining utan kräver fullständigt byte, vilket gör att många flyttar för att slippa besvären under ombyggnaden. Termostater och spjäll i värmesystemet är renoverade. Det finns tre tvättstugor, en i ett hus på gården där man kan tvätta dygnet runt och två i husets bottenplan där man tvättar måndag–fredag 8–20. Tvättmaskinerna är utbytta och fläktsystemet är utbytt till avfuktare men det blir helrenovering i samband med stambytet. Husen har sopnedkast och det är nära till kommunens återvinningsstation så de tycker inte att de behöver något miljörum. Låssystem är utbytt, säkerhetsdörrar insatta och postboxar har satts in. Vid stambytet kommer entréer, trapphus och delar av grönområdet att renoveras. 42 träd har sågats ner eftersom de var i dåligt skick. Träd och buskar har också tagits bort för att öka tryggheten i området.

Garage fick de på köpet av Familjebostäder och där finns fler p-platser än de behöver; alla som vill får en plats. Garaget var i dåligt skick och fick renoveras för 8 milj. De samverkar inte med Familjebostäder förutom i samarbetet med Hyresgästföreningen och något samarbete i parken i området. Familjebostäder är svåra att få tag på.

Många renoveringar inne i lägenheterna

Många boende har gjort om i sina lägenheter på BRF (1) Tynnered. En vanlig åtgärd är att byta sovrum–vardagsrum i trerumslägenheterna. Man öppnar upp mellan köket och stora sovrummet och flyttar vägg så att vardagsrummet blir lite mindre och blir sovrum. En annan vanlig åtgärd är att göra om bad-toalettrummen till ett sammanhängande rum eller att göra om skjutdörrspartiet mellan rummen till en hel vägg med dörr. Ordf. på BRF (1) Tynnered menar att även om man inte har råd med så mycket så kan man känna att man kan göra mer med sin lägenhet när man äger den; måla och tapetsera, t.ex.

När man avser att renovera i sin lägenhet på BRF (3) Tynnered måste man anmäla till styrelsen vad man tänker göra. Ca hälften av lägenheterna har blivit renoverade. Badrumsrenoveringar är vanliga. De har haft problem med felaktiga renoveringar med vattenskador som följd, men nu har man avtal med Inspector[21] som kollar badrum och brunnar vid renovering. Många 3:or och även 2:or har gjorts om; vardagsrum och sovrum byter plats och en vägg vid köket tas bort på liknande sätt som i de andra föreningarna i området.

I BRF (2) Tynnered krävs styrelsens godkännande för att få göra större ombyggnader i lägenheterna som berör värme, element, rör och avlopp eller att ta ner väggar. En vanlig åtgärd är att byta plats på sovrum och vardagsrum så att man får ett mer öppet förhållande mellan kök och vardagsrum. Många gör om i badrummet; tar ner en vägg och gör en halvvägg mellan toalett och badrum. I 3 rok har många tagit bort en vägg och gjort ett långt badrum; i vissa fall även tagit bort dörren till köket.

Många boende på BRF (4) Tynnered har byggt om i sina lägenheter. I 2:or har rum slagits samman till större rum. I 3:or har vardagsrum och sovrum bytt plats. Byte av köksinredning är vanligt.

Renoveringar/ombyggnader i lägenheterna har varit vanliga även på BRF (5) Tynnered. Sovrum har blivit vardagsrum och vice versa enligt samma modell som på BRF (1) Tynnered.

[21] Inspector, besiktning, underhåll, juridik. www.inspector.se

För större ändringar krävs kontakt med styrelsen. Badrum får ändras med hjälp av certifierad och av styrelsen godkänd entreprenör.

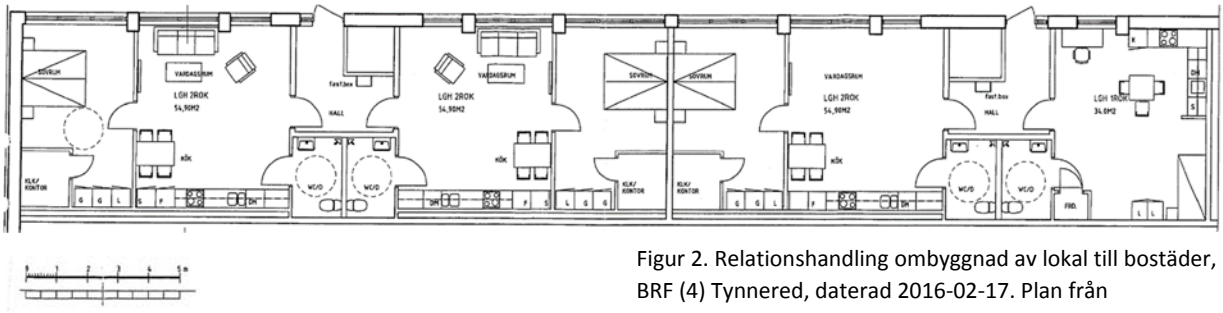
I BRF (6) Lövgärdet har många hushåll gjort stora renoveringar, bl.a. i köken. Vissa har blåst ut hela lägenheten.

Figur 1.

Vanliga förändringar i lägenheterna i Tynnered har varit att ta bort en vägg mellan kök och intilliggande sovrum, göra om sovrummet till vardagsrum, och istället skapa ett mindre sovrum på andra sidan lägenheten.

Det är även vanligt att ta bort en vägg i badrummet.

(Från intervjuer med bostadsrättsföreningarnas styrelser).



Figur 2. Relationshandling ombyggnad av lokal till bostäder, BRF (4) Tynnered, daterad 2016-02-17. Plan från Stadsbyggnadskontoret

Föreningarnas ekonomi: sisådär, god och väldigt bra

Föreningens ekonomi på BRF (1) Tynnered betecknas av ordf. som ”sådär”. De har fått höja avgiften men inte lyckats höja hyrorna i de kvarvarande hyresrätterna. Folk undrar vart alla pengar tar vägen. Folk ställer stora krav på styrelsen, det är egentligen ett heltidsjobb. Pensionärer är bra men alla orkar inte hur länge som helst.

Föreningens ekonomi på BRF (3) Tynnered betecknas av ordf. som ”god”. Föreningsavgiften har höjts de senaste 4–5 åren med 2,5–5 procent per år och är för närvarande 2600:-/mån för en 2:a och 3400:-/mån för en 3:a. Ev. vinst sätts av på ett konto för framtida renoveringar. Föreningen sätter undan en pott för hyresrätterna för det fall att de skulle drabbas av någon skada. Föreningen är mycket nöjd med sin revisor. SBC förvaltar och föreningen får beröm av mäklare för att fastigheten är i gott skick.

Föreningen på BRF (3) Tynnered har en lokal som nu står tom men används tillfälligt av hantverkare som gör betongarbeten i det intilliggande P-huset. Det står i föreningens stadgar att när ekonomin är god ska lokalen renoveras och göras till gemensamhetslokal/övernattningslägenhet.

Ingen kommentar om föreningens ekonomi i BRF (2) Tynnered.

Ingen kommentar om föreningens ekonomi på BRF (4) Tynnered.

Föreningens ekonomi på BRF (5) Tynnered betecknas av ordf. som väldigt bra. Avgiften för en 3:a är 3600:-/mån. Avgiften har höjts två gånger, varje gång med 2 procent. Att kunna sälja lediga hyreslägenheter har varit bra för ekonomin. Nu finns tre hyreslägenheter kvar.

Föreningens ekonomi i BRF (6) Lövgärdet uppges vara ”stabil”.

I Eriksbo ville de stora bankerna inte bevilja några lån. Endast SBAB[22] var intresserade. Föreningen i BRF (7) Eriksbo fick köpa fastigheten till 80 procent av marknadspriset vid ombildningen. De som valde att bo kvar med hyresrätt vid ombildningen har sedan kunnat köpa sina lägenheter till marknadspris. Ingen kommentar i övrigt om föreningens ekonomi.

Lägenheterna har ökat kraftigt i värde

2 rok på BRF (3) Tynnered köptes vid ombildningen för 265 000:-. En sådan lägenhet såldes nyligen, renoverad och med nytt kök, för 2,35 miljoner. Föreningsavgiften för en 2:a är för närvarande 2600:-/mån.

18 hushåll bor kvar med hyresrätt. Hyrorna är: 2:a 3600:-/mån, 3:a 5800:-/mån, 4:a 8300:-/mån och 5:a 9200:-/mån. Föreningen begär samma hyra som allmännyttan i grannskapet men det är långa förhandlingar.

Vid ombildningen kostade en 4 rok i BRF (2) Tynnered på 92 m^2 516 000 :-, dvs ca 12 000:-/m^2. Priset var bra, rimligt. Alla fick chans att låna, till hela lägenheten och bankerna hjälpte till. Köpte man inte lägenheten från början fick man köpa senare till marknadspris. Föreningsavgiften för en 4 rok är idag 4900–5000:-/mån och då ingår inhägnad P-plats. Priset på 2:orna har gått upp mest, 2:orna och 3:orna är mest eftertraktade. Idag säljs en lägenhet på 4 rok, 92 m^2, för ca 2 milj.

I BRF (4) Tynnered fick de boende vid ombildningen köpa sina lägenheter för: 2 rok – 340 000:-, 3 rok – 540 000:- och 4 rok – 640 000:-. Inga uppgifter om aktuella försäljningspriser.

Vid ombildningen på BRF (5) Tynnered såldes en 3:a för 442 000:-. En sådan lägenhet såldes nyligen (innan amorteringskravet kom) för 2 miljoner. En 5:a såldes ursprungligen för 767 000:- och förväntas nu bli såld för 3–3,5 miljoner. Hyresrätternas hyror följer allmännyttan. Förhandlingarna med Hyresgästföreningen sköts av föreningens revisionsfirma.

I BRF (6) Lövgärdet finns tre lägenhetstyper: 3 rok på 78 m^2, små 2 rok på 51 m^2 och större 2 rok på 62 m^2. En 3:a såldes i ombildningen för 229 – 235 000 :-. Nu säljs en 3 rok för knappt 1,5 milj. 3 rok med hyresrätt kostar 4490 :-/mån.

I BRF (7) Eriksbo kostade 3 rok på 70 m^2 216 038 vid ombildningen. En sådan lägenhet säljs nu för ca 1,2 milj. Priserna har sjunkit något, de har varit uppe i 1,8 milj. Avgiften till föreningen för 3 rok är 4389:-/mån och då ingår p-plats med 500:-/mån. Nu finns 19

[22] SBAB Bank AB (f.d. Statens Bostadsfinansieringsaktiebolag): www.sbab.se/

hyresgäster kvar i BRF (7) Eriksbo; från början fanns ca 40. En 3:a kostar ca 5000:-/mån. Efter renovering och stambyte kommer hyran att ligga på ca 6000:-/mån.

Kvarboende hyresgäster

I BRF (1) Tynnered finns just nu 8 hyreslägenheter kvar. Det är äldre personer som bor kvar och som inte vill köpa sin lägenhet. En hyresgäst ville köpa men fick inte banklån. Enligt ordf. är det krångligt och krävande för föreningen med hyresgäster. Hyresgästföreningen har inte medgett hyreshöjningar (i paritet med avgiftshöjningarna för föreningsmedlemmarna), som behövs för att klara underhållskostnader. Hyrorna är låga jämfört med motsvarande hyror i närbelägna allmännyttigt ägda hus.

I BRF (3) Tynnered finns för närvarande 18 hyresrätter kvar.

I BRF (2) Tynnered finns 10 lägenheter med hyresrätt kvar. Inga kommentarer om hyresgästernas situation.

På BRF (4) Tynnered fanns efter ombildningen 18–20 kvarboende med hyresrätt. Idag finns 8–10 av dessa kvar. De som bor med hyresrätt är nöjda, det finns inga klagomål. De kanske ringer och frågar om de kan få spisen utbytt och då tar föreningen frågan vidare till fastighetsskötaren som får avgöra ärendet.

På BRF (5) Tynnered finns för närvarande tre hyresrätter kvar.

I Lövgärdet finns nu 11 hyresrätter kvar av de ursprungliga 25 som inte ombildades. Alla hyresgästerna bodde i lägenheterna före ombildningen – när någon flyttar går lägenheten till försäljning.

I Eriksbo finns nu 19 hyresgäster kvar; från början fanns ca 40. Många av de som bor kvar med hyresrätt är äldre som inte ville investera i en lägenhet. I samband med stambytet kommer hyresrätterna att renoveras helt. En 3:a kostar nu ca 5000:-/mån, efter renovering och stambyte kommer hyran att ligga på ca 6000:-/mån. Alla hyresgäster har blivit tillfrågade om de accepterar renovering och hyreshöjning. I de fall de inte accepterat har ärendet gått till Hyresnämnden, som gett föreningen rätt.

Problem med andrahandsuthyrning och svartuthyrningar

I BRF (1) Tynnered har brf fått kämpa mot svartuthyrning, vilket upplevs som obehagligt och svårt. Det finns bra och tydlig lagstiftning kring bostadsrättsföreningar. Det är mycket svårt att vräka folk. Men bostadsrättsföreningar kan ha bättre koll på de boende än allmännyttiga hyresvärdar. De har råkat ut för folk som köpt lägenhet bara för att hyra ut svart. Ett exempel är en man som ägde 15 lägenheter runt om i Göteborg och en i huset på BRF (1) Tynnered, där sex personer son hyrde lägenheten svart bodde. Till slut kunde de få iväg denne ”hyresvärd” från huset.

På BRF (3) Tynnered har man haft problem med en del olagliga andrahandsuthyrningar. Det har varit svårt att komma tillrätta med.

I BRF (2) Tynnered har två fall av svartuthyrning upptäckts. Det har förekommit tidigare men inte gått så långt som till föreläggande. Ägarna har i de fallen sålt eller flyttat tillbaka in i lägenheten.

På BRF (4) Tynnered har föreningen accepterat några andrahandsuthyrningar. De har inga problem med ”svartuthyrning”.

På BRF (5) Tynnered har man inte haft några stora problem med andrahands-/svartuthyrning. Ett fall är under utredning och ett annat fall har de kommit tillrätta med.

Styrelsen i BRF (7) Eriksbo har träffat alla nytillkomna i föreningen och har koll på vilka som flyttar in. De tror inte att folk i föreningen i övrigt känner varandra särskilt väl; det är ungefär som före ombildningen. De har haft en del problem med svartuthyrning, just nu har de särskild koll på ett par. Efter ombildningen gick de runt och kollade namnen mot folkbokföringen på alla adresserna och knackade på i alla lägenheter för att se vilka som bodde där. Sen gjorde de en ny runda för ett par år sen när de bytte till säkerhetsdörrar.

Omflyttningar och boendekarriärer

Folk flyttar från BRF (1) Tynnered när de behöver större eller annan form av boende. Flyttningar har skett till småhus i t.ex. Lindome, Härryda och Töllsjö.

På BRF (3) Tynnered var det stor omflyttning 2015–16. Ungdomar som studerat sålde sina 2:or, unga vuxna köpte hus och marknadspriserna var höga samtidigt som många ville sälja innan amorteringskravet trädde i kraft. Folk flyttade till nybyggda hus i Ängås eller till Kärra och Bräcke. Vissa flyttar för att få större bostad eller hiss.
(Flyttningar: 2012: 8 st, 2013: 8 st, 2014: 8 st, 2015: 19 st, 2016: 18 st.)

I BRF (2) Tynnered har omflyttningen varit ganska stor. Folk har valt att sälja när priserna har gått upp. Unga har passat på att flytta och köpt hus eller större lägenhet. Även barnfamiljer har flyttat.

På BRF (4) Tynnered har 5–6 boende flyttat från föreningen. De har köpt hus i t.ex. Kungsbacka och Fjärås eller köpt större lägenhet.

De flesta som bodde på BRF (5) Tynnered vid ombildningen har flyttat sen dess; 10–12 hushåll bor kvar plus de tre hyresgästerna. De som ingick i ombildningen köpte sin lägenhet billigt och kunde sedan sälja lägenheten och köpa radhus eller hus; t.ex. på Näsetvägen, på Björkö och i Landvetter.

I BRF (6) Lövgärdet har de senaste två åren varit turbulenta. Många har flyttat; 8 hushåll under 2017 och 14 under 2016. Det kan ha att göra med att priserna nådde 1 milj. De som flyttar är ofta barnfamiljer som skaffar hus, t.ex. i Olofstorp. Det finns en del hus även i Lövgärdet.

Många av de som köpte lägenhet vid ombildningen i BRF (7) Eriksbo har flyttat; de såg ombildningen som en möjlighet från början – en investering för framtiden – och har sålt lägenheten och köpt hus. De har också haft många ungdomar i området som också flyttar mycket.

Övriga synpunkter

Utvärdering

Styrelsen på BRF (1) Tynnered menar att utvärdering av ombildningar är bra, de har själva funderat på och försökt få till stånd utvärdering. De ser nu hur det byggs nya bostäder med hyresrätt i ett stort lamellhus, dvs. mer av samma gamla sort som det finns så mycket av i Tynneredsområdet, utan synkronisering med översiktsplanen. De menar att de ombildade fastigheterna, bostadsrättshusen, är en stabiliserande faktor i bostadsområdena. Det

behövs dessutom lokaler för verksamheter. Förr fanns närlivs, frisör, segelmakeri, kontor och läkarmottagning/gyn. Detta näringsliv försvann för ca tre år sen.

Oprofessionell försäljning

Styrelsen på BRF (3) Tynnered tycker att föreningen skulle ha varit mer noggrann som köpare och att säljaren skulle varit mer noggrann och seriös. Säljaren borde ha sett till att föreningen som skulle köpa kände till allt som behövde åtgärdas i huset. Det hade varit bättre med en större informationsinsats från början. Göteborgs Stad var inte tydliga med utgångspriserna och köparna hade både bristande kunskaper och information. Huset var övervärderat och de boende fick betala överpriser på lägenheterna. Den allmännyttiga fastighetsägaren lämnade huset i dåligt skick med eftersatt underhåll. 75 procent av ventilerna i värmesystemet satt t.ex. fast, fastän de egentligen ska justeras någon eller några gånger per år. Om föreningen inte haft hyresgäster vars lägenheter den kunnat sälja efterhand så hade det blivit svårt.

Styrelsen i BRF (2) Tynnered påpekar att Bostadsbolaget, som sålde fastigheter i området för ombildning, gav olika rabatt på priset, först 50 procent av marknadspriset, sedan 60 procent. En styrelsemedlem i BRF (2) Tynnered menar också att förutsättningarna inför ombildningen inte var rättvisa eftersom lägenheterna hade olika standard och att Bostadsbolaget inte justerade/kompenserade för detta. De boende upplevde att företaget lät bli att göra standardhöjningar i lägenheterna när ombildningen närmade sig. De boende borde haft en längre startsträcka så att alla lägenheter fått lika och rättvis standard. Likaså borde innebörden i att bo med bostadsrätt förtydligats och skillnaderna gentemot hyresrätt synliggjorts bättre.

Arrogant bemötande av stora företag

Föreningen i BRF (6) Lövgärdet har i vissa fall upplevt att de bemötts med överlägsenhet av stora företag, exempelvis ett stort förvaltningsbolag, och en stor bank, som värderade fastigheten inför ombildningen till 41 milj., vilket ledde till att föreningen inte kunde ta lån. SBAB värderade husen till 55 milj. och då gick det bra med lån. Nu har man SBAB som bank.

Övriga intervjuer

Nedan följer sammandrag från intervjuer med Hyresgästföreningen och de tre stora allmännyttiga bostadsbolagen i Göteborg om deras syn på de specifika ombildningarna och på ombildningar i allmänhet.

Hyresgästföreningen

Intervju med Pedram Kouchakpour och Marie Linder på Hyresgästföreningen (2018-05-03)

De två intervjuade representanterna från Hyresgästföreningen är generellt tveksamma till att sälja ut allmännyttans hyresrätter. De menar att det är bra att blanda upplåtelseformer, men förespråkar istället att bygga nya bostadsrätter. Att sälja och därmed minska antalet hyresrättslägenheter är negativt eftersom det behövs fler hyresrätter. Utan att gå in på de aktuella föreningarnas arbete menar de att det finns stor risk för sämre förvaltning av hus och hyresgäster med ovana BRF-värdar.

Dessutom kan situationen för kvarboende hyresgäster upplevas som svår. Dels har man sina grannar som värdar och dels kan man känna sig ”utpekad” som inte kunde eller ville vara med i ombildningen. Det finns risk att man inte vågar eller vill klaga.

Politiskt menar de att det också är problematiskt. Det finns en inbyggd klassfråga där man ser på de aktuella områdena och deras boende som utsatta. Grundantagandet är att hyresrätten är den lägst stående boendeformen och att man via bostadsrätt ska nå slutmålet med ett eget ägt hus. De vill istället lyfta kvalitéerna i hyresrätterna, ett bekvämt boende, och fördelarna med allmännyttan.

Enligt Hyresgästföreningen minskar bostadsrätter rörligheten på bostadsmarknaden och billiga hyresrätter är möjliga att åstadkomma. BoTrygg nämns som ett exempel.

När det handlar om det ökade ansvarstagande för sitt boende som ombildning till bostadsrätt väntas medföra anser de intervjuade representanterna för Hyresgästföreningen att man istället skulle kunna utveckla hyresrätten med olika former av självförvaltning.

Sammanfattning intervjuer med de tre allmännyttiga bostadsbolagen

De tre berörda allmännyttiga bostadsbolagen har en positiv bild till ombildningarna.

Det har vid samtliga ombildningar varit långa och tidskrävande processer. Avgörande har varit att hyresgästerna tagit stort ansvar och varit drivande i frågan. Några eldsjälar har varit betydelsefulla för att det hela blivit av.

Det var svårt att värdera de berörda fastigheterna och intresset från bankerna var svalt. Det fanns heller inget att jämföra med i intilliggande stadsdelar och områden. Extern marknadsvärdering gjordes inte. Ett av bolagen beskrev ombildningen som ett projekt där blandade upplåtelseformer var det viktiga. Priset och eventuell vinst från försäljningarna var mindre betydelsefullt.

Det var även viktigt med stöd från organisationer som SCB och Riksbyggen och bra för en smidig process och att ha en kompetent motpart. SCB har hjälpt ett par av föreningarna med förhandlingar vid försäljningen.

Det finns goda erfarenheter med samarbetet med BRFerna. Det rör sig om gemensam skötsel av olika samfälligheter som gårdar. Under den första tiden följdes projektet upp genom kontakt med styrelsen.

De tre bolagen hade gärna fortsatt med ombildningarna. Nya politiska krav på priser mm gjorde det svårt att gå vidare.

Olika BRFer har olika synsätt på fastighetsskötsel och bolagen menar att det inte är något problem med det. Bolagen har inte hört några klagomål från de nybildade BRFerna eller att de boende tryckts ut från sina hyresrätter till följd av ombildningen.

> *”Ombildningarna har gynnat demokratin.”*
> Ur intervju med representant för Bostadsbolaget

En del av vinsten ifrån ombildningen satsades på att rusta upp de ej ombildade husen. Egnahemsbolaget ska bygga tre nya flerfamiljshus med bostadsrätter i ett av de ombildade områdena. Att det finns ett kundunderlag i och med ombildningen gör att man vågar man bygga nytt, att bolag vågar investera, menar ett av bolagen.

Familjebostäder, om ombildningen i Eriksbo

Intervju med Katrin Amgarth och Ulf Berglund, Familjebostäder (2018-05-02)

Både Katrin och Ulf var med vid ombildningen, Katrin som informatör och pressansvarig och Ulf som ekonom. Generellt är de positiva till ombildningarna. Det har stärkt området.

Familjebostäder hjälpte till på många sätt vid ombildningarna. Kommunstyrelsen gav Familjebostäder uppdraget att ombilda i april 2004. Eriksbo valdes ut eftersom det nästan bara fanns hyresrätter i området. 2006 träffade man alla hyresgäster och en styrelse bildades. Lagom stora och avgränsade kvarter fanns redan, om ca 160 lägenheter. Intresset för ombildningen var stort och ett avtal upprättades för köp våren 2007 med en köpeskilling på 79,5 miljoner som sedan sänktes till 72,5 miljoner. Taxerat värde för huset var 44,1 miljoner och det bokförda värdet 43,7. Avkastningsvärde var 65,5 miljoner. Ett parkeringsdäck ingick i köpet, vilket var lyckat eftersom det varit ett problem för Familjebostäder att sköta, men som blev en tillgång för den nya bostadsrättsföreningen.

Det var svårt att värdera köpet eftersom det inte fanns något att jämföra med i området och intresset från bankerna var svalt. Efter att ha kommit överens värderades lägenheterna till i snitt 287 000 kronor och insatserna sattes till 75 5 av detta. Månadsavgiften för de boende, med ränta och avgift, bedömdes ligga på 20 % lägre än den hyra man tidigare betalt för sin lägenhet. 33 lägenheter som efter ombildning sålts har haft 45 % högre värde än vid ombildningen.

Det uppstod dock problem med bostadsrättsföreningens finansiering. Riksbyggen var bostadsrättsföreningens ombud och gjorde en teknisk bedömning. Vid en stämma 2007 fick man 2/3 av hyresgästerna med sig. Bankerna ville ha 85% av köpeskillingen intecknad och det hela löstes genom att Familjebostäder accepterade en revers på 9miljoner i samband med köpet. Den skulle betalas av efterhand då hyreslägenheter såldes.

Familjebostäder sammanfattar processen som lång och tidskrävande och det stora antalet ökade komplexiteten i processen. Avgörande var att hyresgästerna själva tagit stort ansvar och varit drivande i frågan. Några eldsjälar har varit betydelsefulla för att det hela blivit av.

Familjebostäder sköter idag vissa saker ihop med bostadsrättsföreningen i Eriksbo och de har inga problem i området. De tror dock inte att det går att säga om ombildningen påverkat området på något särskilt sätt.

Bostads AB Poseidon, om ombildningen i Lövgärdet

Intervju med Johan Niklasson och Anders Söderman (2018-05-14)

Anders var med vid ombildningen men inte Johan. De använde en konsult för ombildningarna som hade gjort ombildningar förut, fast framförallt i mer centrala lägen. Det fanns en starkt uttalad ambition från ägaren att ombilda i ytterområden där hyresrätt dominerade och som var socialt segregerade. De valde ut det socialt starkaste området i Lövgärdet där de bedömde att hyresgästerna hade starkast ekonomi. Lövgärdet klassas ofta slarvigt som ett problemområde men det är stor skillnad på övre och nedre.

I början hölls ett antal informationsträffar och de mötte en del men inte så mycket motstånd. En del övertalning krävdes. I centrum däremot får de mycket förfrågningar, men där ombildar man inte. Minst 50 % var tvungna att köpa och 67 % säga ja. Affären gick igenom precis. De gjorde affären med utgångspunkt i en win-win-situation för både Poseidon och hyresgästerna där båda parter skulle tjäna på försäljningen.

Det var en lång process och en del svårigheter med kommunikationen. Extern marknadsvärdering gjordes inte.

Under den första tiden följdes projektet upp genom kontakt med styrelsen. De har inte hört några klagomål och inte heller hört något om hyresgäster som tryckts ut från sina hyresrätter till följd av ombildningen.

Det har inte kommit in några ytterligare önskemål om ombildningar i området.

Referensområdet intill det ombildade är sista upprustningsetappen i ett stort renoveringsarbete som görs i Lövgärdet, därav de få renoveringsåtgärderna.

Anders och Johan tror att ombildningarna påverkar området såtillvida att andra aktörer vågar satsa i eftersom det finns ett kundunderlag. Egnahemsbolaget ska bygga tre nya flerfamiljshus med bostadsrätter på grunder till tidigare rivna punkthus. Punkthusen som finns kvar är också renoverade och har en bättre standard. Det bidrar till att andra aktörer vågar investera. Från Poseidons sida har man satsat mycket på Backa och på Lövgärdet, strategiskt.

De har inte märkt någon skillnad i omflyttning. 10-11 % omflyttning gäller generellt för hela beståndet. Då inkluderar det direktbyte. 4-5% omflyttning gäller för endast omflyttning (inflyttning-utflyttning).

Anders tror inte att det räcker med att bygga nytt för att skapa den önskade blandningen. Det måste kompletteras med ombildningar. En annan strategi har man haft i Botkyrka, där man har försökt med andelsägarlägenheter, då bostadsbolaget äger 80 % och står för förvaltningen, och 20 % äger sina lägenheter. Det är ett slags avtal och inte en upplåtelseform. Det är dock svårt att få banken att gå med på.

En lärdom till framtida ombildningar är att de behöver arbeta mer med kommunikationsdelen, låta processen ta tid, tidigt beskriva ekonomin och ha riskkalkyler tidigt framme.

Sammanfattningsvis är de mycket positiva och beklagar att ombildningarna slutade. De hade gärna fortsatt.

Bostadsbolaget, om ombildningarna i Tynnered

Intervju med Leif Andersson, chef på Bostadsbolaget vid tiden för ombildningarna (2018-05-24).

Det var en lång och omfattande process att ombilda fastigheterna i Tynnered. I bolaget toga ett styrelsebeslut om att i områden med stor andel bostadsrätter bygga fler hyresrätter, och att vice versa att verka för en omfördelning i område med mycket hyresrätter. Det gjorde att man kunde tacka nej till alla som ville ombilda i t ex Linnéområdet och Haga.

De tre stora allmännyttiga bostadsbolagen fick i uppdrag av Framtiden att föreslå olika platser för ombildning och tittade på Angered, Hammarkullen, Biskopsgården, Kortedala och Rannebergen. Redan innan detta hade Bostadsbolaget försökt sälja ett hus i Tynnered, men fick då inte gehör hos de boende.

Tynnered valdes då det var ett område med mycket oroligheter och problem. Halva området omfattades av beslutet. De delar som inte är ombildade hängde mer komplicerat ihop med varandra genom parkeringshus, teknik mm. Fastighetsbildningen var komplicerad då den inledningsvis låg direkt vid husens socklar. Gårdarna var en egen fastighet. En av gårdarna i området sköttes tidigare med självförvaltning med inspiration från MKB, Malmö.

Processen med att ombilda inleddes med ett stort möte med de boende där idéen presenterades. SCB, HSB och Riksbyggen tillfrågades om de ville vara med och hjälpa till med processen. SCB hjälpte tre av föreningarna. De två övriga tog egna bolag till hjälp. SCB var bra som motpart med sin kompetens. De tog hand om kontakten med de boende och det var mycket arbete.

67% av de boende skulle vara intresserade. Det fungerade, även om Bostadsbolaget fick hjälpa en av föreningarna ekonomiskt under en inledande tid. De lyckades sätta ett pris på husen trots att Det var på gränsen för många av de boende. 25% högre pris och det hade inte blivit någon affär menar Leif. En av riktlinjerna ekonomiskt var att boendekostnaden efter ombildningen inte skulle vara högre än den tidigare hyran.

Bostadsbolaget upplevde att man skötte Tynnered bra. En del av vinsten i affären satsade Bostadsbolaget på att rusta kvarvarande hyresrätter.

Ombildningarna slutade då det i politiken diskuterades om att husen såldes för billigt. Diskussionen om att ta ut högre priser omöjliggjorde sen fortsatta ombildningar.

Leif menar att ombildningarna har gynnat demokratin. Olika bostadsrättsföreningar har olika synsätt på fastighetsskötsel.

Enkäten

Här visas de delar av resultatet från enkäten som är särskilt intressanta för utvärderingen. Sammanställningen av enkäten i sin helhet bifogas som bilaga. Resultatet visas sammanslaget för de sju bostadsrättsföreningarna.

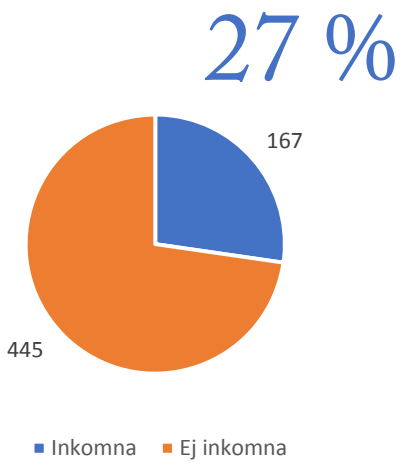
Svarsunderlaget

Av totalt 612 hushåll som ingick i studien har 167 svar inkommit, dvs en svarsfrekvens på 27 %. Detta är inte tillräckligt för att kunna dra några säkra slutsatser, utan resultatet får ses som indikationer.

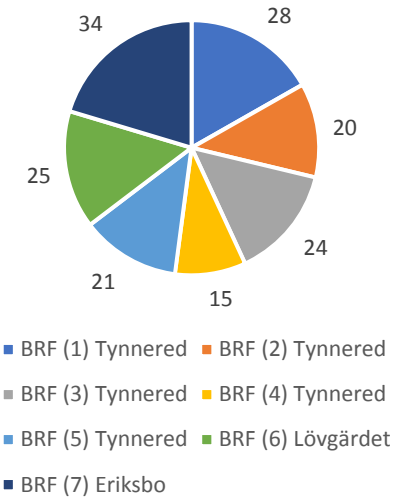
Antalet svar är relativt jämnt fördelade mellan de olika föreningarna, med drygt 20 svar per förening, tabell 1.

	BRF (1) Tynnered	BRF (2) Tynnered	BRF (3) Tynnered	BRF (4) Tynnered	BRF (5) Tynnered	BRF (6) Lövgärdet	BRF (7) Eriksbo	Antal inkomna svar totalt
Inkomna	28	20	24	15	21	25	34	167
Ej inkomna	43	50	88	52	31	53	128	445
Totalt	71	70	112	67	52	78	162	612
Andel	39%	29%	21%	22%	40%	32%	21%	**27%**

Figur 3



Figur 4



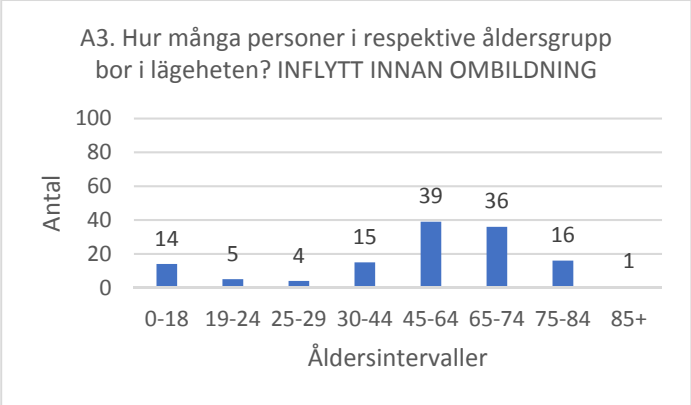
Figur 5

Del A – Om hushållen

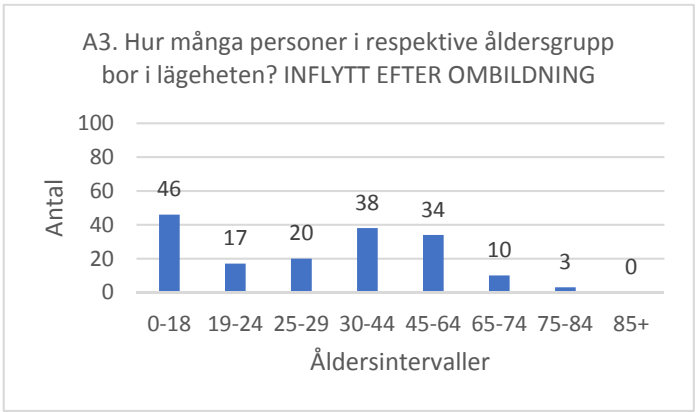
Del A handlar om hushållen och den svarande, deras ålder, kön, utbildning, talade språk i hemmet och sysselsättning.

Fler barnfamiljer bland inflyttade efter ombildningen

Antalet barnfamiljer är fler bland dem som flyttat in efter ombildningen. Antalet barn och ungdomar under 18 år är 14 stycken bland de kvarboende, jämfört med 46 st bland dem som flyttat in efter ombildningen. Antalet 30-44-åringar är 15 st bland de kvarboende, och 38 st bland dem som flyttat in efter ombildningen. Samtidigt är det en markant förändring av antalet personer 65+. De är 53 st bland de kvarboende, men bara 13 st bland de som flyttat in efter ombildningen. *N=153.*



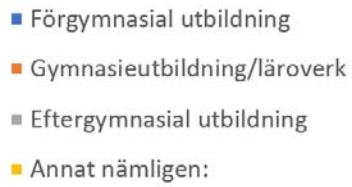
Figur 6

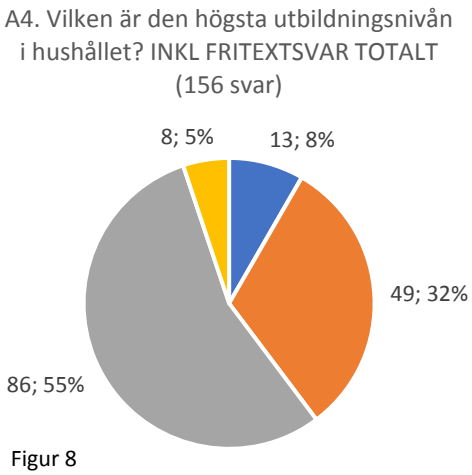


Figur 7

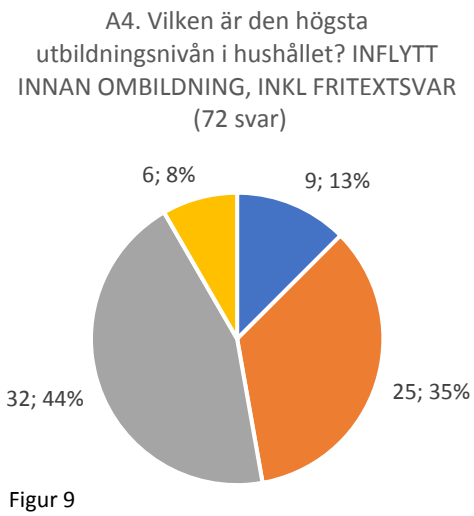
Högre utbildningsnivå bland inflyttade efter ombildning

Det är markant högre utbildningsnivå bland dem som flyttat in efter ombildningen. Av dem som bodde i husen innan ombildningen hade 44 % eftergymnasial utbildning. Av dem som flyttat in efter ombildningen är motsvarande siffra 64 %. Av dem som bor kvar i hyresrätt efter ombildningen har endast 36 % eftergymnasial utbildning. *N=156.*

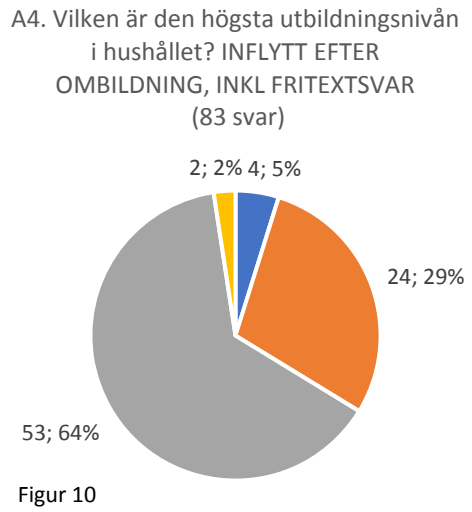




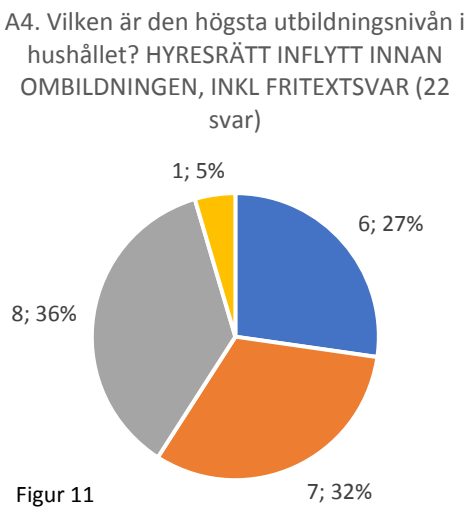
Figur 8



Figur 9



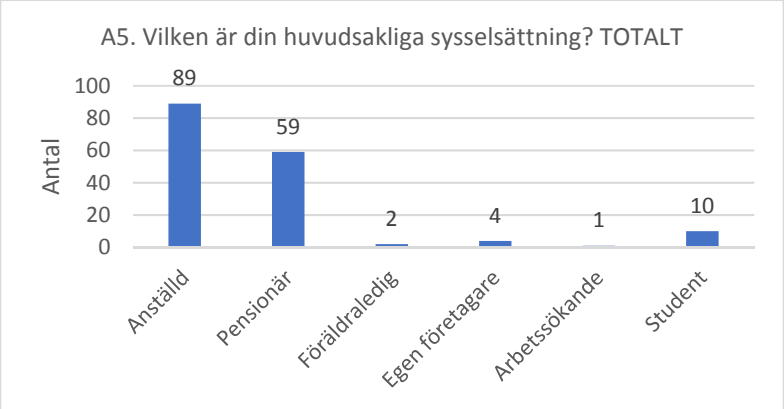
Figur 10



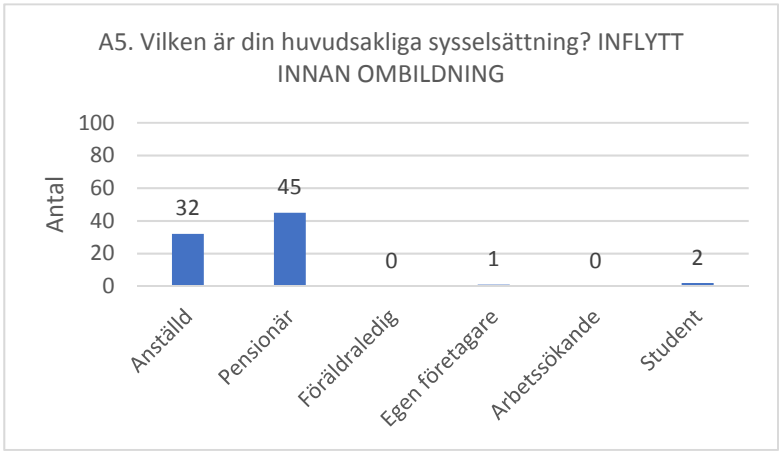
Figur 11

Färre pensionärer och fler anställda bland inflyttade efter ombildning

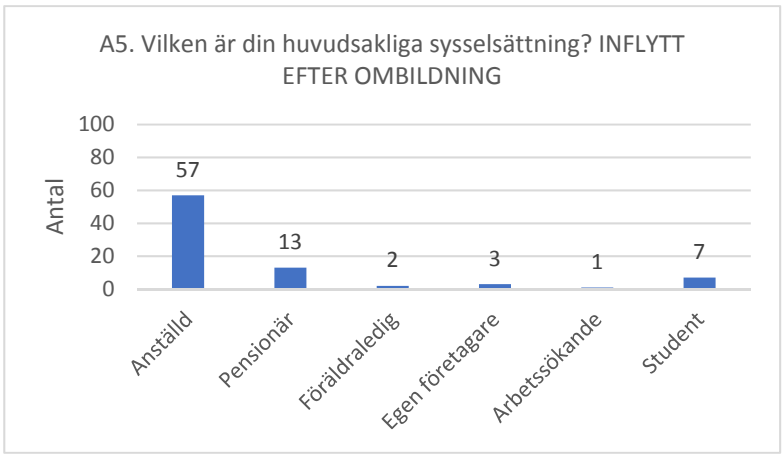
Diagrammen avseende sysselsättning visar samma sak som åldersfördelningen. Antalet pensionärer är avsevärt färre bland de inflyttade, och antalet anställda påtagligt fler. Av dem som bor kvar sedan innan ombildningen är 56 % pensionärer och 40 % anställda. Av dem som flyttat in efter ombildningen minskar andelen pensionärer till 16 %, medan andelen anställda ökar till 69 %. Antalet studenter är fler bland de inflyttade, men är fortfarande på låga nivåer, 2 st bland de kvarboende och 7 st bland de inflyttade. *N=161.*



Figur 12



Figur 13



Figur 14

Mångfald av språk men flest svenskspråkiga i enkätsvaren

Svenskspråkiga hushåll dominerar i undersökningen. 60 % av samtliga svarande uppger att de talar (endast) svenska i hushållet, 29 % svenska och annat språk. 10 % av hushållen uppger att de endast talar annat språk än svenska. Materialet visar att den språkliga mångfalden är större bland de inflyttade. Av dem som bodde i husen innan ombildningen talade 70 % endast svenska, 19 % blandade språk, och 10 % var icke svensktalande. Bland dem som flyttat in efter ombildningen utgör de svenskspråkiga hushållen endast 52 %, andelen som talar blandade språk utgör 40 %, och icke svensktalande utgör 8 %. Av de kvarboende i HR utgör de svensktalande hushållen 77 %, de blandspråkliga 19 %, och de icke svensktalande 4 %. Tendensen i vår undersökning visar att andelen svenskspråkiga hushåll minskar, och blandspråkliga hushåll ökar. Andelen icke svensktalande hushåll är i det närmaste konstant. *N=163.*

Nedan visas förekomst av språk som talas i hemmet annat än svenska.

Alla språk *(antal)*
Ej angivet: *(18)*
Arabiska *(10)*
Engelska *(8)*
Kurdiska *(5)*
Turkiska *(5)*
Albanska *(3)*
Persiska *(3)*
Spanska *(3)*
Bosniska *(2)*
Danska *(2)*
Finska *(2)*
Polska *(2)*
Arameiska *(1)*
Armeniska *(1)*
Assyriska *(1)*
Azeriska *(1)*
Bulgariska *(1)*
Cantonese *(1)*
Dari *(1)*
Franska *(1)*
Italienska *(1)*
Makedonska *(1)*
Mandarin *(1)*
Norska *(1)*
Portugisiska *(1)*
Urdu *(1)*

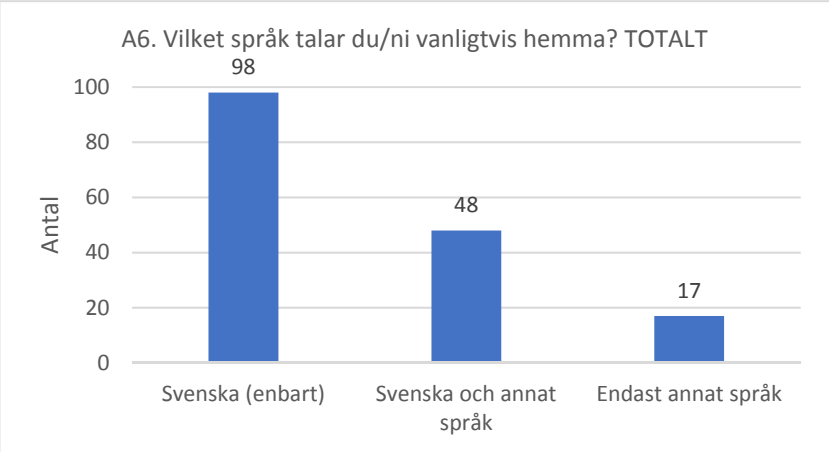
Totalt *(77)*

Språk inflyttad innan omb. *(antal)*
Ej angivet: *(10)*
Arabiska *(4)*
Albanska *(2)*
Finska *(2)*
Turkiska *(2)*
Arameiska *(1)*
Bulgariska *(1)*
Dansk *(1)*
Persiska *(1)*
Kurdiska *(1)*

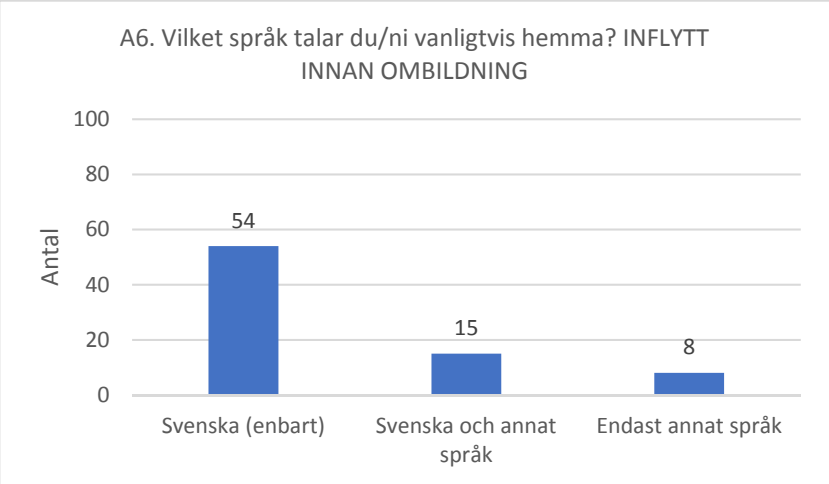
Totalt: *(25)*

Språk inflyttad efter omb. *(antal)*
Ej angivet: *(8)*
Engelska *(8)*
Arabiska *(6)*
Kurdiska *(4)*
Spanska *(3)*
Turkiska *(3)*
Bosniska *(2)*
Persiska *(2)*
Polska *(2)*
Albanska *(1)*
Armeniska *(1)*
Assyriska *(1)*
Azeriska *(1)*
Cantonese *(1)*
Danska *(1)*
Dari *(1)*
franska *(1)*
Italienska *(1)*
Makedonska *(1)*
Mandarin *(1)*
Norska *(1)*
Portugisiska *(1)*

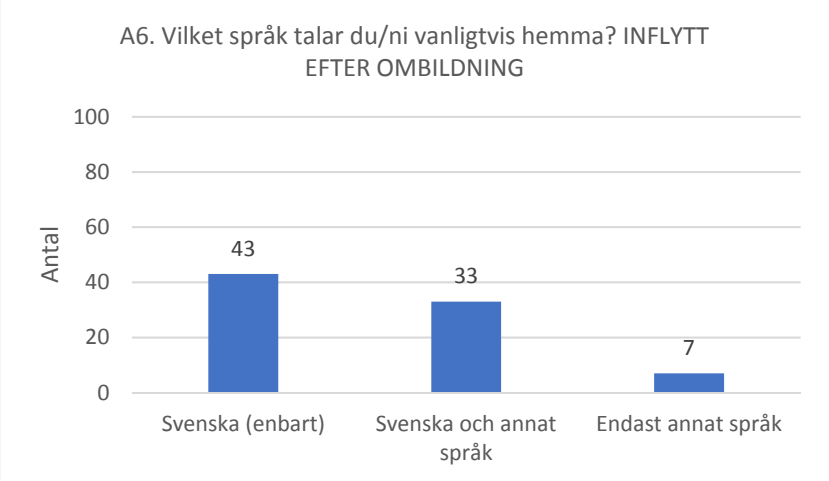
Totalt: *(51)*



Figur 15



Figur 16



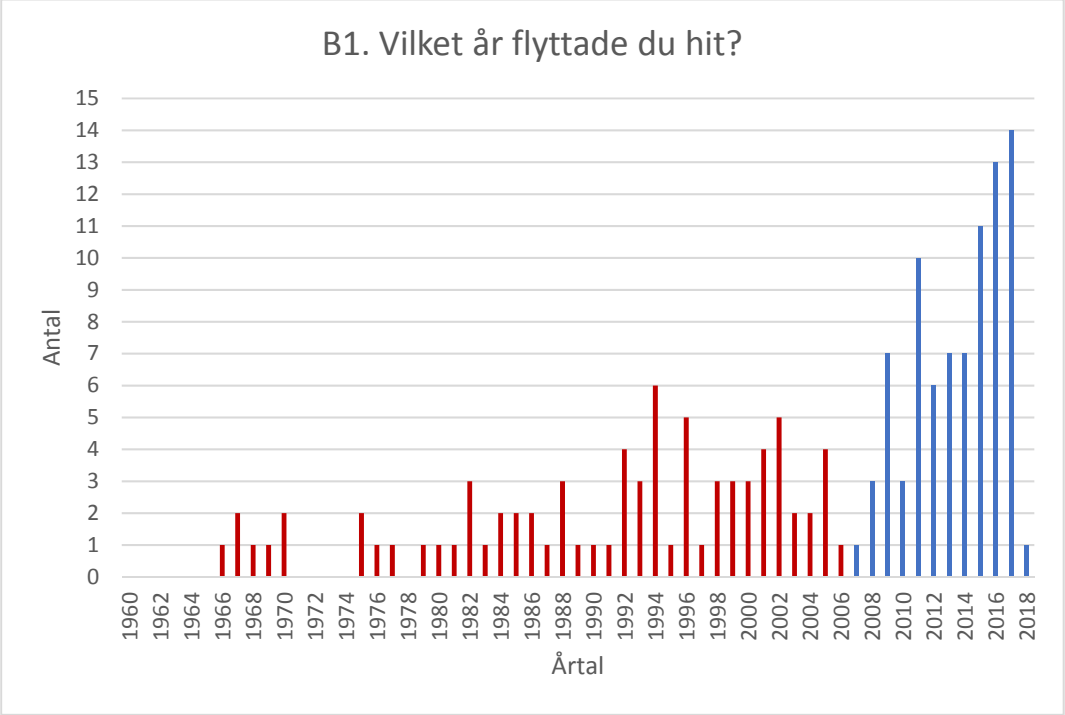
Figur 17

Del B – Om bostäderna

Del B handlar om varifrån man kommer, varför man flyttade till lägenheten, för- och nackdelar med lägenheten, trivsel med lägenheten och området, förändringar man gjort i lägenheten, hur länge man planerar att bo kvar, samt vart och till vad man skulle kunna tänka sig att flytta.

Många inflyttade efter ombildningen

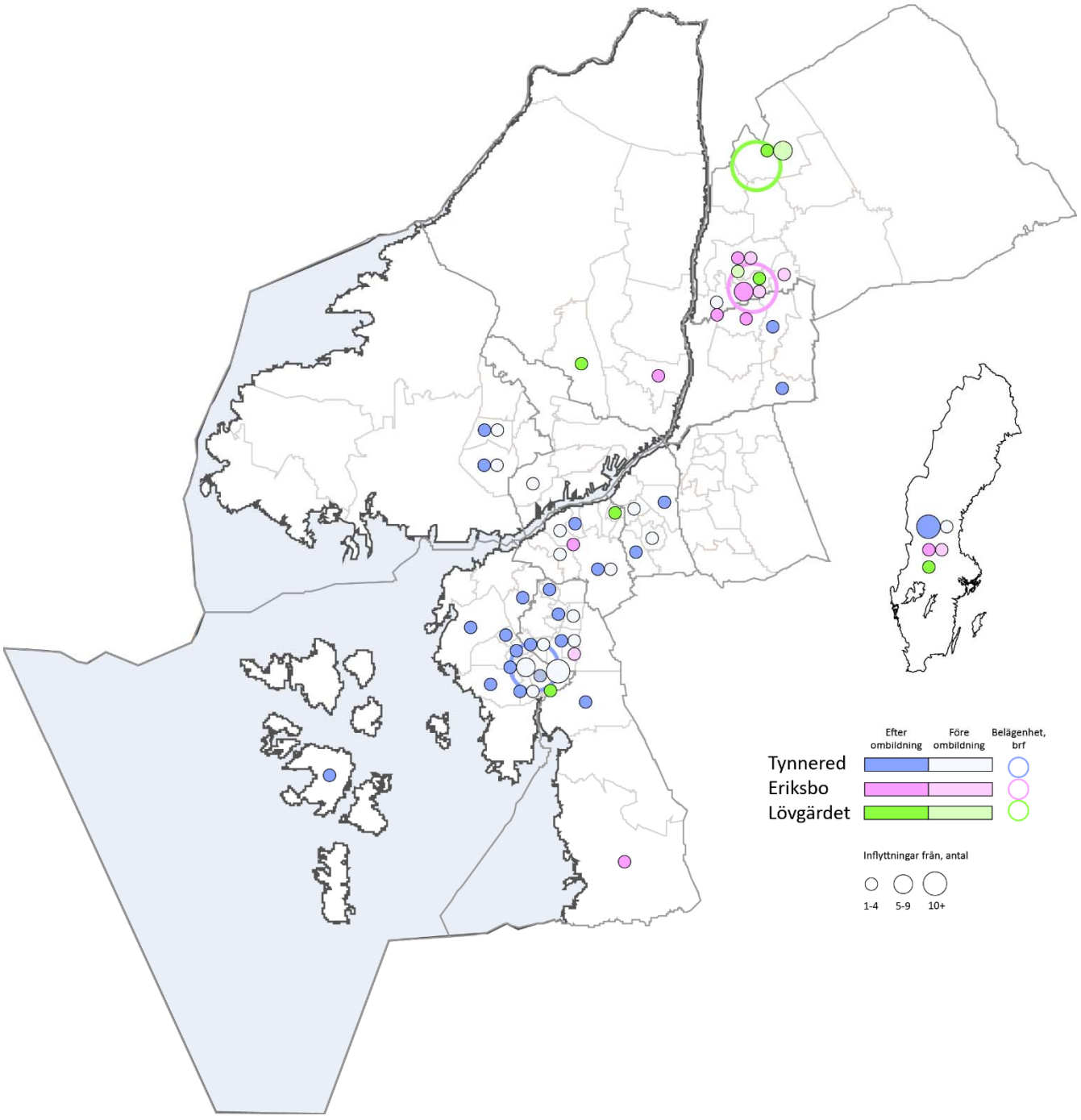
Bland de som svarat på enkäten har ungefär hälften flyttat in efter ombildningen och hälften flyttat in innan ombildningen. 54 stycken har bott i huset i minst 20 år (inflyttning 1998 eller tidigare). 58 stycken har flyttat in under de senaste sex åren (från 2012). Innan ombildningen syns högst sex inflyttningar ett enskilt år (1994). Efter ombildningen är det bara två år med färre än sex inflyttningar, och fyra år med tio inflyttningar eller fler. Observera att de som flyttat in och sedan ut inte syns i den här tabellen. I tabellen visas inflyttningar innan ombildningen som röda och efter ombildningen som blå. *N=161.*



Figur 18

Varifrån boende flyttat, innan och efter ombildningen

I enkäten tillfrågades man om vilket postnummer man hade till sitt förra boende. Illustrationen nedan visar ”upptagningsområdet” enligt enkätsvaren, före och efter ombildningen. Framförallt har inflyttningen skett från närområdet med en tendens till något större geografisk spridning efter ombildningen. Efter ombildningen har ett stort antal människor från andra delar av Sverige än Göteborg flyttat till någon av bostadsrättsföreningarna i Tynnered. *N=129*



Figur 19

Orsaker för att flytta till en bostadsrätt i ett miljonprogramsområde

I kommentarerna om varför man flyttade till lägenheten framhålls främst storleken (att man behövde större), ändrade familjeförhållanden (större familj eller skilsmässa), läget, möjligheten att köpa, eller att man behövde en mindre bostad. För uppdelning mellan områdena, se bilaga. Några typiska kommentarer ur fritextsvaren:

> *”Jag var i akut behov av nytt boende, då min tidigare sambo och jag skulle flytta isär.”*
>
> *”En bostadsrätt som passade min ekonomi”*
>
> *”Vi behövde större för vi väntade barn”*
>
> *”Fanns inga hyresrätter då heller varför jag köpte denna i ett område som efter omständigheterna verkade acceptabelt ”*
>
> *”Äga boendet + nära havet + bo nära Göteborg C”*
>
> *”Behövde en mindre och billigare lgh”*

Nedan visas nyckelord ur fritextsvaren där storleken speglar hur ofta ordet förekommer. Ordmolnen är genererade ur tjänsten Wordsift.org

Figur 20. Varför flyttade du till den här lägenheten? *N=150*

Nära till naturen och låg standard är det bästa och sämsta med lägenheterna

Bland de mest uppskattade kvaliteterna med lägenheten nämns främst naturkontakt, utsikt, tillgång till balkong/uteplats. Till det sämsta hör avsaknad av hiss, lyhördhet, och dålig teknisk standard på lägenheten. För uppdelning mellan områdena, se bilaga. Några typiska kommentarer ur fritextsvaren:

> *”Läget mot söder, och Lärjedalen! Gillar planeringen. Lugnt.” (Boende Eriksbo)*

”Utrymmet, nära till naturen, familjevänligt område” (Boende Lövgärdet)

”Fritt läge o jättefin utsikt.” (Boende Tynnered)

”Att den är min” (Boende Tynnered)

”Nära torg och kommunikation, naturområde på baksidan” (Boende Tynnered)

Figur 21. Vad är det bästa med din lägenhet? *N=149*

”Ingen hiss i trapphuset.” (Boende Eriksbo)

”jag tycker att värmen under vintertid är bland det sämsta, man kunde ha något varmare.” (Boende Lövgärdet)

”Dåligt renoverat kök och badrum gjort av föregående ägare”. (Boende Tynnered)

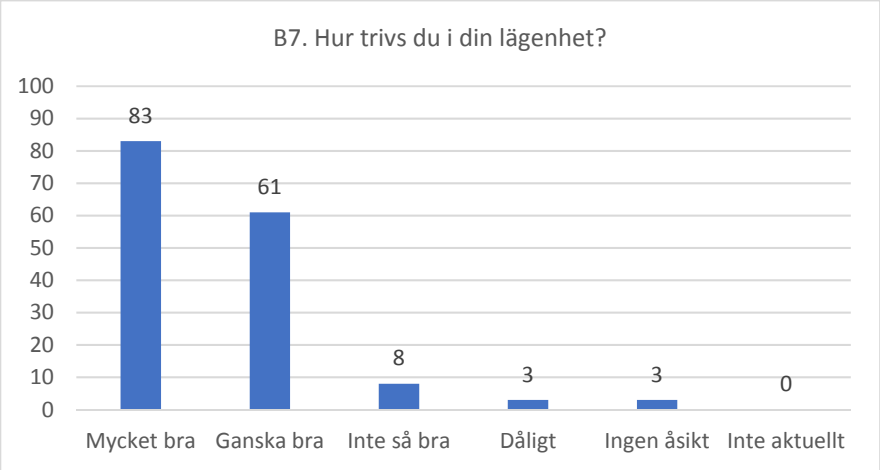
”Lyhört genom ventilationssystemet. Dragiga fönster skev altandörr” (Boende Tynnered)

”Ingen balkong eller uteplats” (Boende Tynnered)

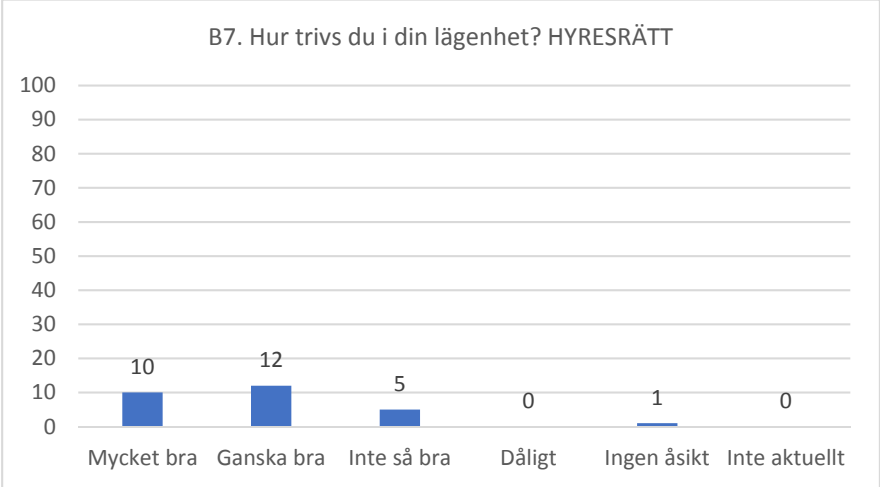
Figur 22. Vad är det sämsta med din lägenhet? *N=135*

De flesta trivs bra i sin lägenhet

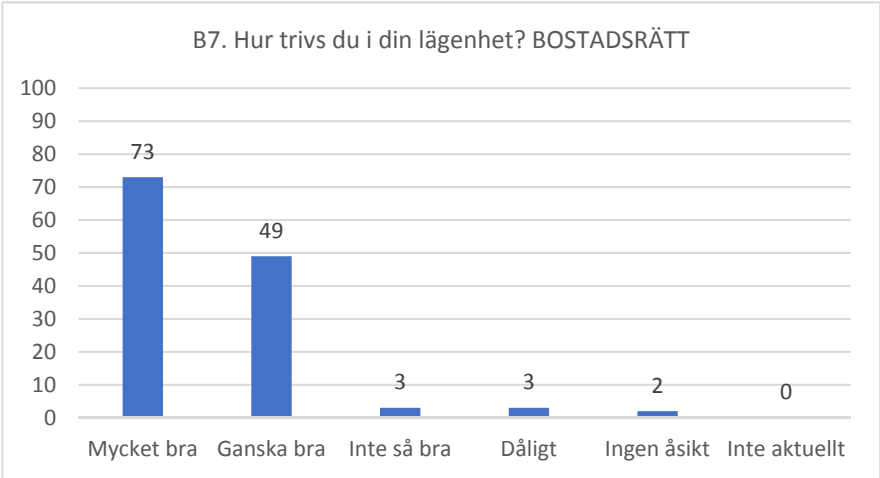
På frågan om hur man trivs i sin lägenhet svarar 91 % av samtliga boende att de trivs mycket eller ganska bra (144 st). 7 % uppger att man trivs ”inte så bra” eller dåligt (11 st). Skillnaden är påtaglig mellan upplåtelseformerna. Av boende i HR uppger 79 % att de trivs mycket eller ganska bra, jämfört med 94 % av de boende i BR. 18 % av de boende i HR svarar att de trivs ”inte så bra” eller dåligt, jämfört med 5 % av boende i BR. *N=158.*



Figur 23



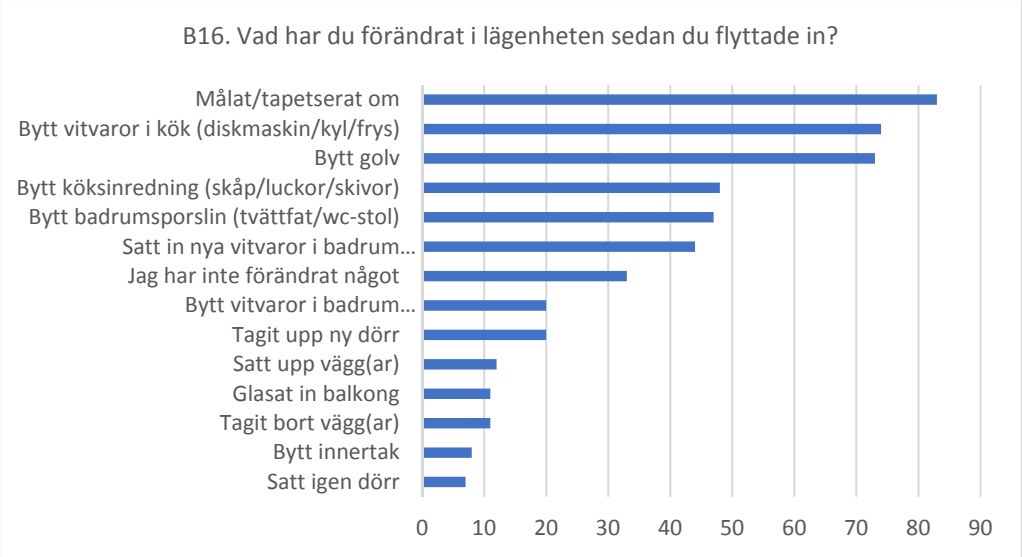
Figur 24



Figur 25

Kök, badrum, underhåll och öppna planlösningar vanligt att åtgärda

I diagrammet nedan visas de vanligaste åtgärderna i bostadsrättsföreningarna (hyresrätterna i bostadsrättsföreningarna inkluderade). Att måla om, byta vitvaror och byta golv utgör de vanligaste åtgärderna, följt av att byta köksinredning, badrumsporslin och vitvaror i badrum. 31 % har angett att de inte förändrat något i lägenheten. *N=160.*



Figur 26

De flesta planerar att bo kvar tills vidare

De allra flesta (65 %) av de som svarat på enkäten planerar att bo kvar tills vidare medan 16 % planerar att flytta inom fem år. *N=164*. Bland möjliga orsaker som anges för flytt ligger ”för att flytta till ett annat område” i topp hos såväl hyresrätter som bostadsrätter, men följs bland bostadsrätterna av ”för att få ett större boende” och ”för att få en annan typ av boende”, och bland hyresrätterna av ”för att få en lägre boendekostnad” och ”för att få ett mindre boende”. Alternativen familjeförhållanden/fysiska förutsättningar/föreningen/arbete/studier/ålder/landet är tillagda vid sammanställningen då de förekom flera gånger i fritextsvaren. *N=146.* Några kommentarer ur fritextsvaren:

”För att få ett hus med liten trädgård och parkering för 2 bilar.”

”För att slippa föreningen”

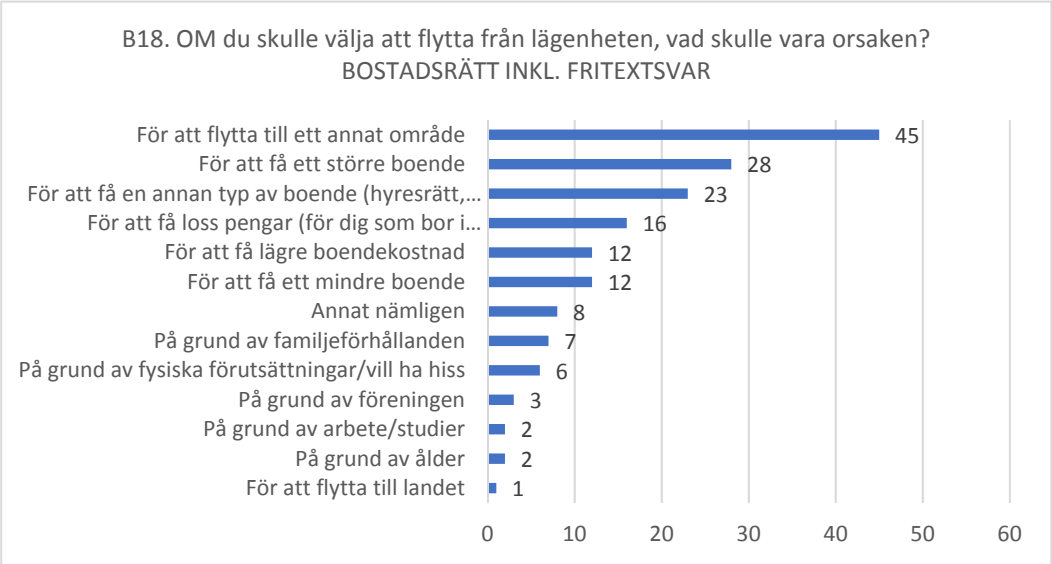
”Slippa trappor”

”Flytta till min pojkvän”

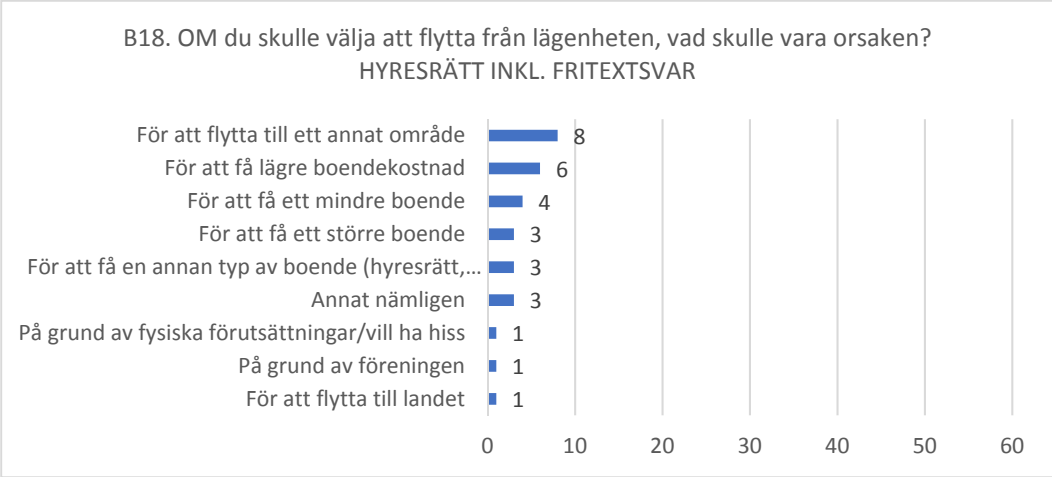
”Flyttar ut på landet”

”Hiss”

”Flera svar: Till ett annat område och till en tvåa med lägre boendekostnad”



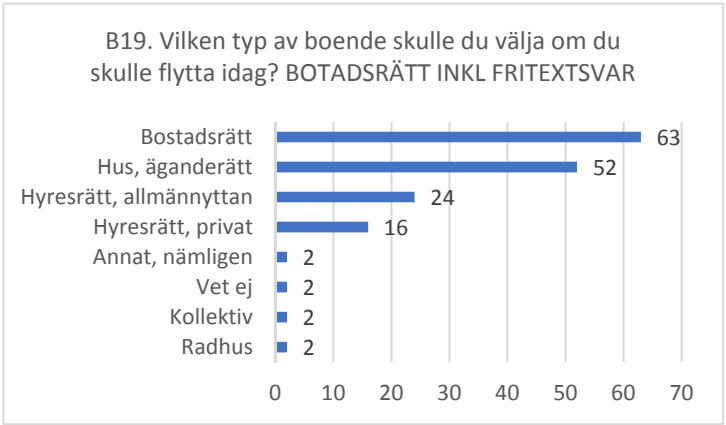
Figur 27



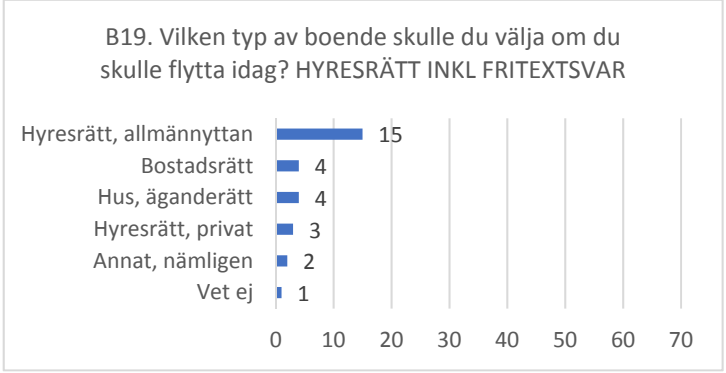
Figur 28

Olika val av upplåtelseform

På frågan om vilket boende man skulle vilja flytta till om man skulle flytta idag skiljer sig också upplåtelseformerna åt. De flesta i bostadsrätt vill flytta till en annan bostadsrätt följt av ägt hus. De flesta i hyresrätt vill flytta till en annan hyresrätt, men i allmännyttan. Alternativen ”radhus” och ”kollektiv” är tillagda då de förekom flera gånger i fritextsvaren. *N=148.*



Figur 29



Figur 30

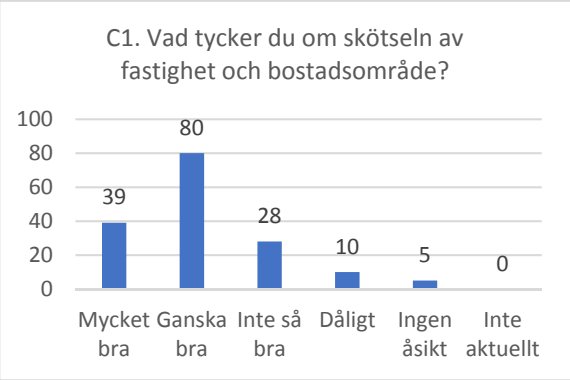
Del C – Om fastigheterna och områdena

Del C handlar om skötseln av fastighet och bostadsområde samt trygghetsfrågor i fastigheten och området.

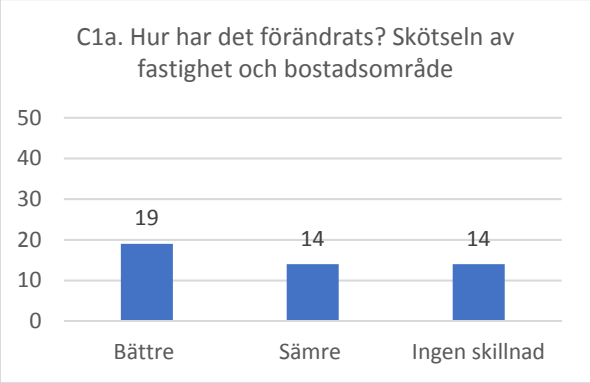
De flesta är nöjda med skötseln

Överlag är de boende nöjda med skötseln av fastighet och bostadsområde. 74 % tycker att skötseln är mycket eller ganska bra. 24 % tycker att det är ”inte så bra” eller dåligt. *N=161.*

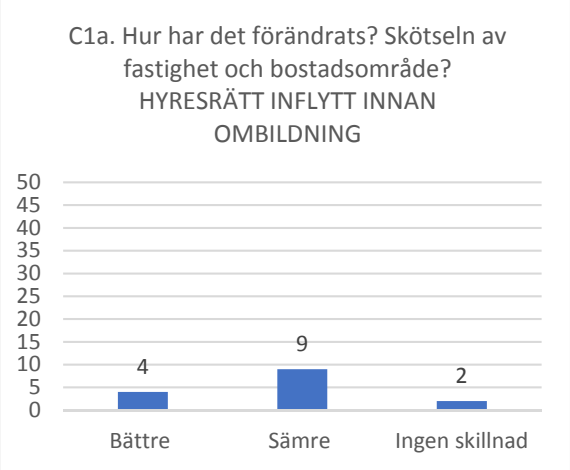
Bland dem som bodde i huset innan ombildningen tycker 40 % att det har blivit bättre, 30 % sämre, och 30 % upplever ingen skillnad. Här skiljer det sig mellan HR och BR. Av dem som bor i HR uppger 27 % att det blivit bättre, medan 60 % tycker att det blivit sämre. 13 % upplever ingen skillnad. Av de kvarboende i BR upplever 52 % att det blivit bättre, 15 % att det blivit sämre, och 33 % ingen skillnad. *N=47.*



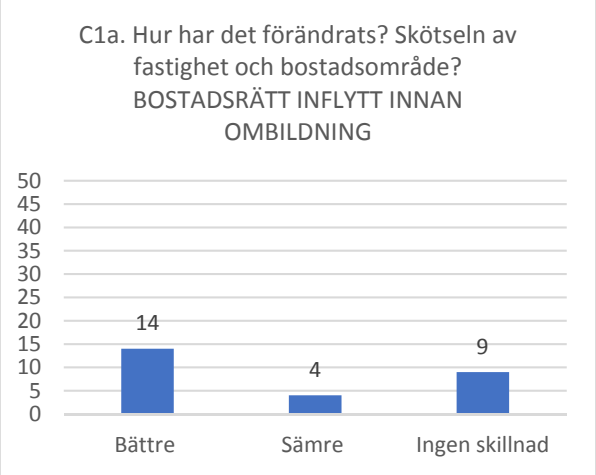
Figur 31



Figur 32



Figur 33



Figur 34

Några fritextsvar i som kommentar till frågorna om fastighetsskötsel. Se bilaga för alla svar.

> *”På tok för långt till närmsta återvinningsstation. Har egen tvättmaskin, använder inte tvättstugorna.” (Boende Tynnered)*

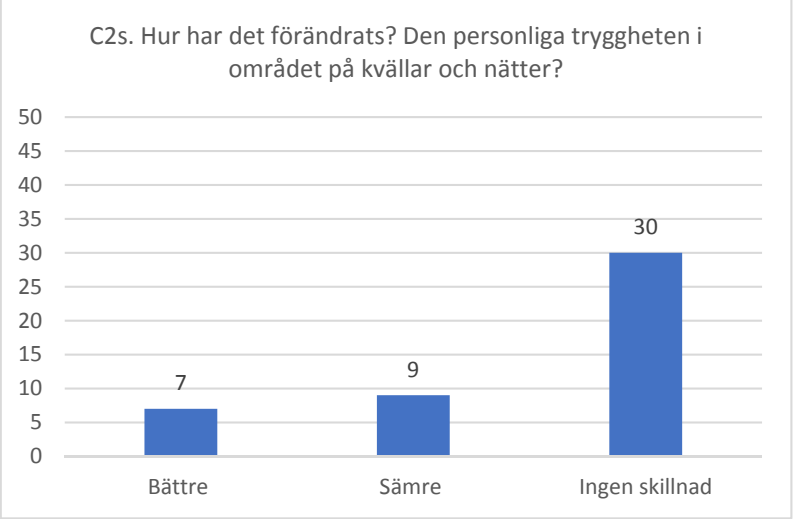
> *”Markuppdelningen mellan olika brf och Bostadsbolaget har sina nackdelar när det gäller samordningen/helhetsbilden och vem som gör vad är oftast oklart fortfarande (gäller gården och närmiljön).” (Boende Tynnered)*

De flesta känner sig trygga i områdena

Merparten av de svarande, 66 %, upplever att området känns tryggt på kvällar och nätter. 27 % upplever att det är ”inte så bra” eller dåligt. 6 % har ingen åsikt. Kvinnor är något mer otrygga än män: 31 % av kvinnor ger negativt betyg jämfört med 27 % av männen. 63 % av kvinnorna ger positivt betyg, jämfört med 67 % av männen. *N=164.*

Av dem som bodde i huset innan ombildningen upplever 15 % att tryggheten har ökat, medan 20 % upplever att det har blivit sämre. 65 % upplever ingen skillnad. På den här frågan finns ingen tydlig skillnad mellan upplåtelseformerna. *N=46.*

Figur 35



Figur 36

De flesta märker ingen skillnad på skötseln

De övriga frågorna i avsnitt C, angående husets tekniska standard och skötsel, visar ingen tendens som går att koppla till ombildningen. Ibland är de nöjda fler än de missnöjda, ibland tvärtom. Men den stora majoriteten svarar ”ingen skillnad” på frågorna, och det syns ingen skillnad i svaren beroende på upplåtelseform.

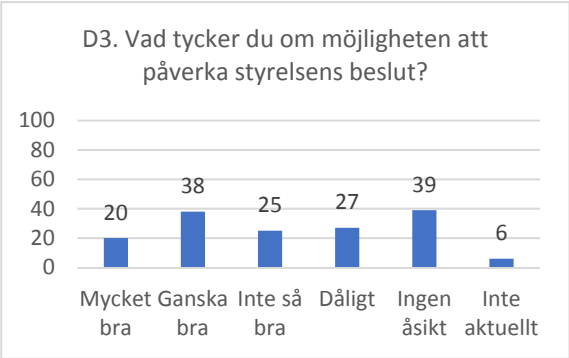
Del D – Om föreningarna

Del D handlar om hur det är att bo i föreningen, intresset för att delta i sociala aktiviteter och kontakten med grannar.

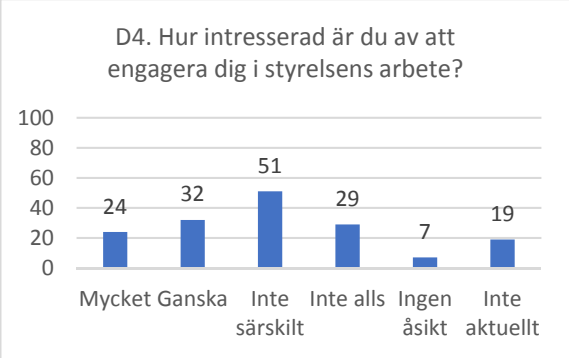
Utvärderingen visar att det finns en förtroende för den egna styrelsen och att många saker fungerar bra i de olika föreningarna. Det är svårt och ansvarsfullt att sitt med i en BRF styrelse. Det är många nya kunskapsområden att sätta sig in i socialt, ekonomiskt och tekniskt. En del av kommentarerna i fritextsvaren uttrycker negativa omdömen om den egna styrelsens kompetens. 55% av de som svarar i enkäten svarar att de inte är intresserade av att engagera sig i styrelsearbetet.

> *”Märks att det är en liten privat förening. Känns inte så proffsig och organiserad som tidigare föreningar jag bott i.”*
> Fritextsvar från boende, på frågan om vad man tycker om sin BRF-styrelse.

Men samtidigt är det få som kommer på möten, på arbetsdagar och som vill vara med i styrelsearbetet. D3: *N=155.* D4: *N=161.*



Figur 37



Figur 38

66% tycker informationen från styrelserna fungerar mycket bra eller ganska bra. Under interv juerna med BRF styrelserna framkom att informationen till de boende gjordes med allt från Facebook, hemsidor till anslag på gemensamma traditionella informationstavlor. Många styrelser vi träffade planerade digitala anslagstavlor, där de boende i varje trapphus kan ta del av informationen. Men också i sina respektive datorer.

Att bättre utnyttja digital teknik kommenteras också i fritextsvaren.

> *”Hade varit bra med en uppdaterad hemsida o ett forum där man enklare kunde ta kontakt/fråga om saker.”*
> Fritextsvar från boende, på frågan om vad man tycker om sin BRF-styrelse.

65% tycker det fungerar ganska bra eller mycket bra att kontakta styrelserna. Men bara 40% av de i bostadsrätt tycker att styrelsen lyssnar på dem och andelen av de som bor i hyresrätt är ännu lägre – 20%. 81% av de som svarar har aldrig försökt påverka styrelsen eller föreningen med något förslag eller liknande. 65% svarar att de aldrig är med på städdagar eller andra aktiviteter.

”De som sitter i styrelsen idag har gjort det sedan början. Inte konstigt att vi inte har någon talan aldrig haft”
Fritextsvar från boende, på frågan om vad man tycker om sin BRF-styrelse.

69% uppger att de har mycket bra eller ganska bra kontakt med sina grannar. Majoriteten av de som bodde i sin lägenhet innan ombildningen tycker inte grannkontakterna förändrats efter ombildningen. 70% uppger att de inte störs av sina grannar och även där är uppger en majoritet att det inte är skillnad före eller efter ombildningen. I fritextsvaren kan störmoment och deras innebörd utvecklas. Den här boende hör ljud från sina grannar, men menar att det ingår i boendet utan att vara negativt.

”Störd av grannar: Man hör de lekande barnen på gården men det får man ju bara acceptera.”
Fritextsvar från boende, på frågan om vad man tycker om störningar från sina grannar.

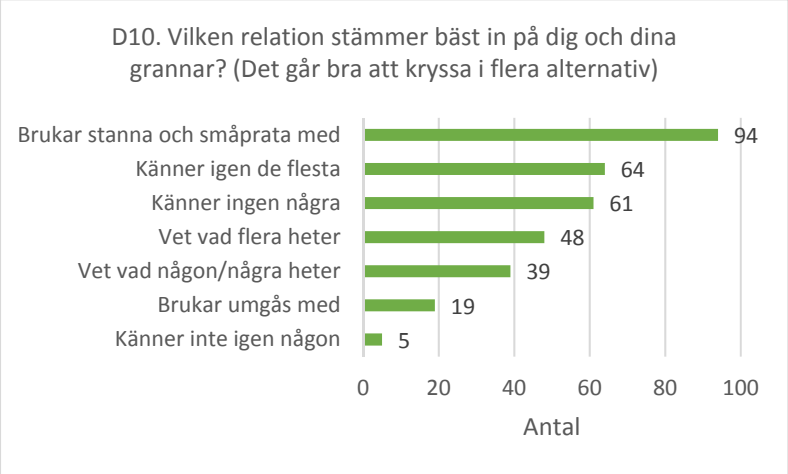
Ombyggnadsarbeten är också något som stör och som kommenteras i fritextsvaren. Att bygga om sin lägenhet är ofta ett positivt tecken. Men samtidigt ett störmoment som kan vara svårt att hantera.

”Det ständiga borrningar och reparationsarbeten i tid och otid är väldigt störande sedan ombildningen.”

Eller

”Klagar man på grannar så slutar dem hälsa. Här borras o hamras alla dagar i veckan”
Fritextsvar från två olika boende, på frågan om vad man tycker om störningar från sina grannar.

I utvärderingens fråga om vilken typ av grannrelationer som finns är det vanliga att stanna till och småprata med sina grannar. De flesta svarar att de känner igen någon eller några i huset eller runt gården. Det som nätverks-teoretiskt brukar kallas för weak ties, att känna till men inte har djupare kontakt. *N=159.*

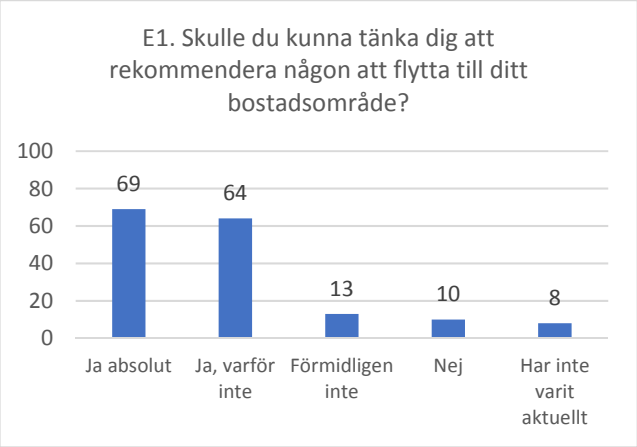


Figur 39

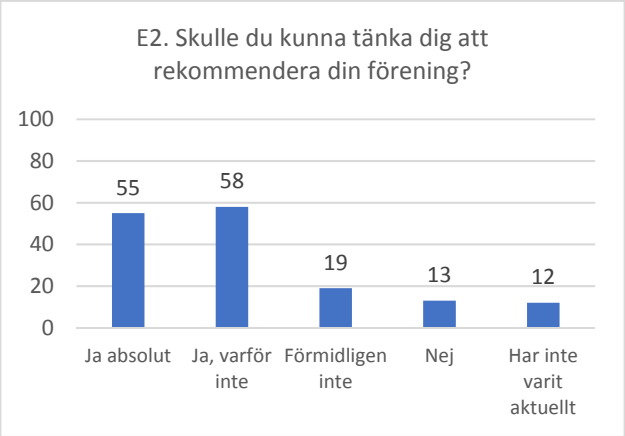
Del E – Övriga kommentarer

Del E innehåller fritextsvar om boendet och ombildningen, samt frågan om man kan tänka sig att rekommendera sitt bostadsområde och föreningen.

Att vilja rekommendera sitt bostadsområde för en vän eller kollega som står i flyttagen brukar vara en indikation på att man trivs och uppskattar sitt hus och sin stadsdel. Att 81% gör så i de ombildade bostadsrättsföreningarna är ett bra betyg. *N=164.* Att 73% också kan rekommendera sin bostadsrättsförening är något överraskande då det var en del kritik mot styrelser mm i föregående frågepaket under D. *N=157.*



Figur 40



Figur 41

Under frågorna E finns också möjlighet att yttrycka sig om ombildningen allmänt. Det finns många kommentarer som visar att många boende inte inser vad bostadsrättens skyldigheter utgörs av.

> *”Underskattade lyxen att kunna ringa hyresvärden för att få saker fixade i lägenheten som t ex parkettgolven slipade, elkontakter bytta, etc”*
> *Fritextsvar från en boende, på frågan om övriga kommentarer till ombildningen.*

Men det är också en hel del positiva kommentarer där blandningen av upplåtelseformer lyfts fram.

> *”Kanske att många av de boende som var med under ombildningen nog inte förstod riktigt vad det innebar. Fördel med blandad typ av boende i bostadsområde, för vissa kan det vara attraktivt att kunna äga sitt boende men alla har inte råd. Att kunna äga sitt boende gör ganska att det blir stabilare och mindre ruljant. Folk bor kvar.”*

Eller

> *”Det är en bra grej, och önskar mer flexibilitet i boendeformerna i framtiden. Hyresrätter som ombildas till bostadsrätter OCH tvärtom. Blir det mixade boendeformer i områdena blir det därmed mer olika personer som blir grannar.”*
>
> *Fritextsvar från två olika boende, på frågan om övriga kommentarer till ombildningen.*

Del X – Om ombildningen (för de som flyttade in innan ombildningen)

Del X riktar sig till dem som bodde i husen innan ombildningen, och handlar om ombildningsprocessen, vad ombildningen haft för påverkan på boendet och området och vilka argument som vägde tyngst för att köpa sin lägenhet respektive stanna kvar i hyresrätt.

68% av de som svarat tycker ombildningsprocessen fungerade Mycket bra eller ganska bra. *N=160.* Det är lika svarsfördelning mellan boende hyresrätter och bostadsrätter. I några av fritextsvaren finns negativa kommentarer om hur de som ville ombilda försökte övertyga de som inte ville ombilda.

> *”Majoriteten svarade NEJ till ombildning in i det sista. Vi blev utsatta för påtryckningar och olika knep som resulterade till asist i ett "Ja". Dörrknackning på kvällarna före ombildningen trots vårt "nej" vid flera tillfällen kändes mycket otrevligt.”*
>
> Fritextsvar från en av de boende på frågan hur man tyckte ombildningen fungerade.

34% av de som bor i hyresrätt tycker deras boende blivit något sämre eller mycket sämre efter ombildningen. *N=99.* Bland de som bor i bostadsrätt tycker är det bara 8% som tycker det blivit sämre, medan 74% tycker det blivit bättre. I fritextsvaren finns många kommentarer från boende som uppskattar att äga sin lägenhet och därmed kunna ha större kontroll och påverkan.

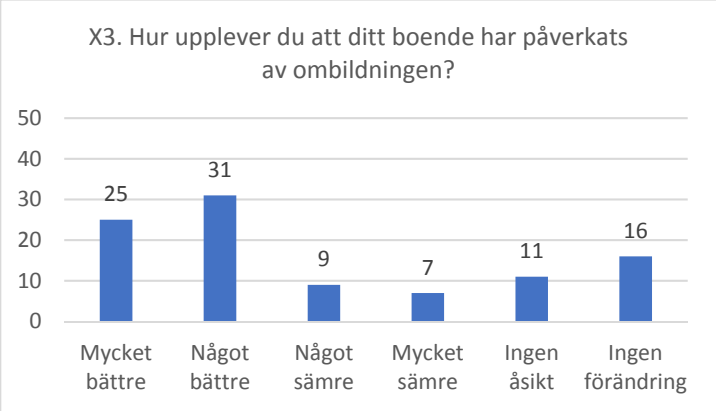
> *”Att man äger sin lägenhet”*
>
> *”Kan påverkar både hur det ska se ut och skötas i fastighet lägenhet utemiljö”*
>
> *”För få förändringar i fastigheten till det bättre!”*
>
> *”Man bryr sig om grannar och pratar gärna med dem.”*
>
> *”Kunde höja standarden i lägenheten och anpassa den efter mina behöv.”*
>
> *”Det har blivit lugnare, och rent o snyggt”*
>
> Fritextsvar från ett par av de boende på frågan hur ombildningen påverkat boendet.

Men det finns också negativa kommentarer bland fritextsvaren. Kommentarer som lyfter fram problematiken med att bo som hyresgäst i en bostadsrättsförening.

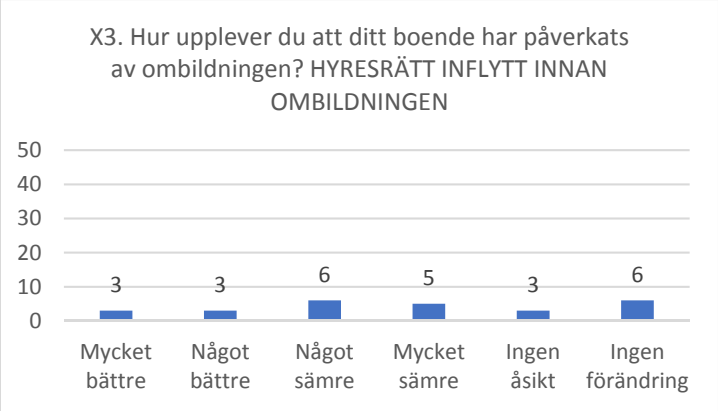
> *”Svårare få hjälp fixa del och slitage i lägenheten både praktiskt och ekonomiskt”*
>
> *” Underhåll är eftersatt och reparationer kallas "standardhöjning". De vill höja hyrorna med 40 % och vägrar förhandla med Hyresgästföreningen.”*

”Bostadsbolagets tid. Tidigare känsla att vara hyresgäst har förvandlats till en känsla av att vara inneboende! En som inte ens har blivit vald till inneboende, dessvärre... och skall bort!”

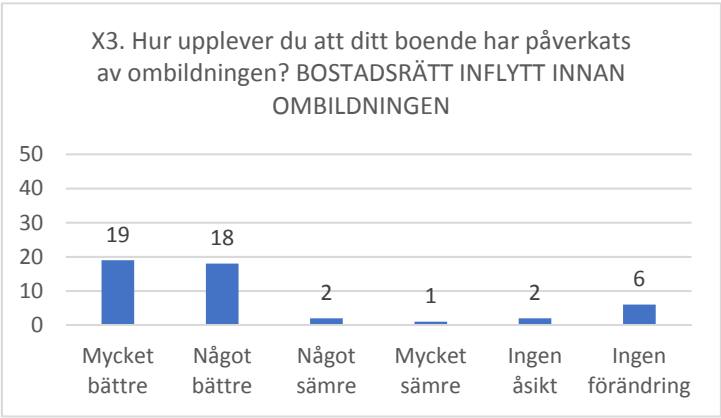
Fritextsvar från ett par av de boende på frågan hur ombildningen påverkat boendet.



Figur 42



Figur 43



Figur 44

De boendes uppfattning av sitt bostadsområde följer i stort detta mönster. 24% av de svarande som bor i hyresrätt upplever att bostadsområdet blivit något eller mycket sämre. *N=99.* Bland bostadsrättsinnehavarna svarar bara 6% att det blivit sämre medan 61% tycker det blivit mycket bättre eller något bättre. Här är det får fritextsvar och några som återkommer med samma repliker som vid andra frågeställningar. Skötseln av ett av områdena får kritik. Det var bättre förr. Men också att man har med koll på vem som är ens grannar, vilket samtidigt är svårt då det flyttas mycket.

> *”Sämre yttre renhållning sedan vi bytte förvaltare, bättre då vi hade Riksbyggen”*
>
> *“Mer kontroll över vilka hyresgäster som kommer in”*
>
> *”Folk kommer och flyttar väldigt mycket man vet inte längre vilka grannar man har.”*
>
> *”Fritextsvar från ett par av de boende på frågan hur ombildningen påverkat bostadsområdet.”*

Jämförelse med allmännyttans AktivBo-enkät

Allmännyttan i Göteborg har sedan många år tillbaka undersökt boendes uppfattningar om sina bostäder och bostadsområden genom att kontinuerligt genom enkäter fråga om trivsel, trygghet, förvaltning, grannsämja mm. Företaget AktivBo hjälper allmännyttan med undersökningarna. En del av frågeformuleringarna och frågetyper har vi använt i vår enkät för att kunna ställa utvärderingen av de ombildade BRFerna i relation till allmännyttans bestånd.

Resultatet från AktivBo undersökningen samlas i stor databas för hela Göteborg. Från den databasen har vi valt ut data för ett referensområde per stadsdel. Referensområdena visas prickad linje på kartorna nedan.

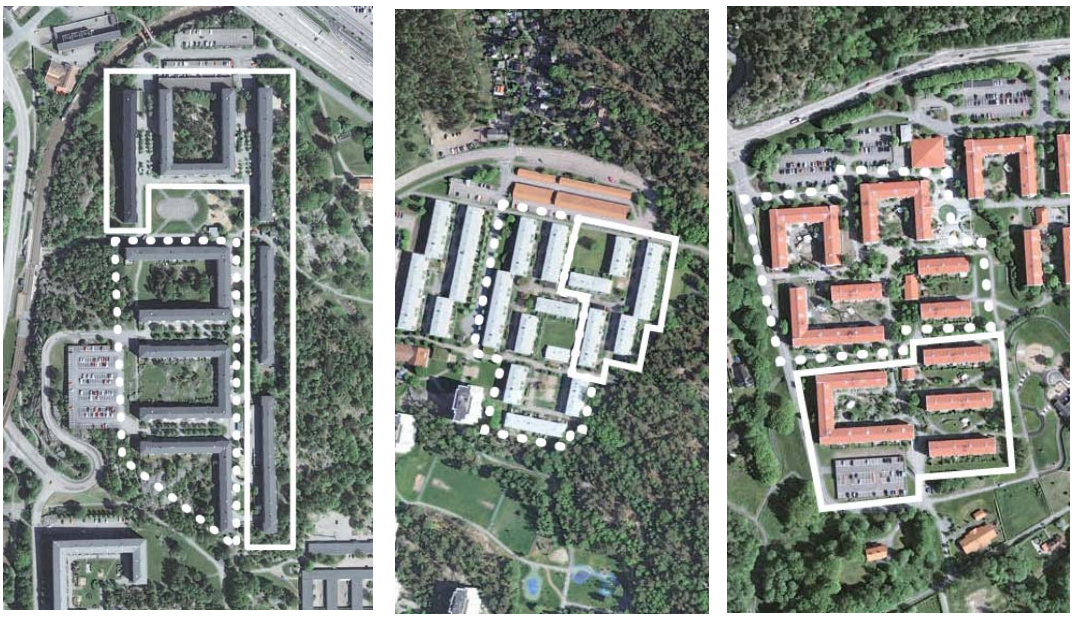
Sammanställningen är gjord utifrån Aktiv.Bo-enkäten för år 2017. I Tynnered är svaren ur de flerspråkiga enkäterna inkluderade, för Eriksbo och Lövgärdet hade de flerspråkiga enkäterna för litet svarsunderlag för att vara giltigt. Underlaget hämtades 2018-05-17.

Vi redovisar ett urval av diagram där. Det är få svar och därför svårt att dra bestämda slutsatser ut materialet. För referensområdet Lövgärdet är det bara 17 svaranden, totalt för de tre områdena har 114-131 svarat.

Överlag är det en bild av nöjda boende som träder fram. I snitt trivs 85 % av de svarande mycket bra eller ganska bra i sin lägenhet, jämfört med 91 % i bostadsrättsföreningarna. 80 % av de svarande trivs mycket bra eller ganska bra i sitt bostadsområde, jämfört med 81 % i bostadsrättsföreningarna. Notera att diagrammen på sidan intill visar avrundade siffror, därav skillnaden mellan den totala summan och delarna.

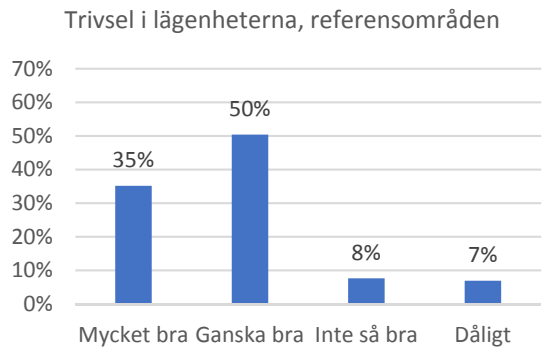
Upplevelsen av trygghet får inte lika höga omdömen. I AktivBo enkäten ställs frågan specifikt kring upplevelsen av personlig trygghet i området på kvällar och nätter. 59 % svarar att det är mycket bra eller ganska bra, jämfört med 66 % bland bostadsrätterna.

För jämförelse av bostadsrätterna och hyresrätterna i ref. områdena, per område, se bilaga.



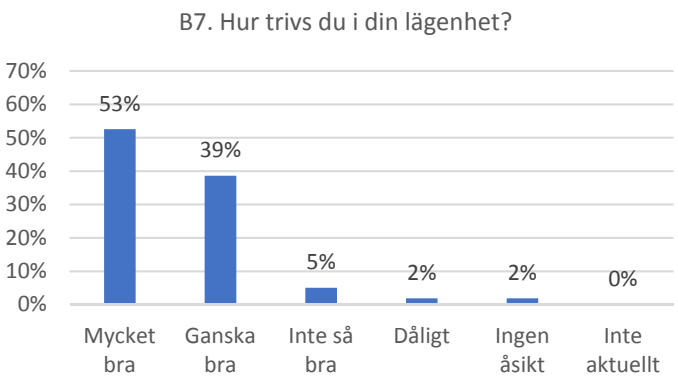
Valda referensområden som förvaltas av allmännyttan med prickad linje och bostadsrätterna med heldragen linje, från väster: Tynnered, Lövgärdet, Eriksbo (https://geodata.chalmers.se/)

Referensområde, hyresrätter
N=131



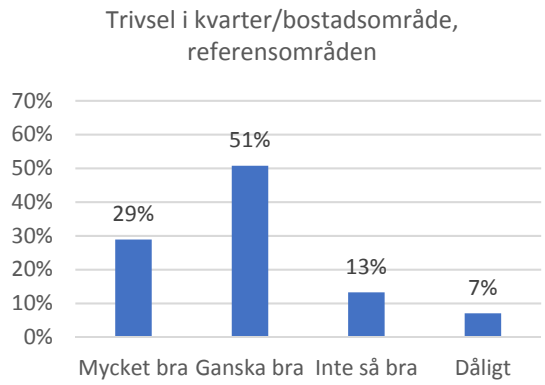
Figur 45

Bostadsrättsföreningen
N=158



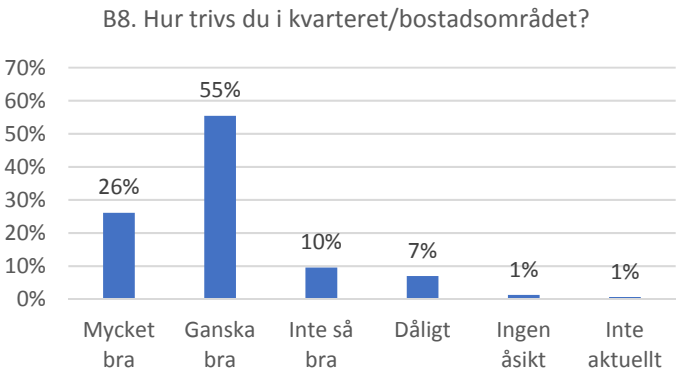
Figur 46

Referensområde, hyresrätter
N=128



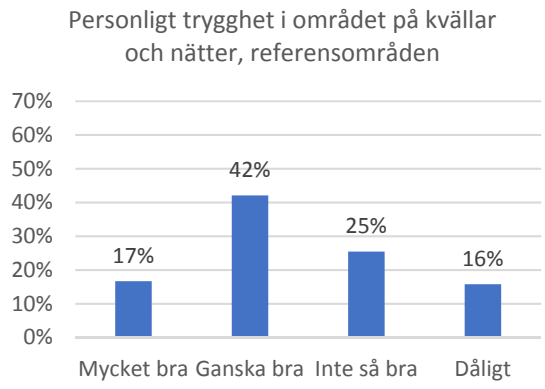
Figur 47

Bostadsrättsföreningen
N=157



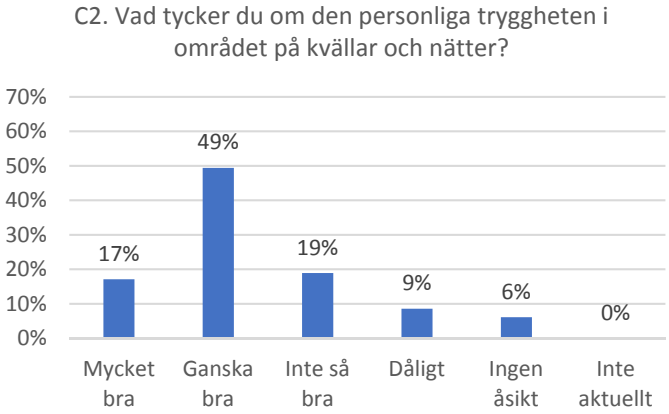
Figur 48

Referensområde, hyresrätter
N=114



Figur 49

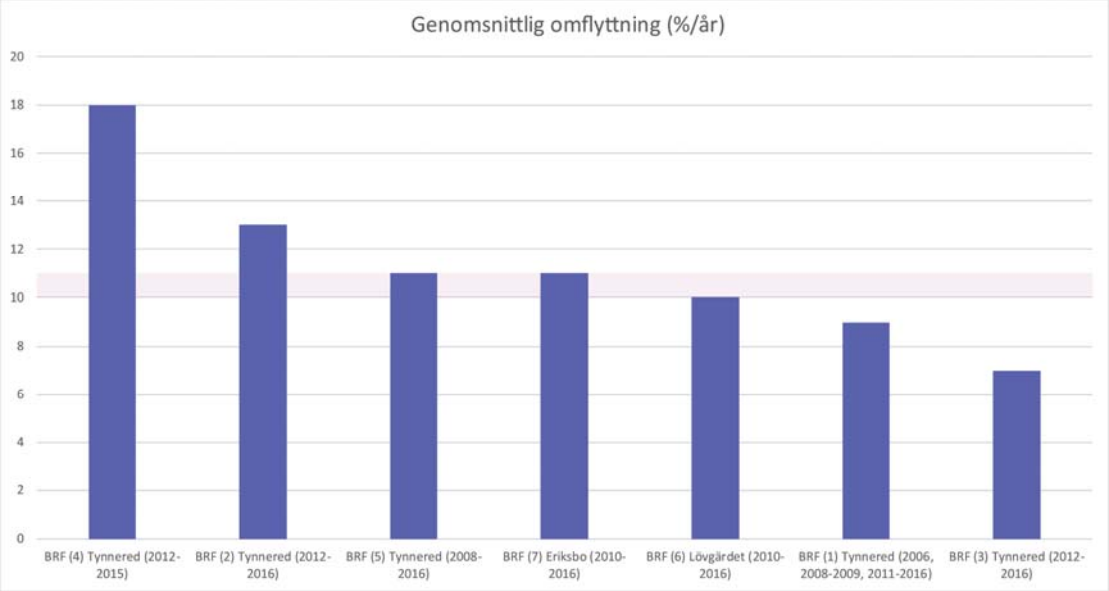
Bostadsrättsföreningen
N=164



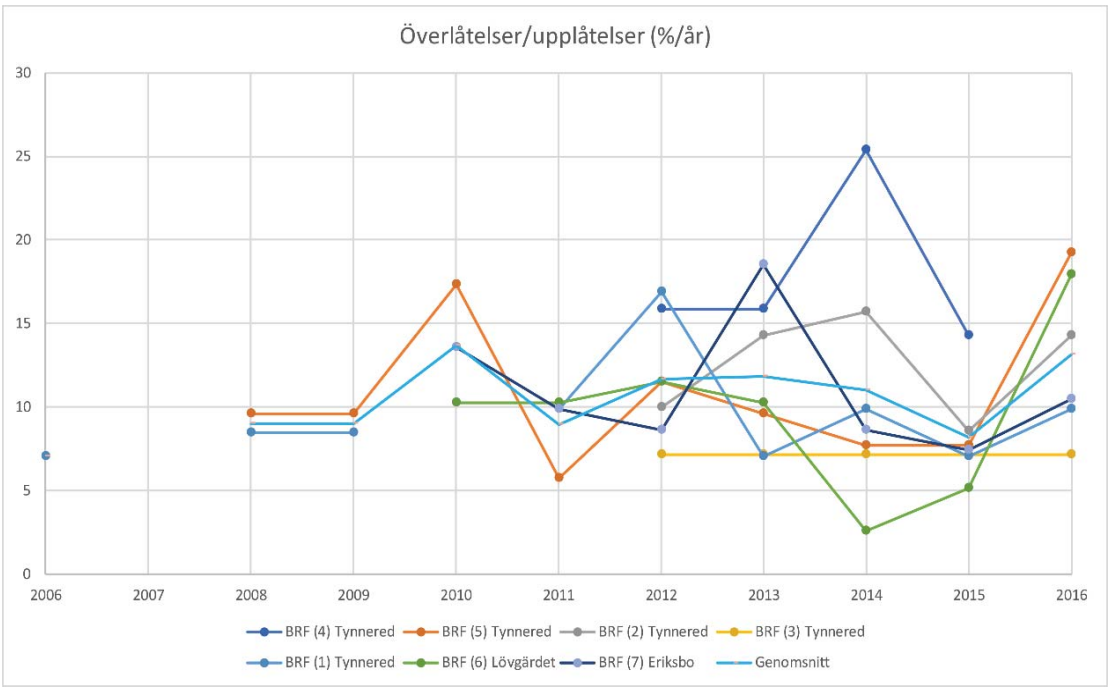
Figur 50

Omflyttningar - lika stor som hos allmännyttan

Antalet omflyttningar anger hur många lägenheter som köps och säljs i en förening. Allmännyttan har enligt utsago ca 10-11 % omflyttning om året (möte Poseidon 180517). Med bostadsrättsföreningarnas årsrapporter som underlag kan man se att omflyttningarna bland föreningarna ligger på samma nivå, utom två som sticker ut: BRF (4) Tynnered på 18 % och BRF (3) Tynnered på 7 %. Observera att antalet studerade årsrapporter varierar.



Figur 51



Figur 52

Brottsstatistik

För att bedöma stabiliteten i området behövs en djupare studie än vad som görs här. Thomas. K. Pettersson, Kommissarie på Polisregion väst, Verksamhetsstyrning & analys, ser inget signifikant i polisens statistik för våldsbrott, tillgreppsbrott, skadegörelse och övriga brott i respektive område om man jämför 2005, innan ombildningen, och 2017 (mailkonversation 2018-05-18).

Statistik från SCB

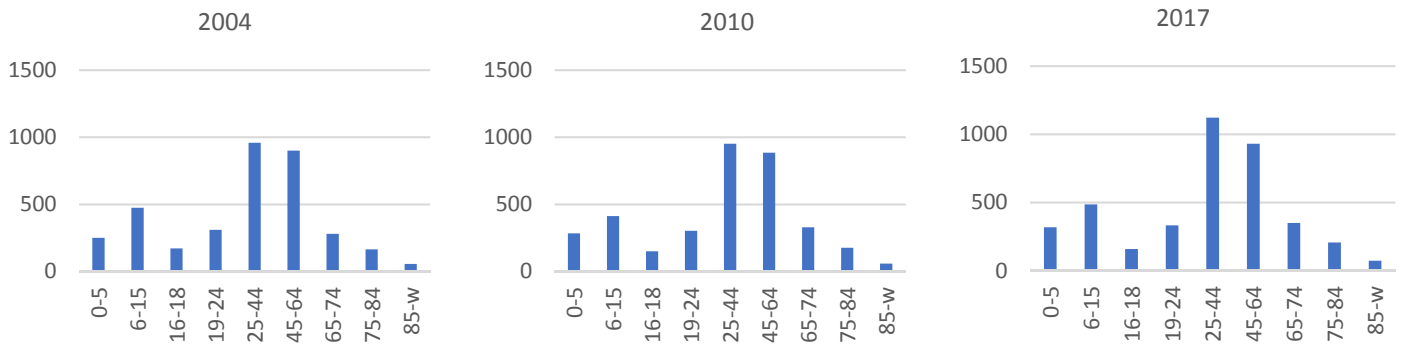
På följande sidor visas statistik gällande ålder, utbildningsnivå och svensk/utländsk bakgrund.

Portgång genom ett av hyreshusen i Tynnered. Foto Ola Nylander 2018.

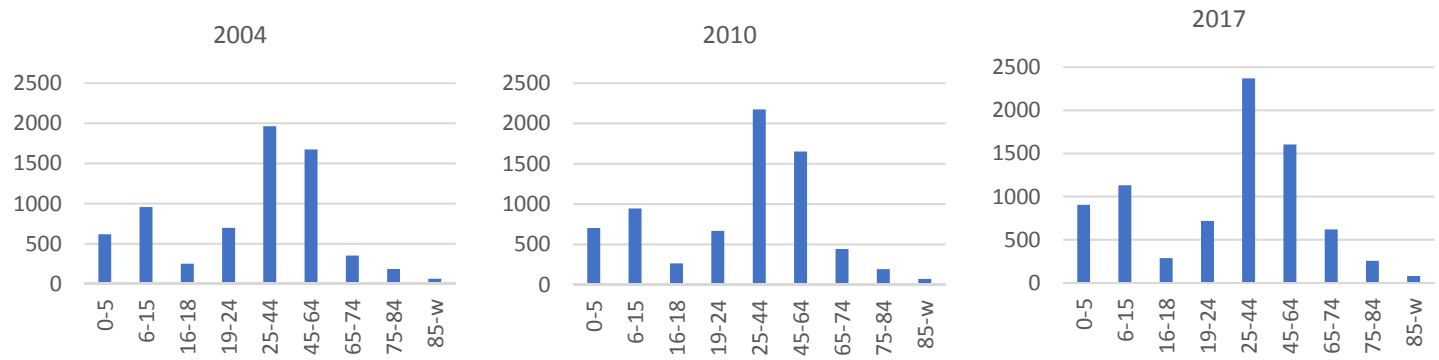
Befolkningsstruktur, många unga och äldre

Generellt är befolkningsstrukturen i områdena ganska lika varandra, med en övervikt på barn 0-15 år och vuxna 25-64 (observera att gruppen vuxna innefattar flest mängd år). I Tynnered är andelen vuxna 25-44 större 2017 än 2004, liksom i Lövgärdet. I Eriksbo däremot är det framförallt gruppen 45-64-åringar som är större 2017 än 2004. Y-axeln visar antal personer och X-axeln visar ålderskategorier. (Källa: Registret över totalbefolkningen 2004-12-31, 2010-12-31, 2017-12-31)

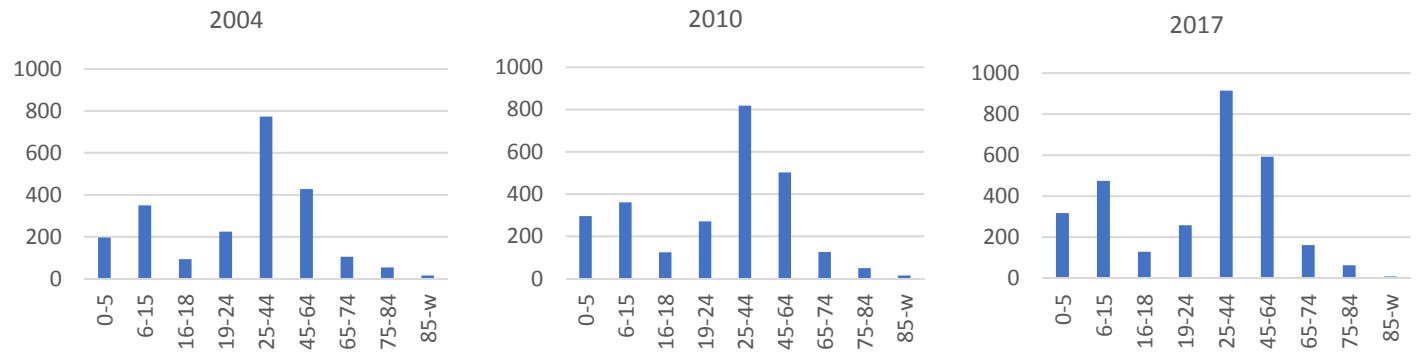
Primärområde 518 Ängås (Tynnered)



Primärområde 601 Lövgärdet



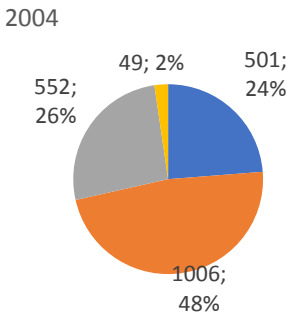
Primärområde 613 Eriksbo

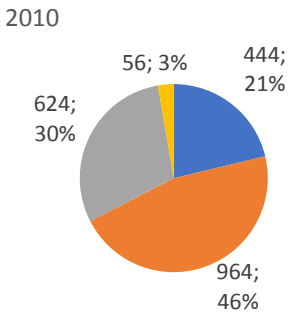


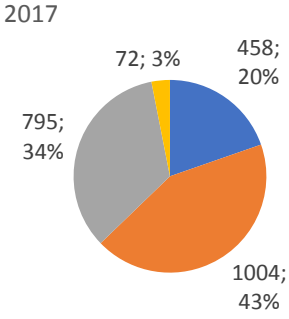
Utbildningsnivån ökar

När det gäller utbildning är andelen högutbildade större 2017 än 2004 i samtliga tre områden. I Eriksbo har samtidigt andelen med förgymnasial utbildning som högsta utbildning ökat från 2004 till 2017. (Utbildnings-registret 2005-01-01, 2011-01-01, 2018-01-01). Detta går även i linje med trenden i Sverige i stort, där utbildningsnivån ökat sedan 1990-talet[23]

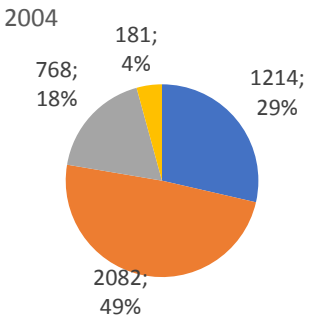
Primärområde 518 Ängås (Tynnered)

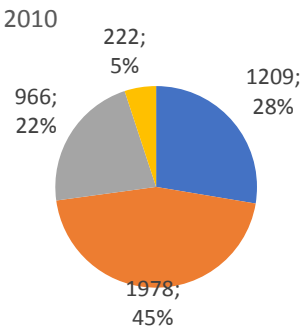


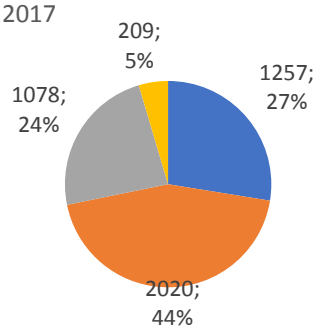




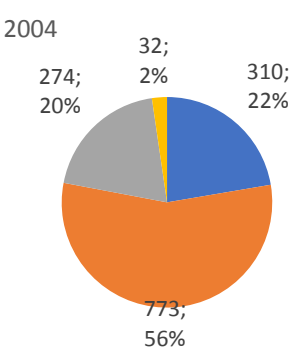
Primärområde 601 Lövgärdet

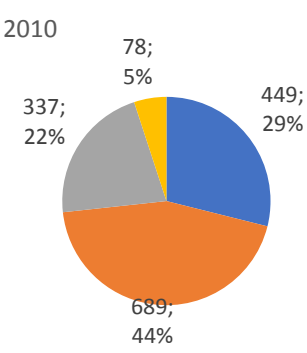


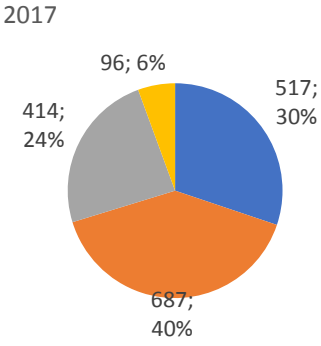




Primärområde 613 Eriksbo



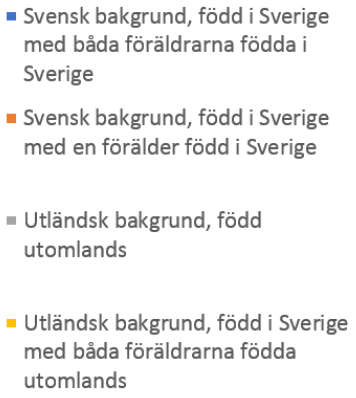




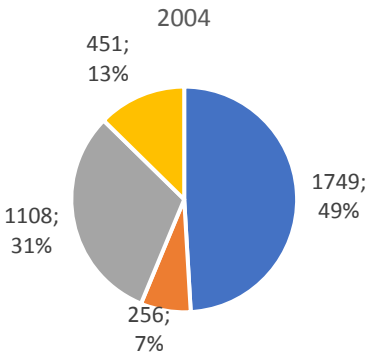
[23] http://www.scb.se/hitta-statistik/sverige-i-siffror/utbildning-jobb-och-pengar/befolkningens-utbildning/

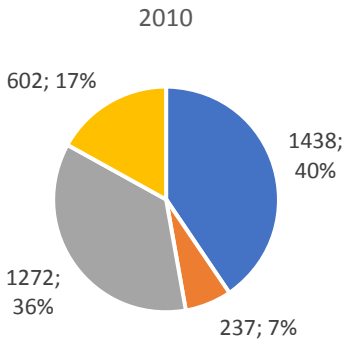
Andel med utländsk bakgrund ökar

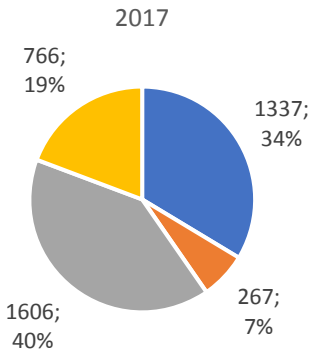
I alla tre områden är andelen med utländsk bakgrund större 2017 än 2004. Gruppen med utländsk bakgrund, född utomlands, visar störst skillnad och är 9/9/25 procentenheter större 2017 än 2004 för Ängås (Tynnered)/Lövgärdet/Eriksbo. Gruppen med utländsk bakgrund, född i Sverige med båda föräldrarna födda utomlands är 6/6/9 procentenheter större. I alla tre områden är det framförallt andelen med svensk bakgrund, född i Sverige med båda föräldrarna födda i Sverige som utgör en mindre andel 2017 jämfört med 2004. I Eriksbo är även andelen med svensk bakgrund, född i Sverige med en förälder född i Sverige lägre. (Källa: Registret över totalbefolkningen 2004-12-31, 2010-12-31, 2017-12-31)



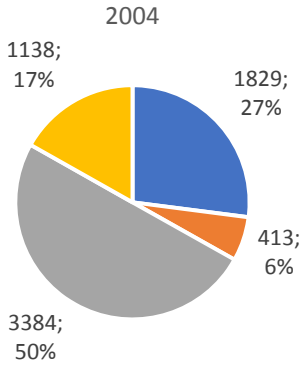
Primärområde 518 Ängås (Tynnered)

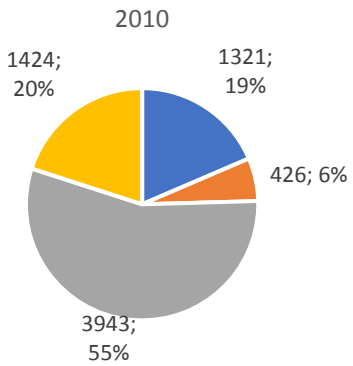


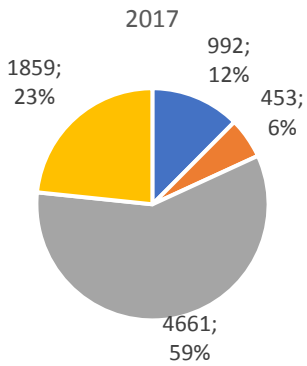




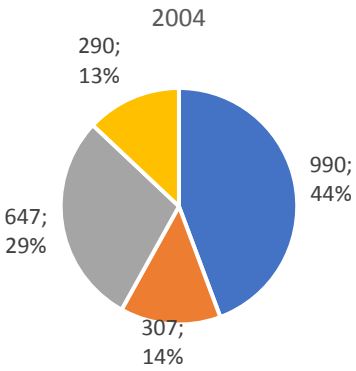
Primärområde 601 Lövgärdet

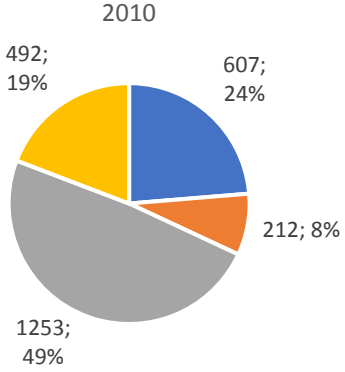


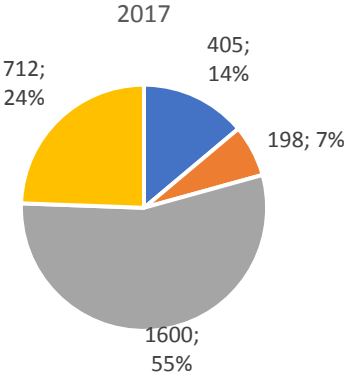




Primärområde 613 Eriksbo







En ökande prisutveckling

Tynnered

Enligt fastighetsmäklare Jonathan Schagerlind på Bjurfors (telefonsamtal 2018-05-21) verkar priserna i tynneredsföreningarna följa samma utveckling som på resten av marknaden, med en kraftig ökning de senaste sex åren. Det studerade området i Tynnered har generellt lägre status än i övriga Tynnered. Det speglas också i det lägre priset.

Han beskriver att man ofta möts av fördomar om området och det uppfattas som mer svårarbetat. Samtidigt verkar folk i allmänhet nöjda med området och känslan är att de som flyttar in trivs och att de som flyttar inte gör det på grund av området utan snarare för att få något större eller bättre på något annat vis. Jonathan menar att de som har köpt i området onekligen har dragit en vinstlott med tanke på den stora prisökningen.

Lövgärdet

Bostadsrättsföreningen i Lövgärdet har precis som resten av Lövgärdet, haft lägst priser i Angered enligt fastighetsmäklare Amir Shamshirzan på Fastighetsbyrån (telefonsamtal 2018-05-15).

I övriga Lövgärdet finns kedjehus som bostadsrätt, men inga jämförbara objekt i flerfamiljshus.

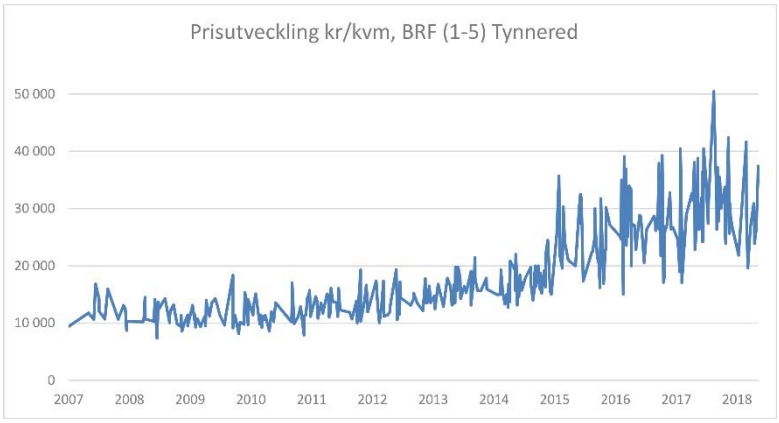
Den studerade bostadsrättsföreningen har har haft en mycket positiv prisutveckling sedan bildandet, med priser på ca 0,5 milj för en trea som nu säljs för ca 1,5 milj. Bland kedjehusen har dock priserna sjunkit något det senaste året.

Just den studerade bostadsrättsföreningen har en begränsad målgrupp framförallt eftersom den ligger ganska långt från centrum, saknar källarförråd och har få parkeringar. Det gör att personer som säljer ett hus och har mycket saker och bil eller bilar kanske inte väljer just den föreningen. Vill man däremot ha ett billigt boende är föreningen ett bra val.

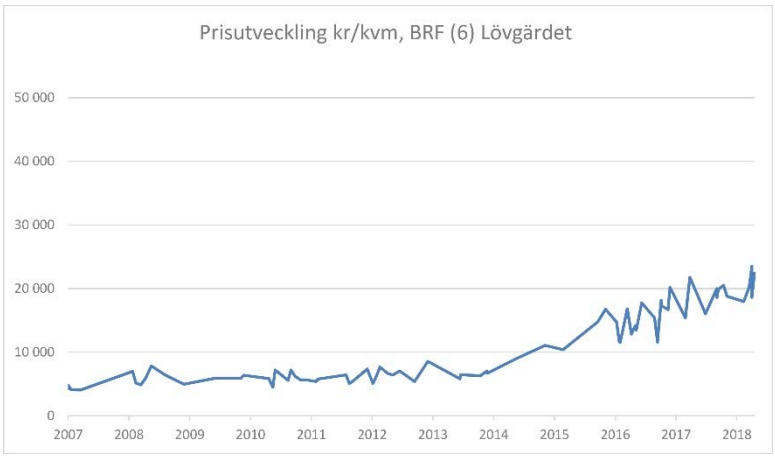
Eriksbo

Sasa Sekulic, fastighetsmäklare på Länsfastigheter och verksam i området beskriver att priserna generellt har varit mycket låga i Angered men har stigit den senaste tiden i och med att marknaden gått upp och befolkningen blivit mer kapitalstark.

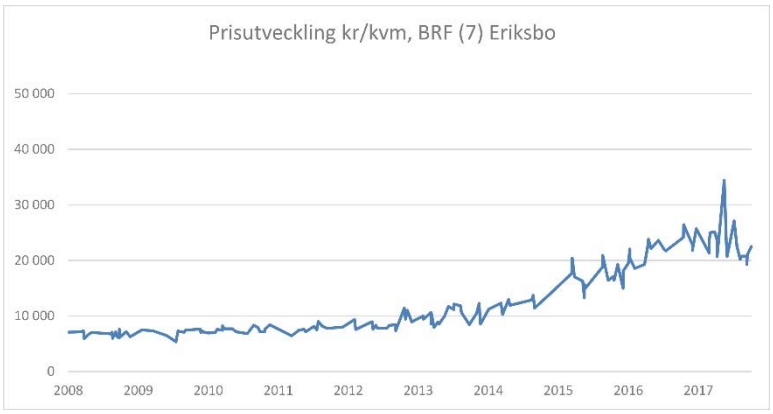
Priserna är idag mer rättvisa nu än vad de var vid tiden för ombildandet, då de var mycket låga. I BRF BRF (6) Eriksbo har priserna gått flerdubblats och är nu uppe i 1,3-1,7 miljoner. Marknaden just nu avstannar något, men det är inte specifikt för BRF (6) Eriksbo utan gör det överallt (telefonsamtal 2018-05-16).



Figur 53. Graf baserad på prisuppgifter från Bjurfors (2018-05-21)



Figur 54. Graf baserad på prisuppgifter från Fastighetsbyrån (2018-05-15)



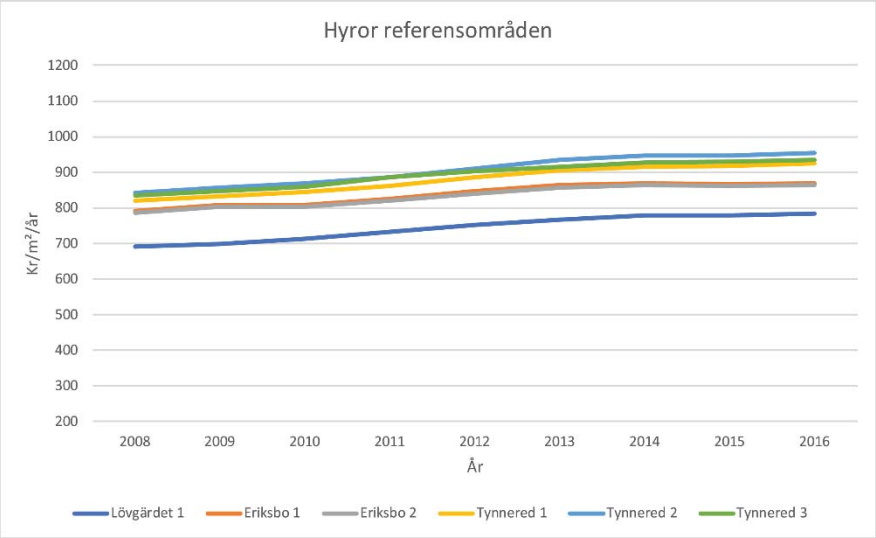
Figur 55. Graf baserad på prisuppgifter från Länsfastigheter (2018-05-16)

Vad kostar det att hyra jämfört med att köpa?

För att grovt jämföra boendekostnaderna för bostadsrätterna och hyresrätterna i området har vi studerat genomsnittshyrorna för referensområdenas hyresrätter[24] jämfört med månadsavgift[25] och räntekostnad[26] för bostadsrätterna.

Hyrorna i referensområdena har sakta stigit under perioden 2008-2016. I Lövgärdet som ligger lägst har hyrorna ökat från 690-784 kr/m^2/år. I Tynnered som ligger högst har hyrorna ökat från 784-953 kr/m^2/år. Hyresnivåerna i årsredovisningarna är indelade efter fastighet, där referensområdet i Lövgärdet utgör en fastighet, Eriksbo två och Tynnered tre, därav uppdelningen i figur 55.

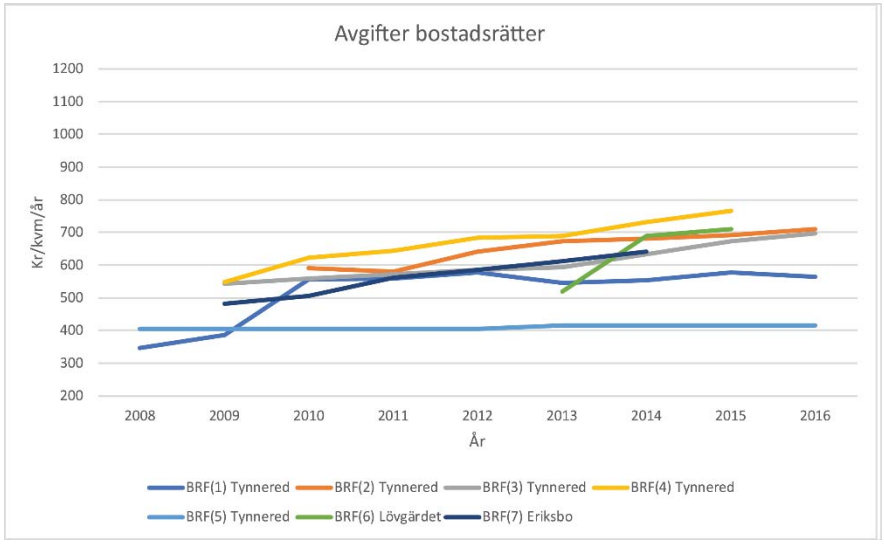
Jämfört med hyrorna i referensområdena med sin centralt reglerade kostnadsökning (figur 56) är de nybildade bostadsrättsföreningarna mer benägna till större avgiftsförändringar från år till år, utifrån den aktuella föreningens ekonomiska behov vad gäller renoveringar etc. Trenden är dock även här en sakta ökning över tid även om de olika föreningarna skiljer sig åt (figur 57).



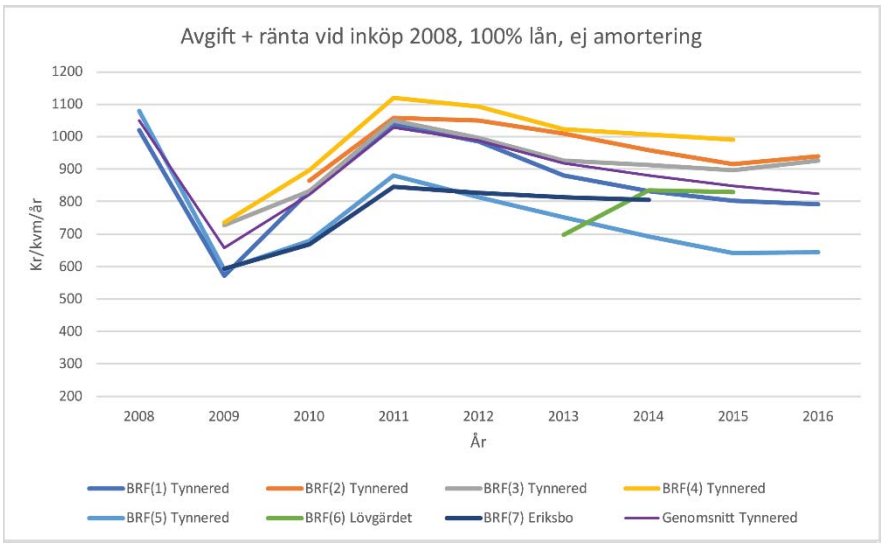
Figur 56

För en bostadsrättsinnehavare tillkommer i normalfallet, utöver avgiften till föreningen, ränta på bostadslån som en del av månadskostnaden för bostaden. I det schematiska räkneexemplet nedan (figur 58) har vi valt 2008 som inköpsår. Kvadratmeterpriset är genomsnittet för respektive område under detta år enligt mäklarstatistik från Bjurfors, Fastighetsbyrån och Länsfastigheter (se bilaga) och räntekostnaden tagen från genomsnittet av tre storbankers 3-mån boränta under kvartal 3[27] justerad från år till år. Räntans påverkan på totalkostnaden illustreras tydligast mellan 2008-2009 där den sjunker mer än fyra procent mellan mätpunkterna.

[24] Data hämtad från Förvaltnings AB Framtidens årsredovisningar 2008-2016.
[25] Data hämtad från bostadsrättsföreningarnas årsredovisningar enl Diagram 53
[26] Data från Bolåneräntor.com
[27] Ibid



Figur 57



Figur 58

En ambition vid ombildningarna var att boendekostnaden skulle förbli ungefär densamma. Efter räkneexemplet ovan ges att man trots maximal konjunkturkänslighet (100% lån, ingen amortering) väsentligen uppnår denna målsättning sett över mätperioden. Noteras bör att kvadratmeterpris vid försäljning kan skilja sig kraftigt från objekt till objekt och figurens allmängiltighet är därmed begränsad. Ingen hänsyn har heller tagits till kostnader för inre underhåll av lägenheten som i och med ombildningen överförts till den boende.

I figur 58 syns ett exempel på en lägenhet om 3 RoK på 78, 70 och 78 m^2 i respektive område, och hur månadskostnad, inköpspris och försäljningspris för en jämförbar lägenhet har förändrats från 2008 till 2016. Observera att inköpspriset visar 2008 års pris, och inte priset vid själva ombildningen.

		2008		2016	
		Inköpspris	**Månadskostnad**	**Månadskostnad**	**Försäljningspris**
Tynnered 3RoK 78kvm	Hyresrätt	0	5341	6093	0
	Bostadsrätt	925 000	3355	4160	1 880 000
Eriksbo 3RoK 70kvm	Hyresrätt	0	4600	5055	0
	Bostadsrätt	510 000	3100	4036	1 350 000
Lövgärdet 3RoK 78kvm	Hyresrätt	0	4485	5096	0
	Bostadsrätt	380 000	2779	4529	1 030 000

Figur 59

Tekniska förändringar i fastigheterna

Förändringar i fastigheterna

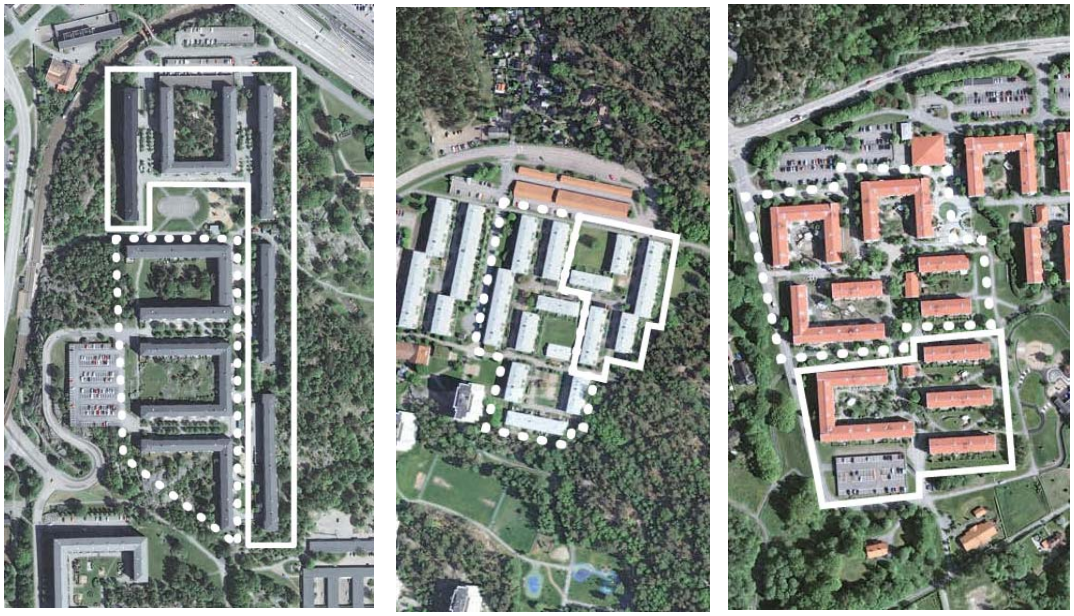
Bostadsrättsföreningarnas åtgärder

Föreningarnas bedömning av husens skick vid ombildningen varierar. I Eriksbo har man inte behövt göra särskilt mycket förrän nu när de står inför stambyte. I några av tynneredsföreningarna anser styrelsen att husen var i dåligt skick vid ombildningen och att föreningen har fått betala för ett eftersatt underhåll.

Föreningarnas underhållsupplägg skiftar. I Tynnered gjorde två föreningar mycket direkt efter ombildningen medan de tre andra har gjort åtgärder efterhand. Föreningen i Eriksbo passar på att göra en större renovering av trapphus och entréer vid det kommande stambytet. I Lövgärdet ingick i affären med Poseidon tio miljoner till att bygga grovtvättstuga och styrelserum i en liten stuga på gården samt till stambyte och badrumsrenovering vilket gjordes direkt efter ombildningen.

Vanliga åtgärder i fastigheterna rör ventilation, rör, fasad, lagning av armering i betongbjälklag, byte till LED-belysning, entrédörrar och elektroniska passersystem.

Fyra av föreningarna har valt relining istället för stambyte, dels av ekonomiska skäl och dels för att slippa riva upp badrum som många av de boende renoverade direkt efter ombildningen. I Eriksbo ville man gärna ha relining men fick inte för försäkringsbolaget som ansåg att rören var för dåliga. I den förening i Tynnered som valt stambyte var motivet att få det bra gjort och på samma gång kunna sätta in nya tätskikt i alla badrum.



Valda referensområden som förvaltas av allmännyttan med prickad linje och bostadsrätterna med heldragen linje, från väster: Tynnered, Lövgärdet, Eriksbo (https://geodata.chalmers.se/)

Allmännyttans åtgärder

I referensområdet i Tynnered byts lägenhetsdörrarna successivt ut till säkerhetsdörrar vid ny hyresgäst. Elektroniska passersystem har satts in, trapphus har renoverats, bytt all invändig belysning till LED och fått nya entrépartier som flyttats ut till husliv. På gårdarna har man bytt yttre belysning och asfalterat stora delar. Vidare har lokaler har byggts om till

ca sex st lägenheter. Ingen åtgärd har gjorts med stammar, ventilation, balkonger, fönster, tak och fasad.

Referensområdet i Lövgärdet är den sista etappen som är kvar i Poseidons upprustningsplan i Lövgärdet (möte med Johan Niklasson och Anders Söderman 180517) och därför har inte mycket gjorts där. Ett nytt miljörum har byggts.

I referensområdet i Eriksbo har man dränerat runt några fastigheter i samband med att yttre miljö renoverats, byggt om gården, satt in elektroniska passersystem, bytt entrépartier och renoverat i trapphus, bytt ut maskiner i tvättstugor löpande, totalrenoverat utemiljön och då satt in ny lekutrustning. Förslag om att bygga om lokaler till lägenheter finns men detta arbete har ej startat. En av de tre förvaltarna uppger även att lägenhetsdörrar bytts ut och att nytt miljörum byggts. Däremot har man inte gjort något med stammar, ventilation, el, eller med balkonger, fönster, tak och fasad.

		Fasad	Tak	Vind	Fönster	Entrédörrar till lägenheterna	Balkonger	El	Ventilation	VA	Grund	Övrigt: Slagit ihop lägenheter	Övrigt: tillgänglighetsanpassat	Elektroniska passersystem	Trapphus	Tvättstuga	Miljörum	Cykelförråd	Lägenhetsförråd	Gårdar	Lokaler
Allmännyttan	Tynnered					X		X				X		X	X					X	X
Allmännyttan	Lövgärdet																X				
Allmännyttan	Eriksbo					X					X	X		X	X	X	X			X	
BRF	1 Tynnered		X				X	X	X	X	X			X	X	X		X	X	X	X
BRF	2 Tynnered	X					X	X	X	X			X		X	X				X	X
BRF	3 Tynnered	X				X	X	X	X	X				X	X	X		X		X	
BRF	4 Tynnered	X	X	X			X	X	X	X				X	X	X	X			X	X
BRF	5 Tynnered	X	X				X	X	X	X		X	X	X		X					
BRF	6 Lövgärdet	X	X		X	X	X		X	X	X			X	X	X	X			X	
BRF	7 Eriksbo					X		X	X	X				X	X	X		X		X	

Figur 60. Tekniska förändringar i fastigheterna. Baserade på webbenkät till förvaltarna och intervju med bostadsrättsföreningarna. Förändringar i lägenheterna

Underhåll, tillval och renovering vid avflyttning i allmännyttan

Interiört har allmännyttans förvaltare angett få åtgärder. Det som görs sker vid lägenhetsbyte eller som tillval för den enskilde lägenhetsinnehavaren. Det är möjligt att några av förvaltarna inte uppfattade att frågan gällde dem.

När det gäller målning och golvbyte anger en förvaltare i Eriksbo att det sker löpande underhåll. En annan skriver ”finns en inre lägenhetsmodell där hyresgäster kan välja och vi gör vid om/avflyttning detta har alltid funnits”. Vid bytt köksinrening skriver en förvaltare ” Finns en tillvalsmodell där hg kan välja nya luckor och bänkskivor” och när det gäller byte av vitvaror i kök och badrum ”om de går sönder”. En annan anger ”löpande underhåll”. Den tredje har lämnat hela frågan tom. När det gäller innertak, satt upp/tagit ner väggar och inglasning av balkong anges ”ingen åtgärd”.

I Tynnered har alla frågor lämnats utom byte av spis/kyl/frys som anges ha bytts efter hand.

I Lövgärdet har alla frågor lämnats tomma.

Entré till ett av Bostadsbolagets hus i Tynnered med nytt entréparti utflyttat i fasadliv.
Foto: Lina Jonsdotter 2018

Diskussion

1 Sociala konsekvenser

Av totalt 612 hushåll som ingick i enkätstudien har 167 svar inkommit, dvs en svarsfrekvens på 27 %. Detta är inte tillräckligt för att kunna dra några säkra slutsatser, utan resultatet från enkäten får ses som indikationer och tendenser.

Trivsel och nöjdhet ökar, men inte för alla

Studien av ombildningar visar att det är övervägande nöjda boende i de BRF som bilades 2006-2008.

En övervägande andel 89% av de som svarat på enkäten säger att de trivs mycket bra eller ganska bra i sin lägenhet. Även om procentandelen av de boende i hyresrätt är lägre, 78%, så är det också övervägande positiva svar undersökningen visar. Vilket också en kommentar från de boende uttrycker, nedan.

> *”Tynnered har oförtjänt dåligt rykte. Mycket bättre än de flesta tror. Föreningen är stabil och trevlig.”*
> Fritextsvar från boende, på frågan om man kan tänka sig rekommendera sin stadsdel till någon som söker bostad.

Motsvarande siffror i de undersökningar allmännyttan gör (AktivBo) för sitt bestånd ligger något lägre 81%, för de tre aktuella stadsdelarna, men har samtidigt låg svarsfrekvens.

På frågan om hur man trivs i sin lägenhet svarar 7 % att man trivs ”inte så bra” eller dåligt (11 st). Skillnaden är påtaglig mellan upplåtelseformerna. Av boende i HR uppger 79 % att de trivs mycket eller ganska bra, jämfört med 94 % av de boende i BR. 18 % av de boende i HR svarar att de trivs ”inte så bra” eller dåligt, jämfört med 5 % av boende i BR.

Motsvarande siffror i AktivBo undersökningen ligger på 85%, vilket är något högre än nivån på de som bor som hyresgäster i de ombildade BRF föreningarna, men något lägre än de som bor i BRF.

Vidgar man frågeställningen om trivsel till att gälla bostadshuset och gården är det också där positiva svar från enkäten. 81%. De som flyttat in efter ombildningarna trivs lika bra i sitt bostadsområde som de som bott i området innan ombildningsprocessen startade. I den förra gruppen uppger 78% att de trivs mycket eller ganska bra i området, i den sistnämnda gruppen uppger 83% att trivs mycket eller ganska bra.

Det de boende anger som trivsel i relation till lägenheterna är i många fall planlösningen. Lägenheterna är rymliga, välplanerade, ljusa och har stora balkonger. De som de boende tycker är bra är saker i lägenheterna är extra wc och egen tvättstuga. De uppskattar också att det är nära naturen, sjöar, med utsikt och att det är tyst. Närheten till kollektivtrafiken, lagom avstånd till stan. Vad Det skiljer sig något i de olika stadsdelarna. I BRF (7) Eriksbo är det planlösningen som de boende listar högt. I BRF (6) Lövgärdet är det naturen som kommer främst. I Tynnered är det läget med närheten till både Frölunda torg och havet som är det viktiga.

Det man tycker sämre om i sin lägenhet är komforten med dålig värme, dålig ventilation. Ljudisoleringen får också mycket kritik där man störs av grannar, eller inte vill höra samtal från grannar. Det är mycket som är gammalt, med tekniskt låg standard, och som behöver renoveras. Många saknar också hiss.

Om området är det färre negativa kommentarer. Två boende skriver i fritextsvar otrygghet. Någon saknar stadens puls. Några boende irriteras över buller från trafikleder eller spårvagnar.

På frågan om man trivs bättre före eller efter ombildningen visar enkäten att drygt hälften anser att trivseln i området är oförändrad. Men att 34% av de som svarat anser trivseln i området blivit sämre. 14% tycker trivseln blivit bättre.

På samma fråga om lägenheten är de boende mer positiva. 41% anser trivseln med den egna lägenheten har ökat. 15 % anser det blivit sämre. 44 svarar att det inte har förändrats genom ombildningen.

I fritextsvaren finns en del kommentarer med missnöje med skötselfrågor som sophantering Styrelser som försöker informera och boende som missar eller ibland gör fel.

> *”Det är dåligt med sophanteringen. Man har inte möjlighet att slänga grovsopor. Föreningen klagar för mycket på medlemmarna.”*
> Fritextsvar boende i BRF (6) Lövgärdet, på frågan om Fastighetsskötsel

Utökade sociala mötesplatser och grannrelationer

Merparten av de boende anger att de känner igen flera av grannarna i området. En något större grupp anger att de känner igen de flesta av grannarna. Det är vanligt att stanna och småprata med grannarna.

> *”Brukar inte alltid stanna och prata, men hejar på alla”*
> Fritextsvar boende i BRF (6) Lövgärdet, på frågan om grannrelationerna.

Detta har bara förändrats marginellt mot de grannrelationer som fanns innan ombildningarna. Enligt resultatet i enkäten fanns det bra grannrelationer också innan ombildningarna.

Ombildningsprocessen har också haft en också en social dimension. I intervjuerna med BRF styrelserna kommenterades att många lärde känna varandra under ombildningsprocessen.

> *”Styrelsen träffar alla nytillkomna i föreningen och har koll på vilka som flyttat in.”*
> Ur intervju med en av BRF styrelserna.

Gemensamma aktiviteter som grillning och praktiska skötselinsatser som gemensamma städdagar på gårdar och gemensamma uteplatser var också viktiga sociala mötesplatser.

Arbetet i BRF styrelserna är för många omfattande i tid. Även föreningens möten har en social dimension då de boende träffas och gemensamt tar hand om sitt flerfamiljshus.

De platser de boende möts, och umgås med varandra är främst trapphusen och gårdarna. Grannar möts även i tvättstugorna, men också hemma hos varandra.

Ett par kommentarer från de boende i hyresrätter är kritiska till att de inte bjuds in till de gemensamma aktiviteter som BRFerna anordnar. Det handlar om att vara med och sköta huset vid städdagar eller umgås under exempelvis grillkvällar.

> *”Vi hyresgäster bjuds aldrig in varken till vårstädning eller sommarfest.”*
> Kommentar i Fritextsvaren, från en hyresgäst i en av BRFerna.

I enkäten finns 47 kommentarer från hyresgäster i form av fritextsvar och av dem är två uttalat positiva till ombildningen, 23 är neutrala till ombildningen, medan 22 fritextsvar är kritiska till ombildningen, avseende skötsel, hyror, förvaltning mm. Lika citatet ovan.

Ökat inflytande över boendet

Under intervjuerna med BRF styrelserna framkom att det sker och har skett många ombyggnader och renoveringar av lägenheterna. 84% av de som svarande som bor i BRF uppskattar möjligheten att kunna förändra sin lägenhet. De flesta tycker också det är en förbättring som skett till följd av BRF ombildningen. 73% trivs ganska bra eller mycket bra med att bo i sin föreningen. Ett fåtal, 7% tycker det är dåligt.

Av de kvarboende i hyresrätter tycker en handfull svarande att det blivit sämre med möjligheten att förändra lägenheten efter ombildandet. Medan knappt 10 svaranden inte tycker det är någon skillnad nu och då. En del svar i enkäten menar att det var bättre förr, innan ombildningen. Inte minst fastighetsskötseln.

> *Underskattade lyxen att kunna ringa hyresvärden för att få saker fixade i lägenheten som t ex parkettgolven slipade, elkontakter bytta, etc.*
> *Fritextsvar från boende i enkäten, på frågan om ombildningen.*

I en undersökning som Framtiden redovisade 2010 drogs slutsatser att samspelet mellan BRF-föreningarna och de hyresgäster som valde att bo kvar med hyresrätt i Lövgärdet fungerat bra.

En följd av ombyggnadsverksamheten är att många i enkäten anger att det är störande med ständiga ombyggnads- och renoveringsarbeten i huset. Förutom ljudproblem så fylls soprum med byggavfall.

> *Det ständiga borrningar och reparationsarbeten i tid och otid är väldigt störande sedan ombildningen.*
> *Fritextsvar från boende i enkäten, på frågan om trivsel i föreningen.*

Lika stor omflyttning i BRF som i allmännyttan. Men en möjlighet till boendekarriär.

2010, tre år efter ombildningen i Lövgärdet gjorde Framtiden en utvärdering. Där konstaterades att i Lövgärdet har ca 10 -12 lägenheter sålts sedan tillträdet för 3,5 år sedan, i förhållande till totalt 55 bostadsrätter. Det innebär detta en årlig omsättning på drygt 6 %, vilket får betecknas som mycket lågt. Här finns två förklaringar. Dels kan det under första åren, i den finanskris som då drabbade marknaden, vara svårt att sälja sin lägenhet. Valet blir att bo kvar. Dels kan den låga omflyttningen bero på trivsel i området.

Omflyttningen är större de senare åren. 54 stycken av de som svarat på enkäten har bott i husen i minst 20 år (inflyttning 1998 eller tidigare). 58 stycken har flyttat in under de senaste sex åren (från 2012).

När värdet av BRF lägenheterna ökade, efter konjunkturnedgången 2008-2009, så ökade också försäljningarna. I en av BRF i Tynnered var omsättningen mellan 15-25% under åren

2012 till 2015. I grannföreningarna var omflyttningen betydligt lägre, ned på 7%, respektive 9%. Eriksbo varierade omflyttningarna under åren 2010 till 2015 mellan 7-18%. I BRF (6) Lövgärdet har omsättningen av lägenheter legat relativt stabilt på 6-10%, men med en markant ökning 2016 upp till 18%.

I Framtidens bestånd beräknas omflyttningen vara 10-11%, det vill säga samma nivå som omflyttningarna i de nya BRFerna. Dock kan det finnas olika orsaker till flytt bland de olika upplåtelseformerna. Bland enkätsvaren anger både hyresrätterna och bostadsrätterna att de vid en framtida flytt vill flytta till ett annat område, medan det av bostadsrätterna följs av ett större eller en annan typ av boende. Hyresrätterna vill hellre flytta till att mindre eller billigare boende. Detta kan troligtvis kopplas till demografin bland hyresrätter och bostadsrätter, med en högre andel pensionärer bland hyresrätterna och barnfamiljer bland bostadsrätterna.

Nya hushållstyper flyttar in

Enkäten visar kraftig ökning av antalet barnfamiljer bland dem som flyttat in efter ombildningen. Antalet barn och ungdomar under 18 år är 14 stycken bland de kvarboende, jämfört med 46 st bland dem som flyttat in efter ombildningen. Antalet 30-44-åringar är 15 st bland de kvarboende, och 38 st bland dem som flyttat in efter ombildningen. Samtidigt är det en markant förändring av antalet personer 65+. De är 53 st bland de kvarboende, men bara 13 st bland de som flyttat in efter ombildningen. Detta indikerar en pågående generationsväxling, där hushåll med äldre personer ersätts av hushåll med barn.

I enkäten framgår att det är en markant högre utbildningsnivå bland dem som flyttat in efter ombildningen. Av dem som bodde i husen innan ombildningen hade 44 % eftergymnasial utbildning. Av dem som flyttat in efter ombildningen är motsvarande siffra 53 %, dvs en skillnad på 9 procentenheter. Av dem som bor kvar i hyresrätt efter ombildningen har endast 36 % eftergymnasial utbildning. Samtidigt är detta en trend vi ser generellt i stadsdelarna med ökande utbildningsnivå, med en ökning på 4-8 procentenheter 2004-2017.

Diagrammen avseende sysselsättning visar samma sak som åldersfördelningen. Antalet pensionärer är avsevärt färre bland de inflyttade, och antalet anställda påtagligt fler. Av dem som bor kvar i HR är 59 % pensionärer och 35 % anställda. Av dem som flyttat in i BR efter ombildningen minskar andelen pensionärer till 16 %, medan andelen anställda ökar till 69 %. Antalet studenter är fler bland de inflyttade, men är fortfarande på låga nivåer, 2 st bland de kvarboende och 8 st bland de inflyttade.

> *”Det är en bra grej, och önskar mer flexibilitet i boendeformerna i framtiden. Hyresrätter som ombildas till bostadsrätter OCH tvärtom. Blir det mixade boendeformer i områdena blir det därmed mer olika personer som blir grannar.”*
> Fritextsvar från boende, på frågan om ombildningen

De svenskspråkiga hushållen dominerar i undersökningen. 60 % av samtliga svarande uppger att de talar (endast) svenska i hushållet, 29 % svenska och annat språk. 10 % av hushållen uppger att de endast talar annat språk än svenska. Materialet visar att den språkliga mångfalden är större bland de inflyttade. Av dem som bodde i husen innan ombildningen talade 69 % endast svenska, 19 % blandade språk, och 9 % var icke svensktalande. Bland dem som flyttat in efter ombildningen minskar de helt svenskspråkiga

hushållen till 52 %, andelen som talar blandade språk ökar till 40 %, och icke svensktalande utgör 8 %. Av de kvarboende i HR utgör de svensktalande hushållen 77 %, de blandspråkliga 19 %, och de icke svensktalande 4 %. Tendensen i vår undersökning visar att andelen svenskspråkiga hushåll minskar, och blandspråkliga hushåll ökar. Andelen icke svensktalande hushåll är i det närmaste konstant.

Boendekarriärer? Hur ser de ut?

Under intervjuerna med BRF styrelserna berättades det i samtliga föreningar om att när lägenheternas värde ökat i värde valde många att flytta till andra stadsdelar eller till hus utanför Göteborgs stad. Orsaker till att flytta var exempelvis barnfamiljer som var trångbodda och ville ha större bostad. De som flyttade från exempelvis BRF (6) Lövgärdet var ofta just barnfamiljer som skaffade ett hus, i Olofstorp. Vanligt också att flytta till hus i Lövgärdet

I Tynnered fungerade det på samma sätt. Antalet som sålt sina lägenheter ökade under åren 2013 och framåt, i takt med värdeökningen på bostadsrätter. När folk flyttar är det ofta till hus och radhus. Näsetvägen, Björkö, Landvetter.

> *”Folk flyttar i hög grad när de vill ha större eller annan typ av boende. Ut till kranskommunerna: Lindome, Härryda, Töllsjö.”*
> *Ur intervju med en av sBRF styrelserna.*

Vi har inte haft möjlighet att spåra och intervjua de som flyttat utan fått vår information från BRF styrelserna.

Många väljer att flytta till en stor bostad

I kommentarerna om varför man flyttade till lägenheten framhålls främst storleken (att man behövde större), ändrade familjeförhållanden (större familj eller skilsmässa). Läget är också en vanlig orsak till att flytta, men också att det är möjligt att köpa. Men det finns också de som i enkäten uppger att de behövde en mindre bostad.

Ombildningarna har skapat stabilitet

62% anger att det tycker den personliga tryggheten är mycket bra, eller ganska bra i området. Medan 25% tycker tryggheten är mindre bra eller dålig. Det är jämnt mellan män och kvinnor. Av de som bodde i området innan ombildningen svarar 65% att det inte är någon skillnad i hur de upplever trygghet innan ombildningen eller idag, 10 år efter ombildningen. 15% tycker det blivit bättre, medan 19% tycker det blivit sämre.

Intervjuerna med BRF styrelserna bekräftar bilden. De upplever sina stadsdelar som trygga. I en av föreningarna i Tynnered har de haft två inbrott på tio år, då i lägenheter i markplan.

Vid intervjuerna med styrelserna beskriver de en del av sin verksamhet som en social kraft i stadsdelen som de menar mildrar effekten av otrygghet, kriminalitet och vandalisering. De aktiva i BRFerna har kontakter med varandra och utåt. De ringer till park och natur när det är skräpigt. De rör sig ute i området och ser och pratar med varandra vilket inte allmännyttans fastighetsförvaltare har möjlighet att göra. Det är viktigt att det finns vuxna ute i området. Rensar rabatter och tar om gårdar. I en del fall tar BRFerna hand om platser kring huset och gården som tidigare haft oklara revirförhållande och ägande. Genom att sköta platserna markerar de att de värnar om dessa.

”Om det inte framgår att någon har hand om husen, om det är oklar förvaltning, så blir det otryggt, skräpigt och fuffens i området.”
Ur intervju med en av BRF styrelserna i Tynnered

Andra vanliga otrygga platser är flerbostadshusets källare. Där svarar 81% i enkäten att tryggheten är Mycket bra, eller ganska bra. Bara 8% uppger att det inte är trygga miljöer i källarna. 86% svarar att det inte är någon skillnad före eller efter ombildningarna. 7% tycker det blivit bättre och lika stor andel tycker det blivit sämre. I intervjuerna med BRF styrelserna beskrevs skillnader mellan det egna huset och allmännyttan. Under intervjuerna framkom också att det var allmän kännedom, i vissa stadsdelar, att det förekom drogförsäljning i ett av de intilliggande allmännyttiga husen. Där fanns utrymmen man kan komma in med nyckel och som blivit ett ”tillhåll”. Det skapade otrygghet och var svårt att komma åt.

Samtliga föreningar i Tynnered hade satt in låssystem i gemensamma utrymmen. Dels har det inneburit att det blivit svårare att komma in i sådana utrymmen som obehörig och dels att det går att spåra om det är någon bland de egna medlemmarna eller hyresgästerna som förstört eller tar saker. En historia som berättades i Tynnered var att styrelsen vid något tillfälle kunde få bukt med cykelstölder och annat genom nyckelsystemet o identifiering.

Liknande svar finns för trapphuset där 84% uppger att de upplever det som en trygg miljö och 22% upplever att tryggheten i trapphusen förbättrats efter ombildningarna. 77% av de svarande upplever att tryggheten i tvättstugan är mycket bra eller ganska bra. 15% tycker tryggheten blivit bättre efter ombildningarna. Men även här tycker det stora flertalet 76% att det inte är någon skillnad före och efter ombildningarna.

En av få kommentarer som negativt beskriver tryggheten i området handlar om trapphusen:

”många gånger träffar unga killar i grupp.”
Fritextsvar från en av de boende i enkäten, på frågan om trygghet och trapphuset

Kritiska röster bland kvarboende hyresrättslägenheter

I intervjuerna med brf:s styrelser framkommer att många boende var tveksamma till ombildningen, som ägde rum 2006–08. I flera fall nådde man nätt och jämt upp till den nödvändiga 2/3-majoriteten för ombildning. Sammantaget valde bortåt 200 hushåll i de sju föreningarna att inte ingå i ombildningen när den genomfördes. Anledningarna var flera; boende ansåg sig inte ha råd, de beviljades inte banklån för köpet, de ville inte binda sig för lång tid vid bostad och bostadsområde, de ville inte – av ideologiska skäl – att hyresrätter skulle säljas ut för att bli spekulationsobjekt på bostadsmarknaden, osv. Dessa hushåll kunde efter ombildningen bo kvar med hyresrätt och den nybildade föreningen som hyresvärd. En stor del av dessa hushåll har flyttat under åren efter ombildningen. Föreningarna har då kunnat sälja lägenheter till marknadspris, vilket varit positivt för föreningarnas ekonomi enligt styrelserna.

I arbetet med utvärderingen har vi mött många positiva röster. BRF styrelserna som engagerat sig i sitt bostadsområde, sitt hus. De tar ett stort socialt och ekonomiskt ansvar. De sköter sina hus och gårdar. De boendes ger detta höga betyg. 72% tycker hus och gårdar

sköts på ett mycket bra eller ganska bra sätt. 71% av de boende är nöjda med utformningen av gårdar och närmiljö. 26% av de boende tycker gårdarna blivit bättre efter ombildningen.

> *”Tror att folk i brf är mer rädda om husen när man äger sin bostad, sitt hus. Jag önskar att hela områdets sålts ut.”*
> Ur intervju med en BRF styrelse

I undersökningen finns också övervägande positiva kommentarer från de boende. 89% trivs mycket bra eller ganska bra i sina lägenheter. Ett annat tecken på trivsel är alla de som engagerat sig i sina lägenheter med renoveringar och ombyggnader. 84% av de boende har förändrat sin egen lägenhet.

Vi har också mött en positiv inställning från de allmännyttiga bostadsbolag som varit med i ombildningsprocessen. Ombildningsprocesserna har varit svåra och långdragna. Bolagen har stöttat de nybildade föreningarna ekonomiskt i starten. Dels genom en revers i Eriksbo och dels genom att minska köpeskillingen beroende på eftersatt underhåll i Lövgärdet.

Det finns parallellt detaljer som påverkar intrycken. 18% tycker att sophanteringen är dålig och 15% tycker det försämrats efter ombildningen. 26% tycker att städningen av trapphusen försämrats efter ombildningen.

Hyresgästföreningen är negativa till ombildningarna. De menar att det finns stor risk för sämre förvaltning av hus och hyresgäster med ovana BRF värdar.

De ser också en problematik för kvarboende hyresgäster. Dels har man sina grannar som värdar, och dels kan man känna sig ”utpekad” som inte kunde eller ville vara med i ombildningen. Det finns boende som inte vågar eller vill inte klaga. Vilket nedanstående kommentar från en av hyresgästerna styrker.

> *”Vi och dem. Tråkigt. Många anser sig förmer för att de äger sin lägenhet. Vi hyresgäster har svårt att få information och är som sagt inte inbjudna till gårdsfest. Otroligt!”*
> *Fritextsvar från en av de hyresgästerna i enkäten, på frågan - Hur trivs du med att bo i föreningen?*

Svaren i enkäten visar att 76% av de som bodde i sin lägenhet innan ombildningen och nu hyr samma bostad av en BRF trivs mycket bra eller ganska bra med sitt boende. 12% svarar att de trivs ”inte så bra”. I en uppföljande fråga om det blivit bättre eller sämre efter ombildningen svarar 33% av hyresgästerna att det tycker det blivit sämre. På samma fråga tyckte bara 6% av de som bodde i bostadsrätt att det blivit sämre.

I Fritextsvaren finns kommentarer som visar missnöje med de saker som Hyresgästföreningen är orolig för.

> *”Det hade varit lättare om man hade en "husvärd" man kunde gå till om man ville renovera eller få nått gjort.. Nu vill man inte "gnälla" för det är ju dina grannar som är dina hyresvärdar...”*
> *Fritextsvar från en av de boende i enkäten, på frågan - Hur trivs du med att bo i föreningen?*

Under mötet med en av BRF styrelserna beskrev de ombildningen som något positivt. Det var bra med ett ”blandat” område. Men precis efter ombildningen upplevde de en uppdelning i stadsdelen mellan de som ombildat och de som inte gjort det: ”Vi här nere och ni där uppe”. För att förändra det startade de ett samarbete med Hyresgästföreningen och gör bland annat inlägg i deras lokaltidning. De har också hjälpt till med den årliga stadsdelsdagen.

Politiskt är ombildningarna problematiska, menar Hyresgästföreningen. Det finns en inbyggd klassfråga där ett lägre skikt antas bo i hyresrätt, i ett utsatt område. Inbyggt i systemet att det är bra med boendekarriär. Och där är då hyresrätten den lägst stående boendeformen och via bostadsrätt når man slutmålet ett eget ägt hus. Hyresgästföreningen menar att det vore bättre att lyfta fram kvaliteterna i hyresrätten? Det bekväma boendet? Och istället lyfta fram allmännyttan.

> *”Jag kan fortfarande efter de år som gått inte se några fördelar med ombildningen, förutom der de som köpte loss billigt och nu säljer av. Segregationen har inte minskat snarare tvärt om, servicen är sämre med dålig soptömning och avfallsstationen fylld med rivningsavfall från de som renoverar sina lägenheter”.*
>
> Fritextsvar från en av de boende i enkäten, på frågan - Hur trivs du med att bo i föreningen?

Ombildningarna har varit starkt politiskt laddade. De borgerliga partierna ville sälja ut allmännyttan. När socialdemokraterna kom tillbaka i regeringsställning stoppades utförsäljningarna. Särskilt tydligt har detta varit i Stockholm där drygt 70%, av de totalt cirka 155 000 hyresrättslägenheter i Sverige, har gjorts.

Historiskt var bostadsrätten en av många kooperativa rörelser. När HSB bildades 1923 var möjligheten att skapa ett boende där de boende genom kooperativ ägde sina bostäder en viktig drivkraft. Bostadsrättslagen 1930 stöddes av socialdemokrater, liberaler och centerpartister. Kommunisterna var negativa till ägandet och moderaterna (högern) ville premiera privat ägda hus.

> *”Som tidigare nämnt allt har blivit till det sämre efter ombildningen”.*
>
> Fritextsvar från en av de boende i enkäten, på frågan - Hur trivs du med att bo i föreningen?

Styrelserna framhåller i intervjuerna att hyresgästerna så långt möjligt behandlas likvärdigt med föreningsmedlemmarna; de får samma information, de kallas till möten, osv. Några styrelser påpekar att det är krångligt och tidskrävande med hyresgäster.

Hyresförhandlingarna med Hyresgäst-föreningen är t.ex. sega och de får inte alltid igenom hyreshöjningar i paritet med avgiftshöjningarna i föreningen, som de anser nödvändiga för att klara underhållskostnaderna. En styrelse har överlåtit förhandlingarna med Hyresgästföreningen på sin revisionsfirma. Det är svårt att avgöra betydelsen och bakgrunden till kommentarerna i fritextsvaren. Men att det finns en inbyggd konflikt i att vara hyresgäst i en bostadsrättsförening vittnar den här kommentaren om.

> *”De som sitter i föreningen gör precis som de vill med oss. Jag har bott i detta område sedan det byggdes från början. Så jag har sett och varit*

med om det hela i dess utveckling. Lagstiftningen har inte hängt med i utvecklingen. Alltför många kommer i kläm då det inte går att påverka en bostadsrättsförening. Domstolar ger alltid föreningen rätt och hyresgäster tvingas till bostadslöshet p.g.a. hyreshöjningar som inte går att förhandla om".

Fritextsvar från en av de boende i enkäten, på frågan - Hur trivs du med att bo i föreningen?

Möjligen lättar arbetsbördan med hyresgäster med tiden; hyresgästerna blir färre och styrelserna blir vana att hantera ärendena. Andra styrelserna upplever inga stora problem med hyresgästerna. De sköter i många fall sina ärenden själva genom att gå direkt till fastighetsskötaren som hjälper dem.

"Känns inte bra när man måste ha hjälp med något eller få något gjort…känns som man är "gnällig" och då är det bättre att vara tyst och låta allt vara…"

Fritextsvar från en av de boende i enkäten, på frågan - Hur trivs du med att bo i föreningen?

Enkäten har besvarats av 29 personer som bodde kvar med hyresrätt vid tiden för enkäten. 28 av dessa flyttade in i områdena före ombildningen. Enligt enkäten har dessa kvarboende till stor del uppnått hög ålder:

Ålder	Antal boende i hyresrätt
0 – 19	1
20 – 39	2
40 – 49	2
50 – 59	4
60 – 69	13
70 +	5
Ej angett ålder	4

Enkätsvaren från denna grupp av kvarboende med hyresrätt skiljer sig i stort sett inte markant från svaren från föreningarnas medlemmar. Dock finns undantag; några boende med hyresrätt framhåller med skärpa att ombildningen har varit mycket negativ ur deras synvinkel. Här ett par exempel på skrivna kommentarer på fritextraderna:

"En känsla av segregering och vad som är "mitt" och "ditt" eller vem du själv är - den vilar i luften hela tiden och det är inte bara min känsla… tyvärr! OBS! Våra lägenhetsdörrars utsida mot trapphuset har ganska nyligen blivit märkta med "HR" eller "BR". - Ett märkligt sätt att använda sig av dagens fina teknologin på. Varför BRF styrelse valt att göra på det klumpiga viset - det har jag inte ens velat fråga dem om. Man blir bara alltmer förvånad och ledsen som människa... Vad blir det härnäst för markering?".

Enkätsvaren är få från kvarboende med hyresrätt, liksom från förenings-medlemmar som helhet. Vi kan inte dra några långtgående slutsatser om trivsel, välbefinnande eller social hållbarhet utifrån enkätsvaren. Vi vet inte varför en stor del av hyresgästerna har valt att flytta under de år som gått efter ombildningen. Beror det på otrygghet i förändringsprocesser, nya oerfarna hyresvärdar, ointresse att ta hand om hyresgäster i bostadsrättsföreningar, svårdefinierade gentrifieringsfenomen – eller vad? Vi anar en problematik men kan inte – med det material vi har nu – ge tydlig belysning eller förslag till handlingslinjer.

> *”Ja! Det har blivit "vi och dom" och det blir vi ideligen påminda om. Även av ny-inflyttade brf medlemmar/grannar/. Helst vill man bli av med oss så fort som möjligt. Är det pengarna kan man ju undra? Ingenting skulle förändras för oss som fortsatte hyra bostaden, så sa Bostadsbolagets personal till oss i samband med ombildningen 2007. Men, mycket har förändrats.... Bla "Vi och dom" känslan, tyvärr...”*

Fritextsvar från en av de boende i enkäten, på frågan - Hur trivs du med att bo i föreningen?

Vi ser det som angeläget att fördjupa kunskaperna och diskussionen på detta specifika problemområde. Det handlar uppenbarligen till stor del om äldre människor som bott lång tid i sina hyresbostäder, som känner sig hemma och som förmodligen vill bo kvar så länge det går. SABO (2007) för en diskussion och har förslag, som i ”Tidigare erfarenheter”. För att komma vidare menar vi att riktade studier behövs; om förhållandena för kvarboende hyresgäster i bostadsrättsföreningar och om hyres-gäster som valt att flytta från bostadsrättsföreningar.

2 Ekonomiska konsekvenser

Bra ekonomi och positiv prisutveckling

Majoriteten av ombildningar från hyresrätt till bostadsrätt i Göteborg har skett i innerstadslägen. I tidigare studier framgår att det genom ombildningar till bostadsrätter också sker en förändring av ett områdes inkomster och utbildningsnivåer. Mer kapitalstarka grupper flyttar in. De som bor kvar gynnas av den positiva prisutveckling som ägt rum i bostadsbeståndet. Exempel på den typen av sociala förändringar finns i exempelvis Långgatsområdet och Nordostpassagen. Där har många ombildningar ägt rum och där har också skett en stor förändring i hushållens inkomster med en förändring från låga nivåer ett område för medelinkomsttagare.

I näraliggande områden såsom Haga, Landala och Majorna är situationen annorlunda. Där har inte ett stort antal hyresrätter ombildats och där har man heller inte kunnat se samma förändringar av hushållens inkomstnivåer.

Även om många av de boende i BRFerna har bott länge i de tre utvärderade områdena, det gäller även hyresgästerna, så finns den här typen av samband mellan ombildningarna och ändringar i exempelvis hushållsgruppernas inkomster, utbildningsnivåer och annat.

Det har samtidigt skett en höjning av inkomsterna generellt för Göteborg som helhet. Inom den ökningen finns nivåskillnader mellan innerstadsstadsdelar och förortsstadsdelar. Dessa skillnader mellan stadsdelarna består, även om nivåerna i respektive stadsdel ökar

Samhällsekonomisk bedömning

I tidigare undersökningar, bland annat i förändringsprocessen i Botkyrka i Stockholm, finns erfarenheter att det finns medborgare och hushållsgrupper som är viktiga för ett bostadsområde. Det är de som är engagerade, arbetar, sköter sina jobb, har en stadig inkomst, gör karriär m.m. Om det inte finns boendealternativ i form av olika sorters bostäder, högre standard, andra ägandeformer så flyttar dessa individer ifrån Botkyrka. I ett längre perspektiv dräneras en stadsdel på viktiga personer och resurser.

> *Därmed blir den typen av områdena bara mer och mer fattiga, och bestående av allt fler andelar arbetslösa, bidragstagare, kriminella gäng m.m.*
> En reflektion (Ulf Nyqvist, tidigare VD Botkyrkabyggen)

Det vi kan se i utvärderingsmaterialet är att det i de berörda BRF skett en positiv utveckling på många sätt. Men samtidigt har de allmännyttiga bolagen investerat i de berörda stadsdelarna. Även våra referensområden har utvecklats positivt.

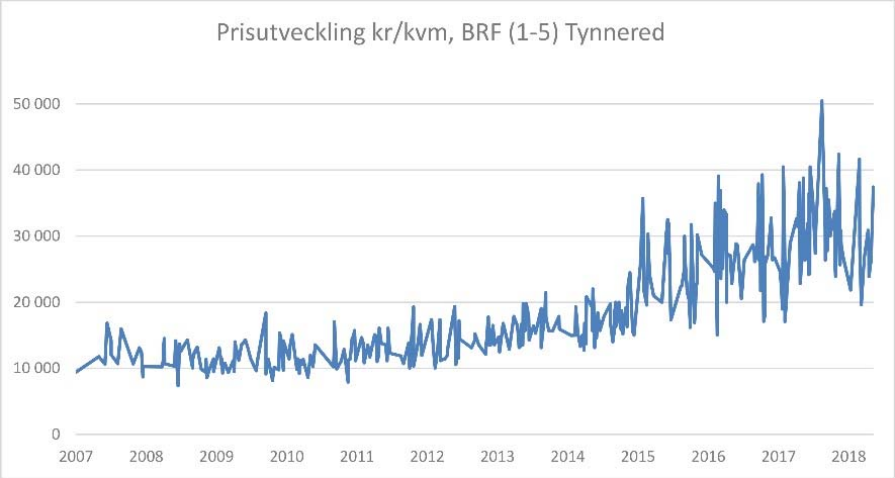
En faktor som påverkar de berörda stadsdelarna är att det parallellt med ombildningarna tillkommit en nyproduktionen av bostadsrätter i intilliggande områden som Gårdsten och Angered centrum 84 lägenheter och I Södra biskopsgården 22 lägenheter. Förekomsten av nybyggda BRF påverkar statusen positivt. Det var den typen av insatser som Hyresgästföreningen förde fram som förslag.

> *Det är bra med fler bostadsrätter och mer blandade upplåtelseformer. Men det är fel att sälja ut, och minska antalet,*

hyresrättslägenheter.
Från intervjun med representanter från Hyresgästföreningen.

Prisutveckling för de ombildade BRFerna har varit mycket gynnsam. Mäklarstatistik i Tynnered visar en uppgång i försäljningspriser från nivåer på 10000kr/kvm år 2010 till knappt 30000kr/kvm år 2017. Med toppnoteringar på 40-50000kr/kvm.

Styrelsen i BRF (6) Lövgärdet lyfte fram två viktiga fördelar med ombildningen. Dels hade det skapat ett boende där man själv kan vara med och påverka och dels för att det varit en god affär för medlemmarna. En trea som vid ombildningen köptes för 229-235 tkr säljs idag för knappt 1,5 miljoner. Med en insats på 4490 kr/mån.



De lägenheter som de boende köpte i ombildningen exempelvis 300000-400000kr/kvm för en 3rok, betingar idag priser på upp till 2000000 för en 3 rok. De krävs bra ekonomi i de hushåll som vill köpa en lägenhet i Topasgården eller Övre Briljantgatan. Nya hushållsgrupper flyttar in. Stadsdelarna får en blandning av hushåll.

I Lövgärdet ska Egnahemsbolaget bygga tre nya flerfamiljshus med bostadsrätter på grunder till tidigare rivna punkthus. I Tynnered finns också ett förslag framtaget för ett nytt flerfamiljshus. till Här spelar ombildningar en roll.

Att det finns ett kundunderlag i och med ombildningen är en del i att vi bygger nytt. Punkthusen som finns kvar är också renoverade och har en bättre standard. Det bidrar till att folk vågar investera. Från Poseidons sida har vi satsat mycket på Backa och på Lövgärdet, strategiskt.

Ur intervju med Anders Söderman och Johan Niklasson, Poseidon

Framtidenkoncernen utgår från UN-habitats fem principer för en hållbar stadsplanering när vi talar om en stad med blandade bostadsupplåtelseformer. Enligt UN Habitat ska 20-50 procent av den totala boendeytan vara reserverade för billiga bostäder och varje upplåtelseform ska inte omfatta mer än 50 procent av det totala antalet bostäder. Om vi antar att en del av kriteriet för en blandstad sammanhänger med andel hyresrätter och att detta mått ligger mellan 20 och 50 procent så har Göteborg 54 procent hyresrätter.

I områden med mer än 60 procent hyresrätter kommer Framtidenkoncernen att arbeta för att öka andelen ägande. Omvandla hyresrätter till bostadsrätter är en strategi där det finns många hyresrätter.

Hyresgästföreningen är kritiska till omvandlingen då man menar att många i förorten egentligen inte har råd att köpa loss sin bostad, och övertalas till att ta lån som har högre ränta – för dessa man anser att det finns risk för ekonomisk obestånd.

Hyresgästföreningen tycker det är bra att blanda upplåtelseformer. Men att det inte ska ske genom att sälja ut allmännyttan. De vill istället att det byggs nya bostadsrätter. Sälja och därmed minska antalet hyresrättslägenheter är negativt. Det behövs fler hyresrätter.

3 Tekniska och arkitektoniska konsekvenser

Stor ombyggnadsverksamhet i de nya BRF:erna

Måla och tapetsera om är den vanligaste renoveringsåtgärden som drygt 60% av de boende gjort. Nästan lika vanlig åtgärd har varit att bygga om eller renovera köket, vilket 56% av de boende gjort. Byta golv, renovera badrum var också vanliga ingrepp i lägenheterna. De flesta BRF hade regler om föranmälningar och godkännande av ombyggnader i badrummen.

I Tynnered där det finns ett fåtal lägenhetstyper förekom också flytt av ej bärande innerväggar. En vanlig förändring var att byta plats på ett av sovrummen och vardagsrummet. Det resulterade i att kök och vardagsrum efter ombyggnaden låg tillsammans intill balkongen. Och sovrummen blev då samlade vid den motsatta fasaden.

I några av fritextsvaren finns kommentarer som vittnar om stora ombyggnadsprojekt: ”vi gjorde om hela planlösningen när vi flyttade in. Det bästa vi gjort.”

25% av de boende har uppgett att de inte renoverat sina bostäder. En kommentar i fritextsvaren skriver att det inte är bra att behöva gnälla på hyresvärden, som samtidigt är ens grannar, om att få renoverat.

Olika strategier för underhåll och renoveringar

Vanliga åtgärder i bostadsrättsföreningarnas fastigheter efter ombildningen rör ventilation, stammar, fasad, lagning av armering i betongbjälklag, byte till LED-belysning, entrédörrar och elektroniska passersystem.

I Tynnered menar flera av bostadsrättsföreningarna att husen varit eftersatta, framförallt när det gäller ventilation och fasadunderhåll. Andra föreningar menar att inte mycket har behövt göras.

Föreningarnas underhållsupplägg skiftar, där t ex Eriksbo gjorde lite initialt men nu genomför ett omfattande stambyte och renovering av trapphus, medan två föreningar i Tynnered gjorde mycket direkt efter ombildningen och tre gjorde åtgärder efterhand. I Lövgärdet ingick i affären med Poseidon tio miljoner till att bygga grovtvättstuga och styrelserum i en liten stuga på gården samt till stambyte och badrumsrenovering vilket gjordes direkt efter ombildningen.

Skillnader i åtgärder mellan BRF och jämförbart hyresbestånd?

Utmärkande är att alla bostadsrättsföreningarna har valt att göra antingen ett stambyte eller relinig medan det inte har gjorts i någon av allmännyttans fastigheter. Åtgärderna har i två fall föregåtts av vattenläckor.

Ventilation har åtgärdats i alla bostadsrättsföreningarna, fasad har renoverats i fem av sju och tak i fyra av sju. I allmännyttan har inte något gjorts med ventilation, fasad och tak. En möjlig förklaring är allmännyttans större renoveringscykler, t ex är referensområdet i Lövgärdet den sista föreningen i Bostads AB Poseidons bestånd i området. Det är också möjligt att förvaltarna inte tolkat åtgärder lite brett som bostadsrättsföreningarna och att underhåll därför inte syns i studien.

Däremot har två av bostadsbolagen satsat en hel del på utemiljön. I Eriksbo har gjorts en stor upprustning av hela området och i Tynnered har bytts belysning och asfalterats. I Eriksbo och Lövgärdet har även ett nytt miljörum byggts.

Svårigheter att förändra fastigheten

Just miljörum är något som kommenterats av flera bostadsrättsföreningar i Tynnered som gärna vill, men inte kan bygga nya miljörum eftersom de till skillnad från Bostadsbolaget inte har någon mark eller någon tillgänglig plats i fastigheterna. En av föreningarna i Tynnered vill konvertera en lokal till en bostad men får inte tillstånd eftersom lokalen inte är kan göras tillgänglig. En annan förening vill bygga om en stor lokal till studentlägenheter men får inte lov på grund av tillgänglighetskraven. I Lövgärdet vill föreningen renovera och glasa in balkongerna på samma sätt som de menar att Poseidon gjort i resten av området, men får inte heller tillstånd då åtgärden kräver extra bärning i form av pelare, och dessa hamnar på prickmark.

Vissa oklarheter kring samfälligheten

I Tynnered finns en samfällighet för parkering där föreningarnas ordförande och Bostadsbolaget sitter och en samfällighet för utemiljö mellan de fem föreningarna och Bostadsbolaget. Några av föreningarna tycker att samarbetet fungerar bra, medan andra tycker att samfälligheterna fortfarande inte ”satt sig” riktigt och att det finns gränsdragningsproblem och oklarheter kring vilka områden som sköts av vem. I Lövgärdet och Eriksbo finns ingen samfällighet.

Vilka hus har ombildats? Urvalsprocessen.

Urvalsprocessen inleddes med att ett antal lämpliga områden valdes ut där det fanns få bostadsrätter och där Framtidenkoncernen samtidigt ägde en stor andel av hyresrätterna. De områden som ombildningar ägde rum i var Tynnered där Bostadsbolaget ägde de 340 lägenheter som valdes ut. De ombildade lägenheterna ligger runt om hyresrättshusen. I ett par hyresrättshusen fanns sedan tidigare en viss självförvaltning. I Eriksbo ombildades ett av de kvarter som Familjebostäder ägde med sammanlagt 162 lägenheter. I ett av de intilliggande hyresrättshusen fanns sedan tidigare kooperativ hyresrätt. I Lövgärdet ombildades 78 av de lägenheter Poseidon ägde. Övre Lövgärdet var ett relativt stabilt bostadsområde, vilket påverkade valet.

Bilagor

Bilaga 1_180529_Sammanställning enkät

Bilaga 2_180529_Sammanställning tekniska förändringar i fastigheten

Bilaga 3_Ortspriser Tynnered_Lövgärdet_Eriksbo

Bilaga 4_Enkäten i pappersform_utskick 2

Förklaring diagram

Färgkodning föreningar:

BRF (7) Eriksbo

BRF (6) Lövgärdet

Brf (5) Tynnered

BRF (4) Tynnered

BRF (3) Tynnered

BRF (2) Tynnered

BRF (1) Tynnered

Formatering fritextsvar:
Hyresrätt markeras med understruken text
Person som flyttade in innan ombildningen markeras med kursiv

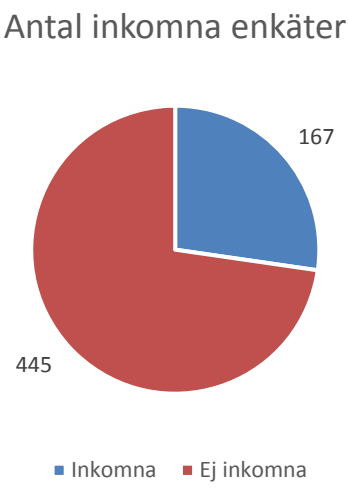
Kommentar till sorteringen:
Alla diagram redovisas först med alla svar inräknade
När diagrammen sorteras på HYRESRÄTT inräknas alla som på fråga X1 angett "Hyresrätt".
När diagrammen sorteras på BOSTADSRÄTT inräknas alla som på fråga X1 *inte* angett "Hyresrätt". De som inte svarat hyresrätt antas alltså vara hyresrätt, fastän de i teorin skulle kunna vara hyresrätter som inte svarat på frågan.

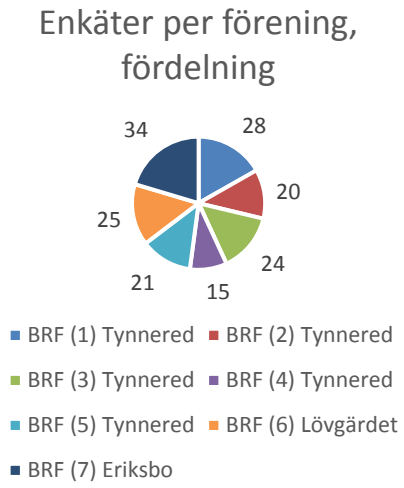
På följdfrågorna "För dig som bodde i huset innan ombildningen…" redovisas först diagram med alla svar inräknade
På följdfrågorna "För dig som bodde i huset innan ombildningen…" HYRESRÄTT INFLYTT INNAN OMBILDNING, inräknas alla som svarat "hyresrätt" på fråga X1 och som angett årtal för inflytt tidigare än ombildningen. De som angett hyresrätt men inte angett årtal (2 st) eller som angett årtal för inflytt efter ombildningen (3 st) är därmed inte inräknade. Detta eftersom frågan endast kan besvaras av de som flyttat in innan ombildningen.

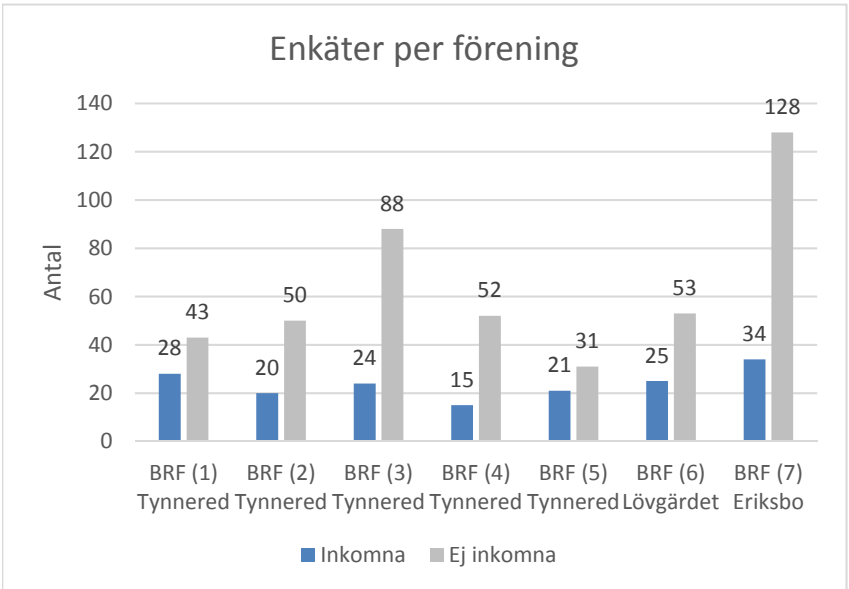
På följdfrågorna "För dig som bodde i huset innan ombildningen…" BOSTADSRÄTT INFLYTT INNAN OMBILDNING, inräknas alla som *inte* svarat "hyresrätt" på fråga X1 och som angett årtal för inflytt tidigare än ombildningen. De som inte angett hyresrätt (och som därmed antas vara bostadsrätt) och som inte angett årtal för inflytt (4 st) eller som angett årtal för inflytt efter ombildningen (80 st) är därmed inte inräknade. Detta eftersom frågan endast kan besvaras av de som flyttat in innan ombildningen.

SVARSUNDERLAGET

	BRF (1) Tynnered	BRF (2) Tynnered	BRF (3) Tynnered	BRF (4) Tynnered	BRF (5) Tynnered	BRF (6) Lövgärdet	BRF (7) Eriksbo	Antal inkomna svar
Inkomna	28	20	24	15	21	25	34	167
Ej inkomna	43	50	88	52	31	53	128	445
Totalt	71	70	112	67	52	78	162	612
Andel	39%	29%	21%	22%	40%	32%	21%	**27%**



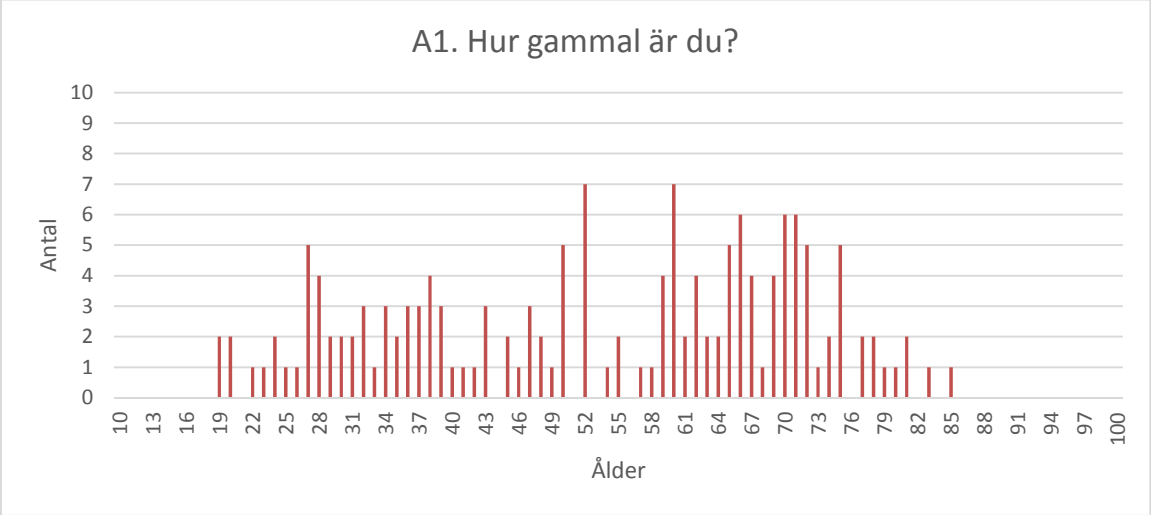




DEL A - OM DITT HUSHÅLL (FÖR ALLA)

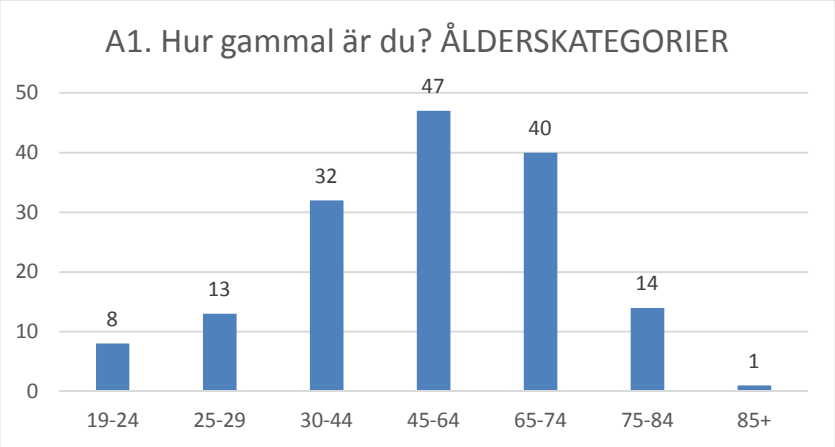
A1. Hur gammal är du?

N=155



A1. Hur gammal är du. ÅLDERSKATEGORIER

	19-24	25-29	30-44	45-64	65-74	75-84	85+
Antal	8	13	32	47	40	14	1

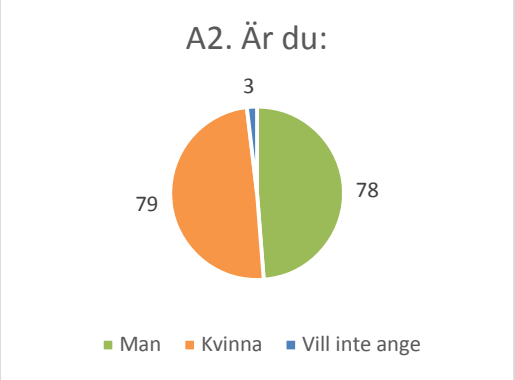


Ålder i genomsnitt: 53 år

A2. Är du:

N=158

	Man	Kvinna	Vill inte ange
Antal	78	79	3

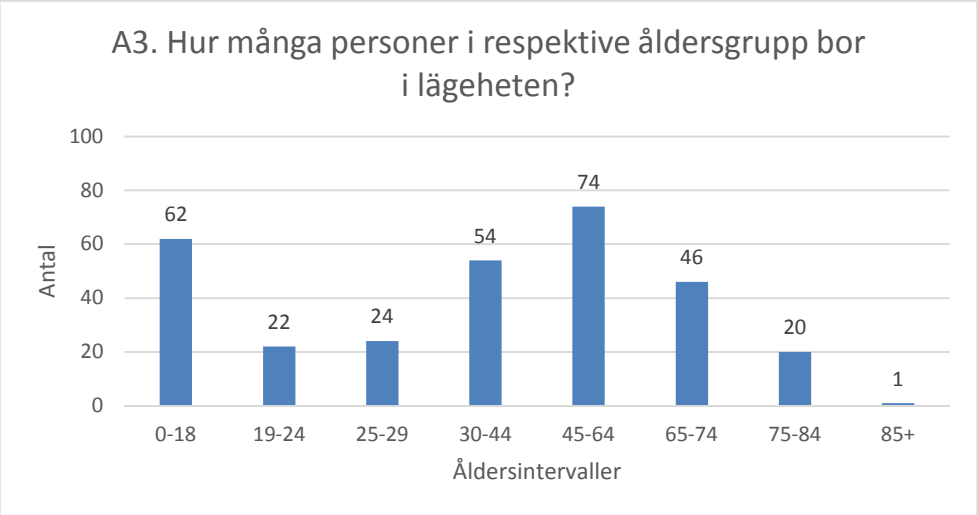


Två enkäter har kryssat i både kvinna och man. Nio enkäter har inte fyllt i frågan alls.

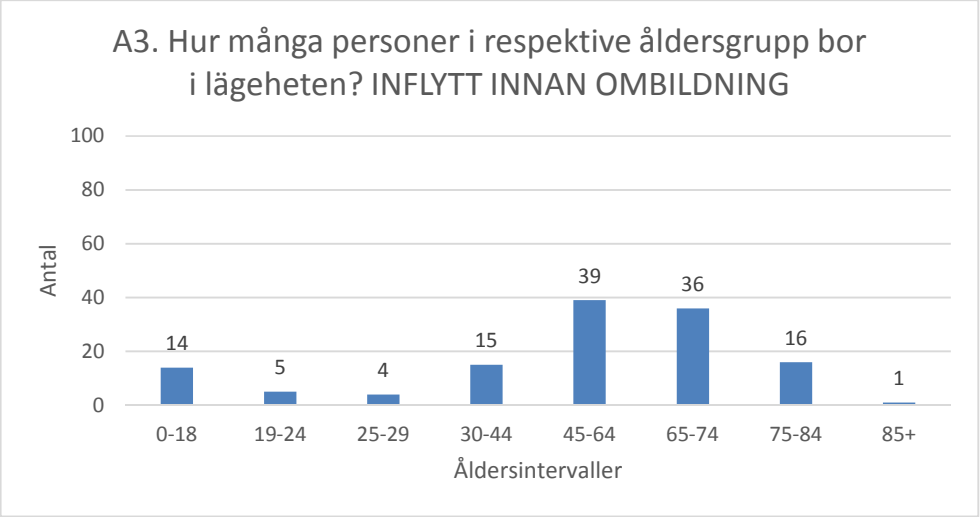
A3. Hur många personer i respektive åldersgrupp bor i lägenheten?

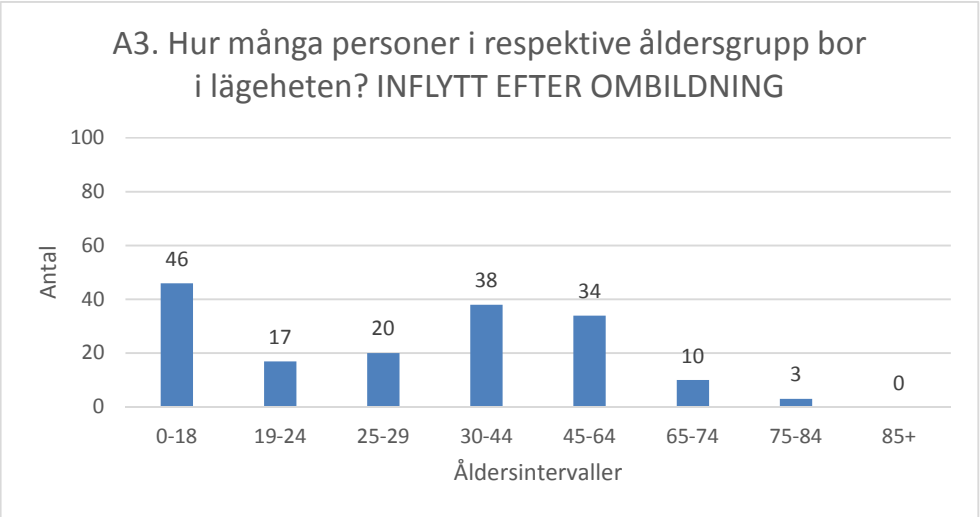
N=153

Åldersintervaller	0-18	19-24	25-29	30-44	45-64	65-74	75-84	85+
Antal	62	22	24	54	74	46	20	1
Inflytt innan omb.	14	5	4	15	39	36	16	1
Inflytt efter omb.	46	17	20	38	34	10	3	0



OBS! 15 enkäter har inte angett sig själv i ålderskategroi trots att de angett ålder på fråga A1, eller har angett antal i ålderskategori som inte stämmer med den angivna åldern i A1, eller har bara kryssat i och inte skrivit antal i ålderskategorin


A3. Hur många personer i respektive åldersgrupp bor i lägeheten? INFLYTT INNAN OMBILDNING
100
80
60
40
20
0
Antal
14
5
4
15
39
36
16
1
0-18
19-24
25-29
30-44
45-64
65-74
75-84
85+
Åldersintervaller


A3. Hur många personer i respektive åldersgrupp bor i lägeheten? INFLYTT EFTER OMBILDNING
100
80
60
40
20
0
Antal
46
17
20
38
34
10
3
0
0-18
19-24
25-29
30-44
45-64
65-74
75-84
85+
Åldersintervaller

A4. Vilken är den högsta utbildningsnivån i hushållet?

N=141

	Förgymnasial utbildning	Gymnasieutbildning/läroverk	Eftergymnasial utbildning kortare än 3 år	Eftergymnasial utbildning 3 år eller längre	Annat nämligen:	Antal svarat på frågan (exkl fritextsvar)
Totalt	10	48	25	58	*se fritextsvar*	141
Inflytt innan omb.	6	24	13	19	*se fritextsvar*	62
Inflytt efter omb.	4	24	12	38	*se fritextsvar*	78
HR inflytt innan omb.	5	7	4	4	*se fritextsvar*	20
HR inflytt efter omb.	0	1	0	2	*se fritextsvar*	3
BR inflytt innan omb.	1	17	9	15	*se fritextsvar*	42
BR inflytt efter omb.	4	23	12	36	*se fritextsvar*	75

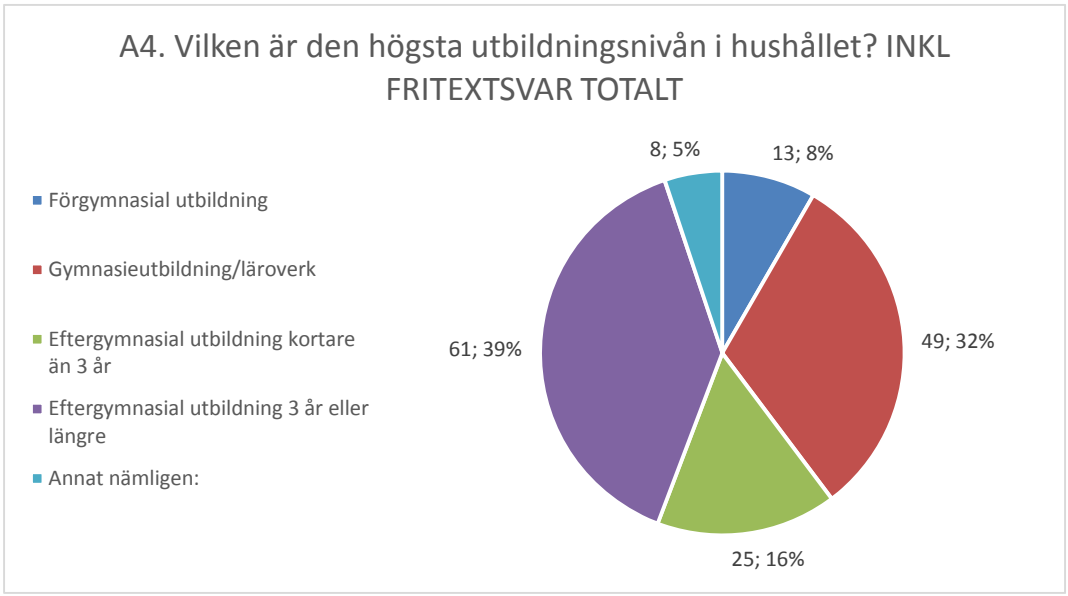
OBS! Sex enkätsvar har inte angett årtal för inflytt och syns därför inte i innan/eftersorteringen. Två av dessa är hyresrätter. Tre enkätsvar har angett att de är hyresrätter men att de flyttat in efter ombildningen. Ett enkätsvar har angett både förgymnasial och eftergymnasial utbildning som högst och förgymnasial är då borträknat ur tabellen.

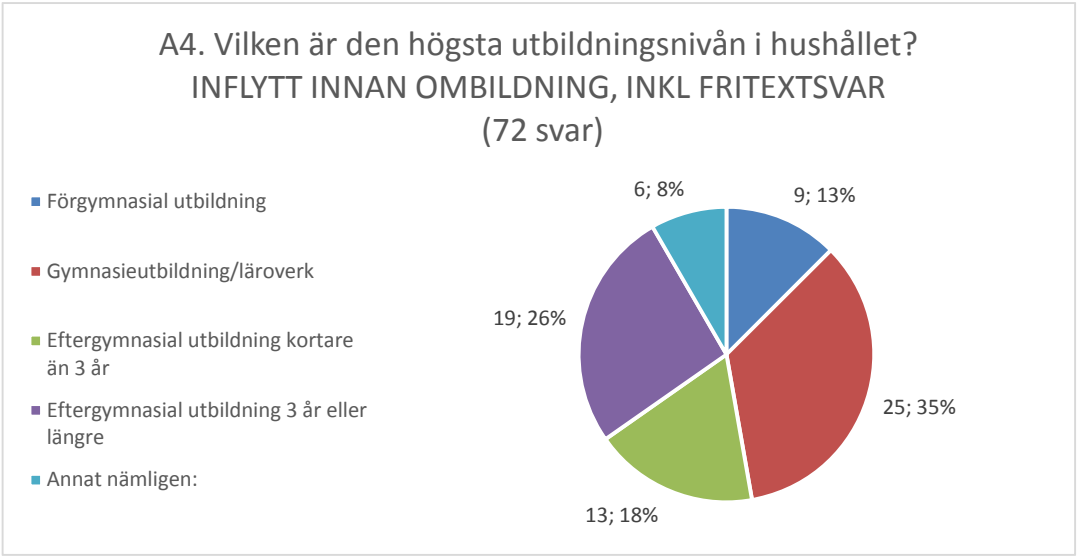
A4. Vilken är den högsta utbildningsnivån i hushållet? INKL FRITEXTSVAR

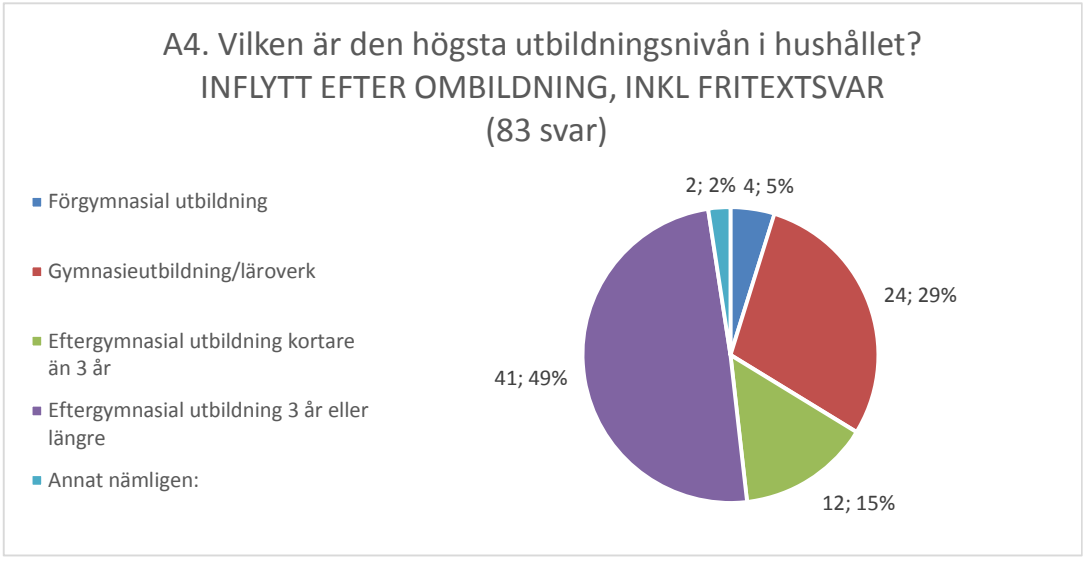
N=156

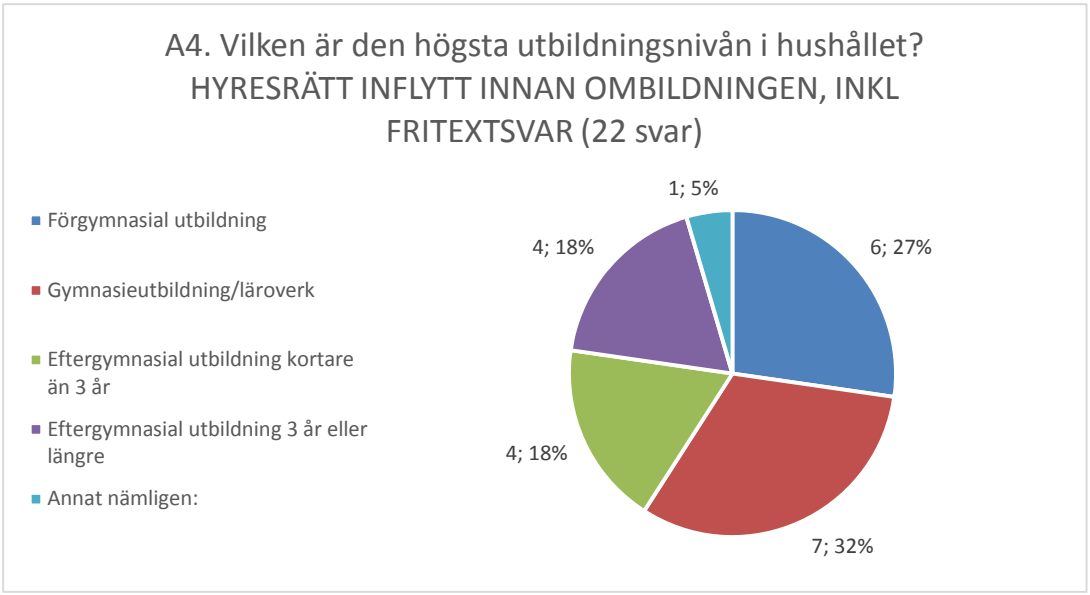
	Förgymnasial utbildning	Gymnasieutbildning/läroverk	Eftergymnasial utbildning kortare än 3 år	Eftergymnasial utbildning 3 år eller längre	Annat nämligen:	Antal svarat på frågan (inkl fritextsvar)
Totalt	13	49	25	61	8	156
Inflytt innan omb.	9	25	13	19	6	72
Inflytt efter omb.	4	24	12	41	2	83
HR inflytt innan omb.	6	7	4	4	1	22
HR inflytt efter omb.	0	1	0	2	0	3
BR inflytt innan omb.	3	18	9	15	5	50
BR inflytt efter omb.	4	23	12	39	2	80

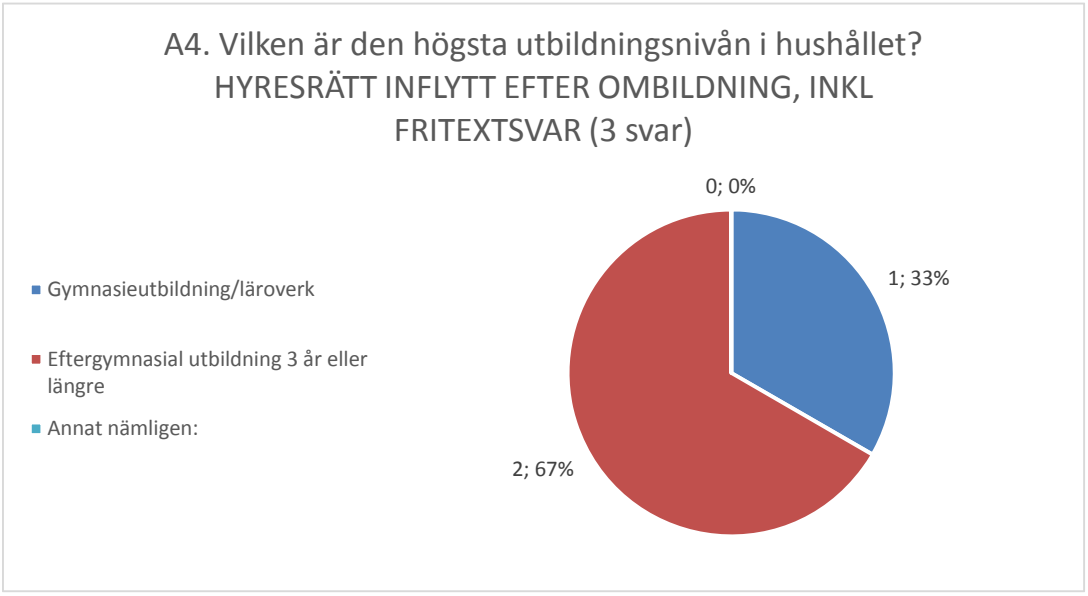
Fritextsvar som går att kategorisera är inkluderade i respektive utbildningskategori eller "Annat" utom i de fall då informanten redan angett utbildningsgrad (15 st inkluderade, 7 st utelämnade).

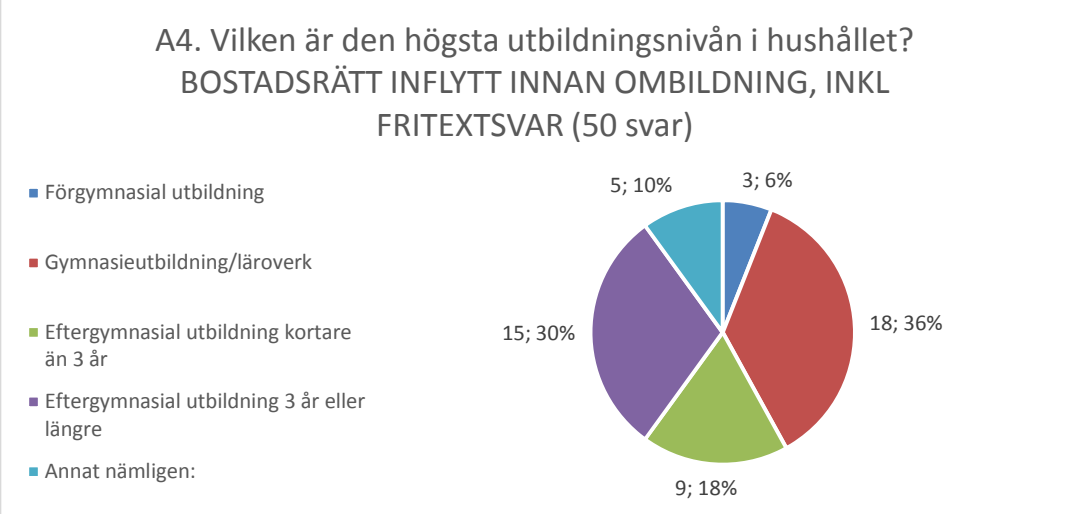

A4. Vilken är den högsta utbildningsnivån i hushållet? INKL FRITEXTSVAR TOTALT
Förgymnasial utbildning
Gymnasieutbildning/läroverk
Eftergymnasial utbildning kortare än 3 år
Eftergymnasial utbildning 3 år eller längre
Annat nämligen:
8; 5%
13; 8%
49; 32%
61; 39%
25; 16%

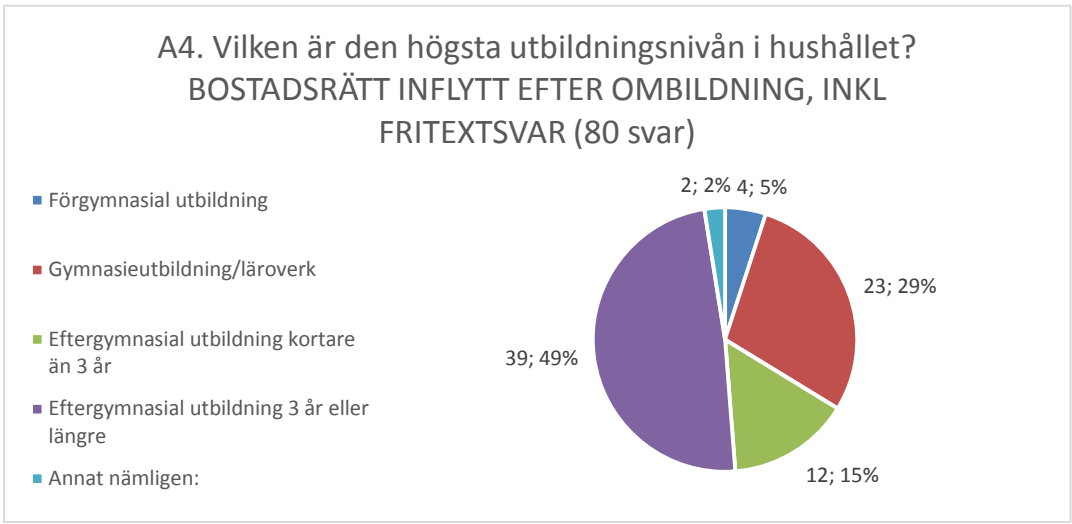

A4. Vilken är den högsta utbildningsnivån i hushållet? INFLYTT INNAN OMBILDNING, INKL FRITEXTSVAR (72 svar)
Förgymnasial utbildning
Gymnasieutbildning/läroverk
Eftergymnasial utbildning kortare än 3 år
Eftergymnasial utbildning 3 år eller längre
Annat nämligen:
6; 8%
9; 13%
19; 26%
25; 35%
13; 18%


A4. Vilken är den högsta utbildningsnivån i hushållet? INFLYTT EFTER OMBILDNING, INKL FRITEXTSVAR (83 svar)
Förgymnasial utbildning
Gymnasieutbildning/läroverk
Eftergymnasial utbildning kortare än 3 år
Eftergymnasial utbildning 3 år eller längre
Annat nämligen:
2; 2%
4; 5%
24; 29%
41; 49%
12; 15%


A4. Vilken är den högsta utbildningsnivån i hushållet? HYRESRÄTT INFLYTT INNAN OMBILDNINGEN, INKL FRITEXTSVAR (22 svar)
Förgymnasial utbildning
Gymnasieutbildning/läroverk
Eftergymnasial utbildning kortare än 3 år
Eftergymnasial utbildning 3 år eller längre
Annat nämligen:
1; 5%
6; 27%
4; 18%
4; 18%
7; 32%


A4. Vilken är den högsta utbildningsnivån i hushållet? HYRESRÄTT INFLYTT EFTER OMBILDNING, INKL FRITEXTSVAR (3 svar)
Gymnasieutbildning/läroverk
Eftergymnasial utbildning 3 år eller längre
Annat nämligen:
0; 0%
1; 33%
2; 67%


A4. Vilken är den högsta utbildningsnivån i hushållet? BOSTADSRÄTT INFLYTT INNAN OMBILDNING, INKL FRITEXTSVAR (50 svar)
Förgymnasial utbildning
Gymnasieutbildning/läroverk
Eftergymnasial utbildning kortare än 3 år
Eftergymnasial utbildning 3 år eller längre
Annat nämligen:
5; 10%
3; 6%
18; 36%
15; 30%
9; 18%

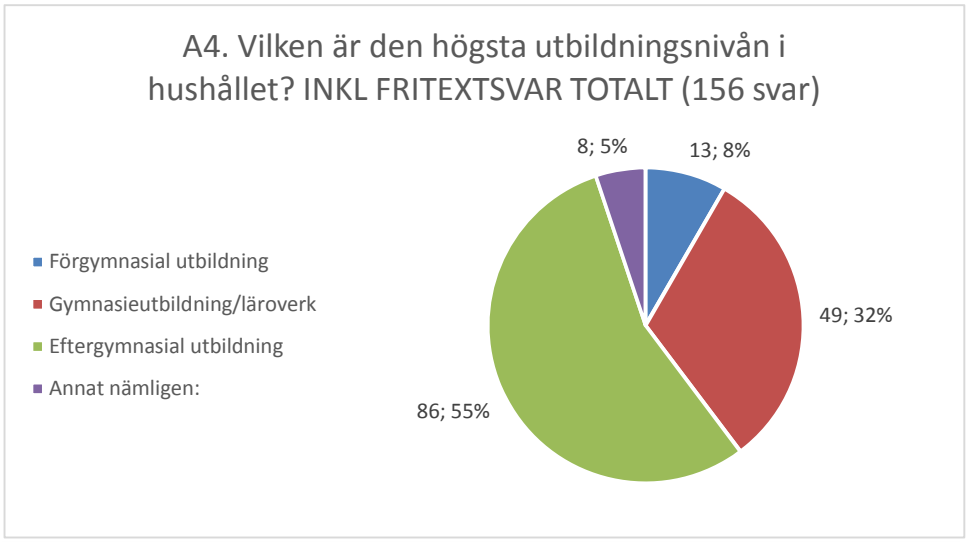

A4. Vilken är den högsta utbildningsnivån i hushållet? BOSTADSRÄTT INFLYTT EFTER OMBILDNING, INKL FRITEXTSVAR (80 svar)
Förgymnasial utbildning
Gymnasieutbildning/läroverk
Eftergymnasial utbildning kortare än 3 år
Eftergymnasial utbildning 3 år eller längre
Annat nämligen:
2; 2%
4; 5%
23; 29%
39; 49%
12; 15%

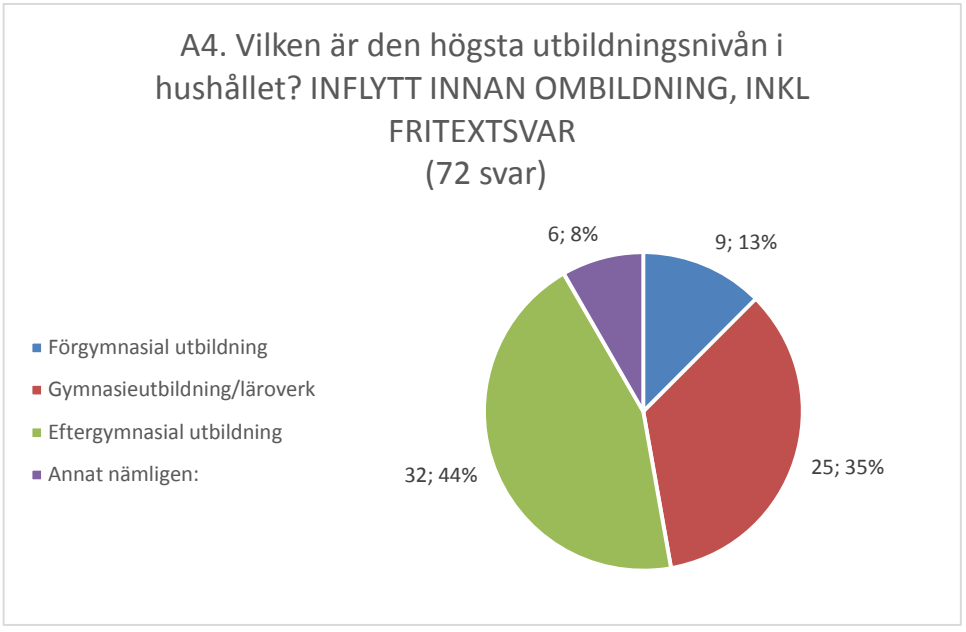
A4. Vilken är den högsta utbildningsnivån i hushållet? INKL FRITEXTSVAR, ANNPASSAT TILL SCB KATEGORIER

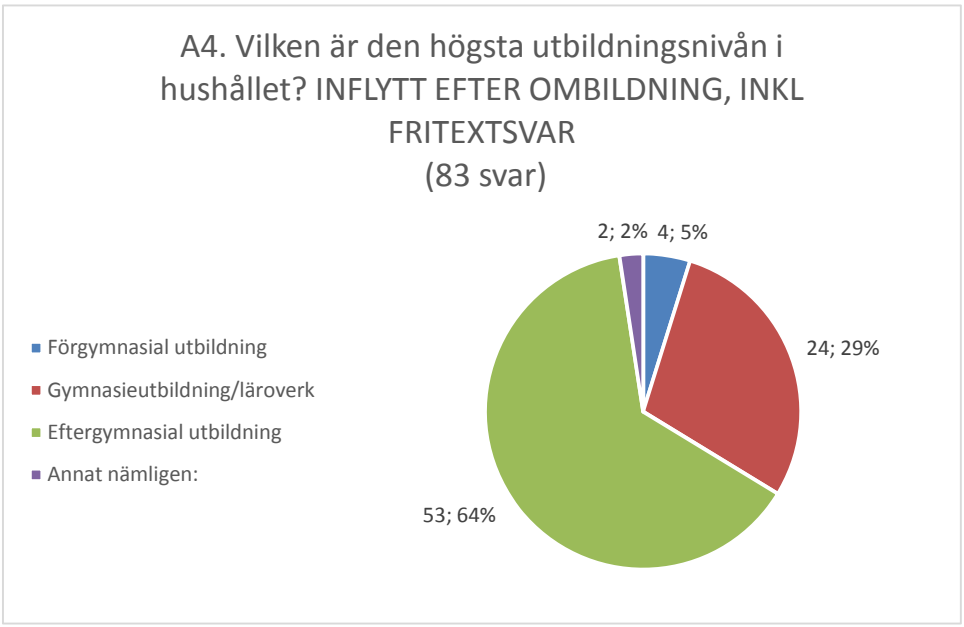
N=156

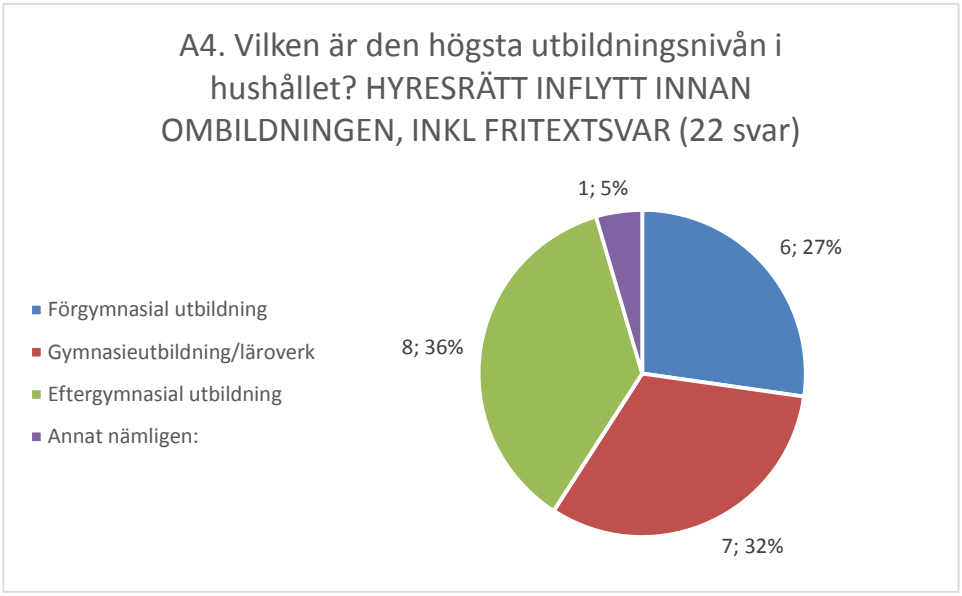
	Förgymnasial utbildning	Gymnasieutbildning/läroverk	Eftergymnasial utbildning	Annat nämligen:	Antal svarat på frågan (inkl fritextsvar)
Totalt	13	49	86	8	156
Inflytt innan omb.	9	25	32	6	72
Inflytt efter omb.	4	24	53	2	83
HR inflytt innan omb.	6	7	8	1	22
HR inflytt efter omb.	0	1	2	0	3
BR inflytt innan omb.	3	18	24	5	50
BR inflytt efter omb.	4	23	51	2	80

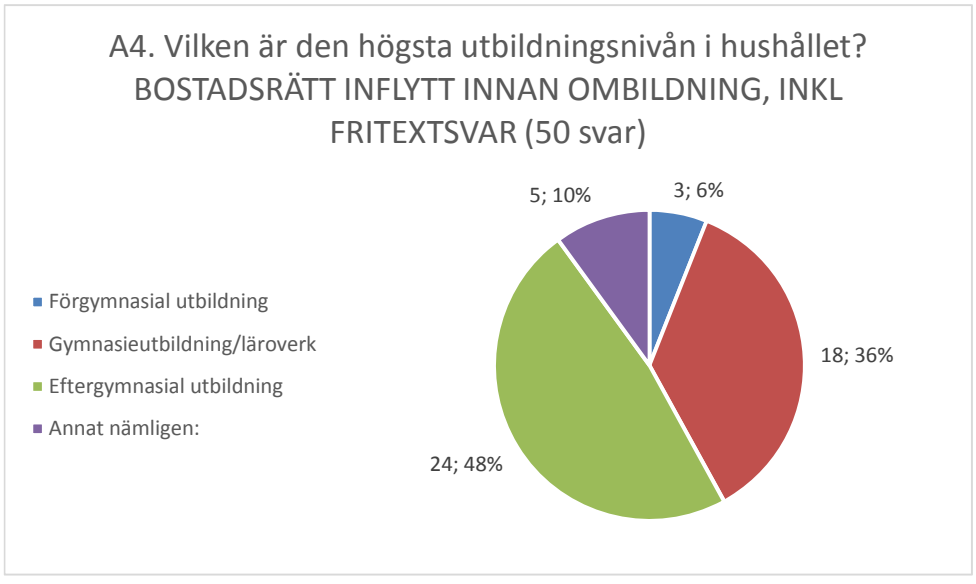
Fritextsvar som går att kategorisera är inkluderade i respektive utbildningskategori eller "Annat" utom i de fall då informanten redan angett utbildningsgrad (15 st inkluderade, 7 st utelämnade).

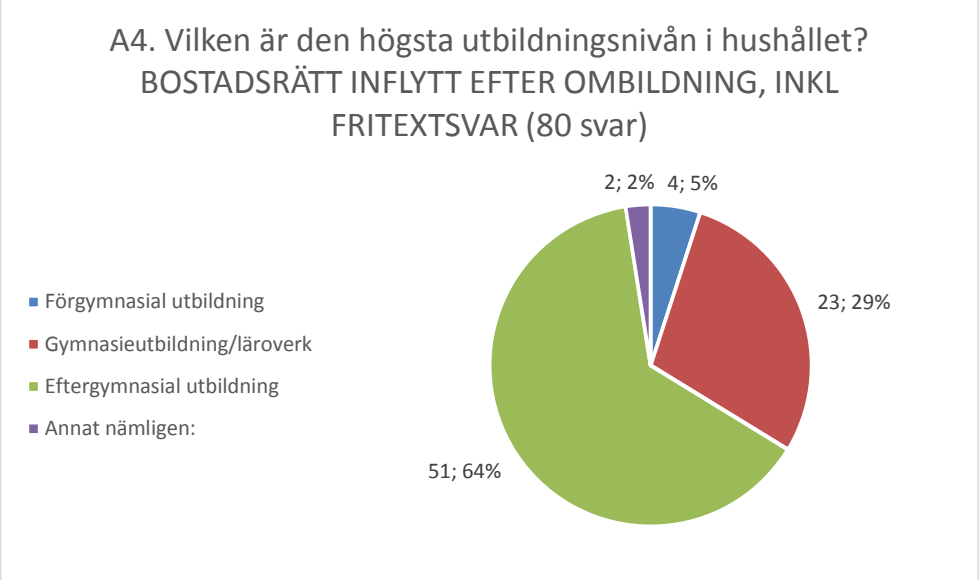





A4. Vilken är den högsta utbildningsnivån i hushållet? INFLYTT EFTER OMBILDNING, INKL FRITEXTSVAR
(83 svar)
Förgymnasial utbildning
Gymnasieutbildning/läroverk
Eftergymnasial utbildning
Annat nämligen:
2; 2%
4; 5%
24; 29%
53; 64%


A4. Vilken är den högsta utbildningsnivån i hushållet? HYRESRÄTT INFLYTT INNAN OMBILDNINGEN, INKL FRITEXTSVAR (22 svar)
Förgymnasial utbildning
Gymnasieutbildning/läroverk
Eftergymnasial utbildning
Annat nämligen:
1; 5%
6; 27%
8; 36%
7; 32%


A4. Vilken är den högsta utbildningsnivån i hushållet? BOSTADSRÄTT INFLYTT INNAN OMBILDNING, INKL FRITEXTSVAR (50 svar)
Förgymnasial utbildning
Gymnasieutbildning/läroverk
Eftergymnasial utbildning
Annat nämligen:
5; 10%
3; 6%
18; 36%
24; 48%



A4. Vilken är den högsta utbildningsnivån i hushållet? Annat nämligen: (fritextsvar)

Handelsskolan
restaurangskola
1
7 år folkskola

1
1

Universitetet

Civilekonom/Magisterexamen
1
Yrkeshögskola 3 år

Har gått i turkiet
Civilingenjör + Master

1

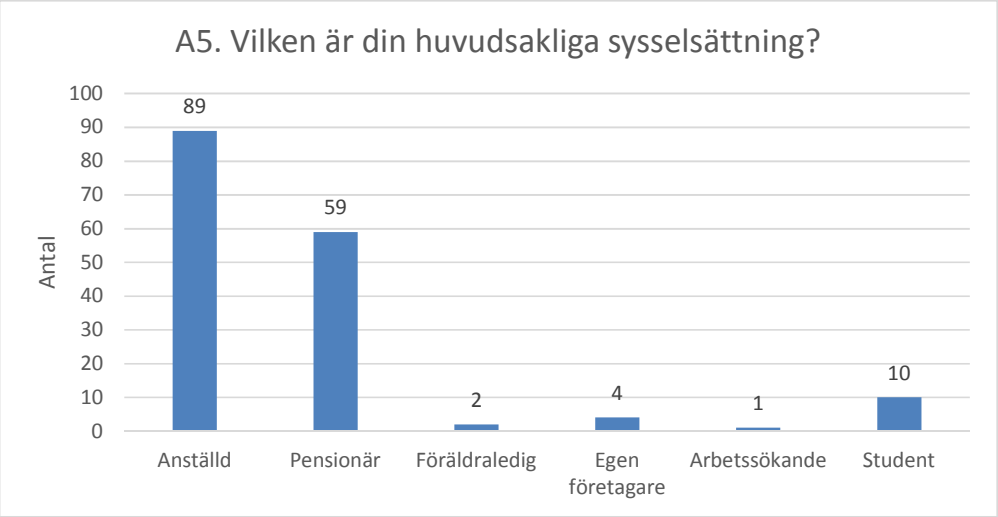
8 år folkskola
Vill inte ange
1
Fil.Dr
Komvux

A5. Vilken är din huvudsakliga sysselsättning?

N=161

	Anställd	Pensionär	Föräldraledig	Egen företagare	Arbetssökande	Student	Annat nämligen:
Totalt	89	59	2	4	1	10	*fritextsvar*
Inflytt Innan omb.	32	45	0	1	0	2	*fritextsvar*
Inflytt efter omb.	57	13	2	3	1	7	*fritextsvar*
HR inflytt innan omb.	13	13	0	0	0	0	*fritextsvar*
HR inflytt efter omb.	2	0	0	0	0	1	*fritextsvar*
BR inflytt innan omb.	19	32	0	1	0	2	*fritextsvar*
BR inflytt efter omb.	55	13	2	3	1	6	*fritextsvar*

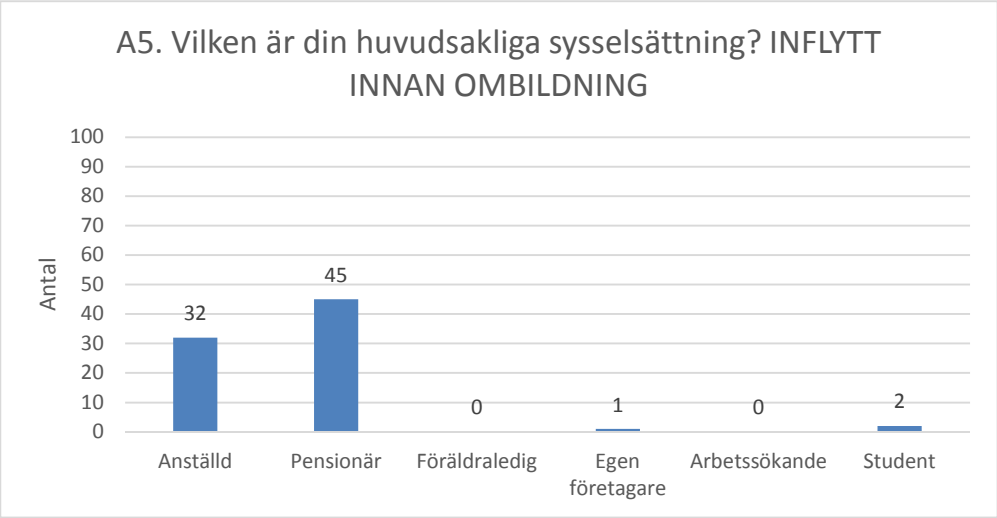
OBS! Sex enkätsvar har inte angett årtal för inflytt och syns därför inte i innan/eftersorteringen. Två av dessa är hyresrätter. Tre enkätsvar har angett att de är hyresrätter men att de flyttat in efter ombildningen. Sex enkätsvar har angett fler än en huvudsaklig sysselsättning

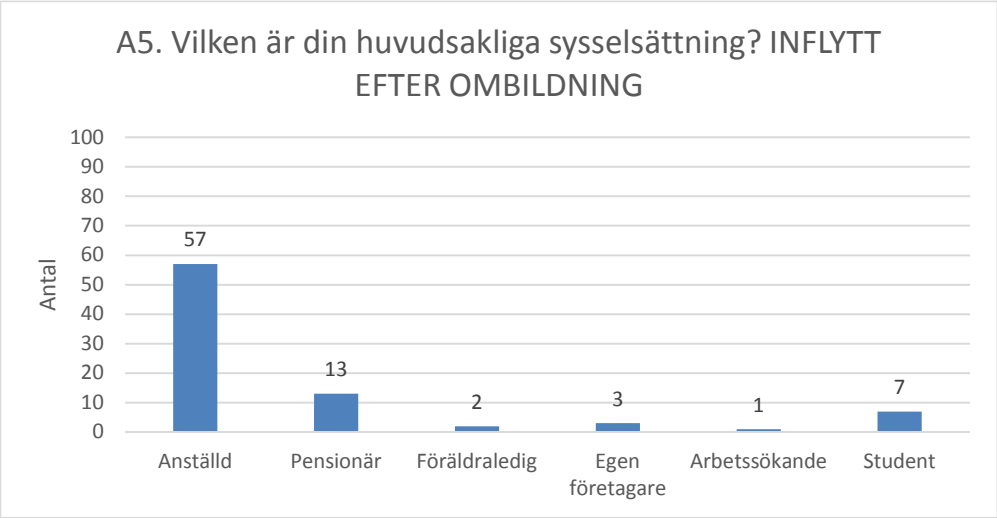


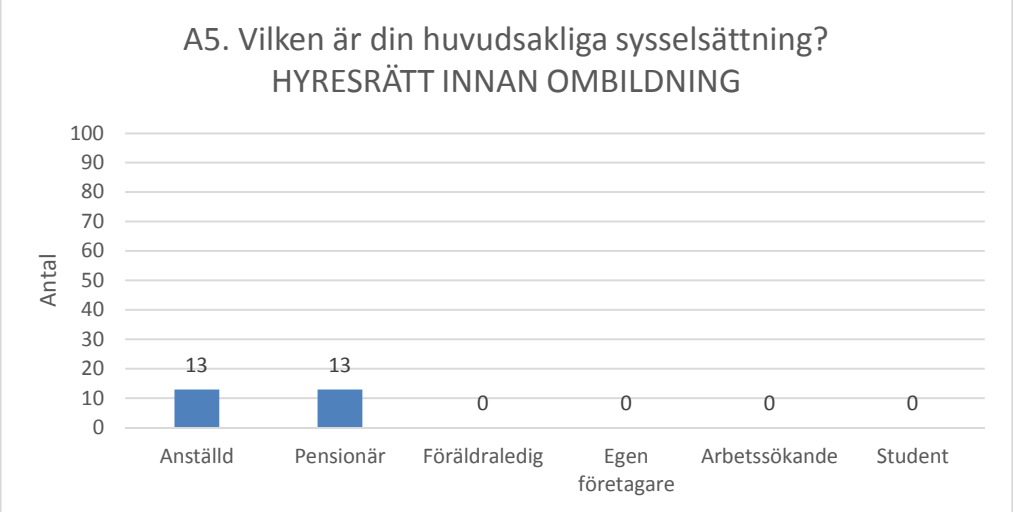
A5. Vilken är din huvudsakliga sysselsättning? Annat nämligen: (fritextsvar)

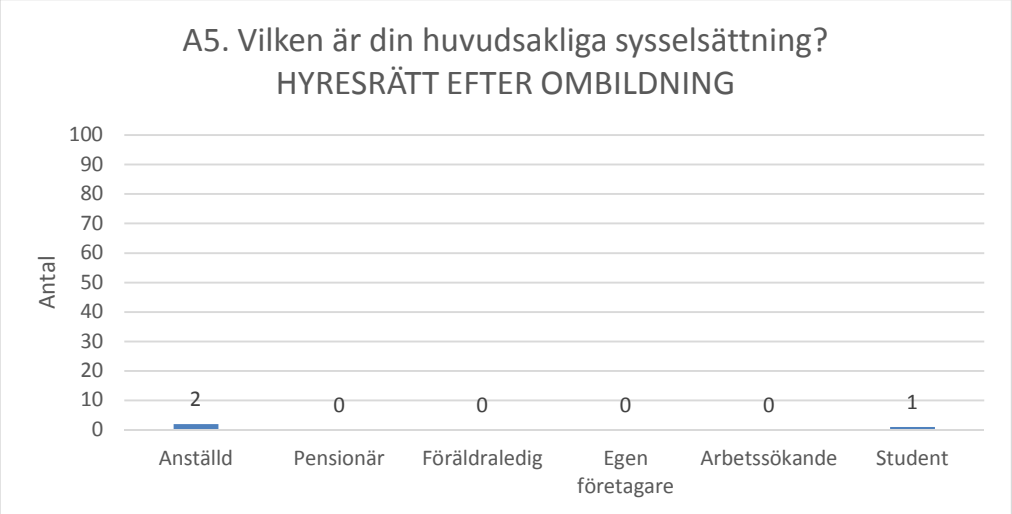
och egen frima (ej så aktiv just nu)

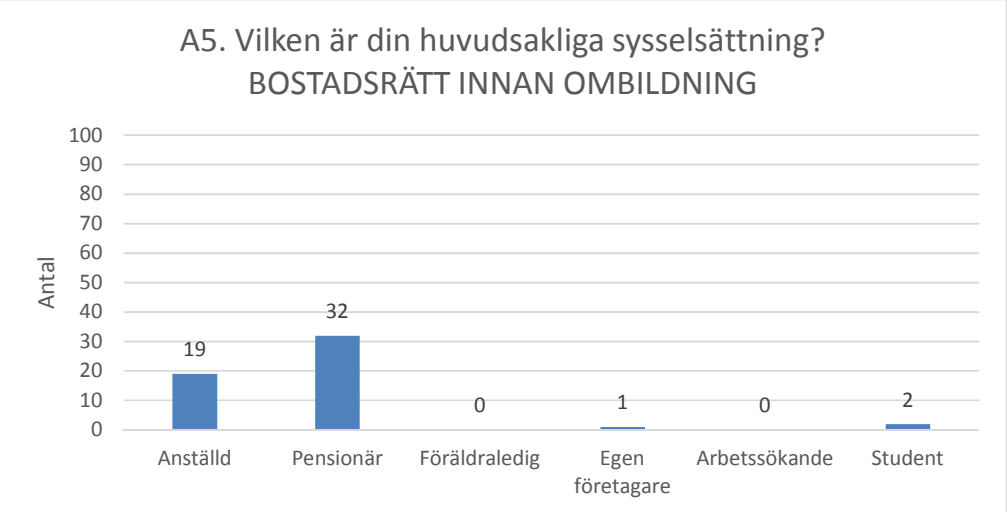
Sjukskriven
Sjukskriven

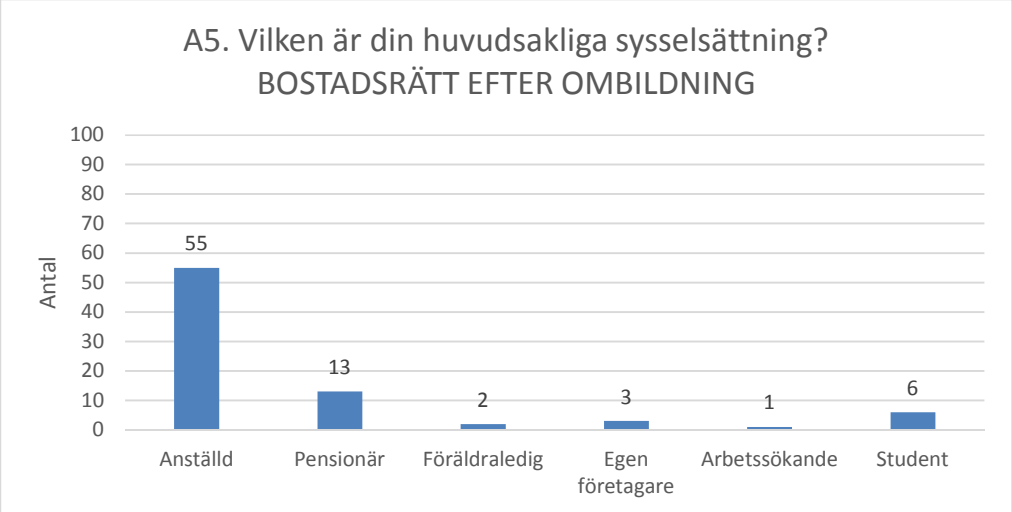

A5. Vilken är din huvudsakliga sysselsättning? INFLYTT INNAN OMBILDNING
Antal
100
90
80
70
60
50
40
30
20
10
0
32
45
0
1
0
2
Anställd
Pensionär
Föräldraledig
Egen företagare
Arbetssökande
Student


A5. Vilken är din huvudsakliga sysselsättning? INFLYTT EFTER OMBILDNING
Antal
100
90
80
70
60
50
40
30
20
10
0
57
13
2
3
1
7
Anställd
Pensionär
Föräldraledig
Egen företagare
Arbetssökande
Student


A5. Vilken är din huvudsakliga sysselsättning? HYRESRÄTT INNAN OMBILDNING
Antal
100
90
80
70
60
50
40
30
20
10
0
13
13
0
0
0
0
Anställd
Pensionär
Föräldraledig
Egen företagare
Arbetssökande
Student


A5. Vilken är din huvudsakliga sysselsättning?
HYRESRÄTT EFTER OMBILDNING
Antal
100
90
80
70
60
50
40
30
20
10
0
2
0
0
0
0
1
Anställd
Pensionär
Föräldraledig
Egen företagare
Arbetssökande
Student


A5. Vilken är din huvudsakliga sysselsättning?
BOSTADSRÄTT INNAN OMBILDNING
Antal
100
90
80
70
60
50
40
30
20
10
0
19
32
0
1
0
2
Anställd
Pensionär
Föräldraledig
Egen företagare
Arbetssökande
Student


A5. Vilken är din huvudsakliga sysselsättning?
BOSTADSRÄTT EFTER OMBILDNING
Antal
100
90
80
70
60
50
40
30
20
10
0
55
13
2
3
1
6
Anställd
Pensionär
Föräldraledig
Egen företagare
Arbetssökande
Student

A6. Vilket språk talar du/ni i hushållet vanligtvis hemma?
N=163

	Svenska (enbart)	Svenska och annat språk	Endast annat språk	Antal svar
Totalt	98	48	17	163
Inflytt innan omb.	54	15	8	77
Inflytt efter omb.	43	33	7	83
HR inflytt innan omb.	20	5	1	26
HR inflytt efter omb.	1	1	1	3
BR inflytt innan omb.	34	10	7	51
BR inflytt efter omb.	42	32	6	80

Alla språk *(antal)*
Ej angivet: *(18)*
Arabiska *(10)*
Engelska *(8)*
Kurdiska *(5)*
Turkiska *(5)*
Albanska *(3)*
Persiska *(3)*
Spanska *(3)*
Bosniska *(2)*
Danska *(2)*
Finska *(2)*
Polska *(2)*
Arameiska *(1)*
Armeniska *(1)*
Assyriska *(1)*
Azeriska *(1)*
Bulgariska *(1)*
Cantonese *(1)*
Dari *(1)*
Franska *(1)*
Italienska *(1)*
Makedonska *(1)*
Mandarin *(1)*
Norska *(1)*
Portugisiska *(1)*
Urdu *(1)*

Totalt: *(77)*

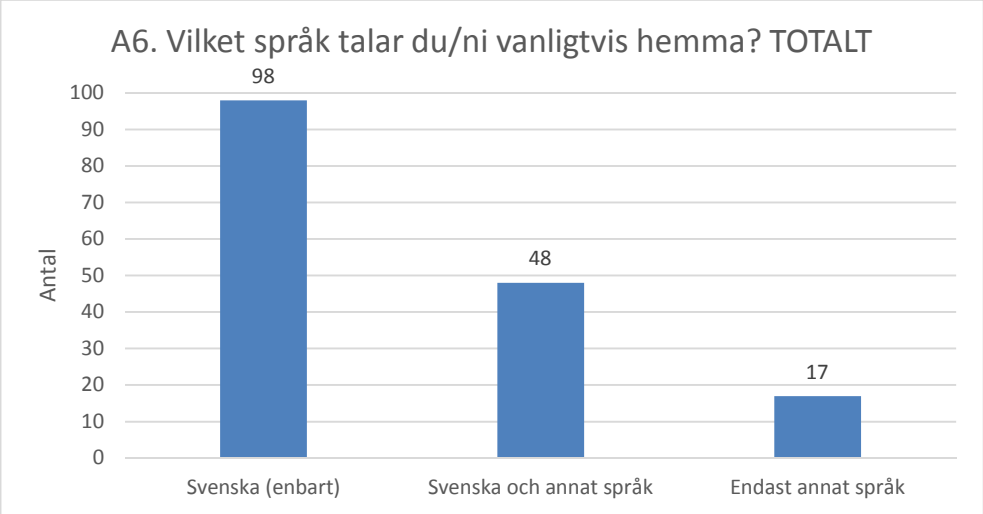
Språk inflyttad innan omb. *(antal)*
Ej angivet: *(10)*
Arabiska *(4)*
Albanska *(2)*
Finska *(2)*
Turkiska *(2)*
Arameiska *(1)*
Bulgariska *(1)*
Dansk *(1)*
Persiska *(1)*
Kurdiska *(1)*

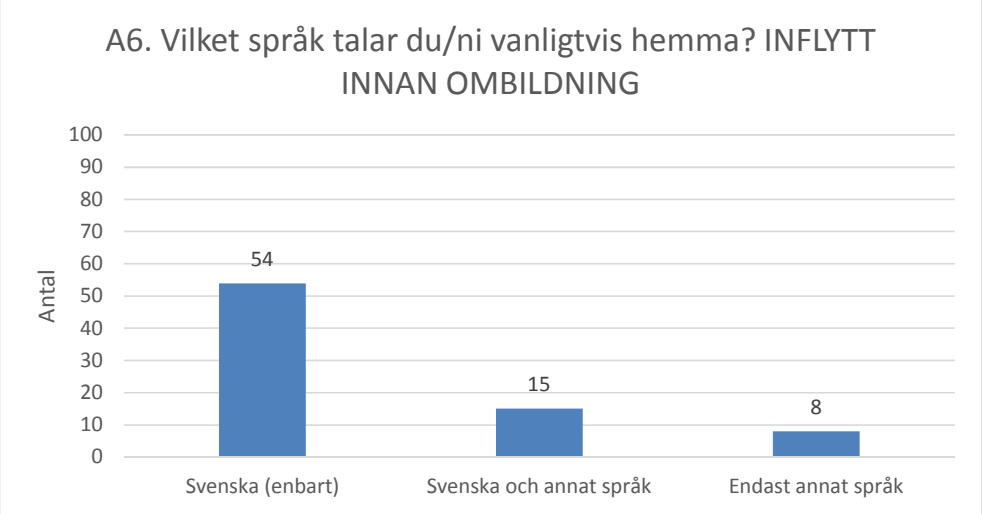
Totalt: *(25)*

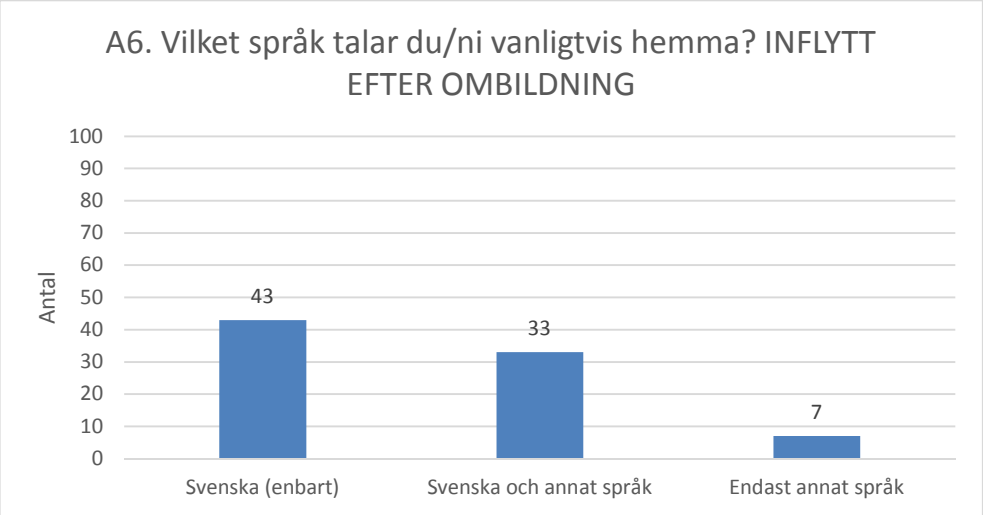
Språk inflyttad efter omb. *(antal)*
Ej angivet: *(8)*
Engelska *(8)*
Arabiska *(6)*
Kurdiska *(4)*
Spanska *(3)*
Turkiska *(3)*
Bosniska *(2)*
Persiska *(2)*
Polska *(2)*
Albanska *(1)*
Armeniska *(1)*
Assyriska *(1)*
Azeriska *(1)*
Cantonese *(1)*
Danska *(1)*
Dari *(1)*
franska *(1)*
Italienska *(1)*
Makedonska *(1)*
Mandarin *(1)*
Norska *(1)*
Portugisiska *(1)*

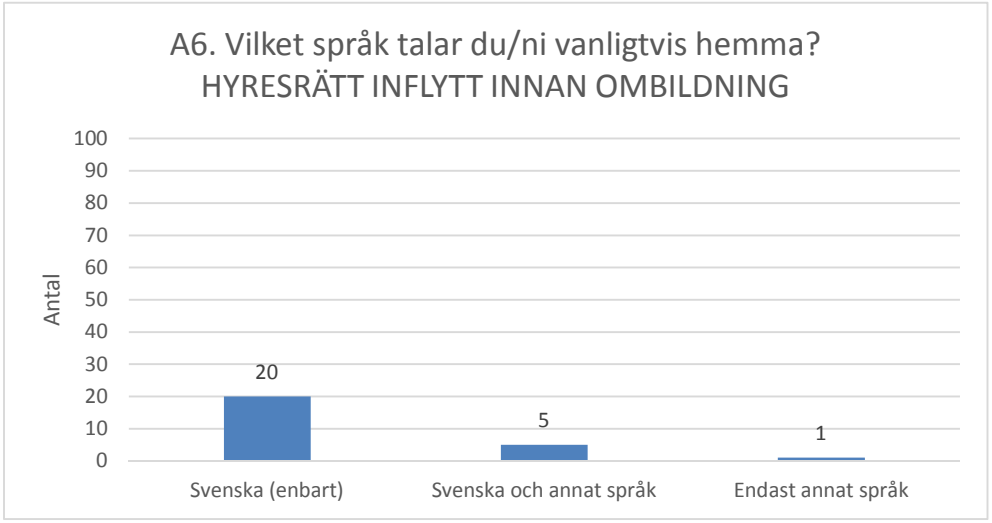
Totalt: *(51)*

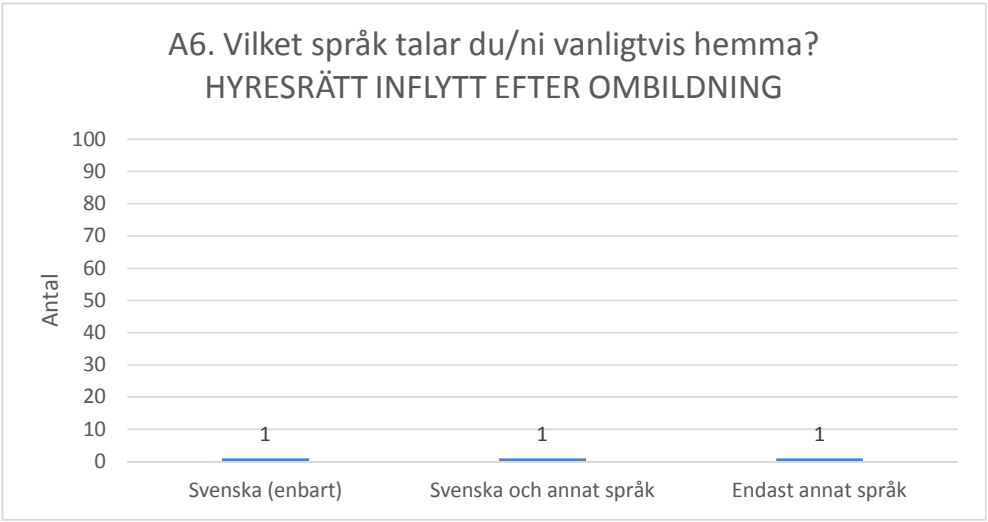
Vissa har angett att de talar flera olika språk. I listan ovan visas dock antal förekomster av språk för sig. Andra har angett att de talar ett annat språk än svenska men inte angett vilket. OBS! Sex enkätsvar har inte angett årtal för inflytt och syns därför inte i innan/eftersorteringen. Två av dessa är hyresrätter. Tre enkätsvar har angett att de är hyresrätter men att de flyttat in efter ombildningen.

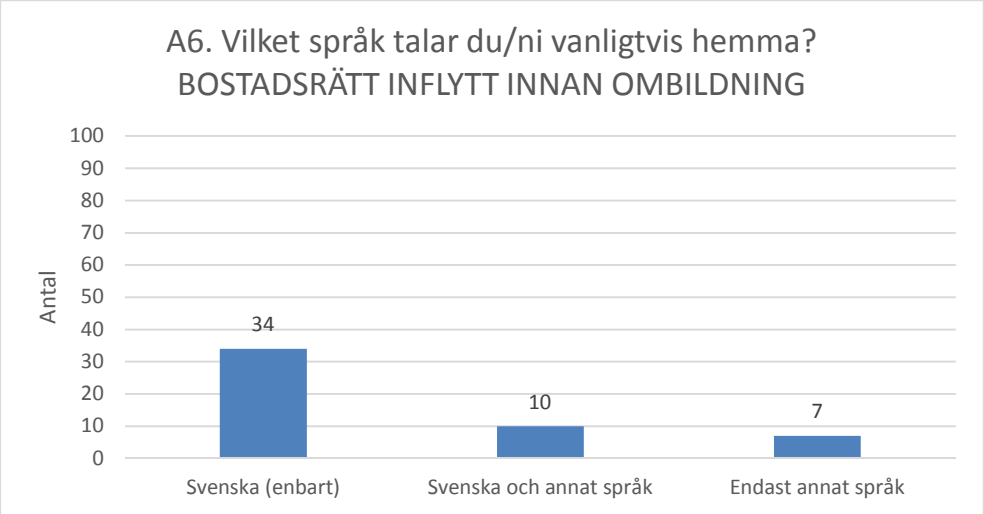

A6. Vilket språk talar du/ni vanligtvis hemma? TOTALT
Antal
100
90
80
70
60
50
40
30
20
10
0
98
48
17
Svenska (enbart)
Svenska och annat språk
Endast annat språk

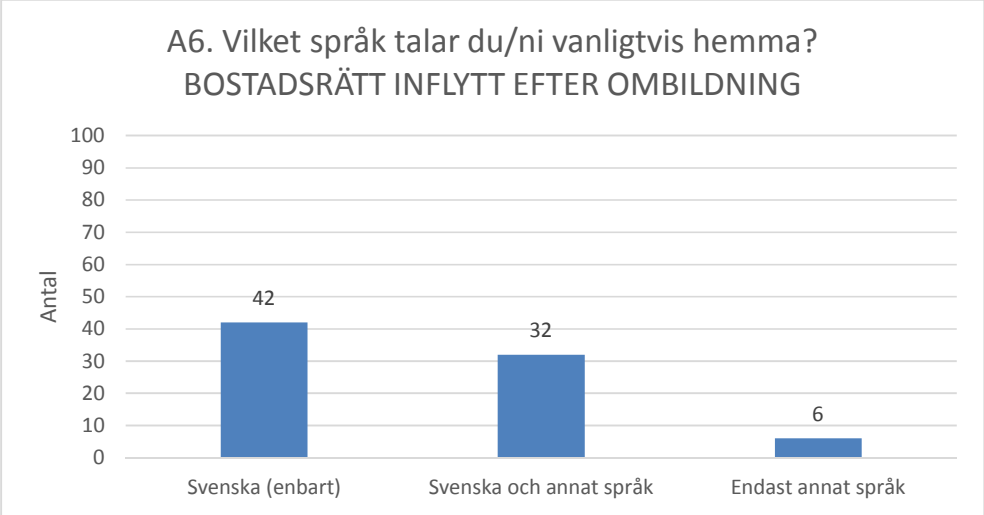

A6. Vilket språk talar du/ni vanligtvis hemma? INFLYTT INNAN OMBILDNING
Antal
100
90
80
70
60
50
40
30
20
10
0
54
15
8
Svenska (enbart)
Svenska och annat språk
Endast annat språk


A6. Vilket språk talar du/ni vanligtvis hemma? INFLYTT EFTER OMBILDNING
Antal
100
90
80
70
60
50
40
30
20
10
0
43
33
7
Svenska (enbart)
Svenska och annat språk
Endast annat språk


A6. Vilket språk talar du/ni vanligtvis hemma?
HYRESRÄTT INFLYTT INNAN OMBILDNING
Antal
100
90
80
70
60
50
40
30
20
10
0
20
5
1
Svenska (enbart)
Svenska och annat språk
Endast annat språk


A6. Vilket språk talar du/ni vanligtvis hemma?
HYRESRÄTT INFLYTT EFTER OMBILDNING
Antal
100
90
80
70
60
50
40
30
20
10
0
1
1
1
Svenska (enbart)
Svenska och annat språk
Endast annat språk


A6. Vilket språk talar du/ni vanligtvis hemma?
BOSTADSRÄTT INFLYTT INNAN OMBILDNING
Antal
100
90
80
70
60
50
40
30
20
10
0
34
10
7
Svenska (enbart)
Svenska och annat språk
Endast annat språk

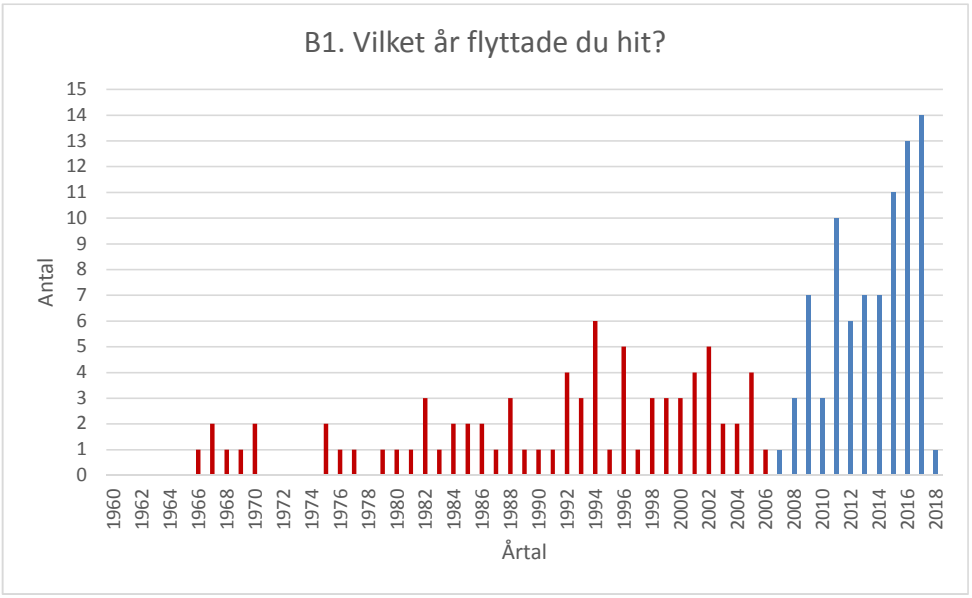

A6. Vilket språk talar du/ni vanligtvis hemma?
BOSTADSRÄTT INFLYTT EFTER OMBILDNING
Antal
100
90
80
70
60
50
40
30
20
10
0
42
32
6
Svenska (enbart)
Svenska och annat språk
Endast annat språk

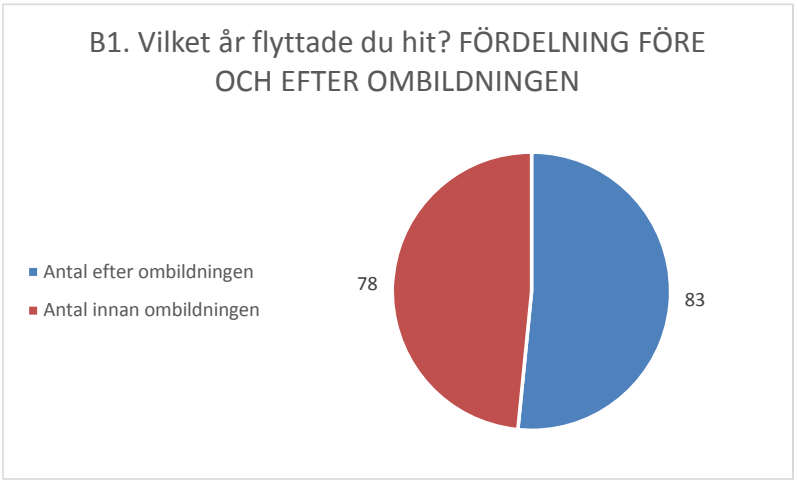
DEL B - OM DIN BOSTAD (FÖR ALLA)

B1. Vilket år flyttade du hit?

N=161

OBS! Sex enkätsvar har inte angett årtal för inflytt och syns därför inte här. Två av dessa är hyresrätter.





B2. Vilket postnummer hade du till ditt förra boende?

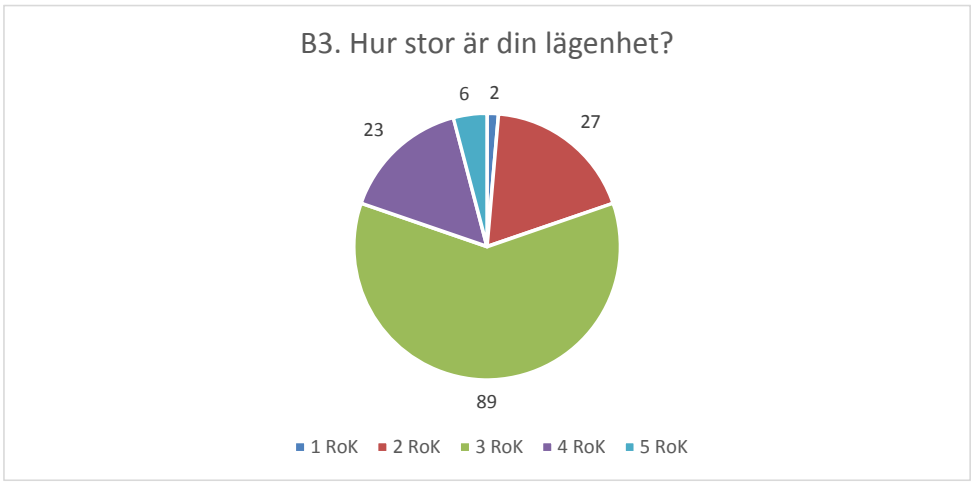
Se separat tabell

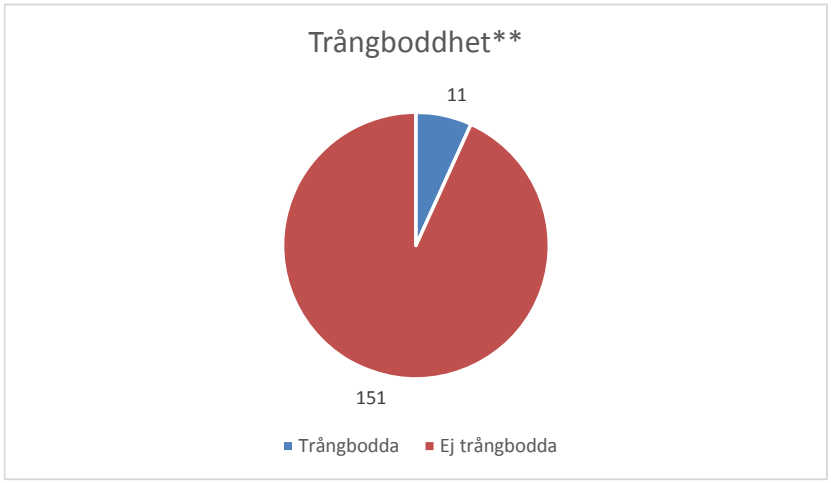
B3. Hur stor är din lägenhet?

N=162 (Inkl ogiltiga)

	1 RoK	2 RoK	3 RoK	4 RoK	5 RoK	Ej angivet	Totalt
Antal	2	27	89	23	6		147
Snitt m²	46	54	73	93	110		
Ogiltiga*	1	1	6	4	2	1	15

*Tolv svar är inte medräknade då dessa inte angett antal rum och/eller kvadratmeterstorlek. Två svar är inte medräknade då ytangivelsen är orimlig. Fem har inte svarat på frågan.





7 % trångboddhet

**Definition av trångboddhet enl SCB: Ett hushåll ska ha en bostad med kök, vardags-rum samt ett sov-rum för varje hus-hålls-medlem, undantaget samman-boende par som förväntas dela sovrum. Har man en bostad som är mindre än så räknas man som trång-bodd. Eftersom även hus-håll som enbart består av en person förväntas ha ett separat sovrum räknas alltså samtliga hus-håll som bor i ett rum och kök som trång-bodda, enligt det här sättet att definiera trång-boddhet. I enkätsvaren ingår tre st 1 RoK.

Antal boende i genomsnitt per lägenhetsstorlek

N=162 Inkl ogiltiga

	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
Antal lgh	3	26	88	26	8
Boendeantal snitt	1,3	1,3	1,9	2,4	2,9

16 enkätsvar är inte inkluderade då de saknar data för antingen antal rum eller antal boende (fem av dessa har inte svarat på frågan alls).

B4. Varför flyttade du till den här lägenheten?

N=150

Bra storlek och fin utsikt
För att komma nära min dotter och hennes tre barn
Var i behov av denna bostadsyta, då jag var gift och hade 2 barn. Uteplats var också av betydelse
Blev pensionär. Sålde mitt hus, ville bo billigare, ville bo för mig själv
Pga skilsmässa
Alla barnen utflygna
Hittade inte bättre
Jag trivs her
Jag här köpt
Ville ha mindre lägenhet än tidigare
Sålde huset när sambon omkom. Jag och 1 dotter. Har tidigare bptt 10 år i Eriksbo m sambo + 3 barn
Jag blev sambo med min nuvarande man
Trivdes inte i annat område
För att jag ville köpa en ny lägenhet
Fanns inga hyresrätter då heller varför jag köpte denna i ett område som efter omständigheterna verkade acceptabelt
Vi bodde 2 pers i eb etta, behövde större, gillar området + hade råd
Ville ha en mindre och miljöbyte
Behövde mer utrymme
Didn't have another choice or alternative apartments in the city
Jag behövde eget boende plats
Lungt område, trevliga grannar
Storlek och hyra passade mig.
Köpte
Pasande pris
Utealtan
Det är ett trevligare ställe
Billig, tillfällig
Jag flyttade hemifrån. Inte så långt, men till något eget

Lugn, bra natur
Det var fint lägenhet
Utlänningar började spela boll kl 23.00 - 23.30 till ca 01.00 - 02.00
Familjevänlig
Flyttade ihop med min fru
Närmare Surtesjön
Nära naturen
Jag trodde det var bättre och trygghet
Vi flyttade till den här lägenheten för att vi var i behov av en större lägenhet
Pga utökad familj
Var i behov av en lägenhet och då hade jag möjlighet till att köpa denna lägenheten, hyreslägenhet var/är så svårt att hitta
Gillade området här runtomkring. Fick uteplats så småningom.
Skild
skilsmässa
Ligger i markplan
pga jobb och billig lägenhet med snabb inflytt
Flytta ihop med pojkvän.
För att slippa gå upp för trappor
Kunde inte få hyreslägenhet då min förra kontrakt hos Skandia fastigheter tog slut.
För att bor

Ville köpa något eget
Större boende 3 hemmavarande barn
Ville byta bostad
Bra läge, låg hyra, Fin miljö
Vi bodde i en andrahandslägenhet och kunde inte bo där mer. Därmed var denna lägenhet en snabb lösning (då vi ville bo kvar i Frölunda-området)
Efter skilsmässa
Kollektivet jag bodde i upplöstes. Skaffade eget boende.

Vill ha bostadsrätt
Fick erbjudande. Lägenheten var nyrenoverad
Ville ha större utrymme Lämnade en 1a
Ville tillbaka till Göteborg där jag är född och uppvuxen. Har 2 barn. Tyckte Frölunda verkade bra.
Slilsmässa
Ville bo på fastlandet som pensionär
Slillsmässa.
Saknade bostad
Ville ha mindre
Äga boender + nära havet + bo nära Göteborg C
Från hyres i andra hand till bostadsrätt
Pris, område och behovet av en bostadsrätt
It was relatively cheap, has a balcony and close to a big shopping centre.
Sålde radhus i skilsmässa och flyttade hit

Billig, nära stan och vänner
Boende i gbg
Behövde ny lgh efter separation
Bättre hyra
Vi behövde större för vi väntade barn
Bytt från 2 RoK
av ekonomiska själ
Skild o lägenheten ligger nära huset.
Vi ville ha större lägenheten
Bodde hos mina föräldrar. Blev gravid och gav upp hoppet om hyreslägenhet (för lång kö) Bestämde oss att köpa
Vi behövde större när barnen 4 st bodde hemma
Behövde en större lägenhet
För att det var inte stort nog i Bosnien
Träffade lägenhetsinnehavaren
Hyran blev hög i den förra lägenheten efter ren. + det var blandad befolkning i den förra

Ville flytta till stort
Behövde större lägenhet. Vi var 5 pers med barnen
Större lgh, bättre läge
Jag ville bo igen i samma område som tidigare (1971-1982)
Jag fick en förstahandskontrakt
Nära till jobbet
Börja arbeta i GBG
Location
Eget boende
Pga behov av boende
Bra läge geografiskt, fin uteplats, bra ljus, bra planering i lägenheten, lugnt område
Min barn flyttat
Anställning hos arbetsgivare på orten
Bytte upp mig från en 1:a till en 2:a för att få sovrum och uteplats
Alla ville ha eget rum
Fick den som hyreslägenhet från Bostadsbolaget.
Hyreskontraktet gick ut
Behövde mindre
Behövde en mindre och billigare lgh
Ville bort från förra området, lägenheten är stor för familjen
Sålde radhus - ville komma nära Välen
Vi köpte den nya lägenheten, alltså vi äger den nuvarande lägenheten

Behövde boplats inför studier på universitet
Nära till vår ideella verksamhet
Komma närmre barn o barnbarn
Genom jobbet
Bra pensionärsboende
Den var billig, vi köpte den då vi skulle gifta oss och ej ville ha en hyresrätt

Den här lägenhten är det första som har jag fått i Svergie
Vi ville köpa en större lägenhet
Behövde större plats
Bodde förut i 2:a-hand i Biskopsgården, det det då var mkt oroligt/otryggt. Mina föräldrar köpte då denna lägenhet o lät mig hyra den av dem i 2:a hand.
Lägenheten i stan var omodern och vi väntade barn nr 2
På grund av större yta
Flyttade från mina föräldrar
Därför
Vi flyttade hit år 1993 från Stenungsund för att jag jobbade här i Göteborg
Våra barn (som nu har flyttad hemifrån) hade inte sitt eget rum.
Familjen växte och vi behövde en större bostad, men ville bo kvar i området.

Vi bodde i en 3:a på Briljantgat. 82 och väntade vårt 2:a barn
Jag trivs i området
Fick förstahandskontrakt.
Billig hyra, vuxit upp i Frölunda
Ville ha en 3a till överkomligt pris
Bättre läge
Ville komma till västra Göteborg
Närheten till min arbetsplats
Ha egen lgh
Större lägenhet, byte område
Familjen har alltid bott i Frölunda även jag. Närmare barn och barnbarn
Passa mig
Investeringsmöjlighet, bra läge (Frölunda Torg, anslutningsbar)
Blev änka. Efter tre år sålde jag det hus jag bott i i 35 år
Mindre lägenhet, hyran. Nära hållplats och torg
Det är en fantastisk ateljélägenhet i 3 etage
För att det var i samma område och vi ville ha större
Jag var i akut behov av nytt boende, då min tidigare sambo och jag skulle flytta isär.
Behövde större lägenhet
Brist på bostäder, uppväxt i Tynnered
En bostadsrätt som passade min ekonomi
Nära till kommunikationer och rätt centralt
Jag separerade och hade bara råd med denna lgh
Fick pengar över

B4. Alla föreningar
Ordmolnen är skapade i gratisprogrammet Word.Sift utifrån fritextsvaren som sorterats i ett antal förekommande kategorier. Större ord indikerar fler svar. För de exakta svaren, se fritextsvaren.

B4. Tynnered

B4. Lövgärdet

B4. Eriksbo

B5. Vad är det bästa med din lägenhet?

N=149

Naturnära
Läget i området och balkongen
Uteplatsen och läget mot skogen
Läget mot söder, och lärjedalen! Gillar planeringen. Lugnt
1 xtra toalett trivsam
Balkongen
Inget speciel
Att man har friska och inga mug och les
Fint utsikt från balkongen
Storleken
Utrymmet. Stort kök + rymliga sovrum
Stort vardagsrum
Ljus o trevlig
Det är 3 rum och stort
Planlösningen och befriad från insyn
Storlek, planering, balkong, söderläge
Ljus underbar balkong
Lågt placerad, endast en trappa
Lighting
Eget.
Tak över huvudet, inget speciellt
Planlösningen
Inga
Utsikten
Planeringen
Utsikten
Själva lägenheten

Långt till stan
Solig
Allt är fräscht och nyrenoverat
Gaveln
Naturen, grannar och egen tomt/gård
Ligger bredvid ett naturreservat
Läget
Fin utsikt
Skog och sjö utsikt
Det bästa med lägenheten är utsikten över sjön
Utrymmet, nära till naturen, famljeväldigt område
Att jag bor 1 trappa upp, bor i gavellägenhet och att jag har sådan vacker natur bakom lägenheten (Surtesjön)
Bra grannar, lugnt o fint på området. Naturen nära.
Gård
badrummet
Att den ligger i markplan. Stort kök
Läget med närheten till sjö och natur
Närheten till Vättlefjäll. Lugnt område.
Slippa trappor
Trygg plats att vara på?
Kök och salong

Utsikten
Utsikten, läget, nära havet
Utsikt och bra läge. Närhet till natur, hav och Frölunda Torg
Utsikten. Och att jag renoverat den som jag vill ha den
Storleken
Rakt in
Läget och storleken mot vad jag fick betala. Har inte råd att bo mer centralt.
Trivs och har bra utsikt

Trivs och har bra utsikt
Ljus och bra utsikt
Bra läge utsikt frisk luft
Utsikten, att den ligger högst upp i huset men ändå bara 2 trappor upp.
Läget
Vyerna och tystheten
Uteplatsen
Utsikten
Uteplats
Närheten + utsikten över havet + närheten till och smidigheten att ta sig till Gbg City + Frölunda Torg
Utsikt
Att den är vår! Och vi bor på bottenplan med uteplats
It's close to a big shopping centre.
Rymlig, markplan utan insyn

Bra balkong
Planlösning, balkong, tyst
Bra läge
Att det finns tvättmaskin
Utsikt baksidan
den är rätt storlek
Fräsch, ingång med bara två lgher.
När till frölunda torg och spårvagn
Allt är fräscht och nyrenoverat
Utsikten
Bra utsikt och inglasad balkong
Att vi trivs jättebra i våran jättefina lägenheten
Utsikten

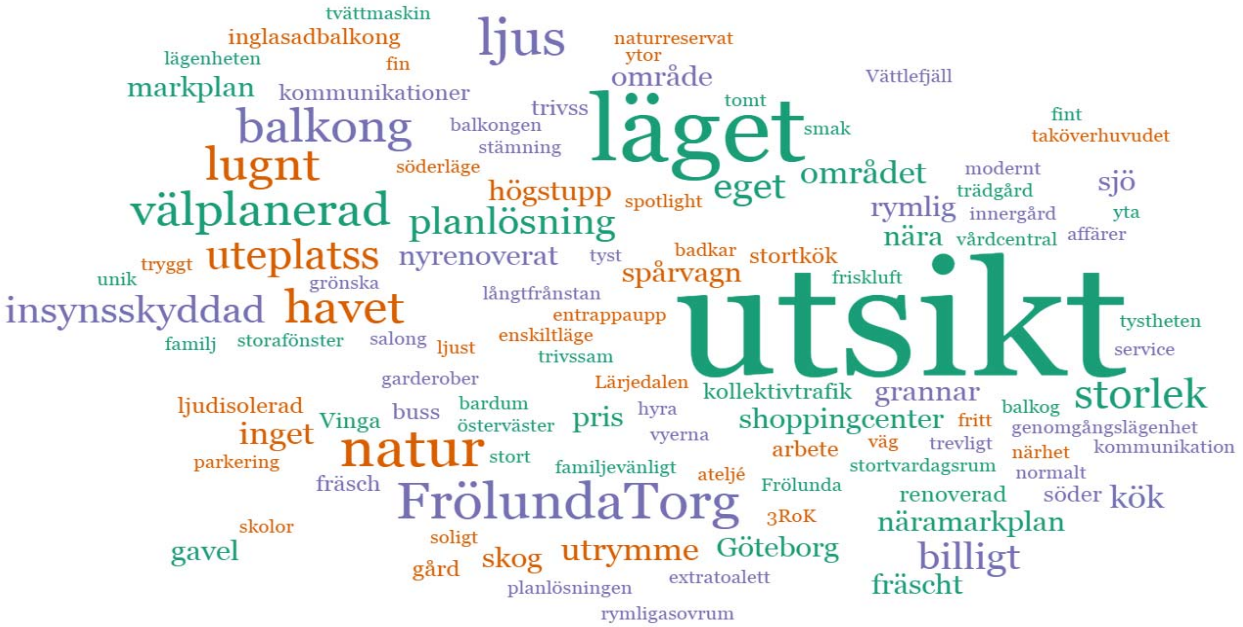
Högst upp o bra ytor
Nära Frölunda torg
Stor, bra läge, får fixa + trixa som vi vill
Välplanerad, enligt min smak
bra läge
Nära till jobbet
Högst upp o inglasad balkong
Proximity to needed schools, work, services
Hyffsat lugnt område
Inget. Alt är [normat staxxx?]
Pris, läge
Köket
Mindre hyra
Närheten till kollektivtrafik
Att jag har stor altan på sluten innergård
Yta
Bra tillgång till kollektivtrafik, nära stor väg, gångavstånd till ett köpcentrum och sist men inte minst nära havet då jag vindsurfar en hel del.
Läget nära till stan och havet
Bra planering nära till havet affärer bussar, spårvagnar
Att den är min
Att jag äger den, nära till köpcenter
Parkeringen
Den har jätte bra utsikt åt alla håll, samt avståndet till Frölunda är jätte bra.

Ligger på en bra plats/område
Läget
Rymlig - ljus
Nära till det mesta
Uteplatsen
Läget, vi har nära till det mesta. Underbar utsikt från vardagsrummet.
Ljuset, stämmningen
Nära till min familj och torget [?] och vårdcentral

Platsen
Väl ljudisolerad
Ingen insyn och nära till buss o spårvagn. Dessutom nära havet
Utrymme
Låg avgift + totalrenoverad
Läget
Genomgångslägenhet, ljust, bra utsikt och nära till torget.

Utsikt mot Vinga, nästan ingen insyn
Utsikten ingen insyn
Billigt boende.
Fräsch, balkong, få grannar
Nära havet, relativt nära staden och bra kommunikationer
Balkongen. Ej lyhörd. Bra grannar
Fritt läge o jättefin utsikt
Bra planering. Utiskten (mot bla Vinga Fyr)
Nära torg och kommunikation, naturområde på baksidan
Välplanerad
Låg hyrran
Läget, vi har nära till det mesta. Underbar utsikt från vardagsrummet.
Ljuset. Fönster rakt öster <-> väster
Låg boendekostnad
Utrymmet, ateljén, grönska utanför, bra kommunikationer
Att det inte finns många som vår lägenhet. Väldigt få som denna då efterfrågan är större.
Den är ljus, fräsch, har bra planlösning, spotlights i taket
Lägre hyra, fint med utsikt, nära till torg
Köket, nyrenoverat o modernt
Planeringen
Den är rymlig
Mitt badkar

B5. Alla föreningar
Ordmolnen är skapade i gratisprogrammet Word.Sift utifrån fritextsvaren som sorterats i ett antal förekommande kategorier. Större ord indikerar fler svar. För de exakta svaren, se fritextsvaren.



B5. Tynnered

B5. Lövgärdet

B5. Eriksbo

B6. Vad är det sämsta med din lägenhet?

N=135

Alla renoveringar
Inget
?
Inger
Köket
Området
Det lite saker inte så mycket
Ingen hiss i trapphuset
3:e vån utan hiss, svårt att gå.
Dålig ventilation. Blir väldigt varmt och kvavt. Slitet
Finns inget
Ingen hiss upp till min lägenhet
Man bor väldigt nära ljud från grannar
Golvet i köket + hallen, sneda golv, trapphuset
Inget fönster i badrum
Iskalla golv på vintern
Transportation
-
Efter ombildningen det är det sämsta som hänt i detta område
Saknar klädkammare
Allt
Bor: mellan två ungdommar
Finns inget
För många trappor
Område, läget, grannar
Ej tillgång till hiss

Dålig isolering när det gäller ljudmiljön
Ingenting
Grannar
Golvet och köket är gammalt. Kylskåpet är också gammalt där handtaget även lossnat.
Små balkonger
Att den ligger på andra våningen, utan hiss
Inget jag kommer på
jag tycker att värmen under vintertid är bland det sämsta, man kunde ha något varmare.
Behövs kanske renovering.
Lång från stan
gammal inredning(tapeter, skåp) och gamla vitvaror
för liten
Långt till stan med kollektivtrafik. Betongväggar överallt; jobbigt att borra i. ... Ganska lyhört men kunde varit mycket värre.
Det är lätt att se in i lägenheten
Lite off från centrum o övriga staden

Lite kallt, ingen hiss
Ingen hiss
Dåligt med värme vintertid
Lyhört genom ventialtionssystemet. Dragiga fönster skev altandörr
Orenoverad. Så gammalt
Utan balkong
Badrummet är inte renoverat på länge.
T-köket. Litet utrymme
Lite lyhört
Dålig planlösning, allt är gammalt. Lyhört! Spisen är snart 30 år.
Lyhört, skadad parkett
Lite jobbiga backar att ta sig dit
Uteplatsen
Jag saknar stadspulsen
Oroligt/otryggt i vissa områden i närheten. Relativt lyhört samt ingen källsortering.

Storlek
Vi börjar nog växa ur den...
It's quite old.

Kallt, mycket ljud, sopnedkast på baksidan
Taskiga fönster o balkongdörr
Ingen hiss i trapphus
Kommer inte på något
Köket hade kunnat vara större
/
Det låter mycket när de regnar.
Ojud från västerleden
Kanske balkongen. Satsar på att renovera snart -> skaffa inglasat
Inte renoverad på ca 20 år. Har inte köpt
Smal ingång till lägenhet
Inget
Trapporna

Inget
I vintern funkar inte elementen. Det är kallt
För få rum till andel personer
Är för stor för mig nu och saknar hiss i huset
har varit för trångt när barnen bodde hemma
Hyran
Saknar hiss
It *is* small for the family.
Slarvigt renoverad innan jag kom in i bilden
Hög hyra
Akustik, golvet i badrum är [kallt?] för att det befinner sig ovanför trappuppgång
Garderoben i sovrummet
Ålder och dålig installation
Bitvis låg standard, i synnerhet på toalett/badrum
Lite litet vardagsrum
Köket
Områdets dåliga rykte.
Sliten
Ett element på toaletten den är kall
Att den finns på tredjevåningen och att hissen ofta är trasig
Luktar illa från ventilation, liten balkong
Saknar balkong i v-rum
Den sämsta är väl att den ligger uppför backen, på vintrar svårare gå.

Allting stämde inte riktigt när jag flyttade in
Saknas hiss
Uteplats mot öster
Att jag fick totalrenovera den.
Den är väldigt gammal. Man gör grannar som pratar lågt väldigt tydligt.
Det är för gammal
Dåligt fläktsystem - drar in röklukt då grannen röker under fläkten. Ingen balkong
Mycket att städa
Liten i ytan + ingen balkong
Buller
Oljud från söderleden

Kallt på vintern, varmt på sommaren. Bor högst upp utan hiss
Finns inget
Inte så bra område.
Ingen hiss
Köksplanering
Sliten
Kan inte komma på något

Kall, rökande grannar, tunna väggar, värdelös v. rum
Balkong åt "fel" sida (öster), området osäkert
Nersliten
Att det är 3 våning
Otrygghet, ryktet med området
Balkong mot ett annat hus
-
Dåligt renoverat kök och badrum gjort av föregående ägare
Fönstrena är dåliga och gamla + Elementen är skit.
Det är väl kanske att badrummet inte är renoverat, men det stör mig inte mycket.
För liten balkong
Badrummet, behöver renoveras
Toaletten + kall och dragigt
Spårvagnen osm stör mig på nätterna
Ingen balkong

B6. Alla föreningar

Ordmolnen är skapade i gratisprogrammet Word.Sift utifrån fritextsvaren som sorterats i ett antal förekommande kategorier. Större ord indikerar fler svar. För de exakta svaren, se fritextsvaren.

B6. Tynnered

B6. Lövgärdet

B6. Eriksbo

B7. Hur trivs du i din lägenhet?

N=158

Mycket bra	Ganska bra	Inte så bra	Dåligt	Ingen åsikt	Inte aktuellt	
83	61	8	3	3	0	
53%	39%	5%	2%	2%	0%	Andel
42	28	4	1	1	0	Inflytt innan omb.
40	33	4	2	2	0	Inflytt efter omb.

B7. Hur trivs du i din lägenhet? HYRESRÄTT

Mycket bra	Ganska bra	Inte så bra	Dåligt	Ingen åsikt	Inte aktuellt	
10	12	5	0	1	0	
9	12	3	0	1	0	Inflytt innan omb.
1	0	2	0	0	0	Inflytt efter omb.

B7. Hur trivs du i din lägenhet? BOSTADSRÄTT

Mycket bra	Ganska bra	Inte så bra	Dåligt	Ingen åsikt	Inte aktuellt	
73	49	3	3	2	0	
33	16	1	1	0	0	Inflytt innan omb.
39	33	2	2	2	0	Inflytt efter omb.

OBS! Sex enkätsvar har inte angett årtal för inflytt och syns därför inte i innan/eftersorteringen. Två av dessa är hyresrätter. Tre enkätsvar har angett att de är hyresrätter men att de flyttat in efter ombildningen.

B7. Hur trivs du i din lägenhet? TYNNERED

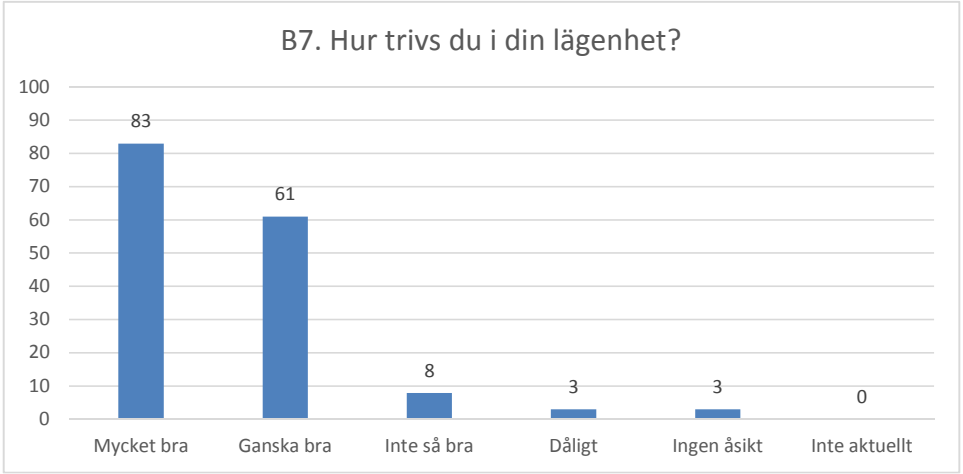
Mycket bra	Ganska bra	Inte så bra	Dåligt	Ingen åsikt	Inte aktuellt	Summa
59	41	3	0	1	0	104
57%	39%	3%	0%	1%	0%	

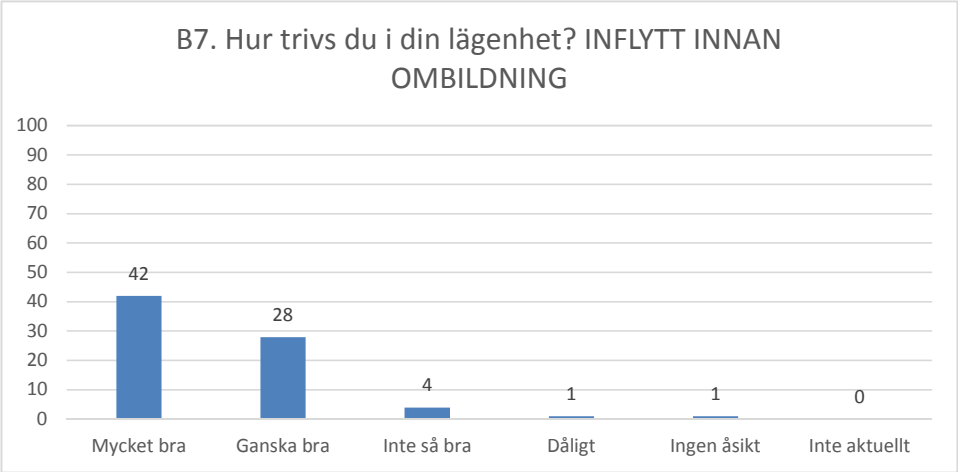
B7. Hur trivs du i din lägenhet? LÖVGÄRDET

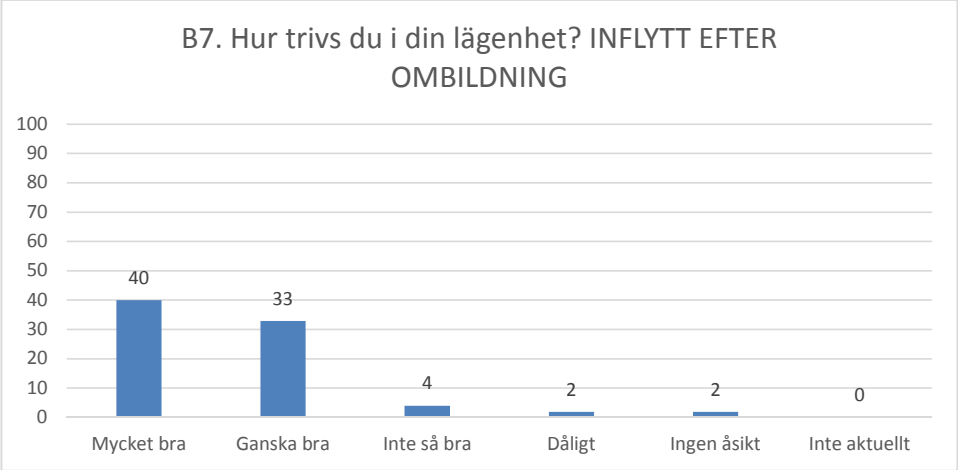
Mycket bra	Ganska bra	Inte så bra	Dåligt	Ingen åsikt	Inte aktuellt	Summa
9	10	3	1	0	0	23
39%	43%	13%	4%	0%	0%	

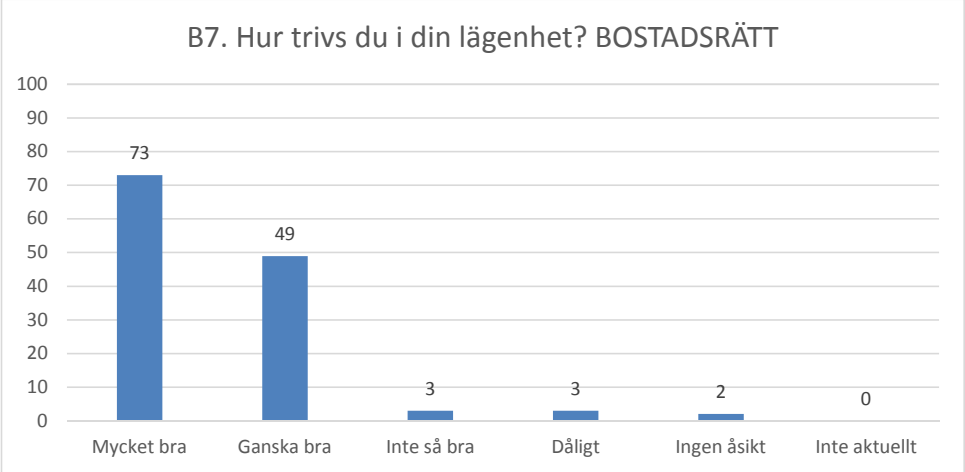
B7. Hur trivs du i din lägenhet? ERIKSBO

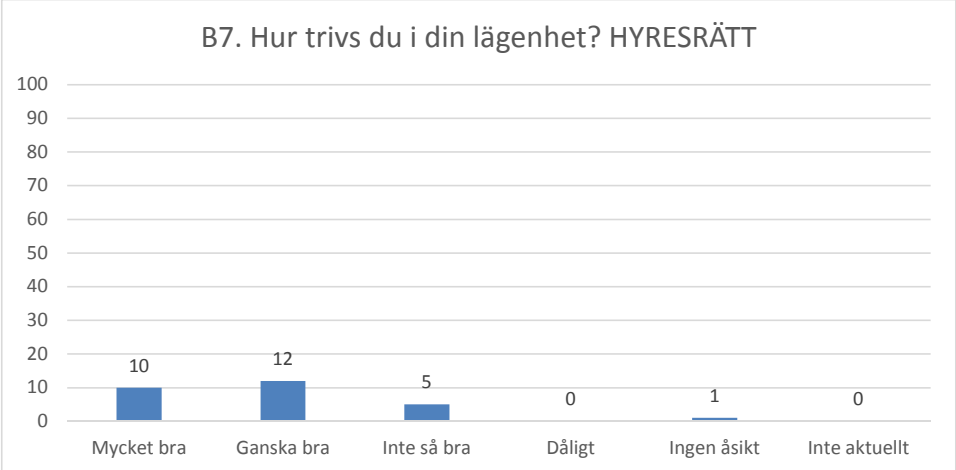
Mycket bra	Ganska bra	Inte så bra	Dåligt	Ingen åsikt	Inte aktuellt	Summa
15	10	2	2	2	0	31
48%	32%	6%	6%	6%	0%	

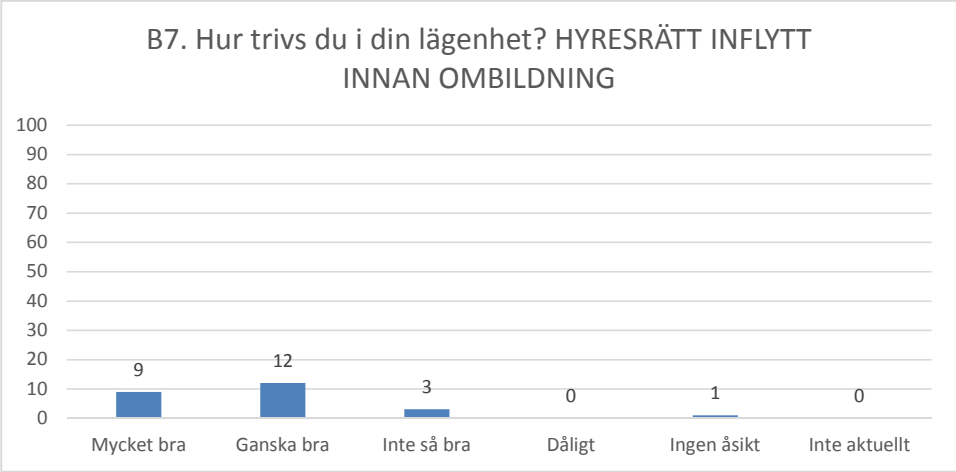


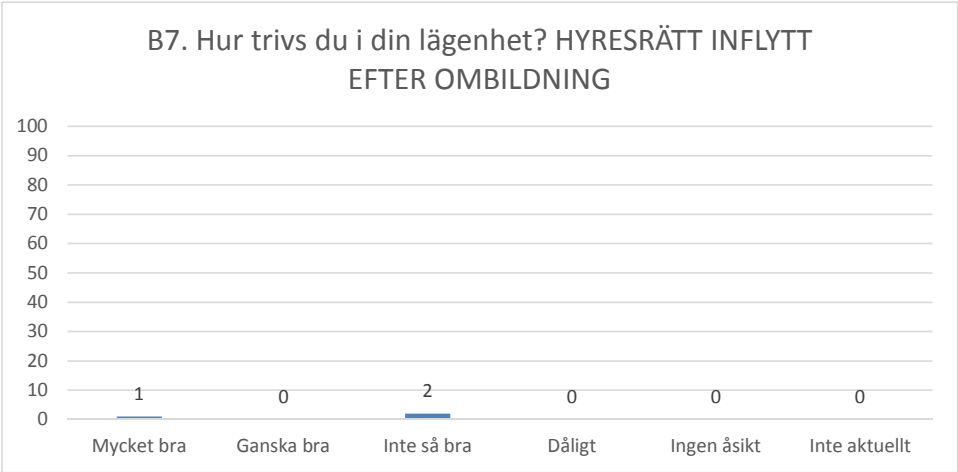

B7. Hur trivs du i din lägenhet? INFLYTT INNAN OMBILDNING
100
90
80
70
60
50
40
30
20
10
0
42
28
4
1
1
0
Mycket bra
Ganska bra
Inte så bra
Dåligt
Ingen åsikt
Inte aktuellt

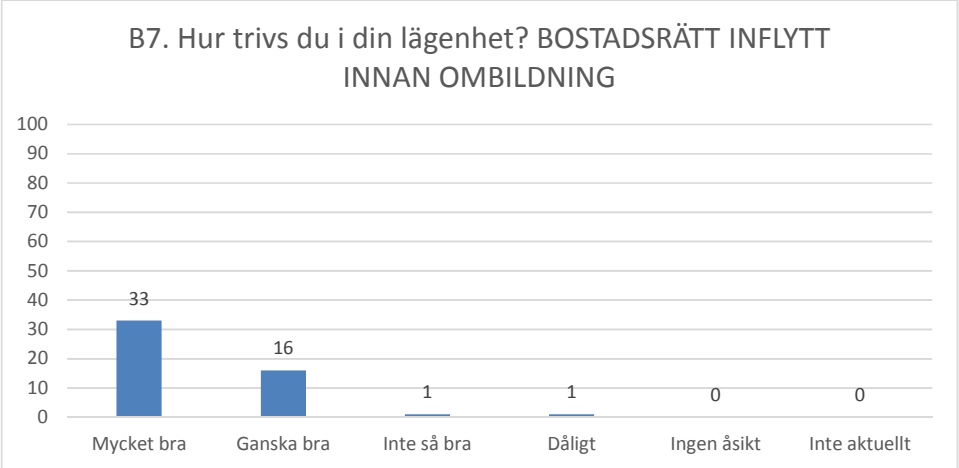

B7. Hur trivs du i din lägenhet? INFLYTT EFTER OMBILDNING
100
90
80
70
60
50
40
30
20
10
0
40
33
4
2
2
0
Mycket bra
Ganska bra
Inte så bra
Dåligt
Ingen åsikt
Inte aktuellt

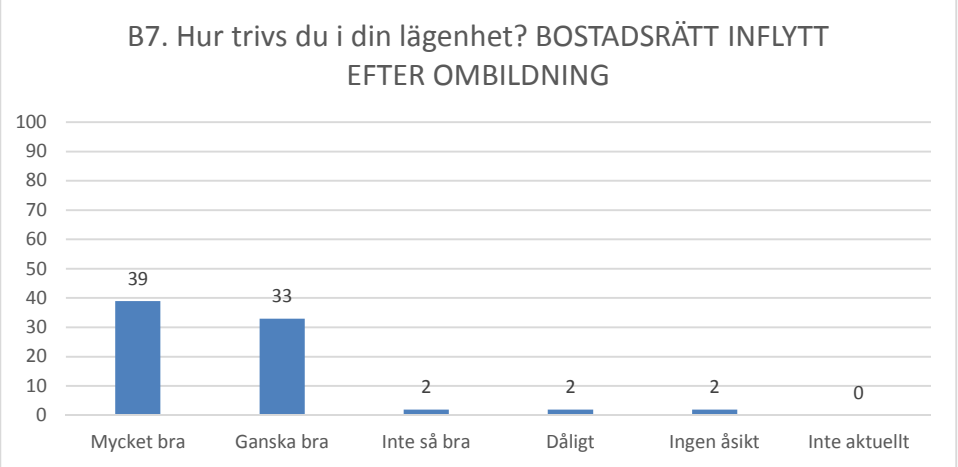

B7. Hur trivs du i din lägenhet? BOSTADSRÄTT
100
90
80
70
60
50
40
30
20
10
0
73
49
3
3
2
0
Mycket bra
Ganska bra
Inte så bra
Dåligt
Ingen åsikt
Inte aktuellt

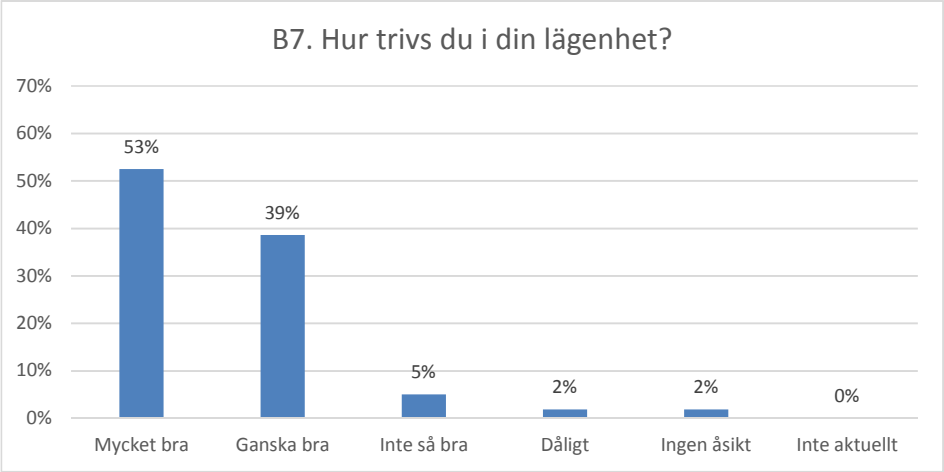

B7. Hur trivs du i din lägenhet? HYRESRÄTT
100
90
80
70
60
50
40
30
20
10
0
10
12
5
0
1
0
Mycket bra
Ganska bra
Inte så bra
Dåligt
Ingen åsikt
Inte aktuellt

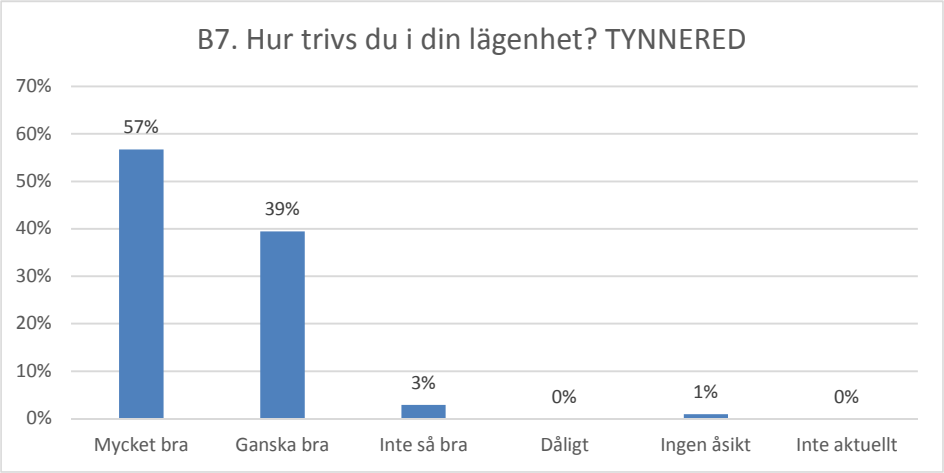

B7. Hur trivs du i din lägenhet? HYRESRÄTT INFLYTT INNAN OMBILDNING
100
90
80
70
60
50
40
30
20
10
0
9
12
3
0
1
0
Mycket bra
Ganska bra
Inte så bra
Dåligt
Ingen åsikt
Inte aktuellt

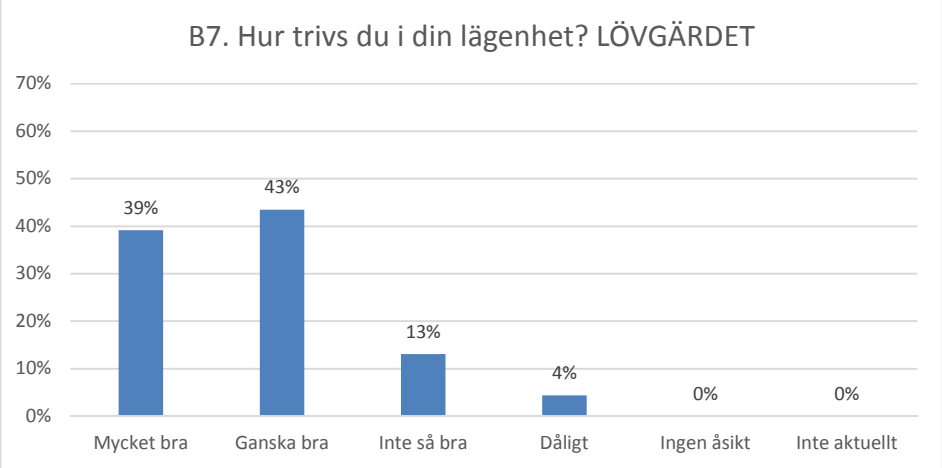

B7. Hur trivs du i din lägenhet? HYRESRÄTT INFLYTT EFTER OMBILDNING
100
90
80
70
60
50
40
30
20
10
0
1
0
2
0
0
0
Mycket bra
Ganska bra
Inte så bra
Dåligt
Ingen åsikt
Inte aktuellt

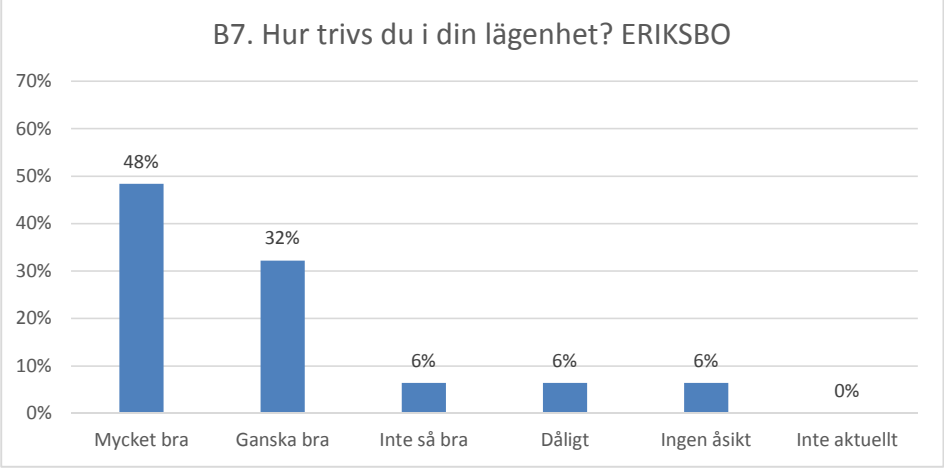

B7. Hur trivs du i din lägenhet? BOSTADSRÄTT INFLYTT INNAN OMBILDNING
100
90
80
70
60
50
40
30
20
10
0
33
16
1
1
0
0
Mycket bra
Ganska bra
Inte så bra
Dåligt
Ingen åsikt
Inte aktuellt


B7. Hur trivs du i din lägenhet? BOSTADSRÄTT INFLYTT EFTER OMBILDNING
100
90
80
70
60
50
40
30
20
10
0
39
33
2
2
2
0
Mycket bra
Ganska bra
Inte så bra
Dåligt
Ingen åsikt
Inte aktuellt


B7. Hur trivs du i din lägenhet?
70%
60%
50%
40%
30%
20%
10%
0%
53%
39%
5%
2%
2%
0%
Mycket bra
Ganska bra
Inte så bra
Dåligt
Ingen åsikt
Inte aktuellt


B7. Hur trivs du i din lägenhet? TYNNERED
70%
60%
50%
40%
30%
20%
10%
0%
57%
39%
3%
0%
1%
0%
Mycket bra
Ganska bra
Inte så bra
Dåligt
Ingen åsikt
Inte aktuellt


B7. Hur trivs du i din lägenhet? LÖVGÄRDET
70%
60%
50%
40%
30%
20%
10%
0%
39%
43%
13%
4%
0%
0%
Mycket bra
Ganska bra
Inte så bra
Dåligt
Ingen åsikt
Inte aktuellt


B7. Hur trivs du i din lägenhet? ERIKSBO
70%
60%
50%
40%
30%
20%
10%
0%
48%
32%
6%
6%
6%
0%
Mycket bra
Ganska bra
Inte så bra
Dåligt
Ingen åsikt
Inte aktuellt

B7a. Hur har det förändrats? Trivseln med lägenheten

N=51

Bättre	Sämre	Ingen skillnad
22	8	21

4 st har svarat på frågan men angett att de flyttat in efter ombildningen. 1 person verkar konsekvent ha svarat motsatsen (angett "mycket bra" men skriver att det blivit sämre)

HYRESRÄTT INFLYTT INNAN OMBILDNING

B7a. Hur har det förändrats? Trivseln med lägenheten

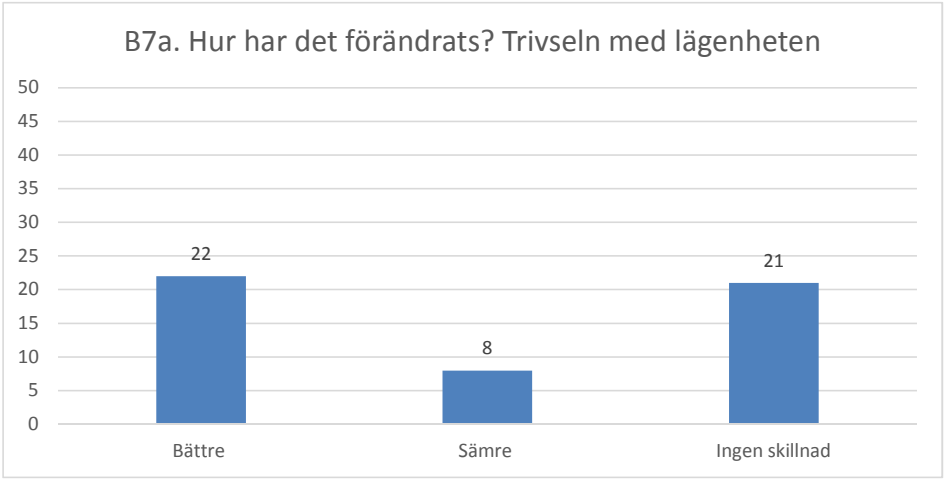
Bättre	Sämre	Ingen skillnad
3	6	9

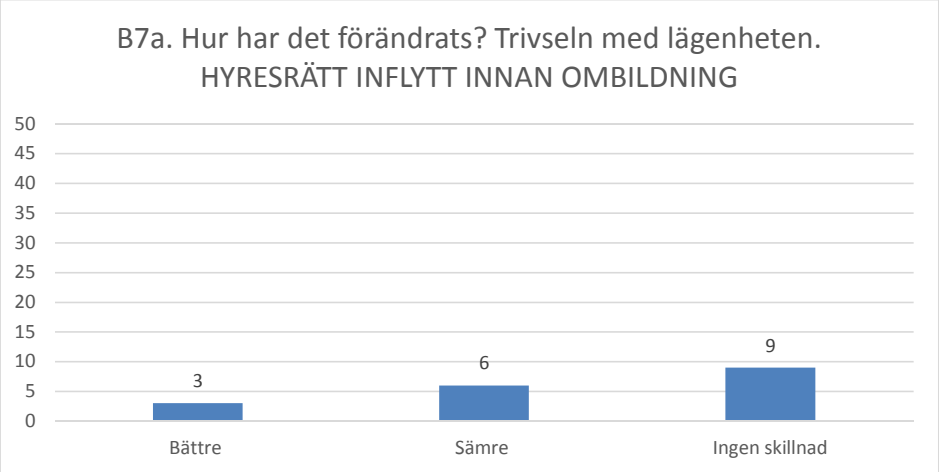
BOSTADSRÄTT INFLYTT INNAN OMBILDNING

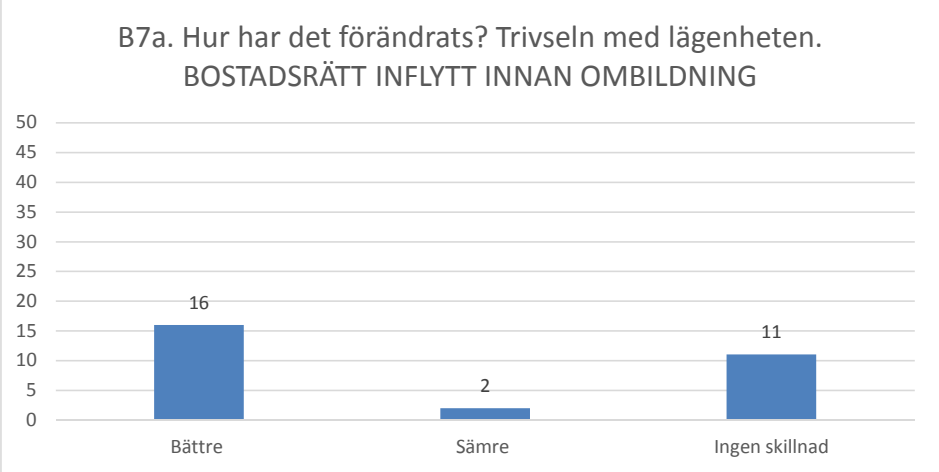
B7a. Hur har det förändrats? Trivseln med lägenheten

Bättre	Sämre	Ingen skillnad
16	2	11

OBS! 6 enkätsvar har inte angett årtal för inflytt och syns därför inte i innan/eftersorteringen. Två av dessa är hyresrätter. Tre enkätsvar har angett att de är hyresrätter men att de flyttat in efter ombildningen.




B7a. Hur har det förändrats? Trivseln med lägenheten.
HYRESRÄTT INFLYTT INNAN OMBILDNING
50
45
40
35
30
25
20
15
10
5
0
3
6
9
Bättre
Sämre
Ingen skillnad


B7a. Hur har det förändrats? Trivseln med lägenheten.
BOSTADSRÄTT INFLYTT INNAN OMBILDNING
50
45
40
35
30
25
20
15
10
5
0
16
2
11
Bättre
Sämre
Ingen skillnad

B8. Hur trivs du i kvarteret/bostadsområdet?

N=157

Mycket bra	Ganska bra	Inte så bra	Dåligt	Ingen åsikt	Inte aktuellt	
41	87	15	11	2	1	
26%	55%	10%	7%	1%	1%	Andel
25	34	8	6	1	1	Inflytt innan omb.
16	53	7	5	1	0	Inflytt efter omb.

B8. Hur trivs du i kvarteret/bostadsområdet? HYRESRÄTT

Mycket bra	Ganska bra	Inte så bra	Dåligt	Ingen åsikt	Inte aktuellt	
7	11	4	5	1	0	
6	11	4	3	1	0	Inflytt innan omb.
1	0	0	2	0	0	Inflytt efter omb.

B8. Hur trivs du i kvarteret/bostadsområdet? BOSTADSRÄTT

Mycket bra	Ganska bra	Inte så bra	Dåligt	Ingen åsikt	Inte aktuellt	
34	76	11	6	1	1	
19	23	4	3	0	1	Inflytt innan omb.
15	53	7	3	1	0	Inflytt efter omb.

OBS! Sex enkätsvar har inte angett årtal för inflytt och syns därför inte i innan/eftersorteringen. Två av dessa är hyresrätter. Tre enkätsvar har angett att de är hyresrätter men att de flyttat in efter ombildningen.

B8. Hur trivs du i kvarteret/bostadsområdet? TYNNERED

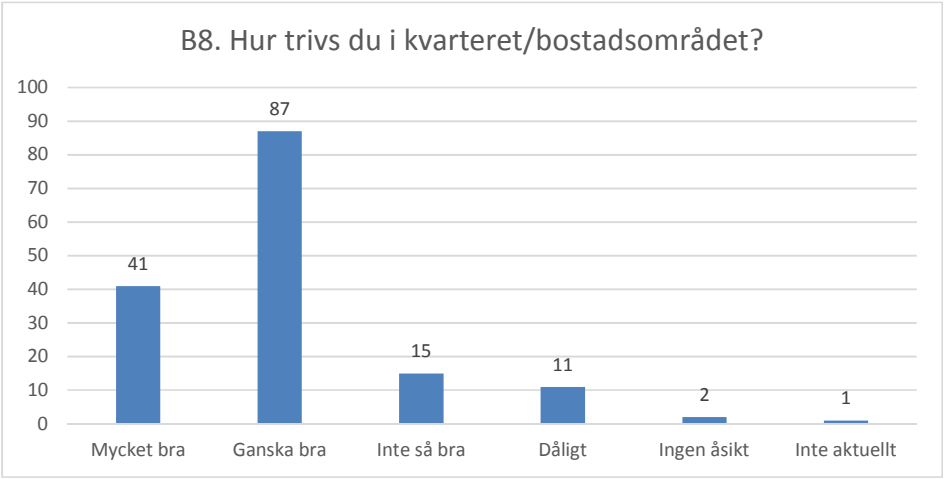
Mycket bra	Ganska bra	Inte så bra	Dåligt	Ingen åsikt	Inte aktuellt	N
27	62	10	4	0	1	104
26%	60%	10%	4%	0%	1%	

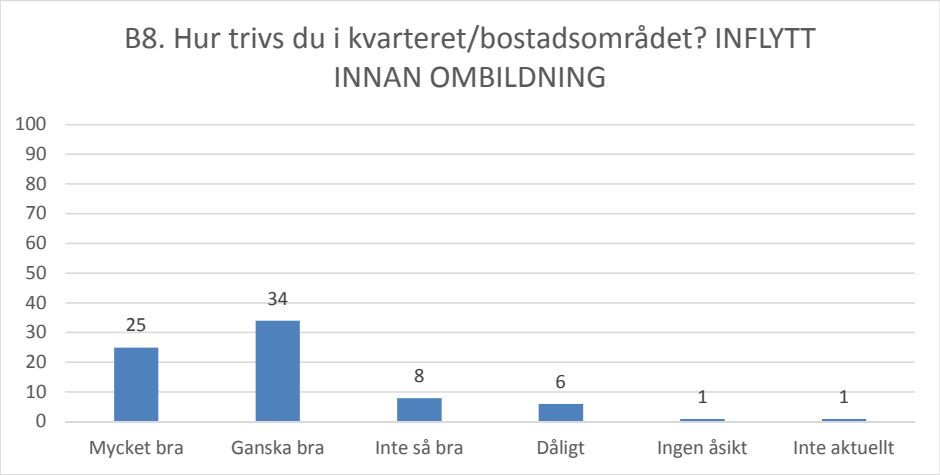
B8. Hur trivs du i kvarteret/bostadsområdet? LÖVGÄRDET

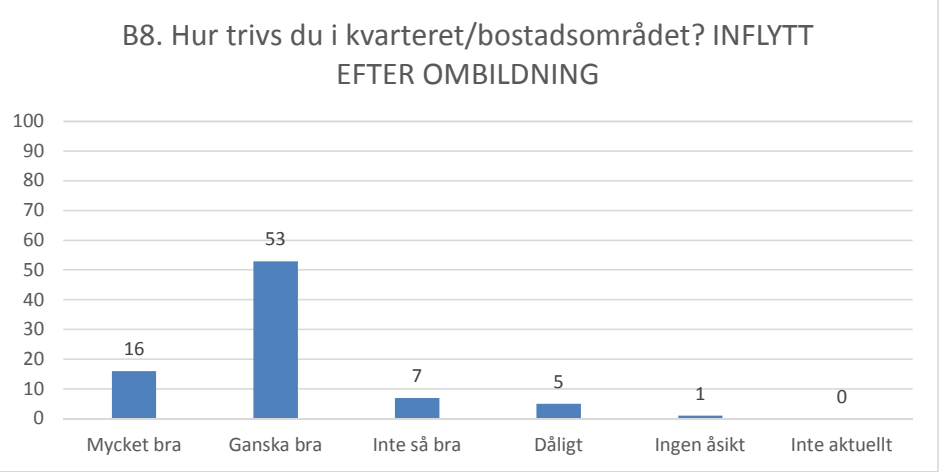
Mycket bra	Ganska bra	Inte så bra	Dåligt	Ingen åsikt	Inte aktuellt	N
6	10	3	3	1	0	23
26%	43%	13%	13%	4%	0%	

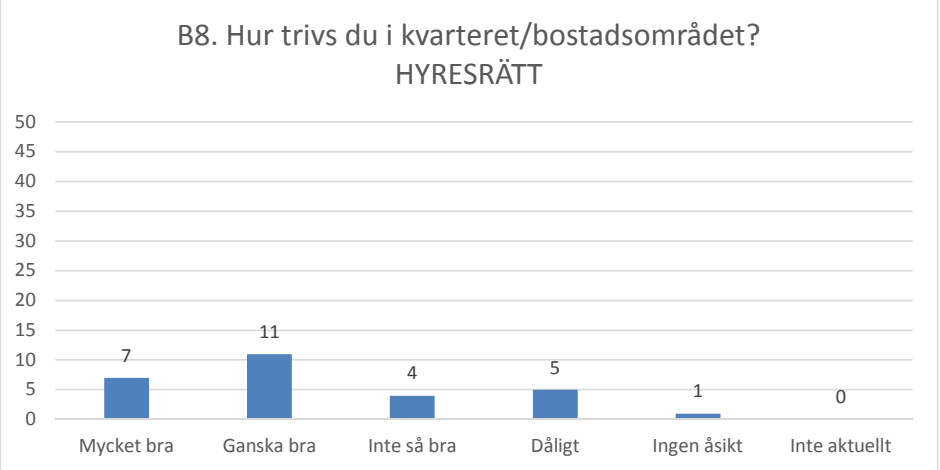
B8. Hur trivs du i kvarteret/bostadsområdet? ERIKSBO

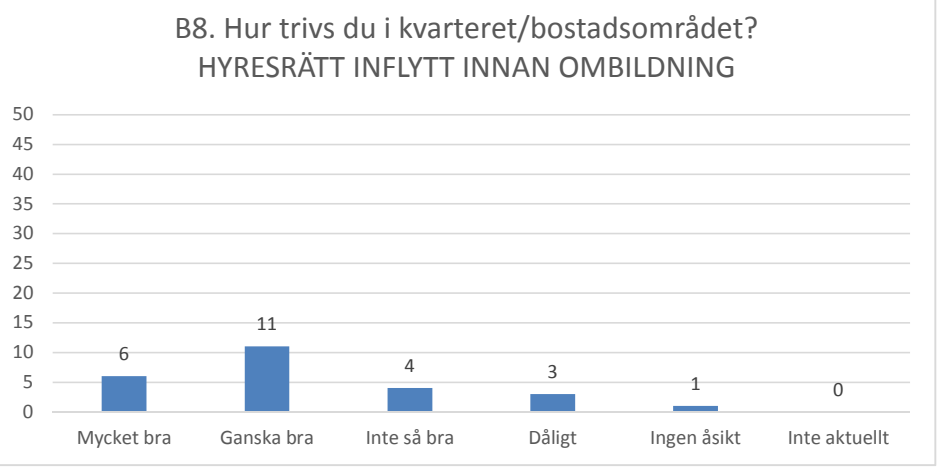
Mycket bra	Ganska bra	Inte så bra	Dåligt	Ingen åsikt	Inte aktuellt	N
8	15	2	4	1	0	30
27%	50%	7%	13%	3%	0%	

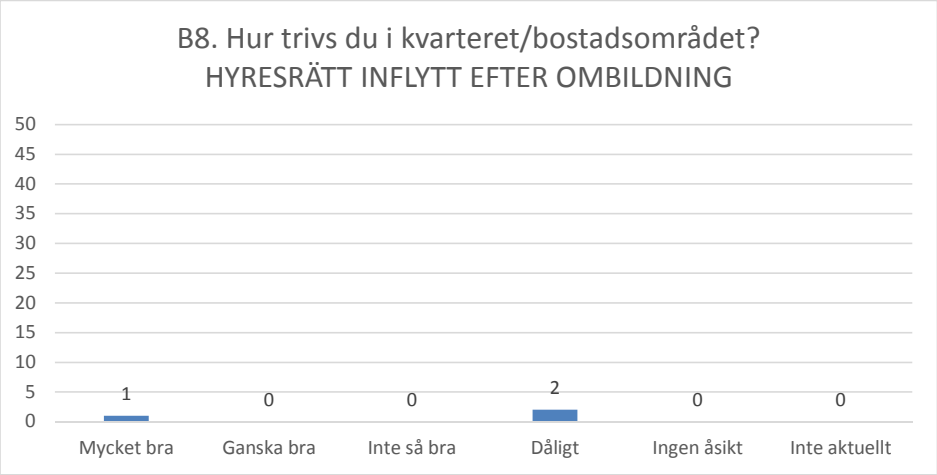


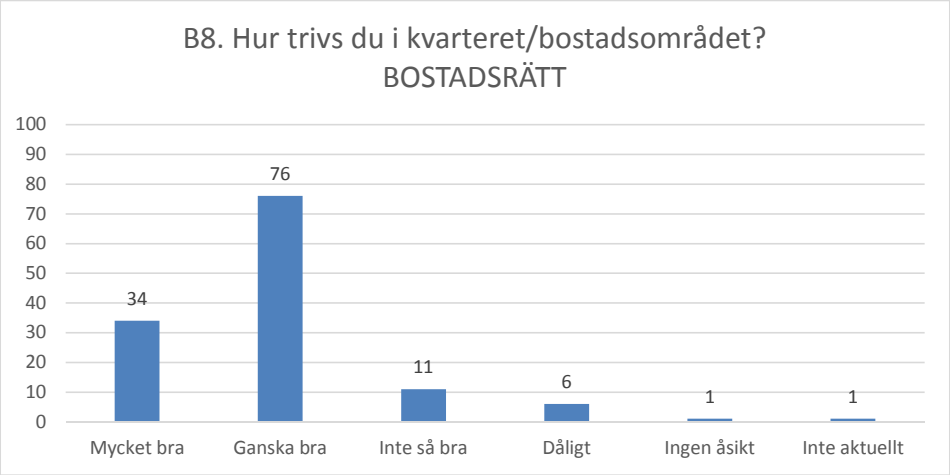

B8. Hur trivs du i kvarteret/bostadsområdet? INFLYTT INNAN OMBILDNING
100
90
80
70
60
50
40
30
20
10
0
25
34
8
6
1
1
Mycket bra
Ganska bra
Inte så bra
Dåligt
Ingen åsikt
Inte aktuellt

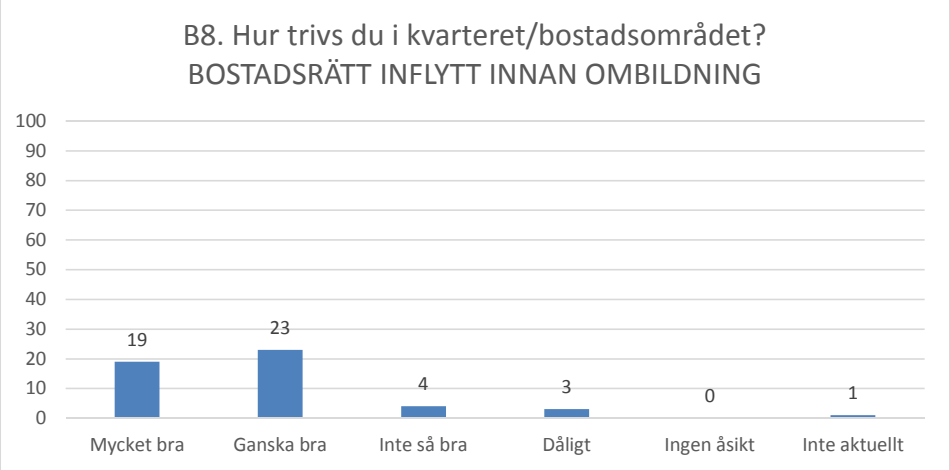

B8. Hur trivs du i kvarteret/bostadsområdet? INFLYTT EFTER OMBILDNING
100
90
80
70
60
50
40
30
20
10
0
16
53
7
5
1
0
Mycket bra
Ganska bra
Inte så bra
Dåligt
Ingen åsikt
Inte aktuellt

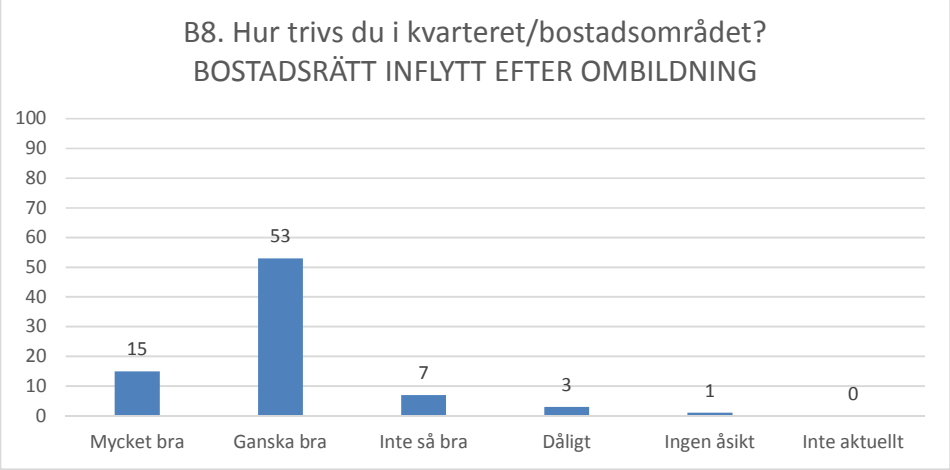

B8. Hur trivs du i kvarteret/bostadsområdet? HYRESRÄTT
50
45
40
35
30
25
20
15
10
5
0
7
11
4
5
1
0
Mycket bra
Ganska bra
Inte så bra
Dåligt
Ingen åsikt
Inte aktuellt

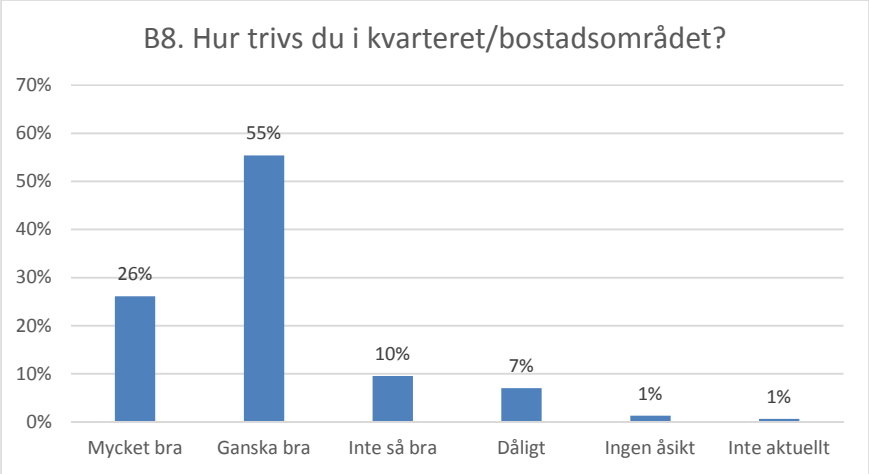

B8. Hur trivs du i kvarteret/bostadsområdet? HYRESRÄTT INFLYTT INNAN OMBILDNING
50
45
40
35
30
25
20
15
10
5
0
6
11
4
3
1
0
Mycket bra
Ganska bra
Inte så bra
Dåligt
Ingen åsikt
Inte aktuellt

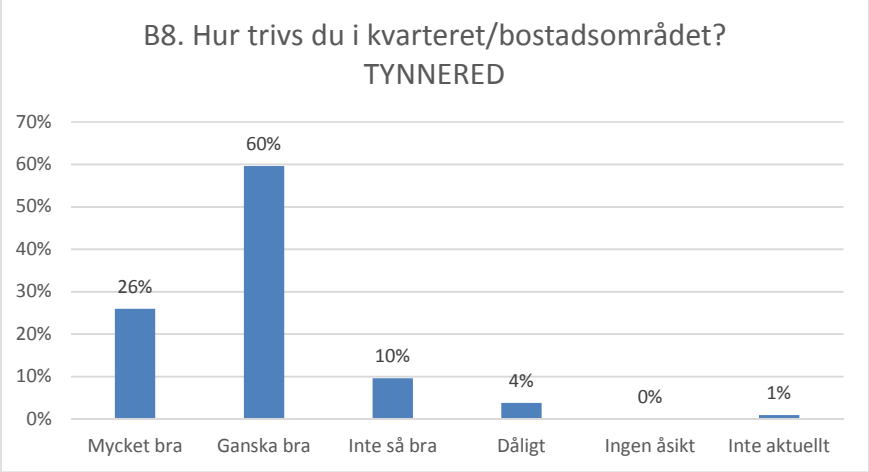

B8. Hur trivs du i kvarteret/bostadsområdet?
HYRESRÄTT INFLYTT EFTER OMBILDNING
50
45
40
35
30
25
20
15
10
5
0
1
0
0
2
0
0
Mycket bra
Ganska bra
Inte så bra
Dåligt
Ingen åsikt
Inte aktuellt

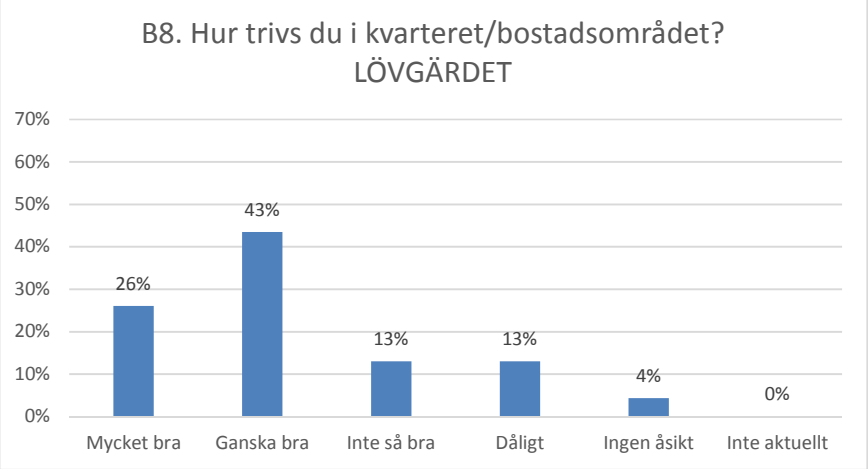

B8. Hur trivs du i kvarteret/bostadsområdet?
BOSTADSRÄTT
100
90
80
70
60
50
40
30
20
10
0
34
76
11
6
1
1
Mycket bra
Ganska bra
Inte så bra
Dåligt
Ingen åsikt
Inte aktuellt

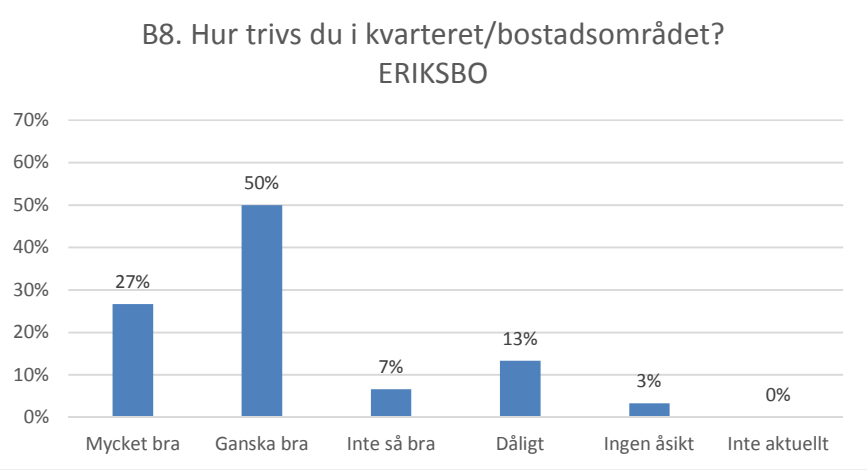

B8. Hur trivs du i kvarteret/bostadsområdet?
BOSTADSRÄTT INFLYTT INNAN OMBILDNING
100
90
80
70
60
50
40
30
20
10
0
19
23
4
3
0
1
Mycket bra
Ganska bra
Inte så bra
Dåligt
Ingen åsikt
Inte aktuellt


B8. Hur trivs du i kvarteret/bostadsområdet?
BOSTADSRÄTT INFLYTT EFTER OMBILDNING
100
90
80
70
60
50
40
30
20
10
0
15
53
7
3
1
0
Mycket bra
Ganska bra
Inte så bra
Dåligt
Ingen åsikt
Inte aktuellt


B8. Hur trivs du i kvarteret/bostadsområdet?
70%
60%
50%
40%
30%
20%
10%
0%
26%
55%
10%
7%
1%
1%
Mycket bra
Ganska bra
Inte så bra
Dåligt
Ingen åsikt
Inte aktuellt


B8. Hur trivs du i kvarteret/bostadsområdet?
TYNNERED
70%
60%
50%
40%
30%
20%
10%
0%
26%
60%
10%
4%
0%
1%
Mycket bra
Ganska bra
Inte så bra
Dåligt
Ingen åsikt
Inte aktuellt


B8. Hur trivs du i kvarteret/bostadsområdet?
LÖVGÄRDET
70%
60%
50%
40%
30%
20%
10%
0%
26%
43%
13%
13%
4%
0%
Mycket bra
Ganska bra
Inte så bra
Dåligt
Ingen åsikt
Inte aktuellt


B8. Hur trivs du i kvarteret/bostadsområdet?
ERIKSBO
70%
60%
50%
40%
30%
20%
10%
0%
27%
50%
7%
13%
3%
0%
Mycket bra
Ganska bra
Inte så bra
Dåligt
Ingen åsikt
Inte aktuellt

B8a. Hur har det förändrats? Trivseln med området

N=46

Bättre	Sämre	Ingen skillnad
10	14	22

3 st har svarat på frågan men angett att de flyttat in efter ombildningen. 1 person verkar konsekvent ha svarat motsatsen (angett "mycket bra" men skriver att det blivit sämre)

HYRESRÄTT INFLYTT INNAN OMBILDNING

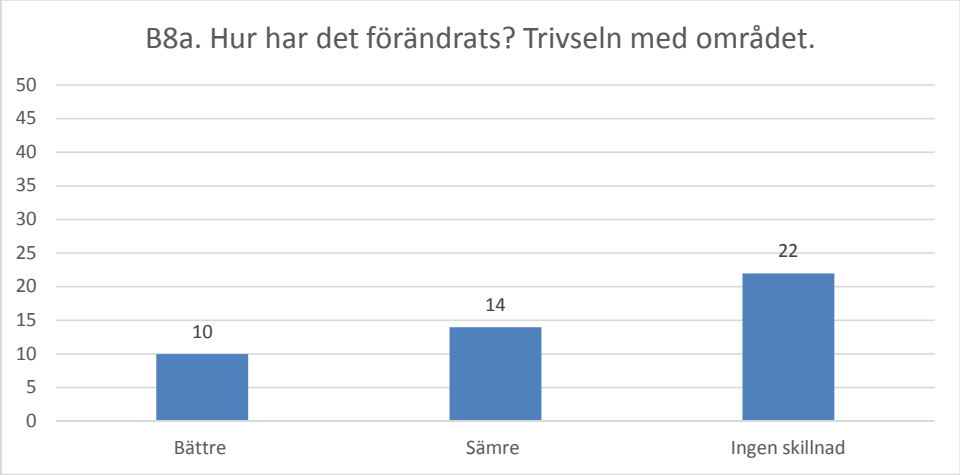
B8a. Hur har det förändrats? Trivseln med området

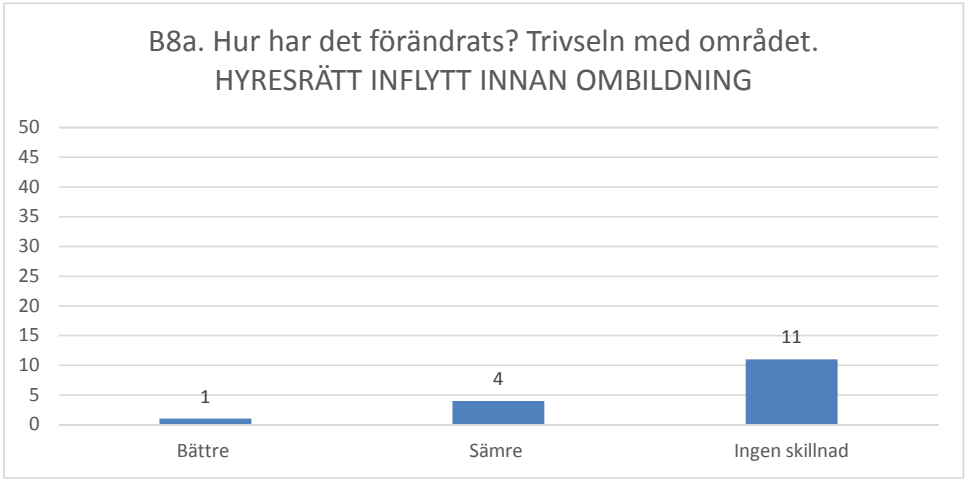
Bättre	Sämre	Ingen skillnad
1	4	11

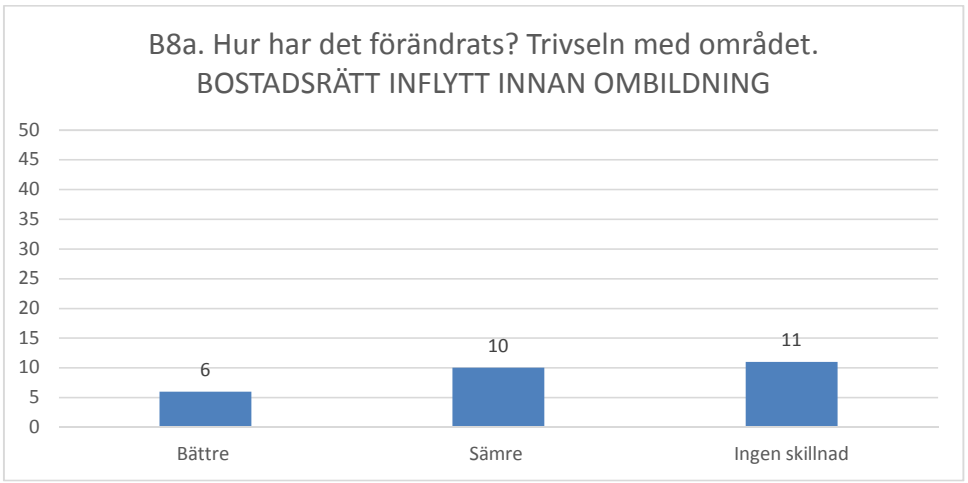
BOSTADSRÄTT INFLYTT INNAN OMBILDNING

B8a. Hur har det förändrats? Trivseln med området

Bättre	Sämre	Ingen skillnad
6	10	11




B8a. Hur har det förändrats? Trivseln med området.
HYRESRÄTT INFLYTT INNAN OMBILDNING
50
45
40
35
30
25
20
15
10
5
0
1
4
11
Bättre
Sämre
Ingen skillnad


B8a. Hur har det förändrats? Trivseln med området.
BOSTADSRÄTT INFLYTT INNAN OMBILDNING
50
45
40
35
30
25
20
15
10
5
0
6
10
11
Bättre
Sämre
Ingen skillnad

B9. Hur trivs du med att bo i föreningen?

N=152

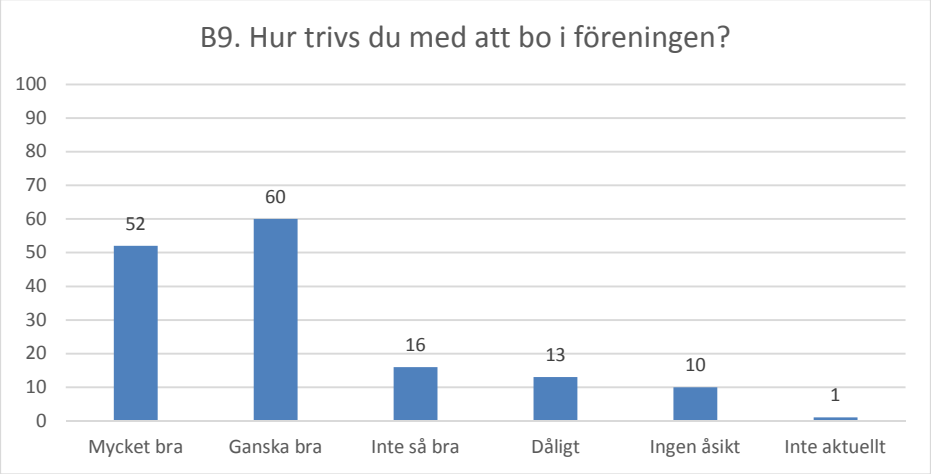
Mycket bra	Ganska bra	Inte så bra	Dåligt	Ingen åsikt	Inte aktuellt
52	60	16	13	10	1

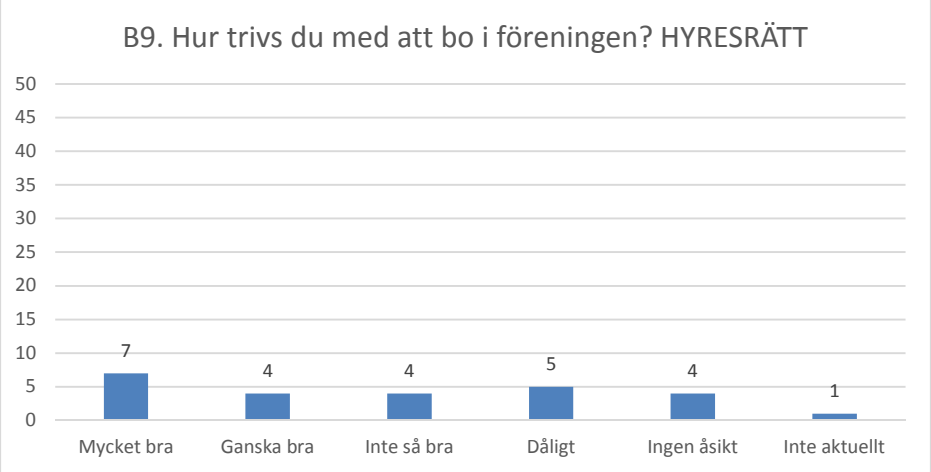
B9. Hur trivs du med att bo i föreningen? HYRESRÄTT

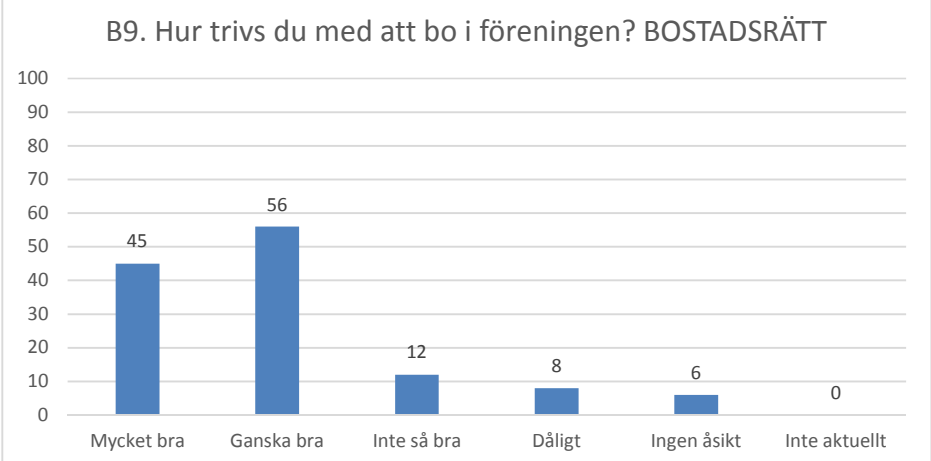
Mycket bra	Ganska bra	Inte så bra	Dåligt	Ingen åsikt	Inte aktuellt
7	4	4	5	4	1

B9. Hur trivs du med att bo i föreningen? BOSTADSRÄTT

Mycket bra	Ganska bra	Inte så bra	Dåligt	Ingen åsikt	Inte aktuellt
45	56	12	8	6	0



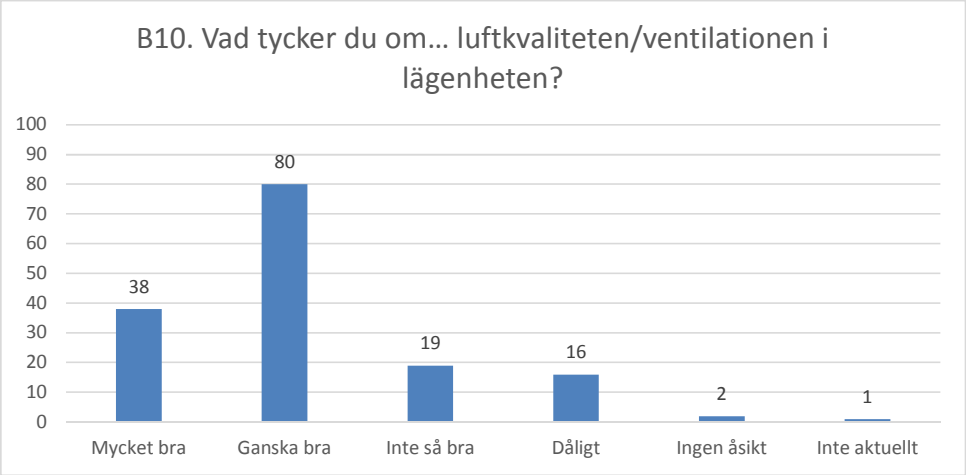




B10. Vad tycker du om… luftkvaliteten/ventilationen i lägenheten?

N=156

Mycket bra	Ganska bra	Inte så bra	Dåligt	Ingen åsikt	Inte aktuellt
38	80	19	16	2	1

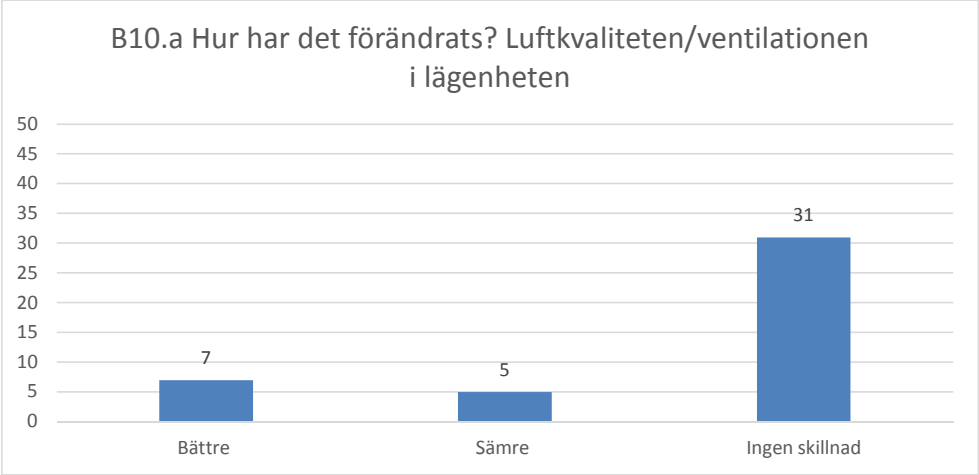


B10.a Hur har det förändrats? Luftkvaliteten/ventilationen i lägenheten

N=43

Bättre	Sämre	Ingen skillnad
7	5	31

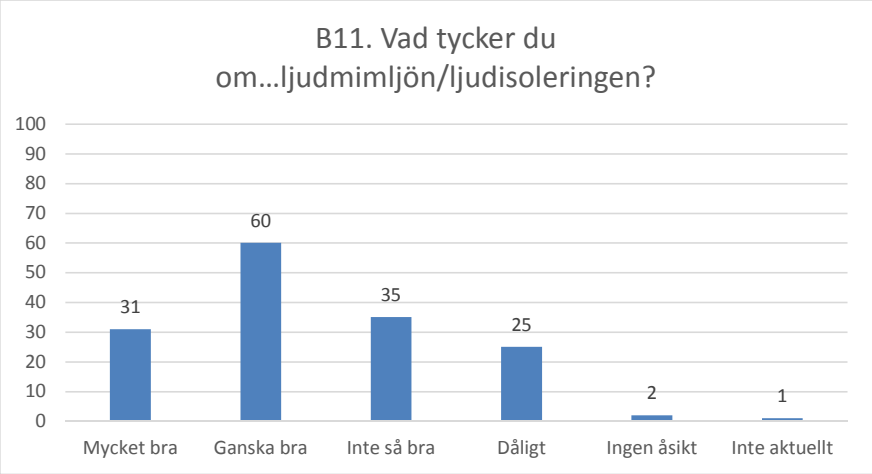
3 st har svarat på frågan men angett att de flyttat in efter ombildningen.



B11. Vad tycker du om…ljudmimljön/ljudisoleringen?

N=154

Mycket bra	Ganska bra	Inte så bra	Dåligt	Ingen åsikt	Inte aktuellt
31	60	35	25	2	1

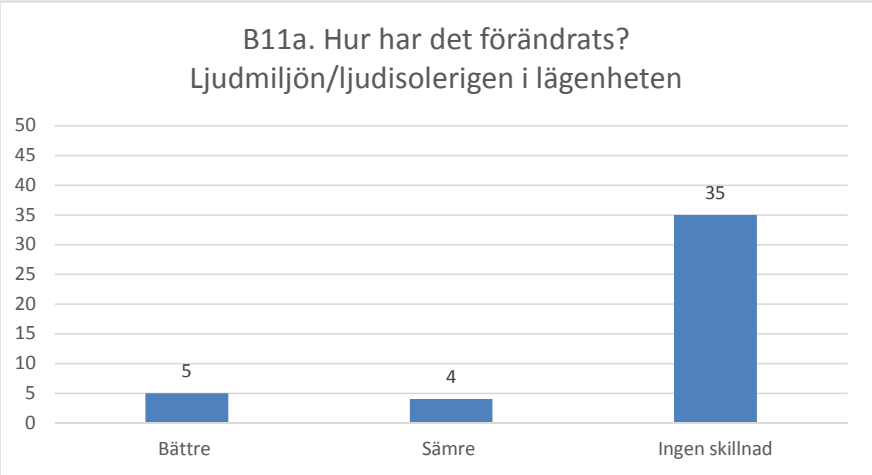


B11a. Hur har det förändrats? Ljudmiljön/ljudisoleringen i lägenheten

N=44

Bättre	Sämre	Ingen skillnad
5	4	35

4 st har svarat på frågan men angett att de flyttat in efter ombildningen.



B12. Vad tycker du om… lägenhetens temperatur/värmekomfort? Sommarhalvåret

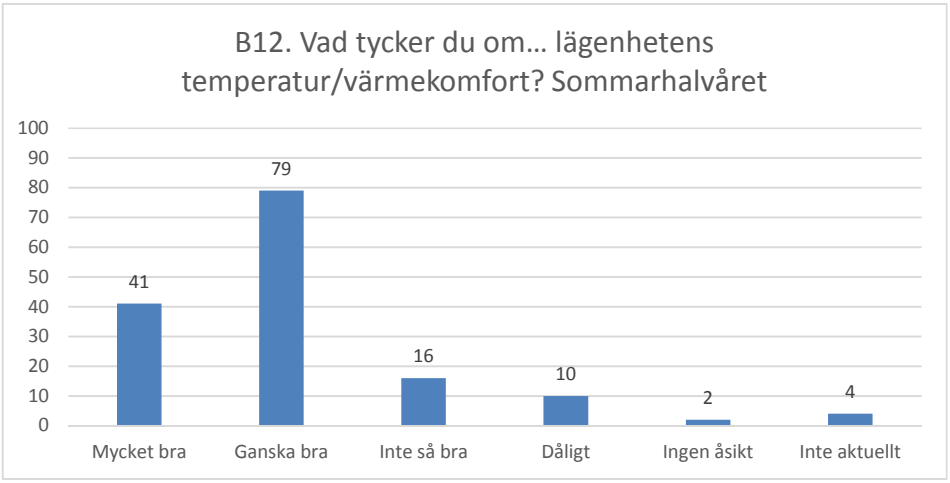
N=152

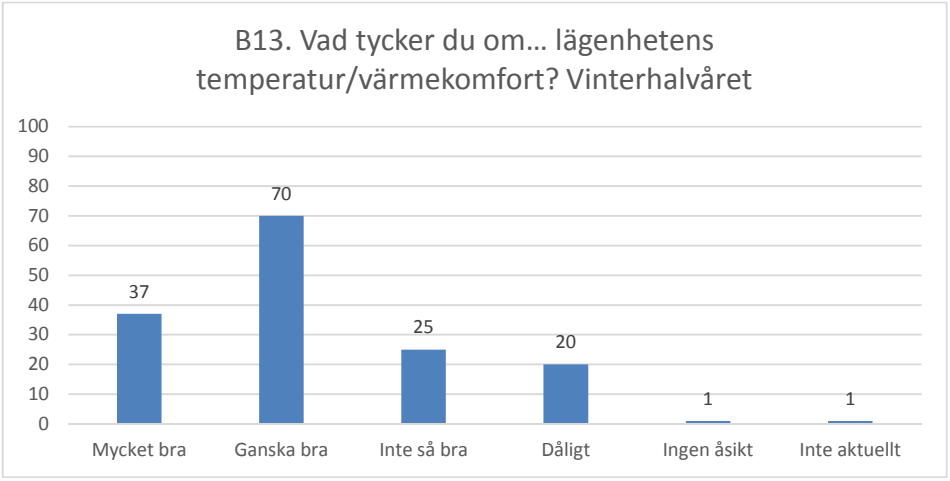
Mycket bra	Ganska bra	Inte så bra	Dåligt	Ingen åsikt	Inte aktuellt
41	79	16	10	2	4

B13. Vad tycker du om… lägenhetens temperatur/värmekomfort? Vinterhalvåret

N=154

Mycket bra	Ganska bra	Inte så bra	Dåligt	Ingen åsikt	Inte aktuellt
37	70	25	20	1	1





B12a. För dig som bodde i huset innan det blev bostadsrätter… Hur har det förändrats? Lägenhetens temperatur/värmekomfort. Sommartid

N=41

Bättre	Sämre	Ingen skillnad
5	2	34

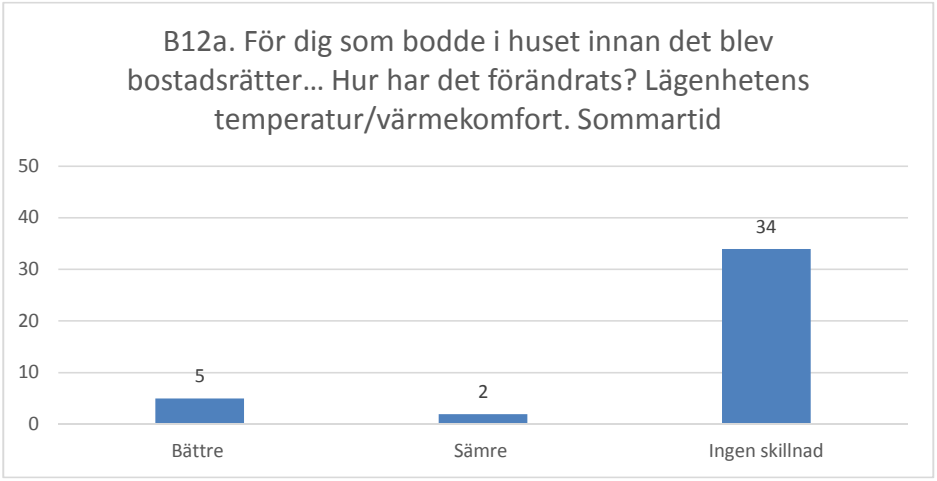
2 st har svarat på frågan men angett att de flyttat in efter ombildningen.

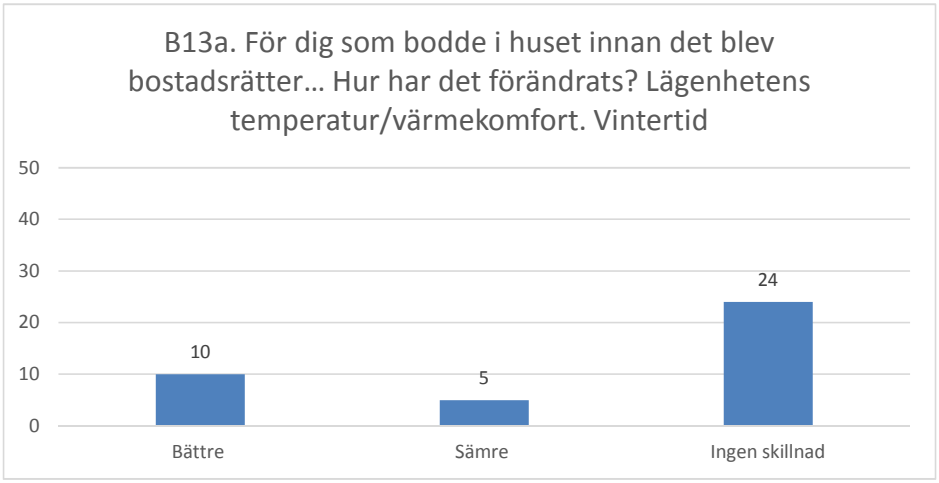
B13a. För dig som bodde i huset innan det blev bostadsrätter… Hur har det förändrats? Lägenhetens temperatur/värmekomfort. Vintertid

N=39

Bättre	Sämre	Ingen skillnad
10	5	24

3 st har svarat på frågan men angett att de flyttat in efter ombildningen.

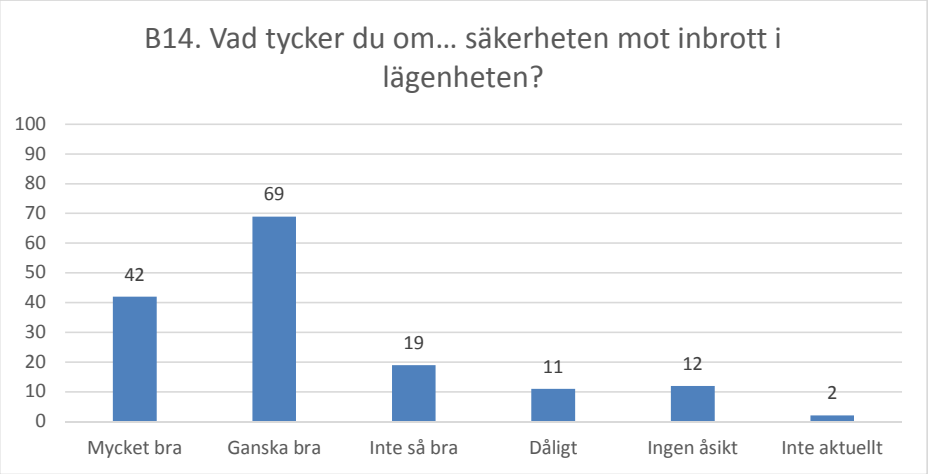




B14. Vad tycker du om… säkerheten mot inbrott i lägenheten?

N=155

Mycket bra	Ganska bra	Inte så bra	Dåligt	Ingen åsikt	Inte aktuellt
42	69	19	11	12	2

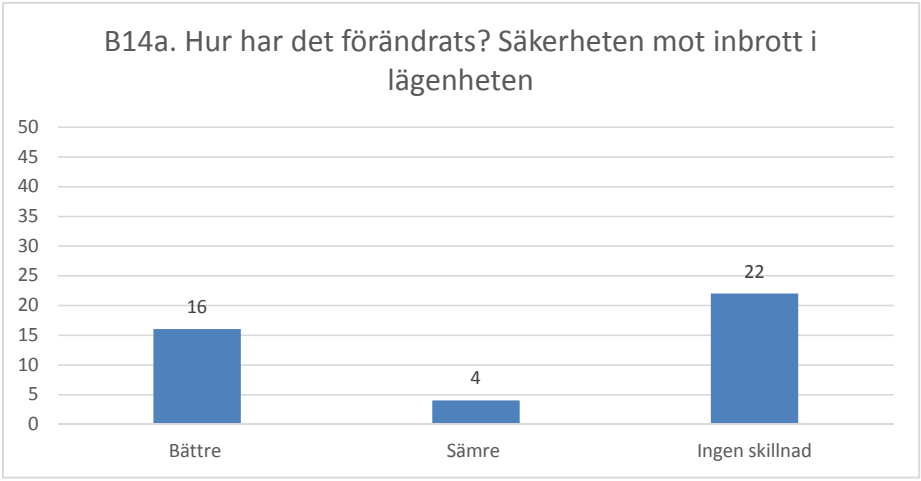


B14a. Hur har det förändrats? Säkerheten mot inbrott i lägenheten

N=42

Bättre	Sämre	Ingen skillnad
16	4	22

2 st har svarat på frågan men angett att de flyttat in efter ombildningen.



B15. Vad tycker du om möjligheten att förändra lägenheten efter dina behov?

N=153

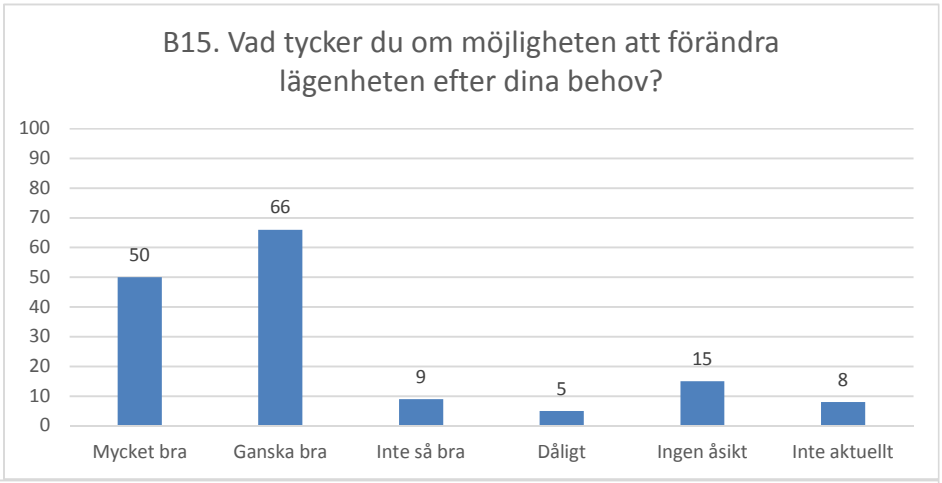
Mycket bra	Ganska bra	Inte så bra	Dåligt	Ingen åsikt	Inte aktuellt
50	66	9	5	15	8

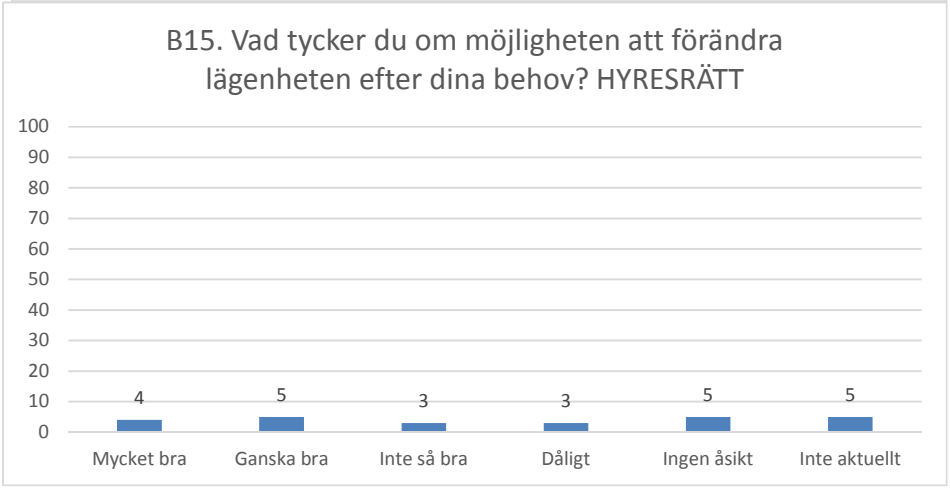
B15. Vad tycker du om möjligheten att förändra lägenheten efter dina behov? HYRESRÄTT

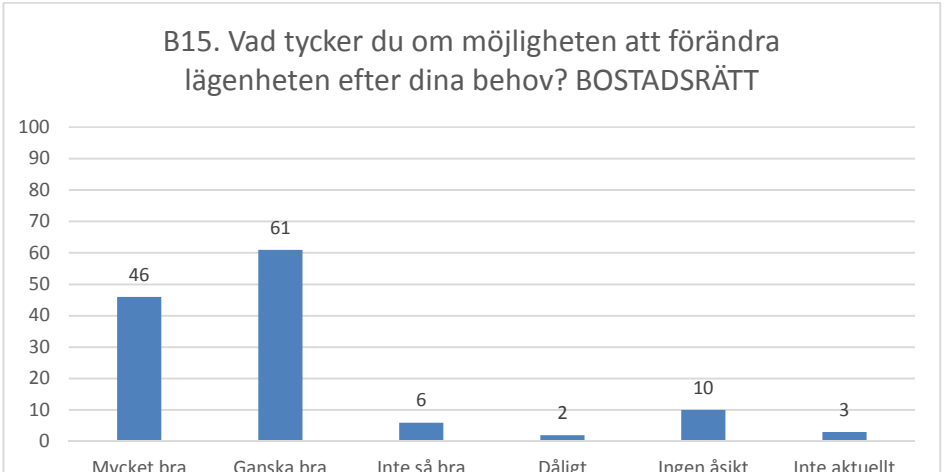
Mycket bra	Ganska bra	Inte så bra	Dåligt	Ingen åsikt	Inte aktuellt
4	5	3	3	5	5

B15. Vad tycker du om möjligheten att förändra lägenheten efter dina behov? BOSTADSRÄTT

Mycket bra	Ganska bra	Inte så bra	Dåligt	Ingen åsikt	Inte aktuellt
46	61	6	2	10	3







Mycket bra Ganska bra Inte så bra Dåligt Ingen åsikt Inte aktuellt

B15a. Hur har det förändrats: Möjligheten att förändra lägenheten efter dina behov?

N=38

Bättre	Sämre	Ingen skillnad
20	6	12

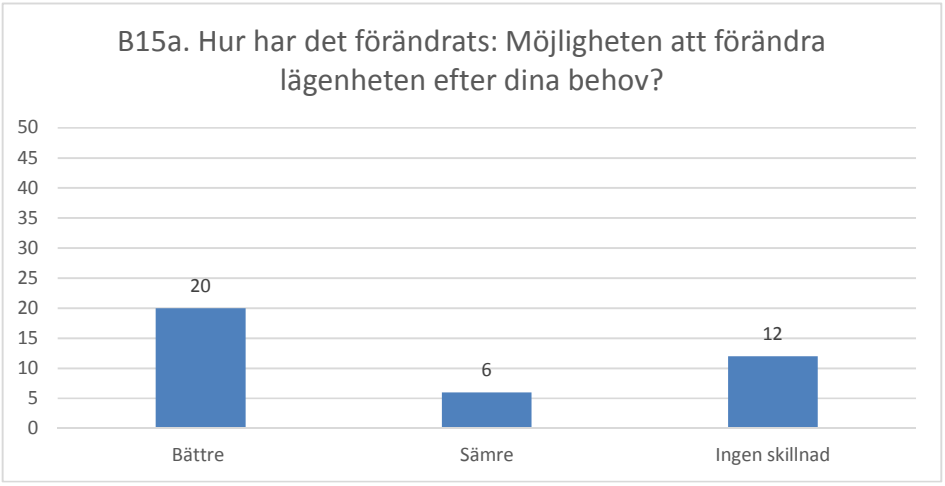
3 st har svarat på frågan men angett att de flyttat in efter ombildningen.

B15a. Hur har det förändrats: Möjligheten att förändra lägenheten efter dina behov? HYRESRÄTT

Bättre	Sämre	Ingen skillnad
1	5	8

B15a. Hur har det förändrats: Möjligheten att förändra lägenheten efter dina behov? BOSTADSRÄTT

Bättre	Sämre	Ingen skillnad
19	1	4



B7 - B15 Hur trivs du/vad tycker du om:
Kommentar

No Comment!

Det hade varit lättare om man hade en "husvärd" man kunde gå till om man ville renovera eller få nått gjort.. Nu vill man inte "gnälla" för det är ju dina grannar som är dina hyresvärdar...

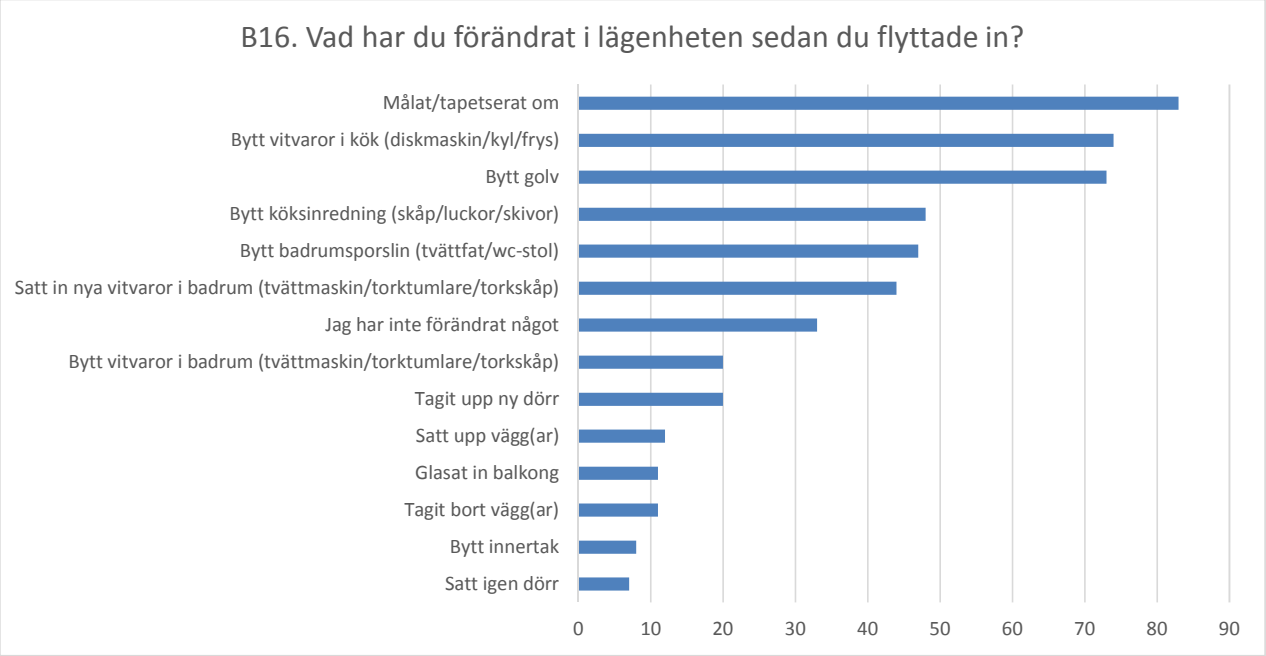
Saknar säkerhetsdörr så det läcker in en del oväsen från svalen. Samma anledning till säkerheten. Över lag bra dock.

Har haft inbrott en gång, de har försökt två gånger
Är hyresgäst
Vi gjorde om hela planlösningen när vi flyttade in - det bästa vi gjort!

Lägenheten är ganska kall på vintern vilket jag upplever som en fördel

Temp. vinter har vissa år (under några veckor) varit VÄLDIGT låg, ca 11 grader.

B16. Vad har du förändrat i lägenheten sedan du flyttade in?
N=160



B16. Annat, nämligen: (fritextsvar)

Bytt blandare i kök och WC. De andra var utslitna

Bytt alla innerdörrar och garderob dörrar.pga gammalt
Glaset till fönstret gick sönder i vardagsrum pga någon killar sparkade football.
Tagit bort dörrar
Badkaret ut duschen in

Garderober
Inte ännu. Inte hunnit ännu

Bytt diskm
Tagit bort platsbyggda garderober, bytt plats på sovrum och vardagsrum

3 nya golvfläktar samt 1 takfläkt
Badrum. Glasvägg.
Nya persienner
Bytt alla dörrar o dörrkarmar, tagit bort alla tapeter och spacklat alla väggar.
Totalrenoverat hela lägenheten

Ett köksskåp
Bytt alla garderober i hela hemmet. Vi ville ha allt nytt och fräscht
Gjort den till öppet kök + vardagsrum
Byt plast matta till klinker i badrummet och i WC

Byggt in en bastu o bytt badkar
Lägger inte krut på lgh (kylskåp)
Planerar att göra snart, inom 2 år (bytt köksinredning. Bytt vitvaror i kök, bytt badrumsporslin, satt in nya vitvarpr, bytt vitvarpr o badrum)

B17. Hur länge planerar du att bo i den här lägenheten?

N=164 Inkl fritext

N=148 Exkl fritext

Planerar att flytta inom tio år	10
Planerar att flytta inom ett år	11
Planerar att flytta inom fem år	25
Planerar att bo kvar tills vidare	102
Annat, nämligen	*se fritext*

B10. Hur länge planerar du att bo i den här lägenheten? HYRESRÄTT

Planerar att flytta inom fem år	1
Planerar att flytta inom tio år	1
Planerar att flytta inom ett år	3
Planerar att bo kvar tills vidare	22
Annat, nämligen	*se fritext*

B10. Hur länge planerar du att bo i den här lägenheten? BOSTADSRÄTT

Planerar att flytta inom ett år	8
Planerar att flytta inom tio år	9
Planerar att flytta inom fem år	24
Planerar att bo kvar tills vidare	80
Annat, nämligen	*se fritext*

B17. Hur länge planerar du att bo i den här lägenheten? Fritextsvar infogade när möjligt (dock inte när annat redan är angett)

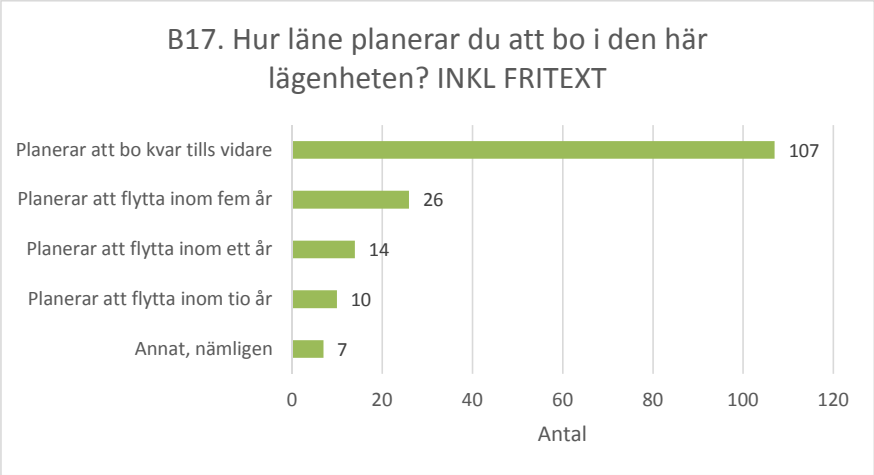
Annat, nämligen	7
Planerar att flytta inom tio år	10
Planerar att flytta inom ett år	14
Planerar att flytta inom fem år	26
Planerar att bo kvar tills vidare	107

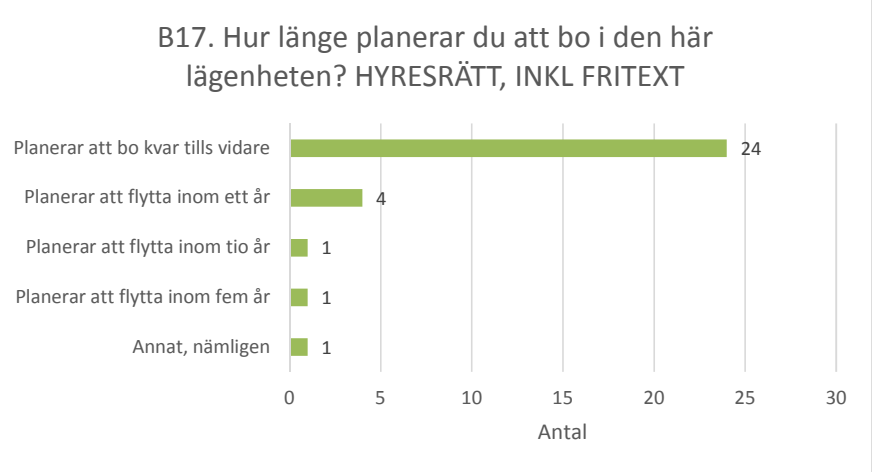
B10. Hur länge planerar du att bo i den här lägenheten? HYRESRÄTT

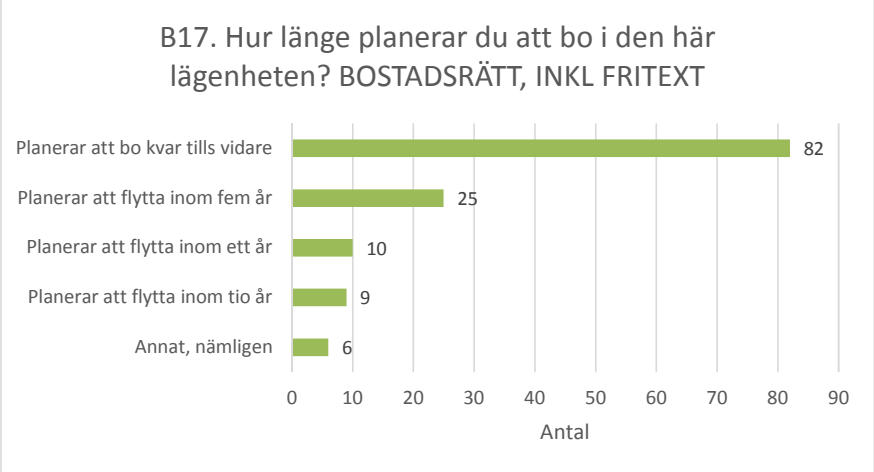
Annat, nämligen	1
Planerar att flytta inom fem år	1
Planerar att flytta inom tio år	1
Planerar att flytta inom ett år	4
Planerar att bo kvar tills vidare	24

B10. Hur länge planerar du att bo i den här lägenheten? BOSTADSRÄTT

Annat, nämligen	6
Planerar att flytta inom tio år	9
Planerar att flytta inom ett år	10
Planerar att flytta inom fem år	25
Planerar att bo kvar tills vidare	82


B17. Hur läne planerar du att bo i den här lägenheten? INKL FRITEXT
Planerar att bo kvar tills vidare
107
Planerar att flytta inom fem år
26
Planerar att flytta inom ett år
14
Planerar att flytta inom tio år
10
Annat, nämligen
7
0
20
40
60
80
100
120
Antal


B17. Hur länge planerar du att bo i den här lägenheten? HYRESRÄTT, INKL FRITEXT
Planerar att bo kvar tills vidare
24
Planerar att flytta inom ett år
4
Planerar att flytta inom tio år
1
Planerar att flytta inom fem år
1
Annat, nämligen
1
0
5
10
15
20
25
30
Antal


B17. Hur länge planerar du att bo i den här lägenheten? BOSTADSRÄTT, INKL FRITEXT
Planerar att bo kvar tills vidare
82
Planerar att flytta inom fem år
25
Planerar att flytta inom ett år
10
Planerar att flytta inom tio år
9
Annat, nämligen
6
0
10
20
30
40
50
60
70
80
90
Antal

B17. Annat, nämligen: (fritextsvar)

När jag och min fru dör
Vet ej
Stanna livet ut
Så fort som möjligt

Bara jag får en liten fin 2:a, flyttar jag gärna "idag"
Vet ej
planerar att flytta härifrån senast nästa sommar, innan vår son börjar årskurs 4 då han måste ta sig till skolan i Lövgärdet centrum vilket inte är ett alternativ med tanke på vad man ser dagligen här och vad man hör

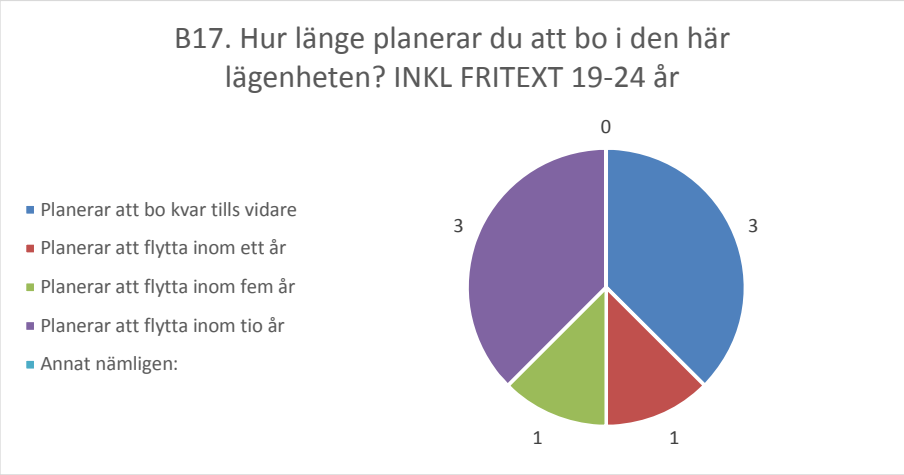
Tills det bittra slutet
För kort varsel på lägenheter på Boplats, svårt att flytta då = dubbelhyra i flera månader
Inte planlagt ännu

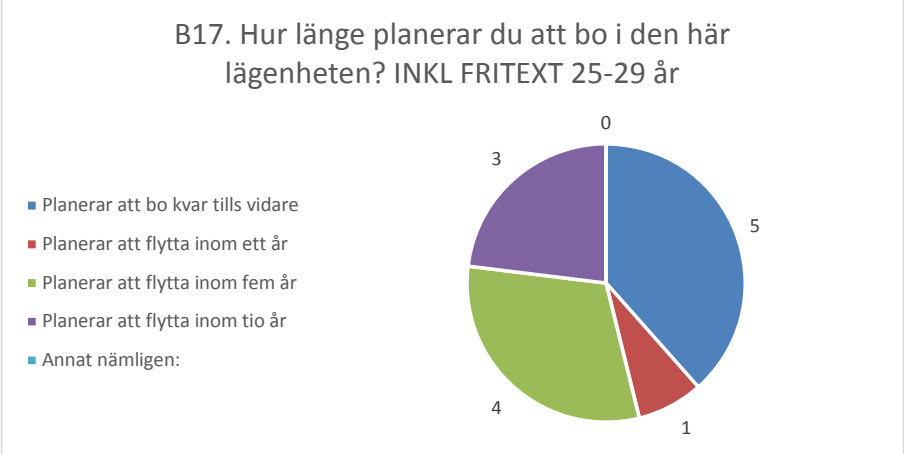
Jag har flyttat sen 2 månader
Så länge jag får leva

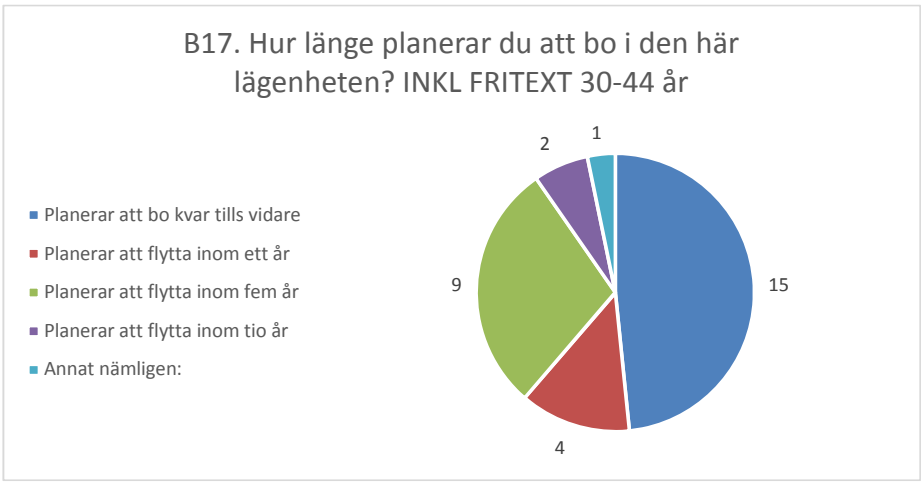
Vet ej

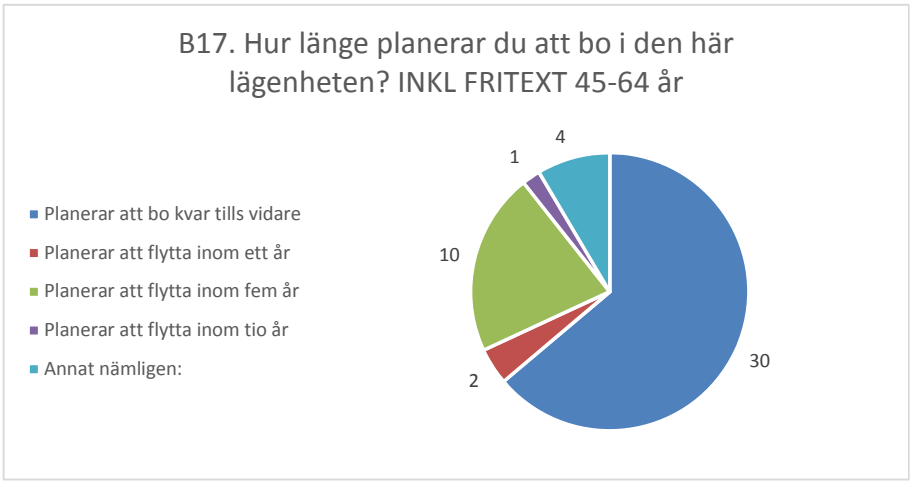
Tills vi hittar något bättre
Flyttar ut till annan bostadsrätt i annat område
Planerar att flytta så fort så möjligt

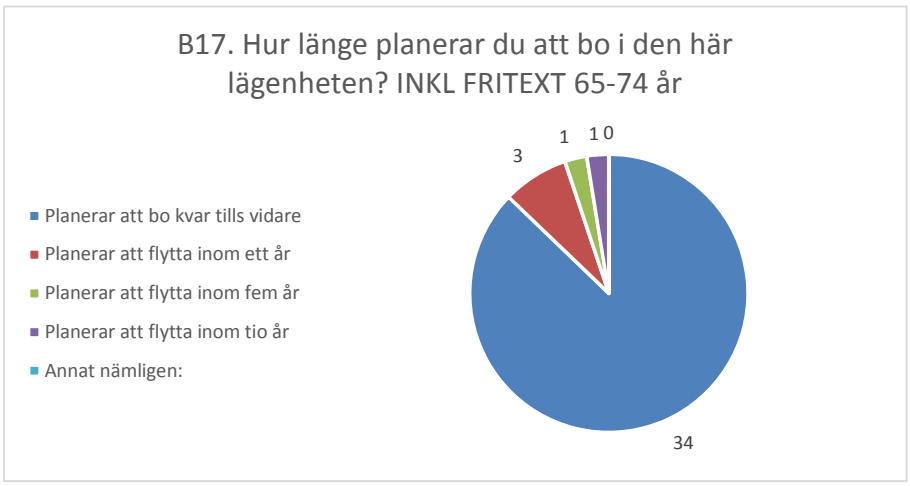
Vill inte flytta
Tills jag blir för gammal

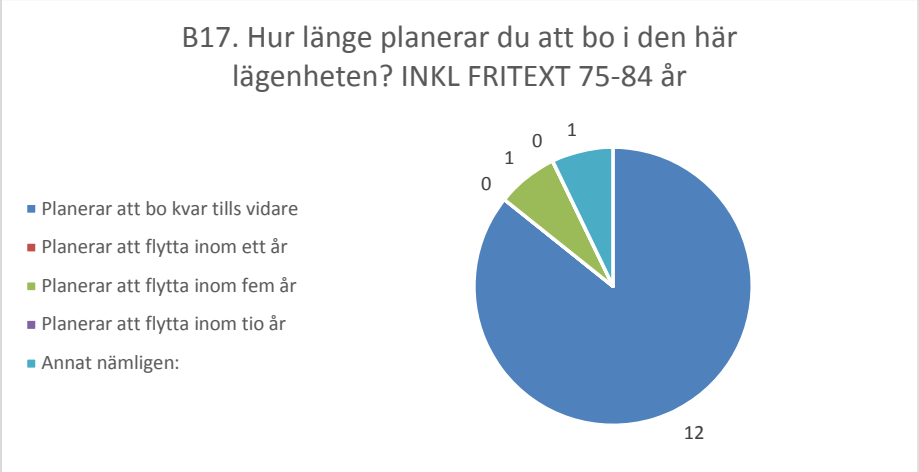


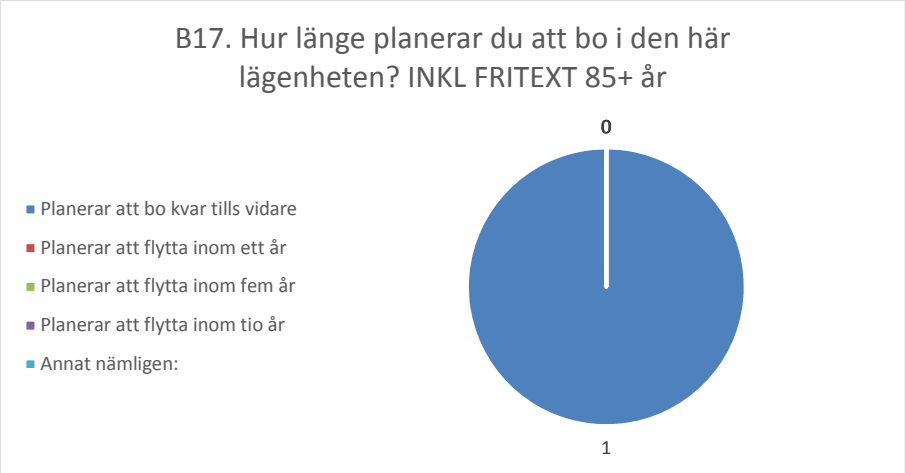



B17. Hur länge planerar du att bo i den här lägenheten? INKL FRITEXT 30-44 år
Planerar att bo kvar tills vidare
Planerar att flytta inom ett år
Planerar att flytta inom fem år
Planerar att flytta inom tio år
Annat nämligen:
15
4
9
2
1


B17. Hur länge planerar du att bo i den här lägenheten? INKL FRITEXT 45-64 år
Planerar att bo kvar tills vidare
Planerar att flytta inom ett år
Planerar att flytta inom fem år
Planerar att flytta inom tio år
Annat nämligen:
30
2
10
1
4


B17. Hur länge planerar du att bo i den här lägenheten? INKL FRITEXT 65-74 år
Planerar att bo kvar tills vidare
Planerar att flytta inom ett år
Planerar att flytta inom fem år
Planerar att flytta inom tio år
Annat nämligen:
34
3
1
1 0





Vid uppdelningen i ålderskategorier har angiven ålder på fråga A1 använts. Tolv enkäter har inte svarat på A1 och är därför inte inkluderade. Två av de resterande har inte svarat på fråga B10.

B18. Om du skulle välja att flytta från lägenheten, vad skulle vara orsaken?

N=118 Exkl fritext

N=146 Inkl fritext

För att få ett mindre boende	16
För att få loss pengar (för dig som bor i bostadsrätt)	16
För att få lägre boendekostnad	17
För att få en annan typ av boende (hyresrätt, bostadsrätt, äganderätt)	24
För att få ett större boende	31
För att flytta till ett annat område	47
Annat nämligen	*se fritext*

HYRESRÄTT

För att få loss pengar (för dig som bor i bostadsrätt)	0
För att få en annan typ av boende (hyresrätt, bostadsrätt, äganderätt)	2
För att få ett större boende	3
För att få ett mindre boende	4
För att få lägre boendekostnad	6
För att flytta till ett annat område	8
Annat nämligen	*se fritext*

BOSTADSRÄTT

För att få lägre boendekostnad	11
För att få ett mindre boende	12
För att få loss pengar (för dig som bor i bostadsrätt)	16
För att få en annan typ av boende (hyresrätt, bostadsrätt, äganderätt)	22
För att få ett större boende	28
För att flytta till ett annat område	39
Annat nämligen	*se fritext*

B18. Om du skulle välja att flytta från lägenheten, vad skulle vara orsaken? FRITEXTSVAR INFOGADE NÄR MÖJLIGT SAMT NYA KATEGORIER

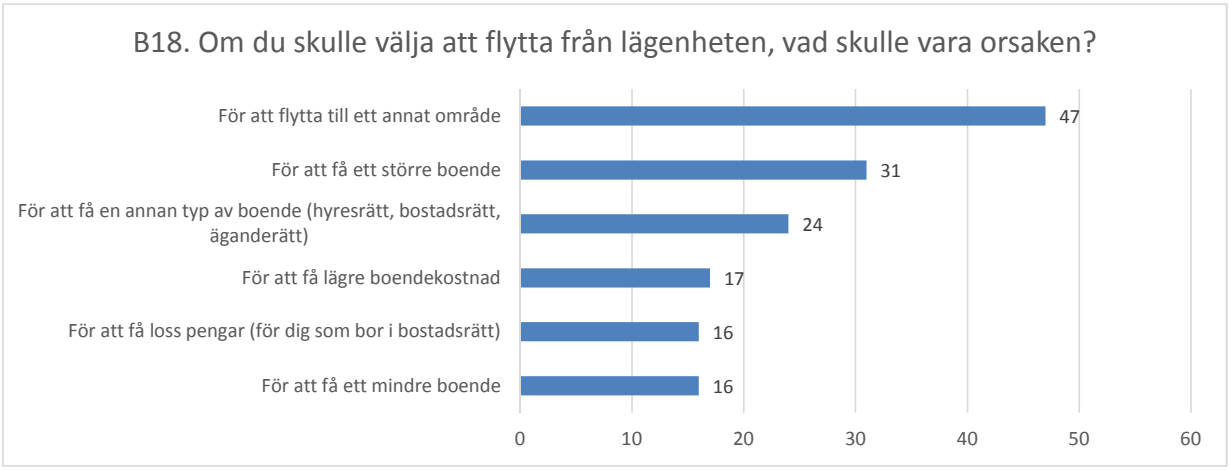
För att flytta till landet	2
På grund av ålder	2
På grund av arbete/studier	2
På grund av föreningen	4
På grund av fysiska förutsättningar/vill ha hiss	7
På grund av familjeförhållanden	7
Annat nämligen	11
För att få ett mindre boende	16
För att få loss pengar (för dig som bor i bostadsrätt)	16
För att få lägre boendekostnad	18
För att få en annan typ av boende (hyresrätt, bostadsrätt, äganderätt)	24
För att få ett större boende	31
För att flytta till ett annat område	53

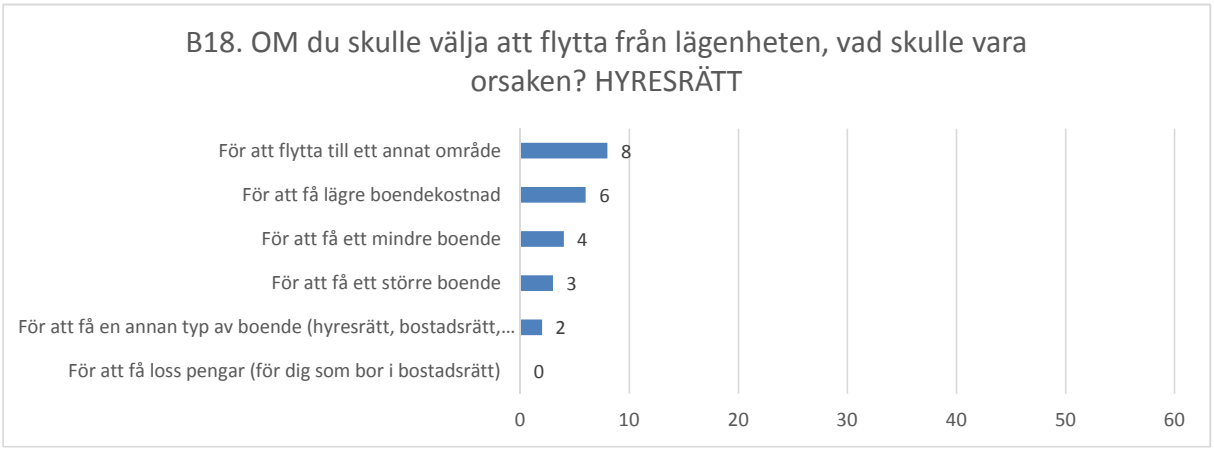
HYRESRÄTT INKL FRITEXTSVAR

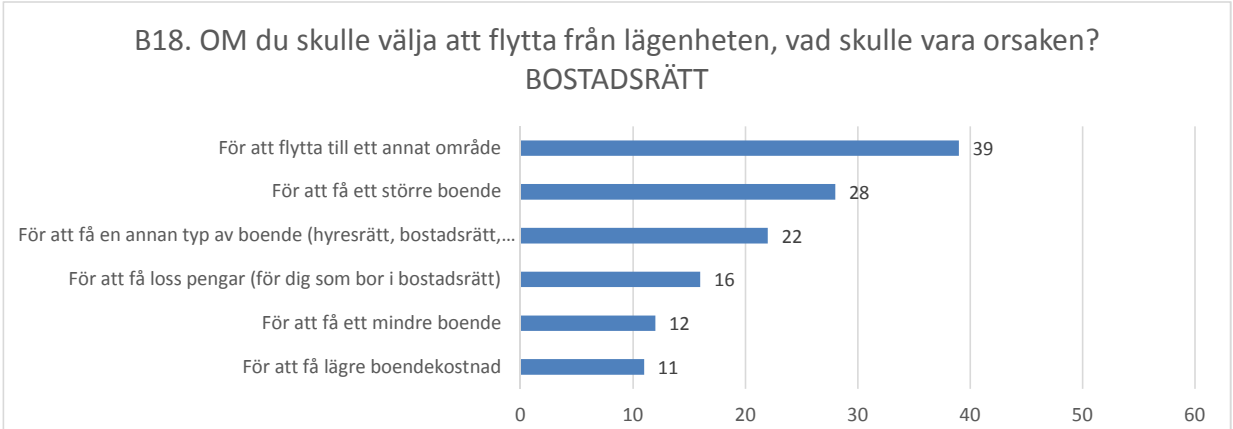
För att flytta till landet	1
På grund av föreningen	1
På grund av fysiska förutsättningar/vill ha hiss	1
Annat nämligen	3
För att få en annan typ av boende (hyresrätt, bostadsrätt, äganderätt)	3
För att få ett större boende	3
För att få ett mindre boende	4
För att få lägre boendekostnad	6
För att flytta till ett annat område	8

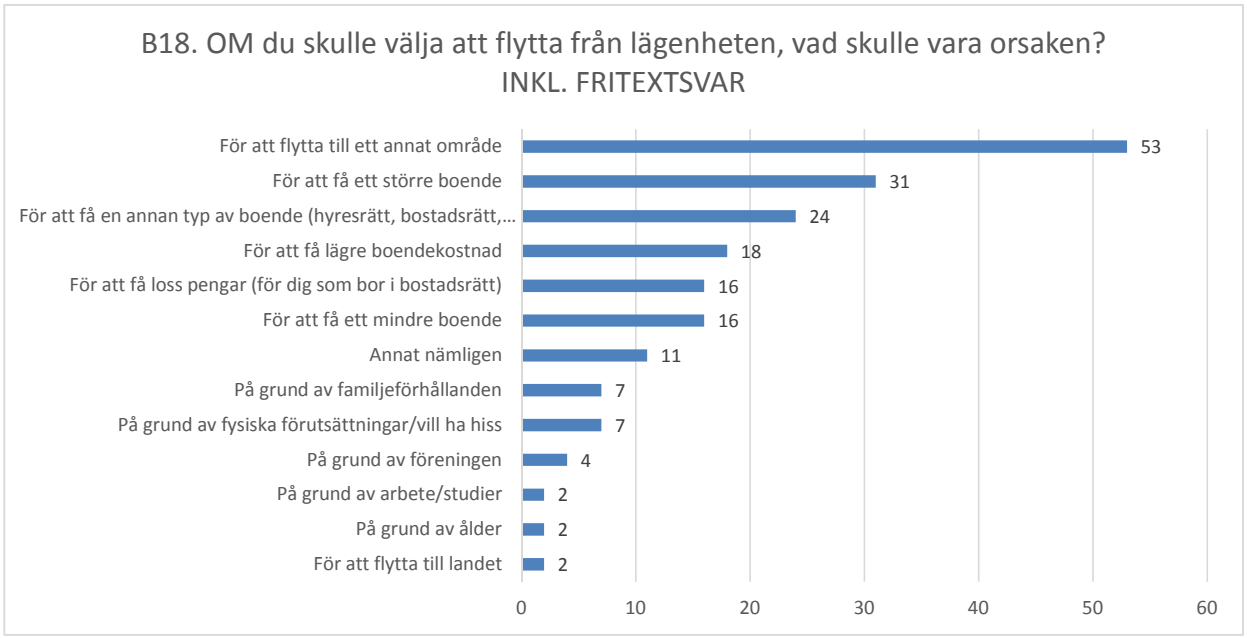
BOSTADSRÄTT INKL FRITEXTSVAR	
För att flytta till landet	1
På grund av ålder	2
På grund av arbete/studier	2
På grund av föreningen	3
På grund av fysiska förutsättningar/vill ha hiss	6
På grund av familjeförhållanden	7
Annat nämligen	8
För att få ett mindre boende	12
För att få lägre boendekostnad	12
För att få loss pengar (för dig som bor i bostadsrätt)	16
För att få en annan typ av boende (hyresrätt, bostadsrätt, äganderätt)	23
För att få ett större boende	28
För att flytta till ett annat område	45

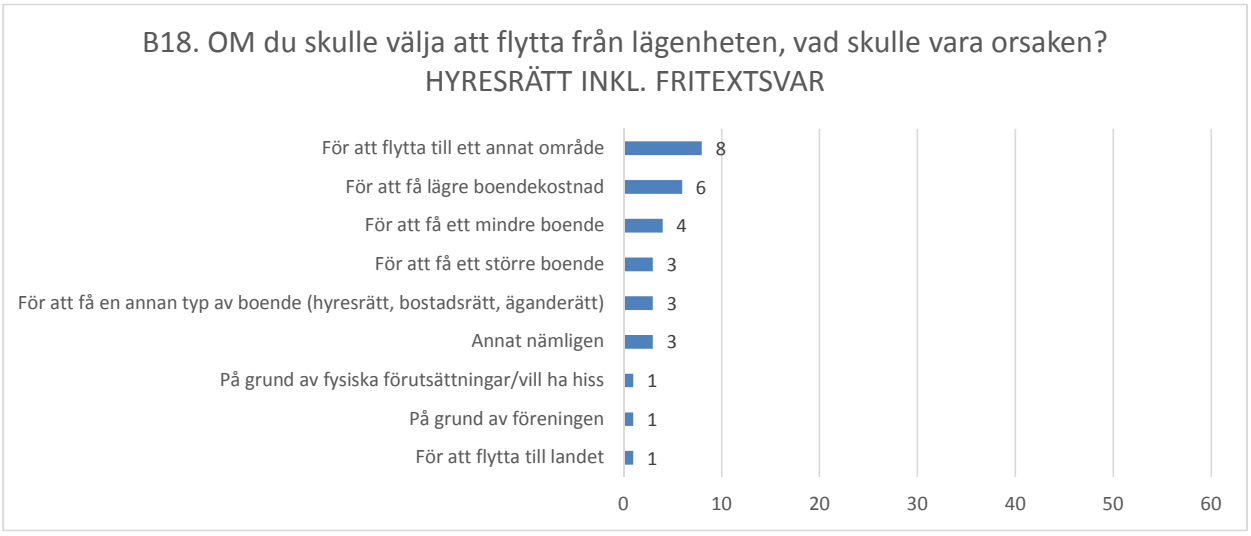
OBS! Vissa enkäter har svarat flera alternativ. Alla alternativen räknas här.

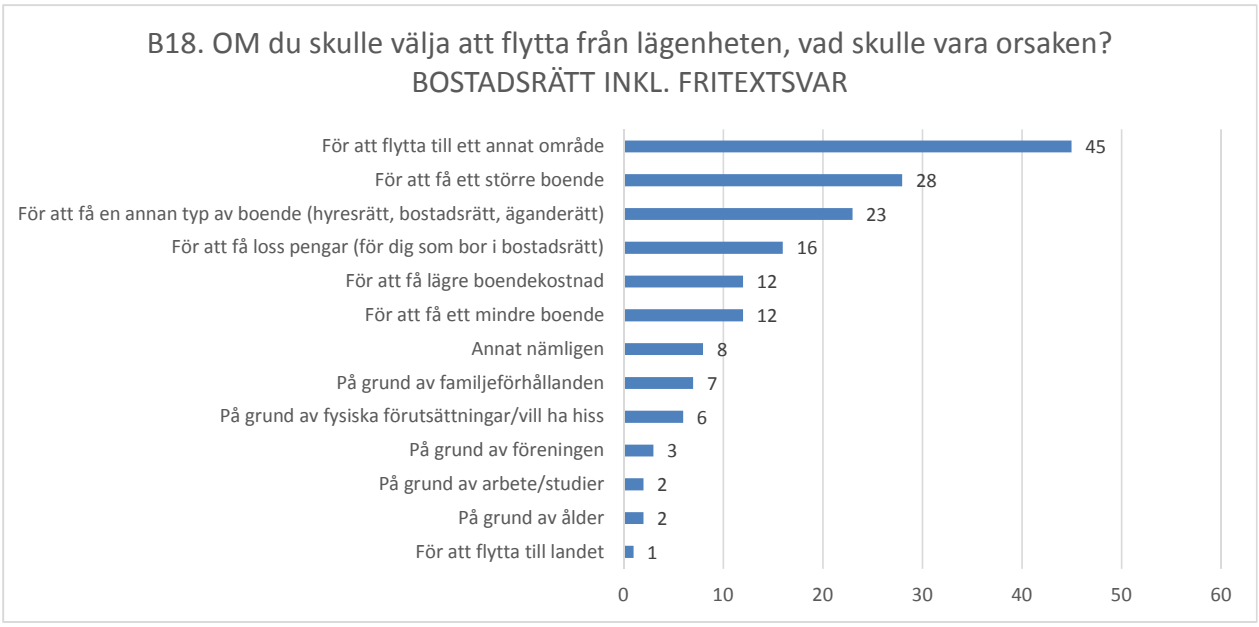







B18. OM du skulle välja att flytta från lägenheten, vad skulle vara orsaken?
INKL. FRITEXTSVAR
För att flytta till ett annat område 53
För att få ett större boende 31
För att få en annan typ av boende (hyresrätt, bostadsrätt,... 24
För att få lägre boendekostnad 18
För att få loss pengar (för dig som bor i bostadsrätt) 16
För att få ett mindre boende 16
Annat nämligen 11
På grund av familjeförhållanden 7
På grund av fysiska förutsättningar/vill ha hiss 7
På grund av föreningen 4
På grund av arbete/studier 2
På grund av ålder 2
För att flytta till landet 2
0 10 20 30 40 50 60


B18. OM du skulle välja att flytta från lägenheten, vad skulle vara orsaken?
HYRESRÄTT INKL. FRITEXTSVAR
För att flytta till ett annat område 8
För att få lägre boendekostnad 6
För att få ett mindre boende 4
För att få ett större boende 3
För att få en annan typ av boende (hyresrätt, bostadsrätt, äganderätt) 3
Annat nämligen 3
På grund av fysiska förutsättningar/vill ha hiss 1
På grund av föreningen 1
För att flytta till landet 1
0 10 20 30 40 50 60


B18. OM du skulle välja att flytta från lägenheten, vad skulle vara orsaken?
BOSTADSRÄTT INKL. FRITEXTSVAR
För att flytta till ett annat område 45
För att få ett större boende 28
För att få en annan typ av boende (hyresrätt, bostadsrätt, äganderätt) 23
För att få loss pengar (för dig som bor i bostadsrätt) 16
För att få lägre boendekostnad 12
För att få ett mindre boende 12
Annat nämligen 8
På grund av familjeförhållanden 7
På grund av fysiska förutsättningar/vill ha hiss 6
På grund av föreningen 3
På grund av arbete/studier 2
På grund av ålder 2
För att flytta till landet 1
0 10 20 30 40 50 60

B18. Annat, nämligen: (Fritext)

Slippa trappor
Jag vill bestämma över mitt hus [årtal för inflytt ej angivet]
Kanske för att flytta utomlands
Flyttar ut på landet
Hiss
Flytta till min särbo som har villa i ett lugnt område
Hiss
1
Stuga

Styrelsen behandlar oss som livegna
Vil vill flytta till ett mer barnvänligt område, ett område med betydligt mindre kriminalitet och mindre jalla jalla
Väljer att inte flytta. (Nästa äldreboende!?)
För att få ett hus med liten trädgård och parkering för 2 bilar.

Giftermål
Hiss
Slippa backarna
Endast aktuellt om ränteläget skulle explodera eller om jag skulle behöva flytta ihop med någon. Så länge jag bor ensam och har råd kommer jag bo kvar.
För att slippa föreningen
Bo i villa + ha tomt / bo i tryggare område
Mer utrymme för renovering etc

Ingen aning
We plan to gift it to our son and move elsewhere.
1
Arbete på annan ort
Flytta till en större och bättre organiserad förening

Studier på annan ort
Fysiska problem
För att fp en ny eller renoverad lägenhet
Flera svar: Till ett annat område och till en tvåa med lägre boendekostnad

Om jag inte klarar trapporna (högst upp) när jag blir äldre. Om jag får barnbarn o vill bo nära dem (Stockholm. London)
Flytta ihop med en kvinna
Bor på 3dje vå. Flytta där det finns hiss
Ålder?
Flytta till kyrkogården
Flytta till annan ort
Bättre styrelse samt aktiva förvbättringar i område. Bättre område o bättre gemenskap.
Flytta till min pojkvän

B19. Vilken typ av boende skulle du välja om du skulle flytta idag?

N=118 Exkl fritext

N=148 Inkl fritext

Hyresrätt, privat	18
Hyresrätt, allmännyttan	38
Hus, äganderätt	55
Bostadsrätt	65
Annat, nämligen	*se fritext*

HYRESRÄTT

Hyresrätt, privat	3
Bostadsrätt	4
Hus, äganderätt	4
Hyresrätt, allmännyttan	15
Annat, nämligen	*se fritext*

BOSTADSRÄTT

Hyresrätt, privat	15
Hyresrätt, allmännyttan	23
Hus, äganderätt	51
Bostadsrätt	61
Annat, nämligen	*se fritext*

B19. Vilken typ av boende skulle du välja om du skulle flytta idag? FRITEXTSVAR INFOGADE NÄR MÖJLIGT SAMT NYA KATEGORIER

Radhus	2
Kollektiv	2
Vet ej	3
Annat, nämligen	4
Hyresrätt, privat	19
Hyresrätt, allmännyttan	39
Hus, äganderätt	56
Bostadsrätt	67

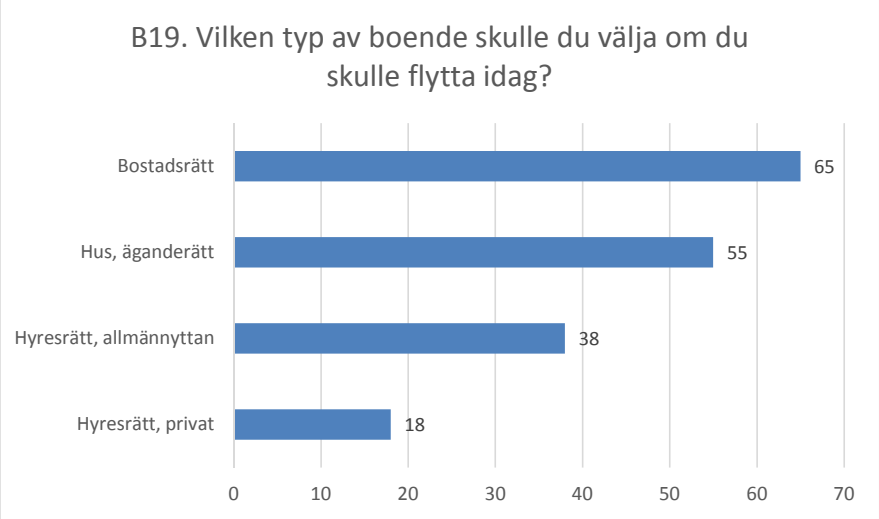
HYRESRÄTT INKL FRITEXTSVAR

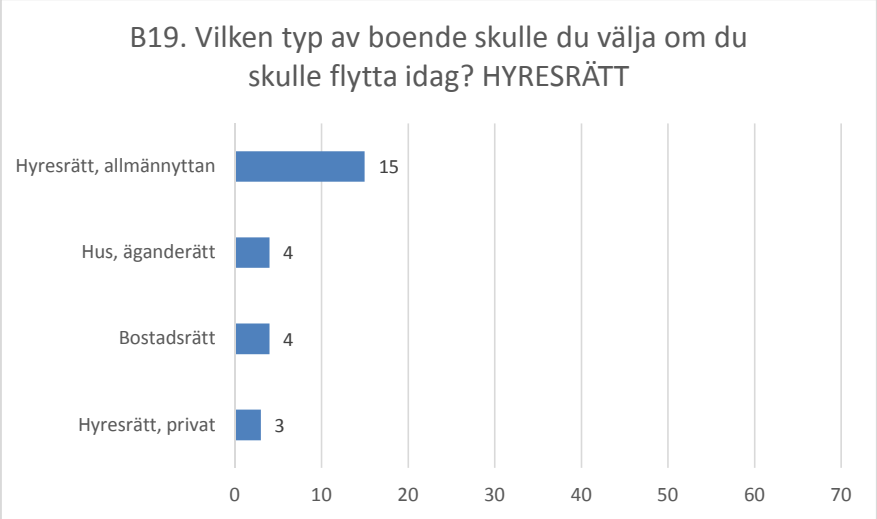
Vet ej	1
Annat, nämligen	2
Hyresrätt, privat	3
Hus, äganderätt	4
Bostadsrätt	4
Hyresrätt, allmännyttan	15

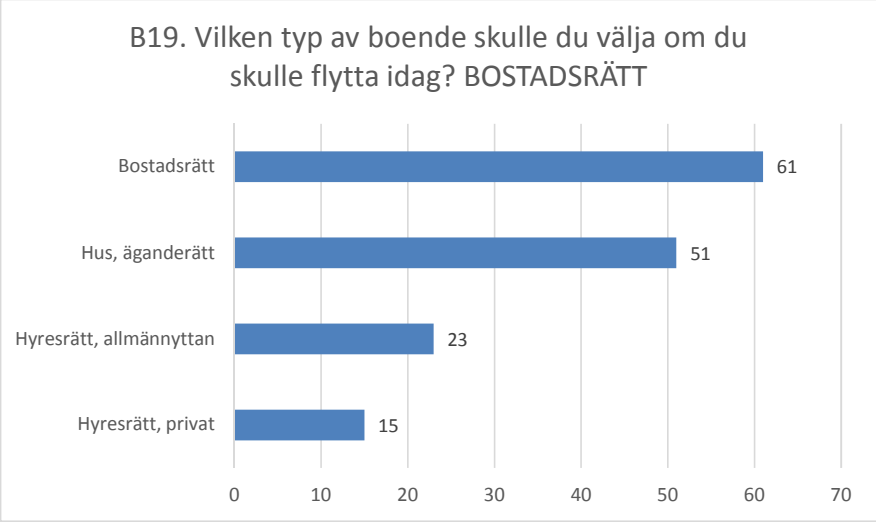
BOSTADSRÄTT INKL FRITEXTSVAR

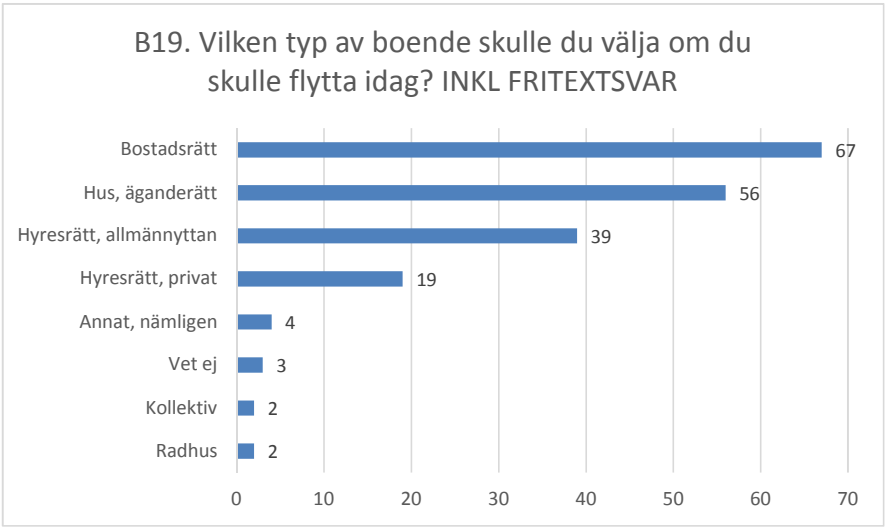
Radhus	2
Kollektiv	2
Vet ej	2
Annat, nämligen	2
Hyresrätt, privat	16
Hyresrätt, allmännyttan	24
Hus, äganderätt	52
Bostadsrätt	63

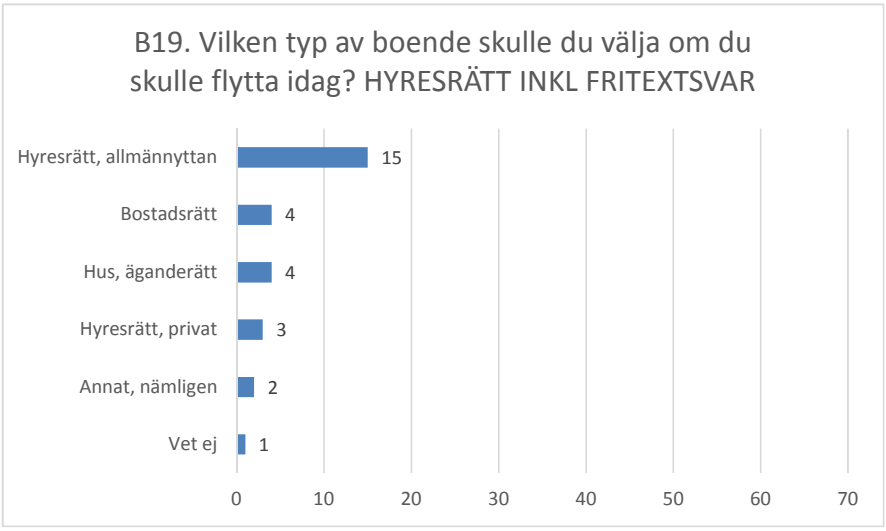
OBS! Vissa enkäter har svarat flera alternativ. Alla alternativen räknas här.

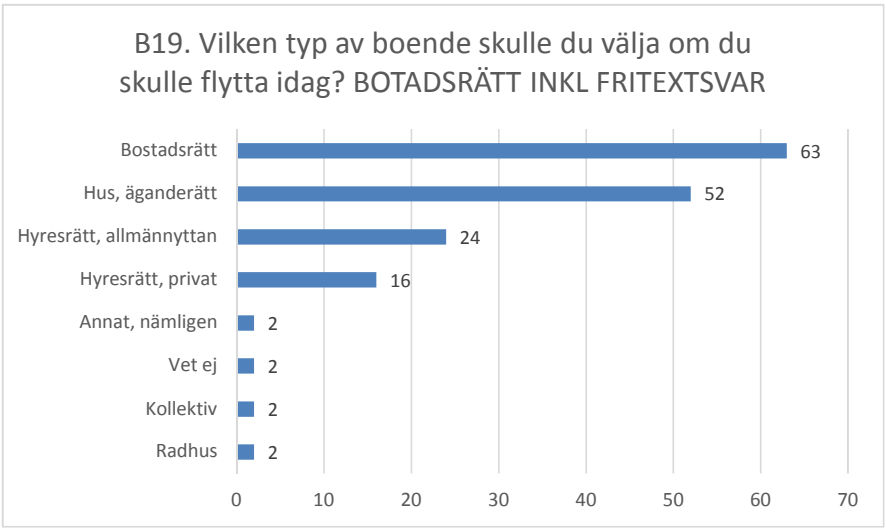

B19. Vilken typ av boende skulle du välja om du skulle flytta idag?
Bostadsrätt
65
Hus, äganderätt
55
Hyresrätt, allmännyttan
38
Hyresrätt, privat
18
0
10
20
30
40
50
60
70


B19. Vilken typ av boende skulle du välja om du skulle flytta idag? HYRESRÄTT
Hyresrätt, allmännyttan
15
Hus, äganderätt
4
Bostadsrätt
4
Hyresrätt, privat
3
0
10
20
30
40
50
60
70


B19. Vilken typ av boende skulle du välja om du skulle flytta idag? BOSTADSRÄTT
Bostadsrätt
61
Hus, äganderätt
51
Hyresrätt, allmännyttan
23
Hyresrätt, privat
15
0
10
20
30
40
50
60
70


B19. Vilken typ av boende skulle du välja om du skulle flytta idag? INKL FRITEXTSVAR
Bostadsrätt
67
Hus, äganderätt
56
Hyresrätt, allmännyttan
39
Hyresrätt, privat
19
Annat, nämligen
4
Vet ej
3
Kollektiv
2
Radhus
2
0
10
20
30
40
50
60
70


B19. Vilken typ av boende skulle du välja om du skulle flytta idag? HYRESRÄTT INKL FRITEXTSVAR
Hyresrätt, allmännyttan
15
Bostadsrätt
4
Hus, äganderätt
4
Hyresrätt, privat
3
Annat, nämligen
2
Vet ej
1
0
10
20
30
40
50
60
70


B19. Vilken typ av boende skulle du välja om du skulle flytta idag? BOTADSRÄTT INKL FRITEXTSVAR
Bostadsrätt
63
Hus, äganderätt
52
Hyresrätt, allmännyttan
24
Hyresrätt, privat
16
Annat, nämligen
2
Vet ej
2
Kollektiv
2
Radhus
2
0
10
20
30
40
50
60
70

B19. Annat, nämligen: (Fritext)

vet ej, vad som finns
Hyrd stuga
Anything works

Vet ej
Bostadsrätt/ Radhus
(B11. sista krysset)

1

vet ej

Kollektivt

Hyresrätt (privat eller allmännytta) eller bostadsrätt spelar ingen roll

DEL C - OM FASTIGHETEN OCH OMRÅDET (FÖR ALLA)

C1. Vad tycker du om… skötseln av fastighet och bostadsområde?

N=161

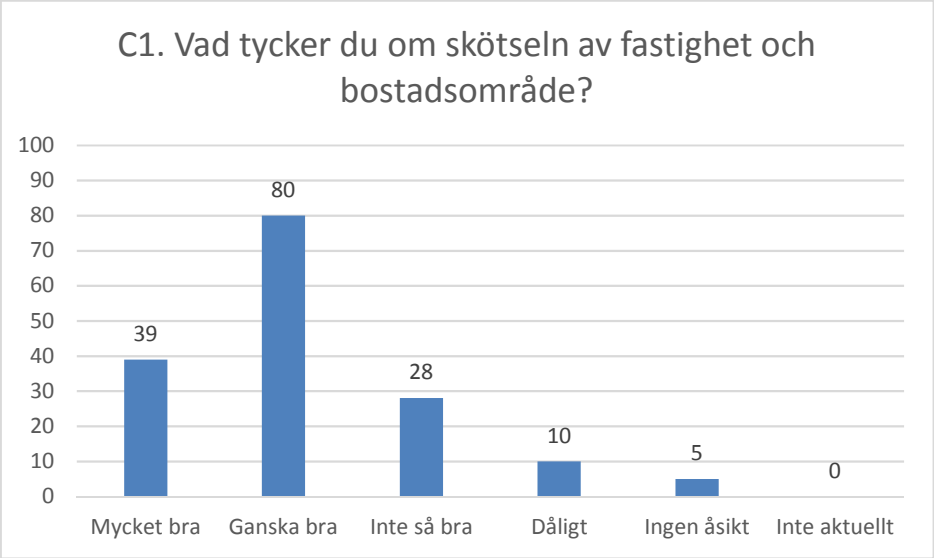
Mycket bra	Ganska bra	Inte så bra	Dåligt	Ingen åsikt	Inte aktuellt
39	80	28	10	5	0

C1. Vad tycker du om… skötseln av fastighet och bostadsområde? HYRESRÄTT

Mycket bra	Ganska bra	Inte så bra	Dåligt	Ingen åsikt	Inte aktuellt
3	13	6	5	2	0

C1. Vad tycker du om… skötseln av fastighet och bostadsområde? BOSTADSRÄTT

Mycket bra	Ganska bra	Inte så bra	Dåligt	Ingen åsikt	Inte aktuellt
36	67	22	5	3	0



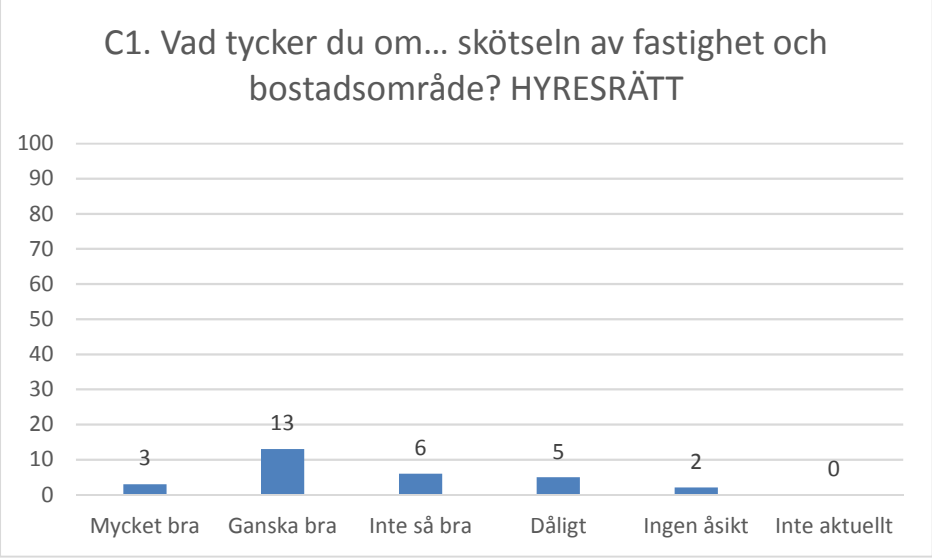
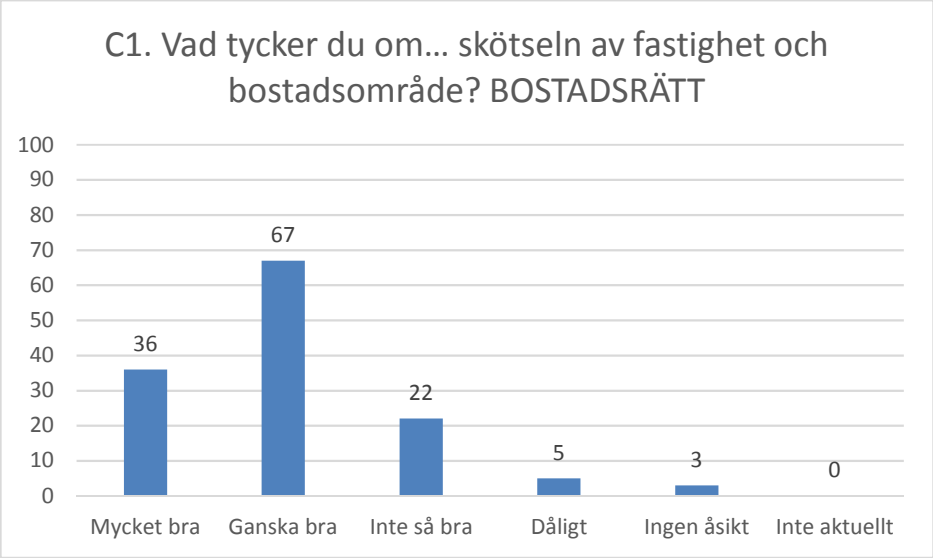


Diagram Del C



För dig som bodde i huset innan det blev bostadsrätter, hur har det förändrats?

C1a. Hur har det förändrats? Skötseln av fastighet och bostadsområde?

N=47

Bättre	Sämre	Ingen skillnad
19	14	14

3 st har svarat på frågan men angett att de flyttat in efter ombildningen. 1 person verkar konsekvent ha svarat motsatsen (angett "mycket bra" men skriver att det blivit sämre)

C1a. Hur har det förändrats? Skötseln av fastighet och bostadsområde? HYRESRÄTT INFLYTT INNAN OMBILDNING

Bättre	Sämre	Ingen skillnad
4	9	2

C1a. Hur har det förändrats? Skötseln av fastighet och bostadsområde? BOSTADSRÄTT INFLYTT INNAN OMBILDNING

Bättre	Sämre	Ingen skillnad
14	4	9

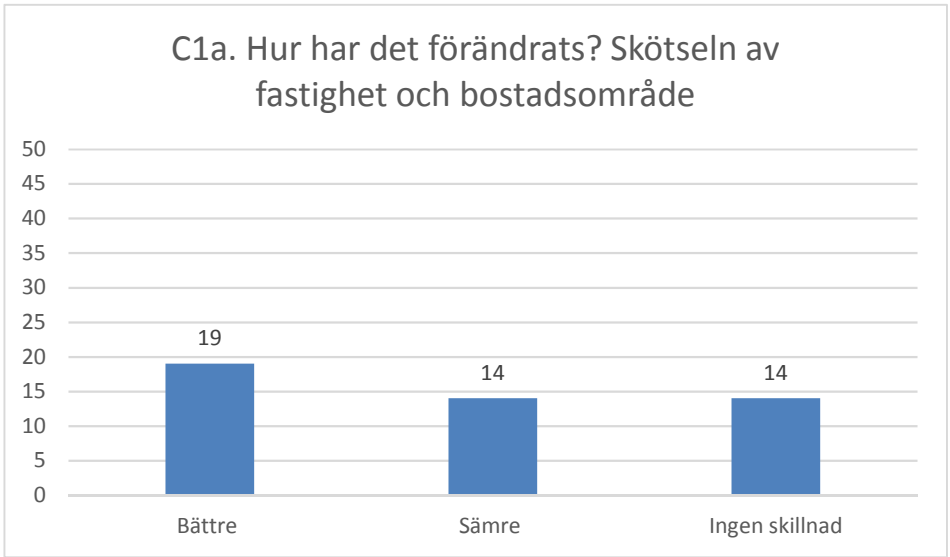
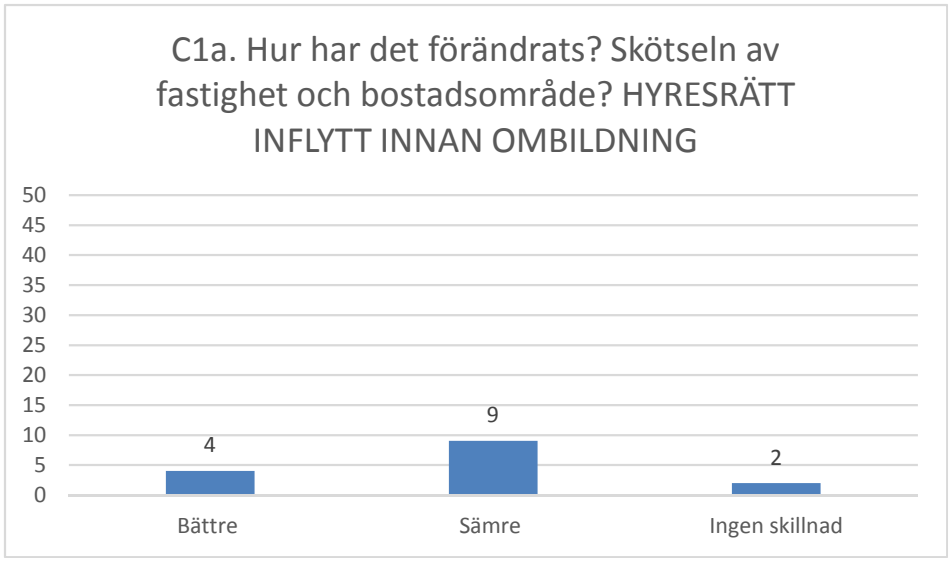
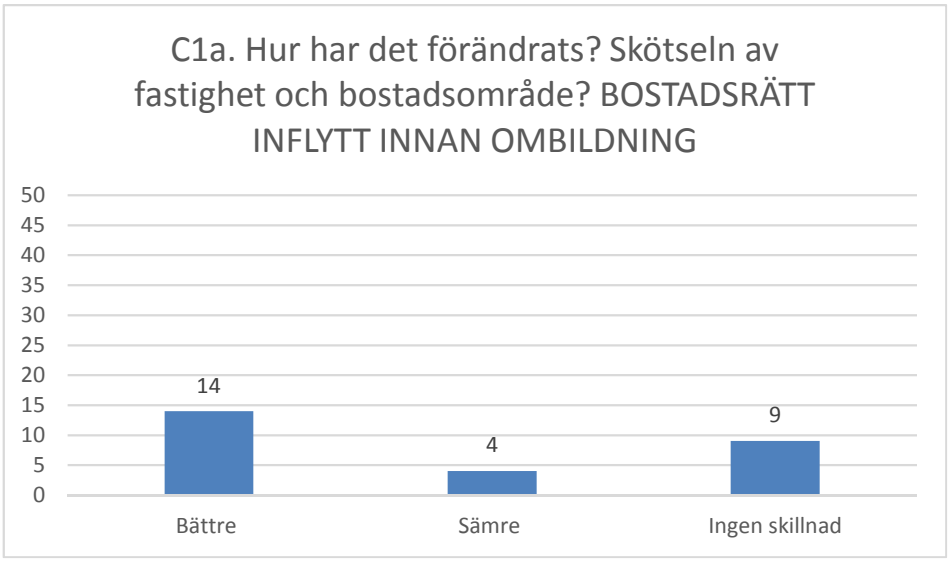


Diagram Del C





C2. Vad tycker du om… den personliga tryggheten i området på kvällar och nätter?

N=164

Mycket bra	Ganska bra	Inte så bra	Dåligt	Ingen åsikt	Inte aktuellt
28	81	31	14	10	0
17%	49%	19%	9%	6%	0% Andel

C2. Vad tycker du om… den personliga tryggheten i området på kvällar och nätter? KVINNOR

Mycket bra	Ganska bra	Inte så bra	Dåligt	Ingen åsikt	Inte aktuellt
11	36	17	6	5	0

C2. Vad tycker du om… den personliga tryggheten i området på kvällar och nätter? MÄN

Mycket bra	Ganska bra	Inte så bra	Dåligt	Ingen åsikt	Inte aktuellt
14	36	13	7	5	0

C2. Vad tycker du om… den personliga tryggheten i området på kvällar och nätter? ÖVRIGA

Mycket bra	Ganska bra	Inte så bra	Dåligt	Ingen åsikt	Inte aktuellt
3	9	1	1	0	0

C2. Vad tycker du om… den personliga tryggheten i området på kvällar och nätter? TYNNERED

Mycket bra	Ganska bra	Inte så bra	Dåligt	Ingen åsikt	Inte aktuellt	Summa
14	55	25	7	5	0	106
13%	52%	24%	7%	5%	0%	

C2. Vad tycker du om… den personliga tryggheten i området på kvällar och nätter? LÖVGÄRDET

Mycket bra	Ganska bra	Inte så bra	Dåligt	Ingen åsikt	Inte aktuellt	Summa
5	11	4	3	2	0	25
20%	44%	16%	12%	8%	0%	

C2. Vad tycker du om… den personliga tryggheten i området på kvällar och nätter? ERIKSBO

Mycket bra	Ganska bra	Inte så bra	Dåligt	Ingen åsikt	Inte aktuellt	Summa
9	15	2	4	3	0	33
27%	45%	6%	12%	9%	0%	

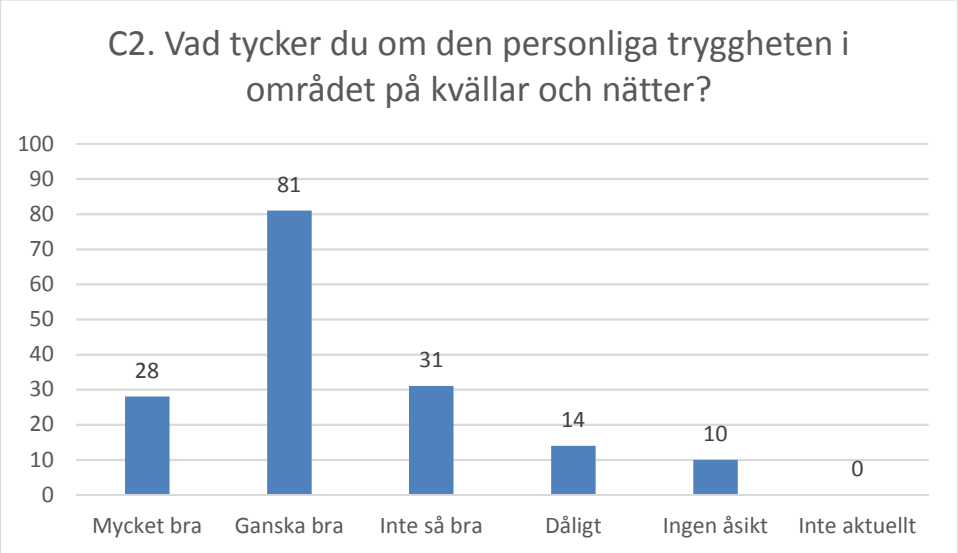
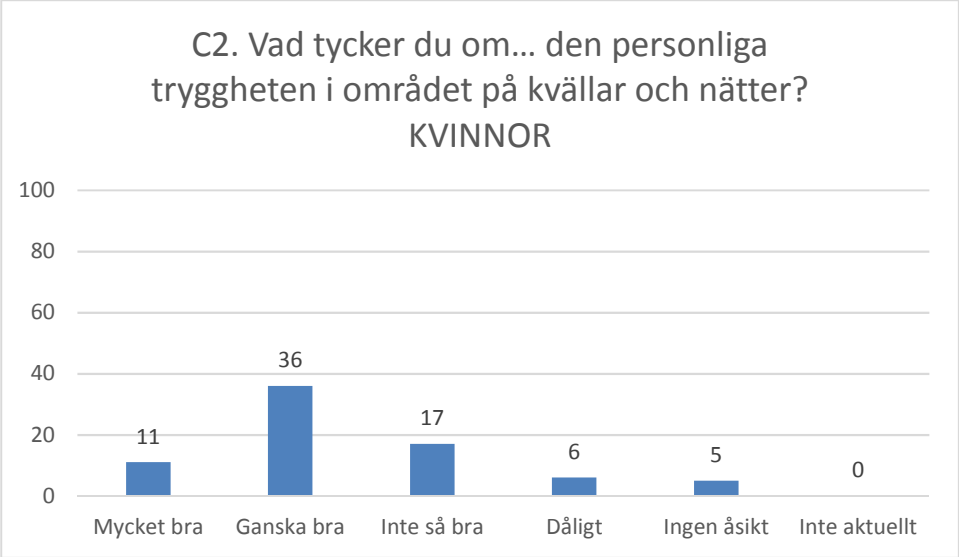
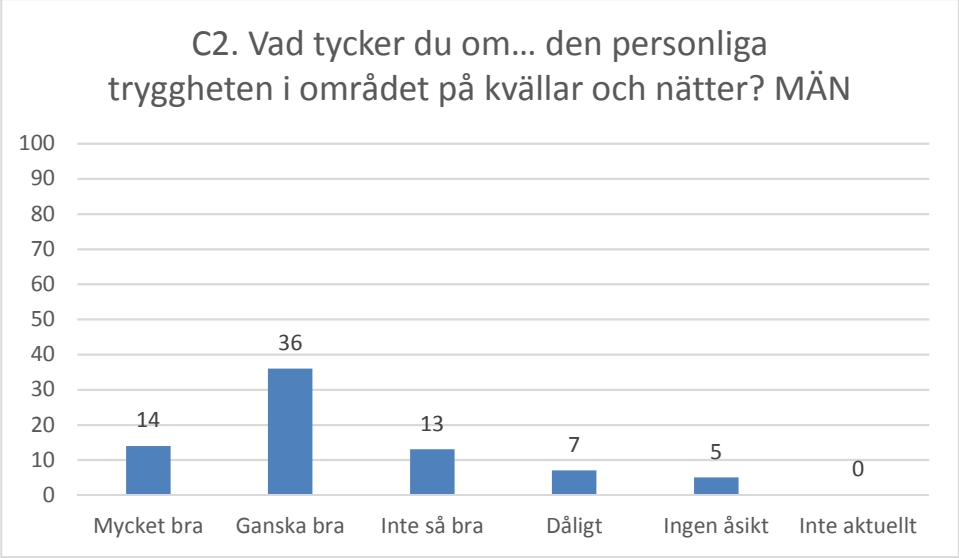


Diagram Del C





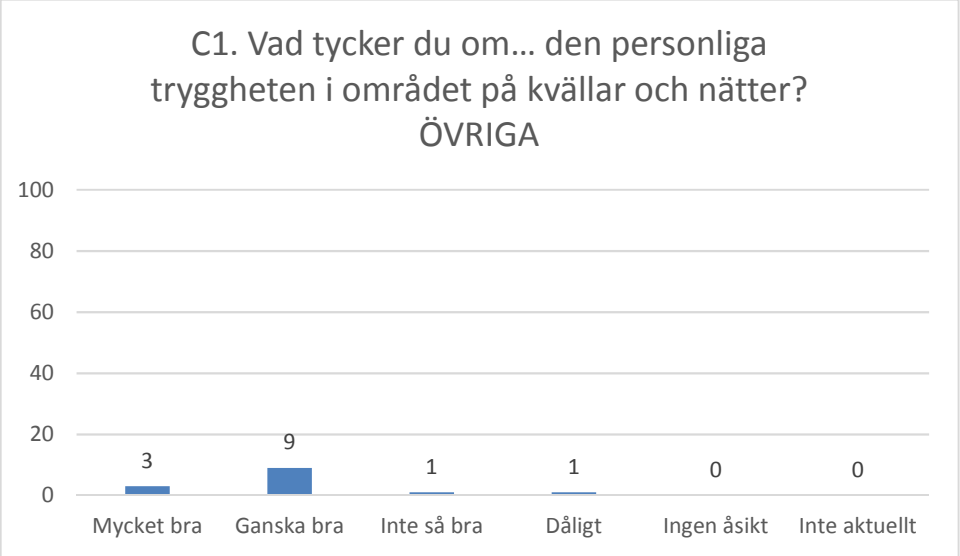
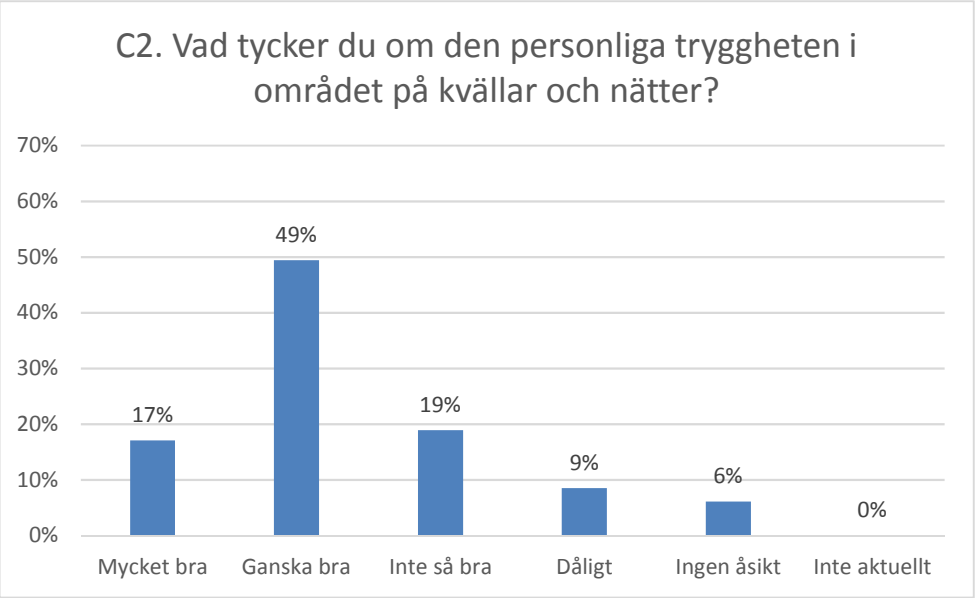
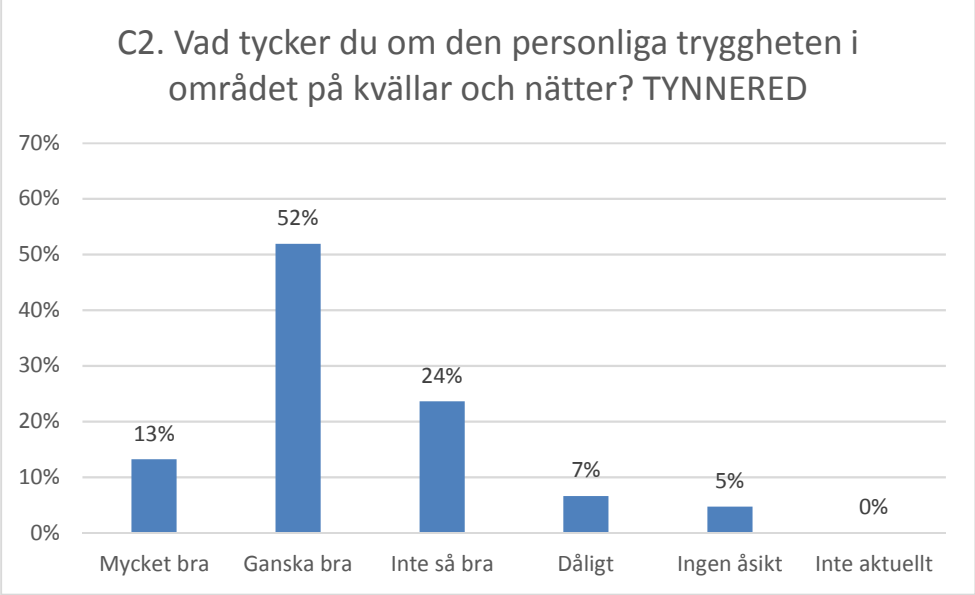


Diagram Del C





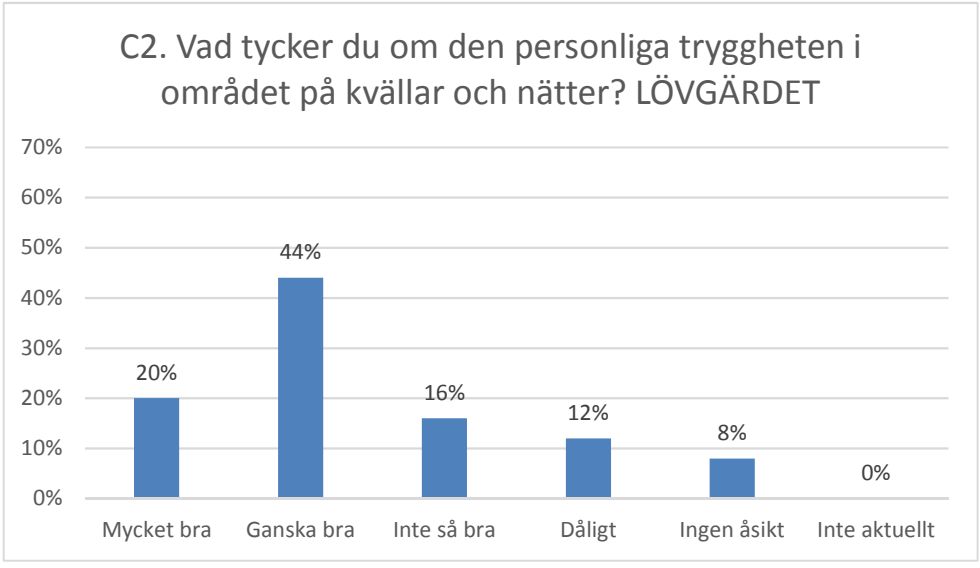
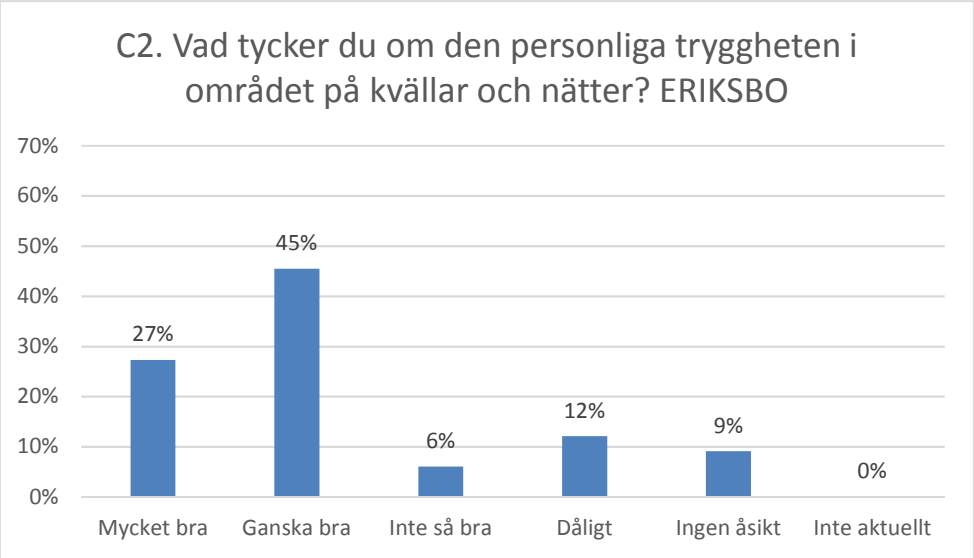


Diagram Del C



C2a. Hur har det förändrats? Den personliga tryggheten i området på kvällar och nätter

N=46

Bättre	Sämre	Ingen skillnad
7	9	30

4 st har svarat på frågan men angett att de flyttat in efter ombildningen. 1 person verkar konsekvent ha svarat motsatsen (angett "mycket bra" men skriver att det blivit sämre)

C2a. Hur har det förändrats? Den personliga tryggheten i området på kvällar och nätter.
KVINNOR

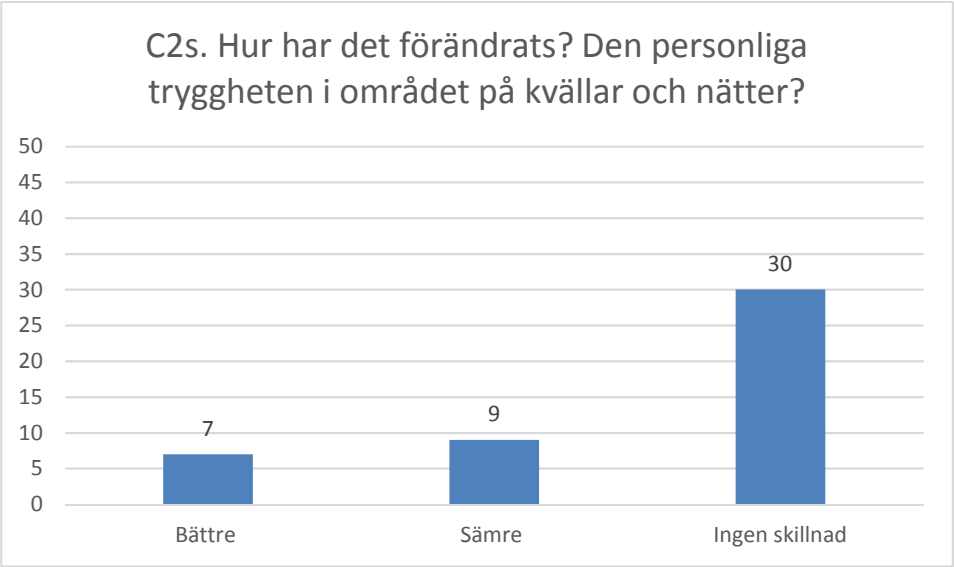
Bättre	Sämre	Ingen skillnad
2	3	14

C2a. Hur har det förändrats? Den personliga tryggheten i området på kvällar och nätter.
MÄN

Bättre	Sämre	Ingen skillnad
4	5	9

C2a. Hur har det förändrats? Den personliga tryggheten i området på kvällar och nätter.
ÖVRIGA

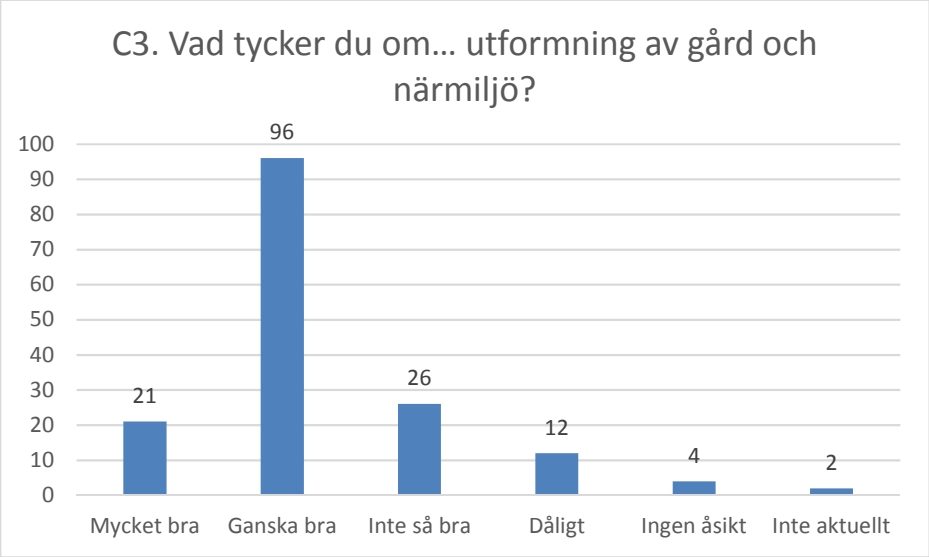
Bättre	Sämre	Ingen skillnad
0	1	4



C3. Vad tycker du om… utformning av gård och närmiljö?

N=161

Mycket bra	Ganska bra	Inte så bra	Dåligt	Ingen åsikt	Inte aktuellt
21	96	26	12	4	2

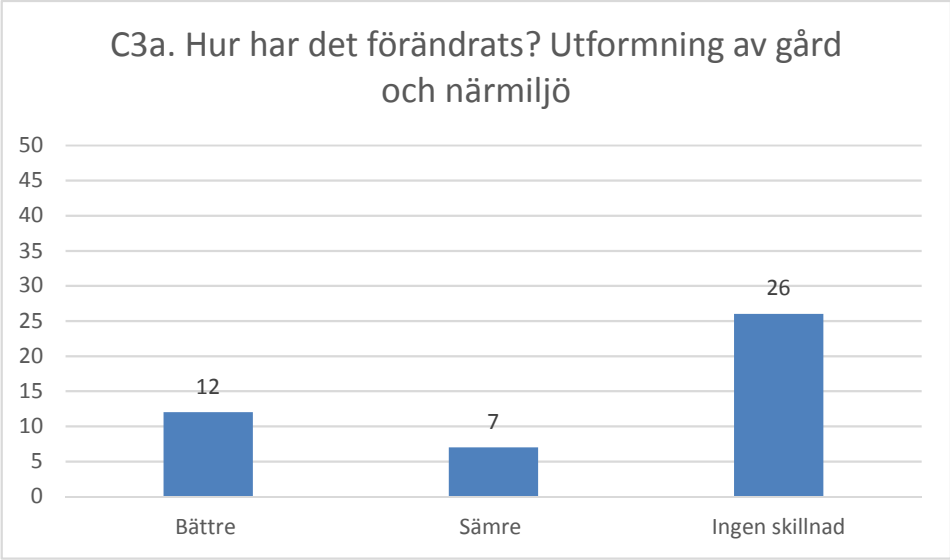


C3a. Hur har det förändrats? Utformning av gård och närmiljö

N=45

Bättre	Sämre	Ingen skillnad
12	7	26

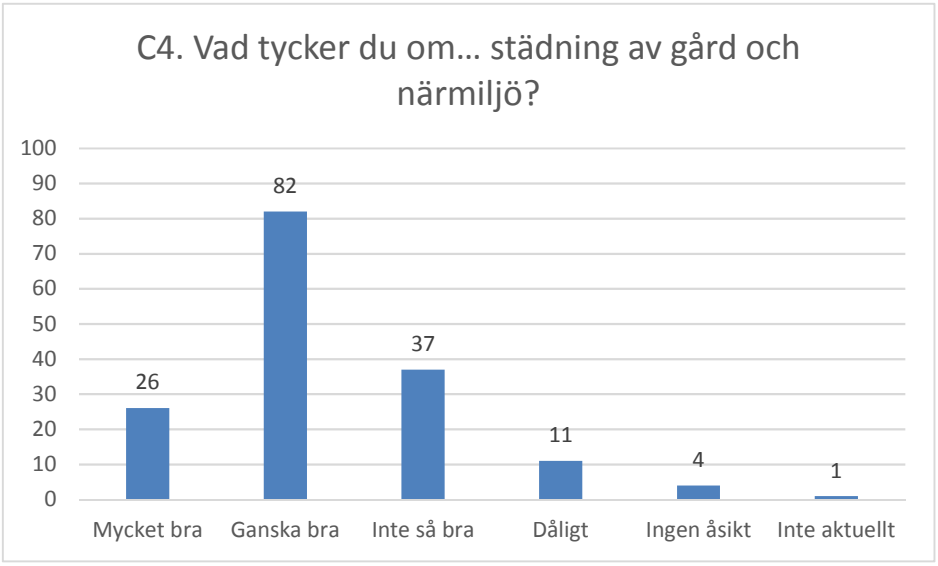
4 st har svarat på frågan men angett att de flyttat in efter ombildningen. 1 person verkar konsekvent ha svarat motsatsen (angett "mycket bra" men skriver att det blivit sämre)



C4. Vad tycker du om… städning av gård och närmiljö?

N=159

Mycket bra	Ganska bra	Inte så bra	Dåligt	Ingen åsikt	Inte aktuellt
26	82	37	11	4	1

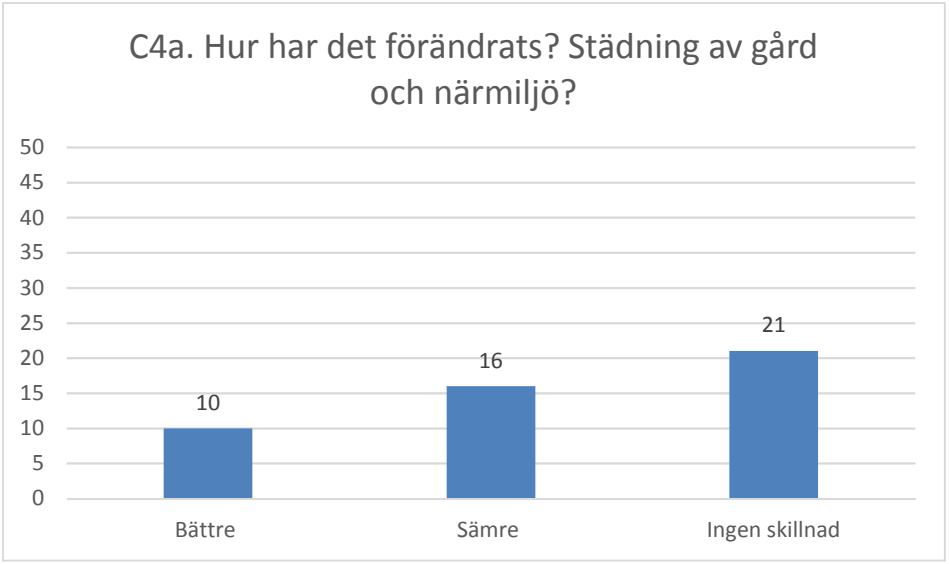


C4a. Hur har det förändrats? Städning av gård och närmiljö?

N=46

Bättre	Sämre	Ingen skillnad
10	16	21

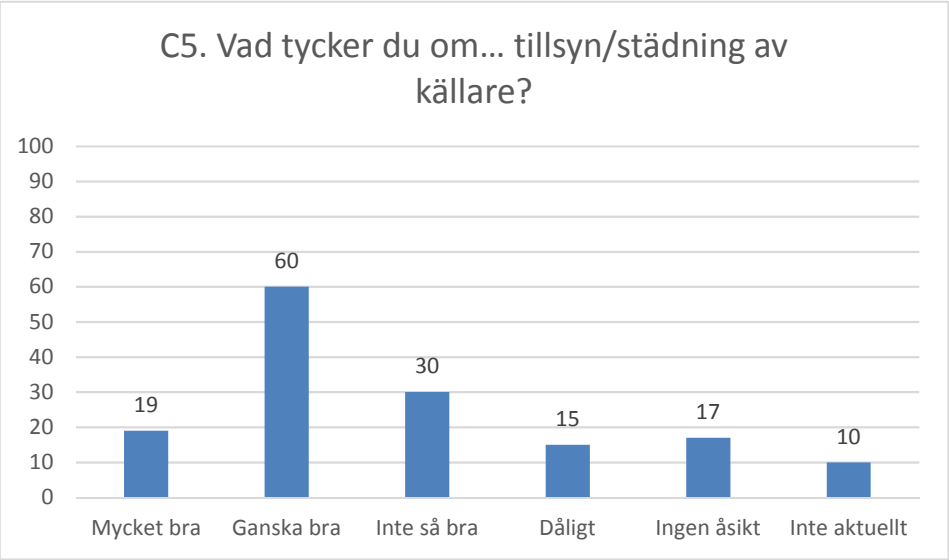
4 st har svarat på frågan men angett att de flyttat in efter ombildningen. 1 person verkar konsekvent ha svarat motsatsen (angett "mycket bra" men skriver att det blivit sämre)



C5. Vad tycker du om… tillsyn/städning av källare?

N=150

Mycket bra	Ganska bra	Inte så bra	Dåligt	Ingen åsikt	Inte aktuellt
19	60	30	15	17	10

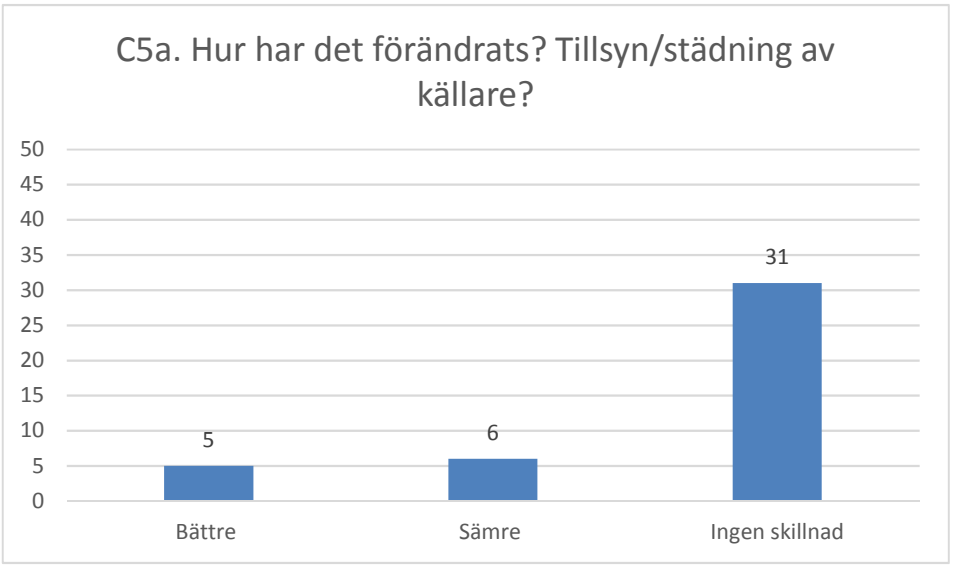


C5a. Hur har det förändrats? Tillsyn/städning av källare?

N=42

Bättre	Sämre	Ingen skillnad
5	6	31

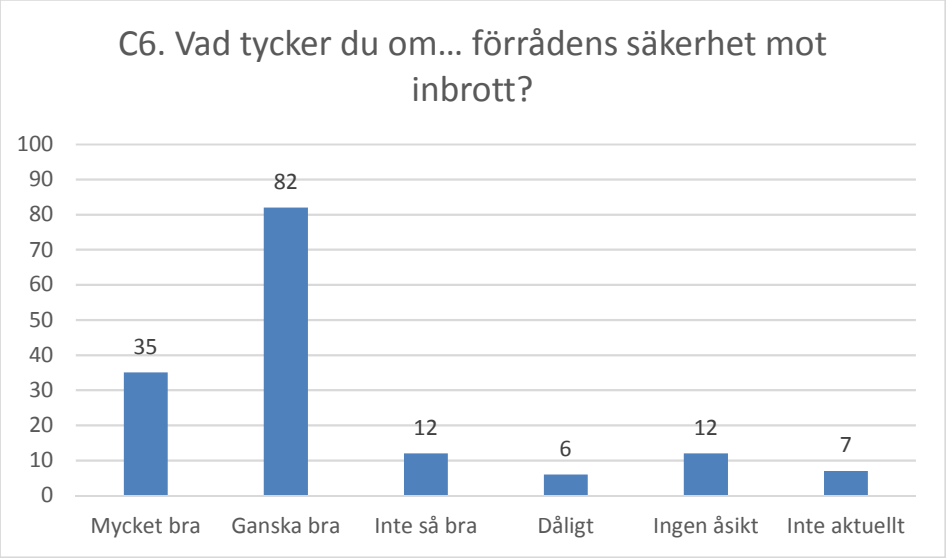
3 st har svarat på frågan men angett att de flyttat in efter ombildningen.



C6. Vad tycker du om… förrådens säkerhet mot inbrott?

N=154

Mycket bra	Ganska bra	Inte så bra	Dåligt	Ingen åsikt	Inte aktuellt
35	82	12	6	12	7

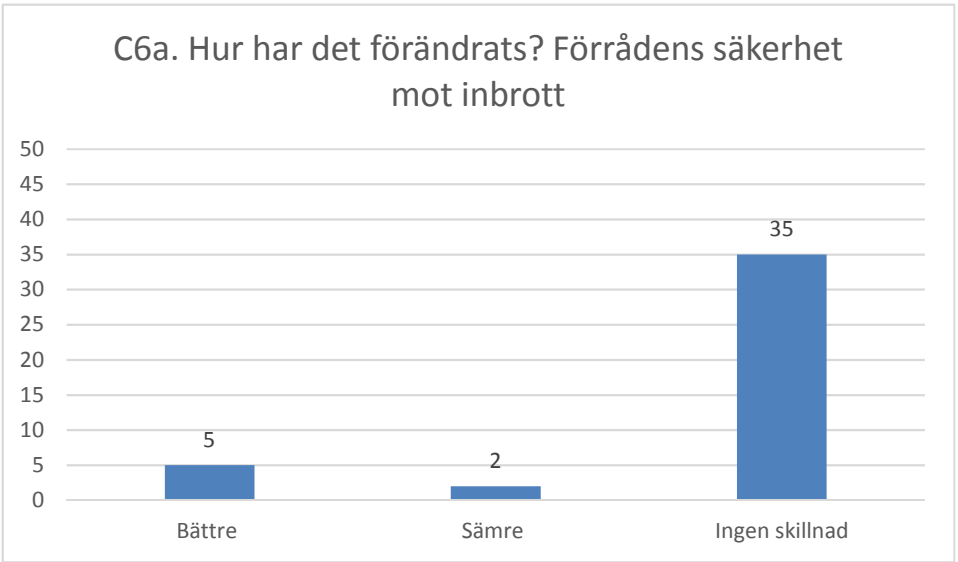


C6a. Hur har det förändrats? Förrådens säkerhet mot inbrott

N=42

Bättre	Sämre	Ingen skillnad
5	2	35

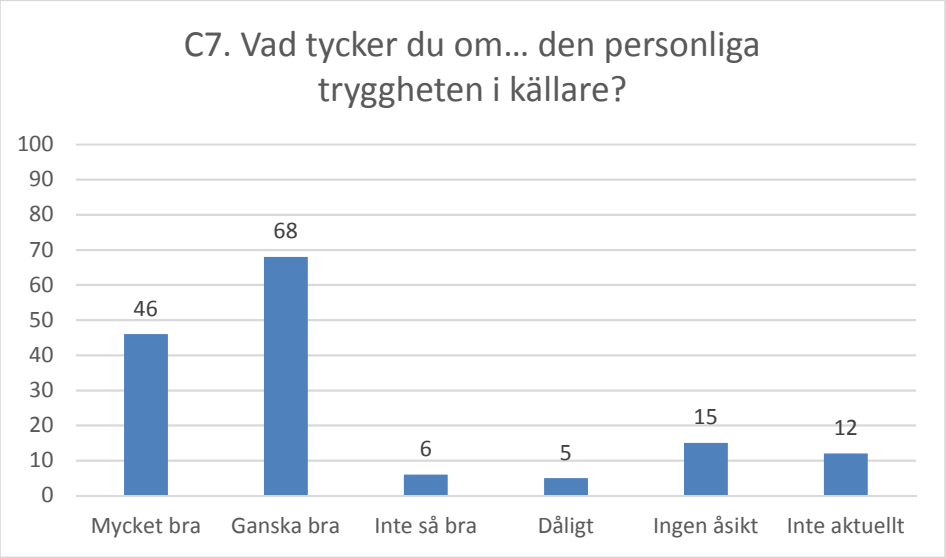
3 st har svarat på frågan men angett att de flyttat in efter ombildningen.



C7. Vad tycker du om… den personliga tryggheten i källare?

N=152

Mycket bra	Ganska bra	Inte så bra	Dåligt	Ingen åsikt	Inte aktuellt
46	68	6	5	15	12

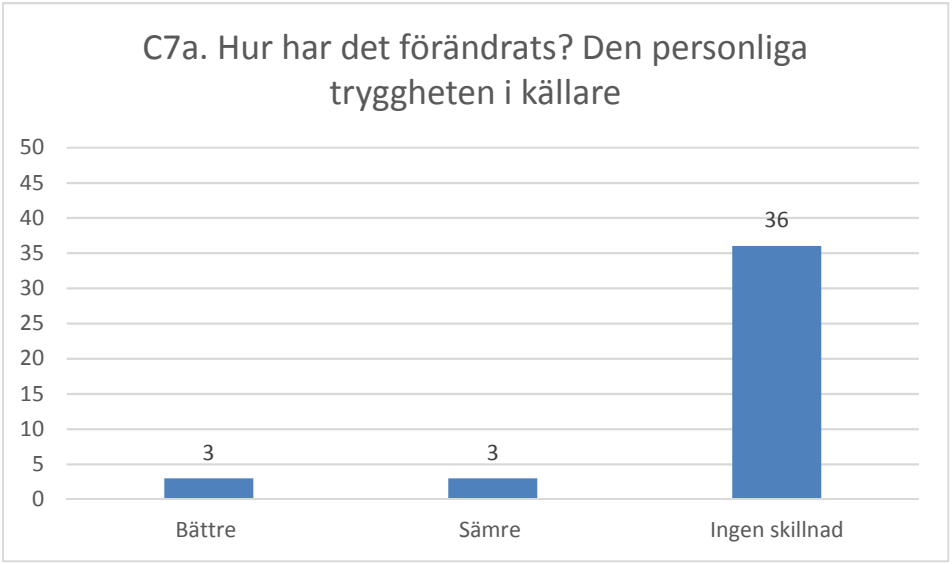


C7a. Hur har det förändrats? Den personliga tryggheten i källare

N=42

Bättre	Sämre	Ingen skillnad
3	3	36

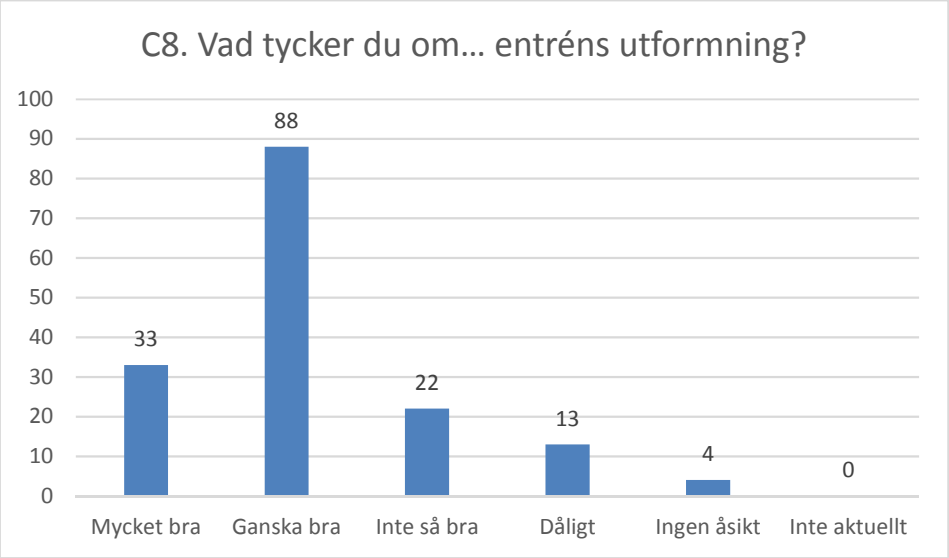
3 st har svarat på frågan men angett att de flyttat in efter ombildningen.



C8. Vad tycker du om… entréns utformning?

N=159

Mycket bra	Ganska bra	Inte så bra	Dåligt	Ingen åsikt	Inte aktuellt
33	88	22	13	4	0

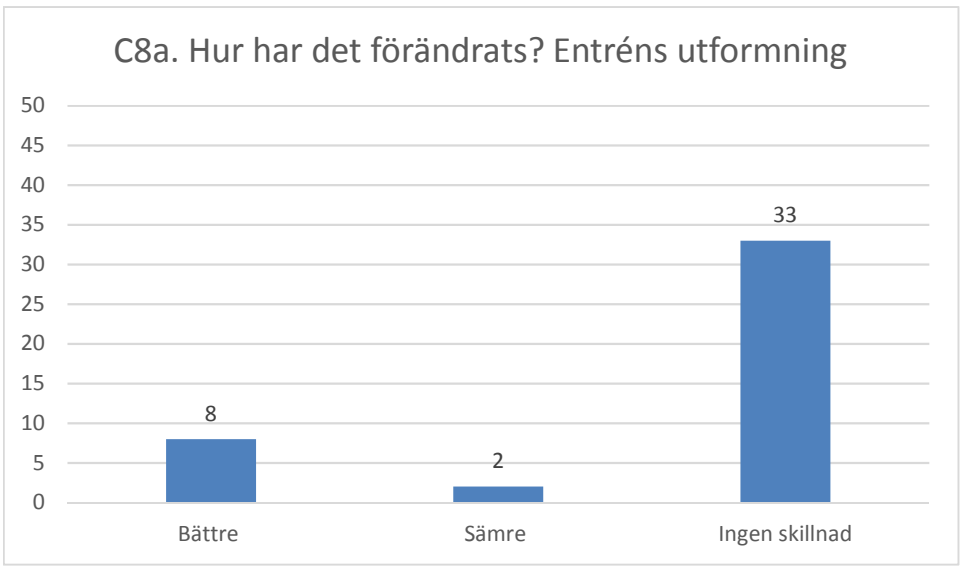


C8a. Hur har det förändrats? Entréns utformning

N=43

Bättre	Sämre	Ingen skillnad
8	2	33

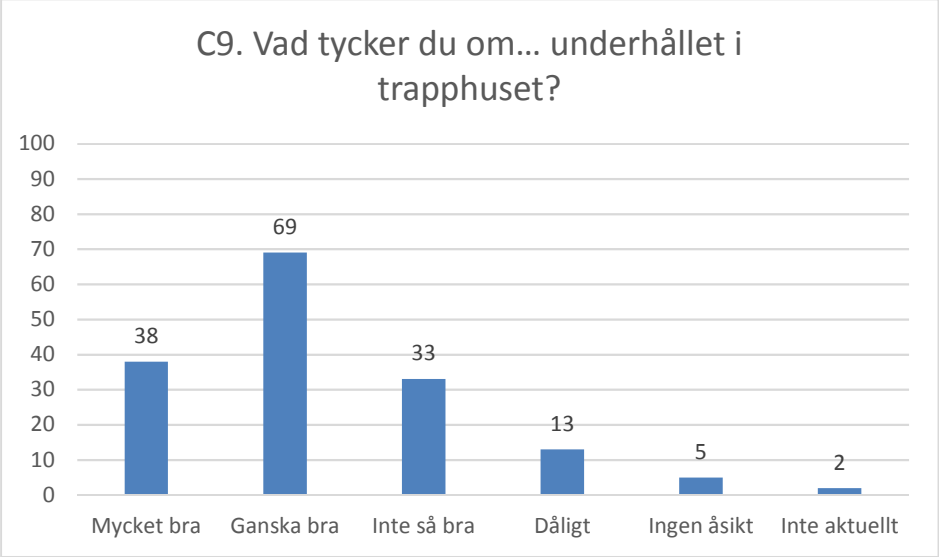
3 st har svarat på frågan men angett att de flyttat in efter ombildningen.



C9. Vad tycker du om… underhållet i trapphuset?

N=159

Mycket bra	Ganska bra	Inte så bra	Dåligt	Ingen åsikt	Inte aktuellt
38	69	33	13	5	2

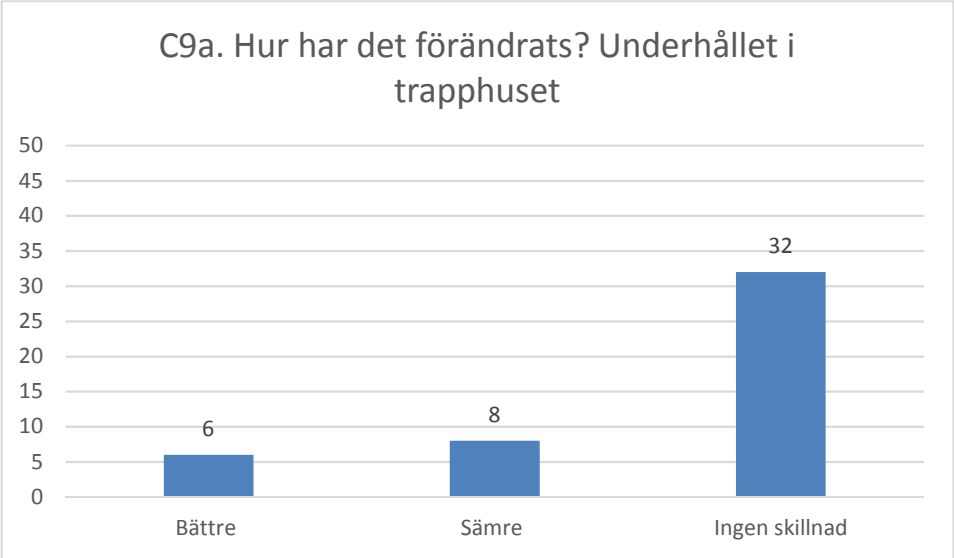


C9a. Hur har det förändrats? Underhållet i trapphuset

N=46

Bättre	Sämre	Ingen skillnad
6	8	32

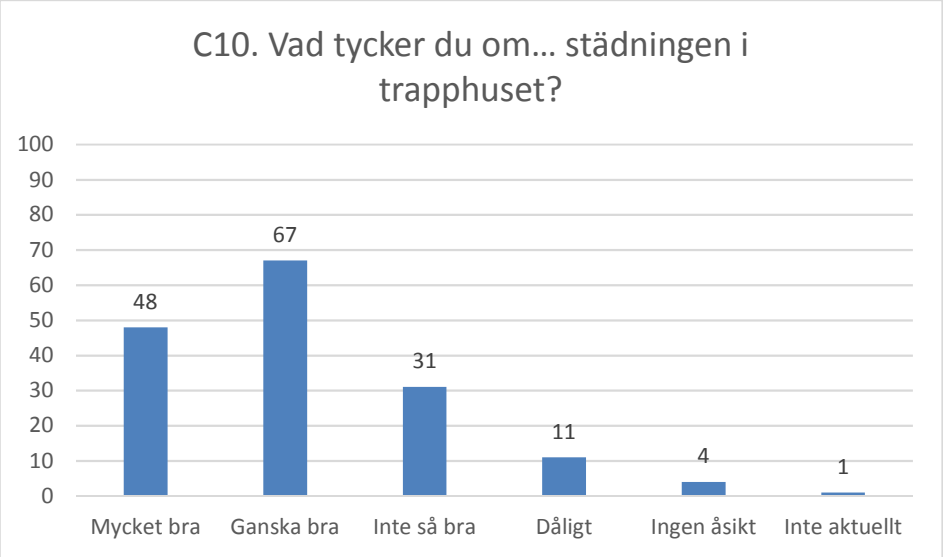
3 st har svarat på frågan men angett att de flyttat in efter ombildningen. 1 person verkar konsekvent ha svarat motsatsen (angett "mycket bra" men skriver att det blivit sämre)



C10. Vad tycker du om… städningen i trapphuset?

N=161

Mycket bra	Ganska bra	Inte så bra	Dåligt	Ingen åsikt	Inte aktuellt
48	67	31	11	4	1

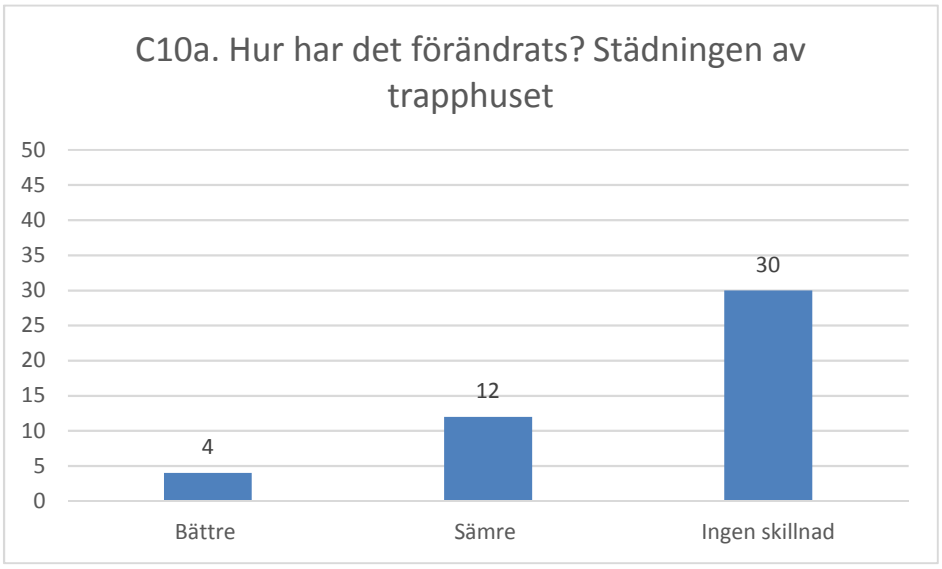


C10a. Hur har det förändrats? Städningen av trapphuset

N=46

Bättre	Sämre	Ingen skillnad
4	12	30

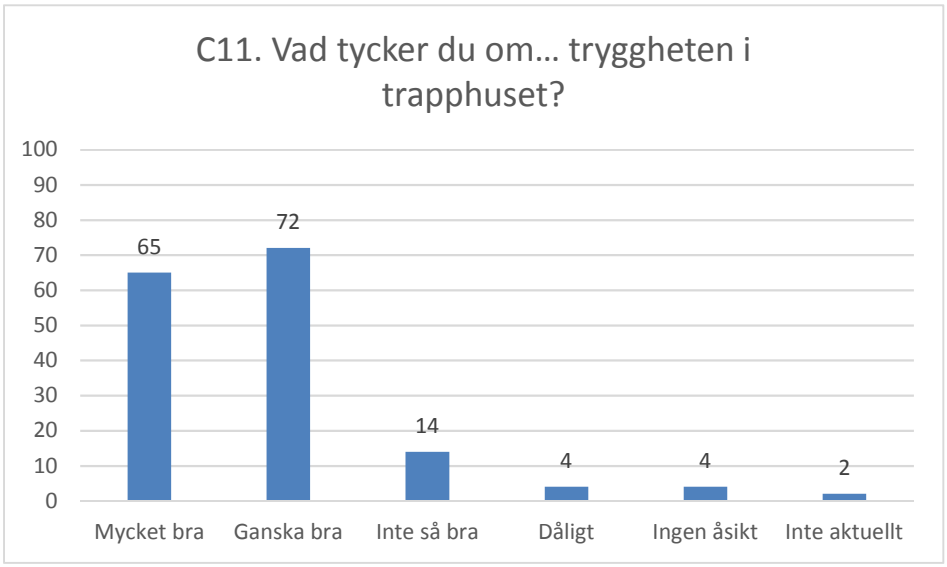
3 st har svarat på frågan men angett att de flyttat in efter ombildningen. 1 person verkar konsekvent ha svarat motsatsen (angett "mycket bra" men skriver att det blivit sämre)



C11. Vad tycker du om… tryggheten i trapphuset?

N=159

Mycket bra	Ganska bra	Inte så bra	Dåligt	Ingen åsikt	Inte aktuellt
65	72	14	4	4	2

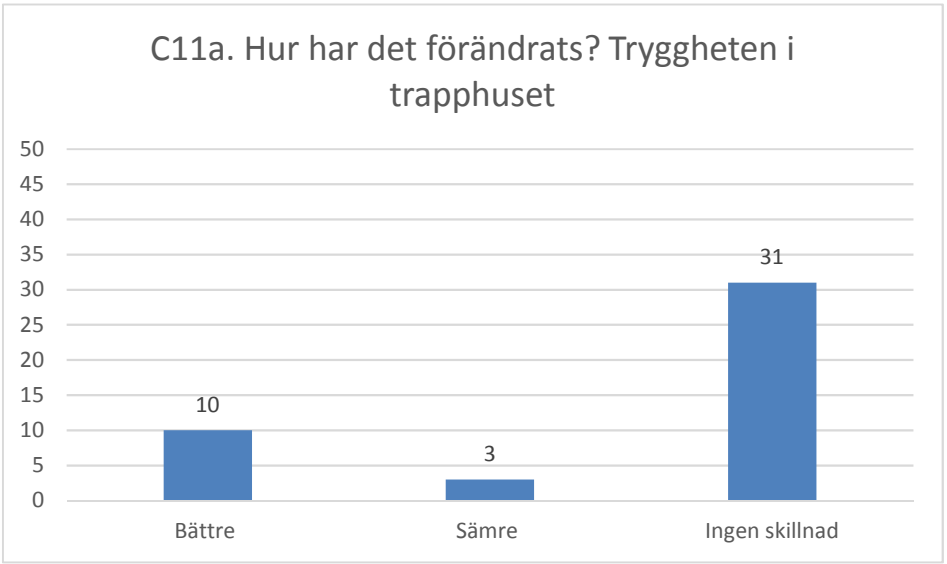


C11a. Hur har det förändrats? Tryggheten i trapphuset

N=44

Bättre	Sämre	Ingen skillnad
10	3	31

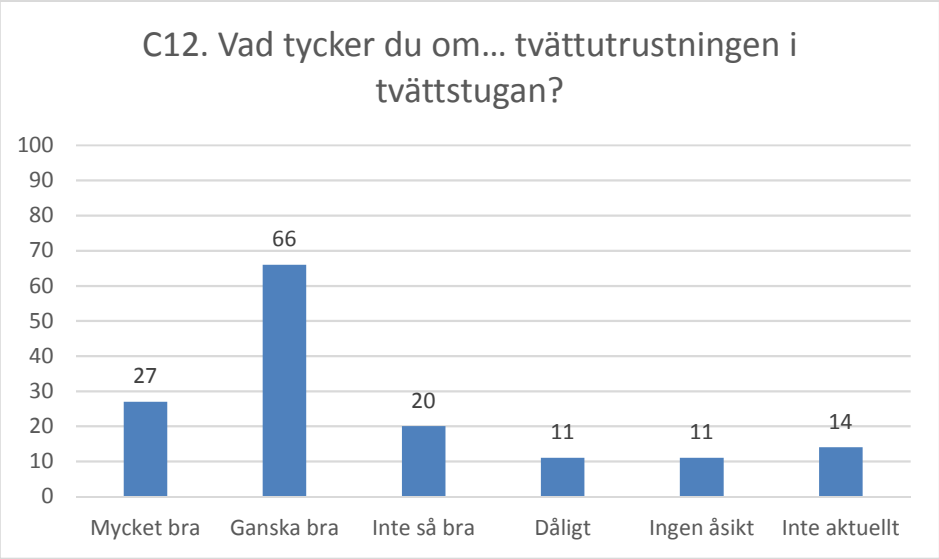
3 st har svarat på frågan men angett att de flyttat in efter ombildningen.



C12. Vad tycker du om… tvättutrustningen i tvättstugan?

N=149

Mycket bra	Ganska bra	Inte så bra	Dåligt	Ingen åsikt	Inte aktuellt
27	66	20	11	11	14

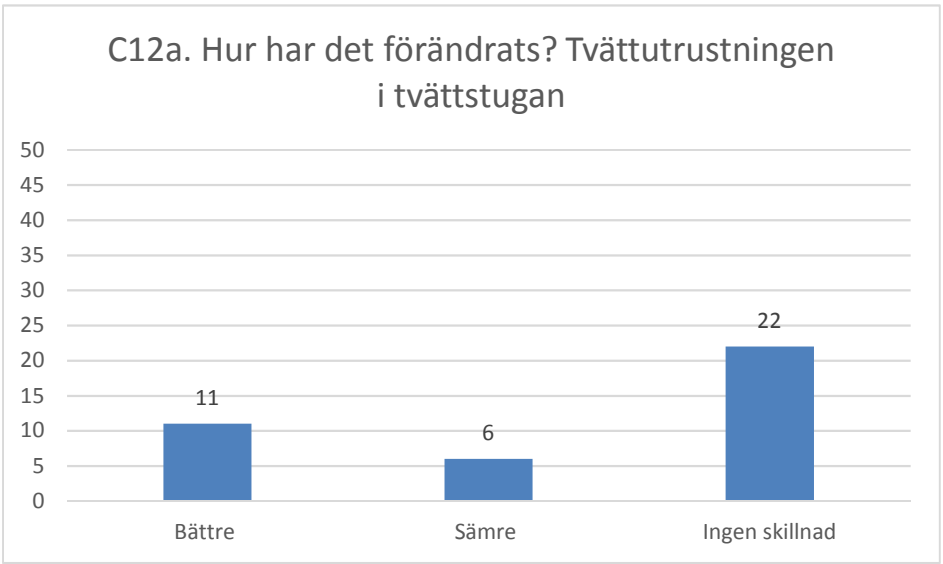


C12a. Hur har det förändrats? Tvättutrustningen i tvättstugan

N=39

Bättre	Sämre	Ingen skillnad
11	6	22

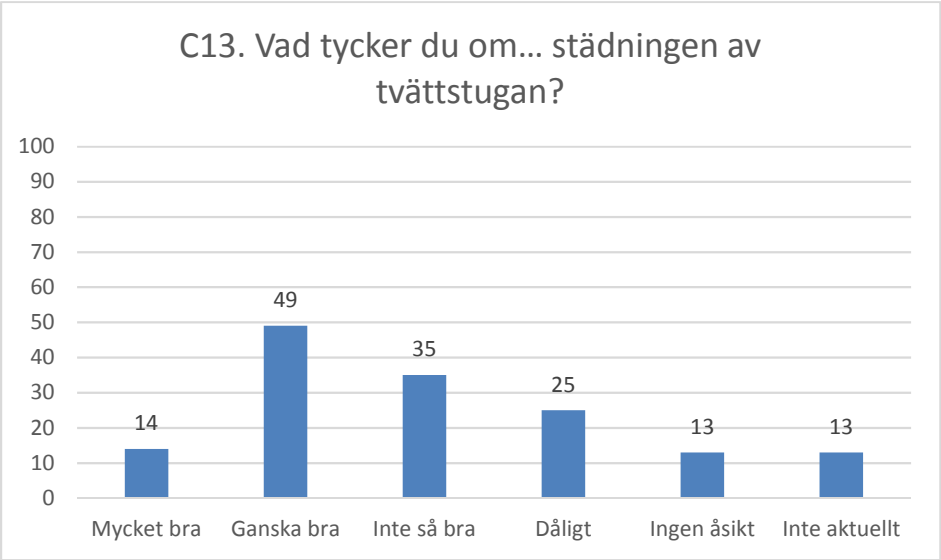
3 st har svarat på frågan men angett att de flyttat in efter ombildningen. 1 person verkar konsekvent ha svarat motsatsen (angett "mycket bra" men skriver att det blivit sämre)



C13. Vad tycker du om… städningen av tvättstugan?

N=149

Mycket bra	Ganska bra	Inte så bra	Dåligt	Ingen åsikt	Inte aktuellt
14	49	35	25	13	13

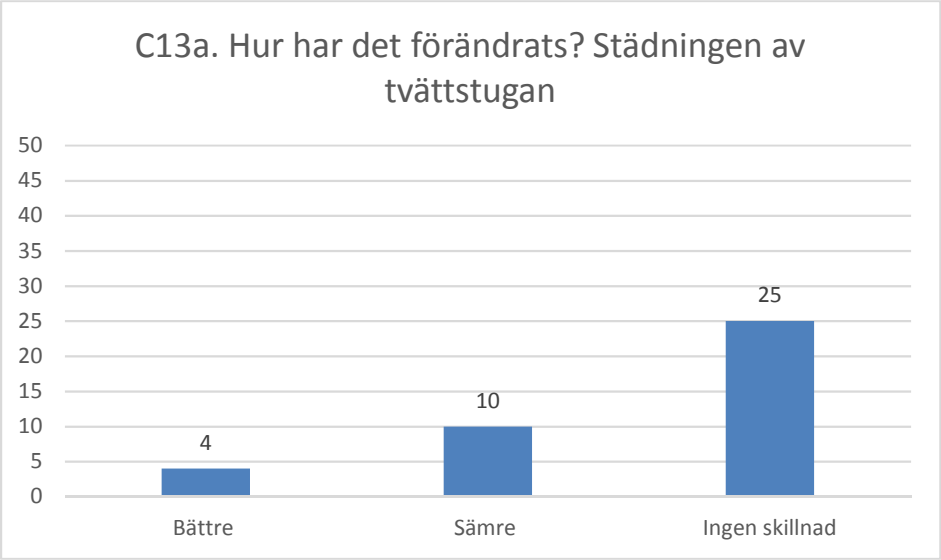


C13a. Hur har det förändrats? Städningen av tvättstugan

N=39

Bättre	Sämre	Ingen skillnad
4	10	25

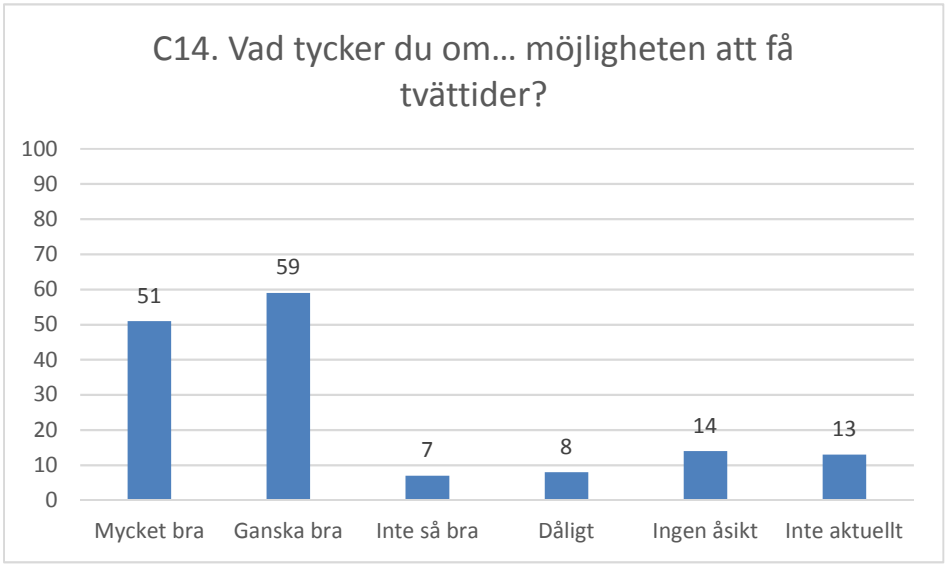
3 st har svarat på frågan men angett att de flyttat in efter ombildningen. 1 person verkar konsekvent ha svarat motsatsen (angett "mycket bra" men skriver att det blivit sämre)



C14. Vad tycker du om… möjligheten att få tvättider?

N=152

Mycket bra	Ganska bra	Inte så bra	Dåligt	Ingen åsikt	Inte aktuellt
51	59	7	8	14	13

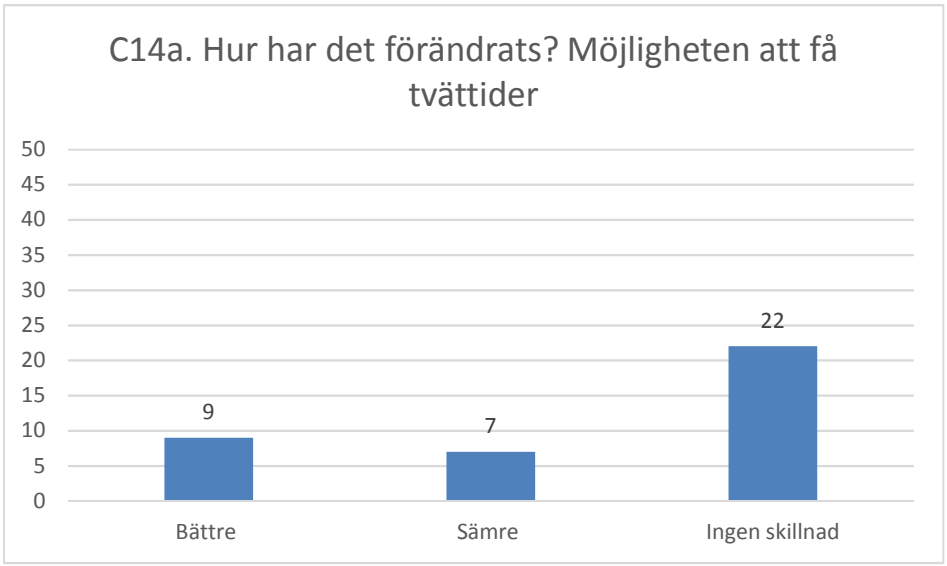


C14a. Hur har det förändrats? Möjligheten att få tvättider

N=38

Bättre	Sämre	Ingen skillnad
9	7	22

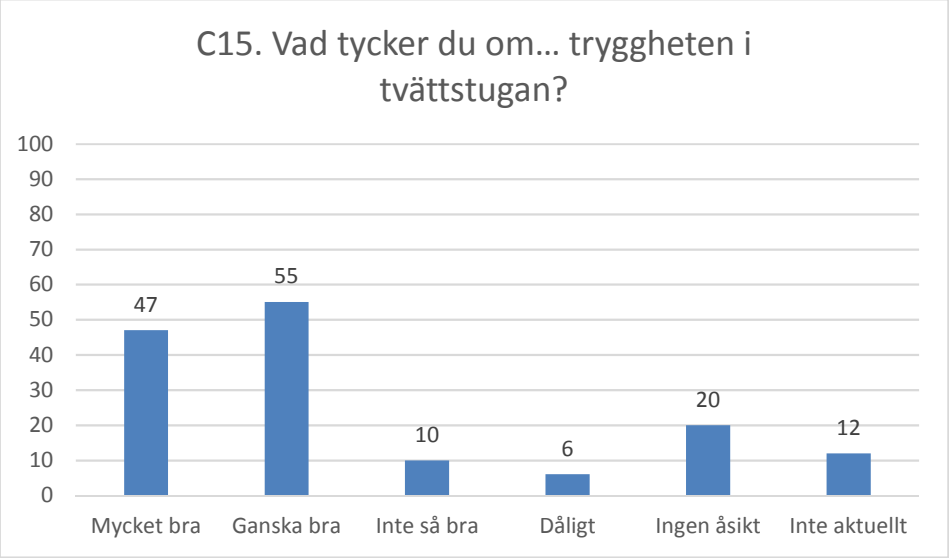
3 st har svarat på frågan men angett att de flyttat in efter ombildningen. 1 person verkar konsekvent ha svarat motsatsen (angett "mycket bra" men skriver att det blivit sämre)



C15. Vad tycker du om… tryggheten i tvättstugan?

N=150

Mycket bra	Ganska bra	Inte så bra	Dåligt	Ingen åsikt	Inte aktuellt
47	55	10	6	20	12

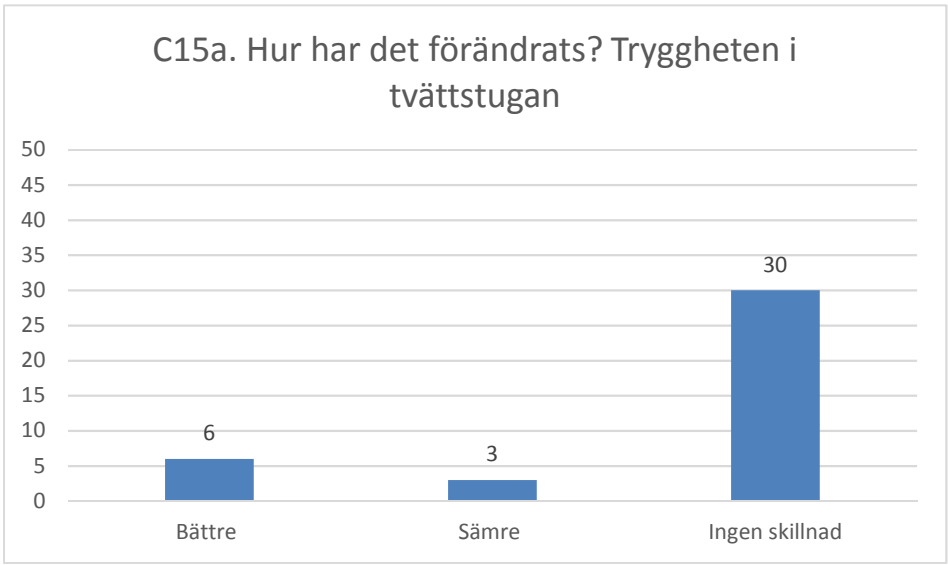


C15a. Hur har det förändrats? Tryggheten i tvättstugan

N=39

Bättre	Sämre	Ingen skillnad
6	3	30

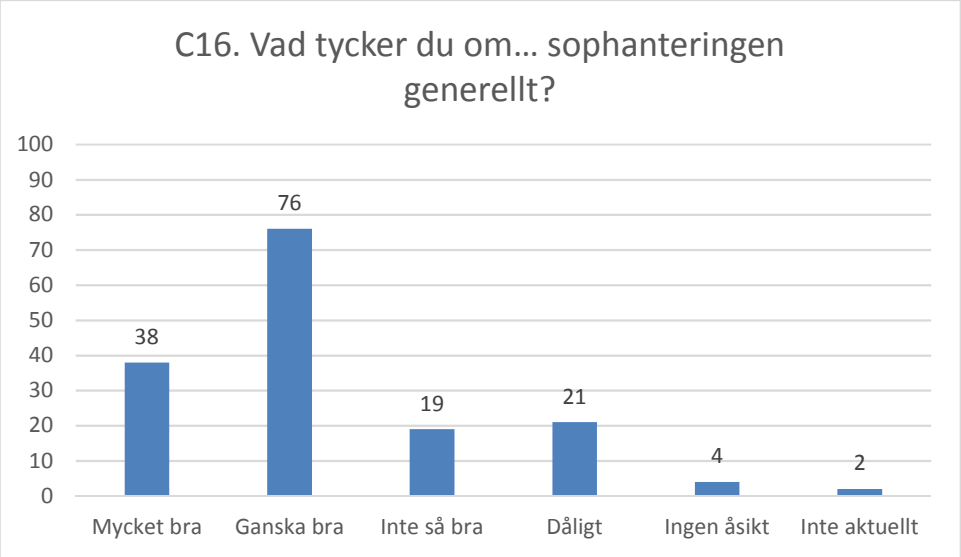
3 st har svarat på frågan men angett att de flyttat in efter ombildningen. 1 person verkar konsekvent ha svarat motsatsen (angett "mycket bra" men skriver att det blivit sämre)



C16. Vad tycker du om… sophanteringen generellt?

N=159

Mycket bra	Ganska bra	Inte så bra	Dåligt	Ingen åsikt	Inte aktuellt
38	76	19	21	4	2

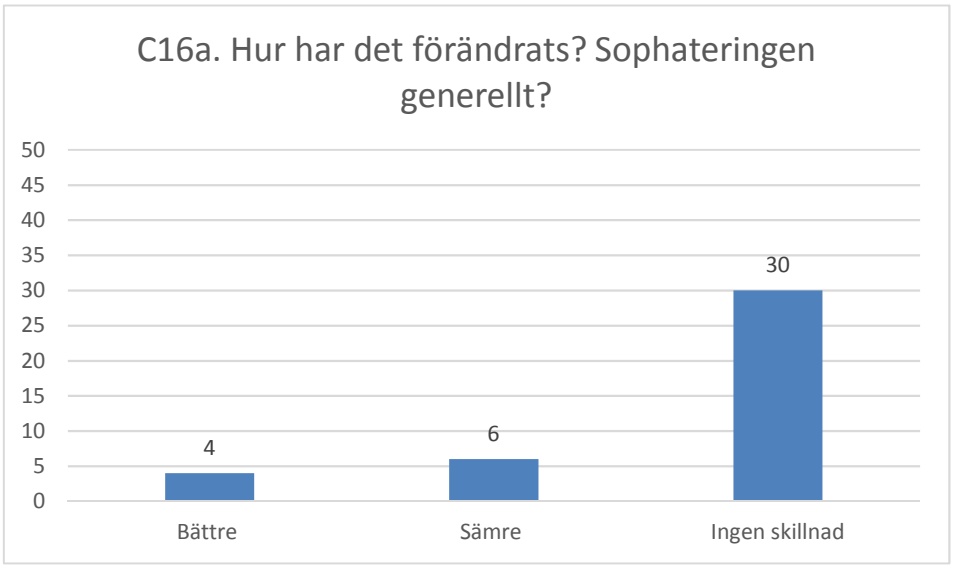


C16a. Hur har det förändrats? Sophateringen generellt?

N=40

Bättre	Sämre	Ingen skillnad
4	6	30

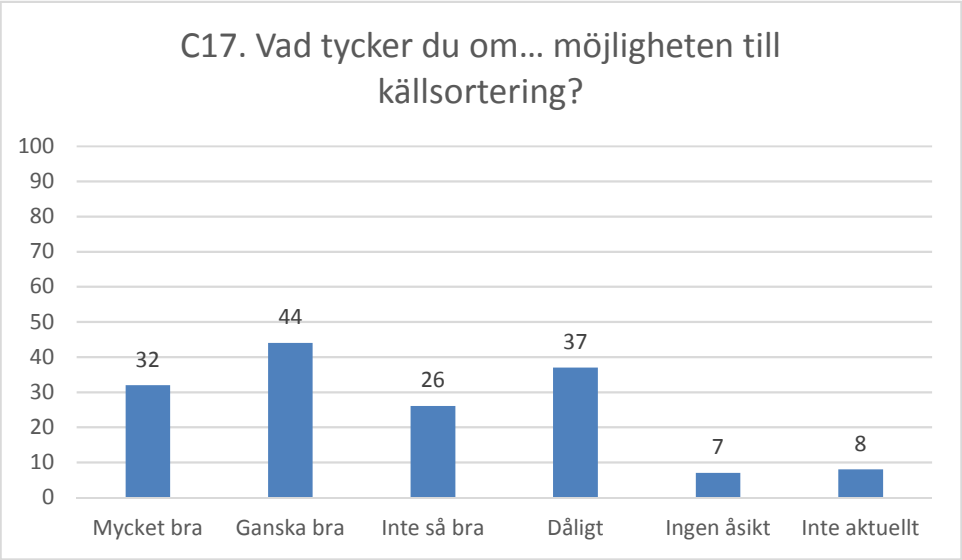
3 st har svarat på frågan men angett att de flyttat in efter ombildningen. 1 person verkar konsekvent ha svarat motsatsen (angett "mycket bra" men skriver att det blivit sämre)



C17. Vad tycker du om… möjligheten till källsortering?

N=154

Mycket bra	Ganska bra	Inte så bra	Dåligt	Ingen åsikt	Inte aktuellt
32	44	26	37	7	8

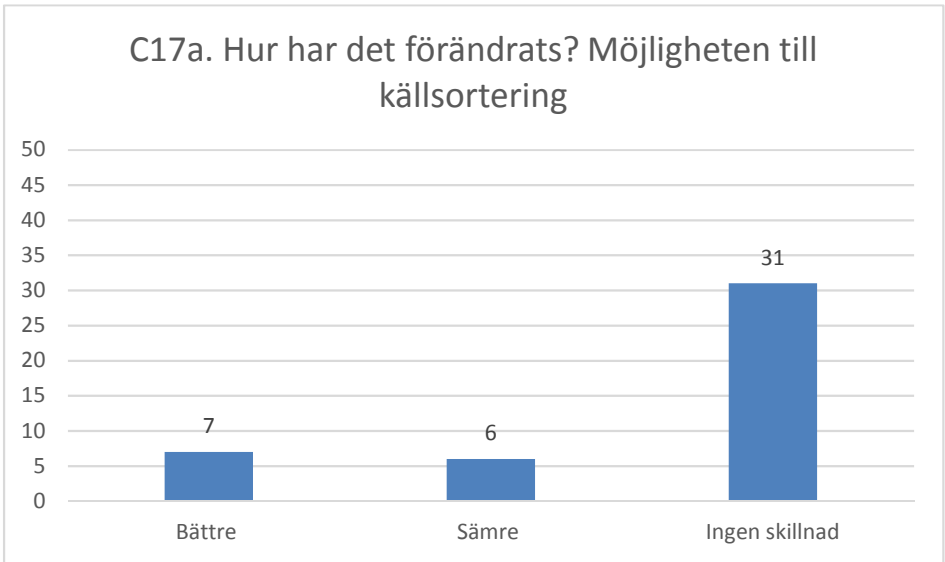


C17a. Hur har det förändrats? Möjligheten till källsortering

N=43

Bättre	Sämre	Ingen skillnad
7	6	31

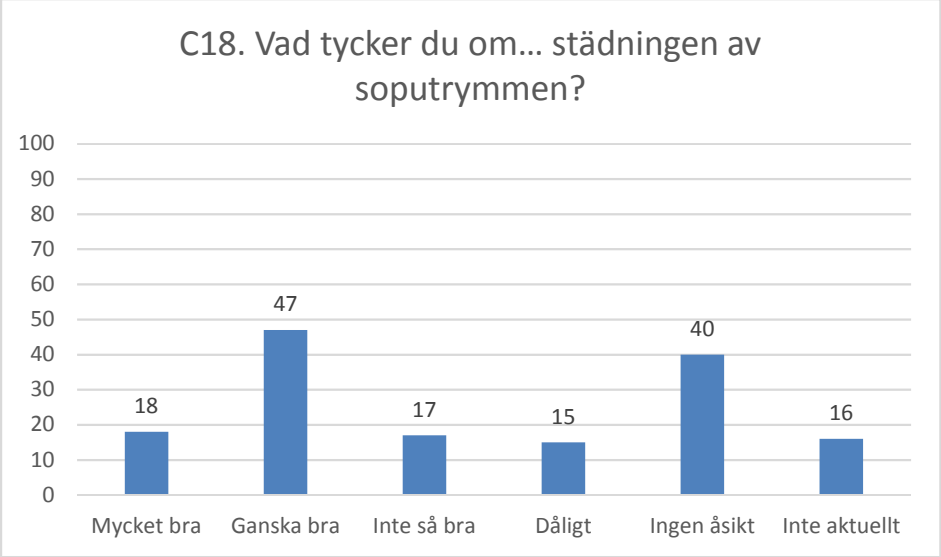
3 st har svarat på frågan men angett att de flyttat in efter ombildningen. 1 person verkar konsekvent ha svarat motsatsen (angett "mycket bra" men skriver att det blivit sämre)



C18. Vad tycker du om… städningen av soputrymmen?

N=152

Mycket bra	Ganska bra	Inte så bra	Dåligt	Ingen åsikt	Inte aktuellt
18	47	17	15	40	16

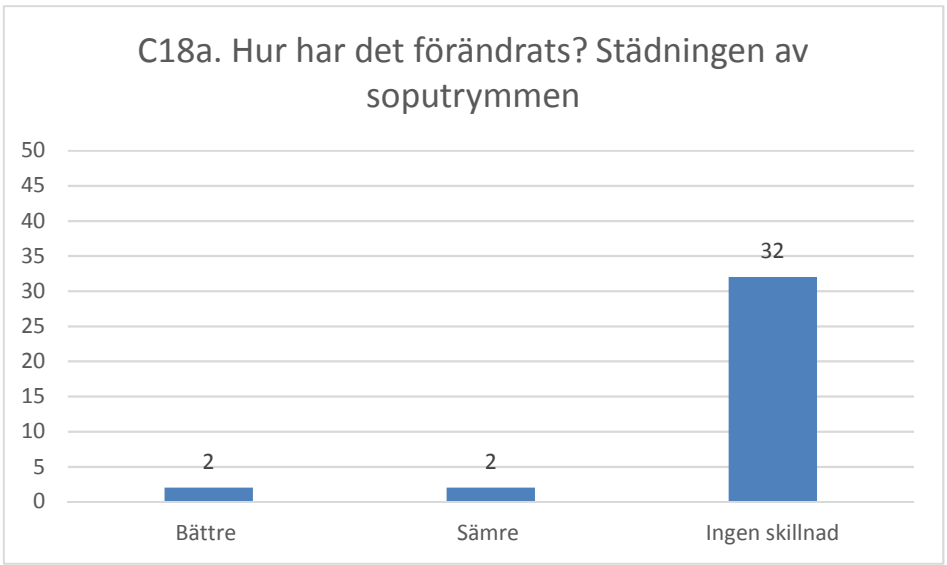


C18a. Hur har det förändrats? Städningen av soputrymmen

N=36

Bättre	Sämre	Ingen skillnad
2	2	32

3 st har svarat på frågan men angett att de flyttat in efter ombildningen. 1 person verkar konsekvent ha svarat motsatsen (angett "mycket bra" men skriver att det blivit sämre)



C1-C18 Vad tycker du om... Kommentar

Soputrymme = molucker och miljöstation, lås på moluckerna kärvar ibland och folk ställer sopor bredvid. Vid miljöstationen lämnar man (boende?) saker utanför som inte hör dit, som stora emballage, plastdunkar, möbler etc.
Det finns inget soprum, men kontainrar ute.
Är aldrig där [i tvättstugan] eftersom jag uppe i lägenhet
Sophanteringen kan bli bättre om hyresgästerna och Bostadsrättsinnehavarna lär sig att lägga allt på rätt plats. Ofta slarvigt
Som tidigare nämnt allt har blivit till det sämre efter ombildningen
Kommentar till skötsel av fastighet och bostadsområde: Skräp över allt. Kommentar rill utformning av gård och närmiljö: skräp. Kommentar tryggheten i trapphuset: många gånger träffar unga killar i grupp. Kommentar till tryggheten i trapphuset: två gånger folk slängde mina kläder i torktumlaren. Övrig kommentar: Skräp finns överallt i garage på gatan i trapphusen.
Vi har inte soputrymme

Kommentar "tillsyn/städning av trapphus": Finns ej. Kommentar "tryggheten i trapphuset": Många vet att jag är en gammal tant som är ensam.
Vi har ingen källare?
Det är dåligt med sophanteringen. Man har inte möjlighet att slänga grovsopor.
Föreningen klagar för mycket på medlemmarna.
boende som inte sköter det
Hantering av gruvavfall är en katastrof

På tok för långt till närmsta återvinningsstation. Har egen tvättmaskin, använder inte tvättstugorna.
Stäng igen sopnedkasten och öppna soprummet med möjlighet till källsortering.
Olika soprum kan ha olika sorteringsmöjligheter

Eftersöker källsortering!!!
Lite för långt till sopstation

Markuppdelningen mellan olika brf och Bostadsbolaget har sina nackdelar när det gäller samordningen/helhetsbilden och vem som gör vad är oftast oklart fortfarande (gäller gården och närmiljön).
Vet ej hur det städas i soprum, kan ej komma in där
Stairwell safety is only that it is a spiral stair and that can make it a little difficult when moving anything heavy on it.
Ingen ventilation i trapphuset. Smutsig luft vid sommartid hamnar i lägenheten på sista våningen
Mycket små tvättstugor. Saknas möjlighet att hänga tvätt på tork.
Fick ingen nyckel till att slänga matavfall när jag flyttade in. Blev tillsagd att jag skulle betala 1000 kr för att tidigare ägare slarvat bort den. Vägrade detta så kan inte slänga matavfall utan slänger allt i samma.

Diagram Del C

Vi har stängda soputrymmen
Ljudet från sophantering är bedövande, ingen hänsyn till boende som sover. Ljud från biltrafiken (och även från motorvägen)

Gården: Men vår baksida är fin! Jag avser samfällighetens omr här!
Frågeställningen är tyvärr lite fel. Fastigheten är en sak - området en helt annan.
Soprummen är doliga. Ingen källsortering, lukten kommer upp i lgh
Har ingen anledning att besöka soputrymmet
Gården: innergård dålig, yttergård bra
Använder inte tvättstugan, kan därför inte svara på dessa frågor.

DEL D- OM FÖRENINGEN (FÖR ALLA)

D1. Vad tycker du om… tillgången till information från styrelsen?

N=159

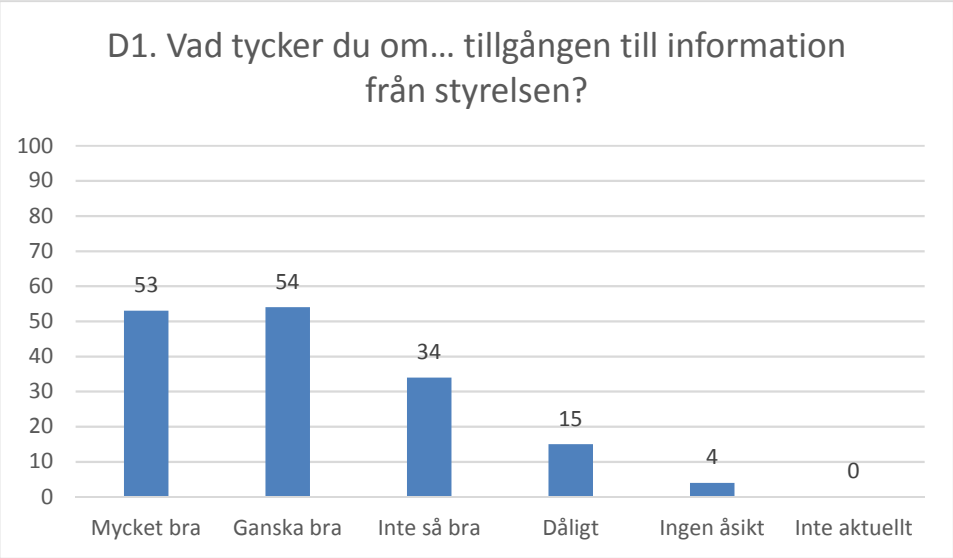
Mycket bra	Ganska bra	Inte så bra	Dåligt	Ingen åsikt	Inte aktuellt
53	54	34	15	4	0

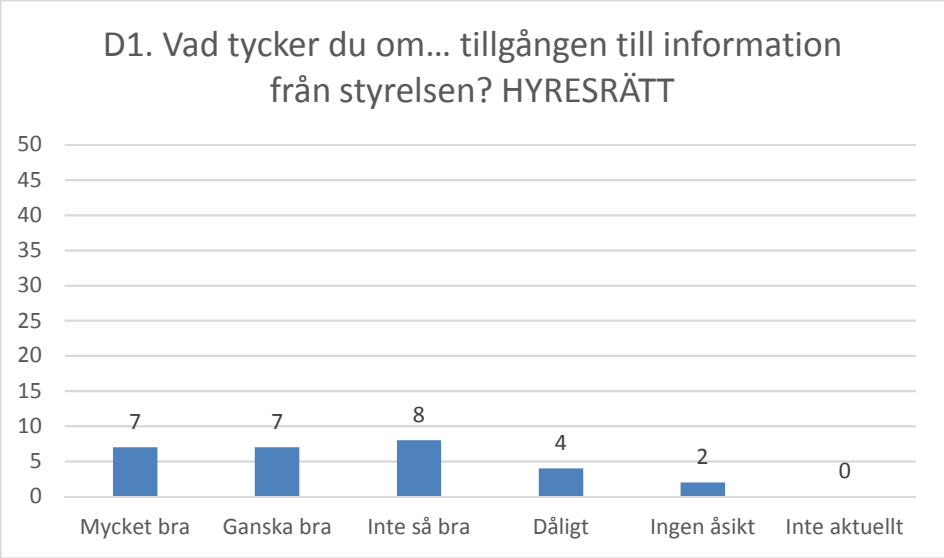
D1. Vad tycker du om… tillgången till information från styrelsen? HYRESRÄTT

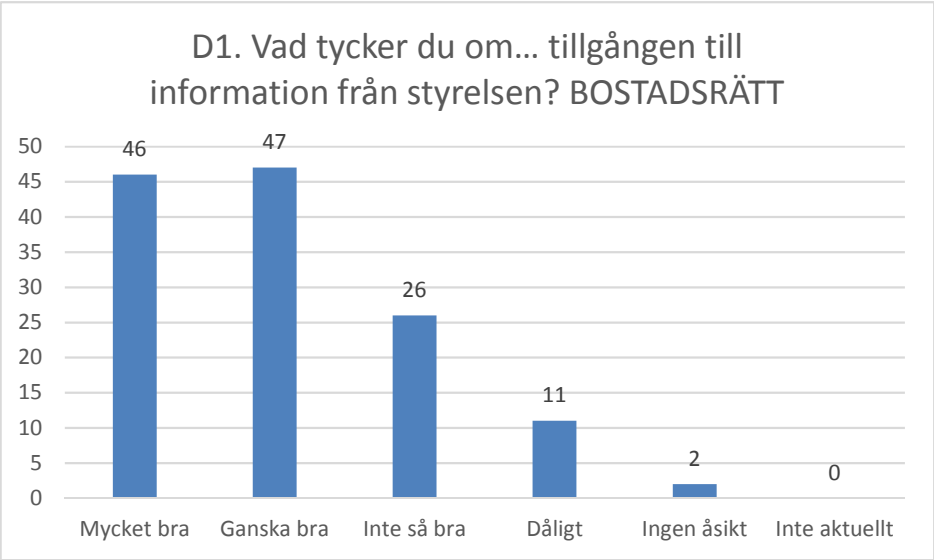
Mycket bra	Ganska bra	Inte så bra	Dåligt	Ingen åsikt	Inte aktuellt
7	7	8	4	2	0

D1. Vad tycker du om… tillgången till information från styrelsen? BOSTADSRÄTT

Mycket bra	Ganska bra	Inte så bra	Dåligt	Ingen åsikt	Inte aktuellt
46	47	26	11	2	0






D1. Vad tycker du om… tillgången till information från styrelsen? BOSTADSRÄTT
50
45
40
35
30
25
20
15
10
5
0
46
47
26
11
2
0
Mycket bra
Ganska bra
Inte så bra
Dåligt
Ingen åsikt
Inte aktuellt

D2. Vad tycker du om… hur det fungerar att kontakta styrelsen?

N=159

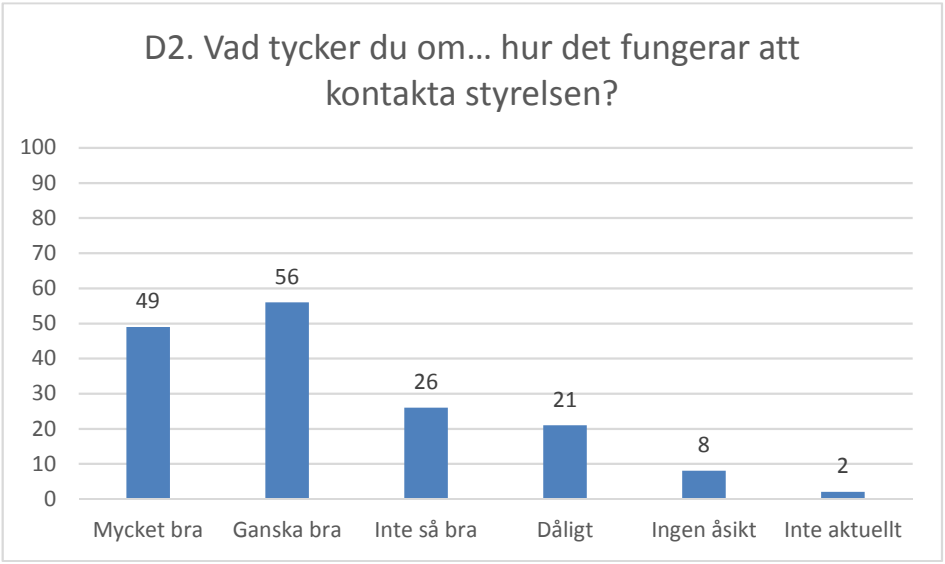
Mycket bra	Ganska bra	Inte så bra	Dåligt	Ingen åsikt	Inte aktuellt
49	56	26	21	8	2

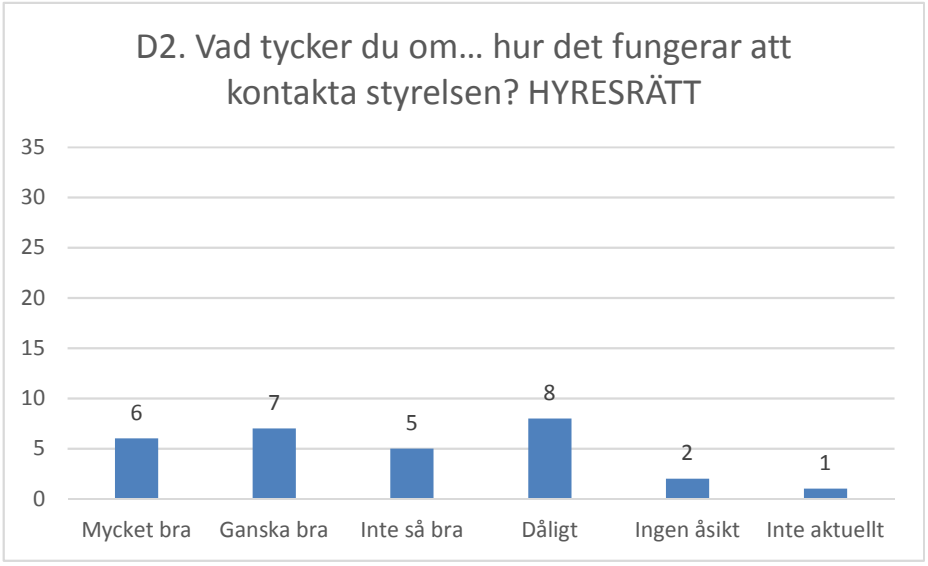
D2. Vad tycker du om… hur det fungerar att kontakta styrelsen? HYRESRÄTT

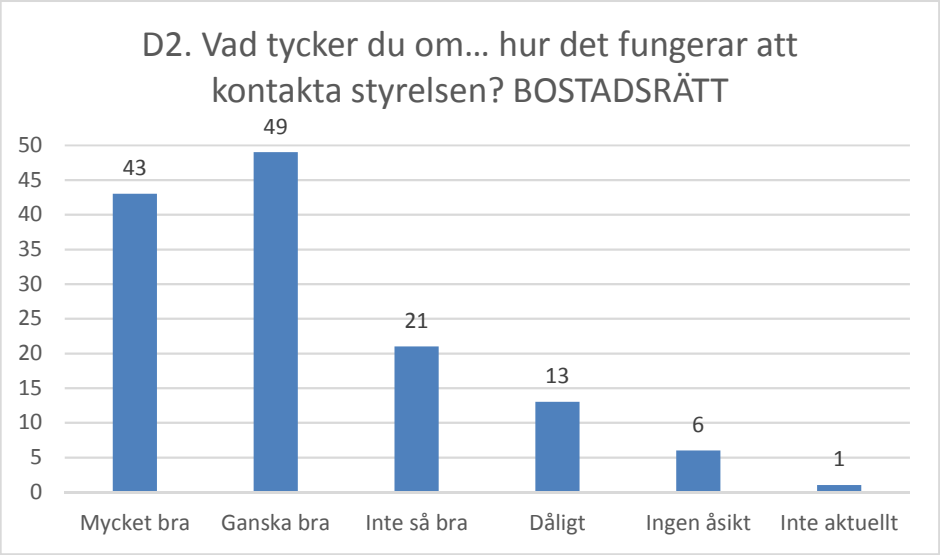
Mycket bra	Ganska bra	Inte så bra	Dåligt	Ingen åsikt	Inte aktuellt
6	7	5	8	2	1

D2. Vad tycker du om… hur det fungerar att kontakta styrelsen? BOSTADSRÄTT

Mycket bra	Ganska bra	Inte så bra	Dåligt	Ingen åsikt	Inte aktuellt
43	49	21	13	6	1






D2. Vad tycker du om… hur det fungerar att kontakta styrelsen? BOSTADSRÄTT
50
45
40
35
30
25
20
15
10
5
0
43
49
21
13
6
1
Mycket bra
Ganska bra
Inte så bra
Dåligt
Ingen åsikt
Inte aktuellt

D3. Vad tycker du om… möjligheten att påverka styrelsens beslut?

N=155

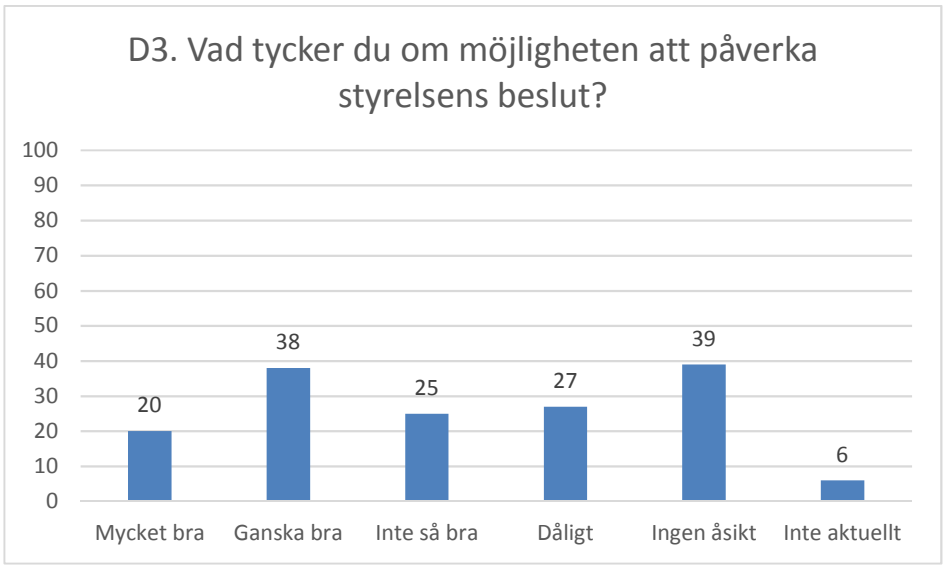
Mycket bra	Ganska bra	Inte så bra	Dåligt	Ingen åsikt	Inte aktuellt
20	38	25	27	39	6

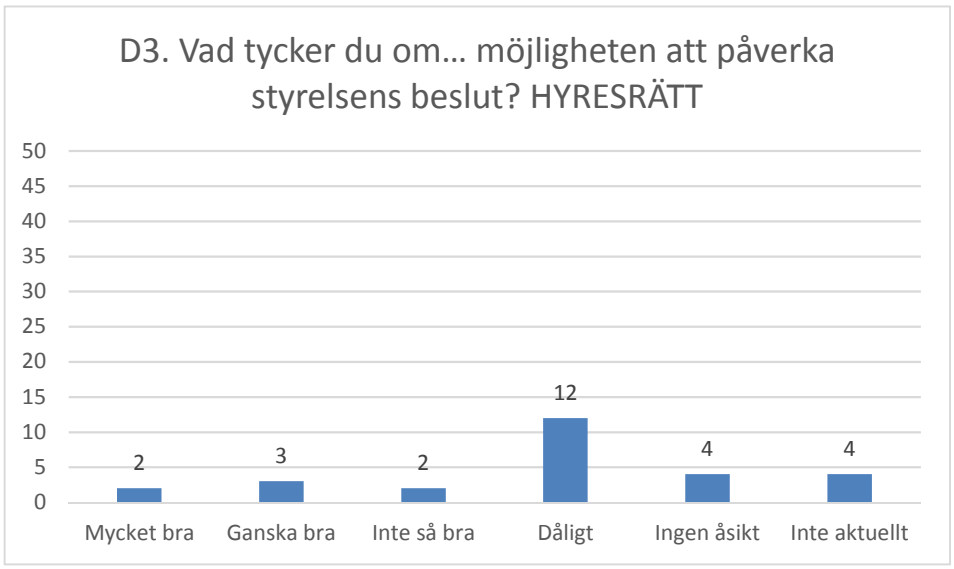
D3. Vad tycker du om… möjligheten att påverka styrelsens beslut? HYRESRÄTT

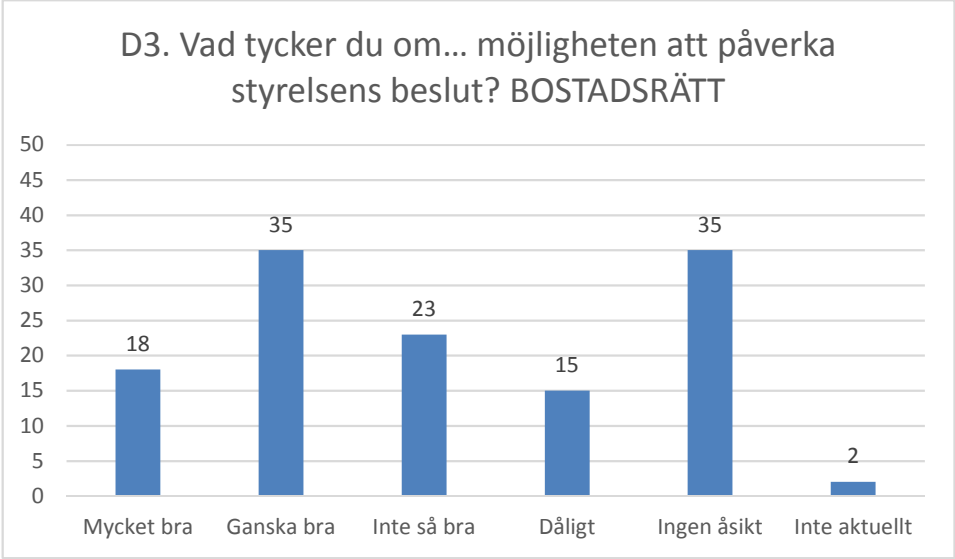
Mycket bra	Ganska bra	Inte så bra	Dåligt	Ingen åsikt	Inte aktuellt
2	3	2	12	4	4

D3. Vad tycker du om… möjligheten att påverka styrelsens beslut? BOSTADSRÄTT

Mycket bra	Ganska bra	Inte så bra	Dåligt	Ingen åsikt	Inte aktuellt
18	35	23	15	35	2



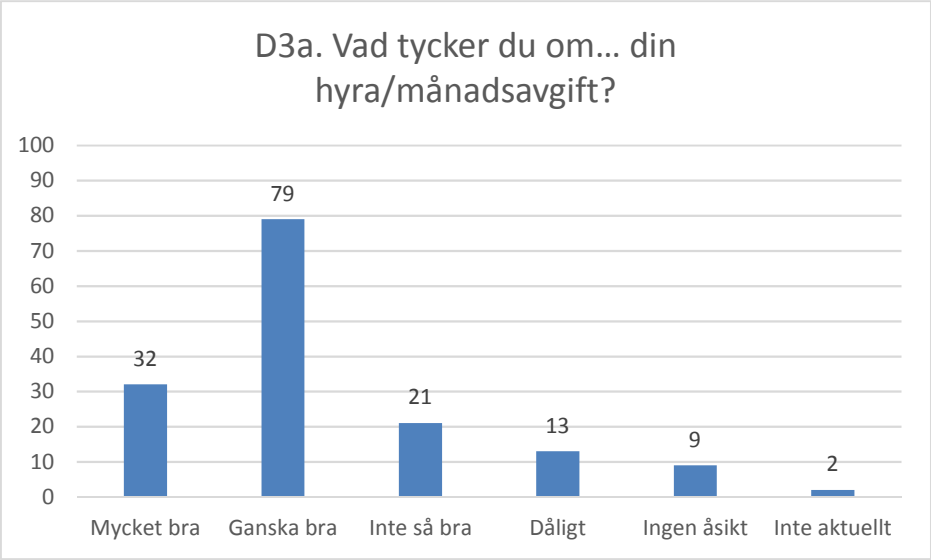



D3. Vad tycker du om… möjligheten att påverka styrelsens beslut? BOSTADSRÄTT
50
45
40
35
30
25
20
15
10
5
0
18
35
23
15
35
2
Mycket bra
Ganska bra
Inte så bra
Dåligt
Ingen åsikt
Inte aktuellt

D3a. Vad tycker du om… din hyra/månadsavgift?

N=155

Mycket bra	Ganska bra	Inte så bra	Dåligt	Ingen åsikt	Inte aktuellt
32	79	21	13	9	2

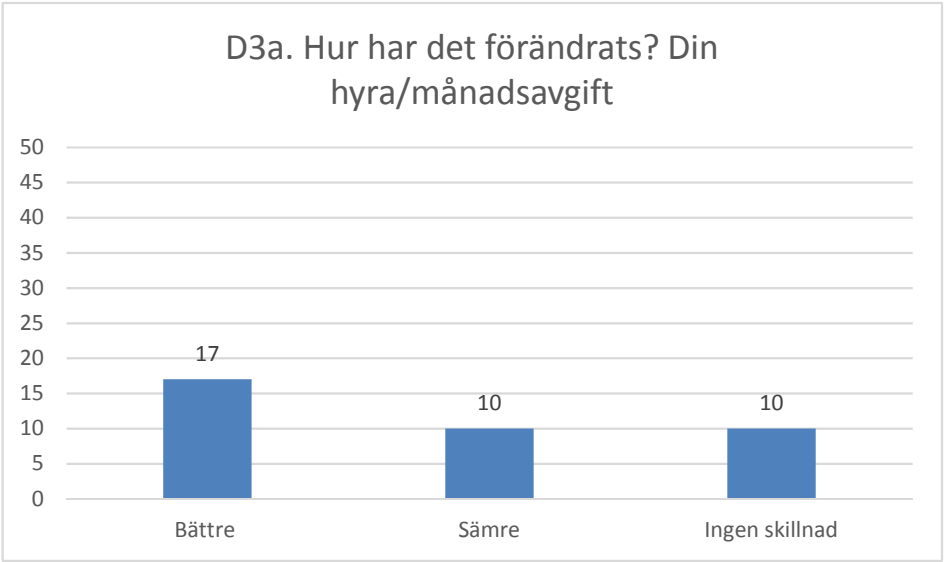


D3a. Hur har det förändrats? Din hyra/månadsavgift

N=37

Bättre	Sämre	Ingen skillnad
17	10	10

3 st har svarat på frågan men angett att de flyttat in efter ombildningen. 1 person verkar konsekvent ha svarat motsatsen (angett "mycket bra" men skriver att det blivit sämre)



D1-D3 Vad tycker du om: Kommentar

5000 + Lån
Nej
Har ingen data
De som sitter i styrelsen kör sitt eget race. De gör som de vill o vi har ingen talan.
Tacksamma att vi har tak över huvudet
Svårt att jämföra då Familjebostäder hade väl fungerande organisation som inte exesterar i en bostadsrättsförening. Hyran är bra i dagsläget men höjning med 40 % planeras.
Avgiften väldigt för högt
Jag är i skrivande stund Vice Ordförande och har varit med i styrelsen sedan

Skulle ha en direkt kontakt med styrelsen
3 glas fönster är insatt. Badrum i kaklade + tvättställ, torktumlare.
Högre [hyran[

Hyran=i relation till underhåll
Sometimes I think they are abusing the money they have collected. *et dvs låg*

Svarar sällan på tel-tid! Högre hyra än intill-liggande Bostadsf med lika lägenH
Lite för hög avgift (4600)

OBS! Den % höjningen av våra hyror har hamnat högst av alla andra hyresrätters i vårt område. Varför? (OBS! Vi som har bott längst har redan metalat för framtida reparationsarbeten som bekant!) Vi har ingen nytta av det låga insatspriset heller! BRF vill att vi går med på extra hyreshöjningar varje år utöver det som alla andra får. Tråkigt att det är så.
funkar bättre på senare tid då ordförande byttes. fortfarande stor brist på digital kommunikation&information, typ hemsida/forum/blog hög hyra på grund av vissa boendes förmåga att försöka tvätta mattor i vanlig tvättmaskin osv...
Min åsikt angående månadsavgiften påverkas av förhållandevis hög kostnad för bolån.
Märks att det är en liten privat föreing. Känns inte så proffsig och organiserad som tidigare föreningar jga bott i.
Avgift för hög jämfört med vad man får

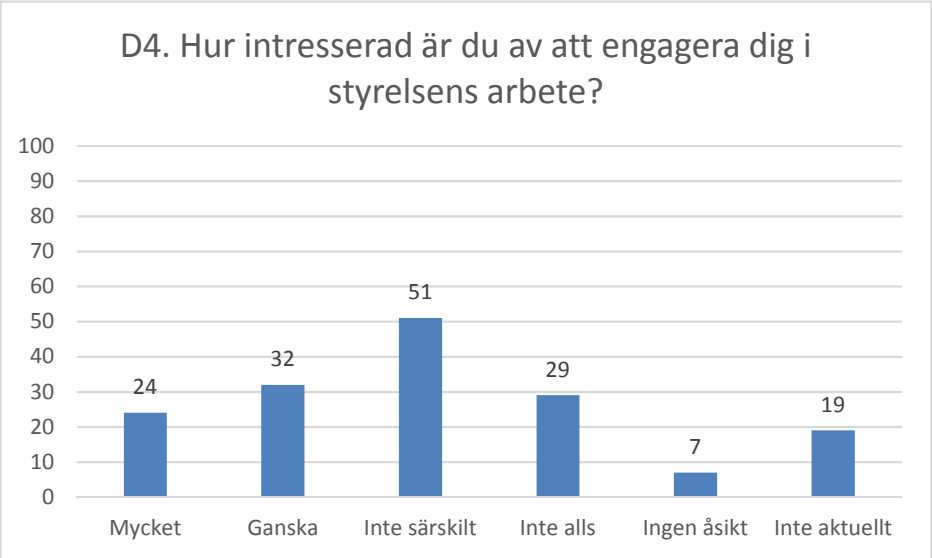
Hade varit bra med en uppdaterad hemsida o ett forum där man enklare kunde ta kontakt/fråga om saker
Personlig kontakt (viktig)

Hyran är ju beroende av de renoveringar som behöver göras. Behovet är stort och hyror - avgifter har inte höjts under de första åren efter ombildningen
Sitter i styrelsen
Kontaktade Fastighetsskötaren innan ombildning till Bostadsrätt

D4. Hur intresserad är du av att engagera dig i styrelsens arbete?

N=161

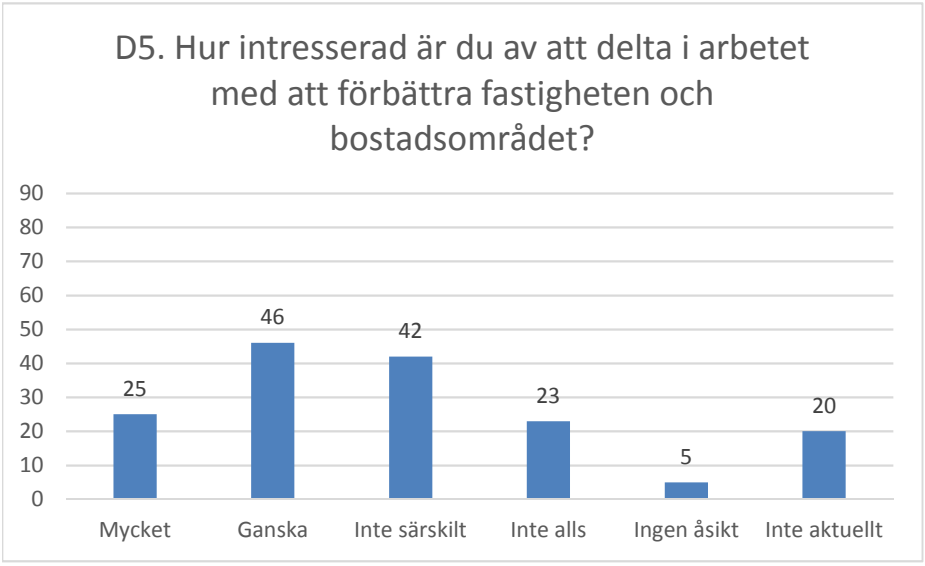
Mycket	Ganska	Inte särskilt	Inte alls	Ingen åsikt	Inte aktuellt
24	32	51	29	7	19



D5. Hur intresserad är du av att delta i arbetet med att förbättra fastigheten och bostadsområdet?

N=159

Mycket	Ganska	Inte särskilt	Inte alls	Ingen åsikt	Inte aktuellt
25	46	42	23	5	20



D4-D5 Hur intresserad är du av... Kommentar

Sviktande ork pga ålder
Arbetar mycket, hade engagerat mig mer annars
Jobbar mkt kvällar/nätter och är borta 1 vecka i månaden
Har varit engagerad i styrelsen från ombildning + ett antal år
Nej
Har tidigare suttit med i styrelsen
De som sitter i styrelsen idag har gjort det sedan början. Inte konstigt att vi inte har någon talan aldrig haft
De tänker att spara pengar. Inga bra städning, rabbater, gräs oh mer
Är också född och uppväxt i området, därav min kärlek till området och närmiljön

Är för gammal. Anmälde går på årsmöten (har Pace Maker)

Har jobbat så mycket idellt hela mitt vuxna liv att jag är ganska utbränd på det. Har inte engagemanget eller orken för det längre.
Har deltagit tidigare men är till åren 78 snart
I feel that there is a totalitarian in the board and no one dares to offend him. What he says is the law, but no one knows where this law is based on.

Meningslöst

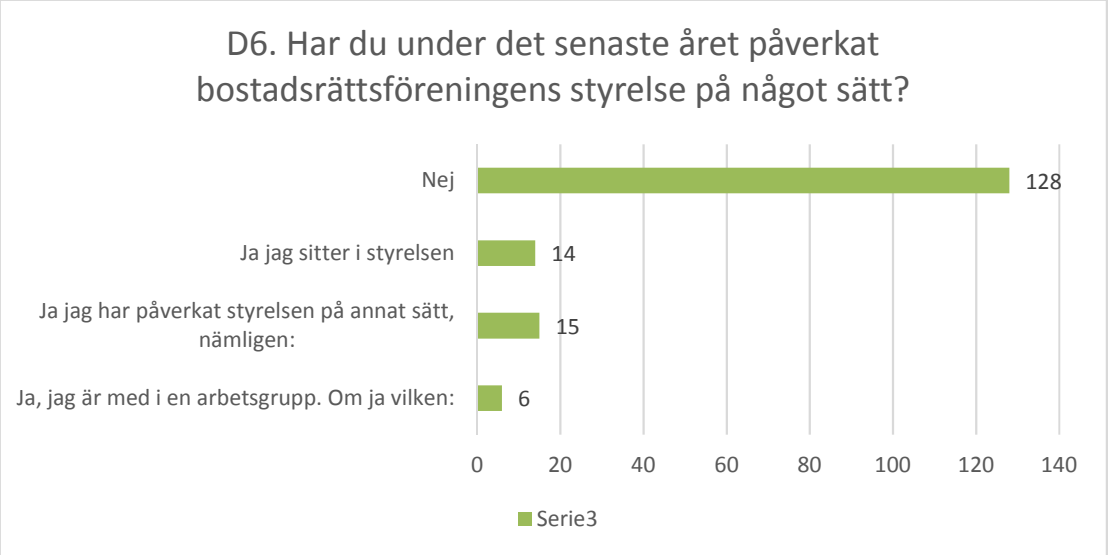
Kan hyresgäster engagera sig i styrelsens arbete över huvud taget i andra brföreningar?
Mitt intresse är i allra högsta grad beroende av möjligheten att passa in sådana åtaganden med arbetsliv och fritidssysslor.

Har varit med i styrelsen i början men kunde inte påverka i besluten för ordföranden tog alla besluten själv.

sitter i styrelsen och är med i odlarföreningen

D6. Har du under det senaste året påverkat bostadsrättsföreningens styrelse på något sätt?
N=160

Ja, jag är med i en arbetsgrupp. Om ja vilken:	6
Ja jag har påverkat styrelsen på annat sätt, nämligen:	15
Ja jag sitter i styrelsen	14
Nej	128



D6. Ja jag är med i en arbetsgrupp, om ja vilken (fritext)

D6. Ja jag har påverkat styrelsen på annat sätt, nämligen: (fritext)

Jag harit med i valberedningen

Har försökt
Påpekat vilka fel de har gjord
Jag hjälper till med redovisning
med i styrelse
Anmält trasiga lås som ledde till att man bytte alla lås i föreningen pga ett låsfelmekanism Sitter i valberedningen

1 samfällighet miljö
Ej ännn försökt
-
Många olika saker

Har suttit med i styrelsen och är engagerad och hjälper till vid behov
När jag satt i styrelsen 2009 - 2017
Trädgårdsskötseln. Uppmärksammat miljöfrågan vid fastighetsimpregneringen (2017) angående gammalt pcv. (Även vid en vattenläcka tidigare).
Har bara bott här i ett halv år
Suppleant
Är inte med i någon arbetsgrupp.

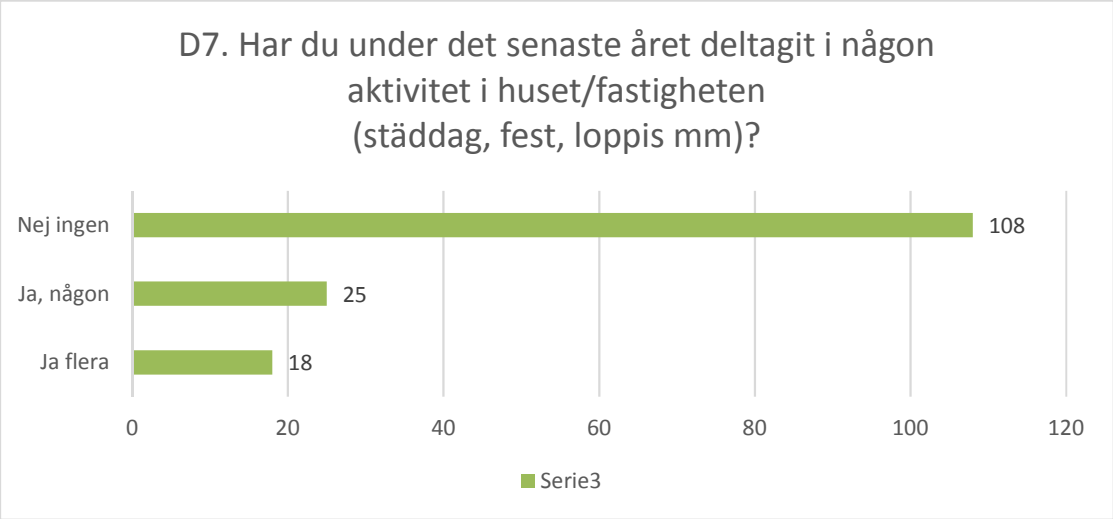
När vi har röstat om saker på årsmötet
Växter på gården

Var tidigare suppleant i styrelsen
Jag satt i styrelsen tidigare
Har suttit i styrelsen i 3 år
Trädgårdsgrupp

D7. Har du under det senaste året deltagit i någon aktivitet i huset/fastigheten (städdag, fest, loppis mm)?

N=159

Ja flera	18
Ja, någon	25
Nej ingen	108
Annat, nämligen	*e fritextsvar*



D7. Annat, nämligen? (fritext)

Medlemsmöten
Städning

1
Hjärtat krånglar för mycket. I början var jag ute och städade jämt
Städdag

Finns ingen aktivitet att gå på
Vi hyresgäster bjuds aldrig in varken till vårstädning eller sommarfest

Har inget varit!
Mötet

Trädgårdsarbete
Städdag

Har tvättat hela entrenpartiet
Ja, vid rensning av skräp från källaren
1

Öppet hus-kvällar, färgsättning av trappuppgångar. Allmänna städdagar förekommer inte
Loppis och städdag 1 ggr

D8. Hur fungerar det med… kontakten med dina grannar?

N=161

Mycket	Ganska	Inte särskilt	Inte så bra	Ingen åsikt	Inte aktuellt
40	82	20	8	8	3

D8. Hur fungerar det med kontakten med dina grannar? TYNNERED

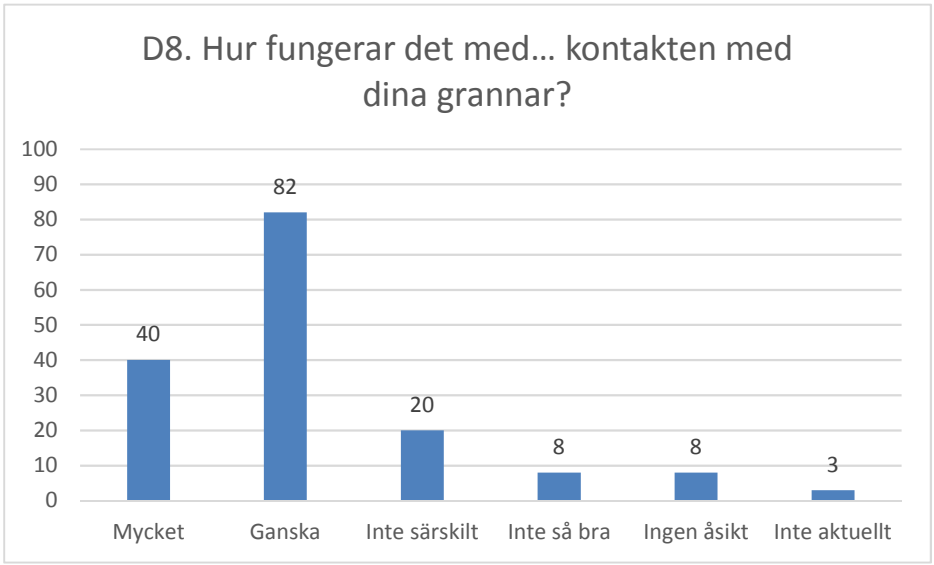
Mycket	Ganska	Inte särskilt	Inte så bra	Ingen åsikt	Inte aktuellt	Summa
26	52	18	2	6	1	105
25%	50%	17%	2%	6%	1%	

D8. Hur fungerar det med kontakten med dina grannar? LÖVGÄRDET

Mycket	Ganska	Inte särskilt	Inte så bra	Ingen åsikt	Inte aktuellt	Summa
4	16	0	3	0	1	24
17%	67%	0%	13%	0%	4%	

D8. Hur fungerar det med kontakten med dina grannar? ERIKSBO

Mycket	Ganska	Inte särskilt	Inte så bra	Ingen åsikt	Inte aktuellt	Summa
10	14	2	3	2	1	32
31%	44%	6%	9%	6%	3%	

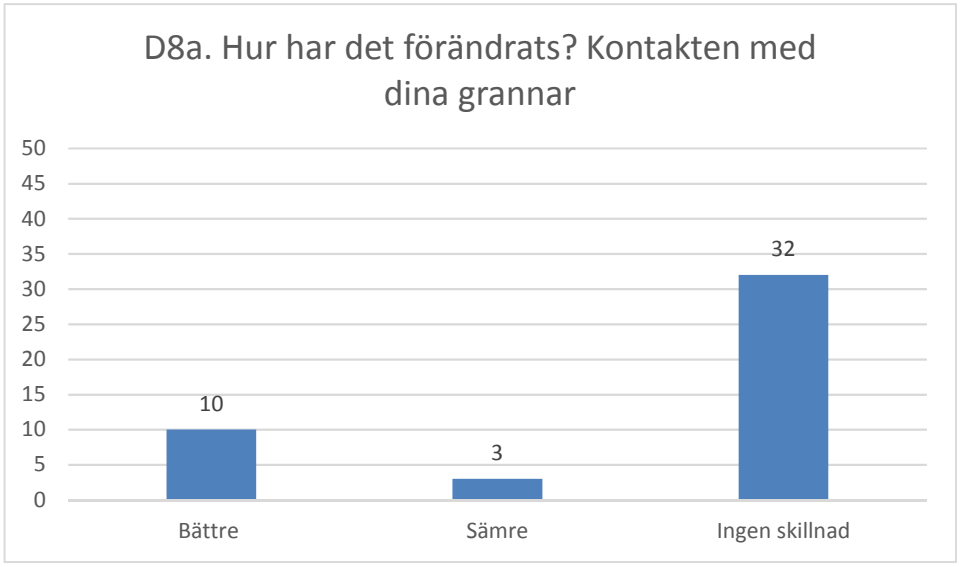


D8a. Hur har det förändrats? Kontakten med dina grannar

N=45

Bättre	Sämre	Ingen skillnad
10	3	32

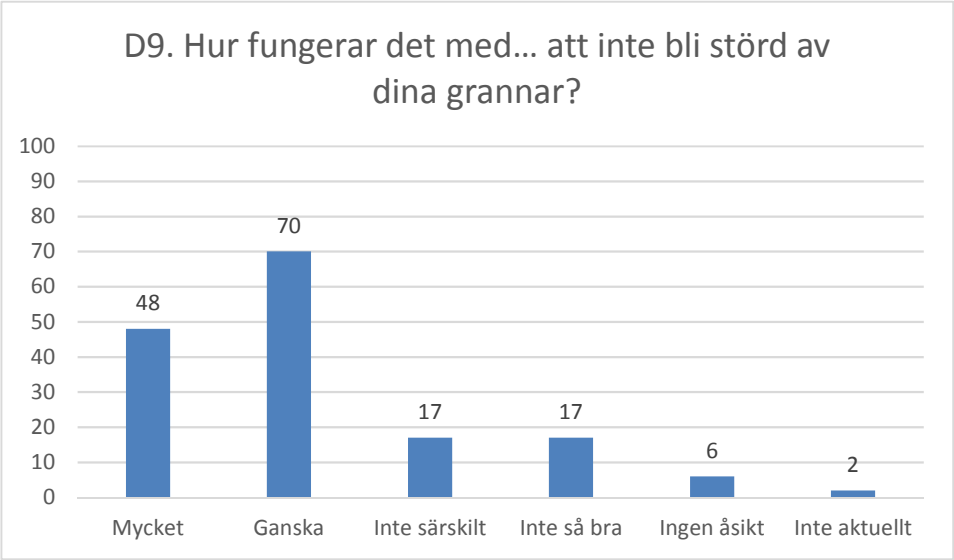
3 st har svarat på frågan men angett att de flyttat in efter ombildningen.



D9. Hur fungerar det med… att inte bli störd av dina grannar?

N=159

Mycket	Ganska	Inte särskilt	Inte så bra	Ingen åsikt	Inte aktuellt
48	70	17	17	6	2



D9a. Hur har det förändrats? Att inte bli störd av dina grannar?

N=47

Bättre	Sämre	Ingen skillnad
13	5	29

3 st har svarat på frågan men angett att de flyttat in efter ombildningen. 1 person verkar konsekvent ha svarat motsatsen (angett "mycket bra" men skriver att det blivit sämre)

D8-D9 Hur fungerar det med... Kommentar:

Nej
De grannar som bodde här för var mer trevligare. Efter de som flytat ut är det bara ett par kvar som man kommer nära varandra. Alla andra hällsar inte ens
Jag har en granne som de dygnet runt skriker och gapar. [?]
Utom Anette som dom renoverar lägenheter bode lördag och söndagar

Några är bra ca 5-6 pers.
bl.a Man hör barnen som springer, kört leksaksbil... (Men vi förstår, barnen också måste ha roligt och få röra sig) Men ibland jag/vi hör någon går med skor etc. Högklackat o det är störande! O ibland någon som tvättar deras balkong där uppe o det gör att det blev skitit på våran fönstret vid köket
Störd av grannar: Man hör de lekande barnen på gården men det får man ju bara acceptera.

Hälsar på de flesta och alla är bra ljudmässigt utom en. Statistiskt sett borde det vara helt okej.
Mkt lyhört - är just nu väldigt störd. Styrelsen har lovat ta tag i detta, återstå att se vad resultatet blir.
Mindre lyhördhet och bättre isolering skulle uppskattas
Inte så mycket kommunikation i dagsläget

Bor på bottenplan och det är mycket ljud i svalen [?]

Det ständiga borrningar och reparationsarbeten i tid och otid är väldigt störande sedan ombildningen.
grannar ignorerar regler satta av föreningen om tystnad och arbetet på vissa tider av dygnet/veckan
dålig ljudisolering !!!! Ventilationen är jättedåligt! Grannar röker men röken känns hos oss!!
Grannarna ovanför mig ägnar gärna lördagskvällar åt karaoke...
Hör grannarna ovanför ganska dåligt
Klagar man på grannar så slutar dom hälsa. Här borras o hamras alla dagar i veckan

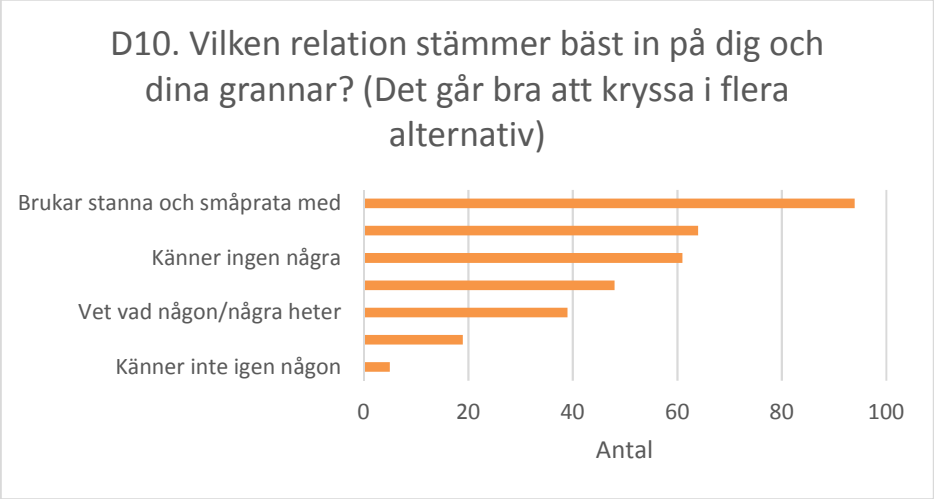
En o annan händelse uppstått

Inte trygg
Ser sällan mina grannar. Jobbar mycket.
Kontakten med grannar är här mycket bättre än i den villagrupp jag bodde i tidigare

D10. Vilken relation stämmer bäst in på dig och dina grannar? (Det går bra att kryssa i flera alternativ)

N=159

Känner inte igen någon	5
Brukar umgås med	19
Vet vad någon/några heter	39
Vet vad flera heter	48
Känner ingen några	61
Känner igen de flesta	64
Brukar stanna och småprata med	94
Annat nämligen	*se fritext*



D10-D10a. Annat, nämligen: (fritext)

Brukar inte alltid stanna o prata, men hejar på alla
1
Som pensionär rör man sig inte i trapporna annat än på dagtid
Många sålde och de kom nya

1
1
Vi känner alla varandra jätte bra och har en mycket god relation och kontakt med varandra och hjälps åt vid behov

Engagerar mig i barnen på gården.
-

[kommentar: Har bara en granne]

1
[kommentar] bor på bottenplan så ser inte grannarna så ofta
[kommentar: Pga styrelsearbete haft bra kontakt med de flesta i föreningen]
Promenera. [kommentar] Många nyinflyttade under dessa 10 åren.

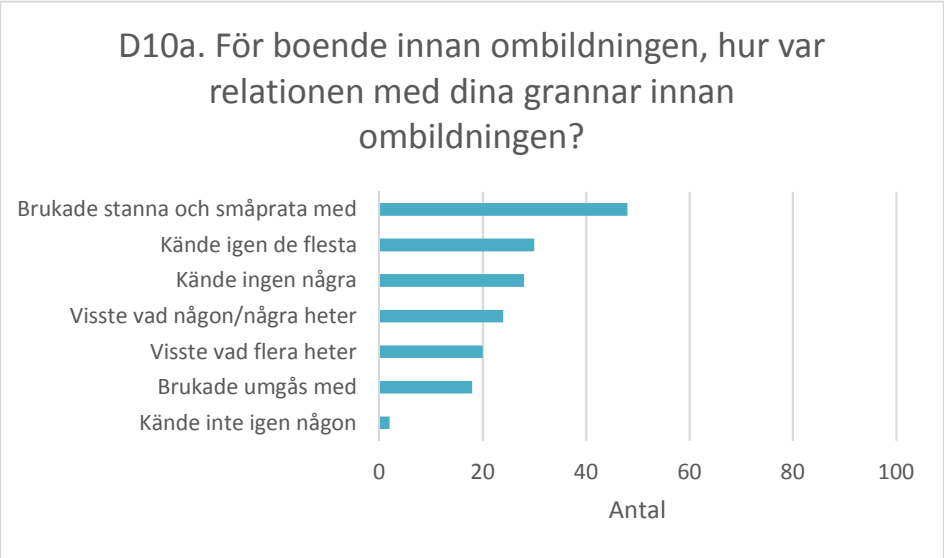
Umgås lite med ett par grannar och lite mer med ett par stycken

D10a. För boende innan ombildningen, hur var relationen med dina grannar innan ombildningen?

N=74

Kände inte igen någon	2
Brukade umgås med	18
Visste vad flera heter	20
Visste vad någon/några heter	24
Kände ingen några	28
Kände igen de flesta	30
Brukade stanna och småprata med	48
Annat nämligen	*se fritext*

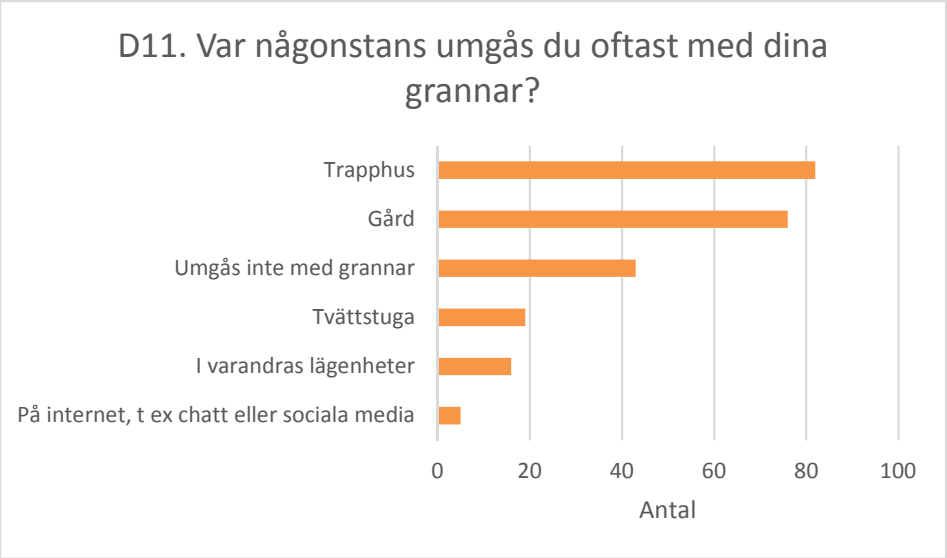
9 st har svarat på frågan men angett att de flyttat in efter ombildningen. 1 person verkar konsekvent ha svarat motsatsen (angett "mycket bra" men skriver att det blivit sämre)



D11. Var någonstans umgås du oftast med dina grannar?

N=162

På internet, t ex chatt eller sociala media	5
I varandras lägenheter	16
Tvättstuga	19
Umgås inte med grannar	43
Gård	76
Trapphus	82
Annat, nämligen:	*se fritext*



D11. Annat, nämligen: (fritext)

Nästan bara yngre grannar

På telefon. Vi har en frånskild äldre man + hustru, som är världens goaste och duktigaste.
1

Man pratar en stund, hälsar på de man känner. Särskilt barnen.
I förbifarten
near to the apartments when we meet each other by chance

småpratar bara [intill "umgås inte med grannar]
Vi pratar (vissa) när vi stöter på varandra" [trapphus/tvättstuga/gård markerade]
Ute på gården, solar och pratar med varandra.

Odlingsföreningen
Nya grannar som ställer till bråk/alkoholiserade otrygg
Opera och konserter

DEL E - ÖVRIGA KOMMENTARER (FÖR ALLA)

E1. Skulle du kunna tänka dig att rekommendera...någon att flytta till ditt bostadsområde?

N=164

Ja absolut	Ja, varför inte	Förmidligen inte	Nej	Har inte varit aktuellt
69	64	13	10	8

E1. Skulle du kunna tänka dig att rekommendera någon att flytta till ditt bostadsområde? TYNNERED

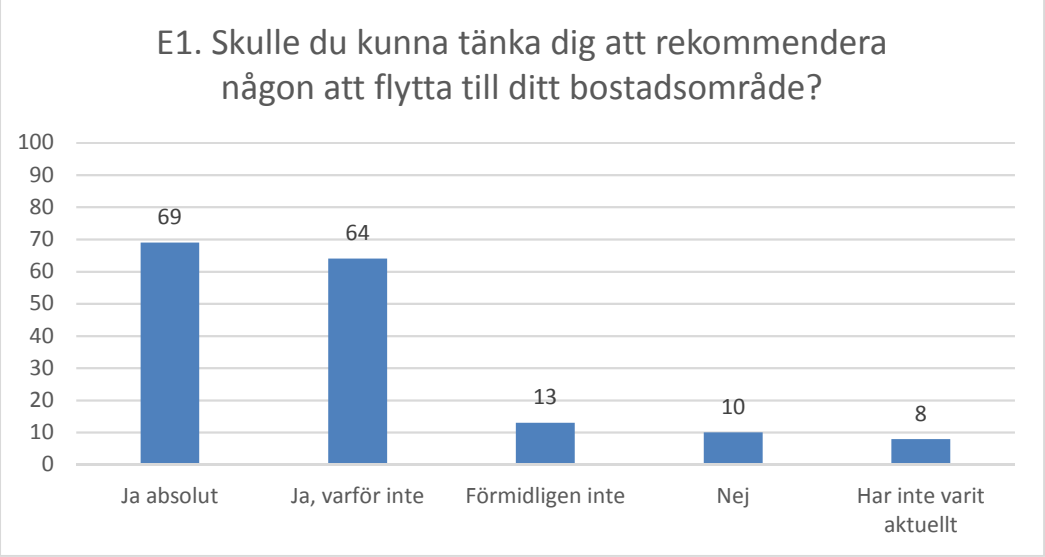
Ja absolut	Ja, varför inte	Förmidligen inte	Nej	Har inte varit	Summa
46	44	10	2	5	107
43%	43%	9%	2%	5%	

E1. Skulle du kunna tänka dig att rekommendera någon att flytta till ditt bostadsområde? LÖVGÄRDET

Ja absolut	Ja, varför inte	Förmidligen inte	Nej	Har inte varit	Summa
7	9	2	5	1	24
29%	29%	8%	21%	4%	

E1. Skulle du kunna tänka dig att rekommendera någon att flytta till ditt bostadsområde? ERIKSBO

Ja absolut	Ja, varför inte	Förmidligen inte	Nej	Har inte varit	Summa
16	11	1	3	2	33
48%	33%	3%	9%	6%	



E2. Skulle du kunna tänka dig att rekommendera… din förening?

N=157

Ja absolut	Ja, varför inte	Förmidligen inte	Nej	Har inte varit aktuellt
55	58	19	13	12

E2. Skulle du kunna tänka dig att rekommendera din förening? TYNNERED

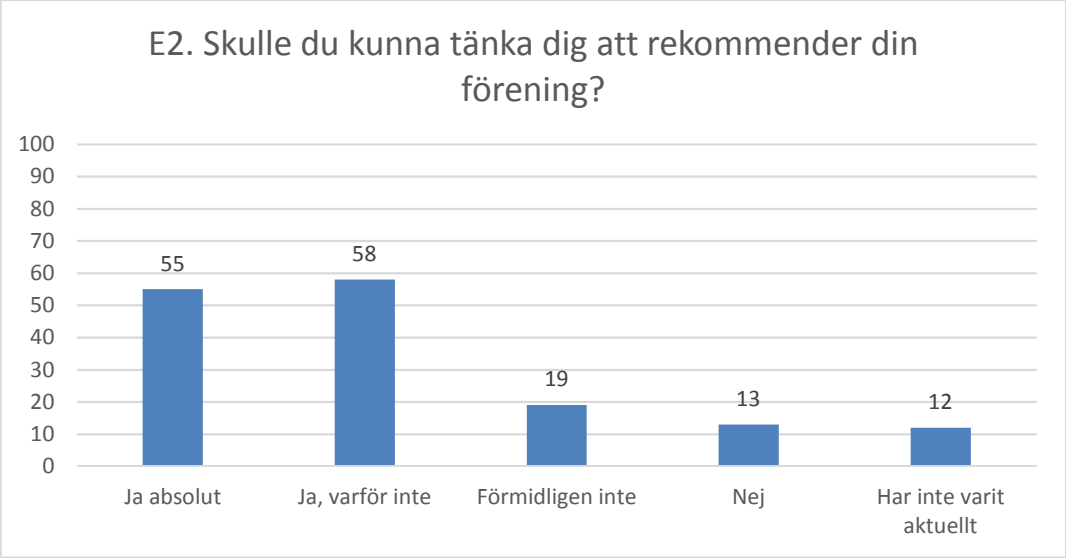
Ja absolut	Ja, varför inte	Förmidligen inte	Nej	Har inte varit	Summa
39	37	16	4	8	104
38%	36%	15%	4%	8%	

E2. Skulle du kunna tänka dig att rekommendera din förening? LÖVGÄRDET

Ja absolut	Ja, varför inte	Förmidligen inte	Nej	Har inte varit	Summa
4	9	1	5	2	21
19%	43%	5%	24%	10%	

E2. Skulle du kunna tänka dig att rekommendera din förening? ERIKSBO

Ja absolut	Ja, varför inte	Förmidligen inte	Nej	Har inte varit	Summa
12	12	2	4	2	32
38%	38%	6%	§	6%	



E1-E2 Skulle du kunna tänka dig att rekommendera: Kommentar

Det är som det är skräp
Nej
Min uppfattning är att det bor 80% invandrare här och 20% med svenska rötter
När det var familjebostäder så skulle jag varmt rekommendera nya att flytta hit. Men som det är nu stort Nej

De lyssnar inte ibland!

Tynnered har oförtjänt dåligt rykte. Mycket bättre än de flesta tror. Föreningen är stabil och trevlig.
Beror på området i sig. Varför betala över en miljon för en lägenhet i dett detta område?

Jättebra om man har små barn, men mycket skit på nätterna

Anser inte att styrelsen besitter den erforderliga kompetensen att sköta en brförening (som hyr ut lgh till hyresgäster bla och annat arbete, som kräver kunskap och kompetens av olika slag.
Nuvarande styrelse förefaller inte vara riktigt så kompetent som jag skulle önska.
Ska ju flytta om 4-5 år
Bra lägenheter. Bra förening. Nära Frolunda Torg

Min lägenhet är för gammal och behöver verkligen renoveras och jga hade kontakt med föreningen omkring det men de bryr sig inte. Fast är det för liten för 4 personer
Felaktigt bild av stadsdelen som särskilt utsatt o otryggt område. Gannpmrådet vita brilljant påverkar detta områdes rykte

Tycker att [do] o huset är [ingen xxx]. Dåliga fastighetsskötanre. Hyres[gäster] blir skit [deh…]
Området är klassat som ett särskilt utsatt område med hög kriminalitet, är därför svårt att rekommendera: visste inte detta när jag köpte, men trivs och är trygg i lägenhet och förening

E3. Har du några andra synpunkter eller kommentarer kring ditt boende och bostadsrättsförening som du vill dela med oss?
N=46

Kultur- och språkskillnader gör det ibland svårt att kommunicera t ex att man inte vädrar överkast och mattor över balkongräcket eller placerar dörrmattor och skor - ibland på skohyllor - utanför dörren i trappuppgången eller låser in tvättvagnar i torkrummet för att utöka torkmöjligheten. Eller är det bara jag som är typisk svenne?

När man bor i bostadsrätt man kan inte bestämma över sin bostad, hyrhöjning, renovering, styrelsen kan bestämma och helt enkelt kan bli fel beslut [årtal för inflytt ej angivet]

Det blir nog bra, men kankse lite dyrt!

Nej

Nej!

Som hyresgäst i en bostadsrättsförening är man helt utlämnad till styrelsens nycker. Årliga krav på 15-20% hyreshöjdingar förhindrades med hyresgästföreningen hjälp, varpå föreningen nu sagt upp hyresgästföreningens förhandlingsrätt. Alla löften om att ett sådant här vinaktigt beteende inte skulle förekomma om vi bodde kvar visade sig vara en stor lögn.

De som sitter i föreningen gör precis som de vill med oss. Jag har bott i detta område sedan det byggdes från början. Så jag har sett och varit med om det hela i dess utveckling. Lagstiftningen har inte hängt med i utvecklingen. Alltför många kommer ikläm då det inte går att påverka en bostadsrättsförening. Domstolar ger alltid föreningen rätt och hyresgäster tvingas till bostadslöshet pga hyreshöjningar som inte går att förhandla om.

Jag har många synpunkter- Dom bryr sig om [?]

Nej

Yes when are they going to rebild my both room this year or next?

Våran styrelse skriver egna lagar, nästan allt de gör krigar mot §21 i stadgar.

Det är ett mycket bra boende men har man barn som går i skolan och man vill deras bästa så tror jag inte att det är så bra att bo här då dom börjar bli ca 9-12 år gamla om man nu vill deras bästa vilket alla vill med sina barn

Tycker att allting fungerar bra. Inga klagomål (sorry, hoppas ordet blev rätt till sist.

Dåligt komunikationer! O ibland har dom dåligt elr. Tydliga informationer!

Att det ska vara så svårt att få bygglov till fasaderna. Det har gått 2 år sedan första ansökan gjordes. Och det kan ta ytterligare 1 till 2 år. Bara för att få svar på balkongerna (utseende)

synd att kommunen trackar ner på mindre föreningar

Nej

Nej

Vore positivt om fler hus ombildades. Lättare att sköta grönytor mm.

Mychet bra bostadsrättsförening - lätt att få [TUG?] lätt att tala med - hörsamma

Styrelsen har gjort bra prioriteringar i underhåll, miljö och säkerhet. Dock har det varit problem med att få minsta lilla sak fixad i lägenheten. Jag måste bevisa att ngt är fel innan t ex en elektriker kommer, annars får jag betala för utryckningen.

3 viktigaste förbättringspunkter: bättre ljudisolering, övervakningskamera vid entréplan för säkerheten, källsortering för miljön

Saknar mer roliga uteplats för barn. Annars rent och mycket område, vinter, höst, vår och sommar

Nej

BRF! Sluta gnälla om att byresgäster borde betala ännu mer i hyra varje år för att täcka långsiktiga satsningar som ju ger åt brf:s medlemmar en värdehöjning. (Räcker inte med 90 % på 10 år?). Brf skall få lägenheterna till slut och tjäna alla pengarna själv! Besluten kom dessa satsningar har fattats utan vårt medverkan och möjligheten till påverkan. Kostar vi verkligen så mycket mer att vi belastar brf ekonomiskt i dagsläget? Det tror inte jag personligen.

Har inte bott här så länge men jämfört med tidigare boende i en stor förening med ca 400 lägenheter så känns den här föreningen inte som om den har samma struktur. Saknar även saker som festlokal att hyra, inre reparationsfond, gym och de verse aktiviteter som funnits på tidigare föreningar.

Det fungerar men inte mer.

Det känns som att föreningen bestämmer allt. Vi boende har 0 att påverka. Inge chans att påverka alls !!!

Oftast är det enskilda personer som styr o de gör det på ett sätt som påminner om egen företag eller kommun. Noll hänsyn till personer med utländsk bakgrund kan och är mer almänbilldande och nogrannare än dom (dålig attityd utifrån kollektiv stämpling). Ren skär rasism.

Ta med några riktigt engagerade personer i styrelsen, gärna unga mammor som kan så mycket nya saker och som kan ge de äldre lite energi och de äldre kan lära de yngre. Det skulle vara en trevlig mix.

Tycker att fastighetsskötseln blivit mycket sämre

Svårare att få kontakt med styrelsen pga. att man inte kan ringa och tala med personer i telefon!

Jag har mycket [xxxx] och haft kontakt hyresgästföreningen ofta. Styrelsen suger

Del A samt halva del B ej besvarad

Dåligt engagemang bland boende

Fler gemensamma aktiviteter och undervisning i hur man inte skräpar ner

Under många år har underghållet varit eftersatt efter ombildandet, men nu har styrelsen tagit tag i det de senaste åren. Många förstår inte skillnaden mellan av vara del av en BRF och att hyra sin lgh.

Önskade att flera som bodde här brydde sig er omkring vårt boende samt att man som bostadsrättsägare får ta del i förändringar/planeringar som styrelsen tar/gör.

Lägenheterna är mycket lyhörda

Nope

Att boendenyckeln till var bom är väldigt svårt att få låna. Styrelsen har egna men inte vi som bor här. Andra föreningar tycks dela ut. Och gästparkeringar finns inga i närheten

E4. Har du några andra kommentarer till ombildningen?

N=36

Underskattade lyxen att kunna ringa hyresvärden för att få saker fixade i lägenheten som t ex parkettgolven slipade, elkontakter bytta, etc

Medlemmar i bosatdsrätt måste vara aktiva och ha koll på syrelsen. Jag känenr mig inte trygg i bostadsrätt. Förslag bostadsrätt måste ändras till äganderätt. [Årtal för inflytt ej angivet]

Har en kommentar angående enkäten. Tycker att det borde vara: mkt bra (mkt nöjd!) - bra (då är man nöjd) - ganska bra (är inte så bra!)

Nej

Nej!

Jag kan fortfarande efter de år som gått inte se några fördelar med ombildningen, förutom der de som köpte loss billigt och nu säljer av. Segregationen har inte minskat snarare tvärt om, servicen är sämre med dålig soptömning och avfallsstationen fyllda med rivningsavfall från de som renoverar sina lägenheter.

Hoppas det återgår som det var förr

Det är tydligt att det är önskan om en bra affär som driver på viljan att ombilda till bostadsrätt. De flersta som drev på ombildningen har sålt och flyttat.

Jag är rädd att på grund av detta ombildningen, skulle finnas här i Göteborg två klass, nämligen, dem som äger och dem som hyr, och detta leder till segregation m.m.

Lagen måste ändras så att det garanterar att styrelserna har kompetens. Styrelsen ansvarar boendes hälsa, trivsel och ekonomi. Boende är viktigaste delen av livet. Gör en Uppdrag granskning program på Rosmaringatan och visa det som skräckexempel i SVT.

Jag tycker att det har gått så långsamt o min gård är öppet en liten bit att folk kan komma in...

nej

Det är en bra grej, och önskar mer flexibilitet i boendeformerna i framtiden. Hyresrätter som ombildas till bostadsrätter OCH tvärtom. Blir det mixade boendeformer i områdena blir det därmed mer olika personer som blir grannar.

Nej.

Jag tycker det är en av bästa föreningar i bostadsområde.

Vi och dem. Tråkigt. Många anser sig förmer för att de äger sin lägenhet. Vi hyresgäster har svårt att få information och är som sagt inte inbjudna till gårdsfest. Otroligt!

Fantastiskt initiativ!

"-"

Även om jag hyr så fungerar det bra

Tror inte

Nej

Ja! Det har blivit "vi och dom" och det blir vi ideligen påminda om. Även av nyinflyttade brf medlemmar/grannar/. Helst vill man bli av med oss så fort som möjligt. Är det pengarna kan man ju undra? Ingenting skulle förändras för oss som fortsatte hyra bostaden, så sa Bostadsbolagets personal till oss i samband med ombildningen 2007. Men, mycket har förändrats.... Bla "Vi och dom" känslan, tyvärr...

Nej.

Bodde inte här under ombilningen. Men kan konstaterar att man betalat överpris. Hus, lägenheter mm var i mycket dåligt skick pga eftersatt underhåll bla. Föreningen har haft

Var emot att allmännyttan sålde ut

Ombildning är bra, det oökar möjligheten till att människor möts, unga får möjlighet att komma in i bostadsmarknaden. Viktigt att ta hänsyn till att ensamsående eller förtidspensionärer ej knuffas undan. Viktigt med mix.

Lägenheterna borde ha iordningställts till ungefär samma standard innan de såldes. Som det var nu, så hade vissa helt nyinflyttade fått nytt kök, nya golv nya dörrar och tapeter. De som väntat med sin renovering som de egentligen skulle haft fick ingen renovering, utan den frös inne!!! Dock var det samma kvadratmeterpris oavsett i vilket skick lägenheten var

Får alltid koppla in hyresgästföreningen när jag vill ha något åtgärdat i mitt hem

Vid ombildningen skapades två samfälligheter. Dessa är odemokratiska, icke-fungerande och borde inte ha utformats på det sätt som gjordes. Det är anmärkningsvärt hur lite Bostadsbolaget tillför området. En fråga är också varför de avbröt ombildningarna?

Bodde bättre när Bostadsbolaget ägde huset

De första årens styrelser var alldeles för okunniga. Ingen ställde tydligen krav på dem.

Kanske att många av de boende som var med under ombildningen nog inte förstod riktigt vad det innebar. Fördel med blandad typ av boende i bostadsområde, för vissa kan det vara attraktivt att kunna äga sitt boende men alla har inte råd. Att kunna äga sitt boende gör ganska att det blir stabilare och mindre ruljant. Folk bor kvar.

Lägre avgift på bostadsrätterna

Nope

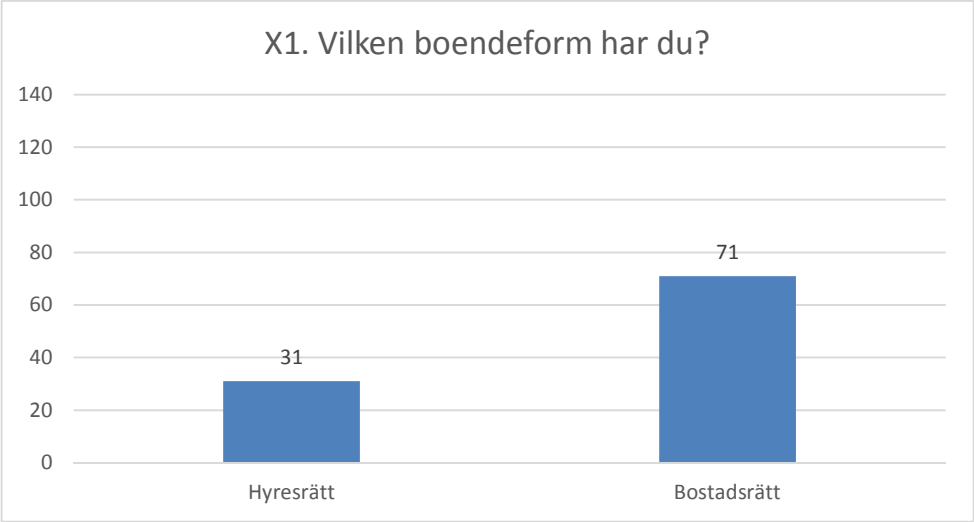
DEL X - FÖR DIG SOM VAR BOENDE INNAN OMBILDNINGEN

X1. Vilken boendeform har du?

N=102

Hyresrätt	Bostadsrätt	Ej angivet	Totalt antal inkomna enkäter
31	71	65	167

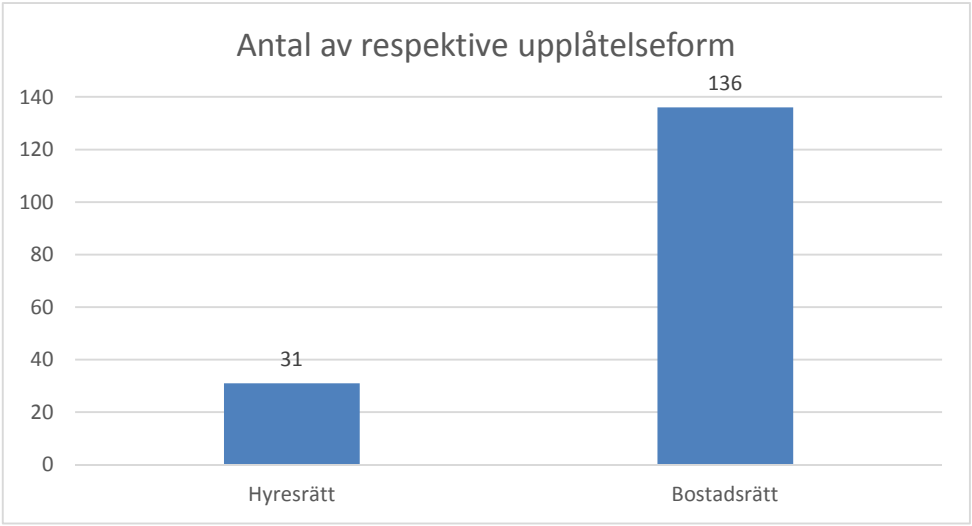
3 st har svarat hyresrätt fastän de flyttade in 2013 - 2015. 19 st har svarat bostadsrätt men har flyttat in efter ombildningen. 2 st har angett bostadsrätt men inte angett årtal för inflytt. 2 st har angett hyresrätt men inte angett årtal för inflytt. 2 st har varken angett upplåtelseform eller årtal för inflytt.



Antaget att alla som inte svarat hyresrätt är bostadsrätt så blir siffran istället följande:

Antal av respektive upplåtelseform

Hyresrätt	Bostadsrätt
31	136



X2. Hur bra tycker du att ombildningsprocessen fungerade?

N=160

Mycket bra	Ganska bra	Inte så bra	Dåligt	Ingen åsikt
32	37	7	10	12

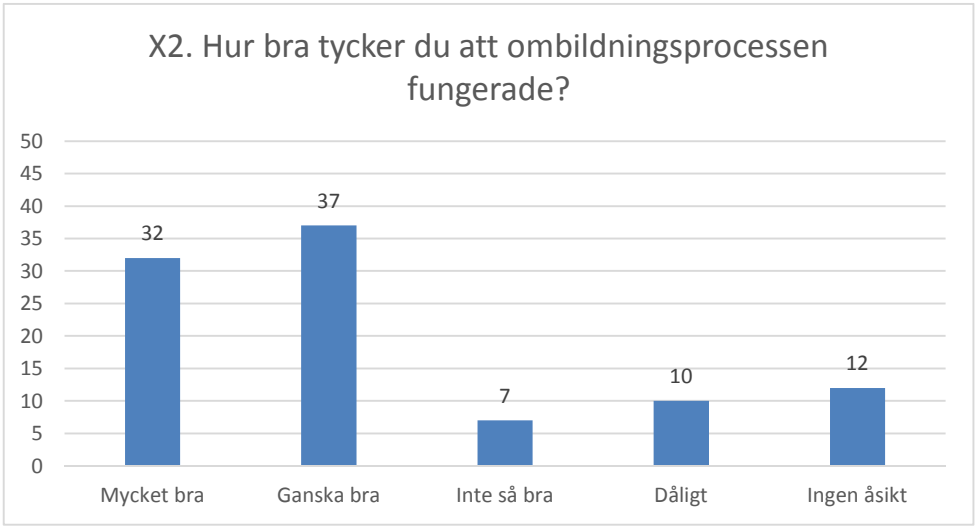
20 st har svarat på frågan fastän de flyttade in efter ombildningen

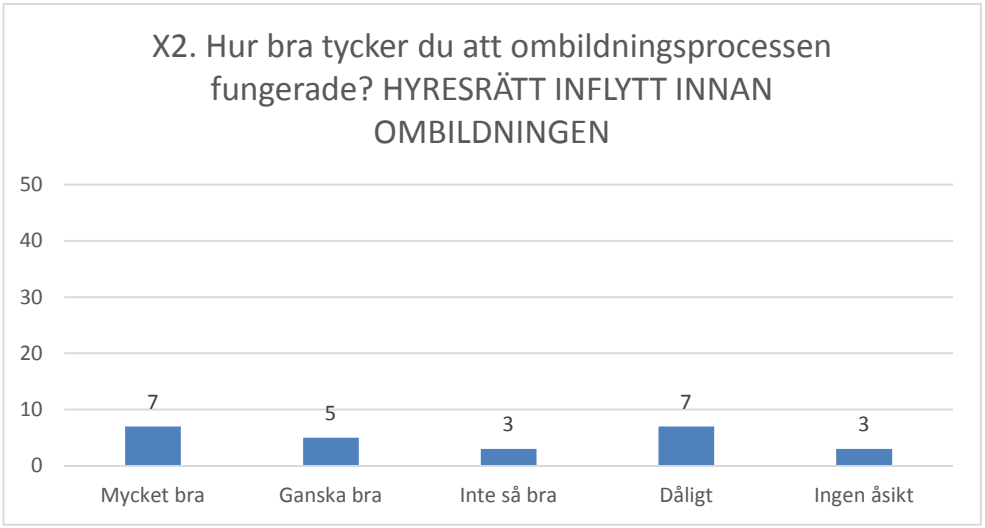
X2. Hur bra tycker du att ombildningsprocessen fungerade? HYRESRÄTT INFLYTT INNAN OMBILDNINGEN

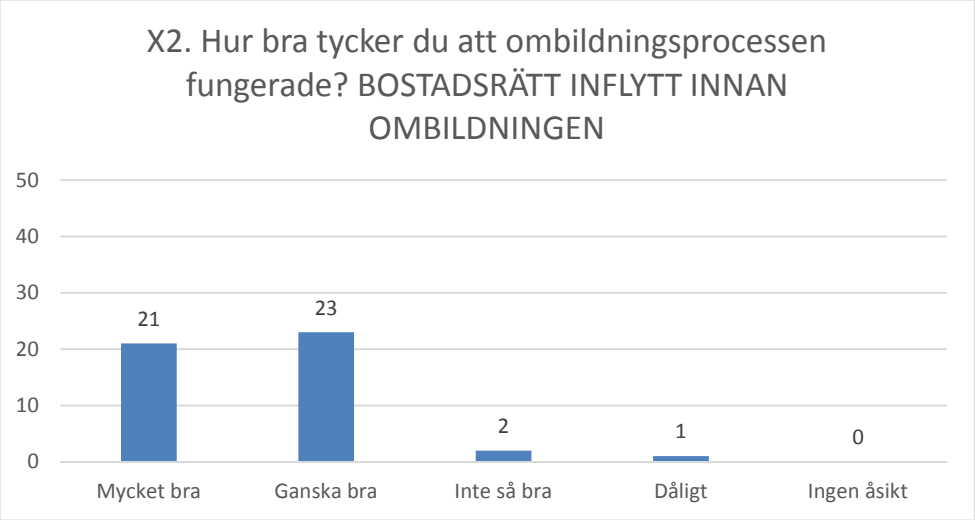
Mycket bra	Ganska bra	Inte så bra	Dåligt	Ingen åsikt
7	5	3	7	3

X2. Hur bra tycker du att ombildningsprocessen fungerade? BOSTADSRÄTT INFLYTT INNAN OMBILDNINGEN

Mycket bra	Ganska bra	Inte så bra	Dåligt	Ingen åsikt
21	23	2	1	0







X2. Kommentar: (fritext)

Bra information

Riksbyggen upplevdes som superproffsiga

Vi fick bra med information inför omröstningen och beslutet blev ett nej till ombildning, trots detta drevs beslutet igenom. Genom att låta lägenheter stå tomma tills de som var positiva till ombildning till slut blev i majoritet. Ett sådant beteende får en att starkt ifrågasätta de styrande i kommunen.

Vi sa nej men de fick egen om det ändå. När någon flyttade så såg man till att låta folk som var positiva till ombildning flytta in och gjorde ett nytt försök.

Skapligt

Fyra man pack tog över även om deras tekniska kunskaper sigger sandlåda nivå och styr med härskarteknik.

Fasaden är inte bra, de är för laga. Jag bor på botten vån. Och gården mot sjön. Jag fick inga grind tillbaka utan jag måste betala om jag vill skaffa en

Brister i informationen till hyresgäster

Den sköttes uruselt av visa aktörer på marknaden som ni säkert kommer ihåg. Man ingde på hos oss på kvällarna för att få oss att rösta ja till ombildningen. Det var ett ja till slut hur ni det gick till (?) eftersom majoriteten svarade nej in i det sista... Detta är sanning och fakta!

Majoriteten svarade NEJ till ombildning in i det sista. Vi blev utsatta för påtryckningar och olika knep som resulterade till asist i ett "Ja". Dörrknackning på kvällarna före ombildningen trots vårt "nej" vid flera tillfällen kändes mycket otrevligt.

Brf vill inte investera i hyrda gamla lägenheter

Var emot ombildningen

[xxx]

X3. Hur upplever du att ditt boende har påverkats av ombildningen? Det har blivit:

N=99

Mycket bättre	Något bättre	Något sämre	Mycket sämre	Ingen åsikt	Ingen förändring
25	31	9	7	11	16

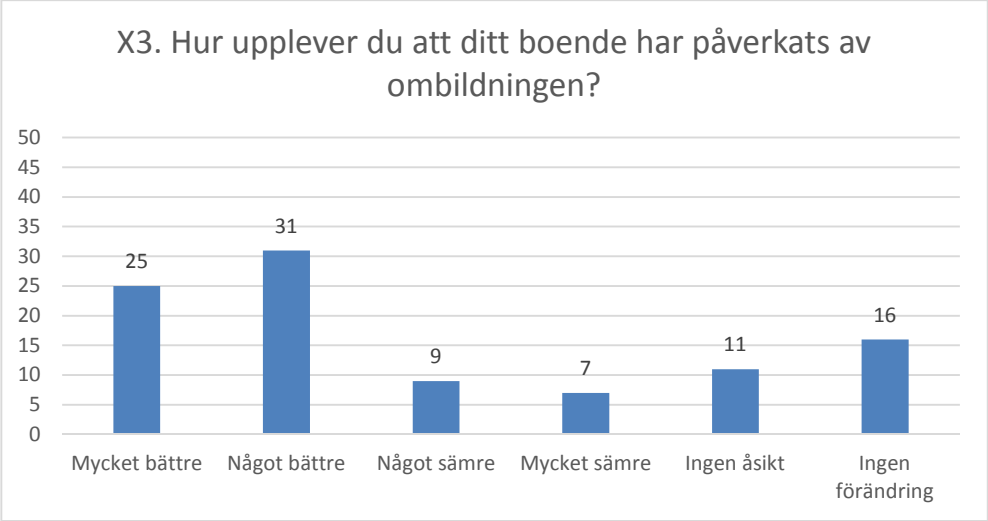
18 st har svarat på frågan fastän de flyttade in efter ombildningen. 1 har svarat både "något bättre" och "ingen åsikt".

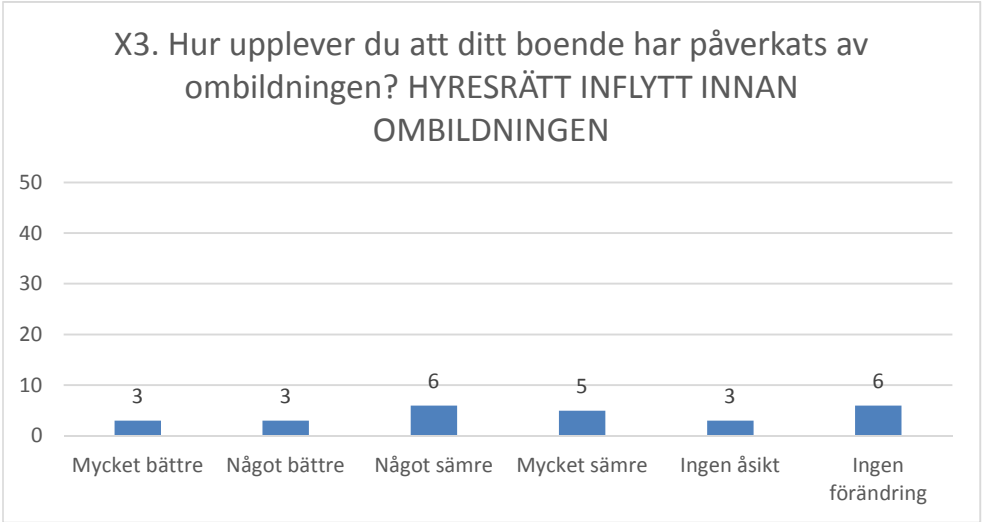
X3. Hur upplever du att ditt boende har påverkats av ombildningen? HYRESRÄTT INFLYTT INNAN OMBILDNINGEN

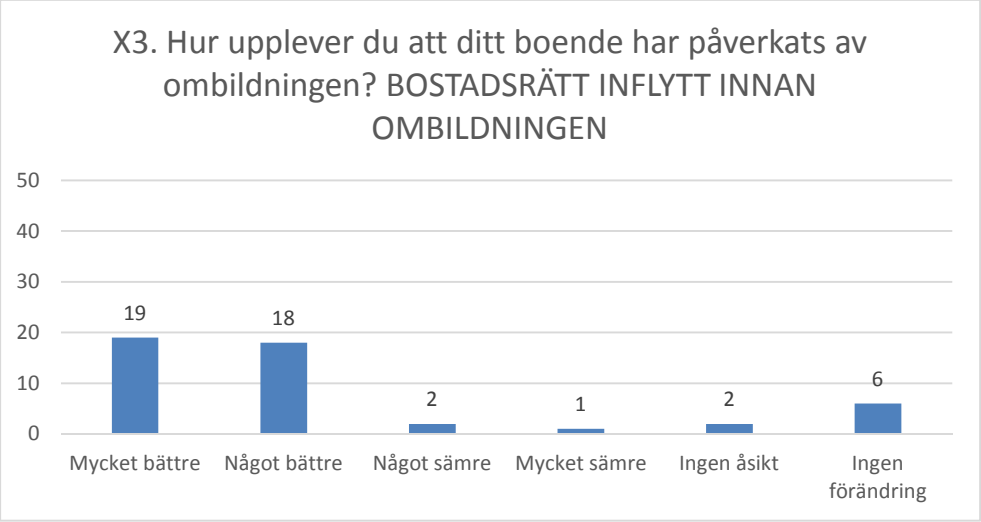
Mycket bättre	Något bättre	Något sämre	Mycket sämre	Ingen åsikt	Ingen förändring
3	3	6	5	3	6

X3. Hur upplever du att ditt boende har påverkats av ombildningen? BOSTADSRÄTT INFLYTT INNAN OMBILDNINGEN

Mycket bättre	Något bättre	Något sämre	Mycket sämre	Ingen åsikt	Ingen förändring
19	18	2	1	2	6







X3. På vilket sätt? (fritext)

Svårare få hjälp fixa del och slitage i lägenheten både praktiskt och ekonomiskt

Planering av stambyte, nya badrum. Även nya entreér

Jag har blivit påtvingar en IKEA renovering av min lägenhet samt en 30 % hyreshöjning.

Underhåll är eftersatt och reparationer kallas "standardhöjning". De vill höja hyrorna med 40 % och vägrar förhandla med Hyresgästföreningen.

Renoveringen av balkongen har inte hänt som vi har blivit utlovad

Vet ej

Avgifter är högt och underhåll ligge mycket efter.

Närmare besultsprocesser

Vet inte än, det är inte färdigt än

Känns inte bra när man måste ha hjälp med något eller få något gjort... känns som man är "gnällig" och då är det bättre att vara tyst och låta allt vara..

mera samhörighet för boende. Gemensamma intressen för området.

Ekonomiskt

Får ingen renovering av lägenheten -skulle fått allt utbytt, mattor mm och målat året efter om

Att man äger sin lägenhet

Kan påverkar både hur det ska se ut och skötas i fastighet lägenhet utemiljö

Dom är mer måna om huset

Ständiga renoveringar påverkar vår boendemiljö mycket negativt. Dessa utförs av okunniga medlemmar och deras entreprenörer. Man följer inte reglerna för arbetsmiljön som det var under Bostadsbolagets tid. Tidigare känsla att vara hyresgäst har förvandlats till en känsla av att vara inneboende! En som inte ens har blivit vald till inneboende, dessvärre... och skall bort!

Förmtcket buller och renoveringar som bara fortsätter. Tillåtna tider för reparation respekteas sällan.

Kunde höja standarden i lägenheten och anpassa den efter mina behöv.

Det har blivit lugnare, och rent o snyggt

Många är mer skötsamma vad gäller allmänna utrymmen. Bättre förhållningsorder.

För få förändringar i fastigheten till det bätre!

Handlar om billigare hyra

Man bryr sig om grannar och pratar gärna med dem.

Många har klagomål och ångrar att de har köpt ut lgh

Tryggheten

X4. Hur upplever du att ditt bostadsområde har påverkats av ombildningen? Det har blivit:

N=99

Mycket bättre	Något bättre	Något sämre	Mycket sämre	Ingen åsikt	Ingen förändring
21	35	4	8	14	17

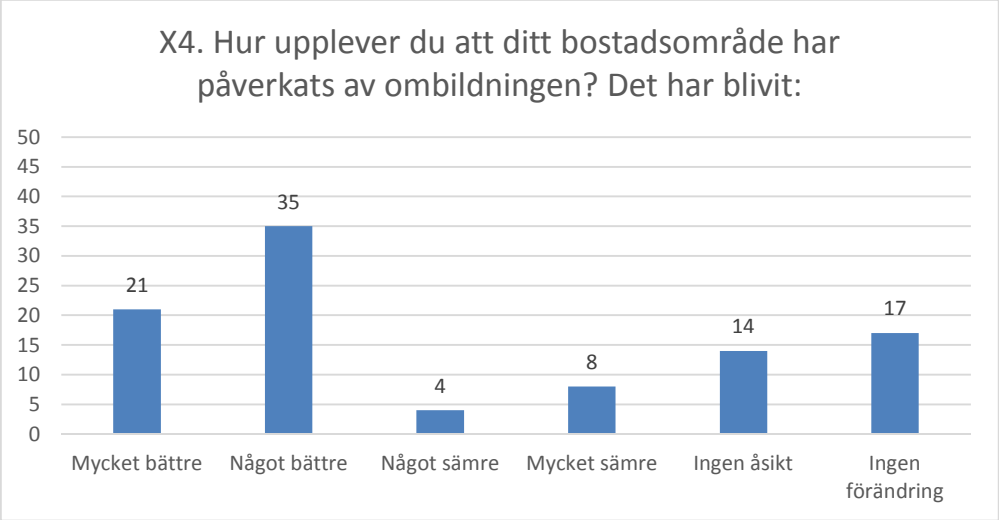
18 st har svarat på frågan fastän de flyttade in efter ombildningen.

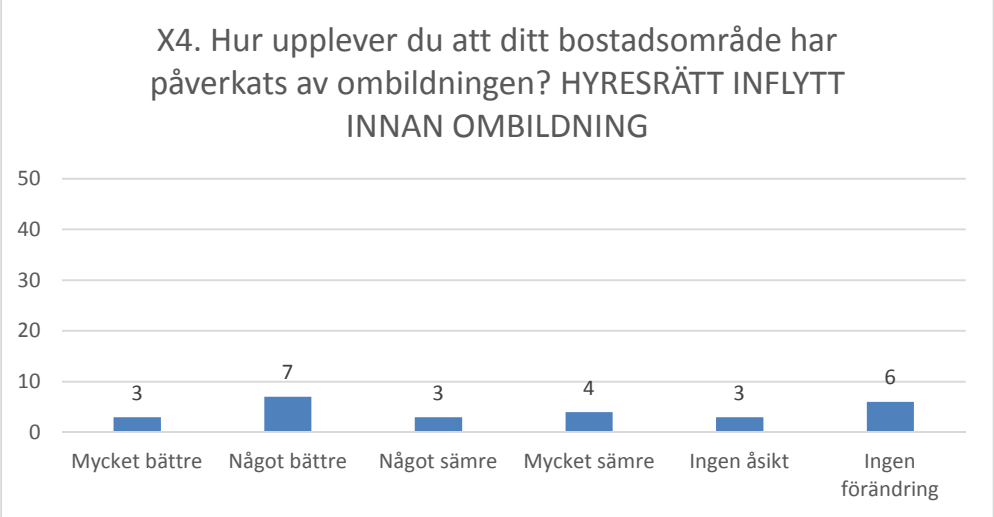
X4. Hur upplever du att ditt bostadsområde har påverkats av ombildningen? HYRESRÄTT

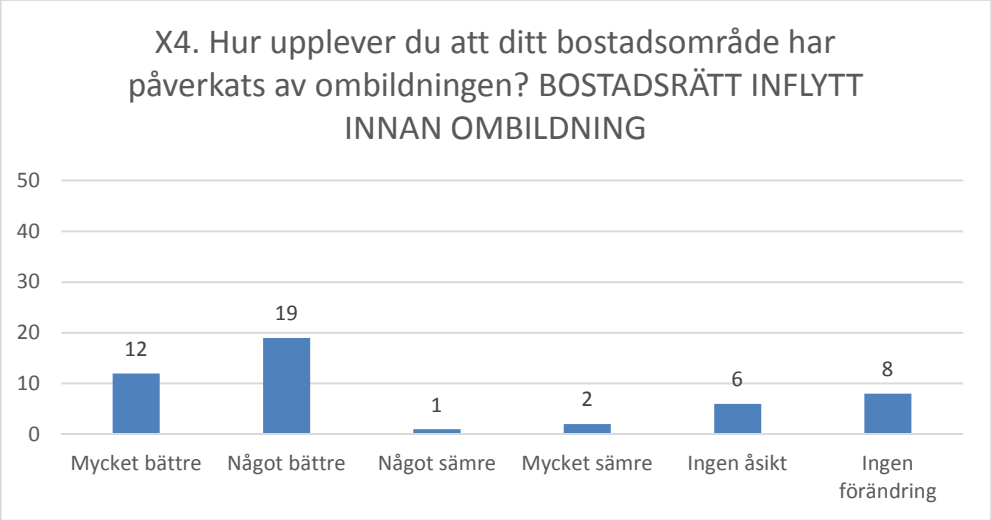
Mycket bättre	Något bättre	Något sämre	Mycket sämre	Ingen åsikt	Ingen förändring
3	7	3	4	3	6

X4. Hur upplever du att ditt bostadsområde har påverkats av ombildningen? BOSTADSRÄTT

Mycket bättre	Något bättre	Något sämre	Mycket sämre	Ingen åsikt	Ingen förändring
12	19	1	2	6	8







X4. På vilket sätt? (fritext)

Sämre yttre rengållning sedan vi bytte förvaltare, bättre då vi hade Riksbyggen

Mer kontroll över vilka hyresgäster som kommer in

Folk kommer och flyttar väldigt mycket man vet inte längre vilka grannar man har.

Man behandlas fientligt som hyresgäst då de vill bli av med oss för att kunna sälja våra lägenheter.

Mera ordning

Vet ej

Det liknar ett getto

De har inte gjort blockering (det är öppet en liten bit) (tillfälle) på baksidan gård mot sjön. Vid stopp arbete pga bla. Dåligt väder, då kommer folk och ta några saker eller går förbi, vilket gör

Lugnare -fast jobbigare i början då alla skulle renovera hela tiden. Mkt oväsen.

Bostadsbolaget plus alla brf tillsammans kan påverka utemiljö

En känsla av segregering och vad som är "mitt" och "ditt" eller vem du själv är - den vilar i luften hela tiden och det är inte bara min känsla… tyvärr! OBS! Våra lägenhetsdörrars utsida mot trapphuset har ganska nyligen blivit märkta med "HR" eller "BR". - Ett märkligt sätt att använda sig av dagens fina teknologin på. Varför BRF styrelse valt att göra på det klumpiga viset - det har jag inte ens velat fråga dem om. Man blir bara alltmer förvånad och ledsen som människa... Vad blir det härnäst för markering?

Segregerat, utan tvekan!

Allt beror på vilket bolag som anlitas för städning

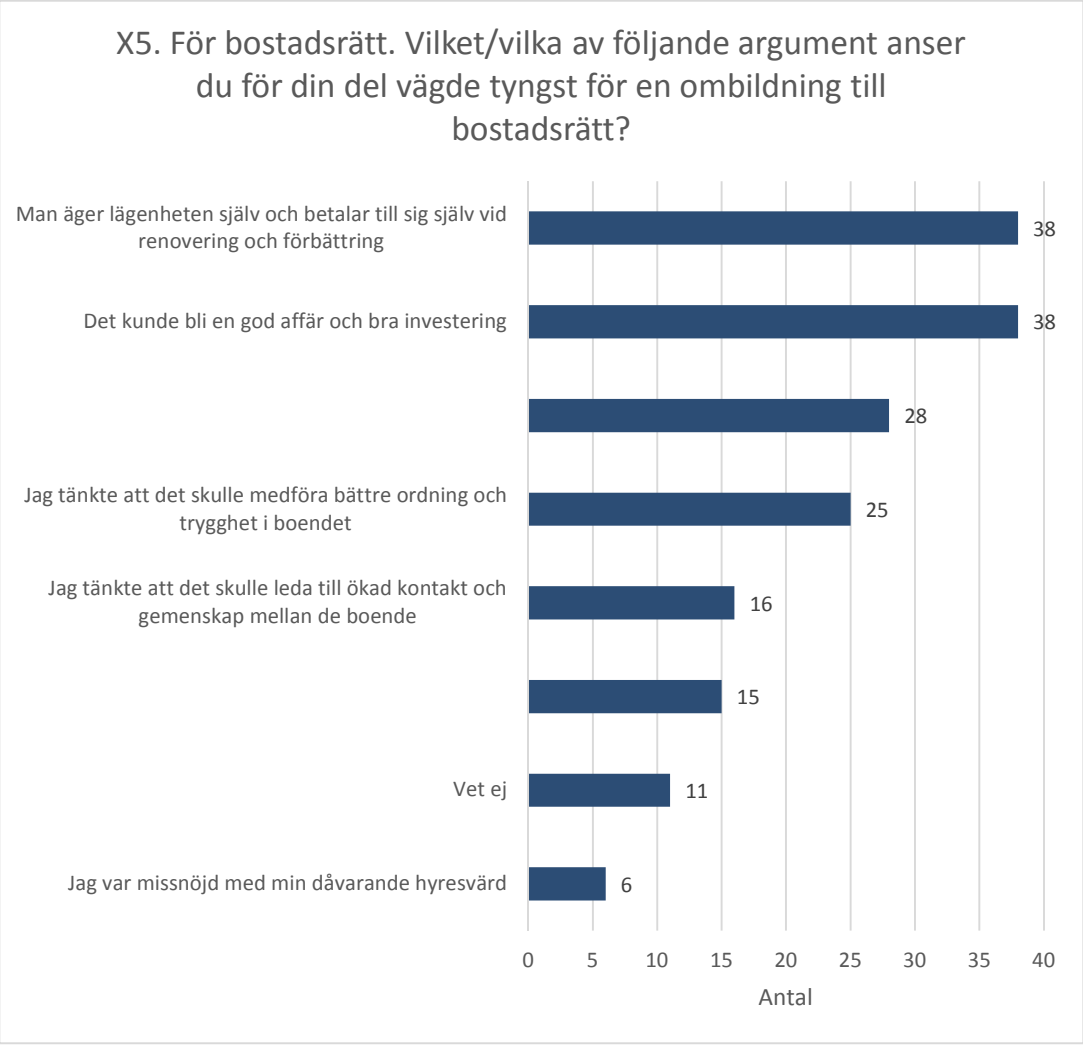
Blandat

Planteringar, grillplats på baksidan av fastigheten.

X5. För bostadsrätt. Vilket/vilka av följande argument anser du för din del vägde tyngst för en ombildning till bostadsrätt?
N=73

Jag var missnöjd med min dåvarande hyresvärd	6
Vet ej	11
Det skulle på sikt ge mig goda möjligheter till boendekarriär även i andra boendeformer	15
Jag tänkte att det skulle leda till ökad kontakt och gemenskap mellan de boende	16
Jag tänkte att det skulle medföra bättre ordning och trygghet i boendet	25
Det skulle ge mig större ansvar och möjlighet att påverka i enga bostaden och fastigheten	28
Det kunde bli en god affär och bra investering	38
Man äger lägenheten själv och betalar till sig själv vid renovering och förbättring	38
Annat nämliger	*se fritext*

9 st hyresrätter har svarat på frågan. 19 st som flyttat in efter ombildningen har svarat på frågan. 1 som inte angett årtal för inflytt har svarat på frågan.



X5. Annat nämligen: (fritext)

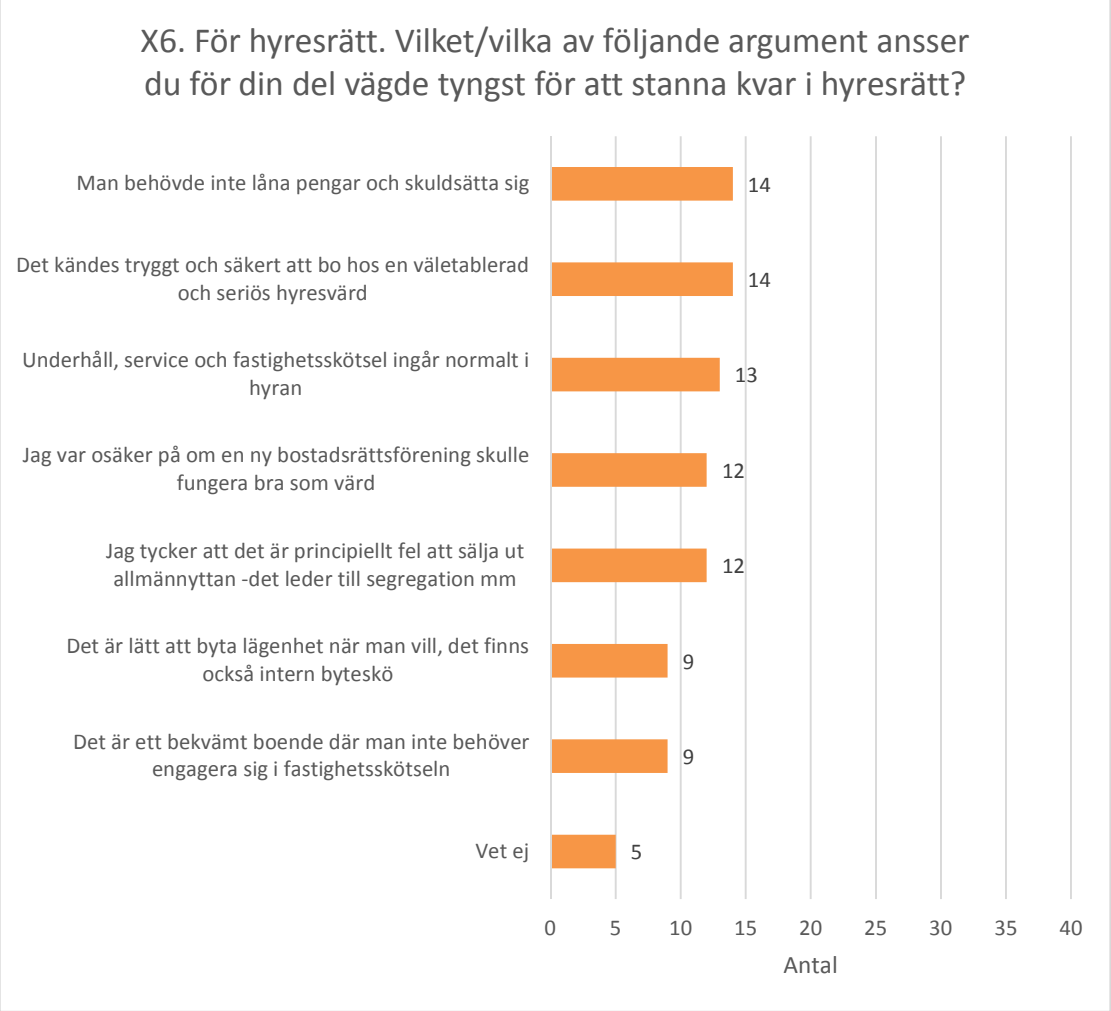
Ville inte bo kvar som hyresgäst i en Bostadsförening

X6. För hyresrätt. Vilket/vilka av följande argument ansser du för din del vägde tyngst för att stanna kvar i hyresrätt?

N=35

Vet ej	5
Det är ett bekvämt boende där man inte behöver engagera sig i fastighetsskötseln	9
Det är lätt att byta lägenhet när man vill, det finns också intern byteskö	9
Jag tycker att det är principiellt fel att sälja ut allmännyttan -det leder till segregation mm	12
Jag var osäker på om en ny bostadsrättsförening skulle fungera bra som värd	12
Underhåll, service och fastighetsskötsel ingår normalt i hyran	13
Det kändes tryggt och säkert att bo hos en väletablerad och seriös hyresvärd	14
Man behövde inte låna pengar och skuldsätta sig	14
Annat nämligen:	*se fritext*

5 st som inte angett "hyresrätt" har svarat på frågan. 6 st som flyttat in efter ombildningen har svarat på frågan.



X6. Annat nämligen: (fritext)

Hade inte möjlighet att få banklån!

Underhållet och renoveringar skulle ske i och under ordnade former.

Vill flytta

		Fasad	Tak	Vind	Fönster	Entrédörrar till lägenheterna	Balkonger	El	Ventilation	VA	Grund	Övrigt: Slagit ihop lägenheter	Övrigt: tillgänglighetsanpassat	Elektroniska passersystem	Trapphus	Tvättstuga	Miljörum	Cykelförråd	Lägenhetsförråd	Gårdar	Lokaler
A.N	Tynnered					X		X				X		X	X					X	X
A.N	Lövgärdet																X				
A.N	Eriksbo					X					X	X		X	X	X	X			X	
BRF	1 Tynnered		X				X	X	X	X	X			X	X	X		X	X	X	X
BRF	2 Tynnered	X					X	X	X	X			X		X	X				X	X
BRF	3 Tynnered	X				X	X	X	X	X				X	X	X		X		X	
BRF	4 Tynnered	X	X	X			X	X	X	X				X	X	X	X			X	X
BRF	5 Tynnered	X	X				X	X	X	X		X	X	X		X					
BRF	6 Lövgärdet	X	X		X	X	X		X	X	X			X	X	X	X			X	
BRF	7 Eriksbo					X		X	X	X				X	X	X		X		X	

Alla åtgärder rörande en viss byggnadsdel har här angetts tillsammans, oavsett vilken eller hur stor.
I Eriksbo tillfrågades tre olika förvaltare då dessa varit aktiva i området i olika omgångar sedan ombildningen. Då de svarat olika har alternativet där någon åtgärd gjorts valts, med antagandet att de andra inte varit verksamma vid tidpunkten för åtgärden.
De BRF:er som har angett att de satt in LED har angetts som åtgärd under "El"

Kommentarer till frågorna, förvaltare allmännyttan:

Eribsbo

Grund: dränerat runt några fastigheter i samband med att yttre miljö renoverats
Övriga åtgärder: Byggt om gården
Tvättstuga: Bytt ut maskiner: Sker löpande efter att de blivit utdömda
Gårdar: några av gårdarna har gjorts om med ny lekutrustning/Total revoverad utmiljö (ca. halva Eriksbo)/Byggt om gårdarna
Lokaler: Förslag om att bygga om lokaler till lägenheter ej startat

Lövgärdet

Inga kommentarer

Tynnered

Entrédörrar till lägenheterna: Vid ny hyresgäst byter vi till en säkerhetsdörr
Övriga åtgärder: Byggt om lokaler till lägenheter, ca: 6 st
Trapphus: Flyttat ut alla entrépartier till husliv, bytt all invändig belysning till LED. Målat upp
Miljörum: Finns ej
Gårdar: Bytt yttre belysning, asfalterat stora delar.
Övrigt: Nytt trapphus belysning i samtliga trapphus samt nytt belysning i samtliga källare

Olika svar från förvaltarna i Eriksbo

Entrédörrar till lägenheterna. Två förvaltare har svarat "ingen åtgärd". En har svarat "bytt ut".
Grund: Eriksbo: Två förvaltare har svarat "ingen åtgärd". En har kommenterat under "Annat, ange vad"
Övrigt: Slagit ihop lägenheter: En förvaltare har angett "slagit ihop lägenheter" de andra har lämnat blankt

Elektroniska passersystem: Två förvaltare har svarat "satt in" en har lämnat blankt
Trapphus: en förvaltare har angett "renoverat entrépartier", en förvaltare har anget både "renoverat entrépartier" och "bytt entrépartier" och "renoverat invändigt" och en förvaltare har angett "ingen åtgärd"

Tvättstuga: En förvaltare har anget "ingen åtgärd". Två förvaltare har angett "bytt ut maskiner".
Miljörum: En förvaltare har angett "byggt nytt". Två förvaltare har angett "ingen åtgärd".
Gårdar: Förvaltare 1: "några av gårdarna har gjorts om med ny lekutrustning". Förvaltare 2: Total revoverad utmiljö (ca. halva Eriksbo). Förvaltare 3: Byggt om gårdarna
Lokaler: Två förvaltare har angett "ingen åtgärd" och en förvaltare har kommenterat under "Annat": "Förslag om att bygga om lokaler till lägenheter ej startat"
Andra åtgärder: En förvaltare har lämnat blankt, en har angett "inget" och en har skrivit "Nytt trapphus belysning i samtliga trapphus samt nytt belysning i samtliga källare"

	BRF (1) Tynnered
	Föreningen upplever fastigheten som eftersatta. Tak, relining och målning av balkonger gjorde de tidigt efter sombildningen.
Fasad	Ingen åtgärd. Kommer behöva göra översyn av delar av fasaden och betongbjälklag.
Tak	Lagt om papptak. Det fick de reda på att de behövde göra vid besiktningen.
Vind	Ingen åtgärd. Bostadsbolaget hade isolerat vinden.
Fönster	Ingen åtgärd. Bostadsbolaget hade bytt.
Entrédörrar till lägenheterna	Säkerhetsdörrar till enskilda boende bekostas av den boende.
Balkonger	Målat.
El	LED har satts in i tvättstugor, förråd, cykelrum och entréer. Ledningarna var bytta tidigare.
Ventilation	De har successivt bytt ut takfläktar. Från början var byggnaderna byggda för ett system med förvärmd tilluft men i energisparsyfte togs det systemet bort (på 80-talet).
VA	Relining. En del hade redan börjat göra om sina badrum så det var ingen ide att sätta igång och börja riva upp dem.
Grund	De har satt in Arid-system mot fukt i markplanslägenheter och har gjort dränering där det behövs.
Övrigt: tillgänglighetsanpassningar	Ingen åtgärd.
Övrigt	
Elektroniska passersystem	Satt in Aptus i alla gemensamma utrymmen.
Trapphus	Två trapphus är renoverade, målade och har fått ny panel och nya dörrar. Det ska göras successivt. Till portentréer har de Aptussystem och nyligen satt lås för huvudnyckel (som används när Aptussystemet ligger nere).
Tvättstuga	Föreningen har tre tvättstugor med väldigt låg "beläggning", dvs tid finns alltid att få samma dag. Rörelsestyrd (energisnål) LED-belysning. Nytt elektroniskt bokningssystem. Planerar att slå ihop två tvättstugor som har varsin tvättmaskin.
Miljörum	Finns ej.
Cykelförråd	Aptus och LED-beslysning
Lägenhetsförråd	Aptus och LED-beslysning
Gårdar	De har ordnat grillplats, odling, bänkar och planteringar på baksidan.
Lokaler	När de bantar ner tre tvättstugor till två frigörs utrymme till att en tvättstuga kan bli en lokal. Detta arbetar de på nu. Fd läkarmottagningen är under arbete för att bli till två lägenheter. Ett skyddsrum används som hobbyrum för Modelljärnvägssällskapet. En lokal står i pipeline att bli galleri/utställningslokal.
Annat	Betongarbeten i p-garage (samfälligheten)

BRF (2) Tynnered	
Fasad	Tre sidor är renoverade. Fogar åtgärdade och några stenar bytta
Tak	Ingen åtgärd.Besiktigas varje år. Takpapp i god kondition. Behöver hängrännorna bytas så måste även taket bytas.
Vind	Finns ej.
Fönster	Ingen åtgärd. Utvändigt i aluminium.
Entrédörrar till lägenheterna	En del har bytt själva och en del hade redan bytt under Bostadsbolagets tid. Det ligger på lägenhetsinnehavaren.
Balkonger	Målat balkonger. Vissa balkonger var redan inglasade sedan Bostadsbolaget tid. Några har glasat in själva. Då hjälper föreningen till med byggnadslov. Två st har glasat in.
El	LED i trapphus
Ventilation	Utbytt. Återkopplat in fjärrstyrning av värme och ventilation
VA	Relining 2009
Grund	Ingen åtgärd.
Övrigt: tillgänglighetsanpassningar	Elektrisk portöppnare och lyfthiss installerade vid behov.
Övrigt	
Elektroniska passersystem	Ingen åtgärd. Bostadsbolaget hade aptus. De har kvar samma.
Trapphus	Målas om. Lampor byts till LED. Säkerhetsdörrar till hissarna.
Tvättstuga	Ändrats från 3 st till 2 st tvättstugor. Utökat till 3 st tvättmaskiner i den ena + större torktumlare och finns två manglar. I den andra tvättstugan finns både torktumlare och torkskåp. Maskinslag/rum utbytta efterhand.
Miljörum	Finns ej. Sopnedkast. Har testat hushållsavfallsmoduler på gården men det sköttes inte. En gång om året görs en uppsamling av elartiklar och sortering av brännbart avfall
Cykelförråd	Samma som Bostadsbolaget.
Lägenhetsförråd	Samma som Bostadsbolaget.
Gårdar	Röjt på baksidan, gjort vid träd på framsidan, gjort om rabatter. Asfalterat
Lokaler	En tvättstuga har blivit styrelserum och tillika ett övernattningsrum som går att hyra. Montessoriförskola hyr av föreningen och föreningen har hjälpt till att t ex sätta upp väggar.
Annat	Vattenläckor har blivit åtgärdade. Källare är likadan som förut.

	BRF (3) Tynnered
	Intervjupersonerna menar att de är den bostadsrättsförening i området som jobbat mest med fastigheten för att åtgärda eftersatt underhåll.
Fasad	De började med en av fasaderna 2011-2012 och åtgärdade alla fogar, trasiga tegelstenar, mjukfogar, undersökte bjälklagen och la in nya rostfria armeringsjärn istället för de gamla rostiga armeringsjärnen. De började på den ena sidan eftersom de hade börjat få problem med vattenläckor i lägenheterna på grund av de trasiga bjälklagen. Samtidigt byttes också isoleringen eftersom den hade sjunkit ihop. Fogar runt fönster kollades. Gediget arbete som beräknades kosta 600 000 men i och med bjälklagen blev fasadkostnaden 1,2 miljoner. 2016 fortsatte de med övriga fasader men hade inte mer pengar. De fick dock ett bra erbjudande eftersom ställningarna redan var uppe och kunde passa på. Bara en sida är klar.
Tak	Inget är gjort. De skulle ha kollat i samband med fasadrenoveringen men har valt att ta det i samband med sista fasadsidan 2019.
Vind	Vind finns inte.
Fönster	Ingen åtgärd. Fönster 2-glas. Fönstren fick en extra aluminiumskiva från Bostadsbolaget innan ombildningen.
Entrédörrar till lägenheterna	Ca 40 dörrar till lgh som inte var säkerhetsdörrar har bytts. Så i stort sett är alla lgh-dörrar säkerhetsdörrar. Finns ett par undantag pga olika omständigheter.
Balkonger	Balkongerna mot gatan målades 2008. Rengjorde och kollade i samband med fasadrenoveringen 2011. Även 2016-2017. De flesta var inglasade redan på Bostadsbolagets tid. Bara 10-15 stycken var inte inglasade.
El	Satt in LED-belysning med sensor i källare och trapphus, cykelrum och tvättstugor.
Ventilation	De gick igenom värmesystemet och satte på nya ventilationsrattar, ett nytt avluftningssystem som skulle göra att det blev en jämnare värme i hela fastigheten.
VA	Relining.
Grund	Lite krångel med vattenavrinning på bergknallen. Det misstänker att det kommer bli underminerat, men har haft folk som kollat krypgrunden och de kunde inte hitta några ras under.
Övrigt: tillgänglighetsanpassningar	
Övrigt	
Elektroniska passersystem	De har brickor till entrédörrarna. Bostadsbolaget hade kort. Oklart om det är samma system. Nycklar till källaren. Nytt bokningssystem har satts in i samtliga 6 tvättstugor.
Trapphus	Renoverat alla trapphus. Satt in ny belysning i trapphusen (LED). Målat om.

Tvättstuga	Tre stycken helrenoverade av sex totalt. Kakelplattor ramlade ner. Visade sig vara aspest i fixen, men inte i fixen. De avvaktar skicket på övriga tvättstugor innan de renoverar. Tvättstugorna ligger i markplan. Satt in LED
Miljörum	Finns ej
Cykelförråd	LED. Annars ingen åtgärd. Där "rensas" varje år i samband med containerdag - storstädas i samband med att trapphus mm storstädas 1 gång/år.
Lägenhetsförråd	Ingen åtgärd. Ligger i källare i de uppgångar där det finns källare (3 st). Annars ligger förråden i markplan. I de flesta trapphus i entréplan, några trapphus här källarvåning. Det är fräscha och fina gallerförråd. Storstädning som i cykelrum.
Gårdar	Innergården har fått en fin grillplats. Det har också planterats bärbuskar och perenna blommor. Vaktmästeriet sköter gräsklippning, gödsling + borttagning av mossa, gallrar buskar och träd samt klipper alla buskar 2 ggr/år. Några bänkar har placerats ut på sköna platser. Innergården är en naturtomt med barr- och lövträd och bergidagen som ger en skön upplevelse.
Lokaler	Ingen åtgärd. Finns en lokal som fungerat som gym tidigare. Används till arbetare som arbetat med fasaden etc. Det finns beslut om att när ekonomin är god ska lokalen göras om till gemensamhetslokal. Det finns också en styrelselokal.

	BRF (4) Tynnered
Fasad	Fogat om
Tak	Taket och alla plåtar, rör har lagts om
Vind	I krypvind är bjälkar utbytta
Fönster	Ingen åtgärd
Entrédörrar till lägenheterna	Ingen åtgärd
Balkonger	Balkonger har målats
El	LED och rörelsedetektor i källare.
Ventilation	Justeringar i värmesystemet
VA	Stambyte 2012
Grund	Ingen åtgärd
Övrigt: tillgänglighetsanpassningar	Ingen åtgärd
Övrigt	
Elektroniska passersystem	Nya lås med brickor
Trapphus	Hissen har reparerats. LED och rörelsedetektor
Tvättstuga	Uppgraderats. Det finns två stycken.
Miljörum	Separat rum för matrester för återvinning
Cykelförråd	Ingen åtgärd
Lägenhetsförråd	Ingen åtgärd
Gårdar	Asfalterat, planterat nya växter och buskar samt grill och altan
Lokaler	Byggt om samlingssal till fyra lägenheter

	BRF (5) Tynnered
Fasad	Åtgärdat sprucket tegel på olika ställen. Lagat armeringsjärn som gett med sig i blottade betongbjälklag.
Tak	Lagt om tak eftersom takpappen blåste av i en storm. Försäkringsärende. Bytt alla stuprör och stuprännor.
Vind	Finns ej.
Fönster	Ingen åtgärd.
Entrédörrar till lägenheterna	Ingen åtgärd.
Balkonger	Målat om balkonger.
El	All belysning utbytt till LED
Ventilation	Värmeinjusteringar. Bytt alla termostater. Inget gjort med frånluftssystemet. Mindre justeringar på fläktkåporna.
VA	Relining 2013 eller 2014
Grund	Ingen åtgärd.
Övrigt: tillgänglighetsanpassningar	Ingen åtgärd.
Övrigt	Ingen åtgärd.
Elektroniska passersystem	Bokningssystem till tvättstugan. Bytt ut hela porttelefonisystemet. Bytt alla lås i huset till eget låssystem med brickor. Alla allmänna utrymmen har brickor. Nyckel till de egna lägenheterna.
Trapphus	Ingen åtgärd.
Tvättstuga	Bytt maskiner. Bytt till stor grovtvättmaskin. Nytt bokningssystem. Tagit in torkskåp och mangel.
Miljörum	Finns ej. Pratat med Briljanthöjden om att göra gemensamt miljörum.
Cykelförråd	Ingen åtgärd.
Lägenhetsförråd	Ingen åtgärd.
Gårdar	Ingen åtgärd.
Lokaler	Styrelserummet ligger i 280 kvm lokal som de vill bygga om till studentrum, men de får inte lov.

	BRF (6) Lövgärdet
	Det ingick 10 milj i affären med Poseidon till stambyte, badrumsrenovering, grovtvätt och styrelse/vaktmästarrum. 2008. Det första de gjorde var att sätta in säkerhetsdörrar
Fasad	Håller på med nu. Målas. Plåtfasaderna är borttagna och istället sätts mineritskivor. Inte tilläggsisolerat.
Tak	Underhållsjobb. Bytt takavrinning. Inte gjort så mycket.
Vind	Finns ej
Fönster	Bytt fönster
Entrédörrar till lägenheterna	Säkerhetsdörrar insatt. Det första de gjorde.
Balkonger	Balkongdörrar bytta. Håller på med balkongerna men får inte byggnadslov på grund av prickmark eftersom de måste sätta in nya stödpelare till balkongerna.
El	Ingen åtgärd

Ventilation	Nästan alla fläktar, utsuget är bytt. Tilluften inte bytt. Poseidon satt in värmeväxling.
VA	Alla badrum och stammar utbytta 2008.
Grund	Dränerat.
Övrigt: tillgänglighetsanpassningar	Ingen åtgärd. Hissar finns inte. Inga trappor till entréer.
Övrigt	
Elektroniska passersystem	Föreningen har installerat elektroniskt kodlås
Trapphus	I samband med att säkerhetsdörrar sattes in så sattes också postboxar in.
Tvättstuga	Ny grovtvättstuga byggdes i samband med ombildningen. I varje lägenhet fanns möjlighet att välja till tvättpelare.
Miljörum	Ommålning, ny belysning.
Cykelförråd	Ingen åtgärd.
Lägenhetsförråd	Förråd finns inte.
Gårdar	Gjort iordning lekplatsen. Tagit bort sandlåda och gjort lekplats för småbarn. Den är så populär att lekskolorna som går dit och leker.
Lokaler	Finns ej.
Annat	Pratat om att göra bastu. Inte gjort.

	BRF (7) Eriksbo
	Husen var i okej skick. Det har varit mycket vattenskador via brunn. Klämringar har släppt. När Riksbyggen hade förvaltningen var det "mycket lappa".
Fasad	Ingen åtgärd
Tak	Ingen åtgärd
Vind	Finns ej
Fönster	Ingen åtgärd
Entrédörrar till lägenheterna	Säkerhetsdörrar
Balkonger	Ingen åtgärd
El	LED installerat i garage och trapphus samt gatubelysning
Ventilation	Alla termostater på element, gick över ventilationen och bytte vissa spjäll, särskilt efter att folk satt in egna villafläktar. Mekanisk frånluft. Viktigt att alla som skaffar nya fläktar byter till "alliansfläktar". OVK vart fjärde år.
VA	Stambyte
Grund	Ingen åtgärd (platta på mark).
Övrigt: tillgänglighetsanpassningar	Ingen åtgärd
Övrigt	
Elektroniska passersystem	Nytt passersystem. Koder fanns förr men låssystemet är bytt i alla dörrar överallt.
Trapphus	Byte av entréer och renovering av trapphus ingår i stamrenoveringen. Postboxar insatta.

Tvättstuga	Tre gemensamma tvättstugor finns. Två i husen och ett på gården som byggdes ca 1989-1990. Maskiner är bytta. Inget större är gjort. Det kommer större renovering i och med stamrenoveringen. Avfuktningssystem insatt.
Miljörum	Ingen åtgärd. Stängt. Men en person är ansvarig för "grovsoprum" där man kan lämna större möbler om man ringer den som är ansvarig för rummet. I närheten finns kommunens återvinningsstation för glas osv.
Cykelförråd	Bytt till säkerhetsdörrar. Det finns fyra cykelförråd.
Lägenhetsförråd	Ingen åtgärd. Finns på bottenplan.
Gårdar	Lite grönområdesåtgärder kommer att göras i slutet av stambytet. Tagit bort 42 träd. Tar bort på gavlarna för att folk inte ska kunna gömma sig där, och för att det ska vara lättare att klippa gräs.
Lokaler	Lokal finns på gården. BRF:en har möblerat den.
Annat	Garage renoverat.

Ortspriser

Göteborg, Västra Götaland
Bostadsrätt

Datum:	2006-01-01 - 2018-05-20
Antal rum:	0 - 10
Boyta (m2):	0 - 600
Pris (tkr):	0 - 80000
Kr/Kvm:	0 - 250000
Byggår:	1900 - 2007
Våning:	0 - 30
Månadsavgift:	0 - 30000

Karta

Sålt i området

Nr	Adress	Bostadsrättsförening	Datum	Pris(tkr)	Pris idag(tkr)*	Kr/kvm	Boyta	Rum	Våning	Avgift
1	Topasgatan 79	BRF Topasgården	12 - 06 - 16	825	1.600	17.188	48	1	0	2.363
2	Briljantgatan 91	BRF Briljanthöjden	16 - 02 - 24	1.330	1.520	39.118	34	1	1	2.121
3	Topasgatan 68	BRF Topaslängan	18 - 05 - 09	1.580	1.580	37.441	42	2	1	2.279
4	Topasgatan 84	BRF Topasberget	07 - 06 - 15	790	1.690	16.809	47	2	0	2.301
5	Topasgatan 86	BRF Topasberget	07 - 07 - 02	700	1.470	14.583	48	2	0	2.332
6	Topasgatan 83	BRF Topasberget	17 - 11 - 10	1.780	1.790	42.381	42	2	1	1.990
7	Topasgatan 78	BRF Topasgården	07 - 07 - 06	680	1.430	14.167	48	2	0	2.316
8	Topasgatan 72	BRF Topasgården	17 - 10 - 20	1.620	1.600	33.750	48	2	0	2.929
9	Topasgatan 70	BRF Topasgården	07 - 08 - 27	670	1.370	15.952	42	2	2	2.070
10	Briljantgatan 91	BRF Briljanthöjden	17 - 09 - 19	1.950	1.910	35.455	55	2	1	3.464
11	Topasgatan 82	BRF Topasberget	07 - 11 - 30	550	1.240	13.095	42	2	3	1.857
12	Topasgatan 70	BRF Topasgården	07 - 12 - 10	525	1.200	12.500	42	2	3	2.070
13	Topasgatan 84	BRF Topasberget	17 - 09 - 06	1.750	1.710	37.234	47	2	0	2.465
14	Topasgatan 82	BRF Topasberget	17 - 08 - 15	2.120	2.050	50.476	42	2	3	1.990
15	Briljantgatan 90	BRF Briljanthöjden	17 - 06 - 29	1.650	1.620	35.106	47	2	1	2.928
16	Briljantgatan 91	BRF Briljanthöjden	17 - 06 - 14	1.700	1.670	40.476	42	2	4	2.633
17	Topasgatan 73	BRF Topasgården	08 - 04 - 04	750	1.640	11.538	65	2	2	3.126
18	Topasgatan 82	BRF Topasberget	08 - 04 - 04	575	1.260	13.690	42	2	2	1.857
19	Topasgatan 80	BRF Topasgården	08 - 04 - 08	610	1.330	14.524	42	2	4	2.070
20	Topasgatan 74	BRF Topasgården	17 - 06 - 09	1.750	1.720	36.458	48	2	0	2.929

Copyright Värderingsdata

Sålt i området

Nr	Adress	Bostadsrättsförening	Datum	Pris(tkr)	Pris idag(tkr)*	Kr/kvm	Boyta	Rum	Våning	Avgift
21	Topasgatan 73	BRF Topasgården	17 - 05 - 19	1.900	1.880	26.389	72	2	0	4.307
22	Topasgatan 81	BRF Topasgården	08 - 06 - 06	595	1.350	14.167	42	2	3	2.070
23	Briljantgatan 92	BRF Briljanthöjden	17 - 05 - 10	1.630	1.620	38.810	42	2	1	2.633
24	Topasgatan 67	BRF Topaslängan	08 - 06 - 26	575	1.300	13.690	42	2	2	1.948
25	Topasgatan 81	BRF Topasgården	17 - 04 - 20	1.600	1.600	38.095	42	2	3	2.618
26	Topasgatan 67	BRF Topaslängan	08 - 08 - 05	600	1.360	14.286	42	2	2	1.948
27	Topasgatan 68	BRF Topaslängan	17 - 01 - 26	1.700	1.740	40.476	42	2	3	2.213
28	Briljantgatan 92	BRF Briljanthöjden	16 - 11 - 24	1.375	1.460	32.738	42	2	2	2.633
29	Topasgatan 82	BRF Topasberget	16 - 10 - 09	1.650	1.750	39.286	42	2	2	1.951
30	Briljantgatan 84	BRF Övre Briljant	16 - 10 - 06	1.560	1.650	32.298	48	2	0	2.572
31	Topasgatan 65	BRF Topaslängan	16 - 09 - 27	1.700	1.810	35.197	48	2	0	2.686
32	Topasgatan 62	BRF Topaslängan	16 - 09 - 24	1.510	1.610	31.458	48	2	0	2.686
33	Topasgatan 81	BRF Topasgården	16 - 09 - 21	1.515	1.610	36.071	42	2	1	2.567
34	Topasgatan 67	BRF Topaslängan	16 - 09 - 19	1.600	1.700	37.915	42	2	4	2.213
35	Briljantgatan 90	BRF Briljanthöjden	16 - 08 - 22	1.435	1.550	28.700	50	2	0	3.142
36	Topasgatan 80	BRF Topasgården	08 - 12 - 19	480	1.210	11.429	42	2	3	2.070
37	Briljantgatan 91	BRF Briljanthöjden	16 - 04 - 25	1.490	1.690	27.091	55	2	1	3.568
38	Briljantgatan 91	BRF Briljanthöjden	09 - 01 - 17	550	1.320	13.095	42	2	4	2.021
39	Briljantgatan 92	BRF Briljanthöjden	16 - 04 - 18	1.490	1.690	27.091	55	2	1	3.568
40	Topasgatan 79	BRF Topasgården	16 - 04 - 05	1.600	1.810	33.333	48	2	0	2.872
41	Topasgatan 78	BRF Topasgården	16 - 03 - 24	1.630	1.860	33.958	48	2	0	2.872
42	Topasgatan 80	BRF Topasgården	16 - 03 - 05	1.550	1.770	36.905	42	2	2	2.631
43	Topasgatan 83	BRF Topasberget	16 - 03 - 01	1.530	1.740	36.256	42	2	4	1.912
44	Briljantgatan 92	BRF Briljanthöjden	16 - 02 - 26	1.490	1.710	27.091	55	2	1	3.568
45	Topasgatan 69	BRF Topasgården	18 - 02 - 26	1.750	1.780	41.667	42	2	1	2.618
46	Briljantgatan 91	BRF Briljanthöjden	16 - 02 - 07	1.470	1.680	35.000	42	2	4	2.633
47	Topasgatan 63	BRF Topaslängan	15 - 11 - 06	1.450	1.740	30.208	48	2	0	2.608
48	Topasgatan 67	BRF Topaslängan	15 - 10 - 06	1.340	1.620	31.754	42	2	2	2.149
49	Topasgatan 81	BRF Topasgården	15 - 09 - 01	1.260	1.510	30.000	42	2	1	2.444
50	Briljantgatan 90	BRF Briljanthöjden	10 - 11 - 18	395	770	7.900	50	2	0	2.460
51	Topasgatan 70	BRF Topasgården	09 - 06 - 02	600	1.330	14.286	42	2	3	2.070
52	Topasgatan 78	BRF Topasgården	15 - 08 - 31	1.200	1.450	25.000	48	2	0	2.735
53	Briljantgatan 84	BRF Övre Briljant	09 - 06 - 30	550	1.220	11.458	48	2	0	2.497
54	Topasgatan 82	BRF Topasberget	15 - 06 - 11	1.340	1.710	31.905	42	2	1	1.913
55	Topasgatan 70	BRF Topasgården	15 - 06 - 08	1.150	1.470	27.381	42	2	3	2.444
56	Topasgatan 65	BRF Topaslängan	15 - 06 - 05	1.560	1.990	32.500	48	2	0	2.607
57	Briljantgatan 90	BRF Briljanthöjden	15 - 05 - 29	1.425	1.830	30.319	47	2	0	2.842
58	Topasgatan 79	BRF Topasgården	15 - 02 - 23	1.455	1.980	30.313	48	2	0	2.735
59	Topasgatan 81	BRF Topasgården	15 - 01 - 28	1.500	2.100	35.714	42	2	4	2.444
60	Topasgatan 73	BRF Topasgården	09 - 10 - 30	660	1.410	10.154	65	2	1	3.127
61	Topasgatan 71	BRF Topasgården	15 - 01 - 14	1.230	1.720	25.625	48	2	1	2.604
62	Topasgatan 80	BRF Topasgården	09 - 11 - 27	645	1.380	15.357	42	2	4	2.070
63	Topasgatan 83	BRF Topasberget	09 - 12 - 03	625	1.340	14.881	42	2	2	1.912
64	Topasgatan 84	BRF Topasberget	14 - 11 - 21	1.150	1.660	24.468	47	2	1	2.370
65	Briljantgatan 91	BRF Briljanthöjden	14 - 11 - 12	950	1.370	22.619	42	2	2	2.556

Copyright Värderingsdata

Sålt i området

Nr	Adress	Bostadsrättsförening	Datum	Pris(tkr)	Pris idag(tkr)*	Kr/kvm	Boyta	Rum	Våning	Avgift
66	Briljantgatan 91	BRF Briljanthöjden	14 - 09 - 26	1.100	1.610	20.000	55	2	0	3.464
67	Briljantgatan 79	BRF Övre Briljant	10 - 01 - 21	650	1.360	13.542	48	2	1	2.497
68	Topasgatan 67	BRF Topaslängan	10 - 02 - 01	635	1.310	15.119	42	2	1	2.006
69	Topasgatan 73	BRF Topasgården	14 - 09 - 09	1.440	2.100	20.000	72	2	0	3.830
70	Briljantgatan 92	BRF Briljanthöjden	14 - 08 - 25	770	1.130	14.000	55	2	1	3.464
71	Topasgatan 68	BRF Topaslängan	14 - 08 - 11	830	1.220	19.762	42	2	2	2.149
72	Topasgatan 77	BRF Topasgården	14 - 06 - 30	1.100	1.660	16.923	65	2	3	3.516
73	Topasgatan 83	BRF Topasberget	14 - 05 - 12	925	1.400	22.023	42	2	3	1.913
74	Topasgatan 74	BRF Topasgården	14 - 04 - 09	1.000	1.510	20.833	48	2	0	2.605
75	Topasgatan 73	BRF Topasgården	14 - 02 - 24	1.000	1.530	15.385	65	2	2	3.516
76	Topasgatan 67	BRF Topaslängan	13 - 09 - 10	900	1.440	21.429	42	2	2	2.149
77	Briljantgatan 91	BRF Briljanthöjden	13 - 09 - 06	800	1.280	19.048	42	2	4	2.434
78	Briljantgatan 91	BRF Briljanthöjden	13 - 08 - 29	900	1.450	16.364	55	2	1	3.299
79	Topasgatan 80	BRF Topasgården	13 - 08 - 17	800	1.290	19.048	42	2	2	2.217
80	Briljantgatan 84	BRF Övre Briljant	13 - 07 - 19	735	1.200	15.312	48	2	1	2.572
81	Topasgatan 75	BRF Topasgården	13 - 05 - 31	950	1.610	19.792	48	2	0	2.481
82	Topasgatan 77	BRF Topasgården	13 - 05 - 27	1.150	1.950	17.692	65	2	2	3.349
83	Briljantgatan 81	BRF Övre Briljant	10 - 09 - 08	785	1.550	17.065	46	2	1	2.384
84	Briljantgatan 87	BRF Briljanthöjden	13 - 05 - 16	950	1.610	19.792	48	2	0	2.617
85	Topasgatan 77	BRF Topasgården	13 - 04 - 29	860	1.480	13.231	65	2	4	3.349
86	Topasgatan 81	BRF Topasgården	13 - 03 - 28	750	1.280	17.857	42	2	1	2.217
87	Topasgatan 88	BRF Topasberget	09 - 05 - 13	650	1.440	13.542	48	2	1	2.332
88	Topasgatan 67	BRF Topaslängan	11 - 04 - 05	635	1.250	15.119	42	2	1	2.006
89	Briljantgatan 87	BRF Briljanthöjden	11 - 05 - 10	660	1.310	13.750	48	2	0	2.328
90	Topasgatan 72	BRF Topasgården	11 - 10 - 24	925	1.870	19.271	48	2	0	2.339
91	Topasgatan 68	BRF Topaslängan	11 - 11 - 27	700	1.420	16.667	42	2	2	2.006
92	Briljantgatan 91	BRF Briljanthöjden	11 - 01 - 27	615	1.200	14.643	42	2	4	2.062
93	Topasgatan 81	BRF Topasgården	12 - 01 - 25	730	1.460	17.381	42	2	3	2.112
94	Topasgatan 81	BRF Topasgården	10 - 12 - 22	660	1.300	15.714	42	2	4	2.070
95	Topasgatan 83	BRF Topasberget	10 - 12 - 13	620	1.220	14.762	42	2	4	1.913
96	Topasgatan 81	BRF Topasgården	10 - 12 - 09	610	1.200	14.524	42	2	1	2.070
97	Briljantgatan 92	BRF Briljanthöjden	18 - 04 - 12	1.700	1.700	30.909	55	2	1	3.464
98	Briljantgatan 90	BRF Briljanthöjden	12 - 11 - 26	675	1.250	13.500	50	2	0	2.635
99	Topasgatan 68	BRF Topaslängan	11 - 04 - 12	625	1.230	14.881	42	2	2	2.006
100	Topasgatan 85	BRF Topasberget	17 - 11 - 21	2.160	2.170	30.857	70	3	2	3.540
101	Briljantgatan 90	BRF Briljanthöjden	09 - 04 - 14	920	2.040	13.143	70	3	3	3.510
102	Briljantgatan 84	BRF Övre Briljant	17 - 06 - 02	2.230	2.190	31.857	70	3	3	3.723
103	Topasgatan 84	BRF Topasberget	17 - 11 - 17	2.820	2.830	25.660	110	3	-3	3.745
104	Topasgatan 84	BRF Topasberget	15 - 09 - 15	1.500	1.800	21.429	70	3	3	3.484
105	Topasgatan 63	BRF Topaslängan	15 - 09 - 02	1.900	2.280	27.143	70	3	1	3.732
106	Topasgatan 62	BRF Topaslängan	09 - 04 - 29	785	1.740	11.214	70	3	2	3.484
107	Briljantgatan 81	BRF Övre Briljant	09 - 06 - 15	915	2.030	13.071	70	3	2	3.509
108	Topasgatan 89	BRF Topasberget	15 - 08 - 18	1.575	1.900	22.500	70	3	3	3.403
109	Briljantgatan 81	BRF Övre Briljant	15 - 08 - 13	1.570	1.900	22.429	70	3	2	3.615
110	Briljantgatan 89	BRF Briljanthöjden	17 - 05 - 13	2.010	1.990	28.714	70	3	1	4.573

Copyright Värderingsdata

Sålt i området

Nr	Adress	Bostadsrättsförening	Datum	Pris(tkr)	Pris idag(tkr)*	Kr/kvm	Boyta	Rum	Våning	Avgift
111	Topasgatan 84	BRF Topasberget	08 - 06 - 18	810	1.840	7.364	110	3	0	3.495
112	Topasgatan 85	BRF Topasberget	09 - 08 - 06	810	1.760	11.571	70	3	3	3.403
113	Briljantgatan 89	BRF Briljanthöjden	17 - 05 - 05	1.900	1.880	27.143	70	3	3	4.573
114	Topasgatan 75	BRF Topasgården	09 - 09 - 17	1.285	2.750	18.357	70	3	3	3.355
115	Topasgatan 79	BRF Topasgården	07 - 07 - 06	845	1.770	12.071	70	3	3	3.355
116	Briljantgatan 80	BRF Övre Briljant	08 - 07 - 01	880	1.990	12.571	70	3	1	3.509
117	Topasgatan 76	BRF Topasgården	15 - 03 - 24	1.470	1.910	21.000	70	3	1	3.962
118	Topasgatan 75	BRF Topasgården	15 - 03 - 03	1.700	2.210	24.286	70	3	1	3.962
119	Briljantgatan 78	BRF Övre Briljant	09 - 09 - 30	795	1.700	11.357	70	3	2	3.509
120	Topasgatan 74	BRF Topasgården	17 - 04 - 11	2.200	2.200	31.429	70	3	2	4.243
121	Briljantgatan 77	BRF Övre Briljant	15 - 02 - 02	1.520	2.070	21.714	70	3	3	3.614
122	Topasgatan 77	BRF Topasgården	17 - 04 - 04	2.120	2.120	32.615	65	3	2	3.954
123	Topasgatan 75	BRF Topasgården	17 - 03 - 03	2.020	2.040	28.857	70	3	3	4.243
124	Topasgatan 87	BRF Topasberget	17 - 02 - 03	1.795	1.830	25.643	70	3	2	3.471
125	Briljantgatan 90	BRF Briljanthöjden	13 - 09 - 13	1.250	2.000	17.361	72	3	3	4.331
126	Briljantgatan 80	BRF Övre Briljant	18 - 02 - 27	2.000	2.030	28.571	70	3	2	3.723
127	Briljantgatan 79	BRF Övre Briljant	09 - 12 - 17	680	1.460	9.714	70	3	3	3.509
128	Topasgatan 74	BRF Topasgården	14 - 11 - 08	1.480	2.140	21.143	70	3	2	3.773
129	Topasgatan 89	BRF Topasberget	07 - 08 - 09	975	1.990	10.714	91	3	1	3.339
130	Briljantgatan 86	BRF Briljanthöjden	14 - 11 - 04	1.245	1.800	17.785	70	3	3	4.439
131	Topasgatan 62	BRF Topaslängan	14 - 10 - 30	1.340	1.940	19.143	70	3	3	3.732
132	Topasgatan 74	BRF Topasgården	17 - 01 - 11	1.720	1.760	24.571	70	3	1	4.160
133	Topasgatan 61	BRF Topaslängan	16 - 12 - 12	1.870	1.930	26.714	70	3	1	3.844
134	Topasgatan 88	BRF Topasberget	14 - 10 - 08	1.310	1.890	18.714	70	3	1	3.403
135	Topasgatan 76	BRF Topasgården	14 - 10 - 06	1.110	1.610	15.857	70	3	1	3.773
136	Briljantgatan 82	BRF Övre Briljant	16 - 12 - 01	1.850	1.910	26.429	70	3	1	3.615
137	Topasgatan 84	BRF Topasberget	10 - 01 - 15	800	1.680	11.429	70	3	1	3.403
138	Briljantgatan 84	BRF Övre Briljant	08 - 09 - 02	800	1.880	11.429	70	3	1	3.509
139	Briljantgatan 84	BRF Övre Briljant	16 - 11 - 07	1.900	2.020	27.143	70	3	2	3.615
140	Briljantgatan 83	BRF Övre Briljant	14 - 09 - 02	1.280	1.870	18.285	70	3	1	3.614
141	Topasgatan 62	BRF Topaslängan	16 - 10 - 22	1.800	1.900	25.714	70	3	3	3.844
142	Topasgatan 76	BRF Topasgården	10 - 03 - 01	800	1.660	11.429	70	3	2	3.355
143	Topasgatan 63	BRF Topaslängan	17 - 09 - 27	2.100	2.050	30.000	70	3	2	3.844
144	Topasgatan 74	BRF Topasgården	16 - 10 - 19	1.880	1.990	26.857	70	3	2	4.160
145	Briljantgatan 87	BRF Briljanthöjden	14 - 07 - 09	1.250	1.830	17.857	70	3	1	4.228
146	Topasgatan 89	BRF Topasberget	07 - 05 - 03	825	1.780	11.786	70	3	3	3.304
147	Topasgatan 65	BRF Topaslängan	14 - 06 - 18	1.100	1.660	15.714	70	3	1	3.732
148	Topasgatan 66	BRF Topaslängan	14 - 06 - 08	1.325	2.000	18.402	72	3	1	3.823
149	Briljantgatan 90	BRF Briljanthöjden	14 - 06 - 04	1.150	1.740	16.428	70	3	2	4.228
150	Topasgatan 84	BRF Topasberget	08 - 09 - 10	895	2.100	12.431	72	3	2	3.382
151	Briljantgatan 88	BRF Briljanthöjden	17 - 09 - 11	1.945	1.900	27.786	70	3	3	4.573
152	Topasgatan 72	BRF Topasgården	14 - 05 - 28	1.200	1.820	17.142	70	3	2	3.773
153	Topasgatan 72	BRF Topasgården	08 - 09 - 25	925	2.170	13.214	70	3	2	3.355
154	Briljantgatan 89	BRF Briljanthöjden	14 - 05 - 21	1.200	1.820	17.142	70	3	2	4.228
155	Topasgatan 62	BRF Topaslängan	07 - 12 - 13	795	1.820	11.357	70	3	3	3.383

Copyright Värderingsdata

Sålt i området

Nr	Adress	Bostadsrättsförening	Datum	Pris(tkr)	Pris idag(tkr)*	Kr/kvm	Boyta	Rum	Våning	Avgift
156	Topasgatan 78	BRF Topasgården	14 - 05 - 09	1.100	1.670	15.714	70	3	1	3.773
157	Briljantgatan 81	BRF Övre Briljant	14 - 05 - 08	1.350	2.040	19.285	70	3	3	3.615
158	Briljantgatan 86	BRF Briljanthöjden	10 - 03 - 16	785	1.630	11.214	70	3	3	3.510
159	Briljantgatan 89	BRF Briljanthöjden	14 - 04 - 07	960	1.450	13.714	70	3	1	4.228
160	Topasgatan 66	BRF Topaslängan	14 - 04 - 04	1.055	1.590	15.071	70	3	3	3.774
161	Topasgatan 85	BRF Topasberget	14 - 03 - 31	1.175	1.760	16.786	70	3	1	3.403
162	Topasgatan 72	BRF Topasgården	17 - 09 - 05	2.000	1.960	28.571	70	3	2	4.243
163	Briljantgatan 80	BRF Övre Briljant	14 - 03 - 19	1.050	1.580	15.000	70	3	1	3.615
164	Briljantgatan 78	BRF Övre Briljant	08 - 11 - 06	660	1.690	9.429	70	3	1	3.509
165	Briljantgatan 87	BRF Briljanthöjden	10 - 03 - 24	740	1.530	10.571	70	3	3	3.510
166	Topasgatan 78	BRF Topasgården	14 - 02 - 13	1.350	2.070	19.286	70	3	4	3.774
167	Briljantgatan 89	BRF Briljanthöjden	14 - 02 - 11	1.050	1.610	15.000	70	3	3	4.228
168	Topasgatan 75	BRF Topasgården	14 - 01 - 20	1.047	1.620	14.957	70	3	1	3.774
169	Topasgatan 85	BRF Topasberget	16 - 09 - 23	2.150	2.290	30.714	70	3	2	3.471
170	Topasgatan 63	BRF Topaslängan	13 - 11 - 17	1.250	1.980	17.857	70	3	1	3.732
171	Briljantgatan 85	BRF Övre Briljant	13 - 10 - 15	1.095	1.760	15.643	70	3	1	3.615
172	Briljantgatan 78	BRF Övre Briljant	13 - 09 - 26	1.095	1.750	15.643	70	3	1	3.615
173	Topasgatan 87	BRF Topasberget	18 - 04 - 27	1.850	1.850	26.429	70	3	2	3.540
174	Topasgatan 74	BRF Topasgården	13 - 09 - 11	1.260	2.010	18.000	70	3	2	3.594
175	Briljantgatan 84	BRF Övre Briljant	10 - 03 - 30	795	1.650	11.357	70	3	2	3.509
176	Briljantgatan 84	BRF Övre Briljant	08 - 11 - 10	795	2.040	11.357	70	3	2	3.509
177	Briljantgatan 77	BRF Övre Briljant	10 - 05 - 07	840	1.720	12.000	70	3	3	3.509
178	Topasgatan 84	BRF Topasberget	18 - 03 - 23	1.870	1.870	26.714	70	3	3	3.540
179	Briljantgatan 84	BRF Övre Briljant	17 - 09 - 01	2.150	2.100	30.714	70	3	3	3.723
180	Topasgatan 74	BRF Topasgården	10 - 05 - 31	950	1.950	13.571	70	3	2	3.355
181	Briljantgatan 89	BRF Briljanthöjden	13 - 07 - 08	1.150	1.880	16.429	70	3	1	4.027
182	Topasgatan 64	BRF Topaslängan	13 - 06 - 15	1.000	1.670	14.286	70	3	3	3.731
183	Topasgatan 88	BRF Topasberget	13 - 06 - 13	1.250	2.090	17.857	70	3	2	3.403
184	Briljantgatan 90	BRF Briljanthöjden	10 - 09 - 03	735	1.480	10.208	72	3	1	3.668
185	Topasgatan 87	BRF Topasberget	10 - 09 - 07	880	1.740	12.571	70	3	2	3.403
186	Briljantgatan 87	BRF Briljanthöjden	13 - 05 - 27	1.100	1.860	15.714	70	3	1	4.027
187	Briljantgatan 89	BRF Briljanthöjden	16 - 09 - 12	1.915	2.040	27.357	70	3	3	4.573
188	Briljantgatan 89	BRF Briljanthöjden	13 - 05 - 14	950	1.610	13.571	70	3	1	4.027
189	Briljantgatan 88	BRF Briljanthöjden	13 - 05 - 08	1.170	1.980	16.714	70	3	2	4.027
190	Topasgatan 88	BRF Topasberget	13 - 04 - 30	1.000	1.720	14.286	70	3	2	3.403
191	Briljantgatan 88	BRF Briljanthöjden	10 - 10 - 13	775	1.520	11.071	70	3	2	3.581
192	Briljantgatan 87	BRF Briljanthöjden	13 - 04 - 24	920	1.590	13.143	70	3	3	4.027
193	Briljantgatan 83	BRF Övre Briljant	13 - 04 - 16	1.150	1.980	16.429	70	3	2	3.615
194	Briljantgatan 78	BRF Övre Briljant	10 - 10 - 29	900	1.760	12.857	70	3	2	3.510
195	Topasgatan 78	BRF Topasgården	13 - 03 - 05	900	1.570	12.857	70	3	1	3.594
196	Topasgatan 89	BRF Topasberget	13 - 02 - 01	1.175	2.070	16.786	70	3	3	3.403
197	Topasgatan 71	BRF Topasgården	13 - 01 - 13	900	1.620	12.500	72	3	3	3.647
198	Topasgatan 78	BRF Topasgården	16 - 08 - 30	1.830	1.980	26.143	70	3	1	4.160
199	Briljantgatan 89	BRF Briljanthöjden	12 - 12 - 17	950	1.730	13.571	70	3	1	3.835
200	Briljantgatan 81	BRF Övre Briljant	16 - 08 - 29	1.940	2.100	27.714	70	3	3	3.615

Copyright Värderingsdata

Sålt i området

Nr	Adress	Bostadsrättsförening	Datum	Pris(tkr)	Pris idag(tkr)*	Kr/kvm	Boyta	Rum	Våning	Avgift
201	Topasgatan 64	BRF Topaslängan	17 - 12 - 04	1.870	1.910	26.714	70	3	2	3.844
202	Briljantgatan 88	BRF Briljanthöjden	12 - 11 - 20	950	1.760	13.571	70	3	3	3.835
203	Topasgatan 62	BRF Topaslängan	16 - 07 - 08	1.850	2.050	26.429	70	3	2	3.844
204	Topasgatan 65	BRF Topaslängan	12 - 11 - 02	850	1.560	12.143	70	3	2	3.659
205	Topasgatan 62	BRF Topaslängan	17 - 07 - 13	2.100	2.020	30.000	70	3	3	3.844
206	Topasgatan 71	BRF Topasgården	16 - 06 - 02	2.000	2.250	28.571	70	3	0	4.222
207	Briljantgatan 87	BRF Briljanthöjden	12 - 09 - 06	995	1.880	14.214	70	3	2	3.835
208	Briljantgatan 83	BRF Övre Briljant	16 - 05 - 26	2.020	2.290	28.857	70	3	3	3.615
209	Briljantgatan 77	BRF Övre Briljant	12 - 06 - 21	1.010	1.960	14.429	70	3	2	3.509
210	Topasgatan 66	BRF Topaslängan	10 - 11 - 29	800	1.560	11.429	70	3	2	3.473
211	Topasgatan 84	BRF Topasberget	12 - 06 - 14	930	1.800	12.917	72	3	3	3.484
212	Briljantgatan 89	BRF Briljanthöjden	12 - 06 - 14	810	1.570	11.571	70	3	3	3.652
213	Briljantgatan 89	BRF Briljanthöjden	12 - 05 - 31	750	1.450	10.563	71	3	3	3.652
214	Topasgatan 76	BRF Topasgården	16 - 05 - 25	2.000	2.270	28.571	70	3	1	4.160
215	Briljantgatan 78	BRF Övre Briljant	12 - 04 - 20	925	1.800	13.214	70	3	4	3.509
216	Briljantgatan 78	BRF Övre Briljant	17 - 07 - 12	1.920	1.840	27.429	70	3	2	3.723
217	Briljantgatan 89	BRF Briljanthöjden	12 - 04 - 03	795	1.540	11.357	70	3	1	3.652
218	Topasgatan 84	BRF Topasberget	12 - 03 - 30	800	1.560	11.429	70	3	3	3.403
219	Topasgatan 74	BRF Topasgården	07 - 12 - 21	720	1.650	10.286	70	3	2	3.355
220	Topasgatan 64	BRF Topaslängan	08 - 12 - 19	665	1.680	9.500	70	3	1	3.383
221	Topasgatan 84	BRF Topasberget	12 - 02 - 27	960	1.900	13.333	72	3	2	3.484
222	Topasgatan 64	BRF Topaslängan	08 - 03 - 26	715	1.570	10.214	70	3	3	3.382
223	Briljantgatan 77	BRF Övre Briljant	12 - 02 - 03	940	1.910	13.429	70	3	3	3.509
224	Briljantgatan 81	BRF Övre Briljant	12 - 02 - 03	925	1.830	13.214	70	3	1	3.509
225	Topasgatan 63	BRF Topaslängan	10 - 12 - 27	780	1.530	11.143	70	3	3	3.484
226	Briljantgatan 79	BRF Övre Briljant	16 - 04 - 08	1.920	2.170	27.429	70	3	3	3.614
227	Topasgatan 62	BRF Topaslängan	16 - 04 - 07	1.400	1.580	20.000	70	3	2	3.844
228	Briljantgatan 87	BRF Briljanthöjden	11 - 02 - 03	975	1.900	13.929	70	3	1	3.581
229	Briljantgatan 82	BRF Övre Briljant	11 - 11 - 17	970	1.970	13.857	70	3	1	3.509
230	Topasgatan 86	BRF Topasberget	09 - 01 - 31	800	1.920	11.429	70	3	3	3.303
231	Briljantgatan 87	BRF Briljanthöjden	09 - 02 - 04	650	1.500	9.286	70	3	2	3.510
232	Briljantgatan 83	BRF Övre Briljant	16 - 03 - 18	1.760	2.010	25.143	70	3	2	3.615
233	Topasgatan 88	BRF Topasberget	11 - 09 - 30	950	1.900	13.571	70	3	1	3.403
234	Topasgatan 87	BRF Topasberget	11 - 09 - 29	970	1.940	13.857	70	3	2	3.403
235	Briljantgatan 82	BRF Övre Briljant	11 - 09 - 02	750	1.500	10.714	70	3	2	3.509
236	Topasgatan 63	BRF Topaslängan	11 - 08 - 19	830	1.630	11.857	70	3	3	3.484
237	Briljantgatan 87	BRF Briljanthöjden	11 - 06 - 23	860	1.710	12.286	70	3	2	3.581
238	Topasgatan 75	BRF Topasgården	11 - 06 - 14	1.125	2.240	16.071	70	3	3	3.389
239	Topasgatan 84	BRF Topasberget	11 - 06 - 09	780	1.560	11.143	70	3	1	3.403
240	Topasgatan 76	BRF Topasgården	11 - 05 - 31	950	1.890	13.571	70	3	2	3.389
241	Topasgatan 89	BRF Topasberget	11 - 02 - 28	1.230	2.400	13.516	91	3	0	3.439
242	Topasgatan 78	BRF Topasgården	11 - 04 - 29	1.125	2.220	16.071	70	3	4	3.389
243	Topasgatan 78	BRF Topasgården	16 - 03 - 11	2.020	2.300	28.857	70	3	1	4.160
244	Briljantgatan 77	BRF Övre Briljant	11 - 04 - 18	770	1.520	11.000	70	3	2	3.509
245	Briljantgatan 90	BRF Briljanthöjden	11 - 03 - 11	820	1.610	11.714	70	3	1	3.581

Copyright Värderingsdata

Sålt i området

Nr	Adress	Bostadsrättsförening	Datum	Pris(tkr)	Pris idag(tkr)*	Kr/kvm	Boyta	Rum	Våning	Avgift
246	Briljantgatan 82	BRF Övre Briljant	16 - 03 - 08	1.650	1.880	23.571	70	3	2	3.615
247	Topasgatan 75	BRF Topasgården	09 - 02 - 13	755	1.740	10.786	70	3	3	3.355
248	Topasgatan 66	BRF Topaslängan	09 - 02 - 16	755	1.740	10.786	70	3	2	3.484
249	Briljantgatan 79	BRF Övre Briljant	09 - 03 - 06	655	1.470	9.357	70	3	3	3.509
250	Topasgatan 74	BRF Topasgården	17 - 06 - 12	2.375	2.330	33.929	70	3	1	4.243
251	Briljantgatan 87	BRF Briljanthöjden	17 - 11 - 24	2.000	2.010	28.571	70	3	3	4.574
252	Topasgatan 84	BRF Topasberget	08 - 04 - 09	750	1.640	10.714	70	3	4	3.304
253	Briljantgatan 78	BRF Övre Briljant	16 - 02 - 04	1.730	1.980	24.714	70	3	1	3.615
254	Topasgatan 86	BRF Topasberget	16 - 01 - 29	1.761	2.060	25.157	70	3	2	3.403
255	Briljantgatan 89	BRF Briljanthöjden	15 - 11 - 30	1.900	2.280	27.143	70	3	1	4.573
256	Topasgatan 72	BRF Topasgården	09 - 04 - 09	980	2.180	14.000	70	3	2	3.355
257	Topasgatan 64	BRF Topaslängan	15 - 11 - 05	1.600	1.920	22.857	70	3	2	3.732
258	Briljantgatan 85	BRF Övre Briljant	15 - 11 - 02	1.600	1.920	22.857	70	3	3	3.615
259	Topasgatan 80	BRF Topasgården	17 - 06 - 12	2.235	2.200	24.293	92	4	3	5.321
260	Topasgatan 81	BRF Topasgården	18 - 04 - 17	2.200	2.200	23.913	92	4	2	5.321
261	Topasgatan 67	BRF Topaslängan	11 - 10 - 24	950	1.980	10.326	92	4	3	4.415
262	Topasgatan 82	BRF Topasberget	11 - 02 - 10	1.150	2.240	10.849	106	4	1	4.849
263	Topasgatan 82	BRF Topasberget	11 - 12 - 05	1.200	2.510	13.043	92	4	3	4.291
264	Briljantgatan 92	BRF Briljanthöjden	11 - 12 - 06	1.100	2.230	11.957	92	4	3	4.537
265	Topasgatan 82	BRF Topasberget	18 - 01 - 11	2.295	2.340	21.857	105	4	1	5.045
266	Topasgatan 80	BRF Topasgården	12 - 03 - 09	1.600	3.120	17.391	92	4	3	4.291
267	Topasgatan 68	BRF Topaslängan	12 - 03 - 12	1.025	2.000	11.141	92	4	4	4.415
268	Topasgatan 82	BRF Topasberget	12 - 04 - 16	1.100	2.140	11.957	92	4	3	4.291
269	Topasgatan 83	BRF Topasberget	07 - 06 - 04	965	2.070	10.604	91	4	3	4.166
270	Topasgatan 83	BRF Topasberget	12 - 08 - 21	1.205	2.280	13.098	92	4	3	4.291
271	Topasgatan 69	BRF Topasgården	12 - 09 - 07	1.400	2.650	15.217	92	4	3	4.291
272	Topasgatan 83	BRF Topasberget	12 - 09 - 27	1.230	2.330	13.516	91	4	2	4.291
273	Topasgatan 83	BRF Topasberget	12 - 11 - 16	1.620	3.010	17.802	91	4	3	4.291
274	Topasgatan 82	BRF Topasberget	10 - 11 - 19	1.025	2.000	11.264	91	4	1	4.291
275	Topasgatan 82	BRF Topasberget	12 - 12 - 10	1.500	2.740	16.484	91	4	1	4.291
276	Topasgatan 70	BRF Topasgården	13 - 01 - 08	1.355	2.450	14.728	92	4	1	4.506
277	Topasgatan 82	BRF Topasberget	07 - 01 - 05	1.000	2.390	9.434	106	4	1	4.707
278	Topasgatan 68	BRF Topaslängan	17 - 01 - 23	2.005	2.060	18.969	106	4	1	5.517
279	Topasgatan 70	BRF Topasgården	08 - 09 - 01	925	2.170	10.054	92	4	3	4.207
280	Topasgatan 81	BRF Topasgården	18 - 04 - 15	2.490	2.490	27.363	91	4	3	5.321
281	Topasgatan 67	BRF Topaslängan	13 - 11 - 20	1.450	2.300	15.934	91	4	3	4.729
282	Topasgatan 82	BRF Topasberget	14 - 03 - 09	1.410	2.120	13.302	106	4	0	4.849
283	Briljantgatan 92	BRF Briljanthöjden	14 - 03 - 28	1.175	1.760	12.772	92	4	3	5.358
284	Topasgatan 83	BRF Topasberget	10 - 03 - 11	950	1.970	10.440	91	4	3	4.291
285	Topasgatan 69	BRF Topasgården	17 - 04 - 23	2.100	2.100	22.826	92	4	2	5.321
286	Briljantgatan 92	BRF Briljanthöjden	14 - 05 - 31	1.340	2.030	14.565	92	4	3	5.358
287	Topasgatan 80	BRF Topasgården	14 - 06 - 03	1.450	2.190	15.760	92	4	3	4.731
288	Topasgatan 80	BRF Topasgården	08 - 05 - 30	950	2.100	10.326	92	4	3	4.207
289	Briljantgatan 77	BRF Övre Briljant	17 - 06 - 07	2.200	2.160	24.202	91	4	0	4.540
290	Topasgatan 82	BRF Topasberget	14 - 08 - 12	1.550	2.280	16.847	92	4	3	4.291

Copyright Värderingsdata

Sålt i området

Nr	Adress	Bostadsrättsförening	Datum	Pris(tkr)	Pris idag(tkr)*	Kr/kvm	Boyta	Rum	Våning	Avgift
291	Topasgatan 69	BRF Topasgården	14 - 09 - 01	1.443	2.110	15.685	92	4	1	4.731
292	Topasgatan 83	BRF Topasberget	11 - 10 - 04	915	1.850	10.055	91	4	3	4.291
293	Briljantgatan 91	BRF Briljanthöjden	14 - 09 - 09	1.500	2.190	16.322	92	4	2	5.358
294	Topasgatan 67	BRF Topaslängan	14 - 09 - 29	1.570	2.290	17.084	92	4	4	4.729
295	Briljantgatan 92	BRF Briljanthöjden	14 - 10 - 10	1.600	2.310	17.582	91	4	2	5.625
296	Topasgatan 83	BRF Topasberget	14 - 10 - 16	1.400	2.020	15.217	92	4	2	4.291
297	Topasgatan 81	BRF Topasgården	14 - 11 - 07	1.500	2.170	16.304	92	4	2	4.731
298	Topasgatan 82	BRF Topasberget	09 - 12 - 17	1.300	2.790	14.130	92	4	4	4.291
299	Topasgatan 83	BRF Topasberget	14 - 12 - 05	1.430	2.060	15.560	92	4	4	4.291
300	Topasgatan 83	BRF Topasberget	14 - 12 - 13	1.380	1.990	15.016	92	4	2	4.291
301	Briljantgatan 92	BRF Briljanthöjden	11 - 04 - 26	1.100	2.170	11.957	92	4	3	4.537
302	Topasgatan 67	BRF Topaslängan	09 - 10 - 21	750	1.600	8.152	92	4	3	4.415
303	Briljantgatan 91	BRF Briljanthöjden	15 - 02 - 17	1.800	2.450	19.587	92	4	1	5.625
304	Briljantgatan 92	BRF Briljanthöjden	15 - 05 - 07	1.820	2.340	20.000	91	4	0	5.625
305	Topasgatan 83	BRF Topasberget	15 - 05 - 11	2.000	2.570	21.763	92	4	1	4.291
306	Topasgatan 69	BRF Topasgården	07 - 12 - 17	800	1.830	8.696	92	4	1	4.207
307	Topasgatan 82	BRF Topasberget	09 - 07 - 28	885	1.920	9.620	92	4	4	4.290
308	Topasgatan 70	BRF Topasgården	15 - 06 - 22	1.595	2.030	17.337	92	4	2	4.968
309	Briljantgatan 91	BRF Briljanthöjden	15 - 09 - 25	1.850	2.220	20.330	91	4	4	5.794
310	Topasgatan 83	BRF Topasberget	17 - 09 - 02	2.400	2.350	26.374	91	4	3	4.464
311	Topasgatan 82	BRF Topasberget	07 - 10 - 29	980	2.110	10.652	92	4	1	4.166
312	Briljantgatan 92	BRF Briljanthöjden	09 - 04 - 06	875	1.940	9.511	92	4	3	4.448
313	Briljantgatan 92	BRF Briljanthöjden	17 - 10 - 23	2.300	2.270	25.000	92	4	2	5.794
314	Topasgatan 82	BRF Topasberget	09 - 03 - 31	1.025	2.300	11.141	92	4	1	4.166
315	Topasgatan 83	BRF Topasberget	09 - 01 - 29	970	2.330	10.543	92	4	2	4.166
316	Topasgatan 66	BRF Topaslängan	16 - 05 - 04	1.600	1.820	22.857	70	4	3	3.843
317	Briljantgatan 91	BRF Briljanthöjden	16 - 05 - 07	2.190	2.490	23.804	92	4	2	5.794
318	Topasgatan 81	BRF Topasgården	17 - 10 - 25	2.200	2.170	23.913	92	4	4	5.321
319	Topasgatan 68	BRF Topaslängan	08 - 11 - 25	890	2.280	9.674	92	4	4	4.287
320	Topasgatan 83	BRF Topasberget	08 - 11 - 14	900	2.310	8.571	105	4	0	4.708
321	Topasgatan 66	BRF Topaslängan	16 - 09 - 20	1.850	1.970	26.429	70	4	3	3.844
322	Topasgatan 82	BRF Topasberget	08 - 10 - 16	910	2.250	9.891	92	4	1	4.166
323	Topasgatan 81	BRF Topasgården	16 - 09 - 30	2.000	2.130	21.739	92	4	2	5.576
324	Briljantgatan 91	BRF Briljanthöjden	09 - 11 - 23	900	1.920	9.783	92	4	2	4.448
325	Topasgatan 83	BRF Topasberget	12 - 02 - 13	1.580	3.120	10.064	157	5	0	6.139
326	Topasgatan 61	BRF Topaslängan	12 - 05 - 25	2.050	3.960	19.340	106	5	0	4.846
327	Topasgatan 61	BRF Topaslängan	10 - 09 - 20	1.050	2.070	9.906	106	5	0	4.846
328	Topasgatan 61	BRF Topaslängan	13 - 08 - 17	1.525	2.460	13.147	116	5	1	5.867
329	Topasgatan 89	BRF Topasberget	10 - 05 - 19	1.200	2.460	10.256	117	5	1	5.292
330	Briljantgatan 85	BRF Övre Briljant	10 - 04 - 23	1.000	2.060	8.621	116	5	3	5.471
331	Topasgatan 61	BRF Topaslängan	14 - 05 - 22	1.525	2.310	13.146	116	5	2	5.867
332	Topasgatan 83	BRF Topasberget	10 - 03 - 10	1.450	3.010	9.236	157	5	2	6.139
333	Briljantgatan 85	BRF Övre Briljant	10 - 03 - 05	1.295	2.680	11.068	117	5	2	5.471
334	Briljantgatan 77	BRF Övre Briljant	10 - 02 - 25	1.150	2.380	9.829	117	5	1	5.471
335	Briljantgatan 85	BRF Övre Briljant	18 - 03 - 07	2.295	2.300	19.632	117	5	2	5.804

Copyright Värderingsdata

Sålt i området

Nr	Adress	Bostadsrättsförening	Datum	Pris(tkr)	Pris idag(tkr)*	Kr/kvm	Boyta	Rum	Våning	Avgift
336	Topasgatan 73	BRF Topasgården	15 - 10 - 01	1.990	2.400	16.179	123	5	1	6.086
337	Topasgatan 83	BRF Topasberget	15 - 10 - 23	2.650	3.200	16.879	157	5	0	6.139
338	Topasgatan 73	BRF Topasgården	16 - 02 - 18	1.850	2.120	15.041	123	5	3	6.391
339	Topasgatan 77	BRF Topasgården	16 - 06 - 22	2.525	2.840	20.528	123	5	2	6.391
340	Topasgatan 83	BRF Topasberget	16 - 10 - 07	2.320	2.460	25.217	92	5	2	4.376
341	Briljantgatan 85	BRF Övre Briljant	16 - 10 - 16	2.000	2.120	17.109	117	5	2	5.635
342	Topasgatan 73	BRF Topasgården	16 - 10 - 21	2.185	2.310	17.764	123	5	1	6.391
343	Topasgatan 73	BRF Topasgården	17 - 02 - 03	2.100	2.140	17.073	123	5	3	6.518
344	Topasgatan 73	BRF Topasgården	09 - 09 - 17	1.125	2.410	9.146	123	5	1	5.154
MV				**1.280**	**1.881**	**18.983**	**71**			**3.663**

*Pris idag = Omräknat pris med hänsyn tagen till prisutvecklingen i området fr.o.m. köpedatum.

Copyright Värderingsdata

Till salu

Nr	Adress	Pris(tkr)	Kr/kvm	Boyta	Rum
1	Rappedalsvägen 15C	--	--	120	4
2	Bromeliusgatan	--	--	50	2
3	Sagogången 7	--	--	63	2
4	Doktor Lindhs Gata 3	--	--	38	1
5	Gröna Annas gata 9	--	--	68	3
6	Stora Nygatan 7B	--	--	98	3
7	Persgatan 2 B	1.850.000	54.412	34	1
8	Sjöbackevägen 8	4.250.000	50.595	84	3
9	Myggan Ericsons gata 6	5.150.000	62.805	82	3
10	Sagogången 2	1.695.000	21.456	79	3
MV		**3.236.250**	**47.317**	**72**	

Copyright Värderingsdata

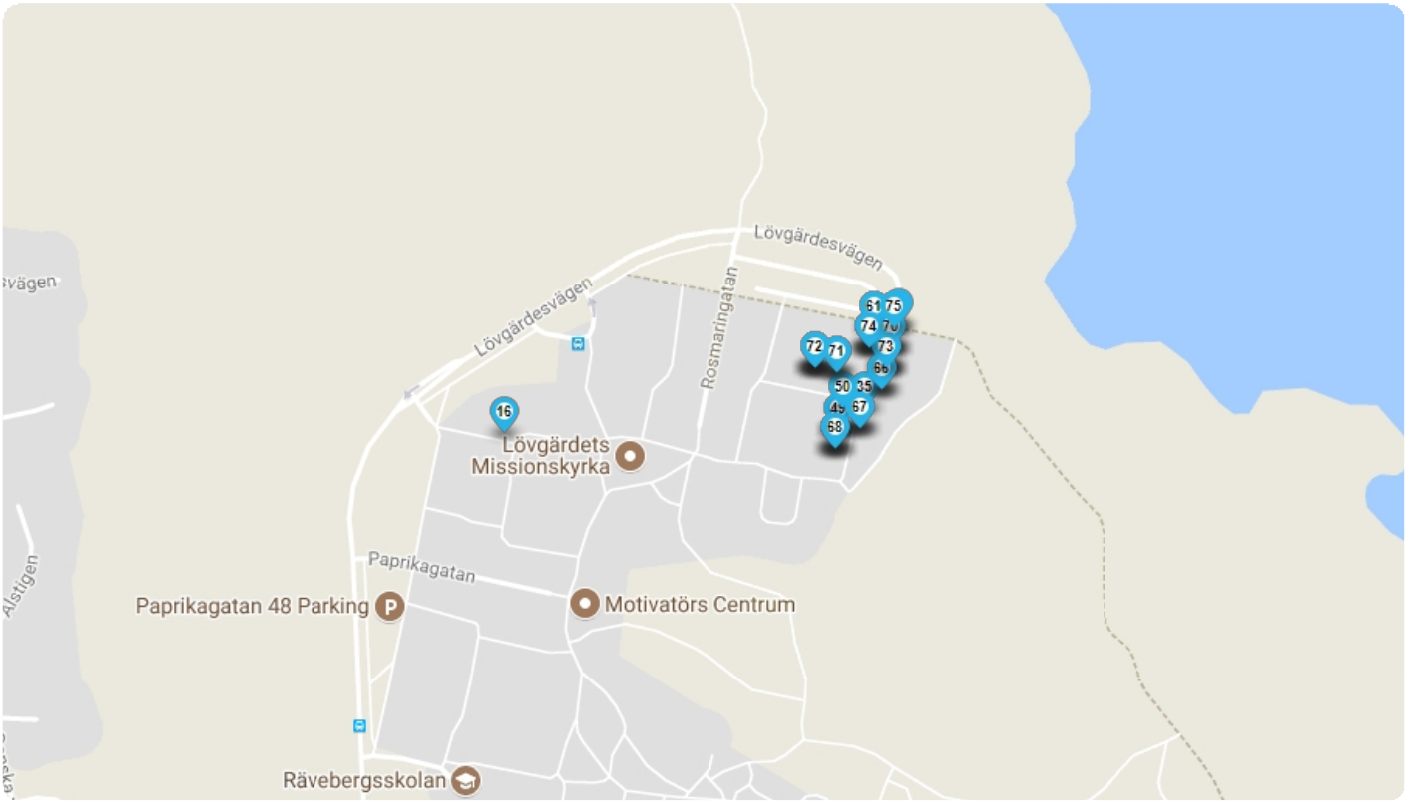
Ortspriser

Göteborg, Västra Götaland
Bostadsrätt

Datum:	2007-01-01 - 2018-05-15
Antal rum:	0 - 10
Boyta (m2):	0 - 600
Pris (tkr):	0 - 80000
Kr/Kvm:	0 - 99999
Byggår:	0 - 2018
Våning:	0 - 30
Månadsavgift:	0 - 99999

Fastighetsbyrån

Karta



Sålt i området

Nr	Adress	Bostadsrättsförening	Datum	Pris(tkr)	Pris idag(tkr)*	Kr/kvm	Boyta	Rum	Våning	Avgift
1	Rosmaringatan 25	BRF Rosmaringatan 15-27	18 - 04 - 27	1.390	1.390	22.419	62	2	0	3.840
2	Rosmaringatan 26	BRF Rosmaringatan 15-27	18 - 04 - 12	1.200	1.200	23.529	51	2	0	3.281
3	Rosmaringatan 17	BRF Rosmaringatan 15-27	18 - 04 - 12	1.450	1.450	18.590	78	3	1	4.579
4	Rosmaringatan 20	BRF Rosmaringatan 15-27	18 - 03 - 30	1.300	1.290	20.968	62	2	0	3.840
5	Rosmaringatan 16	BRF Rosmaringatan 15-27	18 - 03 - 27	1.580	1.570	20.256	78	3	2	4.529
6	Rosmaringatan 23	BRF Rosmaringatan 15-27	18 - 02 - 22	1.400	1.420	17.949	78	3	2	4.579
7	Rosmaringatan 20	BRF Rosmaringatan 15-27	17 - 11 - 13	1.465	1.500	18.782	78	3	1	4.969
8	Rosmaringatan 21	BRF Rosmaringatan 15-27	17 - 10 - 23	1.600	1.600	20.513	78	3	1	4.969
9	Rosmaringatan 21	BRF Rosmaringatan 15-27	17 - 09 - 22	1.550	1.540	19.872	78	3	2	4.969
10	Rosmaringatan 22	BRF Rosmaringatan 15-27	17 - 09 - 14	1.450	1.440	18.590	78	3	1	4.969
11	Rosmaringatan 21	BRF Rosmaringatan 15-27	17 - 09 - 13	1.560	1.550	20.000	78	3	0	4.969
12	Rosmaringatan 24	BRF Rosmaringatan 15-27	17 - 07 - 07	1.250	1.210	16.026	78	3	1	4.969
13	Rosmaringatan 17	BRF Rosmaringatan 15-27	17 - 04 - 05	1.350	1.330	21.774	62	2	0	3.901
14	Rosmaringatan 20	BRF Rosmaringatan 15-27	17 - 03 - 08	1.200	1.180	15.385	78	3	2	4.969
15	Rosmaringatan 17	BRF Rosmaringatan 15-27	16 - 12 - 06	1.250	1.250	20.161	62	2	0	3.801
16	Rosmaringatan 15	BRF Rosmaringatan 15-27	16 - 11 - 24	1.300	1.320	16.667	78	3	2	4.529
17	Rosmaringatan 26	BRF Rosmaringatan 15-27	16 - 10 - 14	925	950	18.137	51	2	0	3.281
18	Rosmaringatan 19	BRF Rosmaringatan 15-27	16 - 10 - 14	1.350	1.380	17.308	78	3	2	4.529
19	Rosmaringatan 26	BRF Rosmaringatan 15-27	16 - 09 - 27	1.030	1.060	13.205	78	3	2	4.529
20	Rosmaringatan 27	BRF Rosmaringatan 15-27	16 - 09 - 22	900	930	11.538	78	3	1	4.529

Copyright Värderingsdata

Sålt i området

Nr	Adress	Bostadsrättsförening	Datum	Pris(tkr)	Pris idag(tkr)*	Kr/kvm	Boyta	Rum	Våning	Avgift
21	Rosmaringatan 17	BRF Rosmaringatan 15-27	16 - 09 - 05	1.200	1.240	15.385	78	3	1	4.529
22	Rosmaringatan 19	BRF Rosmaringatan 15-27	16 - 06 - 19	1.100	1.190	17.742	62	2	0	3.801
23	Rosmaringatan 27	BRF Rosmaringatan 15-27	16 - 05 - 17	1.050	1.140	13.462	78	3	1	4.529
24	Rosmaringatan 21	BRF Rosmaringatan 15-27	16 - 05 - 10	1.100	1.200	14.103	78	3	2	4.529
25	Rosmaringatan 20	BRF Rosmaringatan 15-27	16 - 04 - 18	1.000	1.070	12.821	78	3	1	4.529
26	Rosmaringatan 15	BRF Rosmaringatan 15-27	16 - 03 - 25	1.310	1.430	16.795	78	3	0	4.529
27	Rosmaringatan 15	BRF Rosmaringatan 15-27	16 - 02 - 11	900	990	11.538	78	3	1	4.529
28	Rosmaringatan 27	BRF Rosmaringatan 15-27	16 - 02 - 06	905	1.000	11.603	78	3	2	4.529
29	Rosmaringatan 27	BRF Rosmaringatan 15-27	16 - 01 - 20	1.150	1.290	14.744	78	3	0	4.529
30	Rosmaringatan 26	BRF Rosmaringatan 15-27	15 - 11 - 16	1.305	1.540	16.731	78	3	1	4.442
31	Rosmaringatan 21	BRF Rosmaringatan 15-27	15 - 09 - 28	1.150	1.340	14.744	78	3	0	4.442
32	Rosmaringatan 15	BRF Rosmaringatan 15-27	15 - 03 - 05	810	1.050	10.384	78	3	1	4.442
33	Rosmaringatan 19	BRF Rosmaringatan 15-27	14 - 11 - 17	685	980	11.048	62	2	0	3.620
34	Rosmaringatan 26	BRF Rosmaringatan 15-27	14 - 05 - 23	455	710	8.921	51	2	0	3.125
35	Rosmaringatan 23	BRF Rosmaringatan 15-27	13 - 12 - 05	520	860	6.667	78	3	1	4.273
36	Rosmaringatan 24	BRF Rosmaringatan 15-27	13 - 12 - 03	550	910	7.051	78	3	1	4.273
37	Rosmaringatan 15	BRF Rosmaringatan 15-27	13 - 10 - 23	490	850	6.282	78	3	0	4.237
38	Rosmaringatan 17	BRF Rosmaringatan 15-27	13 - 06 - 28	400	740	6.452	62	2	0	3.520
39	Rosmaringatan 15	BRF Rosmaringatan 15-27	13 - 06 - 24	360	670	5.806	62	2	0	3.520
40	Rosmaringatan 26	BRF Rosmaringatan 15-27	12 - 12 - 13	665	1.400	8.526	78	3	2	3.753
41	Rosmaringatan 21	BRF Rosmaringatan 15-27	12 - 09 - 24	420	880	5.385	78	3	2	3.850
42	Rosmaringatan 20	BRF Rosmaringatan 15-27	12 - 06 - 27	550	1.180	7.051	78	3	2	3.850
43	Rosmaringatan 21	BRF Rosmaringatan 15-27	12 - 05 - 18	500	1.080	6.410	78	3	2	3.850
44	Rosmaringatan 17	BRF Rosmaringatan 15-27	12 - 04 - 19	410	890	6.613	62	2	0	3.171
45	Rosmaringatan 26	BRF Rosmaringatan 15-27	12 - 03 - 01	390	850	7.647	51	2	0	2.732
46	Rosmaringatan 18	BRF Rosmaringatan 15-27	12 - 02 - 03	460	1.020	5.897	78	3	1	3.753
47	Rosmaringatan 26	BRF Rosmaringatan 15-27	12 - 01 - 18	395	890	5.064	78	3	2	3.644
48	Rosmaringatan 27	BRF Rosmaringatan 15-27	11 - 12 - 15	375	860	7.353	51	2	0	2.652
49	Rosmaringatan 26	BRF Rosmaringatan 15-27	11 - 09 - 21	425	990	5.449	78	3	2	3.644
50	Rosmaringatan 25	BRF Rosmaringatan 15-27	11 - 08 - 29	395	900	5.064	78	3	2	3.644
51	Rosmaringatan 15	BRF Rosmaringatan 15-27	11 - 08 - 10	500	1.140	6.410	78	3	2	3.644
52	Rosmaringatan 18	BRF Rosmaringatan 15-27	11 - 02 - 24	450	1.040	5.769	78	3	3	3.538
53	Rosmaringatan 18	BRF Rosmaringatan 15-27	11 - 02 - 10	420	970	5.385	78	3	2	3.644
54	Rosmaringatan 18	BRF Rosmaringatan 15-27	10 - 12 - 10	440	1.030	5.641	78	3	0	3.738
55	Rosmaringatan 22	BRF Rosmaringatan 15-27	10 - 11 - 09	440	1.030	5.641	78	3	1	3.629
56	Rosmaringatan 18	BRF Rosmaringatan 15-27	10 - 10 - 08	485	1.140	6.218	78	3	0	3.599
57	Rosmaringatan 21	BRF Rosmaringatan 15-27	10 - 09 - 13	560	1.310	7.179	78	3	1	3.629
58	Rosmaringatan 19	BRF Rosmaringatan 15-27	10 - 08 - 27	435	1.010	5.577	78	3	2	3.629
59	Rosmaringatan 15	BRF Rosmaringatan 15-27	10 - 06 - 11	560	1.340	7.179	78	3	1	3.538
60	Rosmaringatan 22	BRF Rosmaringatan 15-27	10 - 05 - 28	350	840	4.487	78	3	2	3.629
61	Rosmaringatan 18	BRF Rosmaringatan 15-27	10 - 05 - 03	455	1.090	5.833	78	3	2	3.538
62	Rosmaringatan 24	BRF Rosmaringatan 15-27	09 - 12 - 03	495	1.180	6.346	78	3	2	3.424
63	Rosmaringatan 20	BRF Rosmaringatan 15-27	09 - 11 - 17	460	1.090	5.897	78	3	1	3.424
64	Rosmaringatan 19	BRF Rosmaringatan 15-27	09 - 06 - 16	460	1.170	5.897	78	3	1	3.424
65	Rosmaringatan 16	BRF Rosmaringatan 15-27	08 - 12 - 09	385	1.110	4.936	78	3	3	3.338

Copyright Värderingsdata

Sålt i området

Nr	Adress	Bostadsrättsförening	Datum	Pris(tkr)	Pris idag(tkr)*	Kr/kvm	Boyta	Rum	Våning	Avgift
66	Rosmaringatan 22	BRF Rosmaringatan 15-27	08 - 08 - 18	500	1.330	6.410	78	3	1	3.031
67	Rosmaringatan 24	BRF Rosmaringatan 15-27	08 - 05 - 28	400	1.060	7.843	51	2	0	2.031
68	Rosmaringatan 27	BRF Rosmaringatan 15-27	08 - 04 - 24	460	1.240	5.897	78	3	0	2.835
69	Rosmaringatan 16	BRF Rosmaringatan 15-27	08 - 03 - 26	380	1.070	4.872	78	3	2	2.779
70	Rosmaringatan 20	BRF Rosmaringatan 15-27	08 - 02 - 25	400	1.160	5.128	78	3	1	2.863
71	Rosmaringatan 16	BRF Rosmaringatan 15-27	08 - 02 - 05	355	1.030	6.961	51	2	0	1.897
72	Rosmaringatan 15	BRF Rosmaringatan 15-27	07 - 03 - 29	250	770	4.032	62	2	0	2.277
73	Rosmaringatan 21	BRF Rosmaringatan 15-27	07 - 02 - 01	320	1.010	4.103	78	3	3	2.863
74	Rosmaringatan 17	BRF Rosmaringatan 15-27	07 - 01 - 15	330	1.100	4.231	78	3	3	2.820
75	Rosmaringatan 19	BRF Rosmaringatan 15-27	07 - 01 - 15	375	1.260	4.808	78	3	2	2.863
MV				**781**	**1.136**	**10.761**	**73**			**3.822**

*Pris idag = Omräknat pris med hänsyn tagen till prisutvecklingen i området fr.o.m. köpedatum.

Copyright Värderingsdata

Till salu

Nr	Adress	Pris(tkr)	Kr/kvm	Boyta	Rum
1	Rosmaringatan	--	--	78	3
2	Saffransgatan	--	--	88	3
3	Saffransgatan	--	--	89	3
4	Tornet i Surte	2.595.000	35.068	74	3
5	Tornet i Surte	2.620.000	35.405	74	3
6	Tornet i Surte	3.230.000	43.649	74	3
7	Tornet i Surte	3.275.000	44.257	74	3
8	Tornet i Surte	3.205.000	43.311	74	3
9	Tornet i Surte	3.250.000	43.919	74	3
10	Tornet i Surte	3.400.000	45.946	74	3
MV		**3.082.143**	**41.651**	**77**	

Licensierad användare: Amir Shamshirzan
2018-05-15

Copyright Värderingsdata

Fastighetsbyrån

Ortspriser

BRF Lärjedalen, ANGERED
Bostadsrätt

Datum:	2006-01-01 - 2018-05-16
Antal rum:	0 - 10
Boyta (m2):	0 - 600
Pris (tkr):	0 - 80000
Kr/Kvm:	0 - 99999
Byggår:	0 - 2018
Våning:	0 - 30
Månadsavgift:	0 - 99999

Länsförsäkringar Fastighetsförmedling

Sålt i området

Nr	Adress	Bostadsrättsförening	Datum	Pris(tkr)	Pris idag(tkr)*	Kr/kvm	Boyta	Rum	Våning	Avgift
1	Hjällbogärdet 49	BRF Lärjedalen	18 - 04 - 16	1.555	1.560	22.500	80	3	2	4.772
2	Hjällbogärdet 42	BRF Lärjedalen	18 - 03 - 27	1.475	1.470	21.071	70	3	2	4.406
3	Hjällbogärdet 42	BRF Lärjedalen	18 - 03 - 23	1.350	1.340	19.286	70	3	3	4.310
4	Hjällbogärdet 48	BRF Lärjedalen	18 - 03 - 23	1.350	1.340	20.769	65	2	3	4.182
5	Hjällbogärdet 48	BRF Lärjedalen	18 - 02 - 22	1.475	1.500	20.775	71	2	1	4.327
6	Hjällbogärdet 52	BRF Lärjedalen	18 - 02 - 17	1.615	1.640	20.188	80	3	1	4.772
7	Hjällbogärdet 42	BRF Lärjedalen	18 - 01 - 31	1.580	1.600	22.571	70	3	1	4.326
8	Hjällbogärdet 54	BRF Lärjedalen	18 - 01 - 16	1.600	1.620	27.119	59	2	1	3.389
9	Hjällbogärdet 47	BRF Lärjedalen	17 - 12 - 11	1.450	1.490	20.714	70	3	2	4.198
10	Hjällbogärdet 50	BRF Lärjedalen	17 - 12 - 08	1.750	1.800	21.875	80	3	2	4.589
11	Hjällbogärdet 52	BRF Lärjedalen	17 - 11 - 25	1.480	1.520	34.419	43	1	1	2.755
12	Hjällbogärdet 44	BRF Lärjedalen	17 - 10 - 20	1.450	1.450	20.714	70	3	2	4.198
13	Hjällbogärdet 56	BRF Lärjedalen	17 - 10 - 20	1.650	1.650	23.571	70	3	3	4.198
14	Hjällbogärdet 34	BRF Lärjedalen	17 - 10 - 06	1.760	1.760	25.143	70	3	1	4.198
15	Hjällbogärdet 34	BRF Lärjedalen	17 - 09 - 13	1.750	1.740	25.000	70	3	1	4.198
16	Hjällbogärdet 44	BRF Lärjedalen	17 - 09 - 08	1.640	1.630	23.429	70	3	3	4.198
17	Hjällbogärdet 39	BRF Lärjedalen	17 - 09 - 08	1.495	1.480	21.357	70	3	2	4.185
18	Hjällbogärdet 41	BRF Lärjedalen	17 - 07 - 03	1.800	1.750	25.714	70	3	2	4.206
19	Hjällbogärdet 36	BRF Lärjedalen	17 - 06 - 12	1.525	1.520	21.786	70	3	2	4.198
20	Hjällbogärdet 37	BRF Lärjedalen	17 - 06 - 12	1.600	1.590	22.857	70	3	3	4.198
21	Hjällbogärdet 37	BRF Lärjedalen	17 - 04 - 28	1.850	1.820	26.429	70	3	3	4.197
22	Hjällbogärdet 40	BRF Lärjedalen	17 - 04 - 27	1.690	1.660	24.143	70	3	1	4.283
23	Hjällbogärdet 39	BRF Lärjedalen	17 - 01 - 25	1.520	1.520	21.714	70	3	1	4.005
24	Hjällbogärdet 45	BRF Lärjedalen	17 - 01 - 17	1.557	1.560	21.930	71	2	1	4.001
25	Hjällbogärdet 54	BRF Lärjedalen	16 - 12 - 17	1.655	1.650	23.643	70	3	2	4.036
26	Hjällbogärdet 39	BRF Lärjedalen	16 - 11 - 10	1.550	1.560	22.143	70	3	2	4.024
27	Hjällbogärdet 52	BRF Lärjedalen	16 - 10 - 26	1.000	1.020	23.810	42	1	1	2.608
28	Hjällbogärdet 52	BRF Lärjedalen	16 - 10 - 21	955	980	22.209	43	1	1	2.649
29	Hjällbogärdet 46	BRF Lärjedalen	16 - 10 - 06	1.350	1.380	19.286	70	3	2	4.036
30	Hjällbogärdet 55	BRF Lärjedalen	16 - 08 - 16	1.300	1.360	18.571	70	3	2	4.036
31	Hjällbogärdet 46	BRF Lärjedalen	16 - 07 - 22	1.430	1.540	20.429	70	3	3	4.036
32	Hjällbogärdet 35	BRF Lärjedalen	16 - 07 - 22	1.300	1.400	22.034	59	2	1	3.259
33	Hjällbogärdet 46	BRF Lärjedalen	16 - 07 - 13	1.365	1.470	19.500	70	3	1	4.096
34	Hjällbogärdet 34	BRF Lärjedalen	16 - 06 - 17	1.270	1.370	18.143	70	3	2	4.036
35	Hjällbogärdet 47	BRF Lärjedalen	16 - 06 - 16	1.050	1.130	15.000	70	3	2	3.977
36	Hjällbogärdet 53	BRF Lärjedalen	16 - 05 - 19	1.350	1.470	19.286	70	3	2	4.053
37	Hjällbogärdet 53	BRF Lärjedalen	16 - 04 - 30	1.150	1.230	16.429	70	3	2	3.976
38	Hjällbogärdet 37	BRF Lärjedalen	16 - 04 - 28	1.200	1.290	17.143	70	3	3	4.036
39	Hjällbogärdet 43	BRF Lärjedalen	16 - 03 - 31	1.150	1.250	16.429	70	3	2	3.977
40	Hjällbogärdet 52	BRF Lärjedalen	16 - 03 - 02	900	980	20.930	43	1	3	2.610
41	Hjällbogärdet 35	BRF Lärjedalen	16 - 03 - 01	1.320	1.440	18.857	70	3	3	3.977
42	Hjällbogärdet 44	BRF Lärjedalen	15 - 12 - 03	1.050	1.210	15.000	70	3	3	3.977
43	Hjällbogärdet 34	BRF Lärjedalen	15 - 11 - 27	1.100	1.300	15.714	70	3	1	3.997
44	Hjällbogärdet 51	BRF Lärjedalen	15 - 11 - 27	915	1.080	13.261	69	2	0	3.727
45	Hjällbogärdet 49	BRF Lärjedalen	15 - 11 - 18	1.335	1.570	16.280	82	3	1	4.404

Copyright Värderingsdata

Sålt i området

Nr	Adress	Bostadsrättsförening	Datum	Pris(tkr)	Pris idag(tkr)*	Kr/kvm	Boyta	Rum	Våning	Avgift
46	Hjällbogärdet 45	BRF Lärjedalen	15 - 10 - 06	1.400	1.650	17.073	82	3	0	4.452
47	Hjällbogärdet 37	BRF Lärjedalen	15 - 09 - 25	1.430	1.670	20.429	70	3	3	3.976
48	Hjällbogärdet 36	BRF Lärjedalen	15 - 09 - 25	1.285	1.500	18.357	70	3	2	3.977
49	Hjällbogärdet 41	BRF Lärjedalen	15 - 09 - 24	1.240	1.450	17.714	70	3	3	3.964
50	Hjällbogärdet 46	BRF Lärjedalen	15 - 06 - 10	1.000	1.240	14.286	70	3	2	3.977
51	Hjällbogärdet 39	BRF Lärjedalen	15 - 03 - 13	800	1.040	11.429	70	3	3	3.964
52	Hjällbogärdet 52	BRF Lärjedalen	15 - 03 - 06	1.125	1.460	13.720	82	3	0	4.347
53	Hjällbogärdet 50	BRF Lärjedalen	15 - 02 - 26	1.030	1.400	12.875	80	3	2	4.411
54	Hjällbogärdet 51	BRF Lärjedalen	14 - 11 - 05	1.075	1.540	11.944	90	4	2	4.754
55	Hjällbogärdet 53	BRF Lärjedalen	14 - 10 - 28	910	1.320	13.000	70	3	1	3.880
56	Hjällbogärdet 47	BRF Lärjedalen	14 - 09 - 27	720	1.070	10.286	70	3	2	3.880
57	Hjällbogärdet 45LGH1303	BRF Lärjedalen	14 - 09 - 19	1.010	1.500	12.317	82	3	3	4.346
58	Hjällbogärdet 48	BRF Lärjedalen	14 - 07 - 17	730	1.110	11.231	65	2	3	3.717
59	Hjällbogärdet 47	BRF Lärjedalen	14 - 06 - 04	600	940	8.571	70	3	2	0
60	Hjällbogärdet 48	BRF Lärjedalen	14 - 05 - 28	910	1.420	12.297	74	3	0	3.821
61	Hjällbogärdet 39	BRF Lärjedalen	14 - 05 - 14	735	1.150	10.500	70	3	2	3.755
62	Hjällbogärdet 48	BRF Lärjedalen	14 - 04 - 07	550	860	8.462	65	2	2	3.567
63	Hjällbogärdet 55	BRF Lärjedalen	14 - 02 - 25	740	1.160	10.571	70	3	2	3.766
64	Hjällbogärdet 38	BRF Lärjedalen	14 - 02 - 19	700	1.100	11.864	59	2	0	2.998
65	Hjällbogärdet 34	BRF Lärjedalen	14 - 01 - 17	850	1.370	12.143	70	3	1	3.767
66	Hjällbogärdet 53	BRF Lärjedalen	14 - 01 - 16	780	1.260	11.143	70	3	2	3.783
67	Hjällbogärdet 36	BRF Lärjedalen	13 - 12 - 19	1.230	2.040	11.714	105	5	0	5.032
68	Hjällbogärdet 48	BRF Lärjedalen	13 - 11 - 28	650	1.100	10.000	65	2	1	3.432
69	Hjällbogärdet 36	BRF Lärjedalen	13 - 10 - 31	600	1.040	8.571	70	3	3	3.657
70	Hjällbogärdet 48	BRF Lärjedalen	13 - 10 - 25	730	1.260	8.902	82	3	2	4.144
71	Hjällbogärdet 45	BRF Lärjedalen	13 - 10 - 04	565	980	7.958	71	2	1	3.625
72	Hjällbogärdet 50	BRF Lärjedalen	13 - 09 - 20	845	1.460	10.562	80	3	2	4.056
73	Hjällbogärdet 34	BRF Lärjedalen	13 - 09 - 20	600	1.040	8.571	70	3	2	3.657
74	Hjällbogärdet 56	BRF Lärjedalen	13 - 09 - 18	745	1.290	10.643	70	3	3	3.657
75	Hjällbogärdet 50	BRF Lärjedalen	13 - 09 - 06	820	1.420	10.250	80	3	3	3.998
76	Hjällbogärdet 55	BRF Lärjedalen	13 - 08 - 20	1.020	1.820	9.714	105	5	0	5.075
77	Hjällbogärdet 46	BRF Lärjedalen	13 - 08 - 09	660	1.180	9.429	70	3	3	3.657
78	Hjällbogärdet 40	BRF Lärjedalen	13 - 08 - 08	710	1.270	10.000	71	2	0	3.466
79	Hjällbogärdet 50	BRF Lärjedalen	13 - 06 - 10	770	1.430	8.953	86	3	2	4.056
80	Hjällbogärdet 54	BRF Lärjedalen	13 - 05 - 19	651	1.220	11.034	59	2	0	2.952
81	Hjällbogärdet 41	BRF Lärjedalen	13 - 05 - 09	660	1.240	9.429	70	3	1	3.664
82	Hjällbogärdet 35	BRF Lärjedalen	13 - 05 - 03	800	1.500	11.429	70	3	3	3.657
83	Hjällbogärdet 50	BRF Lärjedalen	13 - 03 - 19	590	1.180	7.375	80	3	2	3.997
84	Hjällbogärdet 48	BRF Lärjedalen	13 - 03 - 18	550	1.100	8.462	65	2	0	3.463
85	Hjällbogärdet 45	BRF Lärjedalen	13 - 02 - 13	540	1.100	8.308	65	2	3	3.463
86	Hjällbogärdet 37	BRF Lärjedalen	13 - 01 - 31	545	1.130	7.786	70	3	1	3.657
87	Hjällbogärdet 42	BRF Lärjedalen	12 - 12 - 11	550	1.160	7.857	70	3	1	3.624
88	Hjällbogärdet 53	BRF Lärjedalen	12 - 12 - 05	585	1.230	8.357	70	3	3	3.499
89	Hjällbogärdet 39	BRF Lärjedalen	12 - 11 - 21	533	1.130	7.614	70	3	1	3.489
90	Hjällbogärdet 52	BRF Lärjedalen	12 - 11 - 16	376	800	8.970	42	1	1	2.363

Copyright Värderingsdata

Sålt i området

Nr	Adress	Bostadsrättsförening	Datum	Pris(tkr)	Pris idag(tkr)*	Kr/kvm	Boyta	Rum	Våning	Avgift
91	Hjällbogärdet 40	BRF Lärjedalen	12 - 08 - 22	530	1.110	7.571	70	3	3	3.489
92	Hjällbogärdet 47	BRF Lärjedalen	12 - 08 - 16	655	1.370	9.357	70	3	1	3.539
93	Hjällbogärdet 52	BRF Lärjedalen	12 - 06 - 15	640	1.380	8.000	80	3	2	3.825
94	Hjällbogärdet 38	BRF Lärjedalen	12 - 03 - 26	545	1.190	7.786	70	3	2	3.489
95	Hjällbogärdet 48	BRF Lärjedalen	12 - 03 - 01	670	1.470	8.171	82	3	1	3.888
96	Hjällbogärdet 56	BRF Lärjedalen	12 - 02 - 09	630	1.400	9.000	70	3	2	3.499
97	Hjällbogärdet 47	BRF Lärjedalen	12 - 02 - 02	525	1.160	7.500	70	3	3	3.499
98	Hjällbogärdet 41	BRF Lärjedalen	12 - 01 - 17	570	1.280	8.143	70	3	3	3.488
99	Hjällbogärdet 41	BRF Lärjedalen	11 - 12 - 05	500	1.150	7.143	70	3	2	3.454
100	Hjällbogärdet 48	BRF Lärjedalen	11 - 11 - 28	620	1.440	7.561	82	3	2	3.850
101	Hjällbogärdet 36	BRF Lärjedalen	11 - 11 - 23	800	1.850	7.619	105	5	2	4.645
102	Hjällbogärdet 48	BRF Lärjedalen	11 - 10 - 31	475	1.100	7.422	64	2	0	3.018
103	Hjällbogärdet 45	BRF Lärjedalen	11 - 09 - 23	420	980	6.462	65	2	1	3.186
104	Hjällbogärdet 40	BRF Lärjedalen	11 - 06 - 01	590	1.380	8.429	70	3	3	3.387
105	Hjällbogärdet 56	BRF Lärjedalen	11 - 05 - 06	530	1.230	7.571	70	3	2	3.406
106	Hjällbogärdet 45	BRF Lärjedalen	11 - 05 - 06	510	1.180	7.183	71	2	2	3.368
107	Hjällbogärdet 46	BRF Lärjedalen	11 - 04 - 11	500	1.160	7.143	70	3	1	3.397
108	Hjällbogärdet 53	BRF Lärjedalen	11 - 04 - 01	380	880	7.917	48	1	0	2.412
109	Hjällbogärdet 52	BRF Lärjedalen	11 - 03 - 10	350	810	8.333	42	1	2	2.294
110	Hjällbogärdet 45	BRF Lärjedalen	11 - 02 - 04	560	1.290	6.829	82	3	2	3.775
111	Hjällbogärdet 46	BRF Lärjedalen	10 - 12 - 09	500	1.170	7.143	70	3	2	3.260
112	Hjällbogärdet 54	BRF Lärjedalen	10 - 11 - 17	540	1.260	7.714	70	3	3	3.261
113	Hjällbogärdet 35	BRF Lärjedalen	10 - 10 - 08	540	1.270	7.714	70	3	1	3.261
114	Hjällbogärdet 54	BRF Lärjedalen	10 - 09 - 28	485	1.130	8.220	59	2	0	2.632
115	Hjällbogärdet 37	BRF Lärjedalen	10 - 09 - 28	520	1.210	7.429	70	3	2	3.291
116	Hjällbogärdet 55	BRF Lärjedalen	10 - 09 - 01	532	1.240	7.600	70	3	2	3.260
117	Hjällbogärdet 46	BRF Lärjedalen	10 - 08 - 20	490	1.140	7.000	70	3	3	3.261
118	Hjällbogärdet 37	BRF Lärjedalen	10 - 07 - 15	485	1.150	6.929	70	3	3	3.260
119	Hjällbogärdet 47	BRF Lärjedalen	10 - 06 - 17	500	1.200	7.143	70	3	3	3.261
120	Hjällbogärdet 56	BRF Lärjedalen	10 - 06 - 15	510	1.220	7.286	70	3	3	3.261
121	Hjällbogärdet 36	BRF Lärjedalen	10 - 06 - 07	490	1.170	7.000	70	3	2	3.260
122	Hjällbogärdet 47	BRF Lärjedalen	10 - 06 - 03	535	1.280	7.643	70	3	3	3.261
123	Hjällbogärdet 56	BRF Lärjedalen	10 - 04 - 06	525	1.250	7.500	70	3	2	3.269
124	Hjällbogärdet 53	BRF Lärjedalen	10 - 03 - 18	520	1.240	7.429	70	3	1	3.261
125	Hjällbogärdet 42	BRF Lärjedalen	10 - 03 - 11	495	1.180	7.071	70	3	3	3.219
126	Hjällbogärdet 38	BRF Lärjedalen	10 - 02 - 08	430	1.010	7.288	59	2	0	2.595
127	Hjällbogärdet 49	BRF Lärjedalen	10 - 01 - 29	430	1.020	5.375	80	3	1	3.564
128	Hjällbogärdet 48	BRF Lärjedalen	09 - 12 - 09	425	1.020	6.538	65	2	3	2.909
129	Hjällbogärdet 48	BRF Lärjedalen	09 - 09 - 30	505	1.210	7.319	69	2	0	2.967
130	Hjällbogärdet 53	BRF Lärjedalen	09 - 08 - 03	525	1.290	7.500	70	3	3	3.105
131	Hjällbogärdet 48	BRF Lärjedalen	09 - 06 - 03	445	1.130	6.268	71	2	1	3.078
132	Hjällbogärdet 52	BRF Lärjedalen	09 - 05 - 14	575	1.450	7.188	80	3	3	3.394
133	Hjällbogärdet 47	BRF Lärjedalen	09 - 04 - 09	430	1.080	6.143	70	3	1	3.118
134	Hjällbogärdet 54	BRF Lärjedalen	09 - 04 - 08	800	2.010	7.619	105	5	0	4.303
135	Hjällbogärdet 43	BRF Lärjedalen	09 - 04 - 06	425	1.070	6.071	70	3	1	3.077

Copyright Värderingsdata

Sålt i området

Nr	Adress	Bostadsrättsförening	Datum	Pris(tkr)	Pris idag(tkr)*	Kr/kvm	Boyta	Rum	Våning	Avgift
136	Hjällbogärdet 50	BRF Lärjedalen	09 - 03 - 25	445	1.130	6.357	70	2	0	2.937
137	Hjällbogärdet 37	BRF Lärjedalen	09 - 03 - 20	500	1.270	7.143	70	3	0	3.134
138	Hjällbogärdet 40	BRF Lärjedalen	09 - 03 - 04	420	1.070	6.000	70	3	3	3.096
139	Hjällbogärdet 53	BRF Lärjedalen	09 - 03 - 02	495	1.260	7.071	70	3	2	3.105
140	Hjällbogärdet 40	BRF Lärjedalen	09 - 02 - 25	475	1.240	6.786	70	3	2	3.157
141	Hjällbogärdet 40	BRF Lärjedalen	09 - 02 - 25	475	1.240	6.786	70	3	2	3.157
142	Hjällbogärdet 50	BRF Lärjedalen	08 - 11 - 14	565	1.650	7.062	80	3	3	3.427
143	Hjällbogärdet 35	BRF Lärjedalen	08 - 10 - 27	465	1.310	6.643	70	3	3	3.100
144	Hjällbogärdet 40	BRF Lärjedalen	08 - 10 - 07	415	1.170	5.929	70	3	2	3.100
145	Hjällbogärdet 51	BRF Lärjedalen	08 - 10 - 06	430	1.210	6.232	69	2	4	2.958
146	Hjällbogärdet 41	BRF Lärjedalen	08 - 10 - 03	510	1.440	7.286	70	3	2	3.100
147	Hjällbogärdet 43	BRF Lärjedalen	08 - 09 - 09	500	1.360	7.143	70	3	3	3.100
148	Hjällbogärdet 46	BRF Lärjedalen	08 - 07 - 16	495	1.320	7.071	70	3	2	3.135
MV				**875**	**1.317**	**12.581**	**71**			**3.660**

*Pris idag = Omräknat pris med hänsyn tagen till prisutvecklingen i området fr.o.m. köpedatum.

Copyright Värderingsdata

ENKÄT TILL BOENDE I TYNNERED, LÖVGÄRDET OCH ERIKSBO

SURVEY FOR RESIDENTS IN TYNNERED, LÖVGÄRDET AND ERIKSBO

Utvärdering av omvandling av hyresrätter till bostadsrätter

Evaliation of the conversion of rental apartments to bostadsrätter

Fyll i och skicka in senast/Fill out and submit by **2/5 2018**

Eller använd den här länken:/Or use this link:

chalmers.se/sv/centrum/cba/forskning/Sidor/Enkät.aspx

Vi lottar ut biobiljetter bland alla som fyller i och skickar in enkäten!

By participating you may be randomly selected to win movie-tickets!

CHALMERS

DEL A. OM DITT HUSHÅLL (FÖR ALLA)

PART A – CONCERNING YOUR HOUSEHOLD (FOR ALL)

A1. Hur gammal är du? How old are you? ..... **År** Years

A2. Är du: Are you:

☐ Kvinna Female ☐ Man Male ☐ Vill inte ange Prefer not to say

A3. Hur många personer i respektive åldersgrupp bor i lägenheten?
How many persons in the respective age-ranges live in the apartment?

☐ Inga barn bor i lägenheten No children live in the apartment

..... vuxna i åldern 19-24 adults aged 19-24
..... vuxna i åldern 25-29 adults aged 25-29
..... vuxna i åldern 30-44 adults aged 30-44
..... vuxna i åldern 45-64 adults aged 45-64
..... vuxna i åldern 65-74 adults aged 65-74
..... vuxna i åldern 75-84 adults aged 75-84
..... vuxna i åldern 85+ adults aged 85 and above

..... barn yngre än 1 år children aged 1 and below
..... barn i åldern 1-5 år children aged 1-5
..... barn i åldern 6 år children aged 6
..... barn i åldern 7-9 år children aged 7-9
..... barn i åldern 10-12 år children aged 10-12
..... barn i åldern 13-15 år children aged 13-15
..... barn i åldern 16-18 år children aged 16-18

A4. Vilken är den högsta utbildningsnivån i hushållet? Which is the highest level of education in the household?

☐ Förgymnasial utbildning Primary education
☐ Gymnasieutbildning/läroverk High school
☐ Eftergymnasial utbildning kortare än 3 år University, less than three years
☐ Eftergymnasial utbildning 3 år eller längre University, three years or more
☐ Annat nämligen: Other, namely: .....

A5. Vilken är din huvudsakliga sysselsättning? What is your main occupation?

☐ Anställd Employee
☐ Pensionär Retiree
☐ Föräldraledig Home with child
☐ Egen företagare Self-employed
☐ Arbetssökande Looking for work
☐ Student Student
☐ Annat nämligen: Other, namely: .....

A6. Vilket språk talar du/ni i hushållet vanligtvis hemma? What language do you usually speak at home?

☐ Svenska Swedish
☐ Svenska och annat språk, nämligen: Swedish, as well as another language, namely: .....
☐ Annat språk, nämligen: Other language, namely: .....

DEL B – OM DIN BOSTAD (FÖR ALLA)

PART B – CONCERNING YOUR RESIDENCY (FOR ALL)

B1. Vilket år flyttade du hit? What year did you move in? **År:** Year: .....

B2. Vilket postnummer hade du till ditt förra boende? What was the postal code to your previous apartment?

.... — .... ☐ Annat, nämligen: Other, namely: .....

B3. Hur stor är din lägenhet? What is the size of your apartment?

..... Antal rum och kök No. rooms (both bedrooms and other rooms) ..... Kvadratmeter Square metres

B4. Varför flyttade du till den här lägenheten? What made you choose this apartment?

.....

.....

B5. Vad är det bästa med din lägenhet? What is the best aspect of the apartment?

.....

.....

B6. Vad är det sämsta med din lägenhet? What is the worst aspect of the apartment?

.....

.....

För dig som bodde i huset innan det blev bostadsrätter, hur har det förändrats?
For you who lived here before it was changed to "bostadsrätter", how has it changed?

	Mycket bra Very	**Ganska bra** Quite	**Inte så bra** Not very	**Dåligt** Not at all	**Ingen åsikt** No opinion	**Inte aktuellt** Not relevant	**Bättre** For the better	**Sämre** For the worse	**Ingen skillnad** No difference
B7. Hur trivs du: How satisfied are you with:									
I din lägenhet? Your apartment?	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
I kvarteret/bostadsområdet? Your block/residential area?	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Med att bo i föreningen? Living in your housing association?	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
B8. Vad tycker du om: How satisfied are you with:									
Luftkvaliteten/ventilationen i lägenheten? The air quality/ventilation in the apartment?	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Ljudmiljön/ljudisoleringen? The auditory environment/sound-proofing of the apartment?	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Lägenhetens temperatur/värmekomfort: The apartment's internal temperature during:									
- sommarhalvåret? – summer?	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
- vinterhalvåret? – winter?	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Säkerheten mot inbrott i lägenheten? Safe-guards against breaking and entering?	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Möjligheten att förändra lägenheten efter dina behov? The ability to customize the apartment according to your needs?	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐

Kommentar: Comment:

.....

.....

.....

B9. Vad har du förändrat i lägenheten sedan du flyttade in?
What adjustments have you made in the apartment since moving in?

	I vilket/vilka rum? In what/which room(s)?	Orsak? For what reason?
☐ Målat/tapetserat om **Re-painted/changed wallpapers**		
☐ Bytt golv **Changed the flooring**		
☐ Bytt innertak **Changed the ceiling**		
☐ Tagit upp ny dörr **Made a new door opening**		
☐ Satt igen dörr **Sealed door opening**		
☐ Satt upp vägg(ar) **Put up additional walls**		
☐ Tagit bort vägg(ar) **Removed walls**		
☐ Glasat in balkong **Glassed balcony**		
☐ Bytt köksinredning (skåp/luckor/skivor) **Re-furnished kitchen**		
☐ Bytt vitvaror i kök (diskmaskin/kyl/frys) **Changed hardware in kitchen**		
☐ Bytt badrumsporslin (tvättfat/wc-stol) **Changed bathroom porcelain**		
☐ Satt in nya vitvaror i badrum (tvättmaskin/torktumlare/torkskåp) **Installed additional hardware in bathroom (cleaner/dryer etc)**		
☐ Bytt vitvaror i badrum (tvättmaskin/torktumlare/torkskåp) **Changed bathroom hardware**		
☐ Jag har inte förändrat något **I have not changed anything**		
☐ Annat nämligen: **Other, namely:**		

B10. Hur länge planerar du att bo i den här lägenheten? **How long do you plan on keeping this apartment?**

- ☐ Planerar att bo kvar tills vidare **Plan on living here indefinitely**
- ☐ Planerar att flytta inom ett år **Plan on moving out within a year**
- ☐ Planerar att flytta inom fem år **Plan on moving out within five years**
- ☐ Planerar att flytta inom tio år **Plan on moving out within ten years**
- ☐ Annat nämligen: **Other, namely:** .....

B11. Om du skulle välja att flytta från lägenheten, vad skulle vara orsaken? **If you were to move out, what would be the reason?**

- ☐ För att få ett större boende **Getting a larger living space**
- ☐ För att få ett mindre boende **Getting a smaller living space**
- ☐ För att få en annan typ av boende (hyresrätt, bostadsrätt, äganderätt) **Getting another type of tenure (rental, bostadsrätt, ownership)**
- ☐ För att flytta till ett annat område **Moving to another area**
- ☐ För att få loss pengar (för dig som bor i bostadsrätt) **To free capital (for you who live in bostadsrätt)**
- ☐ För att få lägre boendekostnad **Lowering monthly expenses**
- ☐ Annat nämligen: **Other, namely:** .....

B12. Vilken typ av boende skulle du välja om du skulle flytta idag? **What type of tenure would you choose if you were to move today?**

- ☐ Bostadsrätt **Bostadsrätt**
- ☐ Hyresrätt, privat **Rental, private landlord**
- ☐ Hyresrätt allmännyttan **Rental, public landlord**
- ☐ Hus, äganderätt **House, self-owned**
- ☐ Annat nämligen: **Other, namely:** .....

DEL C – OM FASTIGHETEN OCH OMRÅDET (FÖR ALLA)

PART C – CONCERNING THE RESIDENTIAL AREA AND SURROUNDINGS (FOR ALL)

C1. Vad tycker du om: What is your view on:	**Mycket bra** Very	**Ganska bra** Quite	**Inte så bra** Not very	**Dåligt** Not at all	**Ingen åsikt** No opinion	**Inte aktuellt** Not relevant	*För dig som bodde i huset innan det blev bostadsrätter, hur har det förändrats?* *For you who lived here before it was changed to "bostadsrätter", how has it changed?* **Bättre** For the better	**Sämre** For the worse	**Ingen skillnad** No difference
Skötseln av fastighet och bostadsområde? **Caretaking of the property and the residential area?**	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Den personliga tryggheten i området kvällar och nätter? **Your feeling of personal safety during evening and nighttime?**	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Gården *The courtyard*									
Utformning av gård och närmiljö? **The design of the courtyard and close environs?**	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Städning av gård och närmiljö? **Maintenance of courtyard and close environs?**	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Källaren *The basement*									
Tillsyn/städning av källare? **Supervision/cleaning of the basement?**	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Förrådens säkerhet mot inbrott? **Storage-unit protection against break-ins?**	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Den personliga tryggheten i källare? **Personal safety in the basement?**	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Entrén *The entrance*									
Entréns utformning? **The design of the entrance?**	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Underhållet i trapphuset? **Stairwell maintenance?**	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Städningen av trapphuset? **Stairwell cleaning?**	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Tryggheten i trapphuset? **Stairwell safety?**	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Tvättstugan *The laundry room*									
Tvättutrustningen i tvättstugan? **Laundry room equipment?**	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Städningen av tvättstugan? **Laundry room cleaning?**	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Möjligheten att få tvättider? **Laundry room availability?**	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Tryggheten i tvättstugan? **Safety in the laundry room?**	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Sophanteringen *Waste management*									
Sophanteringen generellt? **The waste handling in general?**	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Möjligheten till källsortering? **Availability of waste separation**	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Städningen av soputrymmen? **Cleaning of waste rooms?**	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐

Kommentar: **Comment:**

DEL D – OM FÖRENINGEN (FÖR ALLA)

PART D – CONCERNING THE HOUSING ASSOCIATION (FOR ALL)

D1. Vad tycker du om: What is your view on:

	Mycket bra Very	Ganska bra Quite	Inte så bra Not very	Dåligt Not at all	Ingen åsikt No opinion	Inte aktuellt Not relevant	*För dig som bodde i huset innan det blev bostadsrätter, hur har det förändrats?* *For you who lived here before it was changed to "bostadsrätter", how has it changed?* Bättre For the better	Sämre For the worse	Ingen skillnad No difference
Tillgången till information från styrelsen? Your access to information from the board?	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Hur det fungerar att kontakta styrelsen? Your ability of contacting the board?	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Din möjlighet att påverka styrelsens beslut? Your ability to influence board decisions?	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Din hyra/månadsavgift? Your rent/monthly fee?	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐

Kommentar: Comment:

.....

.....

.....

D2. Hur intresserad är du av: How interested are you in:

	Mycket Very	Ganska Quite	Inte särskilt Not very	Inte alls Not at all	Ingen åsikt No opinion	Inte aktuellt Not relevant
Att engagera dig i styrelsens arbete? Engaging in board activities?	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Att delta i arbete med att förbättra fastigheten och bostadsområdet? Participating in efforts to improve the residence and residential area?	☐	☐	☐	☐	☐	☐

Kommentar: Comment:

.....

.....

.....

D3. Har du under det senaste året påverkat bostadsrättsföreningens styrelse på något sätt? Have you, during the last year, influenced the housing association board in any way?

☐ Nej No

☐ Ja, jag sitter i styrelsen Yes, I am a board member

☐ Ja, jag är med i en arbetsgrupp. Om ja vilken: Yes, I am in a task group. If yes, which: .....

☐ Ja, jag har påverkat styrelsen på annat sätt, nämligen: Yes, I have influenced the board in another way, namely: .....

.....

.....

D4. Har du under det senaste året deltagit i någon aktivitet i huset/fastigheten (städdag, fest, loppis mm)? Have you, during the last year, participated in any activity in the building/residency (cleaning day, party, flea market etc)?

- ☐ Nej ingen No, none
- ☐ Ja någon Yes, some
- ☐ Ja flera Yes, several
- ☐ Annat nämligen: Other, namely: .....

För dig som bodde i huset innan det blev bostadsrätter, hur har det förändrats?
For you who lived here before it was changed to "bostadsrätter", how has it changed?

D5. Hur fungerar det med: What is your view on:	**Mycket bra** Very	**Ganska bra** Quite	**Inte så bra** Not very	**Dåligt** Not at all	**Ingen åsikt** No opinion	**Inte aktuellt** Not relevant	**Bättre** For the better	**Sämre** For the worse	**Ingen skillnad** No difference
Kontakten med dina grannar? Your relation with your neighbours?	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Att inte bli störd av dina grannar? Not being bothered by your neighbours?	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐

Kommentar: Comment:

.....

.....

.....

D6. Vilken relation stämmer bäst in på dig och dina grannar? (Det går bra att kryssa i flera alternativ)
Which of these statements best describe your relation with your neighbours? (You can choose multiple answers)

- ☐ Känner inte igen någon I do not recognize anyone
- ☐ Känner igen några I recognize some
- ☐ Känner igen de flesta I recognize most
- ☐ Vet vad någon/några heter I know the names of some
- ☐ Vet vad flera heter I know the names of several
- ☐ Brukar stanna och småprata med I often stop and chat with
- ☐ Brukar umgås med I often socialize with
- ☐ Annat nämligen: Other, namely:

För boende innan ombildningen, hur var relationen med dina grannar innan ombildningen?
For pre-conversion residents – What was your relation with your neighbours before the conversion?

- ☐ Kände inte igen någon I did not recognize anyone
- ☐ Kände igen några I recognized some
- ☐ Kände igen de flesta I recognized most
- ☐ Visste vad någon/några heter I knew the names of some
- ☐ Visste vad flera heter I knew the names of several
- ☐ Brukade stanna och småprata med I used to stop and chat with
- ☐ Brukade umgås med I used to socialize with
- ☐ Annat nämligen: Other, namely:

Kommentar: Comment:

.....

.....

.....

D7. Var någonstans umgås du oftast med dina grannar? Where do you usually socialize with your neighbours?

- ☐ Umgås inte med grannar I do not socialize with the neighbours
- ☐ Trapphus Staircase
- ☐ Tvättstuga Laundry room
- ☐ Gård Courtyard
- ☐ I varandras lägenheter In our respective apartments
- ☐ På internet, t ex chatt eller sociala media Through the internet, for example chat and social media
- ☐ Annat nämligen: Other, namely: .....

DEL E – ÖVRIGA KOMMENTARER (FÖR ALLA)

PART E – ADDITIONAL COMMENTS (FOR ALL)

E1. Skulle du kunna tänka dig att rekommendera: Would you consider recommending:	**Ja, absolut** Yes, definately	**Ja, varför inte** Yes, why not?	**Förmodligen inte** Probably not	**Nej** No	**Har inte varit aktuellt** Not relevant
Någon att flytta till ditt bostadsområde? Someone moving to your residential area?	☐	☐	☐	☐	☐
Din förening? Your housing association?	☐	☐	☐	☐	☐

Kommentar: Comment:

E2. Har du några andra synpunkter eller kommentarer kring ditt boende och bostadsrättsförening som du vill dela med oss?
Do you have any additional views or comments regarding your residency and housing association that you would like to share with us?

E3. Har du några andra kommentarer till ombildningen? Do you have any additional comments regarding the conversion?

Tack för din medverkan!

Thank you for your participation!

Om du vill vara med i utlottningen av biobiljetter, vänligen fyll i ditt namn och telefonnummer nedan (personuppgifterna kommer inte att publiceras):
If you wish to participate in the lottery for movie-tickets, please fill out your name and phone-number below (your personal information will not be published)

Namn Name: .....

Telefonnummer Phone number: .....

CHALMERS

Enkät nr: .....

Bilaga 3

Nulägesbeskrivning av bostads- och upplåtelseformer i Göteborg

Denna bilaga innehåller statistik om upplåtelseformer 2017 och förväntade förändringar av upplåtelseformer baserat på Fastighetskontorets prognos för färdigställande av bostäder 2017-2021. Indelningen av avser:

- Göteborgs stadsdelar
- Göteborgs primärområden
- Primärområden med fler än 60 % hyresrätter
- Primärområden med fler än 50 % hyresrätter
- Primärområden med färre än 20 % hyresrätter

Informationen om förväntat färdigställande utgår från Fastighetskontorets prognos från år 2017. Prognosen är en bedömning av det möjliga bostadsbyggandet och byggandet redovisas per år för de första fem åren. Prognosen innehåller projekt i olika skeden av planprocessen

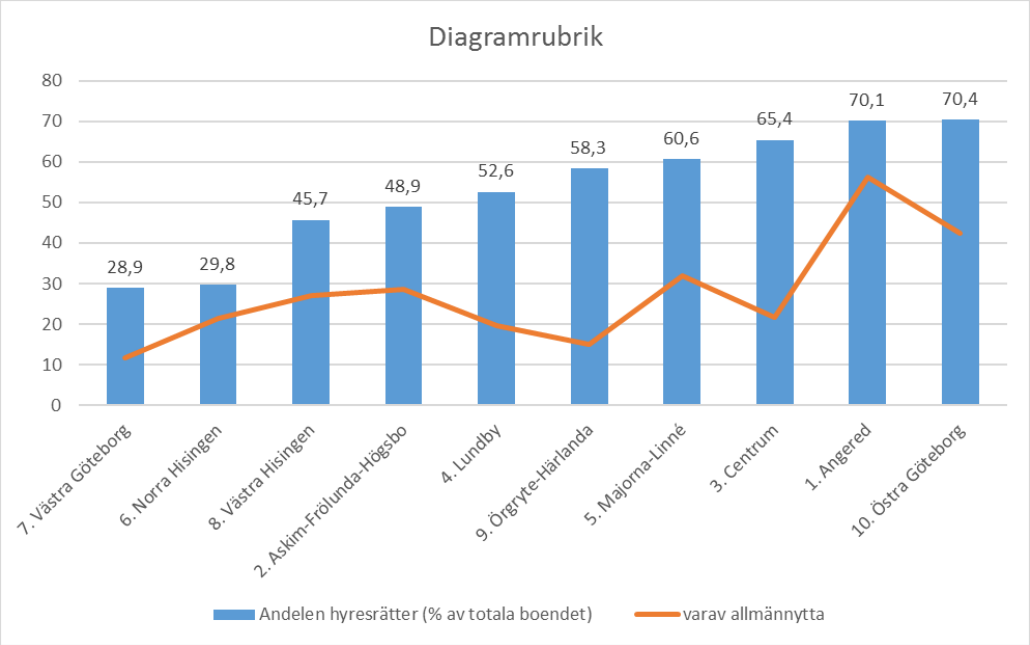
–detaljplaner som är antagna
–detaljplanearbete som pågår
–planarbete som antas startas och blir klart under prognosperioden

Med en prognos följer att den är förknippad med de osäkerheter som råder kring såväl planprocesser som risker för förseningar liksom förändringar av upplåtelseform i sent skede. Prognosen innehåller över 28 000 bostäder för perioden 2017-2021.

Andel hyresrätter i Göteborgs stadsdelar och primärområden

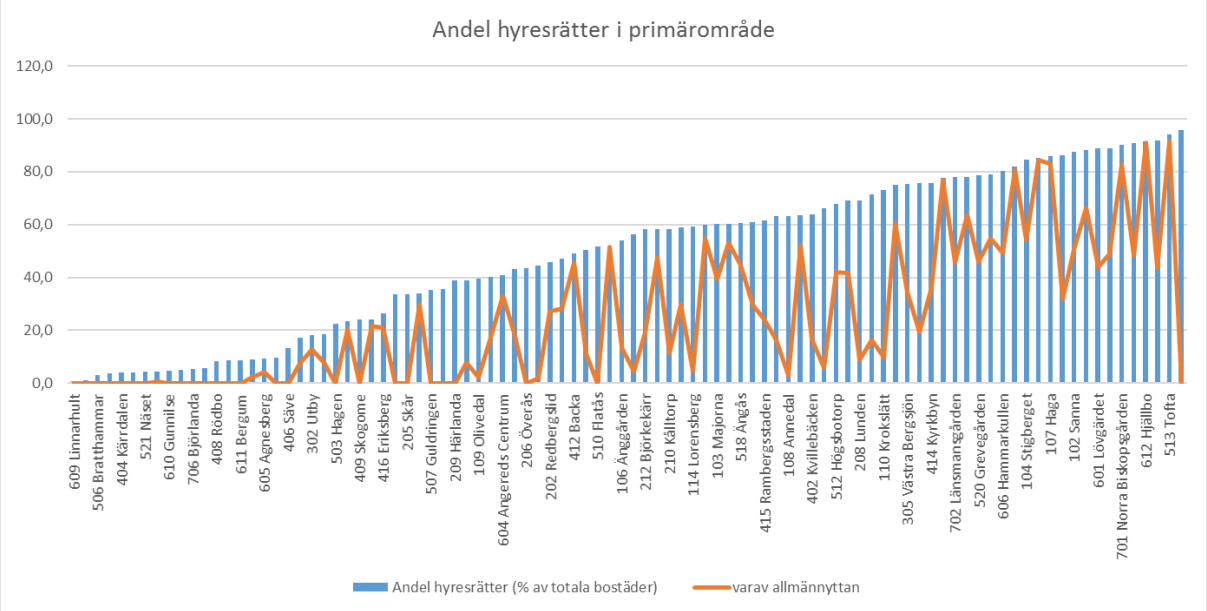
Göteborg har ett relativt väl blandat bostadsbestånd men med en övervikt för små bostäder, vilket är vanligt för större städer med många små hushåll. Andelen småhus, ca en femtedel av bostäderna, ligger relativt högt för en storstad. Även när det gäller ägandeformer av lägenheterna i flerbostadshus är variationen god med ungefär lika andel inom allmännyttiga bostadsföretag, privata fastighetsägare och bostadsrättsföreningar. Balansen mellan olika typer av bostäder inom stadsdelarna varierar dock mycket. Ensidigheten märks framförallt i ytterområdena.

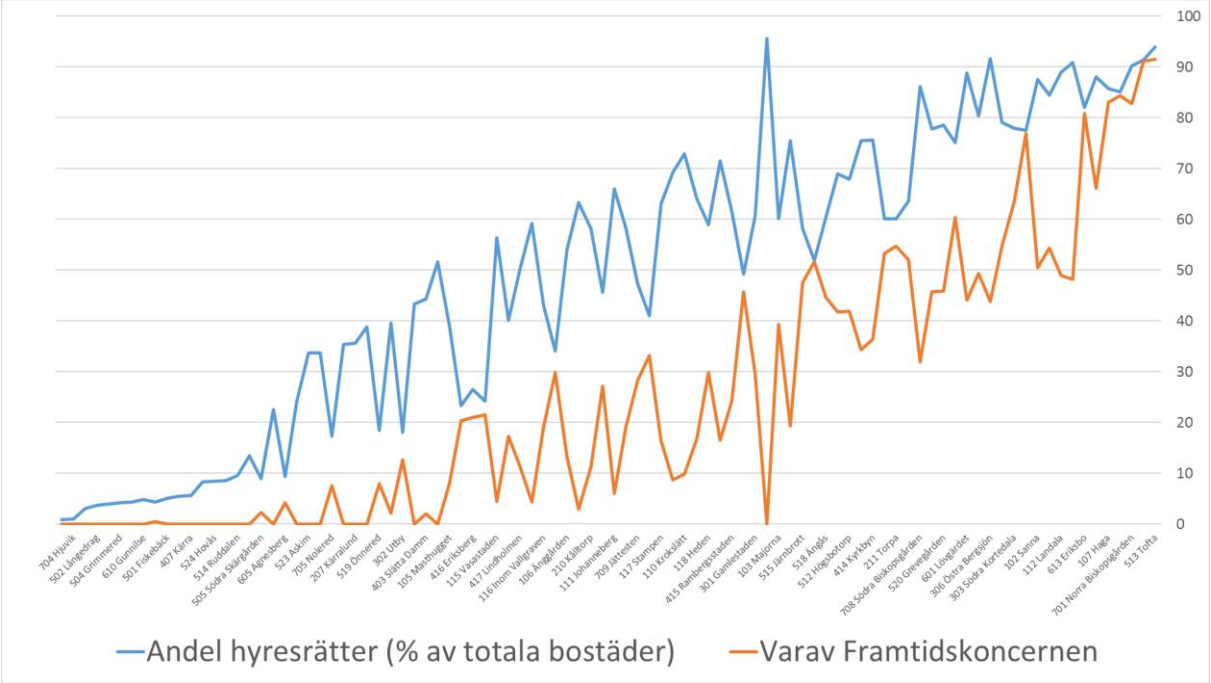
Allmännyttan äger ungefär 50 procent av Göteborgs hyresrätter men i diagrammet nedan kan vi se att allmännyttans andel av hyresrätterna varierar över stadsdelarna. Högst är andelen i Angered och lägst är andelen i Centrum och Örgryte-Härlanda.



Skillnaden i olika primärområden i en stadsdel är betydande. Om vi tar Angered så varierar andelen hyresrätter mellan Hjällbo som har 91 procent hyresrätter och Linnarhult som har 1 procent hyresrätter.

Det finns 94 primärområden. Dessa är inte primärt skapade för att beskriva bostadsområden vilket gör att denna analys bör fördjupas ytterligare. Bilden nedan visar även att allmännyttans andel av hyresrätterna varierar markant.





Av de analyserade 94 primärområdena är det 47 områden som har över 54 procent hyresrätter och 22 som har färre än 18,5 procent hyresrätter.

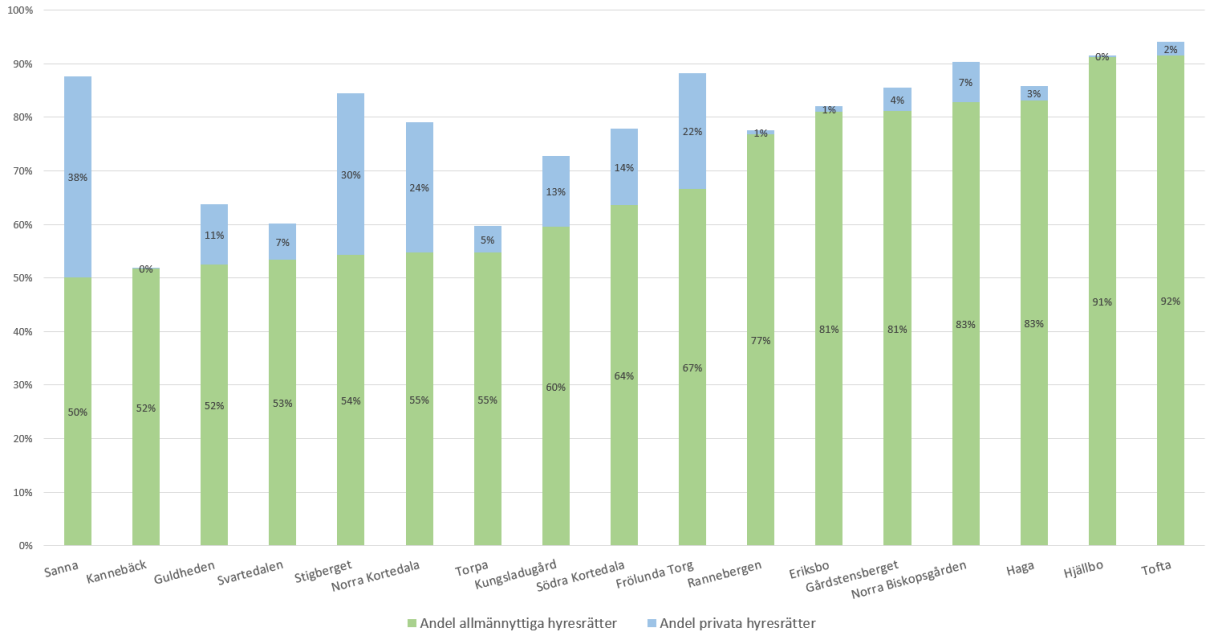
Andel hyresrätter i Framtidenkoncernens utvecklingsområden

I Framtidenkoncernens utvecklingsområden dominerar hyresrätten kraftigt. Av alla bostäder som finns i respektive område innehas mellan 80-91% med hyresrätt. I flera av områdena är koncernen dominerande med upp till 99% ägande av hyresrätterna.

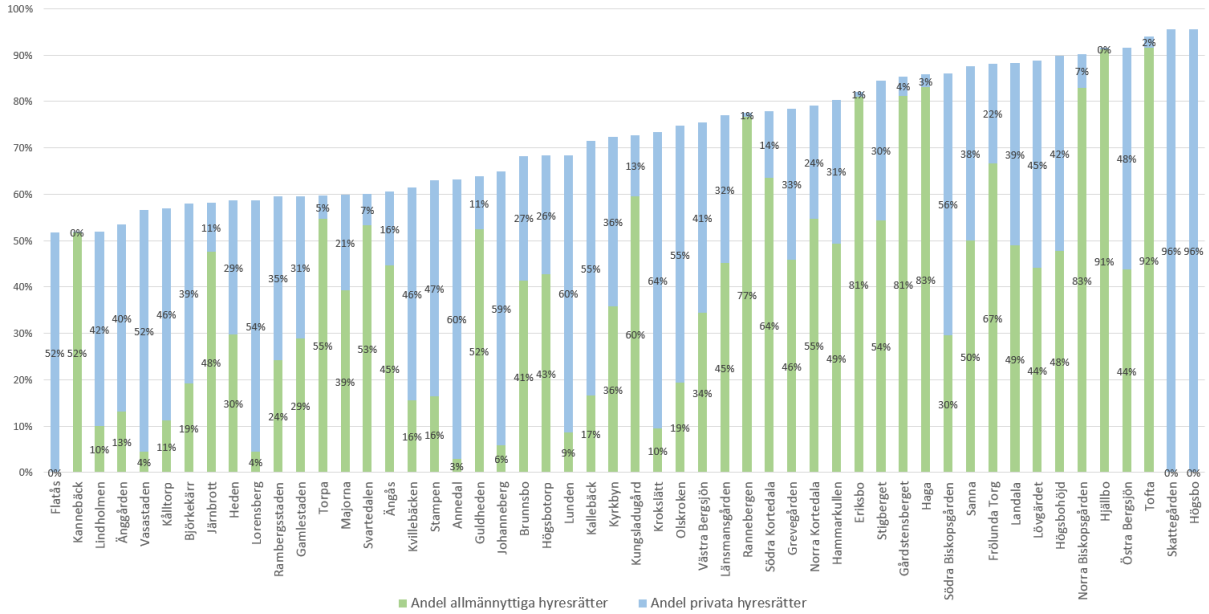
Upplåtelseform per område:

Område	Antal bostäder	Antal Brf/Ägande	Antal hyresrätter	% Hyresrätt	Antal Framtiden	% Framtiden av hyresrätter
Bergsjön	6 996	1 152	5 844	84%	2 740	47%
Biskopsgården	5 557	694	4 863	88%	2 741	56%
Gårdsten	3 265	487	2 778	85%	2 758	99%
Hammarkullen	2 952	582	2 370	80%	2 231	94%
Hjällbo	2 526	217	2 309	91%	2 289	99%
Lövgärdet	3 088	345	2 743	89%	1 364	50%
Centrum	39 699	13 747	25 952	65%	8 123	31%
Övrigt	212 382	109 190	103 192	49%	50 092	49%
Total	**276 465**	**126 414**	**150 051**	**54%**	**72 338**	**48%**

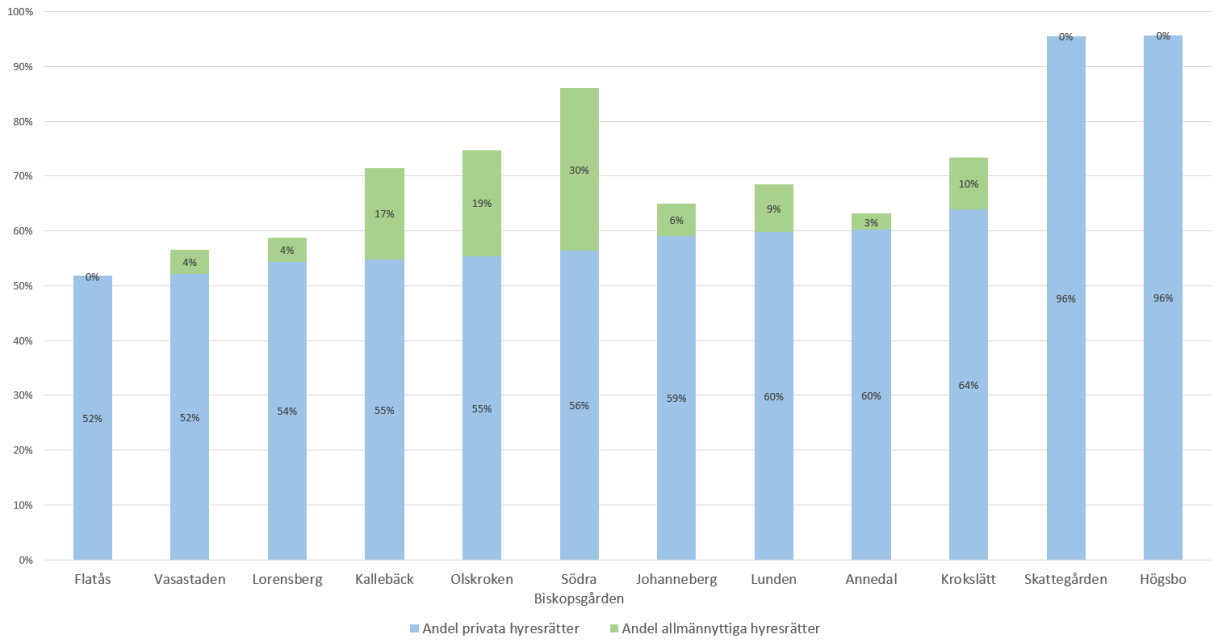
Primärområden där allmännyttans innehav är över 50 % - 2017



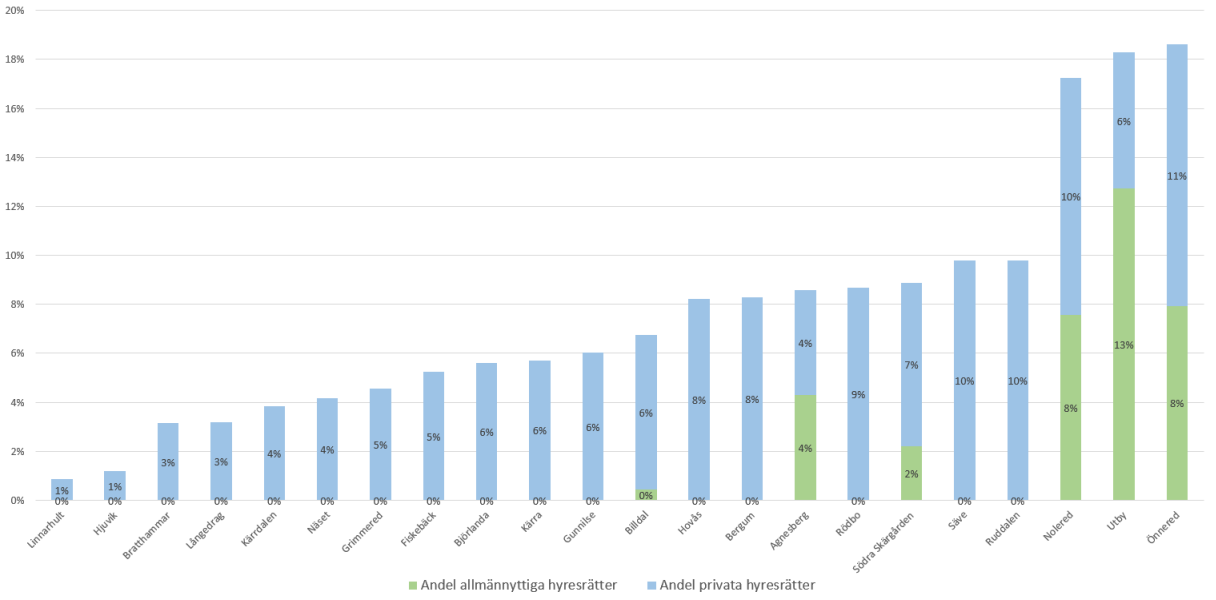
Primärområden där andelen hyresrätter överstiger 50 % - 2017



Primärområden där andelen privata hyresrätter överstiger 50 % - 2017

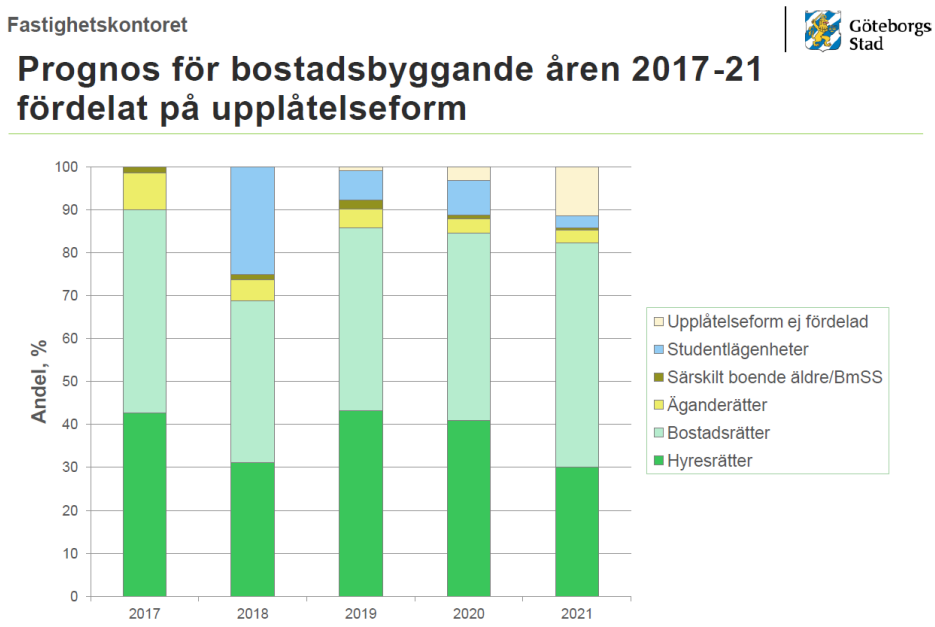


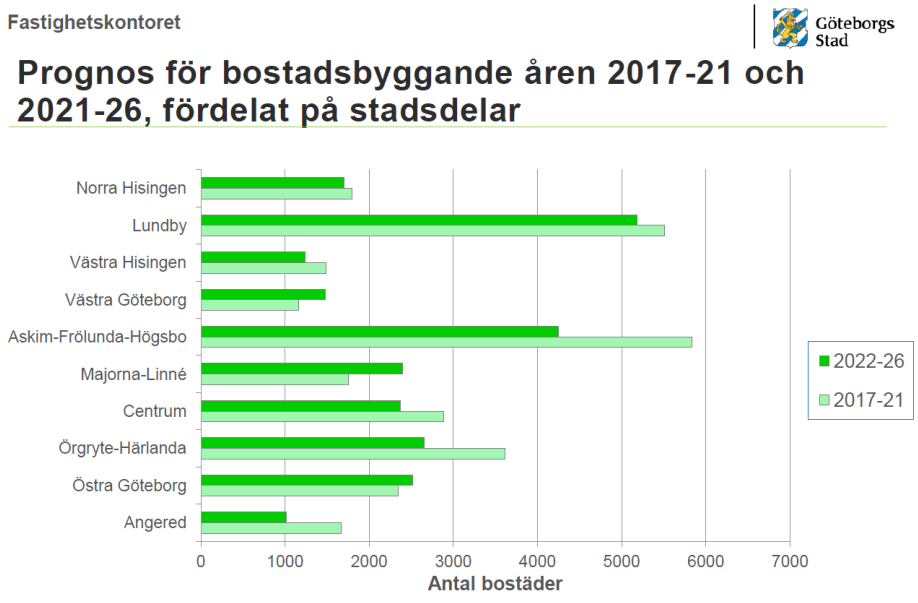
Primärområden där andelen hyresrätter understiger 20 % - 2017

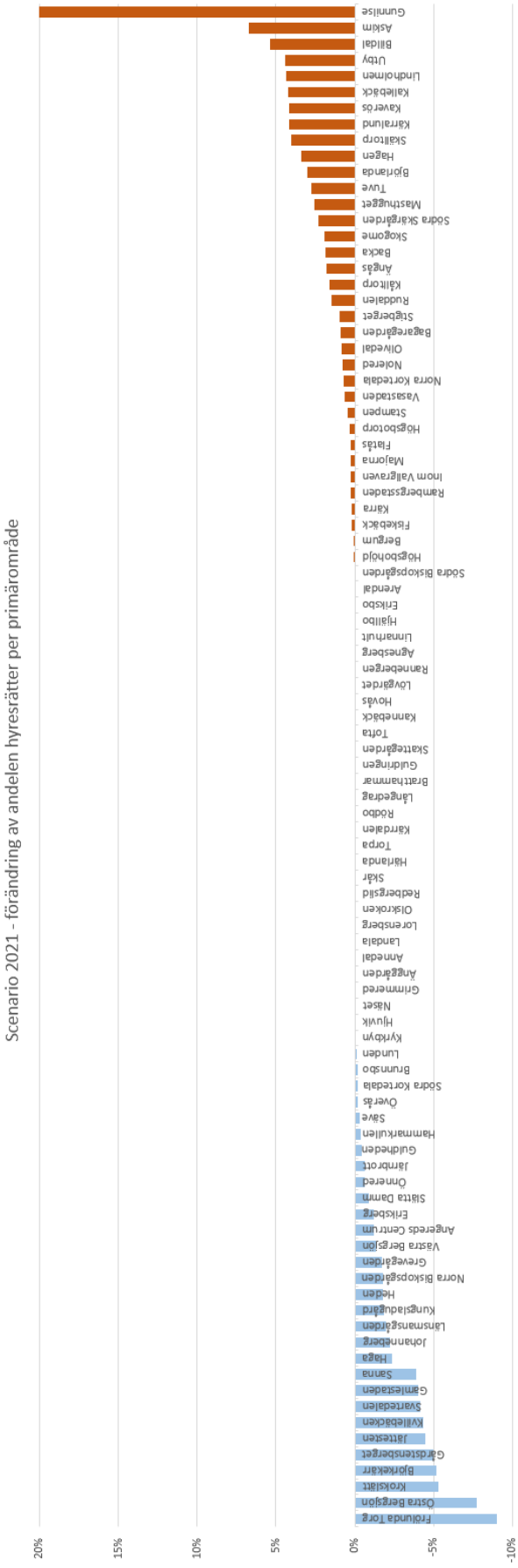


Prognos för färdigställande av bostäder år 2021

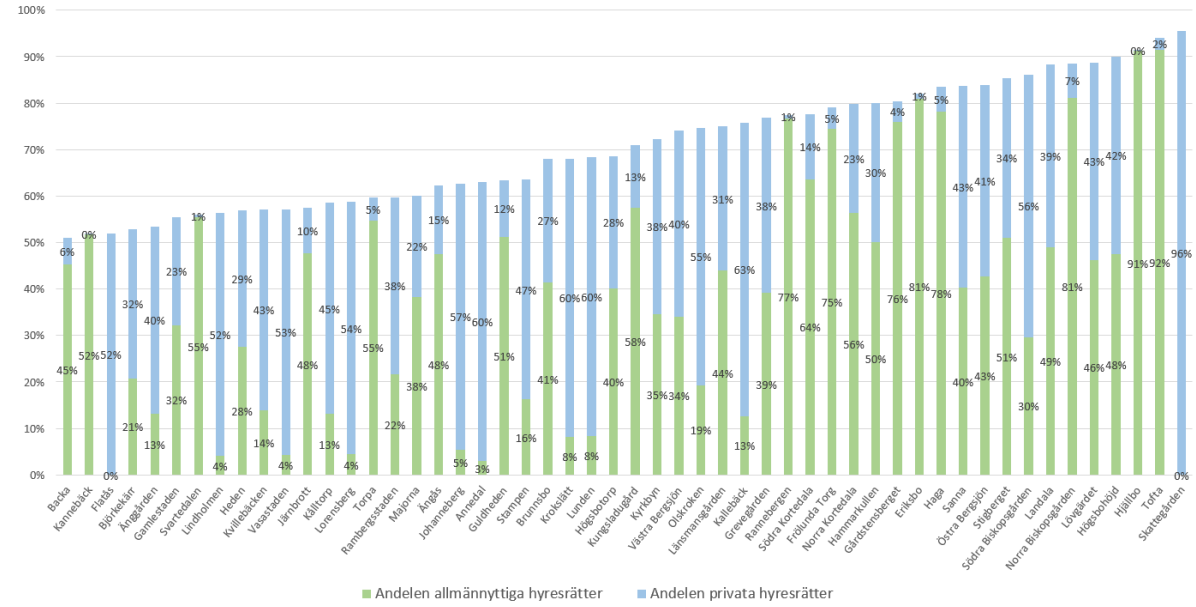
I Fastighetskontorets prognos inryms ett möjligt färdigställande av drygt 28 000 bostäder för tidsperioden 2017-2021. Med utgångspunkt i Göteborgs primärområden görs en uppskattning om vilken förändring av ett områdes upplåtelseformer som utbyggnaden av drygt 28 000 bostäder innebär.



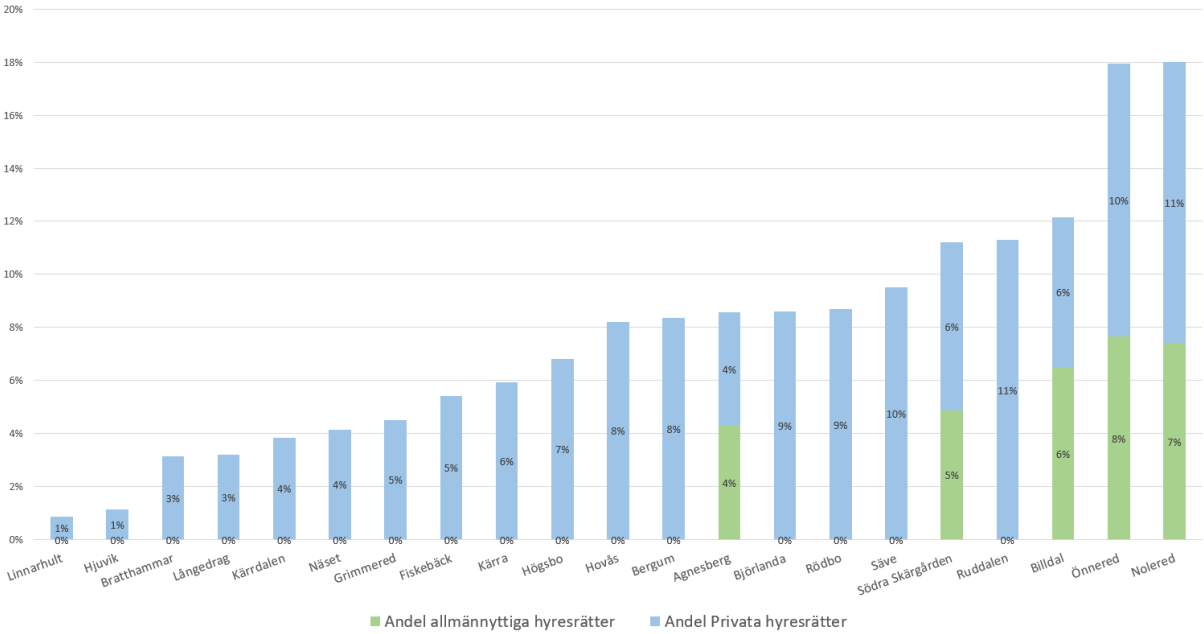



Scenario 2021 - förändring av andelen hyresrätter per primärområde
20%
15%
10%
5%
0%
-5%
-10%
Frölunda Torg
Östra Bergsjön
Kroksiatt
Björkekärr
Gårdstensberget
Jättesten
Kvillebäcken
Svartedalen
Gamlestaden
Sanna
Haga
Johanneberg
Länsmansgården
Kungsladugård
Heden
Norra Biskopsgården
Grevegården
Västra Bergsjön
Angereds Centrum
Eriksberg
Slätta Damm
Önnered
Järnbrott
Guldheden
Hammarkullen
Säve
Överås
Södra Kortedala
Brunsbo
Lunden
Kyrkbyn
Hjuvik
Näset
Grimmered
Änggården
Annedal
Landala
Lorensberg
Oliskroken
Redbergslid
Skår
Härlanda
Torpa
Kärrdalen
Rödbo
Långedrag
Brattharmar
Guldringen
Skattegården
Tofta
Kannebäck
Hovås
Lövgärdet
Rannebergen
Agnesberg
Linnarhult
Hjällbo
Eriksbo
Arendal
Södra Biskopsgården
Högsbohöjd
Bergum
Fiskebäck
Kärra
Rambergsstaden
Inom Vallgraven
Majorna
Flatås
Högsbotorp
Stampen
Vasastaden
Norra Kortedala
Nolered
Olivedal
Bagaregården
Stigberget
Ruddalen
Kållitorp
Ängås
Backa
Skogome
Södra Skärgården
Masthugget
Tuve
Björlanda
Hagen
Skälltorp
Kärralund
Kaverös
Kallebäck
Lindholmen
Utby
Billdal
Askim
Gunnise

Primärområden där andelen hyresrätter överstiger 50 % - Scenario 2021



Primärområden med under 20 % Hyresrätter - Scenario 2021



PRI	Primärområde	Andel HR 2017	Andel HR 2021	Förändring andel HR
516	Högsbo	96%	7%	-89%
508	Skattegården	96%	96%	0%
513	Tofta	94%	94%	0%
306	Östra Bergsjön	92%	84%	-8%
612	Hjällbo	92%	92%	0%
701	Norra Biskopsgården	90%	89%	-2%
511	Högsbohöjd	90%	90%	0%
601	Lövgärdet	89%	89%	0%
112	Landala	88%	88%	0%
517	Frölunda Torg	88%	79%	-9%
102	Sanna	88%	84%	-4%
708	Södra Biskopsgården	86%	86%	0%
107	Haga	86%	83%	-2%
603	Gårdstensberget	85%	80%	-5%
104	Stigberget	84%	85%	1%
613	Eriksbo	82%	82%	0%
606	Hammarkullen	80%	80%	0%
304	Norra Kortedala	79%	80%	1%
520	Grevegården	79%	77%	-2%
303	Södra Kortedala	78%	78%	0%
602	Rannebergen	77%	77%	0%
702	Länsmansgården	77%	75%	-2%
305	Västra Bergsjön	75%	74%	-1%
201	Olskroken	75%	75%	0%
110	Krokslätt	73%	68%	-5%
101	Kungsladugård	73%	71%	-2%
414	Kyrkbyn	72%	72%	0%
204	Kallebäck	71%	76%	4%
208	Lunden	68%	68%	0%
512	Högsbotorp	68%	69%	0%
410	Brunnsbo	68%	68%	0%
111	Johanneberg	65%	63%	-2%
113	Guldheden	64%	63%	0%
108	Annedal	63%	63%	0%
117	Stampen	63%	64%	0%
402	Kvillebäcken	61%	57%	-4%
518	Ängås	61%	62%	2%

703	Svartedalen	60%	56%	-4%
103	Majorna	60%	60%	0%
211	Torpa	60%	60%	0%
301	Gamlestaden	60%	56%	-4%
415	Rambergsstaden	60%	60%	0%
114	Lorensberg	59%	59%	0%
118	Heden	59%	57%	-2%
515	Järnbrott	58%	58%	-1%
212	Björkekärr	58%	53%	-5%
210	Kålltorp	57%	59%	2%
115	Vasastaden	57%	57%	1%
106	Änggården	54%	54%	0%
417	Lindholmen	52%	56%	4%
522	Kannebäck	52%	52%	0%
510	Flatås	52%	52%	0%
412	Backa	49%	51%	2%
709	Jättesten	47%	43%	-4%
206	Överås	43%	43%	0%
403	Slätta Damm	43%	42%	-1%
116	Inom Vallgraven	43%	43%	0%
707	Arendal	43%	43%	0%
203	Bagaregården	41%	42%	1%
604	Angereds Centrum	41%	40%	-1%
202	Redbergslid	40%	40%	0%
109	Olivedal	39%	40%	1%
105	Masthugget	39%	41%	3%
209	Härlanda	37%	37%	0%
507	Guldringen	35%	35%	0%
509	Kaverös	34%	38%	4%
523	Askim	34%	41%	7%
205	Skår	33%	33%	0%
207	Kärralund	31%	35%	4%
409	Skogome	30%	32%	2%
413	Skälltorp	24%	28%	4%
405	Tuve	24%	26%	3%
416	Eriksberg	23%	22%	-1%
503	Hagen	23%	26%	3%
519	Önnered	19%	18%	-1%
302	Utby	18%	23%	4%
705	Nolered	17%	18%	1%
514	Ruddalen	10%	11%	1%

406	Säve	10%	10%	0%
505	Södra Skärgården	9%	11%	2%
408	Rödbo	9%	9%	0%
605	Agnesberg	9%	9%	0%
611	Bergum	8%	8%	0%
524	Hovås	8%	8%	0%
525	Billdal	7%	12%	5%
610	Gunnilse	6%	26%	20%
407	Kärra	6%	6%	0%
706	Björlanda	6%	9%	3%
501	Fiskebäck	5%	5%	0%
504	Grimmered	5%	5%	0%
521	Näset	4%	4%	0%
404	Kärrdalen	4%	4%	0%
502	Långedrag	3%	3%	0%
506	Bratthammar	3%	3%	0%
704	Hjuvik	1%	1%	0%
607	Linnarhult	1%	1%	0%

Göteborgs Stad

Handling 2018 nr 81

Motion av Axel Darvik (L) och Piotr Kiszkiel (L) om att ombilda lägenheter och bygga nya bostäder i Göteborgs förorter

Göteborg den 18 april 2018

Många av områdena som byggdes under "rekordåren" har stannat i utvecklingen och gradvis blivit allt mer slitna. I flera förorter är hyresrätten den helt dominerande upplåtelseformen och tillsammans med bristen på nyproduktion blir det omöjligt att göra boendekarriär utan att flytta. Det har gjort flera av Göteborgs förorter till "transit områden" dit nyanlända flyttar in och etablerade familjer flyttar ut trots att många trivs i sina områden. Om möjligheterna till boendekarriär blir bättre så ökar också den sociala stabiliteten. Liberalerna vill skapa bättre förutsättningar för familjer att stanna som blir etablerade på arbetsmarknaden och för att lyckas behövs ett bredare utbud av bostäder. Konkret betyder det fler bostadsrätter och fler nybyggda lägenheter samt småhus. Eget ägande är i längden alltid en billigare boendeform än hyresrätt för den som har lyckat spara ihop till insatsen. Det beror på att de boende gemensamt tar hand om sin fastighet och att vinster från värdestegring tillfaller de boende.

Liberalerna vill initiera ett program för att rusta upp förorterna och öka andelen eget ägande. Vi ser det som en viktig frihetsreform. Fler hyresgäster ska få chansen att köpa loss en bostad som idag ägs av Framtiden-koncernen. Det kapital som frigörs när de boende köper sina lägenheter ska användas för att investera i lokala behov. På det sättet blir alla vinnare. Pengarna ska inte gå in i den centrala kommunkassan utan stanna lokalt i förorterna.

Investeringar i förorterna ger en stor nytta för hela Göteborg. Det är en långsiktig social investering för att snabba på integrationen och förbättra skolresultaten. Om fler etablerade familjer kan flytta inom ett område till ett bättre boende innebär det i förlängningen en stabilare situation i skolorna som gynnar alla elever. Skolor, föreningslokaler, parker, idrottsanläggningar och torg som byggdes när förorterna var nya har nu behov av upprustning. Det finns också nya behov när befolkningen växer och många barnfamiljer flyttar in. Fler och modernare förskolor är viktiga för både barnens utveckling och möjligheten för föräldrarna att arbeta.

Under den kommande mandatperioden finns även ett stort behov av nya äldreboenden och trygghetsboenden. Investeringsmedlen bör användas även för att bygga nya boenden för äldre. Om dessa nya bostäder utformas på ett smart sätt innebär det stora möjligheter för par att fortsatt kunna bo tillsammans även när den ena parten har ett stort behov av omsorg.

För att underlätta förvaltningen av ett område som har en blandning av hyresrätter och bostadsrätter ska AB Framtiden erbjuda de nya bostadsrättsföreningarna nödvändiga förvaltningstjänster. De fastigheter som har ett omfattande renoveringsbehov ska först rustas upp innan de ombildas för att inte de nya bostadsrättsföreningarna ska ärva en stor underhållsskuld.

AB Framtiden är en stor markägare i förorterna och ska under den kommande mandatperioden se till att koncernen bidrar till ett ökat bostadsbyggande i områden med bra kollektivtrafik. Det innebär inte att all byggnation ska ske i egen regi utan det är en fördel om privata byggbolag bjuds in att tillsammans med kommunen komplettera bebyggelsen. Kompletteringarna ska syfta till att ge en blandad bebyggelse som ökar de stadsmässiga kvalitéerna, ökar tryggheten och samtidigt bevarar det som idag är värdefullt för invånarna.

Förslag till beslut:

1. Att Förvaltnings AB Framtiden till 2022 ska ombilda lägenheter och bygga nya lägenheter samt små hus i Göteborgs förorter så att andelen hyresrätter av det totala antalet bostäder uppgår till 50 %.

2. Att Förvaltnings AB Framtiden ska erbjuda de nya bostadsrättsföreningarna effektiva förvaltningstjänster om de så önskar.

3. Att Förvaltnings AB Framtiden tillsammans med byggnadsnämnden, trafiknämnden, fastighetsnämnden och privata aktörer till 2022 bygger minst 8000 nya bostäder i Göteborgs förorter.

4. Att Stadsledningskontoret upprättar ett program för att återföra det kapital som frigörs vid ombildningar till samma områden för att åtgärda behov av att upprusta allmänna lokaler och grönområden.

Axel Darvik (L) **Piotr Kiszkiel (L)**