

Veien til bolig



HORTEN
KOMMUNE

*Mulighetene
er akkurat her.*

Innhold

Leie av bolig	3
Private utleiere i Horten kommune	
Annonsering	4
Finn-app	
Sosiale medier	
Svar på annonsen, et eksempel	
Bolig-CV	5
Visninger	6
Vær forsiktig med hva du deler på nett og sosiale medier	
Ha is i magen	
Boliglogg	
Depositum	7-8
Depositum gjennom NAV	
Leiekontrakt	9
Gå nøye gjennom boligen før signering av utleiekontrakt	
Skriv alltid husleiekontrakt	
Leieforholdets varighet	
Kjøp av bolig	9
Litt hjelp på veien	10-11
Boligsosial bistand fra Horten kommune	
Startlån og tilskudd	
Kommunal leiebolig	
Råd og veiledning fra NAV	
Midlertidig botilbud	
Bostøtte fra Husbanken	

Leie av bolig

Å komme inn på leiemarkedet kan være en utfordrende prosess, men med riktig forberedelse, strategi og tålmodighet kan du øke sjansene dine for å finne en leilighet som passer dine behov og ønsker.

- Vurder å utvide søkeområdet ditt. Dette kan gi deg flere alternativer og redusere konkurransen om leilighetene.
- Hvis du undersøker mulighetene for kollektiv transport, kan det hende du finner noe som passer til tross for noe reisevei.
- Den enkleste måten å få seg bolig er ofte gjennom venner og bekjente, så bruk nettverket ditt.
- Du finner du de fleste leieobjektene på www.finn.no.

Noen private utleiere i Horten

Skann QR-kodene eller gå inn på nettsidene for mer informasjon.



www.kodialeiendom.no



www.hybel.no



www.utleiemegleren.no



www.husleie.no



www.finn.no



www.ssn.no/bolig/vare-studentboliger



Annonsering

Mange finner bolig ved å legge ut en «bolig ønskes leid» annonse på for eksempel www.finn.no.

- Bruk et fint bilde av deg selv.
- Beskriv deg selv med positive ord som for eksempel «hjelpsom», «sikker betaler», «ryddig», «ikke-røyker», «jobb», «utdanning» og lignende.
- Les boligannonser som du finner på nettet og se om du kan bruke noe av dette i en egen annonse.

Finn-app

Du kan laste ned appen til finn.no og legge inn et søk på den type bolig du er ute etter. Du blir da varslet hver gang det legges ut en boligannonse som passer ditt søk.

På denne måten vil du være godt oppdatert og kan kontakte utleiery så fort de legger ut en ledig bolig.

Sosiale medier

Facebook, Twitter, Instagram, LinkedIn og andre sosiale medier er alle gratis steder som kan brukes til å legge ut melinger om boligjakten. Dette kan være en fin måte å få vite om de leilighetene som kanskje aldri blir lagt ut på fellessider som finn.no.

Svar på annonsen, et eksempel:

Hei 😊

Viser til din annonse om ledig bolig på [Finn/Facebook/etc].

Jeg er en mann/dame på [...] år, som for tiden er på utkikk etter ny bolig.

Jeg er svært interessert i å komme på visning.

Håper på positiv tilbakemelding.

Med vennlig hilsen [...].

Bolig-CV

En bolig-CV skal være en kort presentasjon av deg selv, med informasjon som er relevant for utleier.

På visninger med mange interesserte, kan en bolig-CV gjøre at du skiller deg ut. Ofte ber utleierye om at du sender en e-post med informasjon om deg selv etter visning. Med en bolig-CV kan du komme utleier i forkjøpet og gi dem et positivt inntrykk. Lever Bolig-CV på visning eller send til utleier etter visning.

Dette bør en bolig-CV inneholde:

- **KONTAKTINFORMASJON:** Navn, nåværende adresse, telefonnummer, e-postadresse.
- **RELEVANT INFORMASJON OM DEG SELV:** Alder, studier, planer fremover i tid.
- **BETALINGSEVNE:** Hvor inntektene dine kommer fra. Jobber du fulltid/deltid? Er du student? Jobber du ved siden av studiene? Får du studielån?

Du har ingen plikt til å opplyse utleier om hvilken jobb eller inntekt du har. Selv om du ikke har plikt til å opplyse om dette, kan det være lurt å vurdere noe åpenhet, men du trenger heller ikke fortelle detaljer fra livet ditt.

Hvis du for eksempel mottar ytelse fra NAV, for eksempel arbeidsavklaringspenger, stønad som enslig forsørger eller sosialhjelp, er det viktig å få frem at du kan betjene husleien og er en sikker betaler. Du kan for eksempel skrive: «I dag mottar jeg arbeidsavklaringspenger fra NAV, men i fremtiden håper jeg å komme i fast jobb». Eller: «Jeg mottar overgangsstønad som enslig mor, mens jeg studerer [...] og skal finne jobb».

- **REFERANSER:** Fra nåværende utleier, sjef eller andre relevante parter. Hold familie og venner utenfor. Ta med navn, yrke og telefonnummer. Hvis du har leid bolig fra kommunen, kan du be Boligservice om å skrive en attest.
- **BILDE AV DEG SELV:** Bruk et fint bilde av deg selv.

TIPS! Du kan bruke utleiemeglerens mal som et utgangspunkt. Skann QR-koden eller gå til cdn.buttercms.com/eK63fdZYRaCQqyk8PWg0



Visninger

Når du får mulighet til å komme på visning, er det lurt at du husker på følgende:

- Møt opp presist og tenk på hvordan du presenterer deg.
- Du kan ta med deg et familiemedlem eller en venn på visning.
- Du har ingen plikt til å gi utleier opplysninger om hvilken jobb og inntekt du har. Det holder med å svare at du har sikker inntekt.
- Hvis du har en referanse eller attest fra et leieforhold, er det viktig å framheve dette.
- Gi utleier din bolig-CV.
- Mange utleiery foretar en kredittsjekk på de som har satt seg på liste over interesserte. Har du betalingsanmerkninger, stiller du ofte dessverre ikke først i køen.

Tenk over hva du deler på nett og sosiale medier

Tenk over hva slags bilder, tekster og kommentarer man legger ut på nettet. Mange utleiery sjekker blant annet sosiale medier før de eventuelt godkjenner leietaker.

Ha is i magen

Hvis du ikke får de boligene du ønsker, må du kanskje vurdere boliger som kanskje ikke er helt som du ønsker. Det er forskjell på perfekt og godt nok, og du har alltid muligheten til å flytte igjen senere.

Boliglogg

Ved behov for bistand fra NAV eller kommunen er det viktig at du er ærlig med tilbakemeldingene, slik at veilederen din får et eksakt bilde på hvorfor du ikke klarer å få leid deg bolig selv.

Lag derfor en boliglogg slik at du kan holde oversikt over de utleierne du kontakter og hvilke tilbakemeldinger du får.

Du finner et ferdig skjema på www.horten.kommune.no/boliglogg eller ved å skanne QR-koden til høyre.



Depositum

Depositum er en sikkerhet for utleier. Som oftest tilsvarer depositumet tre måneders leie. Det er ingen nedre grense for hva depositumet kan være, men Husleieloven sier imidlertid at det maksimalt kan tilsvare summen av seks måneders husleie.

Depositumet skal ikke utbetales kontant til utleier eller settes inn på hans private konto. Mange banker krever at utleier og leietaker går sammen til banken for å opprette en konto i leiers navn. Denne kontoen skal være særskilt, og ingen av dem kan ta ut penger derfra uten samtykke fra den andre.

Når leieforholdet avsluttes betales depositumet tilbake til leieren, dersom ikke utleier har krevd en del av summen. Renter på depositumet betales til leietakeren når kontoen avsluttes.

Ved avslutning av leieforholdet kan utleier ha krav på å få utbetalt hele eller deler av depositumet hvis du som leietaker skylder husleie, har ødelagt utleiers møbler utover vanlig slitasje eller har påført boligen annen skade. Det kan også forlanges trekk i depositumet hvis du ikke har rengjort boligen ordentlig ved utflytting.

Dersom du og utleier ved utflytting er enige om at utleier skal ha noe av depositumet, bør dere begge signere på en skriftlig avtale om dette.

Depositum gjennom NAV

Hvis du ikke får ordnet depositum, enten som lån, egenkapital eller husleieforsikring, kan du søke NAV om støtte til depositum. NAV gir vanligvis hjelp gjennom en garanti for depositum, men kan også gi økonomisk støtte til depositum på en sperret depositumskonto.

Har du behov for depositumsgaranti fra NAV, kan dette nevnes på direkte spørsmål fra utleier når du har oppnådd kontakt. Da kan du forklare situasjonen, som for eksempel at du ikke har hatt mulighet til å spare opp til depositum.

Dersom utleier ikke godtar NAV-garanti

Mange utleiere skriver at de ikke godtar NAV garanti i annonsen. Dette er ikke alltid på grunn av selve garantien, men at de forbinder dette med en viss type leietakere. Det kan derfor være lurt å be om visning allikevel. Kanskje de får et positivt inntrykk av deg og tenker annerledes om garanti gjennom NAV.

Du kan også ta med oversikten under og vise til utleier at vanlig depositum og garanti fra NAV i utgangspunktet ikke skal være et dårligere alternativ.



	Depositum	Garanti fra NAV Horten
Til sikkerhet for	<ul style="list-style-type: none"> • Skyldig husleie • Skader på husrommet • Utgifter ved fravikelse • Andre krav som reiser seg etter leieavtalen 	<ul style="list-style-type: none"> • Skyldig husleie • Skader på husrommet • Utgifter ved fravikelse • Andre krav som reiser seg etter leieavtalen
Beløp	Opptil 6 x husleien	Opptil 6 x husleien
Kostander under oppretting	Mellom 400 - 2.000 kroner	Ingen
Under leieforholdet	Kan ikke disponeres, kun ved leieforholdets slutt	Kan ikke disponeres, kun ved leieforholdets slutt
Varighet	Følger leieforholdet	Inntil tre år av gangen
Krav etter utflytting	<ul style="list-style-type: none"> • Umiddelbart: Om det foreligger skriftlig avtale mellom partene hvor det er avtalt at leien skal godskrives annen konto i samme bank. Utleier kan dokumentere skyldig leie. • Ved uenighet: Kravet må løses mellom partene, eller det må foreligge en rettskraftig dom fra Husleietvistutvalget eller lignende. <p>Leier har fem uker på å uttale seg om kravet før utbetaling kan skje.</p> <p>Banken er ikke part i saken, men fungerer som utbetaler ved krav i depositumet</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Innen to uker: Leietaker kan kommentere/komme med innsigelser til kravet før NAV utbetaler i henhold til krav i garantien. • Ved uenighet: Kravet må løses mellom partene, eller det må foreligge en rettskraftig dom fra Husleietvistutvalget eller lignende. <p>NAV er ikke part i saken, men fungerer som utbetaler ved krav i garantien.</p>

Leiekontrakt

Det kan oppstå konflikter om det viser seg at leiligheten hadde mangler som du ikke var klar over ved overtakelse. I verste fall kan utleier hevde at disse manglende er din skyld og kreve erstatning.



Det er derfor viktig å gå gjennom leiligheten med huseier når du flytter inn, og før du gir fra deg nøklene når du skal flytte ut. Som ekstra sikkerhet kan det være lurt av deg å ta bilder av eventuelle skader som dere registrerer ved innflyttingen.

Se husleieloven § 3-5 og § 3-6 på www.lovdato.no/ eller skann QR-koden

Skriv alltid husleiekontrakt

Uansett hvem du leier av må du alltid skrive leiekontrakt. Kontrakten er juridisk bindende og bør leses nøye igjennom før du signerer.

Ikke glem å tegne innboforsikring!

Leieforholdets varighet

Det er ikke anledning til å inngå en tidsbestemt leieavtale for bolig for kortere tid enn 3 år. Leieavtalen kan likevel settes til 1 år hvis utleieforholdet gjelder leie i enebolig/ tomannsbolig og utleieren bor i samme hus. Det gjøres unntak fra reglene hvis utleier selv skal benytte boligen etter en viss tid.

Se Husleieloven § 9-3 på www.lovdato.no/ eller skann QR-koden



Kjøp av bolig

For å kjøpe en bolig er det for de fleste av oss helt avgjørende å ta opp et boliglån i banken. Men det er ingen selvfølge at søknaden blir godkjent. For å kunne betjene et boliglån er det viktig å ha en inntekt som viser at du klarer å betjene lånet.

Hvor mye **gjeld** du har fra før påvirker i stor grad hvor mye du kan få i boliglån. Jo mer du har i annen gjeld, jo mindre får du i boliglån.

Når du skal kjøpe ny bolig ser banken på hvor mye du har i **egenkapital**. Du må ha minst 15 prosent i egenkapital. Det er derfor lurt at du starter sparingen så tidlig som mulig, gjerne lenge før du begynner å tenke på å kjøpe deg bolig.

Ta kontakt med banken din for en vurdering av din økonomiske situasjon og be de ta en vurdering av hvor mye lån du kan få.



Litt hjelp på veien



Boligsosial bistand fra Horten kommune

Dersom du trenger hjelp til å skaffe deg eller beholde en egnet bolig kan du har rett til å få bistand fra kommunen. Kommunen skal vurdere om du er vanskeligstilt på boligmarkedet og skal etter dette fatte vedtak på om du har rett til å få bistand.

Hva slags bistand du får og omfanget av bistanden tilpasses den enkeltes behov. Bistanden kan være råd og veiledning og i noen tilfeller praktisk bistand.

Du finner mer informasjon og søknadskjema på www.horten.kommune.no/kommunalomrader/helse-og-velferd/boligsosial-bistand/ eller ved å skanne QR-koden til venstre.

Startlån og tilskudd

Startlån og tilskudd fra kommunen kan hjelpe deg som har hatt langvarige problemer med å få lån i vanlig bank til å kjøpe eller tilpasse egen bolig. I noen tilfeller kan kommunen kombinere startlånet med et boligtilskudd.

Har du spørsmål om lånet eller søknaden, må du ta kontakt med kommunen. Det er kommunen/NAV som behandler søknaden din.

Les mer om startlån på www.husbanken.no/person/startlaan/ eller ved å skanne QR-koden



Råd og veiledning fra NAV

Du kan få veiledning hos NAV for å forebygge eller løse utfordringer med økonomi, arbeid, bosituasjon, hjemmeforhold, omsorg for barn, med mer. Det er en egen tjeneste som NAV-kontor tilbyr, og den heter «Opplysning, råd og veiledning».

Alle som har behov, har rett til å få tilbud om tjenesten. Du trenger ikke allerede å være i en vanskelig situasjon for å få en samtale. Du trenger heller ikke å ha rett på pengestøtte fra NAV for å be om en samtale.

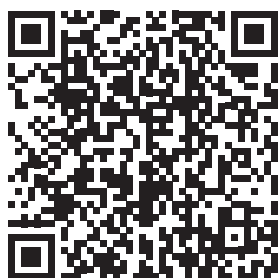
Eksempler på konkrete ting en veileder kan hjelpe deg med er blant annet:

- Registrere deg som arbeidssøker
- søke tjenester og stønader
- veilede deg om hvordan du går frem på boligmarkedet
- hjelpe til å betale regninger

Ta kontakt med NAV-kontoret ditt dersom du trenger mer informasjon.

Kommunal leiebolig

Kommunal leiebolig er i utgangspunktet et midlertidig tilbud om å leie en bolig som Horten kommune eier eller forvalter. Noen har behov for boligen livet ut.



Alle som søker om kommunal leiebolig kartlegges med tanke på deres mulighet for å bli selvstendig på boligmarkedet. Noen trenger kun veiledning, mens andre trenger å få tildelt en bolig.

Du finner mer informasjon og søknadsskjema på våre www.horten.kommune.no/kommunalomrader/helse-og-velferd/boligsosial-bistand/kommunal-leiebolig/ eller ved å skanne QR-koden til venstre

Den som tildeles bolig har veldig små muligheter til å skaffe seg bolig på det private markedet.

Spesielle vilkår gjelder for de boligene som er tilknyttet bemanning.

Se retningslinjer og vilkår for boligsosial bistand i Horten kommune på www.pub.framsikt.net/plan/horten/plan-58382e3d-27a0-4c71-a646-95f2902be91d-5556/#/ eller ved å skanne QR-koden til høyre.



Midlertidig botilbud

Du kan få hjelp fra NAV til å finne midlertidig botilbud hvis du ikke har et sted å sove og oppholde deg det neste døgnet. NAV er forpliktet til å finne et midlertidig botilbud til deg hvis du ikke klarer det selv.

Du kan også få hjelp til å finne et midlertidig botilbud hvis du midlertidig bor hos venner, bekjente eller familie.

Hvis du trenger et midlertidig botilbud, ta kontakt med ditt lokale NAV-kontor eller kontoret der hvor du oppholder deg. Hvis du ikke har penger til å betale for et midlertidig botilbud selv, kan du søke om økonomisk sosialhjelp.

Gå til www.nav.no/okonomisk-sosialhjelp eller skann QR-koden til venstre



Bostøtte fra Husbanken

Bostøtte er en støtteordning for deg som har lave inntekter og høye bostgifter.

Les om bostøtte på www.husbanken.no/person/bostotte/ eller ved å skanne QR-koden til høyre





For mer informasjon,
gå til vår hjemmeside

www.horten.kommune.no/veientilbolig

Eller skann
QR-koden



Lurer du på noe?

Ring oss på telefon 975 50 183
mellom klokken 09.00-14.00.



Lykke til!



HORTEN
KOMMUNE

*Mulighetene
er akkurat her.*