



Kjøp halvparten av boligen, bo i hele.

Boligspleis på Landingen er
en ny måte å komme seg inn
på boligmarkedet i Oslo.

**OSLO
BOLIG**

Dette er OsloBolig

OsloBolig ble etablert for å hjelpe flere med å kjøpe sitt eget hjem i Oslo.

Vi er her for deg som har fast inntekt og kan betale bokostnader, men mangler nok egenkapital til å kjøpe alene – og for deg som kanskje allerede eier en leilighet, men trenger mer plass.

Med Boligspleis kjøper vi boligen sammen med deg. Du eier minst 50%, vi eier resten. Du bor i hele leiligheten og betaler leie for vår del. Målet er at du over tid kjøper oss ut – helt til boligen er din alene.

OsloBolig eies av Oslo kommune, OBOS, Bane NOR Eiendom og Urban Partners.

Siden oppstart i 2022 har vi kjøpt over 180 boliger i 18 prosjekter i Oslo.

Av våre innflyttede kunder har halvparten allerede kjøpt seg opp til 100% eierskap, og enda flere har økt sine eierandeler.

Vi er ikke en vanlig boligaktør. Vi er en samarbeidspartner for deg som vil eie ditt eget hjem i Oslo. Litt vårt, mest ditt.



Oslo



Urban Partners



BANE NOR
EIENDOM



"Nå føler jeg at jeg har startet livet mitt i Oslo – med min egen leilighet gjennom Boligspleis."

-Hiran



Er OsloBolig for meg?

Vår Boligspleis er laget for deg som har fast jobb og inntekt, men som mangler nok sparepenger til å kjøpe en passende bolig alene.

Du kan være i målgruppen vår hvis dette passer for deg:

Fast inntekt:

Du har fast jobb og kan betale bokostnader og eget banklån.

Prøv boligkalkulatoren på vår hjemmeside for å finne ditt budsjett for kjøp av bolig.

Du har noe egenkapital:

Du må ha spart minst 5 % av det boligen koster totalt.

Du har ryddig økonomi:

Du har kontroll på økonomien din og lite eller ingen kortsiktige lån.

Du skal bo i boligen selv: Boligen er ditt hjem. Du kan ikke leie ut boligen.

Du planlegger å bo der en stund:

Boligspleis passer best for deg som har som vil bo i boligen i minst 3 år.

Du må være godkjent

Boligspleis tilbys kun til kjøpere som er godkjent etter OsloBolig sine krav.

“Første mann til mølla”

Boligene selges fortløpende til fastpris til alle som er godkjent av OsloBolig.



“Det å komme seg inn på boligmarkedet i Oslo i dag er kjempevanskelig. Med mindre du har den foreldrebanken, eller hjelp fra andre.”

— Maren





Slik fungerer Boligspleis

Her er fem steg for å sikre deg nytt hjem.



1. Prøv boligkalkulator og finn ditt boligbudsjett

Benytt vår kalkulator på oslobolig.no for å finne ditt budsjett for kjøp av bolig på Landingen.

2. Finn din bolig og meld interesse

Velg ønsket bolig på nettsiden til OsloBolig. Meld interesse for boligen.

Vår eiendomsmegler tar kontakt og hjelper deg videre

3. Fiks finansiering

Du må ha finansiering til din del av boligen.

Hvis du trenger lån, må du ha finansieringsbevis fra bank. OsloBolig samarbeider med SpareBank 1 SMN. Du kan også benytte andre banker. Megler kan hjelpe deg med kontakt.

Banken hjelper deg å finne ut:

- hvor stor del av boligen du kan kjøpe
- hva du må betale hver måned

Du kan også kjøpe uten lån, hvis du har nok egenkapital. Da gjør vi en vurdering av økonomien din for å sikre at du kan betale bokostnadene.

4. Legg inn bud på Boligspleis

Når finansieringen er klar, kan du legge inn bud via megler.

Husk: Et bud er bindende.

5. Inngåelse av kjøpekontrakt og betaling av forskudd

Signer avtale og betal forskudd Når budet er godkjent, signerer du:

- kjøpekontrakt for boligen
- avtale med OsloBolig (Boligspleis)

Nå kan du glede deg til å flytte inn i din nye bolig på Landingen.

Hverdagen i en OsloBolig

Når du har flyttet inn, fungerer hverdagen nesten helt likt som om du eide hele boligen selv.

Du bor i hele boligen:

Selv om du eier en del av boligen, bruker du hele alene.

Dine månedlige utgifter

Hver måned betaler du for tre ting:

- **Din andel av fellesutgifter:** betaling til borettslaget for ting som vaktmester, forsikring av bygget og kommunale avgifter.
- **Leie til OsloBolig:** du betaler et månedlig beløp for den delen av boligen som vi eier.
- **Ditt lån:** renter og avdrag til banken din (hvis du har lån)

Du har ansvaret og bestemmer.

Du deltar på årsmøter, dugnader og har kontakt med naboer og styret i borettslaget ved behov.

Du kan gjøre boligen til din egen

Du innreder som du vil og har ansvar for vedlikehold. Større endringer må likevel godkjennes av OsloBolig.

Du kan selge og flytte når du vil:

Hvis livet endrer seg, kan du selge boligen når du ønsker.

Du må bo der selv:

Boligspleis er laget for at du skal få et eget hjem. Derfor er vi strenge på utleie. Du kan som hovedregel ikke leie ut boligen til andre.

Slik kan du eie hele boligen selv

Kjøp mer når du er klar. Målet med Boligspleis er at du etter hvert skal eie hele boligen selv. Du kan kjøpe en større del når økonomien din tillater det.

Slik øker du eierandelen:

Du kan øke eierandelen din to ganger i året, i april og oktober. Du må kjøpe minst 10 % av boligen hver gang.

Hva er prisen på økt eierandel

Før du flytter inn, kan du kjøpe mer uten prisendring. Etter innflytting følger prisen utviklingen i boligmarkedet.

Verdistigning – vi deler på både pluss og minus

Siden vi eier boligen sammen, deler vi på boligens verdiendring. Hvis boligen stiger i verdi, får OsloBolig sin del av gevinsten den dagen du kjøper oss ut eller selger boligen.

10 år til å eie alt

Du har 10 år fra innflytting til å kjøpe ut hele OsloBolig sin del. Hvis du ikke eier hele boligen etter 10 år, kan vi bestemme at boligen må selges på det åpne markedet. Da får du din del av pengene fra salget.

Boligspleis - ofte stilte spørsmål

HVEM KAN KJØPE?

Kan jeg få Boligspleis hvis jeg allerede eier en bolig?

Ja! Ordningen er også for familier som trenger mer plass, eller for deg som skal flytte etter et samlivsbrudd og trenger hjelp til å komme inn på markedet igjen.

Er det bedre å eie alt selv?

Ja, hvis du har råd, er det best å eie 100 % selv. Boligspleis er et godt alternativ til å leie bolig, dersom du ikke kan kjøpe på vanlig måte.

ØKONOMI OG LÅN

Må jeg ha banklån?

Nei. De fleste låner penger i banken, men hvis du har nok sparepenger, kan du betale din del (minst 50 %) med disse.

Hvor mye sparepenger (egenkapital) trenger jeg?

Du må ha minst 5 % av det boligen koster totalt. For de rimeligste boligene betyr det ca. 220 000 kr. Har du mer egenkapital, er det en fordel.

Er Boligspleis dyrere eller billigere enn å eie alt selv? Månedlige utgifter er ofte litt lavere enn om du eide 100 %. Det er fordi leien til oss kan være lavere enn hva betaling av renter og avdrag til banken.

Men husk: betaling av avdrag til banken er egen sparing. Med Boligspleis (Deleie) får du også en mindre del av verdistigningen og mindre skattefordeler enn om du eide 100%.

Koster det noe ekstra å bruke OsloBolig?

Nei, det er ingen skjulte avgifter eller ekstra gebyrer for å starte.

Du betaler vanlige kjøpskostnader for din del. Hvis du senere vil øke eierandel, betaler du et administrasjonsgebyr på kr 8070 (6x rettsgebyr).

Hva betaler jeg hver måned?

Med Boligspleis består dine bokostnader av følgende:

- Din andel av felleskostnader
- Vederlag (leie) til OsloBolig
- Renter og avdrag på eget boliglån (hvis du har lån)

BOLIGER, ENDRINGER OG SALG

Hvilke boliger kan jeg kjøpe?

Vi tilbyr Boligspleis på utvalgte nye leiligheter i Oslo. Du finner oversikten på våre nettsider.

Kan jeg bytte til en annen leilighet etter at jeg har signert?

Nei, kontrakten gjelder kun for den leiligheten du har valgt.

HVA OM JEG ANGRER PÅ BOLIGSPLEIS?

Før du flytter inn:

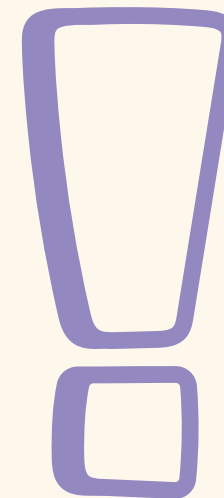
Du kan avbestille, men det kan bli dyrt. Du må betale for tapet OsloBolig eventuelt får fordi du trekker deg.

Etter at du har flyttet inn:

Du kan selge når du vil. Hvis boligen selges med fortjeneste, deler vi gevinsten. Hvis den selges med tap, deler vi på tapet. Vi deler også på kostnadene ved salget (megler og lignende)

På våre hjemmesider finner du svar på flere vanlige spørsmål.

Har du ubesvarte spørsmål kan du sende epost til post@oslobolig.no.



Moderne boliger i Landingen



Landingen består av lyse, moderne leiligheter, med egne utearealer i form av markterrasser, takterrasse eller balkong.

Nye boliger i etablert nabolag

I Landingen blir det innflytting fra første kvartal 2027. Her får du moderne boligkomfort i et etablert, trygt og attraktivt område. De nye leilighetene får gjennomtenkte løsninger, samtidig som du blir en del av et etablert nabolag med butikker, kollektivtransport og servicetilbud i umiddelbar nærhet.

Tett på marka og kort vei til sentrum

Drømmer du om en bolig hvor du kan kombinere byens puls med naturens ro? Her bor du med Nordmarka som nærmeste nabo, med muligheter for turer, ski og friluftsliv. Samtidig er

du kun en kort T-banetur unna Oslo sentrum, med alt av kultur, shopping og uteliv rett rundt hjørnet.

En enklere vei inn

Med Boligspleis kjøper du minimum 50 % av boligen selv, mens OsloBolig eier resten.

Du bor i hele boligen og kan kjøpe deg opp over tid.

Moderne boliger

Boligene bygges med fokus på kvalitet, energieffektivitet og gode materialvalg for å gi høy bokvalitet. Her får du stilrene material valg,



Illustrasjon. Avvik kan forekomme.



Illustrasjon. Avvik kan forekomme.

gode lysforhold med store vindusflater og romslige oppholdsrom. Boligene leveres med forventet energiklasse A eller B.

Trygghet

Kjøper du ny bolig får du 5 års reklamasjonsrett etter bustadoppføringslova, som gir ekstra trygghet.

Mindre vedlikehold

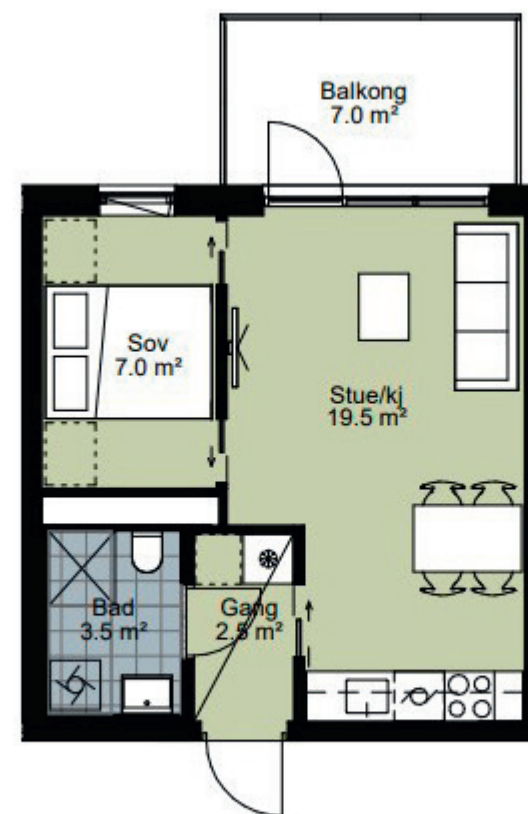
En ny bolig er lettstelt og krever mindre vedlikehold, noe som gir mer tid til hverdag og fritid i ditt nye hjem.

Priseksempel

2-roms leilighet

Leilighetsnr: A-204
 Rom 2
 BRA-i 35
 Etasje 2

	50% Boligspleis med OsloBolig	50% Boligspleis - uten eget lån	100% Kjøpesum ordinært kjøp
Pris	2 200 000	2 200 000	4 400 000
Innskudd	660 000	660 000	1 320 000
Fellesgjeld	1 540 000	1 540 000	3 080 000
Omkostninger	4 925	4 925	9 850
Totalpris	2 204 925	2 204 925	4 409 850
<i>Minimum egen sparing (10%)</i>	220 000	664 925	440 000
<i>Eget banklån - inntil</i>	440 000	0	880 000
Månedlige kostnader			
Driftskostnad	918	918	1 836
TV / Bredbånd	349	349	349
Renter fellesgjeld	6 994	6 994	13 988
Leie til OsloBolig	9 250	9 250	0
Totale kostnader per måned	17 511	17 511	16 173
Rentekostnad og avdrag på eventuelt eget banklån 1)	2 709	0	5 419
Totale kostnader, inkl. renter på eget banklån	20 220	17 511	21 592



- 1) Serielån 90%, løpetid 25 år, 5,2 % rente, 22% skattemessig fradrag
 2) Strøm og oppvarming, samt eget vannforbruk er ikke inkludert i fellesutgifter

Priseksempel

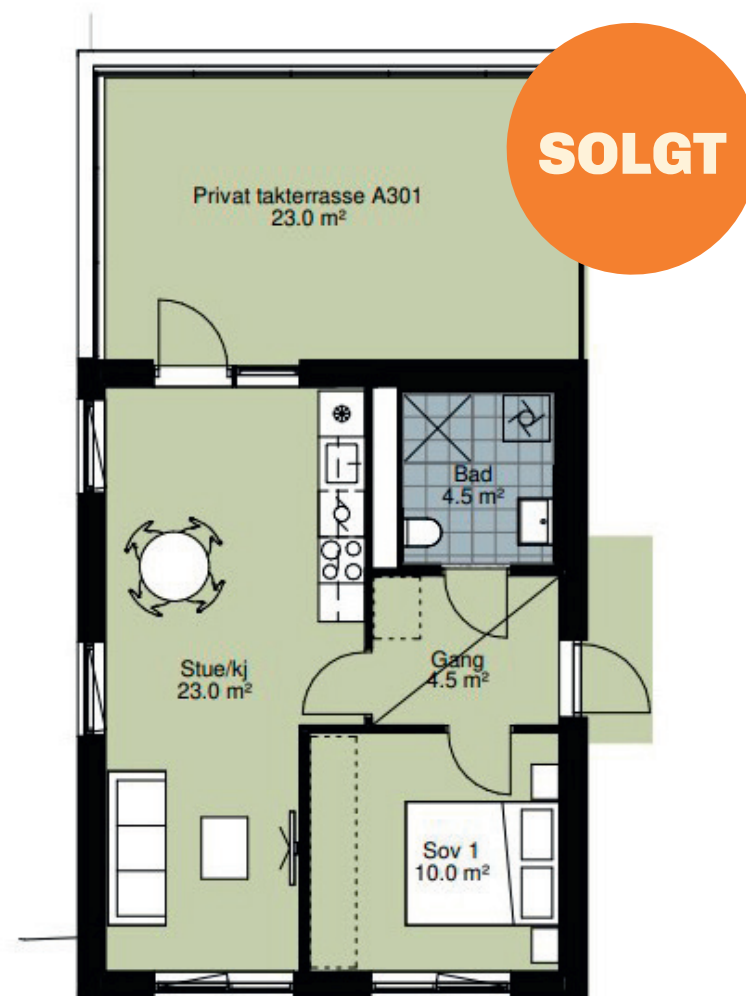
2-roms leilighet

Leilighetsnr: A-301
Rom 2
BRA-i 44
Etasje 3

	50% Boligspleis med OsloBolig	50% Boligspleis - uten eget lån	100% Kjøpesum ordinært kjøp
Pris	2 800 000	2 800 000	5 600 000
Innskudd	840 000	840 000	1 680 000
Fellesgjeld	1 960 000	1 960 000	3 920 000
Omkostninger	4 925	4 925	9 850
Totalpris	2 804 925	2 804 925	5 609 850
<i>Minimum egen sparing (10%)</i>	280 000	844 925	560 000
<i>Eget banklån - inntil</i>	560 000	0	1 120 000
Månedlige kostnader			
Driftskostnad	1 031	1 031	2 062
TV / Bredbånd	349	349	349
Renter fellesgjeld	8 901	8 901	17 802
Leie til OsloBolig	9 250	9 250	0
Totale kostnader per måned	19 531	19 531	20 213
Rentekostnad og avdrag på eventuelt eget banklån 1)	3 448	0	6 897
Totale kostnader, inkl. renter på eget banklån	22 979	19 531	27 110

1) Serielån 90%, løpetid 25 år, 5,2 % rente, 22% skattemessig fradrag

2) Strøm og oppvarming, samt eget vannforbruk er ikke inkludert i fellesutgifter



Priseksempel

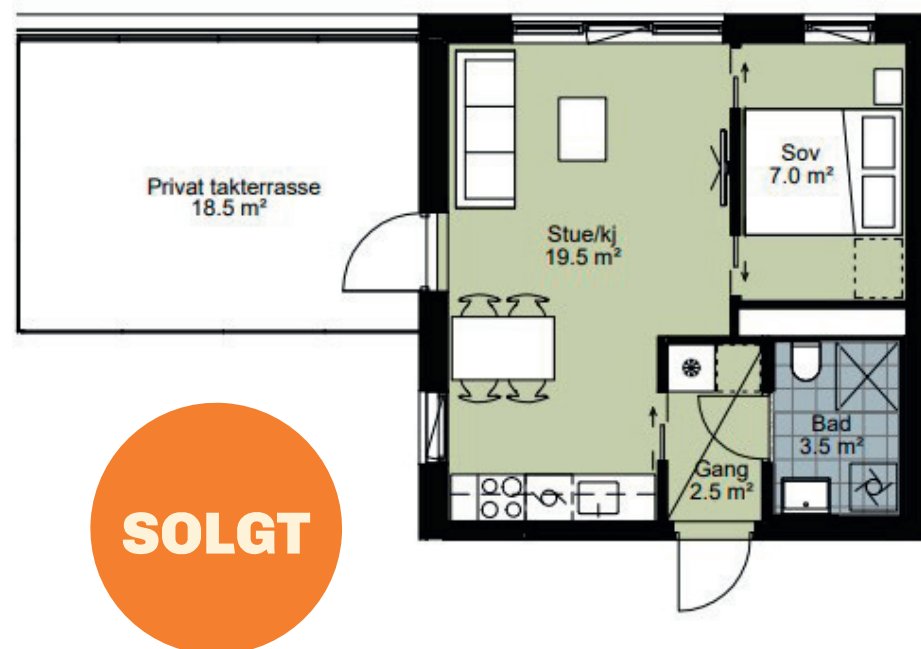
2-roms leilighet

Leilighetsnr: A-302
Rom 2
BRA-i 35
Etasje 3

	50% Boligspleis med OsloBolig	50% Boligspleis - uten eget lån	100% Kjøpesum ordinært kjøp
Pris	2 500 000	2 500 000	5 600 000
Innskudd	750 000	750 000	1 680 000
Fellesgjeld	1 750 000	1 750 000	3 920 000
Omkostninger	4 925	4 925	9 850
Totalpris	2 504 925	2 504 925	5 609 850
<i>Minimum egen sparing (10%)</i>	250 000	754 925	560 000
<i>Eget banklån - inntil</i>	500 000	0	1 120 000
Månedlige kostnader			
Driftskostnad	918	918	1 836
TV / Bredbånd	349	349	349
Renter fellesgjeld	7 948	7 948	15 896
Leie til OsloBolig	9 250	9 250	0
Totale kostnader per måned	18 465	18 465	18 081
Rentekostnad og avdrag på eventuelt eget banklån 1)	3 079	0	6 897
Totale kostnader, inkl. renter på eget banklån	21 544	18 465	24 978

1) Serielån 90%, løpetid 25 år, 5,2 % rente, 22% skattemessig fradrag

2) Strøm og oppvarming, samt eget vannforbruk er ikke inkludert i fellesutgifter



Priseksempel

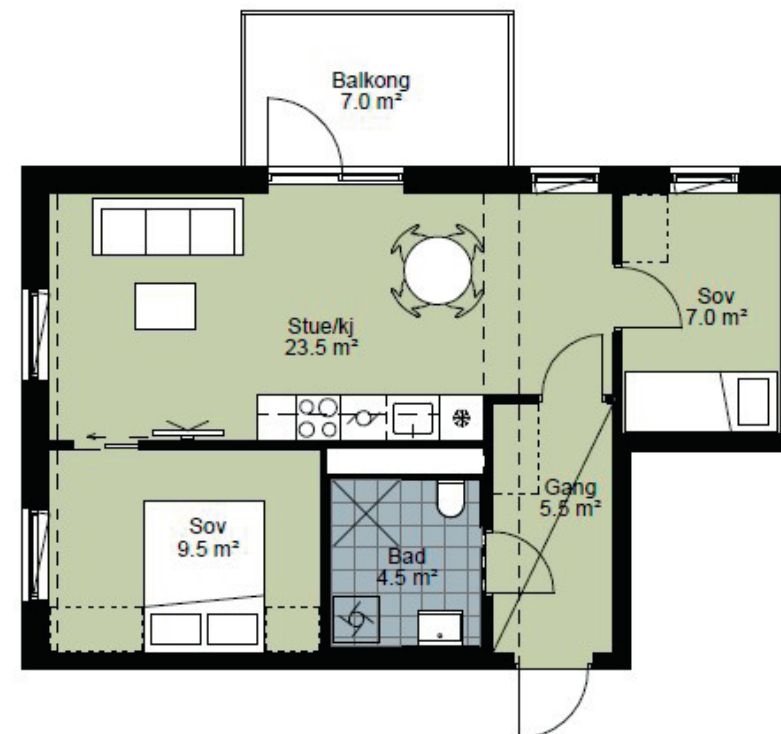
3-roms leilighet

Leilighetsnr: A-202
Rom 3
BRA-i 52
Etasje 2

	50% Boligspleis med OsloBolig	50% Boligspleis - uten eget lån	100% Kjøpesum ordinært kjøp
Pris	2 900 000	2 900 000	5 600 000
Innskudd	870 000	870 000	1 680 000
Fellesgjeld	2 030 000	2 030 000	3 920 000
Omkostninger	4 925	4 925	9 850
Totalpris	2 904 925	2 904 925	5 609 850
<i>Minimum egen sparing (10%)</i>	290 000	874 925	560 000
<i>Eget banklån - inntil</i>	580 000	0	1 120 000
Månedlige kostnader			
Driftskostnad	1 131	1 131	2 262
TV / Bredbånd	349	349	349
Renter fellesgjeld	9 219	9 219	18 438
Leie til OsloBolig	11 500	11 500	0
Totale kostnader per måned	22 199	22 199	21 049
Rentekostnad og avdrag på eventuelt eget banklån 1)	3 572	0	6 897
Totale kostnader, inkl. renter på eget banklån	25 771	22 199	27 946

1) Serielån 90%, løpetid 25 år, 5,2 % rente, 22% skattemessig fradrag

2) Strøm og oppvarming, samt eget vannforbruk er ikke inkludert i fellesutgifter

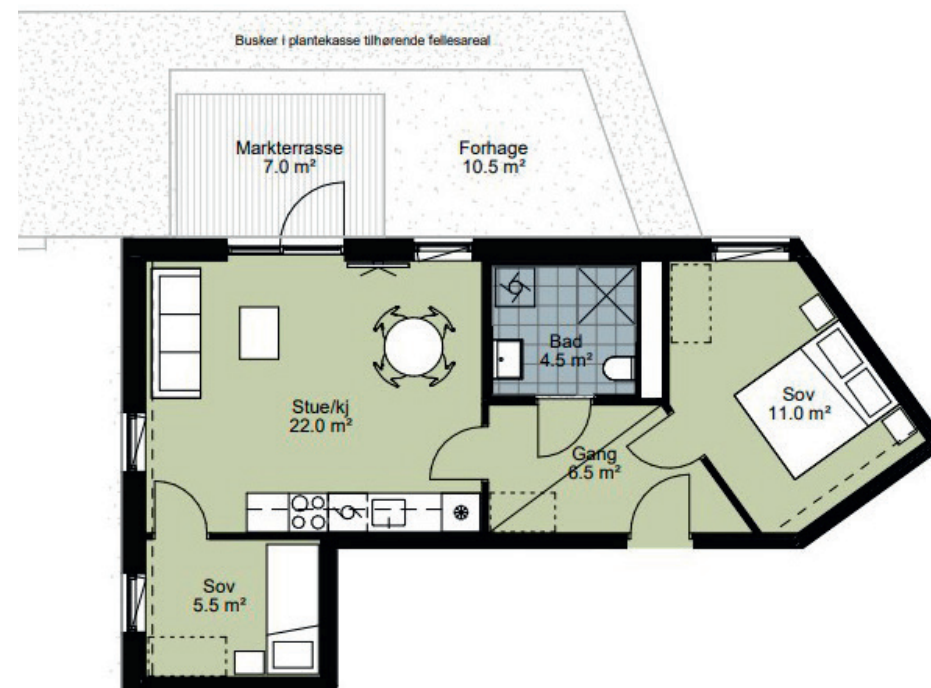


Priseksempel

3-roms leilighet

Leilighetsnr: B-103
Rom 3
BRA-i 52
Etasje 1

	50% Boligspleis med OsloBolig	50% Boligspleis - uten eget lån	100% Kjøpesum ordinært kjøp
Pris	2 800 000	2 800 000	5 600 000
Innskudd	840 000	840 000	1 680 000
Fellesgjeld	1 960 000	1 960 000	3 920 000
Omkostninger	4 925	4 925	9 850
Totalpris	2 804 925	2 804 925	5 609 850
<i>Minimum egen sparing (10%)</i>	280 000	844 925	560 000
<i>Eget banklån - inntil</i>	560 000	0	1 120 000
Månedlige kostnader			
Driftskostnad	1 269	1 269	2 538
TV / Bredbånd	349	349	349
Renter fellesgjeld	8 901	8 901	17 802
Leie til OsloBolig	11 250	11 250	0
Totale kostnader per måned	21 769	21 769	20 689
Rentekostnad og avdrag på eventuelt eget banklån 1)	3 448	0	6 897
Totale kostnader, inkl. renter på eget banklån	25 217	21 769	27 586



- 1) Serielån 90%, løpetid 25 år, 5,2 % rente, 22% skattemessig fradrag
2) Strøm og oppvarming, samt eget vannforbruk er ikke inkludert i fellesutgifter

Priseksempel

3-roms leilighet

Leilighetsnr: C-102
Rom 3
BRA-i 52
Etasje 1

	50% Boligspleis med OsloBolig	50% Boligspleis - uten eget lån	100% Kjøpesum ordinært kjøp
Pris	3 050 000	3 050 000	5 600 000
Innskudd	915 000	915 000	1 680 000
Fellesgjeld	2 135 000	2 135 000	3 920 000
Omkostninger	4 925	4 925	9 850
Totalpris	3 054 925	3 054 925	5 609 850
<i>Minimum egen sparing (10%)</i>	310 000	919 925	560 000
<i>Eget banklån - inntil</i>	605 000	0	1 120 000
Månedlige kostnader			
Driftskostnad	1 119	1 119	2 238
TV / Bredbånd	349	349	349
Renter fellesgjeld	9 696	9 696	19 392
Leie til OsloBolig	11 500	11 500	0
Totale kostnader per måned	22 664	22 664	21 979
Rentekostnad og avdrag på eventuelt eget banklån 1)	3 725	0	6 897
Totale kostnader, inkl. renter på eget banklån	26 389	22 664	28 876

1) Serielån 90%, løpetid 25 år, 5,2 % rente, 22% skattemessig fradrag

2) Strøm og oppvarming, samt eget vannforbruk er ikke inkludert i fellesutgifter

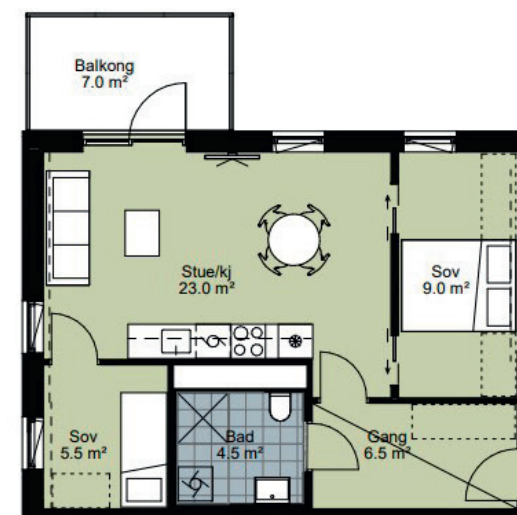


Priseksempel

3-roms leilighet

Leilighetsnr: C-203
Rom 3
BRA-i 51
Etasje 2

	50% Boligspleis med OsloBolig	50% Boligspleis - uten eget lån	100% Kjøpesum ordinært kjøp
Pris	2 900 000	2 900 000	5 600 000
Innskudd	870 000	870 000	1 680 000
Fellesgjeld	2 030 000	2 030 000	3 920 000
Omkostninger	4 925	4 925	9 850
Totalpris	2 904 925	2 904 925	5 609 850
<i>Minimum egen sparing (10%)</i>	290 000	874 925	560 000
<i>Eget banklån - inntil</i>	580 000	0	1 120 000
Månedlige kostnader			
Driftskostnad	1 119	1 119	2 238
TV / Bredbånd	349	349	349
Renter fellesgjeld	9 219	9 219	18 438
Leie til OsloBolig	11 500	11 500	0
Totale kostnader per måned	22 187	22 187	21 025
Rentekostnad og avdrag på eventuelt eget banklån 1)	3 572	0	6 897
Totale kostnader, inkl. renter på eget banklån	25 759	22 187	27 922



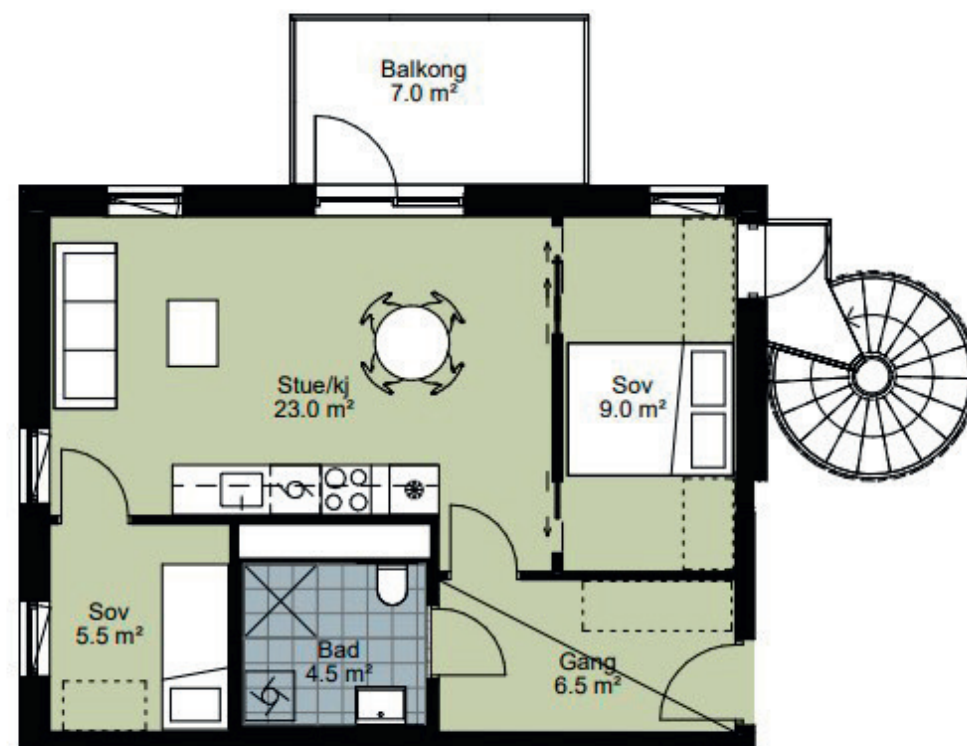
- 1) Serielån 90%, løpetid 25 år, 5,2 % rente, 22% skattemessig fradrag
2) Strøm og oppvarming, samt eget vannforbruk er ikke inkludert i fellesutgifter

Priseksempel

3-roms leilighet

Leilighetsnr: C-503
 Rom 3
 BRA-i 51
 Etasje 5

	50% Boligspleis med OsloBolig	50% Boligspleis - uten eget lån	100% Kjøpesum ordinært kjøp
Pris	3 175 000	3 175 000	5 600 000
Innskudd	952 500	952 500	1 680 000
Fellesgjeld	2 222 500	2 222 500	3 920 000
Omkostninger	4 925	4 925	9 850
Totalpris	3 179 925	3 179 925	5 609 850
<i>Minimum egen sparing (10%)</i>	320 000	957 425	560 000
<i>Eget banklån - inntil</i>	632 500	0	1 120 000
Månedlige kostnader			
Driftskostnad	1 119	1 119	2 238
TV / Bredbånd	349	349	349
Renter fellesgjeld	10 094	10 094	20 188
Leie til OsloBolig	11 500	11 500	0
Totale kostnader per måned	23 062	23 062	22 775
Rentekostnad og avdrag på eventuelt eget banklån 1)	3 895	0	6 897
Totale kostnader, inkl. renter på eget banklån	26 957	23 062	29 672



1) Serielån 90%, løpetid 25 år, 5,2 % rente, 22% skattemessig fradrag

2) Strøm og oppvarming, samt eget vannforbruk er ikke inkludert i fellesutgifter



Illustrasjon. Avvik kan forekomme.

OSLO BOLIG

Ta gjerne kontakt med vår eiendomsmegler i EiendomsMegler 1 Østlandet AS



Wenche Mauseth

prosjektmegler

Mob: 918 27 960

wenche.mauseth@em1oav.no



Vi hjelper deg gjerne!

Send oss dine spørsmål på e-post:

post@oslobolig.no

oslobolig.no