

Forvaltningsplan for kommunale boliger og

Boligsosial handlingsplan

for

Unjárgga gielda/Nesseby kommune

Vedtatt av kommunestyret den.....

Forord

I Stortingsmelding nr. 49 (1997-1998) Om boligetablering for unge og vanskeligstilte, blir alle kommuner oppfordret til å utarbeide handlingsplaner for bostedsetableringer.

Kommunestyret vedtok i sak 06/57 i møte av 19.12.2006 å igangsette arbeidet med en boligsosial handlingsplan etter veiledning fra Husbanken. Planarbeidet ble prosjektorganisert. Den 3.4.2007 ble det videre presisert at planen også skal omfatte forvaltningen av hele kommunens boligmasse.

Forut for selve handlingsplanen ble det utarbeidet en prosessplan som ble vedtatt av kommunestyret den 26.6.2007.

Hovedmålet med kommunens boligsosiale handlingsplan er at vanskeligstilte skal kunne ha en verdig bo situasjon. Alle skal bo godt og trygt, bo i en god bolig og i et godt bomiljø .

Handlingsplanen skal brukes som grunnlag for boligsosialt arbeid i kommunen. Planen skal i tillegg omfatte forvaltningen av hele kommunens boligmasse, og være et verktøy for den samlede boligforvaltningen i kommunen.

I tilknytning til planen skal det utarbeides rutiner for kommunens låneopptak i husbanken, oppfølgingsrutiner for brukergrupper som har behov for oppfølging, retningslinjer for husutvalgets arbeid, inklusiv mandat og rammebetingelser og retningslinjer for lån- og tilskudds utvalgets arbeid.

Innhold

| | |
|--|---|
| Innledning..... | 4 |
| Hovedmål | 5 |
| Målet med planen er:..... | 5 |
| Organisering av planarbeidet | 5 |
| Planprosessen | 6 |
| Kartlegging..... | 7 |
| Unge i etableringsfasen | 7 |
| Ansatte og andre kommunen har avtalt leieforhold med | 7 |
| Husstander med utbedringsbehov | 8 |
| Eldre personer med pleiebehov | 8 |
| Psykiske utviklingshemmede | 8 |
| Rusmiddelavhengige | 9 |
| Økonomisk vanskeligstilte | 9 |
| Booppfølging..... | 9 |
| Private utleiare..... | 9 |
| Opprustingsplan kommunale boliger (fra 2006) | 10 |
| Vedlikehold av kommunale boliger | 13 |
| Ledige boligtomter i kommunen | 14 |
| Gratis boligtomt og kommunale etableringstilskudd | 14 |
| Dagens organisering av kommunens bolgforvaltning og boligoppgaver..... | 15 |
| Oppgavefordeling..... | 15 |
| Boligutvalgets sammensetning og mandat | 16 |
| Husutvalgets sammensetning og mandat | 16 |
| Regulering av leiesatser for kommunale boliger..... | 17 |
| Hovedutfordringer..... | 18 |
| Tiltak | 20 |
| Lovverk og gjeldende forskrifter..... | 23 |
| Lov om sosiale tjenester § 3.4..... | 23 |
| Lov om sosiale tjenester § 4-5..... | 23 |
| Forskrift om habilitering og rehabilitering §6..... | 23 |
| Statlige mål og føringer..... | 23 |
| Lov om helsetjenesten i kommunen § 6-2a. (Individuell plan..... | 23 |
| § 6-6a. (Samarbeid med sosialtjenesten)..... | 24 |
| Plan og bygningsloven | 24 |
| Husleieloven..... | 24 |
| Formuesbevaringsprinsippet i regnskapsforskriftene..... | 24 |
| Husbankens låne-, tilskudds- og støtteordninger | 27 |
| Grunnlån..... | 27 |
| Startlån | 27 |
| Bostøtte..... | Feil! Bokmerke er ikke definert. |
| Tilskudd..... | 27 |
| Kompetansetilskudd | 27 |
| Retningslinjer for utleie og salg av kommunale boliger | 28 |
| Retningslinjer for utleie av boliger til kommunalt ansatte i Unjárgga Gielda/Nesseby kommune (Første gang tatt i bruk i 1994)..... | 28 |
| Retningslinjer for utleie og salg av kommunale boliger (fra 2007) | 32 |

Innledning

I Stortingsmelding nr. 49 (1997-1998) Om boligetablering for unge og vanskeligstilte, blir alle kommuner oppfordret til å utarbeide handlingsplaner for bostedsetableringer. Hovedmålet med planen skal være at alle vanskeligstilte skal ha en verdig bo situasjon. Alle skal bo godt og trygt og bo i en god bolig og i et godt bomiljø. Planen skal brukes som grunnlag for det boligsosiale arbeidet i kommunen. Planen bør være bindende ved utleie og salg av boliger.

I meldingen legges det opp til utvikling av lokale boligsosiale handlingsplaner for boetablering av unge og vanskeligstilte i et nært samarbeid mellom Husbanken, kommunen og private aktører.

Det varsles at Husbankens lån og tilskudd til boligetablering skal gis høy prioritet innenfor Husbankens rammer. Husbanken skal vurdere kommunens planer og legge de lokale handlingsplanene til grunn ved fordeling av sine midler. Den overordnede målsettingen er å utforme en plan for kommunens arbeid som synliggjør hvem de vanskeligstilte på boligmarkedet er og at de skal kunne etablere seg og ha en verdig bosituasjon.

Nesseby kommune har ikke tidligere utarbeidet en boligsosial handlingsplan. Dette er den første. Kommunen manglet videre en samordnet boligplan. Etablering i boligmarkedet er et økonomisk løft for den enkelte husholdning og av stor betydning for husholdningens levevilkår. Det ble derfor besluttet at planarbeidet også skulle omfatte forvaltningen av hele kommunens boligmasse. Planen skal være et verktøy for den samlede boligforvaltning i kommunen.

Hovedmål

Hovedmålet med planen er at vanskeligstilte skal kunne ha en verdig bosituasjon.

Vanskeligstilte på boligmarkedet er personer som i mangel på økonomiske ressurser, fysisk, psykisk eller sosialmedisinske grunner ikke har mulighet til å skaffe seg eller opprettholde en god bolig i et godt bomiljø.

Planen skal videre være et verktøy for den samlede boligforvaltningen i kommunen.

Dette innebærer at planen skal være en rettesnor for disponering av hele den kommunale boligmasse.

Alle skal bo godt og trygt i en god bolig og i et godt bomiljø.

Målet med planen er:

- Økt kunnskap om boligbehovet i kommunen
- Økt kunnskap om statlige virkemidler.
- Mer samkjørt boligpolitikk mellom sektorene
- Bedre utnyttelse av utleieboliger
- Mer målrettet og effektiv bruk av virkemidlene
- Større effektivitet ved å samordne ressursene.

For å kunne belyse disse problemstillingene har det vært gjennomført kartlegging.

Organisering av planarbeidet

Planarbeidet har vært organisert som et prosjekt med følgende sammensetning av prosjektgruppa:

Reidulf Olsen, prosjektansvarlig
Berit Margrete Siri, leder av prosjektgruppa
Britt Inger Olsen
Lene Bergmo
Ranveig Ballovara Varsi

Rådmannen har fungert som prosjektets styringsgruppe.
Prosjekteier og oppdragsgiver Nesseby kommunestyre.

I sitt arbeid har prosjektgruppa holdt formannskapet fortløpende orientert om framdriften i prosjektet.

Planprosessen

Prosjektgruppa utarbeidet først en prosessplan i nært samarbeid og under veiledning fra Husbanken. Tre av prosjektgruppas medlemmer har deltatt i Husbankens prosjektlederkurs i Alta. Prosessplanen ble vedtatt av kommunestyret i møte av 28.6.2007. Det ble søkt om tilskudd fra Husbanken til utarbeidelse av boligsosial handlingsplan. Husbanken innvilget et tilskudd på kr. 60.000,- til dette arbeidet.

Prosjektgruppa ønsket å ta i bruk dataprogrammet Bokart til registreringsarbeidet i forbindelse med behovsundersøkelsen. Dette lot seg ikke gjøre. Kartleggingen har derfor skjedd manuelt.

Kartleggingen har vært konsentrert om følgende områder:

- Unge i etableringsfasen
- Ansatte i kommunen og andre ansatte som kommunen har avtalt leieforhold med
- Eldre personer med pleiebehov
- Personer med psykiske lidelser
- Rusmiddelavhengige
- Økonomisk vanskeligstilte.

Kartleggingen har vært 3-tre delt.

Kartleggingen av unge i etableringsfasen, ansatte i kommunen og andre som kommunen har avtalt leieforhold med, samt husstander med behov for utbedringer av egen bolig er foretatt av Husbankens kontaktperson i kommunen.

Da det er vanskelig å registrere framtidige behov er kartleggingen av disse gruppene foretatt ved hjelp av erfaringstall for de to siste årene.

Kartleggingen av eldre personer med pleiebehov og personer med psykiske lidelser er foretatt av omsorgs- og hjemmetjenesten.

Kartleggingen av rusmiddelavhengige brukere og økonomisk vanskeligstilte er foretatt av hjelpetjenesten.

I hht foretatte kartlegging har forskjellige tiltak vært vurdert.

Det er videre foretatt en prioritering av tiltakene og laget en handlingsplan. Fordi behovene endres fortløpende, tidfestes ikke gjennomføringene av de forskjellige tiltakene i planen.

Kartlegging

Foretatte kartlegging er knyttet opp mot boligbehov.

Unge i etableringsfasen

Unge i etableringsfasen kan også være kommunalt ansatte. For å unngå dobbel registrering, har vi registrert de som ønsker å bygge/kjøpe seg en egen bolig. Som tidligere nevnt bygger kartleggingen på erfaringstall fra de tre foregående årene. Kartleggingen viser:

Ansatte og andre kommunen har avtalt leieforhold med

Som arbeidsgiver har kommune pliktet seg til å skaffe bolig til ”nøkkel personell” som tilsettes i kommunen. I tillegg har kommunen sagt seg villig til å være behjelpelig med å skaffe bolig til Sametingets ansatte i Nesseby kommune.

Dette har i hovedsak vært løst ved tildeling av kommunale boliger i hht tildelingskriterier av 1994. I 2007 ble det bygget 10 nye boenheter til ”nøkkel personell”, nyetablerere og nytilflyttere.

Nesseby kommune har i dag en forholdsvis stor boligmasse. Dette har medført at også andre har fått tildelt kommunal bolig.

Kartleggingen viser følgende etterspørsel de tre siste årene:

Unge i etableringsfasen:

| Startlån | 2006 | 2007 | 2008 pr.23. april |
|--------------------------------------|-------------|-------------|--------------------------|
| Antall søkere | 4 | 4 | 1 (ikke behandlet) |
| Innvilget til kjøp | 3 | 1 | |
| Innvilget til refinansiering | | 2 | |
| Innvilget til utbedring | 1 | | |
| Avslag | | 1 | |
| | | | |
| Kommunalt etableringstilskudd | 2006 | 2007 | 2008 pr.23. april |
| Antall søkere | 10 | 4 | 6 (ikke behandlet) |
| Innvilget til kjøp | 9 | 4 | |
| Innvilget til bygging | 0 | | |
| Avslag | 1 | | |

Ansatte og andre kommunen har avtalt leieforhold med:

| | 2006 | 2007 | 2008 pr.23. april |
|-------------------------------|-------------|-------------|--------------------------|
| Antall boligsøkere tilsammen | 12 | 33 | 6 |
| Kommunalt ansatte | 5 | 11 | 1 |
| Midlertidig ansatte | 1 | 4 | |
| Gjennom hjelpetjenesten | 1 | 3 | |
| Andre | 5 | 15 | 5 |
| Av disse fikk følgende avslag | 6 | 8 | 3 |

Husstander med utbedringsbehov

Nesseby kommune får årlig tildelt tilskuddsmidler fra Husbanken for videre tildeling til enkeltpersoner. Midlene skal kunne benyttes til boligetablering, utbedring og tilpasning, samt refinansiering.

Kartleggingen viser følgende:

Husstander med utbedringsbehov:

| | 2006 | 2007 | 2008 |
|-------------------------------------|-------------|-------------|-------------|
| Antall søkere til boligtilskudd | 10 | 7 | |
| Til utbedring | 3 | 1 | |
| Til boligkj. kombinert med startlån | 1 | 1 | |
| Avslag | 6 | 5 | |

Eldre personer med pleiebehov

Nesseby kommune har pr. i dag registrert 4 personer som har behov for omsorgsboliger.

Psykiske utviklingshemmede

Det er pr. i dag registrert behov for 2 boliger for psykisk utviklingshemmede.

Rusmiddelavhengige

Pr i dag er det registrert rusmiddelavhengige uten fast bopel. Årets behov ser ut til å ligge på det gjennomsnittlige for kommunen.

Nesseby er en liten kommune hvor boligbehovet for denne gruppen varierer fra år til år. Det er å forvente at det i denne gruppen vil være personer som etter hvert kommer til å få et større omsorgsbehov. Tradisjonelt har denne brukergruppen vært lite tilgodesett med kommunale tjenester.

Økonomisk vanskeligstilte

Hjelpetjenesten har i 2007 behandlet 16 økonomisk rådgiving/gjeldsrådgiving saker, hvor av 6 saker hadde direkte tilknytning til det å beholde/bli boende i egen bolig.

Booppfølging

Pr. i dag har 7 personer booppfølging. Bo oppfølgingen skjer i samarbeid med ulike tjenesteytere med stor grad av oppsøkende virksomhet..

Følgende bo oppfølgingsrutiner for rusmiddelavhengige og økonomisk vanskelige følges:

- Bruker søker bo oppfølging som en tjeneste (Los §6 el 4)
- Søknadsmottaker kartlegger beboers ressurser, nettverk og behov for tjenester .
- Det gjøres enkelt vedtak om tjenester (f. eks økonomisk-gjelds rådgivning, praktisk hjelp og bistand, vaktmestertjeneste, hjemmesykepleie/psykisk helsetjeneste, rusoppfølging, fritidskontakt m. m).
- Fast vilkår er alltid utarbeidelse av samarbeidsavtale (se vedlegg om samarbeidsavtale ved bo oppfølging).
- Søknadsmottaker informere om rett til å få utarbeidet individuell plan, og/eller evt. danning av ansvarsgruppe.

Private utleiere

Vadsø Industiselskap er den eneste større privateide selskap som driver utleievirksomhet i kommunen. Selskapet har i dag 16 boenheter til utleie i kommunen. 12 av disse ligger i Varangerbotn og 4 på Nesseby kirkested.

I tillegg leier et mindre antall private personer ut hybler og boliger.

Opprustingsplan kommunale boliger

Teknisk etat utarbeidet i 2006 en opprustingsplan for kommunale boliger.

Planen ble framlagt for formannskapet uten at denne ble realitets behandlet.

Planen tas med i sin helhet, da dette er kartlagt behov pr. oktober 2006.

Opprustingsplan kommunale boliger (fra 2006)

Sammendrag

Nesseby kommune har pr. i dag 29 boenheter (boliger/leiligheter) i sin boligmasse. Selv om det er foretatt mindre utbedringer, har det over årene, allikevel blitt et stort etterslep på vedlikeholdet. Dette har ført til stor variasjon i boligstandarden, hvor de nye boligene er svært bra, mens de eldre boligene ofte er svært nedslitte.

Ut i fra et mål om at hele boligmassen skal opprustes til *dagens standard har vi kommet frem til et stipulert finansierings behov på ca. 5 mill dersom *alle boligene skal opprustes til dagens standard.

*Dagens standard er i denne sammenheng den standard leietaker forventer seg ved leie av bolig i Nesseby kommune. Boligen skal være rimelig, trivelig og funksjonell. Dette betyr god isolering og vindtetthet for god fyringsøkonomi. Det skal være lav slitasje på inventar og bygningsdeler for trivselens del. For å få en funksjonell bolig bør det være tilkoblingsmuligheter og plass for vaskemaskin og oppvaskmaskin, det skal være garderobeplass og bod samt muligheter for oppkobling av parabol og internett.

Oversikt over boliger/leiligheter:

| Gnr/Bnr | Bolig | Prioritet | Kostnad |
|---------|--|-----------|-----------|
| 5/76 | Rødbygget, Karlebotn, 4 leiligheter | | 775.000 |
| 5/76 | Rektorbolig, Karlebotn | | 286.000 |
| 5/76 | Internatet, 2 leiligheter | | 286.000 |
| 5/113 | Solengvn. 10 A øst og vest – 2 leil. gjenoppbygd –95 og 2006 | | 0 |
| 10/76 | Soltunvn. 1, Vesterelv | | 50.000 |
| 10/83 | Soltunvn. 16 | | 126.000 |
| 10/8 | Soltunvn. 17 A / 17 B | | 430.000 |
| 10/92 | Soltunvn. 18 | | 350.000 |
| 10/85 | Soltunvn. 20 | | 340.000 |
| 10/111 | Tangnesvn. 33, a,b og c | | 375.000 |
| 11/72 | Omsorgsboliger ved helsesenteret (2 leilig.) | | 375.000 |
| 12/6 | Bolig Meskelv – 2 leiligheter | | 780.000 |
| 12/239 | Skolevn. 1, Lærerbolig Nesseby (3 leilig.) | | 825.000 |
| 12/279 | Skolevn. 9A og B | | 28.000 |
| | Nye omsorgsboliger Nyborg (2 leil.) | | 0 |
| Sum | | | 5.026.000 |

Dersom målet er å oppruste 4 boliger pr. år, vil finansieringen kunne fordeles over 7 år. som da medfører en årlig finansiering på ca. kr. 700. 000 pr. år.

Det er ikke satt opp en prioritering på hvilke boenheter som skal opprustes. Dette må vurderes fortløpende.

Metode for beregning av kostnader

Boligarealer er oppgitt i BRA Bruksareal. Data er tatt ut i fra GAB-registeret, evt. byggesaksregisteret der opplysningene har vært mangelfulle i GAB. Det kan være avvik i byggeår, da det er forskjell hvilke datoer som er tilgjengelig i byggesøknad og øvrig dokumentasjon. Der det er mulig har årstallet da bygget ble tatt i bruk blitt benyttet.

Ved **kostnadsberegning** er det benyttet to metoder: den ene metoden går ut på å beregne opprustningskostnadene ved bruk av Holteprosjekt, samt innhenting av priser fra leverandører. Denne metoden viste seg å være ressurskrevende.

Den andre metoden er å benytte NKF sin kartlegging av kommunens utgifter til vedlikehold av sine bygninger, som var utgitt mars 2006. Metoden går ut på å benytte en stipulert kvadrat pris for årlig vedlikehold, for å holde bygget i fullverdig stand. For våre boliger er det benyttet en vedlikeholdskostnad på 85 kr/m²* år. For denne metoden er det viktig å kjenne til byggets historie, fordi man må trekke fra vedlikehold som er utført tidligere. Denne metoden er enkel, men den har flere usikkerhetsmomenter.

Beskrivelse/data:

Gnr 5 Bnr 76, Rødbygget

Bygn.nr: 3840107

Byggeår: 1953

| Etg. | Boenheter | Areal m2 |
|---------------|-----------|----------|
| H01 (1. etg.) | 2 | 103 |
| H02 (2 etg.) | 2 | 103 |
| K01 (kjeller) | 0 | 93 |
| Sum | 4 | 299 |

Oversikt over areal pr. bolig

| Bolig | Areal |
|-------|-------|
| H0101 | 91 |
| H0102 | 65 |
| H0201 | 78 |
| H0202 | 65 |

Opprustningskostnad : 775 000

Gnr 5 Bnr 76, Rektorbolig

Bygn.nr: 3840115

Byggeår: 1970

| Etg. | Boenheter | Areal |
|-----------------|-----------|-------|
| H01 | 1 | 87 |
| U01 (underetg.) | | 87 |
| Sum | 1 | 174 |

Opprustningskostnad: 286 000

Gnr 5 Bnr 76, Internatet:

Byggeår: 1953

| Etg. | Boenheter | Areal |
|------|-----------|-------|
| H03 | 1 | 40 |
| H04 | 1 | 40 |
| Sum | | 80 |

Opprustningskostnad: 286 000

Gnr 5 Bnr 113 Solengveien 10 A Bygningsnummer: 3840174

Byggeår: 1975

| Etg. | Boenheter | Areal |
|------|-----------|-------|
| H01 | 1 | 58 |
| H01 | 1 | 58 |
| Sum | 2 | 116 |

Den ene leiligheten brant og ble bygget opp igjen i 1995, den andre fullrestaurert i 2006

Gnr 10 Bnr 76 Soltunveien 1 Bygningsnummer: 3840190

Byggeår 1975

| Etg. | Boenheter | Areal |
|------|-----------|-------|
| H01 | 1 | 86 |

Fullstendig renovering i 2005/06 **Opprustningskostnad: 50 000 (reparasjon grunnmur)**

Gnr 10 Bnr 83, Soltunveien 16 Bygningsnummer: 3840255 Byggeår: 1978

| Etg. | Boenheter | Areal |
|------|-----------|-------|
| H01 | 1 | 126 |

Innvendig oppussing 2002 (ca 100 000) **Opprustningskostnad: 130 000**

Gnr 10 Bnr 8, Soltunveien 17 A Bygn.nr: 3840263/ Byggeår: 1977

| Etg. | Boenheter | Areal |
|------|-----------|-------|
| H01 | 1 | 71 |

Gnr 10 Bnr 84, Soltunveien 17 B Bygn.nr: 195440166 Byggeår: 1977

| Etg. | Boenheter | Areal |
|------|-----------|-------|
| H01 | 1 | 71 |

Innvendige oppussningsarbeider i 1984

Opprustningskostnad: 430 000

Gnr 10 Bnr 92, Soltunveien 18 Bygningsnummer: 3829197 Byggeår: 1978

| Etg. | Boenheter | Areal |
|------|-----------|-------|
| H01 | 1 | 70 |

Opprustningskostnad: 350 000

Gnr 10 Bnr 85, Soltunveien 20 Bygningsnummer: 3829197 Byggeår: 1978

| Etg. | Boenheter | Areal |
|------|-----------|-------|
| H01 | 1 | 90 |

Opprustningskostnad: 340 000

Gnr 10 Bnr 111, Tangnesveien 33 A Bygn.nr: 11733697 Byggeår: 1989

| Etg. | Boenheter | Areal |
|------|-----------|-------|
| H01 | 1 | 84 |

Gnr 10 Bnr 111, Tangnesveien 33 B Bygn.nr: 195440182 Byggeår: 1989

| Etg. | Boenheter | Areal |
|------|-----------|-------|
| H01 | 1 | 84 |

Gnr 10 Bnr 111, Tangnesveien 33 C Bygn.nr: 195440190 Byggeår: 1989

| Etg. | Boenheter | Areal |
|------|-----------|-------|
| H01 | 1 | 84 |

Opprustningskostnad: 375 000

Gnr 11 Bnr 72 Omsorgsbolig Bygn.nr: 3841715 Byggeår: 1974

| Etg. | Boenheter | Areal |
|------|-----------|-------|
| H01 | 1 | 62 |

Gnr 11 Bnr 72, Omsorgsbolig Bygn.nr: 195440859 Byggeår: 1974

| Etg. | Boenheter | Areal |
|------|-----------|-------|
| H01 | 1 | 62 |

Mulig asbest i krypkjeller **Opprustningskostnad: 375 000**

Gnr 12 Bnr 6, Bolig Meskelv Bygn.nr: 3840069 Byggeår: 1954

| Etg. | Boenheter | Areal |
|------|-----------|-------|
| H01 | 1 | 86 |
| H02 | 1 | 80 |
| K01 | | 84 |
| Sum | 2 | 250 |

Oversikt over areal pr. bolig

| Bolig | Areal |
|-------|-------|
| H0101 | 130 |
| H0201 | 120 |

Opprustningskostnad: 780 000

Gnr 12 Bnr 239, Skolevn. 1, Nesseby Bygningsnummer: 3840042

Byggeår: 1954

| Etg. | Boenheter | Areal |
|------|-----------|-------|
| H01 | 2 | 136 |
| H02 | 1 | 88 |
| K01 | | 136 |
| Sum | 3 | 360 |

Oversikt over areal pr. bolig

| Bolig | Areal |
|-------|-------|
| H0101 | 112 |
| H0102 | 88 |
| H0201 | 116 |

Opprustningskostnad: 825 000

Gnr 12 Bnr 279, Skoleveien 9A

Bygningsnummer: 3840301

Byggeår: 1975

| Etg. | Boenheter | Areal |
|------|-----------|-------|
| H01 | 1 | 70 |

Gnr 12 Bnr 279, Skoleveien 9B

Bygningsnummer: 95440220

Byggeår: 1975

| Etg. | Boenheter | Areal |
|------|-----------|-------|
| H01 | 1 | 70 |

Boenhetene delvis nedbrent og gjenoppbygd i 2003

Opprustningskostnad: 28 000

Vedlikehold av kommunale boliger

Det er ikke uarbeidet vedlikeholdsplan for kommunale boliger.

På grunn av knappe økonomiske rammer, har det nærmest ikke vært utført vedlikeholdsarbeide på de kommunale boligene de siste årene. Samlete vedlikeholdsutgifter for kommunale boliger de tre siste årene har ligget på ca. 100.000,- årlig.

Ledige boligtomter i kommunen

Kommunen har i dag opparbeidet boligfelt på Nesseby kirkested, i Varangerbotn, på Vesterelvnes, i Karlebotn og i Nyelv.

Pr. I dag har kommunen følgende ledige boligtomter for tildeling etter søknad:

- 11 - elleve ledige boligtomter i Vidjeveien på Nesseby kirkested. Nytt boligfelt.
- Ingen ledige tomter i Varangerbotn.
- Noen plukktomter på Vesterelvnes. Det har vist seg at disse er lite attraktive, da det krever endel grunnarbeid før oppføring av bolig.
- En ledig boligtomt i Karlebotn.
- En ledig boligtomt i Nyelv.

Videre er det laget skisseforslag på nytt boligfelt på Vesterelvnes. Forslaget er ikke politisk behandlet.

Det er også utarbeidet forslag til utvidelse/nytt boligfelt i Karlebotn. Forslaget er foreløpig utsatt.

I forbindelse med sammenknytting av Karlebotn vannverk til Varangebotn ble ny vannforsyningslinje lagt langs gammelveien fra øvre Vesterelvbru til Kari Jakobsenkrysset. Dette åpner for spredt boligbygging i dette området(Riidocårro).

Gratis boligtomt og kommunale etableringstilskudd

Nesseby kommunestyre vedtok i september 2005 å tilby gratis boligtomter i regulerte områder til de som ønsker å bygge i Nesseby kommune. Gratis boligtomt innebærer at boligtomten omgjøres til selveiertomt der kommunen dekker tilknytningsgebyr for vann, vei og kloakk samt kartforetningsgebyr.

Andre kostnader/avgifter dekkes av søker. Tilsagn om tildelt tomt bortfaller hvis byggestart ikke skjer innen 1. år fra tildelingstidspunktet. Ellers gjelder vilkår i kjøpekontrakt og festekontrakt.

Etableringstilskudd for boligbyggere

Ved bygging av ny bolig i Nesseby kommune ytes et tilskudd på kr. 60.000,-.

Etableringstilskudd for førstegangsetablerere

For å stimulere til tilflytting og førstegangsetableringer har kommunen vedtatt at det ved første gangs kjøp av egen bolig i kommunen kan det ytes kr. 10.000,- i tilskudd pr husstandsmedlem. Det ytes maksimalt kr. 40.000,- i slikt tilskudd ved kjøp av bolig.

Tilskuddsordningen er tilknyttet bindingstid. Bindingstiden er satt til 5 år. Ved fraflytting før 5 år er gått, kreves forholdsmessig andel av tilskuddet tilbakebetalt. Flytter man ut av boligen etter for eksempel 4 år betales 1/5 av tilskuddet tilbake til kommunen.

Følgende retningslinjer gjelder

Retningslinjer for tildeling av gratis boligtomter i Nesseby kommune

1. Nesseby kommune har et antall gratis boligtomter til tildeling i regulerte boligområder, iht. til vedlagt oversikt.
2. Med gratis boligtomt forstås gratis tomt (grunnen) i tilfeller hvor kommunen eier tomten. I tilfelle hvor andre eier tomten må søker betale festeavgiften til eier av grunnen.
3. Tilknytningsgebyr til vann, vei og kloakk og kartforetningsgebyr dekkes av kommunen.
4. Andre kostnader og avgifter dekkes av søker
5. Tilsagn om tildelt tomt bortfaller hvis byggestart ikke skjer innen 1. år fra tildelingstidspunktet. Ellers gjelder vilkår i kjøpekontrakt og festekontrakt

Retningslinjer for tilskudd for bygging/ kjøp av egen bolig i Nesseby kommune

1. Det kan innvilges tilskudd på inntil kr. 60.000 for bygging av egen bolig i kommunen.
2. Ved første gangs kjøp av egen bolig i kommunen kan det ytes kr. 10.000,- i tilskudd pr hjemmeboende husstandsmedlem. Maksimalt beløp er kr. 40.000,-
3. Tilskuddet utbetales kun ved første gangs etablering/ kjøp av bolig.
4. Fullfinansiering av boligen må være bekreftet før utbetaling. Utbetaling foretas tidligst ved byggestart/ bekreftelse av boligkjøp.
5. Tilskudd skal tilbakebetales forholdsvis hvis eier flytter ut av boligen i løpet av 5 år etter utbetaling av tilskudd.
6. Alle som bygger/ kjøper hus i nøktern standard (boligstandard som godkjennes i Husbanken/Landbruksbanken) har anledning til å søke om startlån fra kommunen. Kommunal praksis er å innvilge omkring kr. 160.000 i etableringslån, slik at lån og tilskudd til sammen utgjør maksimalt kr. 220.000. Unntaksvis kan høyere startlån eller fullfinansiering vurderes. Ved vurdering om tildeling av lån skal foretas, vil betalingsevne og eventuell annen gjeld bli vurdert
7. Totalt ramme for tildeling av tilskudd er kr. 300.000,- pr. år.
8. Søknader om tilskudd behandles administrativt. Eventuelle endringer av retningslinjene foretas av Formannskapet.

Dagens organisering av kommunens boligforvaltning og boligoppgaver

De ulike oppgaver knyttet til det å skaffe tilfredstillende bolig til beboere i Nesseby kommune er organisert slik:

Oppgavefordeling

Oppgaver:

Arealplanlegging
Reguleringsplaner
Tildeling av boligtomt
Byggesaksbehandling
Ferdig attest nybygg
Kommunal låneopptak/tilskudd i Husbanken
Kommunalt etableringstilskudd boligbyggere
Kommunalt etableringstilskudd førstegangsetablerere
Grunnlån

Utføres av:

Teknisk etat, eventuelt innkjøpt tjeneste.
Teknisk etat
Teknisk etat v/Jarl Roska
Teknisk etat v/Jarl Roska
Teknisk etat v/Jarl Roska
Rådmannens stab v/Britt Inger Olsen
Rådmannens stab v/Britt Inger Olsen
Rådmannens stab v/Britt Inger Olsen
Boligbygger selv. Britt Inger Olsen kan kontaktes.

| | |
|---|--|
| Startlån (Husbanken) | Saksbehandler Britt Inger Olsen. Avgjøres av boligutvalget |
| Boligtilskudd (Husbanken) | Saksbehandles av Britt Inger Olsen. Avgjøres av boligutvalget. |
| Tildeling av kommunale boliger etter søknad | Saksbehandler Eli Bomban. Avgjøres av husutvalget. |
| Tildeling av omsorgsboliger | Pleie- og omsorg |
| Inngåelse av leiekontrakter | Teknisk etat |
| Inn- og utflyttingsrutiner | Teknisk etat |
| Husleieinnkreving | Økonomiavdelingen |
| Vedlikehold kommunale boliger | Teknisk etat |
| Bostøtte | Hjelpetjenesten. Liv Randi Aune kontaktperson. |
| Økonomisk rådgiving/sosialhjelp til boligformål | Hjelpetjenesten. Berit M.A. Siri kontaktperson. |
| Bo oppfølging/rus | Hjelpetjenesten. Ranveig Ballovara Varsi kontaktperson. |

Boligutvalgets sammensetning og mandat

Kommunens boligutvalg har følgende sammensetning:

Kommunalleder Matti Dikkanen
Husbankens kontaktperson Britt Inger Olsen
Hjelpetjenesten ved Berit M A Siri

Boligutvalgets mandat:

Fatte vedtak på innkomne søknader på startlån og boligtilskudd.

Saksbehandler:

Husbankens kontaktperson Britt Inger Olsen

Husutvalgets sammensetning og mandat

Kommunens husutvalg har følgende sammensetning:

Personalsjef Tom Ivar Haukland
Husbankens kontaktperson Britt Inger Olsen
Teknisk etat ved Eli Bomban

Dersom det foreligger søknader fra personer fra hjelpetjenestens virkeområde, tiltrer i tillegg en fra hjelpetjenesten.

Husutvalgets mandat:

Fatte vedtak på innkomne søknader om tildeling av kommunale boliger.

Unntak er tildeling av omsorgsboliger, som foretas av virksomheten for pleie- og omsorg.

Saksbehandler:

Teknisk etat ved Eli Bomban

Regulering av leiesatser for kommunale boliger

I hht utleiereglementet fremmer teknisk etat forslag til leiepriser som forelegges formannskapet for vedtak.
Leiesatsene skal vurderes årlig.

Hovedutfordringer

Hovedutfordringen ligger i å gjøre Nesseby kommune til en attraktiv kommune å bosette seg i, og til en hver tid skaffe vanskeligstilte et verdig botilbud.

For å snu den negative trenden hva angår folketallsutviklingen i kommunen, er det viktig å få flere til å bosette seg i vår kommune. Spesielt viktig er det å få unge til å etablere seg her.

Like viktig er det å få de som allerede bebor kommunen til å bli boende.

Kartleggingen viser at kommunen har følgende utfordringer:

Vanskeligstiltes boligbehov

Kommunen har vedtatt å bygge omsorgsboliger med 4 fire boenheter. Når disse ferdigstilles vil behovet være dekket for denne målgruppen.

Pleie- og omsorgstjenesten har registrert behov for to boenheter til psykisk utviklingshemmede. Det bør vurderes om det skal bygges nye boliger til disse, eller om deres boligbehov kan løses ved bruk av kommunens eksisterende boligmasse.

Boligbehovet til de økonomisk vanskeligstilte og rusmiddelavhengige dekkes gjennom eksisterende ordninger med bistand fra hjelpetjenesten.

Utfordringen ligger i å finne egnede boliger til disse, samtidig som Husbankens anbefalinger om å innpasse disse i gode bomiljø etterkommes. "Getto opplegg" må unngås.

Booppfølging

Bo oppfølgingsordningen som er etablert og administreres av hjelpetjenesten har vist seg å være til stor hjelp for de som er inne i ordningen. I utgangspunktet var denne ordningen prosjektbasert, men vil bli omgjort til en permanent ordning når prosjektperioden er over. Ordningen må sikres etter prosjektperioden.

Boligbygging

Boligtomter: Utfordringen ligger spesielt i å gjøre flere tomter på Vesterelvnes attraktive for boligbygging. Kartleggingen viser forøvrig at kommunen har byggeklare tomter på Nesseby kirkested, i Karlebotn og i Nyelv.

I tillegg har kommunen utkast til nye boligfelt i Karlebotn og på Vesterelvnes, samt tilrettelagt for spredt boligbygging i nedre Vesterelv.

Boligfinansiering: Nesseby kommune må ha minst like god boligfinansieringsordning som andre kommuner. Utfordringen her ligger i å øke det årlige låneopptaket i Husbanken, slik at Husbankens retningslinjer for tildeling av startlån kan følges. Kommunens retningslinjer setter sterke begrensninger på hvor stort startlån som kan innvilges. Låneordningen skal være selvfinansierende. Videre bør kommunen bestrebe seg på å videreføre de kommunale bevilgninger til nyetablerere, inkl. tildeling av gratis(selveier) tomt i kommunale boligfelt.

Kommunale utleieboliger

Antall boliger: Nesseby kommune må til en hver tid ha tilstrekkelig antall boliger til disposisjon for de ulike formål. Kommunen har i dag 35 utleieboliger, hvorav 10 nye til øremarkedde formål. I tillegg har kommune 2 omsorgsboliger som disponeres av Pleie- og omsorgsvirksomhetens inntaksnemnd. Utfordringen ligger i å tilpasse den kommunale boligparken til eksisterende behov og strategier som til en hver tid velges.

Utleie: Kommunen bør avklare hensikten med reduserte husleiesatser de første leieårene, slik at de treffer målgruppene. Leiepriser er i dag knyttet opp mot byggeår og leietid uavhengig av boligens standard. Dette oppfattes som urettferdig av mange leietakere. Leiesatsene må revideres. Kommunale boliger bør ikke være en utilsiktet konkurrent til det private lånemarked hva angår leie eller salg.

Vedlikehold: Vedlikehold av kommunale boliger har ikke vært prioritert på mange år. Dette bærer store deler av boligparken preg av. Utbedringer i kommunens opprustingsplan kan ikke lengre lånefinansieres, da dette i hht reviderte regnskapsforskrifter, nå blir definert som utsatt vedlikehold. Det innebærer at slike utbedringer må tas over driftsbudsjettet. Behovet for å øke de årlige bevilgningen til vedlikehold av kommunale boliger blir desto større og derfor en stor utfordring for kommunen.

Private utleiere

Utfordringen ligger i å ha et nært og godt samarbeid med private utleiere.

Tiltak

Tilpassing av kommunens boligpark til gjeldende behov.

Det er viktig at kommunen har en boligpark som til en hver tid er tilpasset kommunens behov for bolig til vanskeligstilte, til nye etablerere og til nøkkelpersoner i hht kommunens boligpolitikk og strategier. Boligbehovet må fortløpende kartlegges. Målsettingen er at kommunens boligmasse vurderes årlig i hht gjeldende behov. Dersom kommunen har for mange boliger eller boliger som ikke er tilpasset eksisterende behov, vurderes disse avhendiget. Boliger som skal avhendiges, tilbys vanskeligstilte å overta til takstpris. Målsettingen er at ingen kommunale boliger selges under takst.

Husutvalget foretar behovsvurderingen.

Teknisk virksomhet forestår eventuell avhending.

Eventuelle salgsinntekter på kommunale boliger avsettes på eget boligfond, for senere boligfornyning.

Boliger til vanskeligstilte

Boliger til vanskeligstilte dekkes primært gjennom eksisterende boligpark. Dersom det skulle være behov for særtilpassing, skal dette prioriteres.

Pleie- og omsorgstjenesten og hjelpetjenesten foretar slik vurdering innenfor sine virkeområder. Eventuelle særtilpassinger av eksisterende boliger meldes inn for husutvalget, som hensyntar dette i sin årlige behovsvurdering.

Dersom boliger til vanskeligstilte ikke kan løses ved bruk/ombygging av eksisterende boligmasse, vurderes kjøp av bolig eller bygging av ny bolig til dette formål.

For at vanskeligstilte skal kunne ha en verdig bosituasjon, må boliger til disse ha minst samme standard som det som tilbys andre.

I retningslinjer for utleie(første gang tatt i bruk 1994) endres disse ved at vanskeligstilte presiseres som prioriterte leietakere.

Retningslinjer av 2007 videreføres uendret.

Bo oppfølging

Etablerte ordning som har vist seg svært gunstig, videreføres.

Vedlikehold av kommunale boliger

Nesseby kommune har i dag 25 boligenheter som er bygget i tidsrommet 1953- 1989, og 10 boenheter bygget i 2007. I tillegg har kommunen 2 omsorgsboliger, og 4 omsorgsboliger under bygging. Standarden på de 25 eldste boenhetene varierer sterkt. De fleste boligene mangler vedlikehold, mens enkelte boliger er rustet opp til høy standard.

Manglende vedlikehold skyldes i hovedsak at vedlikehold ikke har vært prioritert.

Innstramninger i regnskapsforskriftene på hva som kan lånefinansieres, medfører at ordinær vedlikehold og utsatt vedlikehold må finansieres over driften.

I 2006 opererte NKF med en vedlikeholdskostnad på 85 kr/m². Siden da har materialkostnadene økt betydelig, siste år med ca. 25%.

Målsettingen må være at vedlikeholdsbudsjettet for kommunale boliger økes til kr. 300.000,- årlig, hvilket vil tilsi en vedlikeholdskostnad på ca. 100 kr/m².

Vedlikeholdsplan utarbeides når bevilgningene økes.

I den grad det er mulig/hensiktsmessig bør vanskeligstilte som bebor kommunale boliger få tilbud om å delta i vedlikeholdsarbeidet på "egen bolig" mot godtgjøring.

Målsettingen i kommunens opprustingsplan av 2006 må løses ved ekstra bevilgninger.

Revidering av kommunens husleiesatser

Kommunens husleiesatser er fastsatt etter byggeår, areal og hvor lenge en leietaker har bebodd leiligheten. Det bør lages et nye satser som vektlegger boligens standard. Målsettingen må være at leiesatsene er mest mulig markedsbasert, samtidig som prisfastsettingen tar hensyn til kommunens strategier for befolkningsvekst. Leiesatsene skal vurderes årlig.

Kommunale boligtomter

Kommunen har i dag flere ledige boligtomter i regulerte områder. Mange av disse har vist seg ikke å være attraktive, spesielt gjelder dette plukk tomtene på Vesterelvnes. Målsettingen er at kommunens ledige boligtomter blir gjort mer attraktive og klare for boligbygging uten at dette medfører boligbyggerne ekstra kostnader.

Navneendring på Boligutvalget.

Da det er vanskelig for folk flest å vite hvilke oppgaver som tilligger Husutvalget og hvilke oppgaver som tilligger Boligutvalget, endres navnet på Boligutvalget til **Låne- og tilskuddsvalg for boligsaker**.

Revidering av kommunale retningslinjer for boligbygging/kjøp av bolig i Nesseby kommune.

Kommunale retningslinjer for tilskudd for bygging/ kjøp av egen bolig i Nesseby kommune videreføres og tilpasses Husbankens retningslinjer for utlån og tilskudd og lyder som følger:

Retningslinjer for tilskudd for bygging/ kjøp av egen bolig i Nesseby kommune

1. Det kan innvilges tilskudd på inntil kr. 60.000 for bygging av egen bolig i kommunen. Fullfinansiering av boligen må være bekreftet før utbetaling. Utbetaling foretas tidligst ved byggestart.
2. Ved første gangs kjøp av egen bolig i kommunen kan det ytes kr. 10.000,- i tilskudd pr hjemmeboende husstandsmedlem. Maksimalt beløp er kr. 40.000,-
Tilskuddet utbetales kun ved første gangs etablering/ kjøp av bolig.
Fullfinansiering av boligen må være bekreftet før utbetaling. Utbetaling foretas tidligst ved bekreftelse av boligkjøp.
3. Tilskudd gitt i hht retningslinjenes punkt 1 og punkt 2, skal tilbakebetales forholdsvis hvis eier flytter ut av boligen i løpet av 5 år etter utbetaling av tilskudd.
4. Alle som bygger/ kjøper hus i Nesseby kommune har anledning til å søke om startlån fra kommunen. Låne- og tilskuddsutvalget for boligsaker kan innvilge lån og tilskudd i hht Husbankens gjeldende retningslinjer.

5. Søknader om tilskudd behandles administrativt. Eventuelle endringer av retningslinjene foretas av Formannskapet.

Kommunale retningslinjer for tildeling av gratis boligtomt videreføres med mindre justeringer, slik:

Retningslinjer for tildeling av gratis/selveier boligtomter i Nesseby kommune

1. For private personer som ønsker å bygge i kommunale boligfelt i Nesseby kommune, tildeles boligtomten gratis.
2. Tilknytningsgebyr for vann, vei og kloakk, samt kartforetningsgebyr dekkes av kommunen.
3. Andre kostnader dekkes av byggherre.
4. Når tomten er bebygd, omgjøres denne til selveiertomt.
5. Tilsagn om tildeling av boligtomt bortfaller automatisk hvis byggestart ikke skjer innen 1-ett år etter at tilsagn er gitt.

Bedre informasjon

Nesseby kommune har ledig boligtomter til disposisjon. Kommunen kan tilby gunstig finansiering for de som vil etablere seg i kommunen. Erfaringen viser at ordningene er lite kjent utenfor kommunen. Disse må markedsføres på en langt bedre måte enn det som har vært tilfelle til nå. Målsettingen er at gjøre lokale boligtiltak bedre kjent utenfor kommunen gjerne sammens med andre ordninger som eksempelvis gratis barnehageplass.

Lovverk og gjeldende forskrifter

Følgende lovverk kommer til anvendelse i utøvelse av boligforvaltningen:

- Lov om sosialetjenester
- Lov om helsetjenesten i kommunen
- Husleieloven
- Plan og bygningsloven

I tillegg vil rundskriv fra Husbanken og Departement, samt tilhørende forskrifter redegjøre for hvilke virkemidler kommunen kan benytte for å oppnå målsettingene i denne planen.

Lov om sosiale tjenester § 3.4

Sosialtjenesten skal med virke til å skaffe boliger til personer som ikke selv kan ivareta sine interesser på boligmarkedet, herunder boliger med særlig tilpasning og med hjelp og vernetiltak for dem som trenger det på grunn av alder, funksjonshemming eller av andre årsaker.

Av bestemmelsene i § 6.1 fremgår det at den kommunale sosialtjenesten har ansvar for å tilby rusmiddelmisbrukere hjelp i nærmiljøet. Bolig med hjelpeog vernetiltak kan ofte være nødvendig for å gi rusmiddelmisbrukere slik hjelp utenfor institusjon.

Lov om sosiale tjenester § 4-5

Sosialtjenesten er forpliktet til å finne midlertidig husvære for dem som ikke klarer det selv.

Forskrift om habilitering og rehabilitering §6.

Av §6 plikter kommunen å utarbeide en re-/habiliteringsplan som skal gi en oversikt over behovene i kommunen. Planene skal også inneholde boligetablering for den enkelte bruker som kommer i kontakt med hjelpeapparatet.

Statlige mål og føringer.

Det er flere rundskriv som tar for seg anbefalinger til kommunene for utforming av boligpolitikk. H-2/96 og H-20/01. Den sistnevnte redegjør for hvilke muligheter og virkemidler som kommunen har for å møte utfordringen med å bidra til større solidaritet mellom ulike grupper gjennom boligpolitikken.

I tillegg har Justis- og politidepartementet, Kommunal- og Regionaldepartementet og Sosialdepartementet i fellesskap utarbeidet retningslinjer for *Boligsosialt arbeid – bistand til å mestre et boforhold* jmf. rundskriv U-10/2002.

Lov om helsetjenesten i kommunen § 6-2a. (Individuell plan)

Kommunehelsetjenesten skal utarbeide en individuell plan for pasienter med behov for langvarige og koordinerte tilbud. Kommunehelsetjenesten skal samarbeide med andre tjenesteytere om planen for å bidra til et helhetlig tilbud for pasientene.

Departementet kan i forskrift gi nærmere bestemmelser om hvilke pasientgrupper plikten omfatter, og om planens innhold.

§ 6-6a. (Samarbeid med sosialtjenesten)

Helsepersonell som arbeider innenfor rammen av denne lov skal samarbeide med sosialtjenesten i klientsaker. De skal i sitt arbeid være oppmerksomme på forhold som bør føre til tiltak fra sosialtjenestens side, og de skal av eget tiltak gi sosialtjenesten opplysninger om slike forhold. Av eget tiltak kan opplysninger bare gis etter samtykke fra klienten, eller så langt opplysningene ellers kan gis uten hinder av taushetsplikt.

Plan og bygningsloven

Tar for seg de alminnelige bestemmelser knyttet til planarbeid og krav til kommuneplanlegging bl.a. arealplanlegging, reguleringsplaner, bebyggelsesplaner og bygningers plassering og utforming.

Husleieloven

Husleieloven tar for seg forskjellige forhold knyttet til utleie/leie av bolig, bl.a leie og leieprisvern, partenes plikter i leietiden, leieforholdets varighet og tilbakelevering av husrommet ved leieforholdets opphør.

Husleielovens § 11-1 og 11-2 tar for seg boliger for personer med spesielle boligbehov av varig og midlertidig karakter.

Formuesbevaringsprinsippet i regnskapsforskriftene.

Kortversjonen

Lån, penger fra salg av fast eiendom og investeringsfond kan kun brukes til: tiltak som koster over kroner 100.000 og fører bygningen til en annen stand eller bedre standard enn den var som ny. Eksempler:

- Det blir foretatt ombygging eller påbygging
 - Det blir byttet til bygningsdeler med en vesentlig høyere standard
 - Det blir etterisolert i forbindelse med skifte av ytterkledning eller takteking
 - Det bli installert ventilasjonsanlegg i en bygning som fra før har naturlig ventilasjon.
- NS 3454 kan benyttes for å dra skillet!

Økonomiavdelinga kan bistå i tvilstilfeller!

Utfyllende forklaring

Ved arbeid på bygg er skillet viktig fordi, til investering kan alle midler brukes.

Ikke alle penger er like

Til drift er det en rekke av pengene vi har som ikke kan brukes. Hele kommuneregnskapet er lagt opp for å dra dette skillet. Hensikten er å ivareta formuesbevaringsprinsippet.

Følgende midler kan brukes til utgifter i drift:

Årets driftsmidler (bevilgninger i driftsbudsjettet). I tillegg kan en bruke mer penger i drift ved hente tidligere års driftsmidler (gjennom en budsjettregulering). Tidligere års driftsmidler finner vi på tidligere års overskudd fra drift og avsetninger fra drift. Avsetningen finner vi på: Disposisjonsfond og bundne driftsfond

Følgende kan IKKE brukes til drift:

penger i investeringsbudsjettet

Inntekter fra salg av anleggsmidler, og inntekter og innbetalinger knyttet til investeringsprosjekter

lånte penger

penger på investeringsfond (bundet- eller ubundet)

Våre aktiviteter, hva havner i drift, hva er investeringer

Siden ikke pengene kan brukes om hverandre må aktiviteten skilles:

I kommentaren til forskriften (årsregnskap m.v.) sier departementet følgende til § 7:

Departementet legger til grunn at Foreningen for god kommunal regnskapsskikk etter hvert vil gi nærmere prinsipper for skillet mellom hva som skal føres i driftsregnskapet og i investeringsregnskapet.

Departementet minner for øvrig om at løpende vedlikeholdsutgifter fortsatt skal utgiftsføres i driftsregnskapet. Påkostninger skal utgiftsføres i investeringsregnskapet og aktiveres i balanseregnskapet. Som vedlikehold av bygninger regnes tiltak for å holde en bygning i stand, med en standard tilsvarende da bygningen stod ferdig som nybygg. Tiltak som fører bygningen til en annen stand eller bedre standard enn den har vært i tidligere, regnes som påkostning (dvs. investering).

Det er vedlikehold [drift] når:

- Bygninger males/beises
- Ytterkledninger blir skiftet til tilsvarende kledning
- Vinduer blir skiftet ut
- Taktekking blir skiftet ut
- Komponenter i ventilasjonsanlegg blir skiftet ut.

Det er derimot en påkostning [investering] når :

- Det blir foretatt ombygging eller påbygging
- Det blir byttet til bygningsdeler med en vesentlig høyere standard
- Det blir etterisolert i forbindelse med skifte av ytterkledning eller taktekking
- Det blir installert ventilasjonsanlegg i en bygning som fra før har naturlig ventilasjon.

Kommunal regnskapsstandard nr 4 – foreløpig standard (fra GKRS)

utdyper, spessifiserer og klargjør prinsipper, og må leses av den som skal avgjøre skillet mellom drift og investering.

Beløpsgrensen for aktivisering/påkostning [investering] er satt til kr 100 000,- samme grense som gjelder i foreløpig standard om klassifisering.

Følgende definisjoner er gitt i NS 3454:

Vedlikeholdskostnader: (Vedlikehold) Kostnader som er nødvendige for å opprettholde byggverket på et fastsatt kvalitetsnivå og derved gjøre det mulig å bruke til sitt tiltenkte formål innenfor en gitt brukstid.

Merknad: Utskiftning av bygningsdeler/tekniske installasjoner med kortere levetid enn resten av byggverket er også definert som vedlikehold.

Utviklingskostnader: (Påkostning) Kostnader til utvikling av byggverket for å opprettholde dets verdi over tid i forhold til nye krav fra brukere, marked og myndigheter.

Utviklingskostnader vil være løpende ombygging, tiltak for å etterkomme offentlige krav og pålegg samt oppgradering.

Kilder:

Kommuneloven, kap 8. og kapittel 9

tilhørende forskrift om årsregnskap og årsberetning:

(<http://www.lovdata.no/cgi-wift/lldes?doc=/sf/sf/sf-20001215-1424.html>)

Kommunal regnskapsstandard nr 4 – foreløpig standard:

<http://212.125.209.209/kunder/gkrs/visartikkel.asp?id=1705>

[http://212.125.209.209/publisher/filbase/37-OVERSENDELSESKRIV_KRS_4\(1\).PDF](http://212.125.209.209/publisher/filbase/37-OVERSENDELSESKRIV_KRS_4(1).PDF)

Husbankens låne- og tilskuddsordninger bidrar til at boligpolitiske mål oppnås gjennom kravene som stilles for tildeling.

I dag er tilgangen til boligfinansiering fra private banker så god for flertallet i Norge, at det offentlige har valgt å rette sin innsats inn mot målgrupper som bostedsløse, flyktninger, funksjonshemmede, ungdom i etableringsfasen og andre vanskeligstilte i boligmarkedet. I tillegg skal Husbanken bidra til at det bygges flere miljøvennlige boliger med lavt energiforbruk, og flere universelt utformede boliger, det vil si boliger som alle kan bruke, uavhengig av funksjonshemninger og livssituasjon.

Alle Husbankens låne- og tilskuddsordninger er utformet slik at de bidrar til at måloppnåelse i boligpolitikken. Både kommuner, privatpersoner og firmaer er målgrupper for ordningene.

Grunnlån

Husbankens grunnlån skal fremme god kvalitet i ny og eksisterende bebyggelse, skaffe boliger til vanskeligstilte og husstander i etableringsfasen samt sikre nødvendig boligforsyning i distriktene. Det stilles kvalitetskrav knyttet til byggeskikk, miljøstandarder og universell utforming.

Startlån

Startlån er en behovsprøvd låneordning som skal medvirke til at husstander med svak økonomi, som unge i etableringsfasen, barnefamilier, enslige forsørgere, funksjonshemmede og andre vanskeligstilte husstander, skal kunne skaffe seg en nøktern og egnet bolig.

Startlån administreres av kommunene.

Bostøtten er et statlig tilskudd til dekning av boutgifter for husstander med lav inntekt i forhold til boutgifter, for eksempel eldre, trygdede og eneforsørgere.

Tilskudd

Husbanken administrerer en rekke tilskuddsordninger, blant annet boligtilskudd til bygging/kjøp av bolig for vanskeligstilte, tilskudd til tilpasning av boliger for personer med funksjonshemninger og svak økonomi, tilskudd til utleieboliger og tilskudd til studentboliger.

Kompetansetilskudd

Kompetansetilskuddet skal bidra til kunnskaps- og kompetanseutvikling innenfor det bolig- og bygningspolitiske området. Tilskuddet kan gis til forskning og utredning, utviklings- og pilotprosjekter og informasjonstiltak.

Rentekompensasjon

Kommuner som bygger nye eller utbedrer eksisterende skolebygg og kirkebygg kan få dekket sine renteutgifter av staten. Dette er ordninger Husbanken administrerer på vegne av hhv. Kunnskapsdepartementet og Kultur- og kirke departementet.

Retningslinjer for utleie og salg av kommunale boliger

Nesseby kommune har to sett med retningslinjer for utleie av kommunale boliger, den første av 1994 og den andre av 2007. Retningslinjene av 1994 benyttes for utleie på bred basis, jmf. § 1, andre avsnitt i punkt 1, mens retningslinjer av 2007 er omfatter boenheter til øremerkede formål.

Følgene boenheter omfattes av retningslinjene av 1994:

Boenheter på Nesseby kirkested:

- Skoleveien 1, stor leilighet i 1. etasje
- Skoleveien 1, hybelleilighet 1. etasje
- Skoleveien 1, stor leilighet 2. etasje
- Skoleveien 9 vest
- Skoleveien 9 øst

Boenheter i Gornitak:

- Gornitak 1. etasje
- Gornitak 2. etasje

Boenheter på Vesterelvnes:

- Soltunveien 1
- Soltunveien 20
- Soltunveien 18
- Soltunveien 17 vest
- Soltunveien 17 øst
- Soltunveien 16
- Soltunveien 11 vest
- Soltunveien 11 øst
- Tagnesveien 33A
- Tagnesveien 33B
- Tagnesveien 33 C

Boenheter i Karlebotn:

- Solengveien 10A vest
- Solengveien 10A øst
- Rektorbolig
- Rødbygget, 2. etasje stor leilighet
- Rødbygget, 2. etasje liten leilighet
- Rødbygget, 1. etasje stor leilighet
- Rødbygget, 1. etasje liten leilighet

Retningslinjer for utleie av boliger til kommunalt ansatte i Unjárgga Gielda/Nesseby kommune (Første gang tatt i bruk i 1994).

§ 1 Generelle bestemmelser.

1. Leie av kommunal bolig.

Arbeidstakere som blir ansatt i minst 1/2 stilling i Unjárgga gielda/Nesseby kommune og vanskeligstilte etter anbefaling fra hjelpetjenesten, kan tildeles bolig.

Også andre kan gis tidsbegrensede kontrakter hvis vi har ledig kapasitet. "Nøkkelpersonell" og vanskeligstilte vil bli prioritert ved tildeling av bolig. Hva som regnes som nøkkelpersonell vil variere avhengig av arbeidsmarkedet og lokale forhold.

2. Husleie.

Husleien for de enkelte boliger fastsettes av formannskapet .

Leiesatsene vil være differensiert med opptrapping av leien etter 5 års leie, jfr. K-sak 17/90.

3. Botid.

For kommunale boliger er botiden begrenset til 5 år.

Rådmannen avgjør etter søknad om botiden skal forlenges utover 5 år. Søknad om forlengelse kan innvilges med 1 år ad gangen.

Total botid bør ikke overstige 8 år, unntatt i tilfeller hvor det totale tilbud av boliger er større enn etterspørselen.

4. Avgjørelsesmyndighet.

Rådmannen har avgjørelsesmyndighet i tildelingssaker

5. Disse retningslinjene gis ikke tilbakevirkende kraft.

§ 2. LEIESUM:

Leiesummen er inklusiv kommunale avgifter , men eksklusiv strøm og brensel.

Leien betales forskuddsvis første virkedag i måneden på tilsendt innbetalingsblankett . Dersom leietakeren ønsker det kan leien trekkes i lønnen , se paragraf 14.

Husleien forutsettes regulert årlig . Varsel gis 3 måneder før endring.

Leietaker godtar utkastelse uten søksmål dersom husleie ikke innbetales i rett tid, jfr tvangsfullbyrdslovens § 13-2 3. ledd bokstav a.

§ 3. LEIEFORHOLDETS VARIGHET:

Leieretten er begrenset til 5 år. I spesielle tilfeller kan leietiden forlenges etter søknad, jfr. retningslinjer for utleie av boliger til kommunalt ansatte i Unjargga gielda/ Nesseby kommune. Oppsigelse av leieforholdet skal være skriftlig fra begge parter. Det er 3 måneders gjensidig oppsigelsesfrist innenfor den tidsbestemte husleiekontrakten. Leieren vedtar utkastelse uten søksmål når leietiden er ute, jfr. tvangsfullbyrdsloven § 13-2 3.ledd bokstav a.

Slutter leier som ansatt i Unjargga gielda/Nesseby kommune opphører leieretten.

§ 4. BRUK AV BOLIGEN:

Boligen må ikke uten skriftlig samtykke fra utleieren brukes på annen måte enn forutsatt. I bolig hvor det er innredet vaskerom, må klesvask og skylling med maskin ikke foregå på kjøkken og bad. For å unngå skjemmende hull ved fraflytting skal det for oppheng av lampetter, malerier o.l. kun benyttes tynn spesialstift.

Forøvrig vises det til § 7.

§ 5. OVERLEVERING AV BOLIGEN TIL LEIER:

Utleier plikter å stille boligen til rådighet for leieren til avtalt tid i ordentlig stand, med hele ruter og brukelige låser med nøkler til alle utvendige dører. Likeså skal kloakk-, vann og elektriske ledninger til lampepunkter, stikkontakter og brytere, sikringer, samt ovner, kaminer og vannkraner være i ordentlig stand ved overleveringen, jfr. husleielovens § 13.

Ved overlevering skal boligen besiktiges av leier og representant fra kommunens tekniske etat, hvor også nøkler til hovedinngangsdøren overleveres. Leier må selv omgående tegne abonnement for elforsyning.

§ 6. UTLEIERENS PLIKTER I LEIETIDEN:

Utleieren plikter å sørge for at boligen står til rådighet for leieren i leietiden, og at bygningen er ordentlig stand.

Utleieren skal holde vedlike boligen med dertil ledninger og innretninger for avløp og forsyning av vann og elektrisk strøm til faste lampepunkter og stikkontakter.

Fornyelse av tapet, maling og annen istandsettelse eller oppussing som følge av forringelse ved slit og elde skal utleieren sørge for så ofte det sedvanemessig er påkrevet etter boligens beskaffenhet, jfr. husleielovens § 18.

§ 7. LEIERENS PLIKTER:

Leieren plikter på egen bekostning innenfor boligen å holde vedlike låser, nøkler, ruter, vannkraner, servanter, vannklosettskåler med sete, lokk og cisterne, lampekupler, elektriske kontakter, brytere, sikringer, samt foreta oppsteking av avløpsrør til egen vannlås. Likeså pålegger det leieren å vedlikeholde ledninger og innretninger som han har anbrakt.

Leieren er selv ansvarlig for private innretninger, og skade på bolig som følge av denne. Alt arbeid som leieren plikter å utføre, skal han foreta uten ugrunnet opphold og på en håndverksmessig forsvarlig måte, jfr. husleielovens § 19.

Leieren er ansvarlig for boligen, og plikter å erstatte all skade som skyldes ham selv, hans husstand, framleietaker, eller andre personer han har gitt adgang til boligen eller uten skjellig grunn til eiendommen forøvrig. Leieren er også ansvarlig for frostskaide som skyldes ham selv eller noen han er ansvarlig for, jfr. husleielovens § 20. (Leieren bør tegne forsikring mot det ansvar han har i henhold til denne kontrakt.)

Leier er selv ansvarlig for rydding og sandstrøing av gårdsplass, samt sikre mot ulykker ved takrasfare.

Klipp og stell av plan tilligger leier.

§ 8. LEIERENS MELDEPLIKT:

Leier plikter straks å melde til utleier enhver skade på boligen som må utbedres uten opphold. Annen skade eller mangel skal meldes uten unødig forsinkelse. Forsømmer leieren pliktig melding, taper han sitt mulige erstatningskrav og er ansvarlig for all skade som kommer av forsømmelsen.

Jfr. husleielovens § 21.

§ 9. FRAMLEIE:

Framleie må ikke finne sted uten skriftlig samtykke fra utleier, jfr. husleielovens § 24.

§ 10. UTLEIERENS ADGANG TIL BOLIGEN:

Når forholdene krever at utleier eller noen på hans vegne skaffer seg adgang til boligen, må leier finne seg i dette, jfr. husleielovens § 25.

§ 11. FORANDRING I BOLIGEN:

Leieren må ikke uten utleierens samtykke foreta forandringer i boligen, så som anbringelse av fast gulvbelegg, fjerne, flytting eller ombygging av ovner, dører, skap eller lignende, jfr. husleielovens § 23.

§ 12. FRAFLYTTING:

Når leier har til hensikt å fraflytte leiligheten skal han med 3 -tre- måneders varsel sende skriftlig melding om dette til utleier. Ny adresse oppgis.

Når leieforholdet er slutt skal leieren overlevere leid bolig med tilbehør til utleieren i samme stand som ved overtakelsen, bortsett fra den forringelse som følge av elde, og alminnelig slit, og mangler som utleieren skal rette.

Mangler som leier er ansvarlig for og ikke har rettet, kan utleier utbedre på leierens bekostning. Jfr. husleielovens § 33.

Ved overlevering skal boligen besiktiges av leier og representant fra kommunens tekniske etat.

Strømabonnement sies opp og boligens nøkler innleveres til sektor for næring, plan og kultur, sammen med gjenværende antall renovasjonsekker. Eventuelt overforbruk av sekker dekkes av leier ved utflytting.

§ 13. GENERELLE BESTEMMELSER:

Med mindre ikke noe annet er anført gjelder husleielovens bestemmelser.

§ 14. EVENTUELLE TILLEGGSBESTEMMELSER:

Denne kontrakt er utstedet i to likelydende eksemplarer hvorav leier og utleier har hvert sitt.

I 2007 ferdigstilte kommunen 10 nye boenheter. Disse ble øremerket kommunens nøkkelpersonell, næringsetablerere/nyetablerere og nyinnflyttere. Det ble i denne forbindelse utarbeidet egne retningslinjer for følgende boenheter: Vidjeveien 17, 18, 19 og 20 på Nesseby kirkested og Makka Rohto 8, 10,12 samt Johtin Oavi 14, 16 og 18 i Varangerbotn.

Retningslinjer for utleie og salg av kommunale boliger (fra 2007)

§ 1 Generelle bestemmelser

1. Avgrensning

Retningslinjene gjelder for salg og utleie av Vidjeveien 17-20 i Nesseby, og Johtin Oaivi 14-18 og Makka Rohto 8-12 i Varangerbotn

2. Formål

Nesseby kommune oppfører nevnte boliger for å stimulere til økt innbyggertall og nyetableringer i kommunen. Det er ikke noe mål at boligene blir i kommunes eie. Boligene vil bli forsøkt solgt. Kommunen vil eventuelt bygge nye boliger hvis det fremdeles er behov for det.

3. Fordeling

Boligene kan leies/selges til:

- Kommunalt nøkkelpersonell
- Næringsetablerere/nyetablerere
- Nyinnflyttere

Leiligheter skal selges snarest mulig, med fortrinnsrett for leietaker. Dersom det ikke går vil de inngå i ovennevnte målgrupper etter behov.

4. Salg av boliger

Rådmannen gis fullmakt til å selge boliger nevnt i punkt 1. Leietaker har fortrinnsrett til å kjøpe den bolig vedkommende leietaker innen 5 år fra innflyttingstidspunktet. Utgangspris for boligen fastsettes til kr. 970.000.

5. Leie av kommunal bolig for arbeidstakere – kommunalt nøkkelpersonell

"Nøkkelpersonell" vil bli prioritert ved tildeling av bolig. Hva som regnes som nøkkelpersonell vil variere avhengig av arbeidsmarkedet og lokale forhold. Rådmannen gis fullmakt til å fordele leilighetene etter behov.

6. Leie av kommunal bolig for næringsetablerere/nyetablerere

Dersom det startes næringsvirksomhet eller andre nye foretak i kommunen, vil de ansatte i foretaket få muligheten til å leie kommunal bolig ved ledig kapasitet. Det forutsettes at de ikke er bosatt i kommunen fra før.

7. Leie av kommunal bolig for nye innflyttere

Det kan leies ut kommunal bolig til personer og familier som ønsker å bosette seg i kommunen da formålet er å øke antall innbyggere. Leieforholdet kan da ikke overstige 5 år. Etter 5 år må leietaker enten kjøpe boligen, eller finne annen bolig i Nesseby kommune. Disse blir satt på venteliste og prioriteres etter dato.

9. Avgjørelsesmyndighet

Rådmannen har avgjørelsesmyndighet i tildelingsaker.

10. Ikrafttredelse

Disse retningslinjene gis ikke tilbakevirkende kraft.

§ 2 HUSLEIE

Husleien for leilighetene i Varangerbotn vil være kr. 3.898,51 pr. måned og i Nesseby, kr. 4.090,24 pr. måned de første 7 år. Deretter stiger husleien for leilighetene i Varangerbotn til kr. 4.114,45 pr. måned og i Nesseby, kr. 4.316,80 pr. måned. Rådmannen gis fullmakt til å fravike leiesatsene når spesielle forhold tilsier det. Vedtatt av Kommunestyret den 28.06.07. Leiesummen er inklusiv kommunale avgifter, men eksklusiv strøm og brensel.

Leien betales forskuddsvis i første virkedag i måneden på tilsendt faktura.

Dersom leietakeren ønsker det kan leien trekkes i lønn (gjelder kun kommunalt ansatte, se § 14).

Inntektene for husleie som overstiger lånekostnadene avsettes på eget fond for vedlikehold av boligene

Husleie forutsettes regulert årlig. Varsel gis 3 måneder før endring.

Leietaker godtar utkastelse uten søksmål dersom husleie ikke innbetales i rett tid, jf. Tvangsfullbyrdslovens § 13-2, 3 ledd, bokstav a.

§ 3 LEIEFORHOLDETS VARIGHET

For kommunale leiligheter er botiden begrenset til 5 år. Rådmannen avgjør etter søknad om botiden skal forlenges utover 5 år. Søknad om forlengelse kan innvilges med 1 år ad gangen. For nye innbyggere gjelder retningslinjens §1.7.

Leieretten er begrenset til 5 år. I spesielle tilfeller kan leietiden forlenges etter søknad. Oppsigelse av leieforholdet skal være skriftlig fra begge parter. Det er 3 måneders gjensidig oppsigelsesfrist innenfor den tidsbestemte husleiekontrakten. Leietakeren vedtar utkastelse uten søksmål når leietiden er ute, jfr. Tvangsfullbyrdslovens § 13-2, 3 ledd, bokstav a.

Slutter leietaker som ansatt i Unjárgga gielda/Nesseby kommune opphører leieretten.

§ 4 BRUK AV BOLIGEN

Boligen må ikke uten skriftlig samtykke fra utleieren brukes på annen måte enn forutsatt. I bolig hvor det er innredet vaskerom, må klesvask og skylling med maskin ikke foregå på kjøkken og bad, For å unngå skjemmende hull ved fraflytting skal det for oppheng av lamper, malerier og lignende kun benyttes tynn spesialstift. For øvrig vises det til § 7.

§ 5 OVERLEVERING AV BOLIGEN TIL LEIETAKER

Utleier plikter å stille boligen til rådighet for leietakeren til avtalt tid i ordentlig stand, men hele ruter og brukelige låser med nøkler til alle utvendige dører. Likeså skal kloakk-, vann og elektriske ledninger til lampepunkter, stikkontakter og brytere, sikringer samt over, kaminer og vannkraner være i ordentlig stand ved overleveringen, jfr. husleielovens § 13.

Ved overlevering skal boligen besiktiges av leietaker og representant fra kommunens tekniske etat, hvor også nøkler til hovedinngangsdøren overleveres. Leietaker må selv omgående tegne abonnement for elforsyning.

§ 6 UTLEIERS PLIKTER I LEIETIDEN

Utleier plikter å sørge for at boligen står til rådighet for leietaker i leietiden, og at bygningen er i ordentlig stand. Utleieren skal holde vedlikehold av boligen med dertil ledninger og innretninger for avløp og forsyning av vann og elektrisk strøm til faste lampepunkter og stikkontakter.

Fornøyelse av tapet, maling og annen istandsettelse eller oppussing som følge av forringelse ved slit og elde skal utleieren sørge for så ofte det sedvanemessig er påkrevet etter boligens beskaffenhet, jfr. husleielovens § 18.

§ 7 LEIETAKERS PLIKTER

Leietakeren plikter på egen bekostning innenfor boligen å holde vedlike låser, nøkler, ruter, vannkraner, servanter, vannklosettskåler med sete, lokk og cisterne, lampekupler, elektriske kontakter, brytere, sikringer, samt foreta oppsteking av avløpsrør til egen vannlås. Likeså pålegger det leietakeren å vedlikeholde ledninger og innretninger som han har anbrakt.

Leietaker er selv ansvarlig for private innretninger, og skade på bolig som følge av denne. Alt arbeid som leietaker plikter å utføre, skal leietaker foreta uten ugrunnet opphold og på en håndverksmessig forsvarlig måte, jfr. husleielovens § 19.

Leietaker er ansvarlig for boligen, og plikter å erstatte all skade som skyldes leietaker selv, hans husstand, framleietaker, eller andre personer leietaker har gitt adgang til boligen eller uten skjellig grunn til eiendommen for øvrig. Leietaker er også ansvarlig for frostskaade som skyldes leietaker selv eller noen leietaker er ansvarlig for, jfr. husleielovens § 20. (Leietaker bør tegne forsikring mot det ansvar leietaker har i henhold til denne kontrakt).

Leietaker er selv ansvarlig for rydding og sandstrøing av gårdsplass, samt sikre mot ulykker ved takrasfare. Klipp og stell av plen tillegger leietaker.

§ 8 LEIETAKERS MELDEPLIKT

Leietaker plikter straks å melde til utleier enhver skade på boligen som må utbedres uten opphold. Annen skade eller mangel skal meldes uten unødig forsinkelse. Forsømmer leietaker pliktig melding, taper leietaker sitt mulige erstatningskrav og er ansvarlig for all skade som kommer av forsømmelsen, jfr. husleielovens § 21.

§9 FRAMLEIE

Framleie må ikke finne sted uten skriftlig samtykke fra utleier, jfr. husleielovens § 24.

§ 10 UTLEIERS ADGANG TIL BOLIGEN

Når forholdene krever at utleier eller noen på utleiers vegne skaffer seg adgang til boligen, må leietaker finne seg i dette, jfr. husleielovens § 25.

§ 11 FORANDRING I BOLIGEN

Leietaker må ikke uten utleiers samtykke foreta forandringer i boligen, så som anbringelse av fast gulvbelegg, fjerne, flytting eller ombytting av ovner, dører, skap eller lignende, jfr. husleielovens § 23.

§ 12 FRAFLYTTING

Når leietaker har til hensikt å fraflytte leiligheten skal leietaker med 3 – tre – måneders varsel sende skriftlig melding om dette til utleier. Ny adresse oppgis.

Når leieforholdet er slutt skal leietaker overlevere leid bolig med tilbehør til utleier i samme stand som ved overtakelsen, bortsett fra den forringelse som følge av elde og alminnelig slit og mangler som utleier skal rette.

Mangler som leietaker er ansvarlig for og ikke har rettet, kan utleier utbedre på leietakers bekostning, jfr. husleielovens § 33.

Ved overlevering skal boligen besiktiges av leietaker og representant fra kommunens tekniske etat.

Strømabonnement sies opp og boligens nøkler innleveres til sektor for næring, plan og kultur, sammen med gjenværende antall renovasjonssekker. Eventuelt overforbruk av sekker dekkes av leietaker ved utflytting.

§ 13 GENERELLE BESTEMMELSER

Med mindre noe annet ikke er anført gjelder husleielovens bestemmelser.

§ 14. SIKKERHET

Leietaker skal deponere et beløp som tilsvarer summen av tre måneders leie,

til sikkerhet for skyldig leie, skader på boligen, utgifter ved fravikelse og for andre krav som reiser seg av leieavtalen. Depositumet skal endres i takt med endringer i leien. Depositumet settes på særskilt konto med vanlige rentevilkår i finansinstitusjon som har rett til å tilby slike tjenester i Norge.

Så lenge leieforholdet varer, kan ingen av partene disponere over beløpet på egen hånd. Leietaker kan kreve opptjente renter utbetalt. Etter leieforholdets opphør kan finansinstitusjonen med frigjørende virkning utbetale skyldig leie fra kontoen dersom utleier har dokumentert tidspunktet for når betalingsplikten inntrådte og opphørte. Hver av partene kan kreve utbetaling av det deponerte beløpet i samsvar med den annen parts skriftlige samtykke, rettskraftig dom eller annen rettsavgjørelse som har virkning som rettskraftig dom. Krever leietaker utbetaling av depositumet ut over opptjente renter, skal banken skriftlig varsle utleier om kravet og opplyse om at beløpet utbetales til leietaker hvis utleier ikke

innen en måned etter at varselet ble mottatt krever utbetalt skyldig leie som nevnt over, eller dokumenterer å ha reist søksmål. Mottar banken ikke slik melding innen fristen, og leietaker ikke har trukket kravet tilbake, kan beløpet utbetales til leietaker med frigjørende virkning for banken.

