



# INTRO

Den danske realkreditmodel så dagens lys for over 200 år siden, og den fungerer grundlæggende efter de samme principper i dag. Efter Københavns brand i 1795 opstod der behov for billige lån til genopbygningen. Resultatet blev det danske realkreditsystem, hvor låntagere fandt ud af, at det var muligt at låne i forening. Derfor blev de første kreditforeninger dannet.

I dag låner vi penge på en lignende måde i det, der i dag kaldes realkreditinstitutter.

I Vejen Hjem skal I selv prøve kræfter med realkreditsystemet. I skal tjene jeres egne penge, købe fast ejendom samt optage og omlægge lån – alt sammen med det formål at optjene så meget glæde som muligt.

**Den, som er nået længst på Glædens Vej, når spillet er slut, har vundet!**

## OPGAVER:

- Vælg en oplæser, som har spillet flest spil.
- Læs spilmanualen og opgaverne.
- Vend nu siden, og begynd spillet!

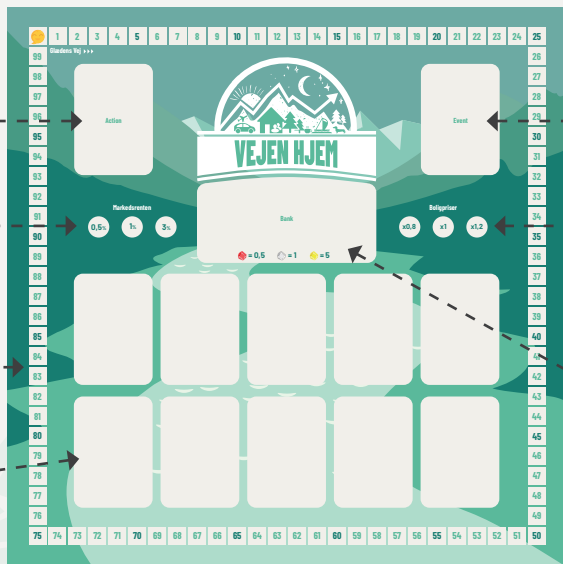
# SPILLEPLADEN

Læg her bunken med Actionkort til Fase 25 år. Bland dem godt.

Læg en counter (transparent grøn brik) på Markedsrenten 1%

I kanten løber Glædens Vej, hvor I rykker frem, når I scorer glædespoint.

De 10 pladser bruges til Actionkort i Planlægningsrunderne.



Læg her bunken med Eventkort. Bland dem godt **uden** at kigge på dem.

Læg en counter (transparent grøn brik) på Boligpriser på x1.

Læg alle ressourcer i Banken. Banken indeholder de ressourcer, som I kan tjene gennem jeres jobs og andre indtægtskilder.

# VÆRDIPLADEN

**Jeres realkreditlån:** Viser Markedsrenten og den afdragstid, I har valgt for jeres lån. Her har I overblik over jeres restgæld for jeres lån. Denne del af Værdipladen skal I først benytte, når I skal optage et realkreditlån.

**Jeres økonomi:** Brug regneområdet til at holde styr på ressourcerne, når I tæller indtægter og udgifter. I jeres opsparing lægger I løbende jeres overskydende penge.

The diagram shows the layout of the 'Værdipladen' (Value Board) with various sections and options:

- Markedsrenten:** -0,5%, 0,5%, -1%, 1%, -3%, 3%
- Afdrag:** -1% (30 års), -1,5% (20 års), 0% (10 års)
- Restgæld:** x0,5, x1, x1,5, x2, x2,5, x3, x3,5, x4
- Regneområde:** A large empty box for calculations.
- Opsparing:** A large empty box for savings.
- Actionrunden:** A section with instructions for using the board.
- Låntype:** A central section with four quadrants: FAST (Lån uden afdrag), VARIABEL (Lån med afdrag), and two others with interest rates of -2%, -1,5%, -1%, and -0,5%.

← **Låntype:** Den låntype I vælger, når I fx tager et fastforrentet lån med afdrag. Denne del af Værdipladen skal I først benytte, når I skal optage et realkreditlån.

← **Actionrunden:** Her får I i korte træk forklaret, hvordan I gennemfører Actionrunden. Pladsen bruges også til Personabogen.

## OPGAVER:

- Læg jeres Værdiplader på bordet foran jer.
- Peg på de forskellige områder på Værdipladen, mens du læser teksten, der passer til.

# PERSONA

I Vejen Hjem får I alle hver jeres persona, som I skal følge igennem tre livsfaser - når personaen er 25, 35 og 55 år.

I skal føre jeres persona gennem livet og hjælpe dem med at opnå deres drømmemål. Alle har i hver fase en række hemmelige mål, og hvis de indfries, rykker I frem på Glædens Vej.



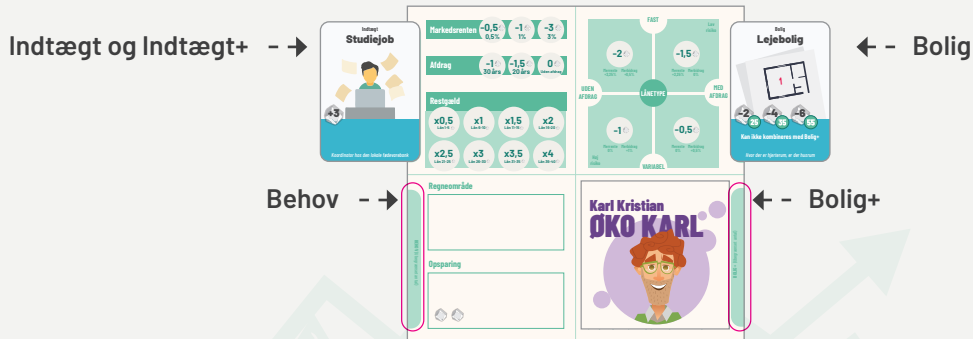
← - **Glædespoint:** Her er de glædespoint, I kan få, hvis I opnår målet, inden fasen slutter.

## OPGAVER:

- Giv hver spiller/hold en personabog.
- Brug lidt tid på at læse personabeskrivelserne og målene.
- Læs personabeskrivelserne højt for hinanden, men hold målene hemmelige!
- Uddel de Indtægt- og Boligkort, som passer til de forskellige personaer.
- Hver spiller starter med 2 ressourcer i deres Opsparing.
- Find jeres personabrik (kig efter farven, som passer til jeres persona), og placer den ved start på spillepladen.

# INTRO TIL FASE 25 ÅR

I starter det sted i livet, hvor jeres persona er 25 år. I har allerede en lejebolig og en mindre indkomst. Ingen af jer har prøvet at eje en bolig eller haft et realkreditlån før. I vil få mulighed for at købe jeres egen bolig, men det kræver, at I tager et lån.



## OPGAVER:

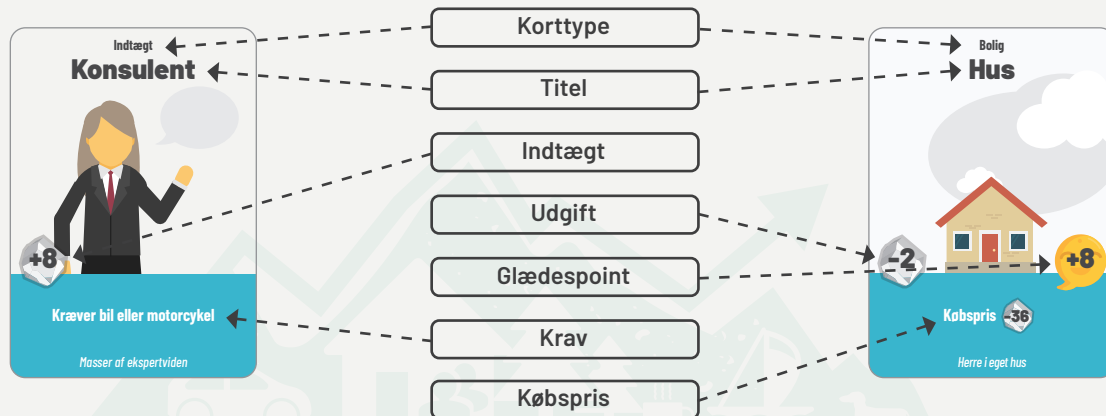
- Læg jeres personas Indtægt- og Boligkort omkring Værtdipladen.
- Peg på de forskellige områder på Værtdipladen, mens du læser teksten, der passer til.

# ACTIONKORT: INDTÆGT OG BOLIG

Til alle tre faser, Fase 25 år, Fase 35 år og Fase 55 år, hører 30 Actionkort. De består af fem forskellige slags kort.

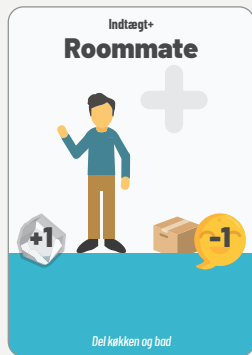
- ① **Indtægt:** Giver indtægt og plus på kontoen.  
Dette kort må I kun have ét af omkring jeres Værdiplade.

- ② **Bolig:** Ønsker I at købe en bolig, har I mulighed for at optage et realkreditlån til finansieringen. Dette kort må I kun have ét af omkring jeres Værdiplade.

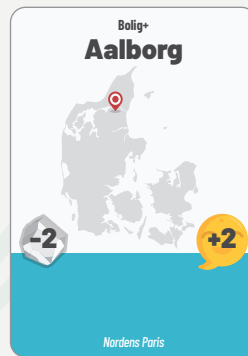


# ACTIONKORT: INDTÆGT+, BOLIG+ OG BEHOV

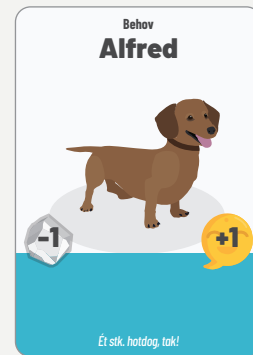
- 3 **Indtægt+:** Giver en ekstra indtægt. Dette kort må I have maks. to af omkring jeres Værdiplade.



- 4 **Bolig+:** Er forskellige udvidelser til boligen. Dette kort må I have ubegrænset antal af omkring jeres Værdiplade.



- 5 **Behov:** Ting eller oplevelser, der kan give jer glæde i livet. Dette kort må I have ubegrænset antal af omkring jeres Værdiplade.

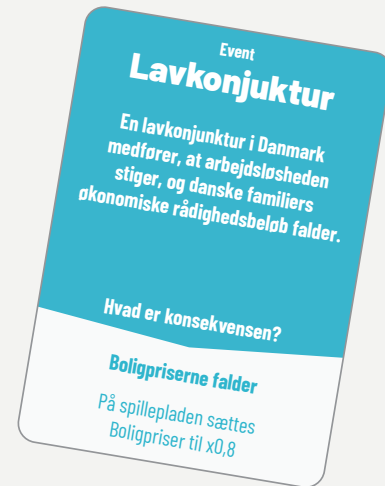




# EVENTKORT

Igennem de tre livsfaser, Fase 25 år, Fase 35 år og Fase 55 år, sker der events. Events påvirker markedet, og det kan have både positive og negative konsekvenser for Markedsrenten, Boligpriserne eller måske noget helt tredje?

- Eventkort trækkes fra omgang 3 i Fase 25 år. Derefter trækkes ét Eventkort i hver omgang.
- Eventkort trækkes som det første i en omgang (før Actionkortene lægges ud).
- Eventkortet bliver liggende synligt øverst i bunken og har effekt, indtil næste Eventkort trækkes.



# LIVSFASER

Spillet består af tre livsfaser, Fase 25 år, Fase 35 år og Fase 55 år. Disse faser indeholder tre omgange, som hver består af en Planlægningsrunde og en Actionrunde. Hver Planlægningsrunde indeholder 10 Actionkort, som I kan vælge og senere bruge i Actionrunderne. I hver fase sker der også en eller flere events.



# PLANLÆGNINGSRUNDEN

I Planlægningsrunden er målet at få samlet så mange Actionkort som muligt, der passer til netop jeres personas mål for denne fase. Tænk på, hvilke kort der hjælper jer med at samle så meget glæde som muligt, men husk også jeres økonomi.

I skiftes til at vælge ét af de Actionkort, der ligger på spillepladen, men hvis en spiller ikke ønsker flere kort, meldes der pas. Det betyder dog, at spilleren ikke må vælge flere kort resten af omgangen. Runden slutter, når der ikke er flere kort, eller når alle spillere har meldt pas.

De kort, I vælger, holdes på hånden (maks. 5 kort pr. spiller). I vælger selv hvilke kort, og disse må gerne overføres til de andre faser. Har I for mange kort, vælger I selv, hvilke kort I ønsker at kassere. Alle de kasserede kort lægges væk og kommer ikke med i spillet igen.

## OPGAVER:

- Læg 10 Actionkort (Fase 25 år) ud på de tomme pladser på spillepladen med forsiden opad.
- Bunken lægges tilbage på pladsen med forsiden nedad. De skal først bruges igen i næste omgang.
- Den yngste spiller starter med at vælge ét kort fra pladen. **Kortene holdes på hånden, men er ikke hemmelige.**
- Hvis der er kort tilbage på spillepladen, fjernes de, når omgangen slutter.

# ACTIONRUNDEN

I Actionrunden skal I bruge nogle af de kort, I har samlet i Planlægningsrunden. Vælg de kort, som passer bedst til jeres personals mål, og som bringer jer længst frem på Glædens Vej. De kort, som holdes på hånden, gemmes til næste omgang, og der kan være specifikke krav på nogle kort. Har I ikke råd til at betale for ét eller flere kort, tages disse tilbage på hånden eller kasseres.

- Læg de ønskede Indtægt, Indtægt+, Bolig+ eller Behovskort på bordet.
- Udregn indtægter på alle Indtægt og Indtægt+ kort. Tag beløbet fra Banken, og læg det på Regneområdet.
- Udregn udgifter på Behov, Bolig og Bolig+ kort. Tag beløbet fra Regneområdet, og betal Banken.
- Betal jeres Realkreditlån: Tag beløbet fra Regneområdet, og betal Banken. Se s. 19.
- Optag et Realkreditlån: Læg det Boligkort på bordet, som I ønsker at købe. Se s. 17.
- Tag evt. restbeløbet fra Regneområdet, og læg det ned i jeres Opsparing.
- Optæl jeres glædespoint, og ryk frem på Glædens Vej.

## OPGAVER:

- Læs punkterne højt et ad gangen, mens alle spillere udfører dem på samme tid.

# FASE 25 ÅR - OMGANG 2 OG 3

I skal nu i gang med de to sidste omgange i Fase 25 år.

Gentag Planlægningsrunden (se s. 11) og derefter Actionrunden (se s. 12) i både omgang 2 og 3. Fasen slutter, når der er spillet 30 Actionkort og ét Eventkort.

Til sidst er det tid til at afsløre jeres personas mål for hinanden. Det skal I gøre efter den sidste Actionrunde i omgang 3.

**Husk at trække ét Eventkort, inden I starter omgang 3.**

## OPGAVER:

- Spilleren til venstre for den, der startede sidste omgang, starter næste omgang.
- Spil de to sidste omgange.
- Læs beskrivelsen af jeres personas mål for Fase 25 år højt for hinanden.
- Optæl de glædespoint, I har optjent i denne fase, og ryk jeres brikker tilsvarende dette antal på Glædens Vej.
- Læg resten af Actionkortene for Fase 25 år væk.

## FASE 35 ÅR - OMGANG 1, 2 OG 3

Jeres personaer er nu blevet 10 år ældre. I drømmer nu om større boliger, mere på lønkontoen og måske et barn? Hvis I ikke fik købt bolig i Fase 25 år, er det måske tid til at prøve kræfter med det nu? I denne fase kommer der også til at ske events, som vender op og ned på jeres boligdrømme. Husk at kigge på jeres personas mål for Fase 35 år.

Gentag alle tre omgange med Actionkortene for Fase 35 år.

Husk at trække ét Eventkort, inden I starter omgang 1, 2 og 3.

### OPGAVER:

- Sæt Markedsrenten på 1% og Boligpriser på 1x på spillepladen.
- Find Actionkortene for Fase 35 år. Bland dem godt uden at kigge på dem.
- Gentag Planlægningsrunden og Actionrunden tre gange.
- Læs beskrivelsen af jeres personas mål for Fase 35 år højt for hinanden.
- Optæl de glædespoint, I har optjent i denne fase, og ryk jeres brikker tilsvarende dette antal på Glædens Vej.
- Læg resten af Actionkortene for Fase 35 år væk.

# FASE 55 ÅR - OMGANG 1, 2 OG 3

Jeres personaer er nu blevet 55 år. Måske I stiler mod at blive gældfrie eller direktør i et stort firma? Det kan være, at det er tid til at flytte væk fra byen? Kaster ungerne mon allerede børnebørn af sig? Lad os se, hvad der sker i denne sidste fase.

Husk at kigge på jeres personas mål for Fase 55 år. I skal nu gentage alle tre omgange med Actionkortene for Fase 55 år.

Husk at trække ét Eventkort, inden I starter omgang 1, 2 og 3.

## OPGAVER:

- Sæt Markedsrenten på 1% og Boligpriser på 1x på spillepladen.
- Find Actionkortene for Fase 55 år. Bland dem godt uden at kigge på dem.
- Læg bunken på Actionpladsen på spillepladen.
- Gentag Planlægningsrunden og Actionrunden tre gange.
- Læs beskrivelsen af jeres personas mål for Fase 55 år højt for hinanden.
- Optæl de glædespoint, I har optjent i denne fase, og ryk jeres brikker tilsvarende dette antal på Glædens Vej.
- Læg resten af Actionkortene for Fase 55 år væk.

# SPILLET VINDER

Når spillet afsluttes, og der skal kåres en vinder, skal aktiver og passiver gøres op.

I skal nu udregne jeres aktiver og passiver (balance):

- Aktiver: Opsparing og Boligkort (husk at tage højde for Boligprisen på spillepladen).
- Passiver: Restgæld (Ved Fast lån skal I udregne værdien af restgælden ved at bruge konverteringstabel på s. 22)

Hvis jeres balance er positiv, rykker I frem på Glædens Vej, mens I rykker tilbage, hvis den er negativ. I rykker en frem eller tilbage pr. 1 ressource.

Fx Millemus har en 3-værelses lejlighed til 26, 12 i restgæld (variabelt) og 4 i opsparing. Det giver en balance på  $26-12+4 = 18$ . Hun rykker derfor 18 frem på Glædens Vej.

Spilleren, der har optjent flest glædespoint, har vundet spillet!





# SÅDAN OPTAGER I ET REALKREDITLÅN

- Tjek jeres maksimale låneramme, inden I låner. Det er 4 gange jeres indtægt (inkl. Indtægt+).
- Læg det Boligkort på bordet med den bolig, som I gerne vil købe.
- Aflæs boligpriserne på spillepladen. Det afgør, hvilken pris I skal betale for jeres bolig her og nu.
- Brug eventuelt noget af jeres opsparing til boligkøbet. Det kan nedbringe lånebeløbet.
- Betal én ressource fra jeres opsparing for at optage lånet. Den dækker gebyr og udbetaling.
- Tag det beløb i banken, som I gerne vil låne af Realkreditinstituttet.
- Fyld den cirkel i Restgæld, som passer med det antal ressourcer, I har lånt.
- Aflæs Markedsrenten på spillepladen, og læg en counter på samme rente på jeres Værdiplade.
- Vælg lånetype. Få hjælp til at vælge lånetypen på s.18.
- Husk at tjekke, om jeres indtægter kan betale for jeres valg af lån, og at I stadig har luft i økonomien.
- I skal første gang betale for lånet i næste Actionrunde.

# LÅNETYPE OG RESTGÆLD

- 1 **Med afdrag:** Er der plads i økonomien til afdrag, er det oftest fornuftigt. Vælg mellem: 30 år eller 20 år.
- 2 **Uden afdrag:** Her afdrager I ikke på gælden. Har I restgæld, når spillet slutter, koster det på glæden.
- 3 **Fast:** Her er bidraget lavere og renten højere. Til gengæld er renten fast, og hvis renten stiger, så kan I få en kursgevinst ved konvertering (s. 22).
- 4 **Variabel:** Her er bidraget højere, men renten lavere. Til gengæld stiger og falder Markedsrenten på jeres lån, hver gang den skifter på spillepladen (husk: tilpas jeres Værdiplade efter spillepladen).
- 5 **Restgæld:** Her ser I jeres restgæld, som opdateres efter hvert afdrag.
- 6 **Restgælds faktor:** Ud fra jeres gælds størrelse har I en faktor, som afdraget skal ganges med. Restgælds faktoren ændres ikke i lånets løbetid.

Læg en counter på valgte Afdrag og Lånetype.

**Markedsrenten** -0,5% 0,5% -1% 1% -3% 3%

**Afdrag** -1 30 års -1,5 20 års 0 Uden afdrag

**Restgæld** x0,5 x1 x1,5 x2 x2,5 x3 x3,5 x4

**LÅNETYPE** FAST VARIABEL

**Regi** 0% +0,5%

**Regneområdet**

**Opsparing**

**Actionrunden**

- Læg de ønskede Indtægt, Indtægt+ Bolig+ eller Behovskort på bordet.
- Udregn indtægter på alle Indtægt og Indtægt+ kort. Tag beløbet fra Banken, og læg det på Regneområdet.
- Udregn udgifter på Behov, Bolig og Bolig+ kort. Tag beløbet fra Regneområdet, og betal Banken.
- Betal jeres Realkreditlån: Tag beløbet fra Regneområdet, og betal Banken. Se s. 19 i spilmanualen.
- Optag et Realkreditlån: Læg det Boligkort på bordet, som I ønsker at købe. Se s. 17 i spilmanualen.
- Tag evt. restbeløb fra Regneområdet, og læg det ned i jeres Opsparing.
- Optæl jeres glædespoint, og ryk frem på Glædens Vej.

# SÅDAN BETALER I JERES REALKREDITLÅN

Aflæs jeres counter på Værdipladen:

- ① Markedsrente    ② Afdrag    ③ Låntype    ④ Restgælds faktor

**Beregn jeres betaling pr. omgang ud fra følgende formular:**

(Markedsrente+afdrag+låntype) • Restgælds faktor

= Samlet lånebetaling pr. omgang

Fx:  $(-0,5 - 1,0 - 1,5) \cdot 1,5 = -4,5$  ressourcer

- ⑤ Beregn det beløb pr. omgang, I afdrager med ud fra følgende formular:

Afdrag • Restgælds faktor

= Samlet afdrag pr. omgang

Fx:  $-1 \cdot 1,5 = -1,5$  ressource

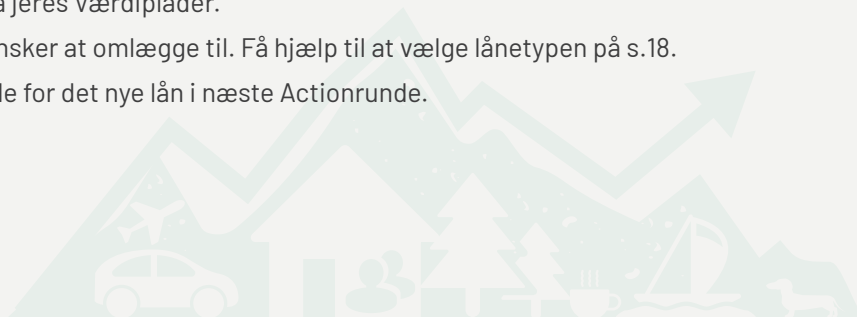
**I skal huske at fjerne det antal ressourcer, I har beregnet, fra jeres restgæld. Læg ressourcerne i banken.**

**På den måde nedbringer I jeres gæld.**

# LÅNEOMLÆGNING

Der kan være flere grunde til at lave en låneomlægning. Fx. Har I haft et lån uden afdrag? Har I optaget et fastforrentet lån, da renterne var høje? Eller ønsker I at skifte fra Variabel til Fast?

- Tjek, om jeres indtægter kan betale for jeres valg af lån, og at I stadig har luft i økonomien.
- Brug eventuelt noget af jeres opsparing for at nedbringe restgælden.
- Betal omkostningerne til låneomlægningerne: Én ressource fra jeres opsparing.
- Sæt Markedsrenten på jeres Værdiplader.
- Vælg den lånetype, I ønsker at omlægge til. Få hjælp til at vælge lånetypen på s.18.
- I skal første gang betale for det nye lån i næste Actionrunde.



# SALG AF BOLIG

I kan kun sælge jeres bolig, hvis I er solvente. Dvs. jeres boligs salgspris og opsparing lagt sammen er højere end jeres restgæld i boligen.

- Aflæs boligpriserne på spillepladen. De afgør, hvilken pris I kan sælge jeres bolig for. Udregn salgsprisen. Fx har jeres bolig en købspris på 26, og boligpriserne er på  $x0,8$ . Så kan I sælge jeres bolig til  $26 \times 0,8 = 20,8$ . Der rundes op til 21.
- Modtag pengene fra salget, og udbetal med det samme restgælden på boligen.
- Betal omkostningerne til boligsalget. Én ressource fra jeres opsparing.
- Vælg, om I vil flytte tilbage til jeres startbolig. Husk, at I kan miste effekten af de andre kort, hvis I mister jeres bolig.
- I skal i så fald tage de mistede kort op på hånden eller kassere dem.
- Vælg, om I vil købe en ny bolig. Læg det Boligkort på bordet med den nye bolig, og optag et nyt realkreditlån.

# KONVERTERING

Ved konvertering forstås i denne sammenhæng en omlægning, hvor der indfries et fastforrentet lån og optages et nyt lån.

- Konvertering kan ske i Actionrunden ved punktet 'Optag et Realkreditlån'.
- Betal omkostningen til konvertering. En ressource fra jeres opsparing.
- I vælger frit det nye låns lånetype (medmindre I kan udbetale/indfri lånet alene ud fra jeres opsparing).

Når I konverterer, får I ændret jeres restgæld ud fra nedenstående tabel. Tabellen bruges også, hvis I alene indfrier lånet uden optagelse af nyt lån og ved spillets afslutning, når aktiver og passiver skal opgøres. Tabellen viser, hvor meget jeres restgæld ændres ud fra renten på jeres lån sammenholdt med markedsrenten på opgørelsestidspunktet

Jeres nuværende låns rente			
	0,5%	1%	3%
0,5% markedsrente	-	-	-
1% markedsrente	-10%	-	-
3% markedsrente	-20%	-15%	-



Vejen Hjem er udviklet i 2020 af Forenet Kredit i samarbejde med Gametools.