

Bolig i Oslo

*Tips og informasjon til deg
som skal flytte hjemmefra, eller
kjøpe bolig for første gang.*

Eie eller
leie?



Innhold

- 4 Leie bolig
- 5 Oppgave: hvor og hvordan vil du bo?
- 6 Hvordan finne bolig i Oslo?
- 7 Student
- 8 Visning
- 9 Bolig-CV
- 10 Kontrakt
- 12 Kjøpe bolig
- 13 Betalingsevne og -vilje
- 15 Renter
- 16 Boligtyper og budrunde
- 17 Oppgave: budsjett

Skal du flytte?

Pris, beliggenhet, og hvor kresen du er, avgjør hva slags bolig du kan velge. Det kan være mye å sette seg inn i når man skal flytte. I denne brosjyren har vi samlet tips og informasjon til deg som skal leie eller kjøpe bolig for første gang.



Leie bolig

Å finne et sted å bo i Oslo kan være både tidkrevende og dyrt. Er du tålmodig og leter riktig, trenger det ikke være vanskelig å finne den rette boligen for deg.

Mange unge velger å bo i kollektiv. Det betyr at man bor flere sammen i en bolig og har fellesarealer som kjøkken, stue og toalett. Husleien og fellesutgifter blir fordelt på de som bor der, og derfor er det som regel billigere enn å bo alene. Hvis du er heldig er det mulig å finne et rom til 4000 kr, men vanligvis er leieprisen for et rom i et kollektiv rundt 6000 kr eller mer.

Ikke alle har lyst til å bo i kollektiv, og da kan en hybel eller leilighet være aktuelt. Det er ofte dyrere enn å bo med andre. Prisene varierer fra område til område. Det er ofte rimeligere å bo utenfor sentrum, så vurder hva som er viktig for deg.

Oppgave

Kryss av for det som er viktig for deg når du skal lete etter et nytt sted å bo. Dette kan hjelpe deg med å raskere finne den boligen du har lyst på og råd til, når du senere skal se gjennom boligannonser på nett.

Bydel:

☐	Alna
☐	Bjerke
☐	Frogner
☐	Gamle Oslo
☐	Nordre Aker
☐	Vestre Aker
☐	Grorud
☐	Grünerløkka
☐	Stovner
☐	Nordstrand
☐	Sagene
☐	Sentrum
☐	Sogn
☐	St. Hanshaugen
☐	Søndre Nordstrand
☐	Ullern
☐	Østensjø

Boligtype:

☐	Rom i bofellesskap (kollektiv)
☐	Hybel
☐	Leilighet

Fasiliteter:

☐	Møblert
☐	Delvis møblert
☐	Hvitevarer

Månedssleie:

Minimum	kr
Maks	kr

Tips:

- Det er dyrere å bo i sentrums-nære bydeler
- Det er billigere å bo i kollektiv
- Du kan spare mye ved å leie en bolig som er møblert
- Fyll ut budsjettet på siste side før du fyller ut maks- og minimumsleie

Hvordan finne bolig i Oslo?

Venner og bekjente

Den enkleste måten å få seg bolig er ofte gjennom venner og kjente. Da kan det gå raske og man får ofte de billigste leilighetene. Bruk nettverket ditt og spør over alt: På Facebook, skolen eller jobben, eller ved å henge opp lapp i butikken.

Internet

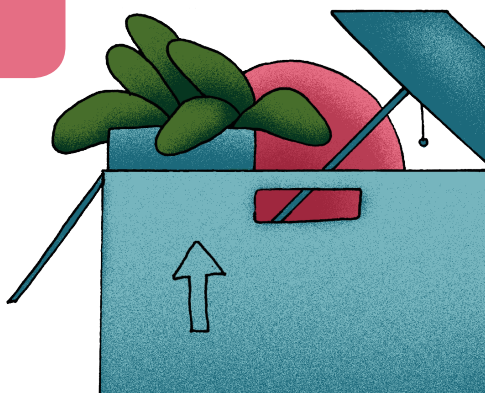
Det vanligste er å lete etter leiligheter på nettet. Her legges det ut boligannonser hver dag, men det gjelder å være rask. Ta gjerne kontakt samme dag som du ser annonsen.

Nettsider som legger ut boligannonser:

- finn.no
- hybel.no
- uniteliving.no

Les boligannonsen nøye

Her finner du informasjon som leiepris, depositum, beliggenhet, og hva som er inkludert i leieprisen. Ta aldri en bolig usett. Av og til står tidspunktet for visningen i annonsen, og da er det bare å møte opp. Passer ikke det fastsatte tidspunktet for fellesvisningen, kan du ringe og spørre om du kan få en egen avtale. Du kan også lage en annonse om deg selv og legge ut på nettet. Mange utleiere velger å lete etter leietakere på internett. Annonsen din bør inneholde informasjon om hvilken type bolig du søker, hva du gjør (student, fast jobb e.l.) og hvor i byen du vil bo, hvis beliggenhet er viktig for deg.



Student

Som student i Oslo kan du søke om å leie studentbolig. Studentboliger har ofte billigere leiepris og depositum, som er tilpasset studentøkonomien.

Noen studentboliger har eget bad og kjøkken, men det vanligste er å dele dette med andre. Søk tidlig for å øke sannsynligheten for å få studentbolig. Eterspørselen er økende gjennom sommeren. Det er hovedsakelig to aktører som leier ut studentboliger i Oslo.

Studentskipnaden i Oslo og Akershus (SiO)

- Tilbyr boliger for studenter som tar en høyere utdanning ved et av SiO sine læresteder.

Anker studentbolig

- Tilbyr studentboliger for elever og lærlinger på videregående skole, og studenter som tar høyere utdanning i Oslo.



Visning

Visning betyr at du inviteres til å se på boligen, og utleier får møte deg. Det er ofte mange på visning samtidig, og det kan være vanskelig å skille seg ut. Bruk visningen godt til å spørre om det du lurer på, og still gjerne spørsmål om leiligheten og nabolaget. Dette kan gjøre at utleier husker deg, og øker sjansene dine til å bli tilbudt å leie boligen.

Spørsmål du kan stille på visning

- Hvor mye strøm bruker leiligheten?
- Hva kan jeg gjøre av endringer, for å gjøre den hjemmekoselig eller praktisk?
- Hvor er fellesområdene og hva er reglene for bruk av dem?
- Hvordan har dialogen med tidligere leietakere vært?
- Har boligen kjeller eller bod?
- Er det mye støy fra gata eller naboene?

Bolig-CV

Det kan være vanskelig å skille seg ut når man er på visning. Det kan derfor være lurt å legge igjen noe som gjør at utleier husker deg. En bolig-CV er litt som en jobb-CV og søknad, sammenlagt. Her skriver du litt om deg selv, slik at utleier kan få et bedre inntrykk av deg. Det kan være lurt å ha med et bilde, da kan huseier kjenne deg igjen fra visningen. En bolig-CV er ikke noe du MÅ ha. De fleste drar på visning uten en bolig-CV.

På UngInfo.no kan du laste ned bolig-CV mal. Du kan også komme innom senteret vårt hvis du ønsker hjelp.

En bolig-CV bør inneholde:

- Kontaktinformasjon
- Litt om deg selv
- Betalingsevne
- Tidligere steder du har leid bolig
- Referanser

Eksempel på en bolig-CV

Bolig-CV

Ahmed Andersen



Kontaktinfo:

Født: 14.12.1997
Mail: post@ung.info
Tlf: 24 14 98 20
Adr: Møllergata 3

Kontaktinfo:

Tor Øyvind Toresen
Daglig leder Max
Burger
97979797

Mina Å. Mortensen
Trener Røa Taekwondo
91919191

Min situasjon

Jeg bor for øyeblikket hjemme hos mine foreldre, men ønsker å bo nærmere sentrum hvor jeg går på skole. Dessuten liker jeg området hvor hybelen ligger, og tror jeg kan trives godt der. Jeg er helst interessert i langtidsleie.

Litt om meg selv

Jeg er glad gutt på 20 som er født og oppvokst i Oslo. For tiden går jeg første året på paramedic på Høgskolen i Oslo og utdanner meg til å bli ambulansesjåfør. I tillegg jobber jeg deltid på Max-burger på Grønland. Jeg begynte å jobbe heltid på Max rett etter videregående for å spare litt og har fortsatt å jobbe der ved siden av studiene. På fritiden min trener jeg Taekwondo, liker å være med venner og er litt hobbykokk. Som person er jeg rolig og liker å ha orden på saker og ting. Kollegaer og venner beskriver meg som ærlig og veldig pålitelig. Jeg røyker ikke, og har heller ingen husdyr.

Min betalingsevne

Min inntekt fra deltidsjobben og støtten jeg får fra Lånekassen gjør at jeg kan betale kr. 6000,- i husleie pr.mnd.

Kontrakt

Du bør alltid ha en skriftlig kontrakt når du leier. Da står du sterkere hvis det oppstår konflikt med utleier. Det er viktig å lese nøye gjennom leiekontrakten før man signerer. En husleiekontrakt skal følge Husleieloven, men

dette skjer dessverre ikke alltid. Vær oppmerksom på dette! Skulle du være usikker på kontrakten din og vil at noen andre skal se over den, er du hjertelig velkommen til UngInfo.

Seks punkter du bør se etter i en kontrakt

1. Husleie

Her burde det stå noe.

2. Depositum

Et pengebeløp du betaler for å garantere at du kan erstatte hvis du ødelegger noe i leiligheten til utleier eller ikke betaler husleie. Det er tillatt å kreve depositum tilsvarende 6 måneder husleie, men det er mest vanlig med 3 måneder. Pengene skal settes inn på depositumskonto i ditt navn. Du skal ikke godta å sette inn penger på en konto som kun utleier disponerer. Depositumet er DINE penger og du skal ha rentene fra kontoen. Det er også utleier som skal betale for opprettelse av kontoen.

3. Er leiekontrakten tidsbestemt?

Hvis den er tidsbestemt betyr

det at den gjelder for en bestemt periode. Da opphører leiekontrakten uten oppsigelse den datoen dere har blitt enige om.

4. Vedlikehold

Hva er ditt og huseier sitt ansvar?

5. Oppsigelsestid

Oppsigelsestiden skal stå i kontrakten. Den gjelder begge veier, både for deg og utleier.

6. Utkastelse

Utleier kan si opp leieavtalen med deg dersom du har brutt visse regler. Oppsigelsen skal være skriftlig, inneholde en begrunnelse og opplyse om at du kan protestere skriftlig innen én måned.

Vær oppmerksom: Dette er ikke lov

Prisøkning

Huseier kan ikke øke husleien før du har bodd i boligen i ett år. Deretter kan prisen kun økes med så mye som prisene har økt ellers i samfunnet (dette kalles *konsumprisindeks*).

Gebyrer

Avgifter og gebyrer utover husleie er forbudt. Eksempler på gebyrer er kabel-TV, vaktmester, forsikring og nøkkelgebyrer.

Forskuddsleie

Det er ikke tillatt å kreve mer enn en månedsleie i forskudd.

Bare du har adgang

Det er bare du som skal ha nøkkel til leiligheten, og besøk fra huseier skal avtales på forhånd.



Kjøpe bolig

Å kjøpe bolig er et stort steg og en drøm for mange. Hvis du planlegger godt kan det bli mulig. De aller fleste tar opp boliglån for å kjøpe bolig. Før man begir seg ut på dette er det greit å ha oversikt over begreper du kan møte på veien, slik at du kan ta de valgene som passer din situasjon best.

Det er vanlig å ta opp et boliglån som nedbetales i løpet av 25 til 30 år.



Betalingsevne og -vilje

Hvor mye lån du kan få regnes ut fra din betalingsevne:

- Hvor mye har du i inntekt?
- Hvor høyt forbruk har du?
- Har du annen gjeld, f.eks studielån?
- Hvor mye kan du klare å betale på kort og lang sikt?
- Hva skjer hvis renta stiger?

Bankene har som praksis at de ikke låner ut mer enn fem ganger av årsinntekten din (før skatt). For eksempel kan du få et boliglån på 1,6 millioner, om du har en årsinntekt på 400 000 kr.

Om du vil ha informasjon om dine fremtidige betalingsevner, kan du bestille et møte med en rådgiver i banken. Du kan bestille time via nettsidene til den banken du ønsker å ta kontakt med.

**Fem ganger
årsinntekt**

Finansieringsbevis

Et finansieringsbevis er en forhåndsvurdering av hvor mye du vil kunne låne i banken. Et slikt bevis trenger du for å kunne legge inn et bud på en bolig. Det er banken som kan gi deg finansieringsbevis. Dette kan du bestille på nettsidene til banken.

Krav til egenkapital

Bankene vil kreve at du stiller med egenkapital for boligkjøpet. Det er i dag krav til 15 prosent egenkapital hvis man skal ta opp boliglån. Dette betyr at du må å ha 15 prosent av boligens totalpris, før du kan kjøpe. For eksempel må du ha minst 300.000 kr i egenkapital om du skal søke om et boliglån for å kjøpe en bolig til to millioner.

Det kan derfor være lurt å spare opp en del penger. Jo mer egenkapital, jo bedre sikkerhet får banken for sitt lån til deg og du får bedre rente på lånet.

15%



Kausjonist

Noen ganger kan bankene godta en kausjonist i stedet for deler av egenkapitalbeløpet. En kausjonist er ansvarlig for lånet på samme måte som låntaker. Dersom låntaker ikke betaler, vil banken kreve at kausjonisten betaler. En kausjonist er ofte en person du kjenner godt, familiemedlemmer eller lignende.

Sparing

Det er normalt å måtte bruke tid på å spare opp egenkapital før man kan kjøpe sin første bolig. Et sted å starte kan være å opprette en BSU-konto.

BSU: Boligsparing for ungdom

Å ha penger på en BSU-konto gir god rente og skattefordeler. Man kan spare opp til 25 000 kr på BSU-konto hvert år til man når maksgrensen på 300 000 kr

Renter

Når du har funnet ut hvor mye du kan og vil ta opp i boliglån, vil neste steg være å sjekke hvilke banker som kan gi deg best mulig renter på lånet. Renter er kostnaden du betaler for å låne penger. Dette er en kostnad som kommer i tillegg til det du må nedbetale på selve boliglånet. Bankene kjemper om å tilby lavest mulig rente til sine kunder, så det kan være greit å undersøke litt før du bestemmer deg for bank.

Husk at det er forskjell på *nominell rente* og *effektiv rente*. Den effektive renten er det du faktisk betaler, inkludert alle gebyrer. Nominell rente viser ikke gebyrene og viser derfor ikke hva de reelle kostnadene vil være. Deretter må du ta stilling til om du ønsker fast eller flytende rente på lånet.

Fast rente

Du binder renten i en avtalt periode, ved å betale den samme rentesatsen hver måned, uavhengig av svingninger i markedsrenten. Hvis forutsigbare lånekostnader er viktig for deg, kan fastrentelån være et godt alternativ.

Flytende rente

Et lån med flytende rente følger markedsrenten. Går rentenivået opp, får du høyere lånekostnader, mens du får lavere lånekostnader hvis rentenivået går ned. Har du økonomi til å håndtere svingninger i markedet, viser historien at det over tid som regel lønner seg å velge flytende rente.

Boligtyper

Når du er på boligjakt vil du i hovedsak komme borti tre typer boliger: selveier, andel og aksje. Alle boligtypene kan ha fellesutgifter som må betales, i tillegg til nedbetalingen av eget lån. Vær oppmerksom på hvor høye de eventuelle fellesutgiftene er når du leser boligannonser.

Andel

Som andelseier får du borettslag til en bestemt bolig i et borettslag. I praksis betyr dette at du også betaler en månedlig husleie, denne går til utvendig vedlikehold og lignende, som borettslaget sammen har ansvar for.

Selveier

Kjøper du en selveierbolig har du både mer frihet og ansvar for din egen bolig. Du kan for eksempel leie ut boligen, pusse opp uten samtykke fra et borettslag og det er lite eller ingen fellesutgifter.

Aksje

En aksjeleilighet er en leilighet hvor bygården eies av et aksjeselskap. I praksis betyr det at du kjøper en eller flere aksjer i selskapet og får rett til å bo i en bestemt leilighet. Du betaler ikke konkret for den, men for en andel av hele selskapet.

Budrunde

Når du har vært på visning og funnet en bolig du liker kan du, om du har finansieringen i orden, legge inn et bud. Et bud er en skriftlig bekreftelse på at du vil kjøpe boligen og inneholder informasjon om hvor mye du er villig til å betale. Det første budet må leveres skriftlig til megler.

Når en bolig har flere interesserte kjøpere, flere personer har lagt inn bud, må megleren organisere en auksjon, populært kalt budrunde. Her har de som er interessert mulig å høyne budet sitt. Budrunden varer vanligvis til kl. 12, dagen etter visning. Da vil det komme frem hvem som har vunnet budrunden og dermed får kjøpe boligen.

Når du har vunnet budrunden signerer du en kontrakt på kjøpet. Deretter tar du kontakt med banken, som vil overføre pengene til megler. Du vil samtidig avtale med banken om hvilken konto de skal trekke egenkapitalen fra. Boliglånet vil altså aldri være på din konto.

Oppgave

Budsjett er et fint hjelpemiddel for å finne ut hvor mye du kan betale i leie, få i lån, spare til boliglån, eller rett og slett hva du kan bruke på mat i løpet av en måned.

Inntekt:

lønn/stipend

+

kr

annet

+

kr

Utgifter:

husleie

-

kr

strøm og oppvarming

-

kr

internett

-

kr

mobil

-

kr

månedskort/transport

-

kr

mat

-

kr

fritid*

-

kr

sparing

-

kr

Sum:

=

Kr

*Fritid betyr her alt fra Netflix, Spotify til kino/konsertbilletter og ferieturer.

[illegible]

Dette kan vi på UngInfo hjelpe deg med:

Tenke høyt. Vi har oversikt over de aller fleste mulighetene som finnes der ute, og våre informasjonskonsulenter kan hjelpe deg med å kartlegge dem og finne ut hva som er interessant for deg.

Printe, skanne og kopiere. Vi kan hjelpe deg å printe ut, skanne eller kopiere dokumentene du trenger for å søke på skole.

Vi har tid. Senteret vårt ligger i Møllergata 3. Du trenger ingen timeavtale, og du kan komme innom og prate med oss når som helst i vår åpningstid.

Spør oss
om alt!

ALT ER
GRATIS!

UngInfo er et gratis informasjons- og veiledningssenter for unge mellom 13 og 27 år. Vi sier «spør oss om alt», og får mange spørsmål om utdanning, jobb, bolig, fritid, helse m.m. Senteret vårt har åpent seks dager i uken og du trenger ikke bestille time på forhånd. Kom innom på en kopp kaffe eller te, og en prat.

Sees på UngInfo i Møllergata 3!

Hent mer informasjon på våre nettsider:
www.unginfo.no

Åpningstider: Man – fre: 11:00 - 17:00
Lør: 12:00 - 17:00

Adresse: Møllergata 3
0179 Oslo

Mail: post@ung.info
Tlf: 24 14 98 20

Utgitt i desember 2018 av:

UNGinfo