

Hva gjør jeg for å skaffe meg ny bolig?

Det første du må avklare er om du skal leie eller kjøpe bolig. Sett opp en oversikt over dine inntekter og utgifter for å få klarhet i hvor mye du kan betale i månedlige utgifter til bolig.

Hvis du går inn på www.sifo.no (Statens institutt for forbruksforskning) og velger 'Referansebudsjettet', vil du finne et oppsett på et standardbudsjett med oversikt over det gjennomsnittlige månedlige forbruket på vanlige forbruksutgifter knyttet mot forskjellige husstandsstørrelser.

Har du leid tidligere og har hatt et uproblematisk leieforhold, er det fornuftig å spørre din siste utleier om en referanse, hvis du igjen bestemmer deg for å leie. Hvis du har leid bolig fra kommunen, kan du be Trondheim eiendom om å skrive en slik attest

(bolig.trondheim-eiendom@trondheim.kommune.no).

What can I do to obtain a new home?

What you must decide first is whether you want to rent or buy your home. Make a list of your income and expenses to clarify how much you can pay per month in housing expenses.

If you go to www.sifo.no (SFO – Institute for Consumer Research Norway) and choose "Referansebudsjettet" (Reference Budget), you will find a set-up for a standard budget featuring average monthly consumption and ordinary expenses for various types of households.

If you have rented housing previously and have had an unproblematic relationship with the landlord, it can be a good idea to ask your landlord for a reference, if you decide to rent again. If you have rented from the local authority, you can ask the "Trondheim eiendom" office to give you such a reference.

(bolig.trondheim-eiendom@trondheim.kommune.no).

Leie av bolig

Annonsering

Du finner hybler og leiligheter for utleie på www.finn.no og www.hybel.no. Du finner også daglig annonser om ledige hybler og leiligheter i lokalavisene og på Facebook-grupper (f.eks. 'trondheim til leie hus/leilighet/hybel/næringslokale).

Vi anbefaler at du selv setter inn en 'ønskes leid'-annonse i avisa og/eller i en boligformidlings-app (f.eks. finn.no og hybel.no). Det kan også være fornuftig å sette deg på venteliste for leie av bolig hos de større private utleierne.

Renting a dwelling

Rooms and flats for rent

You can find rooms and flats for rent on www.finn.no and www.hybel.no. You will also find vacant rooms and flats advertised daily in local papers and on Facebook (for example "trondheim til leie hus/leilighet/hybel/næringslokale").

We recommend that you put in a "Wanted" ad in the paper and/or an app for renting rooms/flats (for example [finn.no](http://www.finn.no) and [hybel.no](http://www.hybel.no)). It may also be a good idea to put yourself on a waiting list for renting a flat with the major private housing rental companies.

Finn-app mobil

Du kan også laste ned app-en til [finn.no](http://www.finn.no). Du kan 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 til ditt søk. På denne måten vil du være godt oppdatert på boligmarkedet til enhver tid og kan kontakte utleiere straks de legger ut en annonse om ledig bolig. Det er ofte lettere på mobil enn på epost, da du har med mobilen over alt.

Finn-app (Finn app) mobile

You can also download the app from [finn.no](http://www.finn.no). You can enter a search for the type of room/flat you are looking for. You will then be notified every time an advert is posted fitting your search criteria. In this way you will be updated on what is available in the housing market at all times, and you can contact landlords immediately when a vacant dwelling is posted. It is often easier to use your mobile than e-mail because you have your phone with you everywhere.

Henvendelse på annonsen

Eksempel på svar på boligannonse via SMS eller e-post:

«Hei. Viser til din annonse angående ledig bolig <adresse> på (f.eks. [finn.no](http://www.finn.no)). Jeg er en mann/dame på <alder> år, som for tiden er på utkikk etter ny bolig i Trondheim. Jeg er den ideelle leietaker, blid, omsorgsfull og en sikker betaler <og legg til om du har referanse fra

nåværende/siste leieforhold>. Jeg er svært interessert i å komme på visning. Jeg håper på positiv tilbakemelding.»

Responding to an advertisement

An example of a response to a housing advertisement by text message (SMS) or e-mail: “Hello. I am referring to your advertisement for a vacancy at <address> on (for example finn.no). I am a man/woman aged <age>, now looking for a room/flat in Trondheim. I am an ideal tenant, always cheerful, conscientious and I always pay my rent on time <and add if you have a reference from your last or current tenancy>. I would very much like to come to see the room/flat. I hope to hear from you soon.”

Egen annonse - Den gode annonsen

Egen boligannonse har ofte vist seg å være den mest effektive veien inn på leiemarkedet.

Du må skille deg ut og skape interesse. Bruk et bilde av deg selv, gjerne i en aktivitet eller i naturen. I overskriften og i teksten kan du beskrive deg selv med positive ord som for eksempel ideell, hjelpsom, hensynsfull, sikker betaler, ryddig, ærlig, ikke-røyker, jobb, utdanning og lignende.

Les boligannonser som du finner på nettet og se om du kan benytte noe av dette i en egen boligannonse.

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.

Your own advertisement - The good advertisement

Posting your own advertisement has often proved to be the most effective way to get into the rental market.

You need to stand out and make the renter notice you. Provide a picture of yourself, perhaps in an activity or out in nature. In the advertisement you should describe yourself using positive words such as ideal, helpful, considerate, dependable payer, proper, honest, non-smoker, job, education and similar.

Read “housing-vacant” ads that you find on the web to see if you can use some of the text in your own ad.

If you need a deposit guarantee from NAV (the Norwegian Labour and Welfare Organisation), you can mention this when asked by the landlord after you have established

contact. Then you can explain the situation, for example why you have not had the opportunity to save up for a deposit.

Boliglogg

Bruk boliglogg for å holde oversikt over de utleierne du kontakter, samt hvilken tilbakemelding du får. Ved behov for bistand fra NAV 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.

Housing log

Keep a housing log to maintain a list of the landlords you contact and the feedback you receive. If you need assistance from NAV it is important that you are honest about the feedback you get so that your consultant can have an exact picture of why you are unable to rent a dwelling on your own.

Boliglogg for

Navn	<input type="text"/>	Fødselsnr	<input type="text"/>
Adresse/utleier	<input type="text"/>	E-post (dato)	<input type="text"/>
Telefon	<input type="text"/>		<input type="text"/>
Visning (dato)	<input type="text"/>		Tilbakemelding (dato)
<input type="text"/>			<input type="text"/>
Adresse/utleier	<input type="text"/>	E-post (dato)	<input type="text"/>
Telefon	<input type="text"/>		<input type="text"/>
Visning (dato)	<input type="text"/>		Tilbakemelding (dato)
<input type="text"/>			<input type="text"/>
Adresse/utleier	<input type="text"/>	E-post (dato)	<input type="text"/>
Telefon	<input type="text"/>		<input type="text"/>
Visning (dato)	<input type="text"/>		Tilbakemelding (dato)
<input type="text"/>			<input type="text"/>
Adresse/utleier	<input type="text"/>	E-post (dato)	<input type="text"/>
Telefon	<input type="text"/>		<input type="text"/>
Visning (dato)	<input type="text"/>		Tilbakemelding (dato)
<input type="text"/>			<input type="text"/>
Adresse/utleier	<input type="text"/>	E-post (dato)	<input type="text"/>
Telefon	<input type="text"/>		<input type="text"/>
Visning (dato)	<input type="text"/>		Tilbakemelding (dato)
<input type="text"/>			<input type="text"/>
Adresse/utleier	<input type="text"/>	E-post (dato)	<input type="text"/>
Telefon	<input type="text"/>		<input type="text"/>
Visning (dato)	<input type="text"/>		Tilbakemelding (dato)
<input type="text"/>			<input type="text"/>
Adresse/utleier	<input type="text"/>	E-post (dato)	<input type="text"/>
Telefon	<input type="text"/>		<input type="text"/>
Visning (dato)	<input type="text"/>		Tilbakemelding (dato)
<input type="text"/>			<input type="text"/>
Adresse/utleier	<input type="text"/>	E-post (dato)	<input type="text"/>
Telefon	<input type="text"/>		<input type="text"/>
Visning (dato)	<input type="text"/>		Tilbakemelding (dato)
<input type="text"/>			<input type="text"/>

Private boligutleiere i Trondheim

Stiftsstadens bolig Nordre gate 3 7011 Trondheim	Telefon E-post Nettsted	48 32 56 00 utleie@stiftsstadens.no www.stiftsstadens.no
Utleiemegleren Trondheim Olav Tryggvasons gate 42 7011 Trondheim	Telefon E-post Nettsted	73 84 13 00 www.utleiemegleren.no
Bybroen bolig Munkegata 39/41	Telefon E-post Nettsted	73 56 11 00 post@bybroenbolig.no www.bybroenbolig.no
NOBA Sandgata 11 7012 Trondheim	Telefon E-post Nettsted	73 50 28 00 post@noba-eiendom.no www.noba-eiendom.no
Frost eiendom Teglgården, Hornebergvegen 7A 7038 Trondheim	Telefon E-post Nettsted	73 96 97 00 eiendom@frost.no www.frost.no
Karl-Ove Bjørnstad Frostaveien 3 7043 Trondheim	Telefon E-post Nettsted	73 99 19 60 post@kobe.no www.kobe.no
E.C. Dahls eiendom Dronningens gate 7 7011 Trondheim	Telefon E-post Nettsted	73 99 09 90 post@ecde.no www.ecde.no
Realinvest Schultz gate 2 7013 Trondheim	Telefon E-post Nettsted	73 80 20 70 post@realinvest.no www.realinvest.no
Brevik boligutleie (kun Møllenberg) Sandgata 10 7012 Trondheim	Telefon E-post Nettsted	92 80 20 27 ragnar@brevikboligutleie.no www.brevikboligutleie.no
North Bridge Eiendomsforvaltning as Innherredsveien 7 7014 Trondheim	Telefon E-post Nettsted	73 10 59 00 trondheim@northbridge.no www.nbeutleie.no
Vigen eiendom (send e-post og bli kontaktet)	Telefon E-post Nettsted	90 06 58 67 vigen.eiendom@gmail.com www.vigeneiendom.no
Boligstiftelsen i Trondheim (for personer med sosiale eller helsemessige problemer)	Telefon E-post	91 67 21 06 (Tormund Ledang Husøy tormund-ledang.husoy@trondheim.kom mune.no

Kong Carl Johan Arbeidsstiftelse (for personer med sosiale eller helsemessige problemer) Erling Skakkes gate 58, 7012 Trondheim	Telefon E-post Nettsted	73 83 30 50 post@kcja.no www.kcja.no
Hans Nissen og Hustrues Stiftelse Vollabakken 3 7030 Trondheim	Telefon E-post Nettsted	92 66 76 00 ole@hansnissen.no www.hansnissen.no
Rydning Holding	Telefon E-post Nettsted	72 90 90 06 post@rydningholding.no rydningholding.no
Bjørvika apartments (korttidsutleie)	Telefon E-post Nettsted	21 38 01 88 post@bjorvika-apartments.no www.bjorvika-apartments.no/leilighetshotell-trondheim
Beta apartments (korttidsutleie)	Telefon E-post Nettsted	91 85 74 24 beta@beta-apartments.no beta-apartments.no
For studenter		
SIT	Telefon E-post Nettsted	73 53 86 20 bolig@sit.no www.sit.no/hybel
AHA Bolig - studentboliger	Telefon E-post Nettsted	73 89 00 00 kontakt@camptrondheim.no camptrondheim.no
Singsaker	Telefon E-post Nettsted	73 89 31 30 utvalget@singsaker.no studenterhjem.singsaker.no/fasiliteter.html
Rosenborg	Telefon E-post Nettsted	73 87 44 50 admin@trondheimvandrerhjem.no rosenborgstudentby.no
Stiftstaden	Telefon E-post Nettsted	48 32 56 00 utleie@stiftsstad.no www.stiftsstad.no/vare-studentbyer/stiftsstad-studentby
Campus Life	Telefon E-post Nettsted	72 90 90 22 info@campuslife.no campuslife.no

Private rental housing companies in Trondheim

Stiftsstaden bolig Nordre gate 3 7011 Trondheim	Telephone E-mail Website	48 32 56 00 utleie@stiftsstaden.no www.stiftsstaden.no
Utleiemegleren Trondheim Olav Tryggvasons gate 42 7011 Trondheim	Telephone E-mail Website	73 84 13 00 www.utleiemegleren.no
Bybroen bolig Munkegata 39/41	Telephone E-mail Website	73 56 11 00 post@bybroenbolig.no www.bybroenbolig.no
NOBA Sandgata 11 7012 Trondheim	Telephone E-mail Website	73 50 28 00 post@noba-eiendom.no www.noba-eiendom.no
Frost eiendom Teglgården, Hornebergvegen 7A 7038 Trondheim	Telephone E-mail Website	73 96 97 00 eiendom@frost.no www.frost.no
Karl-Ove Bjørnstad Frostaveien 3 7043 Trondheim	Telephone E-mail Website	73 99 19 60 post@kobe.no www.kobe.no
E.C. Dahls eiendom Dronningens gate 7 7011 Trondheim	Telephone E-mail Website	73 99 09 90 post@ecde.no www.ecde.no
Realinvest Schultz gate 2 7013 Trondheim	Telephone E-mail Website	73 80 20 70 post@realinvest.no www.realinvest.no
Brevik boligutleie (only in Møllenberg) Sandgata 10 7012 Trondheim	Telephone E-mail Website	92 80 20 27 ragnar@brevikboligutleie.no www.brevikboligutleie.no
North Bridge Eiendomsforvaltning as Innherredsveien 7 7014 Trondheim	Telephone E-mail Website	73 10 59 00 trondheim@northbridge.no www.nbeutleie.no
Vigen eiendom (send E-mail and you will be contacted)	Telephone E-mail Website	90 06 58 67 vigen.eiendom@gmail.com www.vigeneiendom.no
Boligstiftelsen i Trondheim (for people with social or health problems)	Telephone E-mail	91 67 21 06 (Tormund Ledang Husøy)

		tormund-ledang.husoy@trondheim.kommune.no
Kong Carl Johan Arbeidsstiftelse (for persons with social or health problems) Erling Skakkes gate 58, 7012 Trondheim	Telephone E-mail Website	73 83 30 50 post@kcja.no www.kcja.no
Hans Nissen og Hustrues Stiftelse Vollabakken 3 7030 Trondheim	Telephone E-mail Website	92 66 76 00 ole@hansnissen.no www.hansnissen.no
Rydning Holding	Telephone E-mail Website	72 90 90 06 post@rydningholding.no rydningholding.no
Bjørvika apartments (short-term rentals)	Telephone E-mail Website	21 38 01 88 post@bjorvika-apartments.no www.bjorvika-apartments.no/leilighetshotell-trondheim
Beta apartments (short-term rentals)	Telephone E-mail Website	91 85 74 24 beta@beta-apartments.no beta-apartments.no
For students		
SIT (Student Housing in Trondheim)	Telephone E-mail Website	73 53 86 20 bolig@sit.no www.sit.no/hybel
AHA Bolig - student housing	Telephone E-mail Website	73 89 00 00 kontakt@camptrondheim.no camptrondheim.no
Singsaker	Telephone E-mail Website	73 89 31 30 utvalget@singsaker.no studenterhjem.singsaker.no/fasiliteter.html
Rosenborg	Telephone E-mail Website	73 87 44 50 admin@trondheimvandrerhjem.no rosenborgstudentby.no
Stiftstaden	Telephone E-mail Website	48 32 56 00 utleie@stiftsstad.no www.stiftsstad.no/vare-studentbyer/stiftsstad-studentby

Campus Life	Telephone E-mail Website	72 90 90 22 info@campuslife.no campuslife.no
-------------	--------------------------------	--

Visningen

Når du får mulighet til å komme på visning, er det svært viktig hvordan du presenterer deg. Det er viktig at du ser presentabel ut. På visning kan du ta med deg et familiemedlem eller en venn som kan bistå deg.

Du har ingen plikt til å gi utleier opplysninger om hvilken jobb og inntekt du har. Du kan svare at du har sikker inntekt. Om du ikke har jobb, kan du for eksempel svare at du er mellom to jobber eller lignende. Om du mottar økonomisk sosialhjelp, arbeidsavklaringspenger, kvalifiseringsstønning, dagpenger, stønader som enslig forsørger eller uføretrygd, er dette din privatsak som du ikke er pliktig til å opplyse om. Hvis du har en referanse eller attest fra et leieforhold, er det viktig å framheve dette.

The viewing

When you have the opportunity to attend a viewing, how you present yourself is particularly important. This means it is important that you look presentable. You can bring a family member or friend with you to the viewing for assistance.

You are under no obligation to inform your landlord about your job and income. You can simply say that you have regular income. If you do not have a job, you can say, for example, that you currently are between jobs. If you are receiving financial social assistance, an on-the-job-training allowance, qualification benefits, unemployment benefits, benefits as a sole provider or disability benefits, this is a private matter you are not obliged to inform about. If you have a reference from a previous landlord, it is important to emphasise this.

Husleiekontrakt

Skriv alltid leiekontrakt. Uansett hvor pålitelig utleier virker bør du kreve at det skrives husleiekontrakt. Forbrukerrådet har en standardkontrakt for utleie som du kan laste ned på www.forbrukerradet.no.

Tenancy agreement

Always have a lease/rental contract. Regardless of how reliable the lessor (landlord) appears to be, you should require that you sign a lease/rental contract. The Norwegian Consumer Council has a standard rental contract you can download from www.forbrukerradet.no.

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 disse reglene hvis utleier selv skal benytte boligen etter ei viss tid. Se husleieloven § 9-3. Du finner husleieloven ved å gå inn på www.lovdatab.no.

The duration of the lease

A time-limited tenancy agreement cannot be signed for a period of time that is shorter than three years. The tenancy limit may, however, be set to one year if the rental is in a detached house or duplex (semi-detached house) and the landlord lives in the same house. An exemption may be made to this provision if the landlord is going to use the property after a specified time. See section 9-3 of the Tenancy Act. You can find the Tenancy Act (in Norwegian) by looking it up on www.lovdatab.no.

Depositum

De fleste utleiere forlanger at leietaker stiller garanti for leieforholdet gjennom depositum. Depositum er en sikkerhet for skyldig husleie eller skader på boligen du leier. Etter husleieloven kan det forlanges depositum for et beløp tilsvarende 6 måneders husleie. Depositumskontoen opprettes av utleier i ditt navn. Rentene godskrives deg. Depositumskontoen er sperret fram til leieforholdet avsluttes.

Det er 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.

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.

Hvis du ikke får ordnet depositum, enten som lån, egenkapital eller husleieforsikring, kan du søke om garanti for depositum hos NAV. Garantien gir de samme vilkår som et lån til depositum, dvs. at garantien dekker skadeverk, mislighold av leieforholdet samt manglende

renhold ved utflytting. Forskjellen ligger i at det ikke skjer overføring av penger til en depositumskonto.

Ta kontakt med NAV før du signerer leiekontrakten. NAV undersøker da om boligen er godkjent for utleie og vurderer om husleienivået er tilpasset din økonomi. Hvis boligen er godkjent for utleie og NAV har funnet at husleienivået er tilpasset din økonomi, kan NAV gi garanti for depositum. Se punkt under «informasjonsskriv om garanti for depositum». Det er også mulig å kjøpe depositumsgaranti gjennom bank eller andre private aktører. Søk etter “kjøp av depositumsgaranti” for en oversikt. Leietaker betaler en liten prosent av depositumet og banker stiller med hele garantien. Du må ikke ha betalingsanmerkninger.

Deposit

Most landlords demand that the tenant provides a guarantee for the lease by making a deposit. This provides security that you will pay rent that is owed or will pay for damage to the property you are renting. Pursuant to the Tenancy Act a landlord can ask for a deposit of up to six months' rent. A deposit bank account is created by the landlord in your name. The interest is credited to you. The deposit account is locked until the tenancy is terminated.

It is important to inspect the flat with the landlord when you move in, and before you turn in the keys when moving out. As extra security, it is a good idea to take pictures of any damage/wear and tear that you notice when you are moving in. See section 3-5 and 3-6 of the Tenancy Act.

When the tenancy is terminated the landlord may have a claim to receive all or part of the deposit if you as the tenant owe rent, have damaged the landlord's furniture beyond regular wear and tear or have caused other damage to the property. The landlord can also demand to take part of the deposit if you have not cleaned the dwelling thoroughly when you move out. If you and the landlord agree that the landlord is to be paid some of the deposit, you should both sign an agreement to this effect.

If you are unable to arrange a deposit, whether as a loan, from your own capital or through housing rent insurance, you can apply to NAV to supply a deposit guarantee. This guarantee has the same terms as a loan for the deposit, i.e. the guarantee covers damage, breach of the lease and lack of cleaning on moving out. The difference is that there is no transfer of money to a deposit account.

Contact NAV before signing the lease. NAV will then check whether the property is approved for rental and also assess whether the rent is within your financial means. If the property is approved for rental and NAV has determined that the rent is within your financial means, NAV may give a guarantee for the deposit. See item under “Information letter about deposit guarantee” for more information. A deposit guarantee can also be

bought from a bank or other private actors. Search “kjøp av depositumsgaranti” (buy a deposit guarantee) on the net for an overview. The tenant pays a small percentage of the deposit, and the bank provides the whole guarantee. You cannot have any prior history of payment default.

Informasjonsskriv om garanti for depositum

Innbyggere i Trondheim kommune som ikke får lån i bank til depositum, kan søke NAV om garanti for depositum.

Garantien er tilnærmet lik et depositum. Garantien dekker manglende husleie, skadeverk, manglende innlevering av nøkler, manglende renhold ved utflytting, utgifter ved fravikelse og eventuelt andre skriftlige krav etter leieavtalen.

Den største forskjellen mellom depositum og garanti er at det ved garanti ikke er en pengeoverføring til en depositumskonto. Leietaker må skrive under på gjeldsbrev til NAV tilsvarende garantisummen, opptil 6 ganger husleien. Ved garanti er det NAV som er «banken» og NAV utbetaler eventuelle rettmessige krav i garantien etter utflytting. Utleier slipper gebyr og all annen administrasjon i forbindelse med opprettelse og opphør av depositumskonto. Ved garanti for depositum må det fylles ut en befaringsrapport. Befaringsrapporten sier noe om standard, skader og mangler ved leiligheten på innflyttingstidspunktet. Det kan ikke fremsettes krav i garantien for feil og mangler som var i leiligheten på innflyttingstidspunktet. Utleier må i leiekontrakten påføre at kommunal garanti kan godtas i stedet for depositum.

Utleier vil motta et brev fra NAV når alle papirer er i orden. Brevet er bekreftelsen på at garantien er gyldig. Brevet viser sum på garantien, hvilken periode garantien gjelder for, hva som dekkes av garantien og fremgangsmåte ved fremsettelse av krav i garantien. Kommunal garanti kan gis for inntil 3 år om gangen.

Information letter about deposit guarantee

Trondheim inhabitants who do not qualify for a loan in a bank for the deposit can apply to NAV for a deposit guarantee.

The guarantee is approximately equal to a deposit. It covers non-payment of rent, damage, keys not returned, inadequate cleaning when moving out, expenses in the event of eviction, and other written claims in accordance with the tenancy lease.

The major difference between the deposit and guarantee is that with a guarantee, money does not have to be transferred to a deposit account. The tenant must sign a promissory note with NAV corresponding to the amount the guarantee is covering, up to six times the

rent. In the case of a guarantee, NAV is the “bank”, and NAV pays any legal claims on the guarantee when the tenant moves out. The landlord avoids paying fees and all other administration involved in opening and closing the deposit account. An inspection report has to be filled when using the deposit guarantee. The inspection report provides information on the standard of the property, damage and any flaws in the flat at the time of moving in. No claims can be made against the guarantee for deficiencies and flaws in the flat at the time of moving in. The landlord must add in the lease that a guarantee from the local authorities can be accepted instead of a deposit.

The landlord will receive a letter from NAV when all the papers are in order. The letter is confirmation that the guarantee is valid. It shows the amount of the guarantee, the period it is valid for, what it covers and the procedure for making a claim against the guarantee. A guarantee from the local authorities can be given for a period of three years at a time.

Sammenligning: Depositum/Garanti fra NAV

	Depositum	Garanti fra NAV
Til sikkerhet for	Skyldig leie Skader på husrommet Utgifter ved fravikelse Andre krav som reiser seg av leieavtalen	Skyldig leie Skader på husrommet Utgifter ved fravikelse Andre krav som reiser seg av leieavtalen
Beløp	Opptil 6 X husleien	Opptil 6 X husleien
Kostnader ved oppretting	Gebyr som dekkes av utleier: mellom 300-2000 kr	Ingen
Under leieforholdet	Kan ikke disponeres, kun ved leieforholdets slutt	Kan ikke disponeres, kun ved leieforholdets slutt
Varighet	Følger leieforholdet	Inntil 3 år om gangen
Krav etter utflytting	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. Leier har 5 uker på å uttale seg om kravet før utbetaling kan skje der det ikke foreligger enighet.	Leietaker har 2 uker på seg til å kommentere/komme med innsigelser til kravet før NAV utbetaler iht krav i garantien. Ved uenighet om kravet må dette løses mellom partene, eller det må foreligge en rettskraftig dom f.eks. fra Husleietvistutvalget.

	Ved uenighet om kravet må det løses mellom partene, eller det må foreligge en rettskraftig dom f.eks. fra Husleietvistutvalget. Banken er ikke part i saken, men fungerer som utbetaler ved krav i depositumet.	NAV er ikke part i saken, fungerer som utbetaler ved krav i garantien.
--	--	--

Comparison: Deposit/Guarantee from NAV

	Deposit	Guarantee from NAV
Security for	Rent due Damage to the property Eviction expenses Other claims following from the lease	Rent due Damage to the property Eviction expenses Other claims following from the lease
Amount	Up to 6 X monthly rent	Up to 6 X monthly rent
Establishment expenses	Fees covered by the landlord: between NOK 300 and NOK 2000	None
During the lease	Cannot be accessed, only at the end of the lease	Cannot be accessed, only at the end of the lease
Duration	Follows the lease	Up to three years at a time
Claims after moving out	Immediately: If there is a written agreement between the parties that the rent must be credited to another account in the same bank - The landlord can document rent due. The tenant has five weeks to make a statement about the claim before payment can be made if there is no agreement. If there is disagreement about the claim this must be solved between the parties, or there must be a	The tenant has two weeks to comment on or object to the claim before NAV pays in accordance with claims against the guarantee. If there is disagreement about the claim this must be solved between the parties, or there must be a legally binding judgment, for example by the Rent Disputes Tribunal. NAV is not a party in the case, but functions as payer if there is a claim against the guarantee.

	legally binding judgment, for example by the Rent Disputes Tribunal. The bank is not a party in the case, but functions as payer if there is a claim against the deposit.	
--	---	--

Oppsigelse av leieforholdet

En oppsigelse fra et leieforhold skal være skriftlig. Oppsigelsen skal si noe om årsaken til at du må flytte. Det er 1 måneds klagefrist på oppsigelsen. Hvis oppsigelsen ikke inneholder opplysning om adgang til å klage, er den ugyldig. Har du flyttet ut, blir dette sett på som om du har godtatt oppsigelsen, uavhengig av om oppsigelsen er gyldig eller ikke.

NAV og helse- og velferdskontorene er behjelpelig med råd og veiledning i forhold til boligspørsmål.

Du kan ha rett til fri rettshjelp i forbindelse med saker som omhandler oppsigelse og utkastelse. Søknad om fritt rettsråd sendes statsforvalteren (tidl. fylkesmannen). Du kan sjekke her om du har rett til fri rettshjelp:

<https://www.sivilrett.no/fri-rettshjelp.304205.no.html>

Husleietvistutvalget (HTU) er et statlig spesialorgan opprettet av Kommunal og regionaldepartementet. HTU løser tvister mellom utleier og leietaker med hjemmel i husleieloven § 12-5. Utvalget virker som en domstol og kan både mekle og treffe avgjørelser. Husleietvistutvalget Trøndelag ligger i Trondheim i Statens Hus, Prinsens gt. 1, telefon 73 88 04 00. Mer informasjon finner du på følgende adresse:

www.htu.no/htu/trondheim.

Du kan også finne nyttig informasjon om dine rettigheter og plikter som leietaker på leieboerforeningens hjemmeside: www.lbf.no. Leieboerforeningen er en partipolitisk uavhengig medlemsorganisasjon. Målsettingen med deres arbeid er å ivareta leietakernes interesser overfor utleiere, myndigheter og andre.

Notice of termination of the lease

Notice of termination of a lease must be given in writing. The notice of termination must include the reason explaining why you have to move out. There is time limit of one month for appealing the notice of termination. If the notice of termination does not include information about the right to appeal, it is invalid. If you have moved out, this is considered acceptance of the notice of termination, regardless of whether the notice of termination is valid or not.

NAV and the health and welfare offices can give you advice and guidance on housing questions.

You may be entitled to free legal aid in connection with cases relating to a notice of termination and eviction. An application for free legal aid must be sent to the County Governor. You can check here whether you have the right to free legal aid:

<https://www.sivilrett.no/free-legal-aid.307230.no.html>.

The Rent Disputes Tribunal (Norwegian abbreviation HTU) is a special state agency established by the Ministry of Local Government and Modernisation. The Rent Disputes Tribunal solves disputes between a landlord and tenant (lessor and lessee) pursuant to section 12-5 of the Tenancy Act. The tribunal, acting in the same way as a court of law, can both mediate and make decisions. The Rent Disputes Tribunal for the county of Trøndelag is located in Statens Hus, Prinsens gt. 1, Trondheim, telephone 73 88 04 00. More information is available on the following site: www.htu.no/htu/trondheim.

You can also find useful information about your rights and obligations as a tenant on the Tenancy Organization's website: www.lbf.no (in Norwegian and English). The Tenancy Organization is a member organisation independent of any party affiliation. The goal of their work is to protect the interests of tenants in relation to landlords, public authorities and others.

Jurk	Juridisk hjelp for kvinner	foreninger.uio.no/jurk
Jussbuss	Gratis rettshjelp for bl.a. leietakere, informasjon	foreninger.uio.no/jussbuss
Gatejuristen/Legal Aid Trondheim	Gratis rettshjelp til personer som har, eller har hatt utfordringer med rus	gatejuristen.no/kontaktinformasjon/gatejuristen-trondheim

Oversikt over gratis rettshjelp i Norge (engelsk)		oslodesk.com/free-legal-aid-advice-in-norway-organisations-to-turn-to
---	--	---

Jurk	Legal aid for women	foreninger.uio.no/jurk
Jussbuss	Free legal aid for tenants, for example, information	foreninger.uio.no/jussbuss
Gatejuristen/Legal Aid Trondheim	Free legal aid to people who have, or have had substance abuse challenges	gatejuristen.no/kontaktinformasjon/gatejuristen-trondheim
Overview of free legal aid in Norway (in English)		oslodesk.com/free-legal-aid-advice-in-norway-organisations-to-turn-to

Kommunale utleieleiligheter

Kommunal bolig kan være et tilbud dersom du har problemer med å skaffe bolig på det private boligmarkedet på grunn av helsemessige, økonomiske og sosiale forhold. Det er viktig å merke seg at lav inntekt alene ikke er grunnlag for innvilgning av kommunal bolig.

Du får nærmere informasjon og søknadsskjema ved ditt lokale helse- og velferdskontor eller på: www.trondheim.kommune.no/kommunal-utleiebolig.

Municipal rentals

Municipal flats may be a solution if you have difficulties finding a place to live in the private housing market due to health, financial or social circumstances. Bear in mind that low income is not in itself grounds for being allocated a municipal flat.

You can obtain more information and an application form from your local health and welfare office or: www.trondheim.kommune.no/kommunal-utleiebolig.

Midlertidig bolig

De som av ulike årsaker ikke lykkes i å skaffe seg bolig på egen hånd, har mulighet til å søke om midlertidig bolig hos NAV, mens de følges tett opp av NAV-kontoret for å skaffe seg varig botilbud. Her brukes blant annet «Boliglogg» aktivt.

Dette er en tjeneste som regnes som midlertidig og akutt, og det betyr at dette ikke er en varig løsning.

Kostnad ved midlertidig bolig: NAV vil vurdere om du skal betale hele eller deler av oppholdet selv ut ifra din økonomi.

Temporary flat

People who for various reasons do not succeed in obtaining a place to live on their own have the opportunity to apply for a temporary flat from NAV while they are assisted by the NAV office to acquire a long-term flat. The “boliglogg” (housing log) is used actively for this.

This service is temporary and acute, which means that it is not a permanent solution.

Costs of temporary housing: NAV will assess whether you must pay for all or part of the stay based on your financial situation.

Kjøp av bolig

Bank

Ved behov for å låne penger til kjøp av bolig er det en fordel å ha fast inntekt. Ta kontakt med bankforbindelsen din for en vurdering av din økonomiske situasjon. Banken vil kunne gi deg råd om hvor stort lån det vil være tilrådelig for deg å ta opp. Følg de rådene som banken gir om øvre grense for låneopptak. Hvis du er usikker på om banken din kan tilby deg den laveste renten, kan du gå inn på nettadressen nedenfor. Her finner du en oversikt fra Forbrukerrådet over de bankene som gir deg det rimeligste boliglånet:

www.finansportalen.no.

Buying a place to live

Bank

If you need to take out a loan because you want to buy place to live in, it is an advantage to have a regular income. Contact your bank for an assessment of your financial situation. The bank can give you advice on how big a loan you can manage. Follow the advice the bank

gives you about the upper limit for a loan. If you are uncertain as to whether your bank can offer the lowest interest rate, you can check the website below. Here you will find an overview from the Consumer Council of the banks offering the most inexpensive housing loans: www.finansportalen.no.

Startlån og boligtilskudd

Startlån skal bidra til at personer med varig lav inntekt kan skaffe seg en egnet bolig og beholde den. Låneordningen skal være et supplement til det ordinære kredittmarkedet.

Boligen skal være godkjent som egen boenhet av bygningsmyndighetene og skal ligge i Trondheim kommune. Kommunen kan stille krav om at boligen må være egnet for husstanden hva angår beliggenhet, planløsning og/eller størrelse.

Boligtilskuddet skal sammen med annen boligfinansiering bidra til å skaffe og sikre varige og egnede boligløsninger for søkere med varig lav inntekt. Tilskuddsordningen skal være et supplement til startlånsordningen og det ordinære kredittmarkedet.

Du kan også søke startlån/boligtilskudd i en annen kommune enn den du bor i. Du må da henvende deg i den aktuelle kommunen for råd og veiledning og søknadsskjema.

For mer informasjon om startlån og boligtilskudd, ta kontakt med boligfinansiering. Du finner mer informasjon på:

- www.trondheim.kommune.no/startlan og
- www.trondheim.kommune.no/boligtilskudd

Start loan and housing subsidy

“Startlån” (Start loan) can help people with long-lasting low income to acquire their own home and keep it. This loan scheme is intended as a supplement to the ordinary credit market.

The property must be approved as a separate housing unit by the building authorities, and must be located in the municipality of Trondheim. The local authority may make demands that the housing unit must be suitable for the household in terms of location, interior plan and/or size.

Housing subsidy: together with other funding of housing, the housing subsidy can help applicants with long-lasting low income to acquire and keep long-term and suitable housing solutions. It is intended as a supplement to the start-loan scheme and the ordinary financial credit market.

You can also apply for a start loan and housing subsidy in another municipality than where you are resident. You must then inquire with the local authority in the municipality in question to obtain advice and an application form.

For more information about the start loan and housing subsidy contact “boligfinansiering” (housing funding). You will find more information at:

- www.trondheim.kommune.no/startlan and
- www.trondheim.kommune.no/boligtilskudd

Fra leie til eie

Kjøp av kommunal utleiebolig

Leietakere i visse kommunale boliger har også muligheten til å kjøpe boligen de leier. Dette gjelder først og fremst borettslagsleiligheter, men òg visse andre. Helkommunale bygg selges derimot ikke.

Ønsker du mer informasjon om dette, kan du ta kontakt med Martin Erlandsen ved NAV Lerkendal på e-post: martin.erlandsen@nav.no.

From renting to owning

Buying municipal rented flats

Tenants in some municipal housing units may also have the opportunity to buy the place they are living in. This primarily applies to flats in housing associations, but also to some other types of property. Whole municipal buildings are, however, not for sale.

If you would like more information about this, contact Martin Erlandsen at the NAV office in Lerkendal, e-mail: martin.erlandsen@nav.no.

Bostøtte fra Husbanken

Alle personer over 18 år kan søke om bostøtte, med unntak av studenter uten barn og personer som avtjener førstegangstjeneste. Det er satt en øvre inntektsgrense for å kunne søke om bostøtte.

Bostøtte søker du elektronisk her:

www.husbanken.no/person/bostotte. Ditt lokale NAV kontor gir deg nærmere orientering om regelverket, og du kan også få hjelp til utfylling av søknadsskjema. Reglene for søknad og tildeling av bostøtte finner du også på hjemmesiden til Husbanken: www.husbanken.no.

Housing allowance from the Norwegian State Housing Bank

Anyone 18 years of age or older can apply for a housing allowance, with the exception of students without children and people doing their compulsory military service. There is an upper income limit for applying for a housing allowance.

You can apply for a housing allowance electronically here:

www.husbanken.no/person/bostotte.

Your local NAV office can give you more information about the rules, and they can also help you fill in the application form. You can also find the rules that apply for being granted housing allowance on the State Housing Bank's website: www.husbanken.no.

Økonomisk råd og veiledning

Råd og veiledning ved NAV eller helse- og velferdskontorene

NAV og helse- og velferdskontorene kan bistå deg med generell rådgivning vedrørende daglig økonomi og bolig. Du kan be om råd og veiledning ved NAV hvis du opplever at du ikke er i stand til dekke de daglige løpende utgifter til livsopphold. Med utgifter til livsopphold menes penger til det som regnes som livsnødvendigheter, som mat, klær, lege, medisiner, forsikring, husleie og strøm etc. Hjelpen er ment å være midlertidig og skal bidra til å gjøre deg økonomisk selvhjulp.

NAV-kontorene forvalter ordningen med økonomisk sosialhjelp.

NAV-kontorene har utgitt en veileder: "Enkle tips til bedre økonomi". Den inneholder generell informasjon om hvordan du kan redusere dine utgifter og om budsjett. Den henvender seg først og fremst til personer som får redusert inntekt som følge av sykdom.

Financial advice and guidance

Advice and guidance from NAV or the health and welfare offices

NAV and the health and welfare offices can help you with general advice about day-to-day finances and housing. You can ask for advice and guidance from NAV if you find that you are unable to cover the daily costs for subsistence. Such costs are those deemed as necessities of life, such as food, clothes, medical services, medicine, insurance, rent and electricity. The assistance is intended to be temporary and help you become financially independent. The NAV offices manage the financial social assistance programme.

The NAV offices have issued a guide, “Enkle tips til bedre økonomi” (Simple tips for a better economy). It offers general information about how to reduce your expenses and how to keep a budget. It primarily addresses people who have reduced income due to illness.

Gjeldsrådgiving

Hvis du opplever at du er i ferd med eller har mistet kontrollen over egen økonomi, kan du ringe økonomirådstelefonen i NAV 55 55 33 39, tastevalg 1.

Åpningstid 09.00-15.00. Rådgiverne kan gi enkle råd om hva du kan gjøre for å løse situasjonen. Det er også mulig å chatte med rådgiverne. Har du økonomiske problemer av mer kompleks art, henviser rådgiverne deg til rette instans. Du kan være anonym som innringer. Tjenesten er gratis fra fasttelefon. Bruker du mobiltelefon og har kontantkort kan rådgiverne ringe tilbake til deg.

Trondheim kommune og NAV kontorene i Trondheim har utgitt en veileder: ”Gjeldsrådgiving – selvhjelpspakke” som beskriver hva du selv kan gjøre hvis du har fått økonomiske problemer. Selvhjelpspakken finner du også på nett på følgende adresse: www.trondheim.kommune.no/selvhjelpspakke.

Dersom du har ytterligere behov for hjelp, kan du ta kontakt med ditt lokale NAV- kontor og søke hjelp hos gjeldsrådgiver. Det kan være ventetid på timeavtale.

Du finner denne veilederen på: www.trondheim.kommune.no/veientilegenbolig.

Debt counselling

If you find that you are losing or have lost control over your personal finances, you can call NAV’s financial counselling telephone, 55 55 33 39, press 1.

Opening hours 9 am – 3 pm. The consultant can advise you on what to do to solve the situation. You can also chat online with the consultant. If your financial problems are more complex, the consultant will refer you to the proper agency for assistance. You can be anonymous when you call. The service is free of charge if you call from a landline. If you are using a mobile phone, you can ask to be called back.

Trondheim local authority and the NAV offices in Trondheim have published a guidebook, ”Gjeldsrådgiving – selvhjelpspakke” (Debt counselling - self-help package), describing what you can do if you have financial problems. You can also find the self-help package on the net at the following address: www.trondheim.kommune.no/selvhjelpspakke.

If you have additional need for help, you can contact your local NAV office and apply for help from a consultant. There may be some waiting time before you can get an appointment.

You will find the guide at: www.trondheim.kommune.no/veientilegenbolig.