

# INNHold

INTRO LEIE TIL EIE	S 6
STATUS OG INNSIKT	S 8
SLIK FUNGERER KONSEPTET	S 10
MØT DODY	S 16
MØT JAN RICHARD	S 18
MØT JAY JAY OG IRON ROLF	S 20
MØT ARJA OG ALEKSANDER	S 22
SØKNADSPROESSEN	S 26
SPØRSMÅL OG SVAR	S 40



## LEIE TIL EIE DIN VEI TIL EGEN BOLIG



Illustrasjon: Arkitekttilforening

> De første fire Leie til eie-boligene ble tildelt høsten 2019 på F24 Fredensborgveien. Samtlige kunder har nå flyttet inn og er i dag boligeiere. I 2022 ble F24 nominert til Oslos bys arkitekturpris som "Årets boligprosjekt".

Eierlinjen står sterkt i den norske boligmodellen og 80 % av oss eier egen bolig.

Samtidig blir mange stående utenfor boligmarkedet. Kombinasjonen av økende boligpriser og krav til egenkapital gir etableringsutfordringer for førstegangskjøperne - selv for de med god arbeidsinntekt og lyse fremtidsutsikter.

De siste årene har boligkjøpsmodeller blitt lansert for å gi nye veier inn på boligmarkedet. Fredensborg Bolig var den første private aktøren i Oslo-regionen som introduserte vår egen Leie til eie-ordning tilbake i 2019.

Siden lanseringen har vi tildelt mer enn 150 Leie til eie-kontrakter fordelt på 17 boligprosjekter i Oslo- og Trondheimsregionen. Over 80 av våre kunder har flyttet inn i sine nye hjem og mer enn halvparten av disse har allerede lykkes med å bli boligeiere. Vi ser at Leie til eie fungerer i praksis og skaper nye boligeiere!

De siste fem årene har Fredensborg Bolig vurdert flere enn 700 søkere til Leie til eie, forvaltet kontraktsforhold, og fulgt våre Leie til eie-kunder på deres boligreise. Det har gitt oss mange lærdommer og verdifull innsikt i dagens etableringsutfordringer og hvordan boligkjøpsmodeller kan bidra til å overkomme disse.

Vi har delt våre våre erfaringer med bransjen, forbrukerorganisasjoner, myndighetene og akademien. Fredensborg Bolig har også delt vår kontraktstypen slik at Norsk Eiendom og NEF sammen fikk utviklet og lansert en nasjonal bransjestandard for Leie til eie.

Vi opplever at boligkjøpsmodeller er politisk ønsket som verktøy for å opprettholde eierlinjen. I 2020 etablerte Solberg-regjeringen et erfaringsnettverk for boligkjøpsmodeller. Tre år senere fortsatte Støre-regjeringen arbeidet ved å lansere tilpasninger i lovverket som vil åpne for økt spredning og skalering av ordninger for Leie til eie og Deleie.

I denne brosjyren gir vi en innføring i vår Leie til eie-ordning. Her kan du lese om søknadsprosessen, få veiledning til kravene som stilles for å bli godkjent til ordningen, samt var på de vanligste spørsmål.

God lesning!



Leder forretningsutvikling og bærekraft  
Stian Eide Myhre

## LEIE TIL EIE STATUS OG INNSIKT



### TILDELINGER

PER 31.12.24



**4,1** MNOK

GJENNOMSNI  
TLIG PRIS PÅ BOLIG



**16**

PROSJEKTER  
OSLO, TRONDHEIM,  
AKERSHUS



**4-5**

SØKERE PER  
TILDELTE BOLIG

### KUNDER

PER 31.12.24



**156**

LEIE TIL EIE  
TILDELINGER



**60%**

INNFLYTTEDE KUNDER  
HAR KJØPT BOLIGEN



**+6000**

INTERESSETER PÅ  
NYHETSBREV



**35 ÅR**

ALDER  
21 - 57 ÅR



**3%**

(KR 130 000,-)  
EGENKAPITAL  
OPPSPART



**540 000**

ÅRSINNTÉKT  
GJENNOMSNI  
TT

# LEIE TIL EIE SLIK FUNGERER KONSEPTET

**Leie til eie er en boligkjøpsmodell som gir flere mulighet til å eie egen bolig.**

## **Boliger og søknadsprosess**

Fredensborg Bolig tilbyr Leie til eie for en andel av boligene i flere prosjekt. Det er ingen forskjell på Leie til eie-boligene og øvrige boliger i prosjektet. Ordningen gjelder primært de rimeligste boligene innenfor ulike størrelses-kategorier.

De som ønsker Leie til eie må søke på ordningen. Søknadsperiodene er tidsbestemte og finner vanligvis sted etter salgsstart, men før bygging starter.

## **Leie med kjøpsrett til fast pris**

I stedet for en tradisjonell kjøpekontrakt på boligen, tilbys en tre års leieavtale med valgfri rett til å kjøpe boligen til en forhåndsbestemt pris. Kjøpsretten kan brukes både i byggeperioden (ca. 2 år) og i leieperioden. Eventuell verdistigning tilfaller deg som egenkapital, uten risiko for tap ved boligprisedgang.

Kjøpsprisen på boligen er forhåndsbestemt og justeres ikke i avtaleperioden, slik at all eventuell verdistigning tilfaller kunden som egenkapital. Sammen med den egenkapitalen man sparer i perioden, vil dette forhåpentligvis være tilstrekkelig til å få finansieringsbevis til å kjøpe boligen.

Siden kjøpsretten på boligen er valgfri risikerer man heller ikke å tape oppsparte midler ved en eventuell nedgang i boligprisene. Sagt med andre ord innebærer Leie til eie at leietaker får glede av all eventuell verdistigning

på boligen, men uten risiko for å tape sin oppsparte egenkapital dersom verdien på boligen skulle falle.

Leie til eie har ingen etableringsgebyr, og man får tilbud om sparerådgivning og en månedlig spareplan fra våre bankpartnere, DNB eller Nordea.

## **Byggeperiode og overtakelse**

I byggeperioden får Leie til eie-kunder samme oppfølging som andre boligkjøpere via vår digitale boligportal. Det er imidlertid ikke mulig å gjøre personlige tilvalg på boligen. Dette blant annet fordi kontrakten er oppsigelig frem til 6 måneder før overtakelse, mot et termineringsgebyr.

Hvis du velger å kjøpe boligen i byggeperioden, opphører leieavtalen, og du blir boligeier fra dag én.

I forkant av overtakelse deltar Leie til eie-kundene på forhåndsbefaring på lik linje med andre boligkjøpere. På selve overtakelsen går befaring, nøkler overleveres og det skrives egen overtakelsesprotokoll for leieforholdet.

## **Leieforholdet**

Leie til eie har en ordinær leieavtale som forvaltes av Utleiemegleren og med markedsbasert husleie. I forkant av innflytting betales depositum og første måneds husleie. Innbetalt husleie går ikke til nedbetaling av kjøpesummen eller blir sparing.

Våre Leie til eie-kunder skal oppleve boligen som sin egen. Man kan delta på generalforsamlinger og husmøter, har mulighet til å levere reklamasjoner tilsvarende andre boligkunder. Det er



også anledning til å foreta personlige interiørvalg, henge opp speil, bilder mv. i boligen, etter nærmere avtale.

Leiekontrakten kan sies opp med tre måneders varsel, og kjøpsretten kan benyttes når som helst i leieperioden

Leie til eie-kundene er selv ansvarlig for å kontakte banker og innhente finansieringsbevis til kjøp av boligen, men mottar veiledning og oppfølging ved behov. Man mottar også årlige oppdateringer på boligens verdiutvikling.

#### Avslutning av leieforholdet

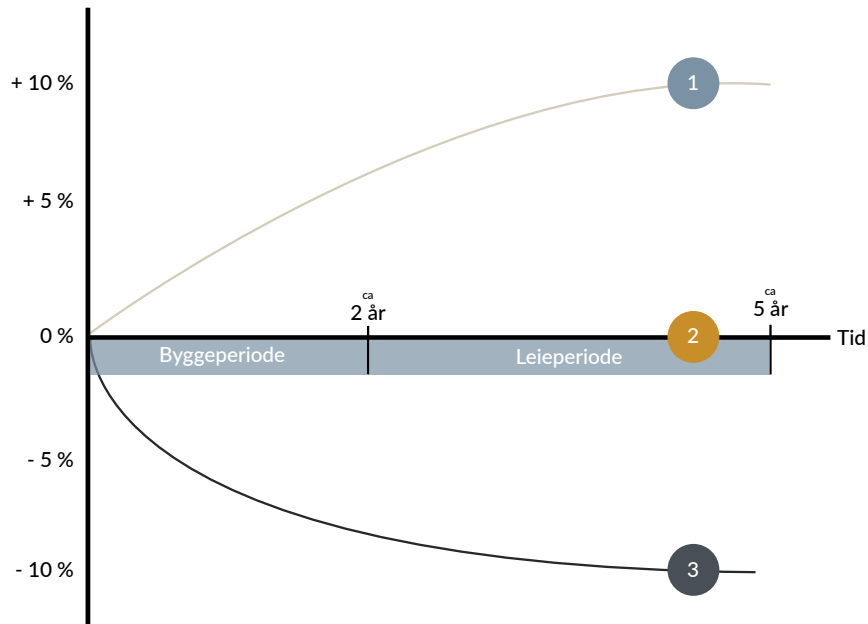
Leieavtalen varer i tre år fra overtakelse. Dersom boligen ikke kjøpes innen avtaleperiodens utløp, tilsier kontrakten at man må flytte ut.

Fredensborg Bolig ønsker at flest mulig av våre Leie til eie-kunder skal lykkes med å bli boligeiere. Alle kunder er vurdert og godkjent av bankrådgiver ved kontraktsinngåelse. Så langt har ingen av våre kunder opplevd at leieperioden utløper uten mulighet til å kjøpe boligen



## LEIE TIL EIE

### TRE ULIKE SCENARIO



### EKSEMPEL FRA TRONDHEIM

#### 2-ROMS LEILIGHET

Totalpris kr 3.500.000. Leiepris kr 12.000.  
I eksempelet er omkostninger ved kjøp av bolig holdt utenfor.

Fra 1. januar 2025 vil banken kreve 10% fri egenkapital til finansiering av boligens kjøpesum. Det blir kr 350 000,-

1

#### SCENARIO 1: VERDISTIGNING 5 %

En verdistigning på 5% tilsier at markedsverdi er økt til kr 3.675.000.

Verdistigningen gir en gevinst i Leie til eie-avtalen på kr 175.000 (5%). Den latente gevinsten realiseres og blir din ved utøvelse av kjøpsretten på boligen.

Ved utstedelse av finansieringsbevis til kjøp av boligen vil banken iht Utlånsforskriften gi lån på 90% av markedsverdien på kr 3.675.000

Lånebeløp med ny takst blir 3.465.000. Avtalt kjøpspris på kr 3.500.000 finansieres gjennom boliglån på kr 3.465.000 og fri EK på kr 175.000.

Boligens verdistigning har redusert ditt behov for oppspart egenkapital fra kr 350.000 til kr 175.000.

Din gevinst ved verdistigning kommer til uttrykk i redusert behov for fri egenkapital til finansiering av kjøpesummen.

2

#### SCENARIO 2: INGEN VERDIENDRING

Ved uendret verdi på boligen i avtaleperioden vil markedsverdien fortsatt være lik den avtalte kjøpsprisen.

Det blir da ingen gevinst. Dersom du fortsatt ønsker å kjøpe boligen, har du i praksis fått inntil 5 år ekstra på å spare opp bankens krav om egenkapital på kr 350.000 (10%).

3

#### SCENARIO 3: VERDIFALL 5 %

I et scenario med verdifall vil ny takst (kr. 3.325.000) være lavere enn avtalt kjøpspris på kr 3.500.000.

Dersom du vil benytte kjøpsretten taper du kr 175.000 (-5%).

Kjøpsretten er valgfri. En rasjonell kunde skal ikke benytte kjøpsretten, men i stedet kjøpe en annen bolig i et boligmarked hvor prisene har falt 5 % siden avtaleinngåelse.

I motsetning til andre boligeiere unngår du i dette tilfellet å tape oppsparte midler (egenkapital) på grunn av prisfallet.





## MØT DODY

# STOLT BOLIGEIER



Dody er en av våre heldige Leie til eie-kunder som fikk kjøpt boligen før innflytting.

– Å eie sin egen leilighet er en «big deal» og jeg hadde aldri fått realisert dette uten Leie til eie. Jeg er en av de som ikke har foreldrebank eller noen som kan stille som kausjonister, så det

å spare opp nok til å møte egenkapitalkravet er veldig vanskelig for én person, forteller Dody.

32-åringen kom til Norge fra Kongo og utdannet seg til bioingeniør ved NTNU i Trondheim. Etter studietiden opplevde han at flere og flere i omgangskretsen kjøpte leilighet.

Samtidig så han den galopperende prisveksten og i takt med den minsket også håpet om å en dag eie egen bolig.

– I 2020 hørte jeg om Leie til eie for første gang og lastet ned brosjyren fra leietileie.no. Søknaden var enkel å fylle ut, og jeg ble oppringt av Fredensborg Bolig kort tid etter.

Allerede to til tre uker etter den første oppringningen, fikk jeg beskjed om at jeg fikk kontrakten, forteller den stolte boligeieren.

Dody signerte kontrakten sin på et gunstig tidspunkt. I byggeperioden,

gjennom pandemien, fikk leiligheten en prisstigning på hele 27 prosent.

Dette innebar at Dody enkelt oppfylte kravet om egenkapital, og finansieringsbevis fra DNB ble utstedt før innflytting.

– Hvis det er noen der ute som lurer på om denne ordningen er for dem, har jeg bare en ting å si: Søk! Du har ingenting å tape, sier en av Kværnerhøydens gladeste boligeiere.



## MØT JAN RICHARD

MULIGHETER, SELV MED  
BEGRENSET LØNN

Barnehageansatt Jan Richard Bekken Pettersen (42) har vært på leiemarkedet i 20 år. Nå har han fått muligheten til å eie.

- Tilbake i 2022 gikk jeg gjennom et samlivsbrudd, og på jakt etter en ny plass å leie dukket dette konseptet opp i annonsene. Da tenkte jeg umiddelbart at dette var noe for meg og for andre som har falt utenfor boligmarkedet, sier han.

**Begrensninger med lønn**

Etter å ha sendt inn sin søknad, fikk Bekken Pettersen en telefon. Fredensborg Bolig ville tildele «Leie til eie»-bolig på Vikhammerstrand i Malvik.

Bekken Pettersen jobbet da som støt-tepedagog i en barnehage i Oslo. Han har aldri eid bolig i storbyen tidligere.

- Det har vært greit å leie leilighet i mange år, men de siste årene har jeg begynt å tenke på at det har vært på tide å kjøpe. Det er også en av grunnene til at jeg flyttet tilbake til Trondheim. Det er helt andre priser i Oslo, og med min barnehagelønn er

det begrensninger for hvor mye man kan få i lån, sier Bekken Pettersen. Tror du at du hadde kommet deg inn på boligmarkedet uten denne ordningen?

- Det hadde nok tatt sine år, men ikke nå, nei. Jeg er veldig glad for at det finnes ordninger for oss som ikke har nok egenkapital.

Våren 2023 flyttet Jan Richard inn i sin nye 2-roms leilighet på Vikhammerstrand. Han har fått ny jobb i barnehage i nærområdet og sparer hver måned med plan om å oppfylle boligdrømmen.



## MØT JAY JAY OG IRON ROLF

# ALT ER MULIG!



På Ammerud i Oslo møter vi det smilende ekteparet Jay Jay og Iron Rolf som nylig har flyttet inn i sin nye 2-roms leilighet i prosjektet Ammerud Stasjon fra Fredensborg Bolig.

Jay Jay og Iron Rolf flyttet begge til Norge fra Filippinene. De har faste jobber, men uten familie som kan gi økonomisk støtte har det lenge vært

vanskelig å etablere seg i Oslos boligmarked. De har forsøkt å få boliglån flere ganger, men opplever at det er kravene til oppspart egenkapital står i veien for å skape sitt eget hjem.

Våren 2021 oppdaget paret Leie til eie på nettet og søkte på ordningen. Drøye to år senere flytter de inn i sin nye bolig på Ammerud Stasjon.

I byggeperioden har de vært disiplinerte og spart egenkapital. Sammen med verdistigning på boligen fikk også de tilstrekkelig egenkapital til å finansiere boligkjøpet før overtakelse av boligen.

- Den første setningen jeg lærte i Norge var "Alt er mulig" som ga meg håp og ønsket om å eie noe eget, forteller Iron Rolf som til daglig jobber som barista. Han forteller at de har ønsket å sitt eget sted og for dem er ikke boligen bare et hjem, men det er man

kan slappe og klarne tankene og bare være seg selv.

- Hvis du vil ha noe, må du jobbe for det og aldri miste håpet, supplerer Jay Jay.

- Og jeg tror at med Leie til eie er alt mulig. Du er gitt muligheten og håpet om å få eie ditt eget hjem, avslutter Jay Jay og Iron Rolf i kor.



## MØT ARJA OG ALEKSANDER NYE BOLIGEIERE PÅ JESSHEIM



Det så litt mørkt ut for vår del å komme inn på boligmarkedet men så dukket dette opp forteller Aleksander Kolstad (35). Sammen med kona Arja, to små barn og en hund flyttet han inn i sin nye bolig på Vestbyen Jessheim

- Det er ikke lett på boligmarkedet om dagen. Vi leide på Frogner (Rome-rike), men trengte større plass med to små barn. Og uansett hvor mye vi har spart de siste årene, jo dyrere er boligene blitt.

Vi har tidligere søkt om husbanklån, men det fikk vi ikke innvilget. Men nå er vi heldige som har funnet dette her på Jessheim, forteller Aleksander.

Paret meldte interesse til Fredensborg Bolig og med konseptet Leie til eie så klarte endelig familien å komme inn på boligmarkedet.

- Vi går inn på en kontrakt med en fast pris, så har vi tre år på å bo her. Klarer man ikke å få kjøpt innen da, så mister man leiligheten. Det setter et press på oss som leier, men hjelper oss med å være fokusert på å spare, sier Aleksander.

### Har gitt oss trygghet

Ekteparet synes ordningen og avtalen med Fredensborg Bolig har vært ryddig. Aleksander mener de er blitt godt fulgt opp, og at de er blitt behandlet som om boligen har vært deres gjennom hele prosessen.

- I tillegg har vi hele tiden fått oppda-

tering på hvor mye leiligheten har gått opp under byggeprosessen, noe som har gitt oss trygghet.

Leiligheten familien flytter inn i er en fireroms på 93 kvadratmeter. - Den er så fin. En lys og trivelig leilighet sier kona Arja.

Ekteparet på Jessheim er blant de mange disiplinerte og heldige Leie til eie-kunder som har fått finansiering til boligkjøp ved overtakelse, og de er nå blant våre lykkelige boligeiere.





## SØKNADSPROSESSEN

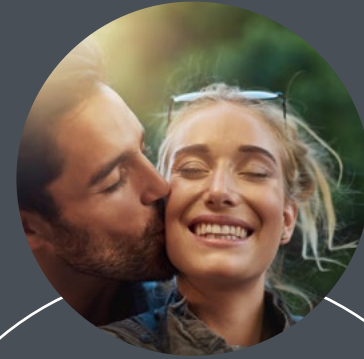
# HVEM KAN SØKE LEIE TIL EIE?

**Leie til eie** passer for deg som mangler egenkapital til å kjøpe egen bolig, men som har ordnet privatøkonomi med fast arbeidsinntekt og evne til å betjene bokostnader og spare samtidig.

Typiske målgrupper inkluderer førstegangskjøpere, barnefamilier med behov for mer plass, eller enslige som ønsker å eie egen bolig. Ordningen har ingen aldersgrense og våre Leie til eie-kunder har vært fra 20 - 60 år på tildelingstidspunktet. Samtidig erfarer vi at personer som godkjennes for ordningen normalt har minst 10 år igjen av arbeidslivet.

Man trenger ikke være førstegangskjøper for å søke Leie til eie. Det er mulig å eie en bolig allerede, for eksempel hvis du ønsker å flytte eller trenger en større bolig.

Imidlertid tildeles Leie til eie kun til de som har et reelt boligbehov og boligen skal være deres fremtidige primærbolig. Ordningen kan ikke benyttes til spekulasjon eller som et investeringsobjekt.



leie  
til  
eie

## DETTE BØR DU VITE



-  Første steg for deg som ønsker Leie til eie er påmelding til vårt månedlige nyhetsbrev. I registreringen kan du velge aktuelle områder og type bolig.
-  De som ønsker Leie til eie må søke på ordningen for en spesifikk bolig. Det enkelte prosjekt har egne tidsbestemte søknadsperioder, hvor man kan fylle ut digitalt søknadsskjema.
-  Nyhetsbrevene informerer om fremtidige søknadsprosesser og aktuelle prosjekt. I tillegg benytter vi nyhetsbrev til å opplyse om leiepriser, betingelser, avtaledokumenter, og aktuelle boliger og i forkant av søknadsperiodene.
-  Når søknadsperioden starter kan man levere digitalt søknadsskjema for Leie til eier. Søknadsskjemaet finner man ved å velge ønsket bolig i prosjektets boligvelger og velger "Søk Leie til eie".
-  I søknaden oppgir man samme informasjon som banken trenger for å vurdere finansieringsbevis til kjøp av bolig. Det vil si informasjon om sivilstatus, arbeidssituasjon og privatøkonomi.
-  Søknader vurderes av Fredensborg Bolig sammen med rådgiver fra DNB eller Nordea. I tillegg vil Utleiemegleren foreta en kredittsjekk av søkerne.
-  I vurdering av søknadene evaluerer bankens rådgiver evnen til å betjene bokostnadene, samt spare tilstrekkelig egenkapital ved siden av. Godkjente søkere skal ha god mulighet til å få finansieringsbevis for kjøp av boligen i løpet av avtaleperioden
-  I vurderingen forutsettes det at lønnsvekst og boligpriser følger den generelle prisstigningen i Norge, dvs. 2 % årlig. Banken benytter i tillegg bankfaglig skjønn til vurdering av søkerne.
-  Det er mulig å søke sammen med noen (medsøker). Dette kan være ektefelle, samboer, foreldre eller andre.
-  Søknader om Leie til eie-boliger er bindende. Det betyr at vi forventer at de som søker Leie til eie på en bolig, faktisk ønsker å inngå avtalen dersom man tildeles sin ønskede bolig. eie-avtaler fortløpende til godkjente søkere. Det anbefales derfor å søke tidlig i søknadsperioden for å sikre seg en Leie til eie-bolig.
-  Søknader behandles i løpet av 2 - 5 virkedager. Vi tildeler Leie til eie-avtaler fortløpende til godkjente søkere. Det lønner seg derfor å søke tidlig i søknadsperioden for å sikre seg en Leie til eie-bolig.





## SLIK SØKER DU



### 1 VELG DIN FORETRUKNE BOLIG

I boligvelgeren finner du aktuelle boliger, priser og avtaledokumenter.



### 2 FYLL UT DIGITALT SØKNADSSKJEMA

Her velger du andre- og tredjevalg blant boligene, og oppgir relevant informasjon for vurdering av din søknad.



### 3 BEKREFT SØKNAD

Til slutt bekrefter du søknaden. Din søknad er bindende.

Leie til eie søker man digitalt via Fredensborg Bolig sine hjemmesider.

Hvert boligprosjekt har egne søknadsperioder, normalt på 3 - 5 dager. Det er kun mulig å søke i søknadsperiodene, som annonseres i våre nyhetsbrev god tid i forveien.

Aktuelle boliger for Leie til eie vil fremkomme i søknadsperioden via prosjektets boligvelger på hjemmesiden. Her velger du din foretrukne bolig og starter den digitale søknadsprosessen. I søknadsskjemaet kan du legge til ditt andre og tredjevalg blant aktuelle boliger.

I søknadsskjemaet oppgir du samme informasjon som banken innhenter ved vurdering av finansierungsbevis, blant annet personnummer, din familie- og jobbsituasjon, årlig inntekt, oppspart egenkapital, dagens lån.

Søknadsskjemaet har eget fritekst-felt hvor man kan gi utfyllende informasjon

om sin økonomiske situasjon og fremtidsutsikter. Det er ikke behov for å laste opp noe dokumentasjon i søknadsprosessen. Utfylte søknader sendes inn og bekreftes.

Alle søknader blir kredittvurdert av Utleiemegleren, samt behandlet og vurdert av rådgivere fra DNB eller Nordea. Aktuelle søkere vil bli kontaktet av banken per telefon for en gjennomgang av sin søknad og motivasjon for Leie til eie.

Leie til eie-søknader behandles fortløpende og forventet behandlingstid er 2 - 5 virkedager. Alle søkere får skriftlig tilbakemelding på sin søknad.

På Youtube finner har vi lagt ut en instruksjonsvideo som viser hvordan du fyller ut Leie til eie-søknaden. Utfylling av søknaden tar normalt 3 - 5 minutter.



## VÅRE BESTE TIPS TIL SØKNADSPROSESSEN



Her er våre beste tips for å posisjonere seg til en fremtidig Leie til eie-bolig.

### 1. Start med månedlig sparing

Allerede i dag kan du øke muligheten til å bli boligeier. Vi anbefaler å starte med månedlig sparing av egenkapital. All sparing teller positivt når man skal søke Leie til eie. En månedlig spareplan viser din evne

og vilje til å spare, noe som er viktig for banken ved vurdering av finansieringsbevis og Leie til eie-søknader.

Din bankforbindelse og en rekke digitale sparetjenester hjelper deg gjerne i gang med sparingen.

Husk at nedbetaling av lån og kredittkort også er god sparing. Sørg for å benytte BSU-sparekvoten om mulig.

### 2. Benytt Leie til eie-kalkulatoren for å bedre å forstå dine muligheter

På vår hjemmeside finner du en Leie til eie-kalkulator som estimerer hvilket boligbeløp du kan forvente å godkjennes for ved en fremtidig Leie til eie-søknad.

Estimatet kan sammenlignes mot totalprisen på en aktuell bolig fra våre prosjekter.

Med kalkulatoren får man effektiv selvbetjening og rask tilbakemelding på hvorvidt det er aktuelt med Leie til eie eventuell hvilket inntektsnivå eller økonomiske situasjon som forventes for å bli godkjent.

### 3. Avklar behov og mulighet for medsøker

Bruk av medsøker er et aktuelt tips for dem som ikke kan godkjennes for Leie til eie på egenhånd. Medsøkere vil typisk være nær familie som ønsker å hjelpe deg inn på boligmarkedet.

Man opplyser om medsøker i det digitale søknadsskjema og Leie til eie-kontrakten.

I vurderingen av søknaden vil banken ta hensyn til den samlede økonomien for hovedsøker og medsøker.

Medsøker må samtykke og signere på kontrakten. De blir da solidarisk ansvarlig for leieforholdet, og innforstått med at de forventes å bidra økonomisk dersom det trengs for å få finansieringsbevis til kjøp av boligen i avtaleperioden.

### 4. Bli fortrolig med Leie til eie-ordning og hva det innebærer for deg

Sørg for å lese tilgjengelig informasjon i denne brosjyre og FAQ-seksjon nederst på vår hjemmeside. Les gjennom avtaledokumenter i forkant og ikke nøl med å kontakte oss og stille spørsmål hvis noe er uklart.

### 5. Still forberedt til søknadsprosessen

Gjør deg kjent med boligprosjektet, les prospektet og delta på visning.

Tenk gjennom følgende:

- Har jeg faktisk lyst på Leie til eie i dette prosjektet?
- Vil leiligheten dekke mitt boligbehov de kommende 3 - 5 år?
- Vær også forberedt til å fylle ut selve søknadskjemaet:
- Hva skal jeg oppgi som årsinntekt?
- Fri egenkapital? Samlet lån?
- Hvor mye kan jeg å spare fremover?
- Vil jeg trenge medsøker?

### 6. Vær klar når søknadsperioden starter

Prosjektene har tidsbestemte søknadsperioder på 3 - 5 dager. Det er lurt å søke tidlig i søknadsperioden og benytte seg av mulighet for å velge første-, andre- og tredjevalg. Er det flere godkjente søkere, tildeles boligene fortløpende til godkjente søkere.



## SPØRSMÅL

# HVILKEN BOLIG BLIR JEG GODKJENT FOR?

### 2- roms

Kjøpspris / leie pr. måned
Indikative krav v/ Leie til eie
Månedlig sparing v/ 0,- EK i dag

### Oslo

Kjøpspris	Leie pr. måned
4 500 000,-	16 000,-
Egenkapital*	Inntekt
225 000,-	690 000,-

### Jessheim

Kjøpspris	Leie pr. måned
3 000 000,-	12 000,-
Egenkapital*	Inntekt
150 000,-	460 000,-
Månedlig sparing v/ 0,- EK i dag	2 500,-

### 4- roms

Kjøpspris / leie pr. måned
Indikative krav v/ Leie til eie
Månedlig sparing v/ 0,- EK i dag

### Oslo

Kjøpspris	Leie pr. måned
7 000 000,-	27 000,-
Egenkapital*	Inntekt
350 000,-	1 070 000,-

### Jessheim

Kjøpspris	Leie pr. måned
5 000 000,-	18 000,-
Egenkapital*	Inntekt
250 000,-	760 000,-
Månedlig sparing v/ 0,- EK i dag	4 200,-

\*Oppspart egenkapital i løpet av avtaleperioden på ca. 5 år.

Mange lurer på hva som skal til for at søknad om Leie til eie blir godkjent, samt hva slags bolig og budsjett de kvalifiserer for.

Svaret vil avhenge av din økonomiske situasjon i dag, samt dine fremtidsutsikter.

Søkerne som godkjennes for Leie til eie vurderes av banken å ha god mulighet til for finansieringsbevis til kjøp av boligen i løpet av bygge- (2 år) eller leieperioden (3 år).

Bankene benytter sitt faglige skjønn i vurdering av Leie til eie-søkere. Dette gjelder for eksempel vurdering av dine fremtidsutsikter og muligheter til å spare egenkapital.

I vurderingen har banken lagt til grunn en prisvekst på boligen og din inntekt på 2% årlig i avtaleperioden på ca. fem år.

Dette innebærer i praksis en forventning om at boligens verdistigning vil bidra med ca. 5% av egenkapitalen som kreves iht boliglånforskriften (10%).

De resterende 5% må søkeren selv spare i avtaleperioden. I tillegg gjelder fortsatt boliglånforskriftens krav til at maksimalt lånebeløp kan utgjøre 5x årsinntekt, noe også banken tar med i vurderingen.

### Huskeregul

En huskeregel som indikerer hvilke boliger man kan godkjennes for er som følger,

ii) Du / dere bør kunne vise til en samlet årsinntekt som utgjør kjøpeprisen på boligen delt på 6,5

i) Du / dere bør ha eller kunne spare 5% av boligens totalpris som egenkapital i løpet av 5 år. Dette kommer i tillegg til nedbetaling av eventuell gjeld i dag.

Forbrukslån, barn og bilhold er også forhold som har innvirkning på bankens vurdering av søkere.

I tabellen på neste side illustrerer vi hvordan vurderingsregelen gir ulike krav for ulike boliger, eksemplifisert ved hhv. 2-roms og 4-roms i Oslo og Jessheim.

## Tre vanlige spørsmål om vurdering av inntekt i søknaden

### 1) Hvordan vurderes uføretrygd, pensjon eller AAP ved søknad?

Uføretrygd og pensjon vurderes som inntekt ved søknad.

Arbeidsavklaringspenger (AAP) blir normalt ikke vurdert som inntekt, da den er av midlertid karakter.

### 2) Hvordan vurderes de som studerer i dag, men som blir ferdig utdannet før innflytting?

Her benytter banken sitt bankfaglige skjønn. Studieretning, gjenværende studietid og hvorvidt man søker sammen med noen (partner eller foreldre) påvirker utfallet av vurderingen.

Vi har tildelt Leie til eie til flere som fortsatt er studenter, men de har ofte en medsøker for å bli godkjent.

### 3) Hvordan vurderes variabel inntekt, deltidd ved søknaden?

Her benytter banken sitt skjønn og de samme prinsipp og retningslinjer gjelder når de vurderer låneforespørsler for finansieringsbevis.

## SPØRSMÅL TIL SØKNADSPROSESSEN



### Kan jeg søke på flere Leie til eie-boliger?

Ja, man kan søke på flere Leie til eie-boliger. Det er kun anledning til å inngå én Leie til eie-avtale. Du kan levere én søknad på Leie til eie-bolig per boligprosjekt. I søknaden får man anledning til å inkludere sitt andre- og tredjevalg på boliger i samme prosjekt.

### Kan jeg velge mellom å kjøpe boligen eller søke om Leie til eie?

Har du fått finansieringsbevis slik at du kan kjøpe boligen, vil du ikke få mulighet til å inngå Leie til eie-avtale. Samtidig er det slik at dersom man eksempelvis har finansieringsbevis som tillater å kjøpe en 2-roms leilighet, men du ønsker en større bolig, er det anledning til å søke om Leie til eie for en 3- eller 4-roms leilighet i boligprosjektet.

### Kan studenter søke på Leie til eie-ordningen?

Ja, studenter kan søke på Leie til eie-bolig.

Merk at for at studenter skal bli godkjent for ordningen må man kunne bevise sin fremtidige jobbinntekt. Studenter som har signert fast ansettelsesavtale med arbeidsgiver etter endt studie, kan benytte årslønn i ansettelsesavtalen som inntekt i søknaden.

Er du student, men har ikke en sikker inntekt etter endt studie, vil en med søker, fortrinnsvis med inntekt og / eller egenkapital (foreldre, samboer, andre) telle positivt i vurderingen av din søknad.

### Hvilken informasjon må jeg opplyse om i en Leie til eie-søknad?

I søknadsprosessen for boligen må du informere om relevant informasjon slik at Fredensborg Bolig og vår bankforbindelse kan vurdere din egnethet for ordningen.

Informasjonen du må oppgi inkluderer blant annet personnummer, informasjon om jobb- og sivil status, inntekt, fri egenkapital, antall barn og bilhold. Dersom du søker sammen med noen, må det oppgis tilsvarende informasjon om din

med søker. I tillegg må du samtykke til at det blir innhentet kredittsjekk som del av prosessen.

### Hva skjer om flere søkere ønsker samme Leie til eie-bolig?

Søknadsprosessen er basert på prinsippet om at "først i tid, er først i rett".

Det betyr at hvis vi mottar flere søknader på samme bolig, vil det blant de godkjente søkerne være den som leverte søknaden først, som får mulighet til å inngå Leie til eie-avtale for boligen.



## DE VANLIGSTE SPØRSMÅL OG SVAR

Her er svar på de mest vanlige spørsmålene om Leie til eie. Flere spørsmål og svar finner du på [leietileie.no](http://leietileie.no)

### Hvordan fungerer Leie til eie-ordningen?

I stedet for en tradisjonell kjøpekontrakt tilbys en tidsbestemt leieavtale på 3 år fra innflytting. Det medfølger en valgfri kjøpsrett på boligen (opsjon) til den forhåndsbestemte prisen.

Kjøpsretten kan benyttes når du måtte ønske i byggeperioden på ca. 2 år eller i leieperioden på 3 år.

Siden prisen på boligen er forhåndsbestemt og ikke justeres i avtaleperioden vil all eventuell verdistigning tilfalle deg som egenkapital. Sammen med den egenkapitalen du sparer i perioden, vil dette forhåpentligvis være tilstrekkelig til å få finansieringsbevis for å kjøpe boligen.

Du kan velge å ikke benytte kjøpsopsjonen og tar derfor ingen risiko ved et eventuelt verdifall på boligen. Merk at den innbetalte leien ikke går til nedbetaling av boligen eller blir sparing.

### Hva er fordelene med Leie til eie-ordningen?

Fordelen med ordningen er at kunden har en leieavtale med kjøpsrett på boligen. Det betyr at du som leietaker får glede av all eventuell verdistigning på boligen, men ikke har noen risiko for verdifall.

### Hvordan får jeg Leie til eie?

Leie til eie er en ordning man må søke på. Dette sikrer at Leie til eie kun tildeles til de som har rimelig mulighet til å få finansieringsbevis til kjøp av boligen i avtaleperioden.

I denne brosjyren finner du all nødvendig informasjon om søknadsprosessen.

### Hvem er målgruppen for Leie til eie?

Vi tilbyr Leie til eie til de som i dag mangler egenkapital til å kjøpe bolig fra oss, men som har fast inntekt, evne til å betjene bokostnader og spare ved siden av.

Målgruppen kan eksempelvis være unge førstegangskjøpere, barnefamilier som trenger mer plass, eller enslige som ønsker å eie sin egen bolig.

Det er ingen aldersgrense eller krav om å være førstegangskjøper i vår

Leie til eie-ordning.

Det er mulig å allerede eie egen bolig når man søker Leie til eie, eksempelvis fordi man ønsker å flytte eller har behov for mer plass.

### Kan jeg søke på flere Leie til eie-boliger?

Ja, man kan søke på flere Leie til eie-boliger. I de enkelte søknadsprosessene kan man velge inntil tre leiligheter.

Merk at det kun er anledning til å inngå én Leie til eie-avtale.

### Kan jeg velge mellom å kjøpe boligen eller søke om Leie til eie?

Dersom banken mener din økonomiske situasjon tilsier at du kan kjøpe boligen, vil du få tilbud om finansieringsbevis til dette. Det er da ikke mulig å få Leie til eie på boligen.

Dersom man eksempelvis har finansieringsbevis for kjøp av 2-roms, men du ønsker en større bolig, er det anledning til å søke om Leie til eie for en 3- eller 4-roms leilighet i prosjektet.

### Kan studenter søke på Leie til eie-ordningen?

Ja, studenter kan søke på Leie til eie-bolig. Merk at for at studenter skal bli godkjent som ordningen må man kunne vise sin fremtidige jobb-inntekt. Studenter som har signert fast ansettelsesavtaler med arbeidsgiver etter endt studie, kan benytte årslønn i ansettelsesavtale som inntekt i søknaden.

Er du student, men ikke har sikker inntekt etter endt studie, vil en medsøker (foreldre, samboer, andre) telle positivt i vurderingen av din søknad.

### Hva skjer om flere søkere ønsker samme Leie til eie-bolig?

Søknader behandles og tildeles fortløpende. Det betyr at den første søker som blir godkjent for en bolig, tildeles denne boligen. Derfor lønner det seg å være tidlig ute med sin Leie til eie-søknad.

### Hva inngår i leieprisen og hva kommer i tillegg ved Leie til eie?

Den oppgitte leieprisen inkluderer felleskostnader. I boligens prospekt og prisliste fremkommer hva som inngår i felleskostnadene.

Strøm- og vannforbruk til egen bolig kommer i tillegg til husleien. Det gjør også eventuell oppgradering av wifi eller kanalpakke. Eventuell parkering er heller ikke inkludert i husleien. Hvis det er parkeringsdekning i prosjektet, tilbys Leie til eie-kunder en leieavtale for parkering, med kjøpsrett på p-plassen.

Merk at innbetalt husleie ikke går til nedbetaling på kjøp av boligen eller blir sparing. Dette er kun ordinær husleie til Utleier.

### Hvordan fastsettes leiepris og kjøpspris for boligen?

Leieprisen på boligen fastsettes av Utleiemegleren og skal være markedsmessig. Det betyr at leien skal samsvare med husleie for en ny bolig

med tilsvarende størrelse og kvaliteter, i samme geografiske området.

Leieprisen oppgis for dagens dato. I tråd med leieavtalen vil leieprisen bli KPI-justert ved innflytning.

Kjøpspris på våre boliger fastsettes av salgs- og markedsavdelingen i Fredensborg Bolig i samråd med megler på boligprosjektet. Det er identiske priser ved kjøp som ved Leie til eie.

#### **Må jeg betale leie, forskudd, eller annet før boligen er ferdigstilt?**

Nei, det er ingen betalinger ved inngåelse av avtalen eller i byggeperioden. I forkant av innflytting betaler man ordinært depositum, samt forskudd på første månedslie.

#### **Er det forskjell på Leie til eie-boliger og andre boliger som selges?**

Nei, det er ingen forskjell på boligene. Leie til eie er kun en innovativ og alternativ kjøpsmodell for boligen.

#### **Hva skjer hvis jeg ikke benytter / får benyttet kjøpsrett på boligen?**

Kjøpsretten på boligen bortfaller ved utløp av leieperioden. Ved endt leieperiode må man flytte ut av boligen.

#### **Når og hvordan kan jeg benytte min kjøpsrett (opsjon) på boligen?**

Kjøpsretten til boligen varer fra signering av avtale fram til utløp av leieperioden – 3 år etter innflytting. Du har mulighet til å benytte

kjøpsretten i hele perioden. Bruk av kjøpsretten forutsetter at du fremlegger et gyldig finansieringsbevis fra finansinstitusjon for kjøp av boligen. Benytter du kjøpsretten før innflytting, oppheves leieavtalen og du betaler ingen husleie.

#### **Hva skjer med Leieavtalen når jeg benytter kjøpsretten på boligen?**

Dersom kjøpsretten benyttes før overtakelse (innflytting) av boligen, vil leieavtalen opphøre i sin helhet og man eier boligen fra innflyttingsdagen.

Dersom kjøpsretten benyttes etter overtakelse (innflytting), avsluttes leieforholdet med 2 måneders varsel.

#### **Må jeg betale dokumentavgift når jeg kjøper boligen ved Leie til eie?**

For bolig organisert som borettslag beregnes det ikke dokumentavgift. Dette gjelder ved alle ordinære boligkjøp, samt ved Leie til eie.

Er boligen derimot selveier beregnes dokumentavgift. For nye boliger som kjøpes før ferdigstilling, beregnes dokumentavgiften med utgangspunkt i boligens tomteverdi og ikke hele kjøpesummen for boligen.

Tas boligen i bruk, eksempelvis ved et leieforhold, blir dokumentavgift ved etterfølgende kjøp derimot beregnet på hele kjøpesummen. For Leie til eie-avtaler på selveier boliger betyr det i praksis at dersom man benytter kjøpsretten før overtakelse blir dokumentavgiften lavere enn ved kjøp av boligen etter innflytting.

Beløpsmessig forskjell på dok.avgiften vil variere fra bolig til bolig, da det avhenger av tomteverdien, boligens størrelse og avtalt kjøpesum.

#### **Kan jeg gjøre tilvalg i en Leie til eie-bolig?**

Nei, det er ikke anledning til å foreta tilvalg for Leie til eie-boliger

#### **Kan jeg fremleie min Leie til eie-bolig?**

I utgangspunktet er det ikke anledning til å fremleie boligen. Leieavtalen åpner imidlertid for fremleie i de tilfeller hvor dette ufravikelig fremkommer av norsk lov.

Har du en Leie til eie-bolig med flere soverom, er det anledning til å leie ut et soverom så lenge du fortsatt bor i leiligheten selv. Det er i alle tilfeller ikke anledning til å selge eller overdra leieavtalen eller avtale om kjøpsrett.

#### **Kan jeg flytte fra min Leie til eie-bolig?**

Leieavtalens vilkår er at leieforholdet først kan sies opp 9 måneder etter innflytting i boligen, og da med 3 måneders skriftlig varsel. I praksis betyr dette at leieforholdet først kan opphøre etter 12 måneder fra innflytting.

Dersom man har utøvet kjøpsretten og overtatt eierskapet til boligen, står man fritt til å selge boligen.

#### **Kan jeg si opp Leie til eie-avtalen?**

Ja, avtalen er oppsigelig med følgende vilkår: I byggeperioden kan avtalen termineres inntil 6 måneder før innflytting mot et termineringsgebyr

på kr. [40 000,-] som dekker våre adm. kostnader og meglerhonorar.

Etter innflytting er leieavtalen oppsigelig etter 9 måneder, og da med 3 måneders skriftlig varsel. I praksis betyr dett at leieforholdet først kan opphøre etter 12 måneder fra innflytting.

Dersom man har benyttet kjøpsretten og overtatt eierskap til boligen, står man fritt til å selge den.





## VI SKAPER BEDRE HJEM

Ved å være best på det vi gjør og ha våre kunder, ansatte og samfunnet i fokus skaper vi bedre hjem.

ANSVARLIG

NYTENKENDE

UTHOLDENDE

Fredensborg Bolig er en landsdekkende boligbygger og har 12 960 boliger under utvikling, salg og oppføring i Oslo, Akershus og Trondheimsregionen.

 FREDENSBORG  
BOLIG



LEIETILEIE.NO



FREDENSBORG  
BOLIG