



Bruk og vedlikehold av private veier

Nabokrangler om trampoliner

Flotte vervepremier: unike trykk av Bergen



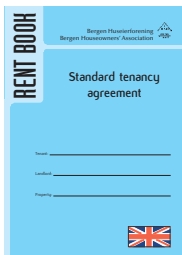
Ring 55 31 61 64
for uforpliktende befaring

Store fordeler for Bergen Huseierforening sine medlemmer

TAKTEKKER
Frantzen

På Bergens tak i generasjoner

www.taktekker-frantzen.no



Standard tenancy agreement

The tenancy agreement regulates the tenant's and landlord's rights and obligations in the tenancy according to the Tenancy Act. If so demanded by either of the parties, a tenancy agreement shall be drawn up in writing. Forcible eviction.

Members: NOK 35,- – Non-members: NOK 70,-



Hele Ruter A/S driver tradisjonelt glassmesterverksted, med tilskjæring av alle typer glass og speil, reparasjon og nylaging av blyinnfattet glass, innramming av bilder, malerier, broderier etc., stort utvalg av ferdig innrammede bilder.

Medlemsfordeler:

10% rabatt på alle ordinære varer og tjenester mot fremvisning av gyldig medlemskort. Ved større oppdrag, be om pris.

*Wolffsgate 5 (v/fotballbanen på Møhlenpris)
Tlf. 55 32 22 10 - E-post: belrute@broadpark.no
www.heleruter.no*

Mur - Puss

Ski fer - Flisarbeid

Montering av ovn

Piperehabilitering

Vi tilbyr:

**Totalrehabilitering av fasade
og total pakke på bad**

Se nettside

www.murmesterhilleren.no



– Godt håndverk til gode priser –

Telefon: 92 24 26 64

E-post: thomas@murmesterhilleren.no

Korona-våren

Bergen Huseierforening har 135-årsjubileum i år. På grunn av korona-tiltakene så blir det ikke noen ekstra arrangementer og medlemsmøter denne våren. Foreløpig er det også usikkert hva vi får muligheten til å arrangere i høst.

Utleie

Vi har fått noen henvendelser fra utleiende hvor leietakerne har bedt om nedsettelse av husleien på grunn av korona-situasjonen. Men antallet har egentlig ikke vært så veldig stort. Enten løser utleierne dette selv med vett og forstand, eller så er ikke tallet private leietakere med betalingsutfordringer på grunn av korona så stort.

Utleier har ikke noen *plikt* til å sette ned husleien dersom leietaker får betalingsproblemer, men kan selvsagt gjøre en konkret vurdering. Vårt råd har hele tiden vært ikke å sette leien ned permanent, men i så fall helt presist og skriftlig for noen spesifikke måneder.

Det har også vært noen spørsmål om visninger i forbindelse med korona-restriksjonene. Dersom nåværende leietaker ikke vil slippe nye leietakere inn på visning, har noen løst dette ved at nåværende leietaker på forespørsel sender video fra leiligheten.

Boligeiere og banker

I skrivende stund kommer også samfunnet mer og mer i gang igjen, så vi får tro det verste nå er over. Det later til at både banker og strømleverandører og andre har utvist fleksibilitet denne våren. For mange huseiere med lån kan det være vel verdt å ta en ekstra telefon til banken og be om å få satt ned renten på boliglånet.

Nye digitale muligheter

Vi har som mange andre også blitt tvunget til å tenke litt nytt: Skattekurs i form av en film ble lagt ut på nettsiden vår i forkant av skattemeldingen. Mer aktive webinarer hvor medlemmene kan logge seg på et møte på sin egen telefon eller pc, og på den måten delta på medlemsmøter skal vi få til i løpet av våren.

Nyhetsbrevene er frisket opp

Ellers håper vi dere liker våre nyhetsbrev som denne våren har fått en oppfrisket form og som sendes ut per epost til de medlemmene vi har epostadressen til. Vi har også valgt å sende disse ut litt hyppigere enn før – cirka en gang i måneden er nå frekvensen. Som vanlig tar vi imot forslag til temaer vi bør ta opp, enten i nyhetsbrev eller som nettmøter.

Vervekampanje

På side 17 i bladet, og på vår nettside, kan du lese om vår kampanje for å få nye medlemmer. Vi gir flotte og detaljerte trykk av ulike Bergensmotiver til deg som verver et nytt medlem!

Vi ønsker alle våre medlemmer god sommer (i Norge – denne gang)!

Anniken Simonsen
Daglig leder



Signerte artikler står for forfatterens egne synspunkter, og er ikke nødvendigvis i samsvar med foreningens eller redaksjonens synspunkter. Det samme gjelder for uttalelser fra personer som blir intervjuet.

HUSEIERNYTT
ISSN 1500-1024

Utgiver:
Bergen Huseierforening

Styret i Bergen Huseierforening:
Harald Grimelund, styreleder
Trude Christin Valle
Dag Nødtvedt
Elisabeth Rakner
Harald thor Straten, vara

Adresse:
Bergen Huseierforening
Øvregaten 21, 5003 Bergen

Telefon:
55 31 69 16

Internett:
info@huseierforening.no
huseierforening.no

Ansvarlig redaktør:
Harald Grimelund

Redaktør:
Anniken Simonsen

Grafisk produksjon og trykk:
Combi-Trykk

Ettertrykk og kopiering er tillatt etter avtale.

Forsidebilde:
Ole Christian Juriks



**VI UTFØRER MÅLINGER OG TILTAK
MOT RADON I ALLE TYPER BYGNINGER**

KONTAKT OSS: 33 33 00 00

Det beste alternativ
PELIAS
NORSK SKADEDYRKONTROLL

Sopp- Radon- & Skadedyrkontroll
www.pelias.no

Sommertid er trampolinetid



Hopp uten stopp

Trampoliner har blitt et populært innslag i mange hager. Enkelte opplever at trampoliner kan forstyrre nabofreden når det hoppes høylytt fra morgen til kveld.

Men – det skal mye til før bruken er et brudd på naboloven, og som hovedregel kan du ikke regne med det!

Av advokat Anniken Simonsen

Vi kan likevel ikke utelukke at bruk av trampoline og den støy det medfører på et eller annet tidspunkt kan komme i strid med naboloven, men da må det antagelig være noen helt spesielle omstendigheter.

Urimelig ulempe?

Bråk fra hagearbeid med maskiner, skrik og skrål fra lekende barn, snekring inne og ute og festing er andre gjengangere når det gjelder naboklager og støy.

I nabosaker må det skje en avveining av hva den ene naboen kan gjøre og hva den andre naboen må tåle. Som hovedregel kan man ikke gjøre noe som er til urimelig skade eller ulempe for naboen. Hva som er urimelig ulempe kan oppleves veldig forskjellig.

I vurderingen av om noe er urimelig, kan man spørre om det er vanlig og noe man må forvente i det aktuelle type strøk. Trampoline i et boligområde er nok både vanlig og noe man må forvente i Norge i dag!

Vær en grei nabo

Det beste rådet vi kan gi, er vel selv å være en slik nabo man ønsker å ha! Snakk med naboen. Kanskje kan trampolinene flyttes til et annet sted på eiendommen som er mindre sjenerende?

Vet du at dine gamle naboer sover middag til en fast tid, så kanskje barna dine kan gjøre andre ting enn å hoppe på trampoline akkurat da. Vet du at naboen har middagsbesøk på balkongen en spesiell dag, så kanskje barna dine kan la være å hoppe akkurat den dagen.

Borettslag og sameier

For de som bor i borettslag er det en generell regel at andelseieren selv bestemmer i egen hage, mens borettslaget har det avgjørende ordet på fellesarealene. Det samme prinsippet gjelder for sameier.

Det finnes ingen trampolineregler i borettslagsloven eller eierseksjonsloven. Men borettslaget, sameiet eller velforeningen kan generelt ikke forby trampoliner inne i den enkeltes private hage.

Anbefaler dialog

Dersom du blir veldig sjenert av naboens trampolinebruk, så start med å ta saken opp med naboen. Forklar hvordan brukes oppleves fra din side av gjerde og hvordan den påvirker deg. I første omgang er det nok også larest å gjøre det muntlig! Kanskje er ikke naboen en gang klar over at du plages av dette. Kanskje dere kan bli enige om hoppetider for eksempel?

Er det helt umulig, så finnes det konfliktråd i alle kommuner. Konfliktrådet organiserer en meglertjeneste som er gratis og som har til formål å løse tvister blant annet mellom private parter.

Trampoline-rettsak

Det er ikke mange som går til retten på grunn av trampolinebråk. Den ene saken vi har klart å finne er fra Rana tingrett i 2004.

Naboen hadde irritert seg over en trampoline i lengre tid, og mente den sto altfor tett. Trampolinen sto bare noen meter fra deres balkong og medførte det de opplevde som uutholdelig støy.

Men, resultatet ble at naboklagerne **ikke** fikk medhold i Rana tingrett. De tapte og måtte fortsatt ha hoppingen tett på kaffekosen.

I tillegg ble de dømt til å betale alle sakens omkostninger.

Fører heller ikke dette frem, står du selvsagt fritt til å gå rettens vei, noe som i første omgang betyr forliksrådet. Men du kan ikke regne med å vinne frem, og du kan vel heller ikke regne med at naboforholdet akkurat blir bedre om du går til det skritt å saksøke...



Alle veier fører til Rom

Men hvem kan bruke og vedlikeholde?

«Alle veier fører til Rom» sies det, men veien må også begynne et sted. Til alle tider har det vært et stridstema hvem som skal få bygge vei og hvor, bruke den og må ta vedlikehold av den. Og særlig hvis veien er privat. Her følger en del utgangspunkter.

Av Dag Nødtvedt, advokat/partner StieglerWKS AS



Nedenfor tenker vi oss at jeg har et stykke land som jeg ønsker å bygge hus på, men der er ikke vei helt frem til stedet. Litt unna går det en privat vei til noen boliger, og jeg vil gjerne koble meg til den.

Bruksretten

Nabo A eier grunnen nærmest meg, og nabo B eier grunnen bortenfor, der veien ligger. Da må jeg over begges grunn, og i utgangspunktet bestemmer de det meste. Oppnår jeg ikke en avtale med dem om veirett, får jeg ikke engang skille ut den tomten jeg ønsker å bygge på.

Siden veien oppå grunnen er bygget og eies av boligene bortenfor, må jeg også ha en avtale med dem. Begge deler vil koste meg noe: En pris for veirett, og en pris for inngangsbillett for å bruke selve veien.

Avtale eller reguleringsplan

Ble mitt areal en gang fradelst en større gård, hadde ofte den gården fra gammelt en veirett over naboenes grunn. Da kan det i fradelingsdokumentet for mitt areal stå at jeg kan bruke den samme retten – og da vanligvis gratis for meg.

Eller kommunen kan ha en reguleringsplan hvor området mitt areal ligger i, er avsatt til bolig- eller fritidsboligformål, og hvor veier er inntegnet. Da kan jeg ha mulighet til å tvinge gjennom bygging av vei for meg hos A, og tilknytning til veien på B's eiendom. Dette må jeg betale for, og planen må ikke være eldre enn 10 år.

Jordskifteretten

Får jeg ikke slik hjelp, er jeg avhengig av avtale med nabo A. Er det bare prisen for veirett vi ikke blir helt enige om, kan vi avtale at jordskifteretten skal fastsette den ved avtaleskjønn.

Veirett hos nabo B, der veien ligger, kan det være enklere å få. Blir vi ikke enige, kan jordskifteretten bistå i veiskjønn. Veiloven § 53 gir meg mulighet for å kreve å få bruke vei som allerede er bygget, forutsatt at et slikt inngrep er mer til gagn enn til skade.

Oså må jeg betale for retten til å bruke selve veien. Oftest blir man enige om en pris med dem som bekostet den.

Noen veieiere har en praksis hvor hver ny bruker betaler det samme, andre kan ha beregnet en tilknytningsavgift ut fra hva veien kostet og hvor lang del av veien jeg skal

bruke. Jordskifteretten kan for eksempel pålegge meg å betale en andel av anleggsutgiftene, selv om andre brukere av veien har inngått avtale om mye høyere eller lavere betaling for innpåkjøp og/eller bruksrett.

Vedlikehold

Når jeg har bygget min nye veistump frem til veien hos nabo B, er jeg blitt deltaker i et veilag.

Veilag oppstår automatisk når minst to eiendommer bruker en veistrekning, selv om man ikke har laget noen organisasjon med styre osv.

Nesten like automatisk oppstår spørsmålet om hvordan vi skal fordele vedlikeholdsutgiftene. Veiloven § 54 sier at hver eiendom skal delta i «samme forholdstall som gjelder for den bruk eiendommen gjør av veien.»

Er det en gjennomgående vei hvor man kan kjøre i begge retninger og ut av «sin» vei, kan som regel alle bruke alt og man tar en andel hver av utgiftene. Er det en blindvei, er det ikke uvanlig at man har samme praksisen.

Forholdsmessig fordeling

Men lovens tekst medfører oftast at man skal betale for den lengden man bruker – som i utgangspunktet er fra





veiens begynnelse og inn til det punkt på min eiendom langs veien som er lengst fra begynnelsen. Så legges alles brukslengder sammen og hver tomt får sin brøkdel av totalen.

Flere boenheter per eiendom

Men det kan bli vanskeligere. Tomtens veirett er oftest ikke beskrevet eller begrenset i forhold til antall boenheter eller kjøretøy, og den har som hovedregel en vedlikeholdsandel.

Om jeg kjører mye eller lite, har en eller to biler, endrer ikke dette. Men bruker jeg fast tunge kjøretøy som sliter ekstra på veien, kan jeg få en større andel.

Er tomten min ubebygget skal jeg i utgangspunktet likevel betale vedlikehold. Men i mange tilfelle fritas man for eksempel til byggetillatelse foreligger.

En veirett kan føre til at det oppføres bygg med flere boenheter. Enebolig og enebolig med beboelse i underetasje gis oftest én vedlikeholdsandel, mens tomannsbolig og bygg med flere boenheter må regne med en vedlikeholdsandel per boenhet. Om bygget er seksjonert eller ikke, eventuelt er borettslag, har ikke betydning.

Veiloven § 54 kan brukes til å definere «bruken» og «forholdstall», slik at en fordelingsnøkkel oppnås. Alle disse spørsmålene kan jordskifteretten hjelpe med å løse. Den kan fastsette bruksordning for veien, med for eksempel etablering av formelt veilag, fastsettelse av vedtekter og vedlikeholdsfordeling, opptak av nye deltakere – og man får et styre.

Hvorfor lager veier ofte tvister?

Veier er viktige og dyre, og de er inngripende overfor grunneieren. Ofte er rettigheten uklar i gamle utskiftninger, eller ikke nevnt. Uklarheten kan gjelde gangrett eller kjørerett.

Mange har brukt en vei i årevis, og så blir det uenighet om det er en rettighet eller noe veieieren bare har funnet seg i og dermed kan stoppe. Ofte sies intet om hvor veiretten skal utnyttes. Veiretthaveren vil ha veien der bygging er billigst, mens grunneier vil ha den der den er minst sjenerende. Noen ønsker veiretten flyttet til et lempeligere sted. Og det offentlige tillater ikke fritt valg av trasé.

Hvilken veistandard?

Sjelden sies det noe om veitype eller standard. Kan jeg kreve asfaltert vei,

eller bare «traktorvei»? Må jeg betale alene hvis bare jeg vil ha asfalt?

Jeg skal delta i nødvendig vedlikehold, som er å holde veien i hevd, både kjørebane, sider, grøfter og drenering. Asfalt kan erstatte grusdekke og gjøre fremtidig vedlikehold lettere – da må jeg nok delta.

Men hva med fortau, gatelys, autovern og så videre? Det kan avhenge av om dette er helt nye tiltak etter at jeg ble deltaker. Oppfyllelse av nye kommunale krav, må jeg være med å betale.

Hvordan vi skal fordele vedlikeholdsutgiftene sier historiske dokumenter ofte lite eller intet om. Og ganske ofte forstår du og jeg dokumentene ulikt, fordi vi har ulik historisk bakgrunn. Og dessverre oppstår ofte uenigheten etter mange år, når de som inngikk de gamle avtalene, er borte.

* * *

Bergen Huseierforening behandler stadig veispørsmål fra medlemmene – så bruk foreningen og dine gratis advokatkonsultasjoner til å få råd om din vei eller mangel på vei.



Siden sist

Stabile leiepriser i Bergen

Utleieboligprisene steg med bare 0,1 prosent i Bergen i første kvartal 2020.

Det siste året steg prisene med 2,3 prosent i Bergen.

- Storbyindeksen viser at leieprisene stiger i et moderat tempo, sier administrerende direktør i Eiendom Norge, Henning Lauridsen.

Sterkest leieprisutvikling i første kvartal hadde Stavanger/Sandnes med en oppgang på 6,9 prosent etterfulgt av Trondheim med en oppgang på 6 prosent. Svakest utvikling hadde Bergen med en oppgang på 0,1 prosent. Leieprisene i Oslo steg med 0,7 prosent i første kvartal.

Sterkest vekst i leieprisene det siste året har Trondheim med en oppgang på 5,4 prosent. I Oslo har utleieprisene det siste året steget med 2,7 prosent, mens de har steget 2,3 prosent i Bergen sist år.

- Utviklingen i leiemarkedet er stabil tross de drastiske tiltakene for å hindre koronasmitte i samfunnet. Hvis korona får en effekt i leiemarkedet vil dette trolig være synlig først i leieprisindeksen for andre kvartal 2020, sier Lauridsen.

Norges utleieboligprisstatistikk er et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi, FINN og profesjonelle utleieaktører. Statistikken utarbeides av Eiendomsverdi med data fra FINN, Utleiemegleren, Heimstaden, Krogsveen, Leiebolig, Sem & Johnsen og USBL.

Kilde: Eiendom Norge og Eiendomsverdi AS

Ny arvelov i kraft 2021

Det er nå avklart at den nye arveloven (Lov om arv og dødsboskifte) trer i kraft 1. januar 2021. Overgangsregelen på ett år vedrørende plikt-



delsarv vil derfor gjelde fra 1. januar 2022. Det er også andre overgangsregler, og disse står i § 180 i den nye loven.

LOV-2019-06-14-21 finnes på lovdata.no.

Evaluerings av eiendomsmeglingsloven

Regjeringen har nedsatt et utvalg som skal evaluere eiendomsmeglingsloven.

Eiendomsmeglingsloven er i liten grad endret siden 2007, mens det har vært en betydelig regelutvikling på forskriftsnivået. Det gjelder blant annet utdannings- og praksiskrav til eiendomsmeglere og -assistenter samt advokater som påtar seg megleroppdrag, og krav til gjennomføring av budprosessen. De nye kompetansekravene trådte i kraft i

2011. Fra 2014 kan megler bare formidle bud og aksept eller avslag som er inngått skriftlig.

Utvalget skal blant annet vurdere offentlige reguleringer og tiltak som retter seg mot formidling mellom selger og kjøper av fast eiendom. Først og fremst gjelder dette eiendomsmeglere – men utvalget skal også vurdere om andre yrkesgrupper (som i dag advokater) skal ha rett til å påta seg slike formidlingsoppdrag, samt behovet for å regulere nye teknologier eller plattformer som helt eller delvis kan overta megleroppgaver.

Utredningen omfatter hele markedet for fast eiendom, men utvalget skal spesielt vurdere formidling av privatboliger. Utvalget bes særlig vurdere forenklinger overfor boligselger og -kjøper og tiltak som kan bidra til en trygg og forutsigbar omsetning av privatboliger.



PROBLEM MED FUKT ELLER HUSSOPP?

KONTAKT OSS: 33 33 00 00

Det beste alternativ
PELIAS
NORSK SKADEDYRKONTROLL

Sopp- Radon- & Skadedyrkontroll
www.pelias.no

Avvikling av årsmøter i koronatiden

9. april kom en ny midlertidig forskrift om unntak fra reglene om fysisk årsmøte og generalforsamling i eierseksjonssameier og borettslag. Borettslag og sameier får gjennomføre årsmøter og generalforsamlinger digitalt eller på annen betryggende måte.

«Koronaloven» er midlertidig, og det skjer endringer. Du kan lese mer om hvordan årsmøtet og generalforsamlingen kan gjennomføres på våre nettsider huseierforening.no

Etter forskriften kan styret kan beslutte å holde årsmøte og generalforsamling uten fysisk oppmøte, herunder ved bruk av digitale møteapplikasjoner, telefon- eller video-møte eller på annen betryggende måte.

Forskriften gjelder avholdelse av alle generalforsamlinger og årsmøter generelt. Så langt det er mulig anbefaler vi likevel at det bare er de nødvendige postene som godkjenning av regnskap og valg av styre som tas opp på møtene i disse unntakstider. Mer omdiskuterte saker, eller saker som trenger grundig belysning og drøftelse bør utsettes om det er mulig.

Regjeringen har sendt på høring et forslag om å gjøre borettslagsloven, boligbyggelagsloven og eierseksjonsloven teknologinøytrale også etter denne spesielle perioden er over.

Utsette fristen til høsten?

Den lovbestemte fristen for å avholde årsmøte og generalforsamling er fortsatt innen utgangen av juni. For de som ikke ønsker eller har mulighet til å gjennomføre digitale årsmøter, er det i år behov for utsette fristen for å holde årsmøte til det igjen er mulig å ha fysiske møter. Regjeringen har foreslått å utsette årets frist til 31. oktober.

Dersom forslaget skal kunne vedtas i Stortinget og tre i kraft før sommeren, var det nødvendig med kort høringsfrist.

I skrivende stund vet vi ikke om fristen blir vedtatt utsatt til 31. oktober – men følg med på våre nettsider!



EDB & REGNSKAPSSERVICE AS
AUTORISERT REGNSKAPSFØRERSELSKAP

Vi hjelper deg med regnskap og skatterådgivning.

Med gode systemer for fakturering og innkreving av husleien får du bedre økonomi.

Fører regnskap for huseiere, sameier og borettslag, i tillegg til små- og mellomstore bedrifter.

Kontakt:

EDB & Regnskapsservice AS - Bryggen 9 - 5003 Bergen
Tlf. 55 33 66 10 - E-post: edb@regnskapsservice.no
www.regnskapsservice.no

Flere skal få eie egen bolig

– Med en økning på 5 milliarder kroner til Husbanken kan flere få startlån til å kjøpe egen bolig, sier Nikolai Astrup, kommunal- og moderniseringsminister (H) i en pressemelding i april.

Stortinget har nylig vedtatt å øke Husbankens låneramme med 5 milliarder kroner. Det betyr at Husbanken har en ramme på totalt 21 milliarder kroner i år. Målet er å hjelpe flere til å eie egen bolig i en vanskelig økonomisk situasjon. I tillegg kan økningen bidra til å holde hjulene i gang i boligmarkedet under koronakrisen.

– Koronakrisen har ført til at mange er permittert eller har mistet jobbene sine, og det er grunn til å frykte at flere kan få problemer på boligmarkedet. Derfor vil regjeringen legge til

rette for at flere kan få startlån til å kjøpe seg sin egen bolig gjennom Husbanken, sier Astrup.

Det vil også bidra til at kommunale utleieboliger frigjøres til andre vanskeligstilte på boligmarkedet.

Fakta:

Husbanken har hatt en låneramme på 16 milliarder kroner i 2020 som nå økes til 21 milliarder kroner.

Startlån er et sentralt virkemiddel. Kommunene utbetalte 10,5 milliarder kroner i 2019 – som var ny rekord.

Husbanken har tildelt kommunene 11,4 milliarder kroner i startlån hittil i 2020.



PROBLEM MED SKADEDYR?

KONTAKT OSS: 33 33 00 00

Det beste alternativ
PELIAS
NORSK SKADEDYRKONTROLL

Sopp- Radon- & Skadedyrkontroll
www.pelias.no

Arkitektfirma erstatningsansvarlig for byggeprosjekt som gikk galt

Høyesterett avsa 7. februar 2020 dom som gjaldt krav om erstatning fra kjøpere av fire nybygde boliger i Trondheim.

Høyesterett kom til at arkitektfirmaet, som var ansvarlig søker for prosjektet, kunne holdes ansvarlig for boligkjøpernes tap etter at utbyggeren gikk konkurs. Erstatningen ble 12,2 millioner kroner.

Arkitektfirmaet hadde ikke sørget for at oppgaven som ansvarlig prosjekterende for bygninger og installasjoner var belagt med ansvar. Etter overtagelse viste det seg at boligene hadde store mangler. Tak, vegger og terrasser måtte blant annet rives, og kjøperne ble påført kostnader opp mot femti prosent av kjøpesummen. Høyesterett fant at ansatte i arkitektfirmaet på uaktsom måte hadde brutt pliktene som ansvarlig søker, slik at det forelå ansvarsgrunnlag.

(HR-2020-312-A)

Utsatt høringsfrist

Kommunal- og moderniseringsdepartementet har utsatt høringsfristen til Byggkvalitetutvalgets rapport til 1. september 2020 på grunn av den vanskelige situasjonen vi befinner oss i.

Byggkvalitetutvalget overleverte sin rapport "Forsvarlig byggkvalitet – kompetanse, kontroll og seriøsitet" til kommunal- og moderniseringsminister Nikolai Astrup i februar. Opprinnelig høringsfrist var 2. juni.

Plan- og bygningsregelverket har fått kritikk for å være for omfattende og komplekst, samtidig som det etterlyses klarere ansvarsfordeling og mer kontroll.

I 2018 oppnevnte regjeringen et ekspertutvalg for byggkvalitet. I nesten to år har utvalget vurdert hvilke virkemidler som er best egnet for å sikre forsvarlig byggkvalitet, og hvordan man best kan sikre kvalifiserte og seriøse aktører i næringen.

Enova utsetter endringer i støtte-tilbudet til boligeiere

Enova har tidligere varslet at støtten til luft-vann-varmepumpe og avtrekksvarmepumpe skulle avvikles 1. april og at flere andre støttesatser skulle reduseres samtidig. På grunn av koronasituasjonen har Enova nå valgt å utsette disse endringene til 1. juli.

– Vi har mottatt flere henvendelser fra boligeiere som på grunn av forsinkelser av leveranser av utstyr, eller permitteringer av håndverkere som har kommet som en følge av koronaviruset, nå ikke kommer i mål som planlagt innen fristen 1. april. Vi ønsker ikke at disse skal bli skadelidende og utsetter derfor denne fristen med tre måneder, sier markedsdirektør Øyvind Leistad i Enova.

– Hovedhensikten med Enovatilskuddet er å gi nødvendig starthjelp til gode og energieffektive løsninger som trenger et lite puff for å etablere seg i markedet.

Kilde: Enova.no

Ekstra billig
mobil-
abonnement
for alle med strøm
fra Fjordkraft

Medlemsfordel på strøm

Fjordkraft og Bergen Huseierforening har inngått et samarbeid som gjør at alle bedrift og privatmedlemmer nå kan bestille vår spesialavtale på strøm. Dermed får du som medlem enda mer for pengene!

Les mer om strømavtalen og se alle fordelene med å være kunde på fjordkraft.no/huseierforening eller ring 230 06100.



Fjordkraft
Mer for pengene

Lov å røyke i borettslag

Røykeloven gjelder bare på offentlige plasser. Så hva gjør man om naboens røyking er et problem?

Et borettslag i Ålesund gikk rettens vei for å få kastet ut en storøyker og tapte. NBBL-advokat Laila Marie Bendiksen er kritisk til rettsanvendelsen og mener nabohensynet i større grad bør ivaretas ved sjenerende røyklukt.

Sunnmøre tingrett ga i februar 2020 en borettslagsbeboer fullt medhold i at plagsom røyklukt i bygget han selv hadde forårsaket, ikke er tilstrekkelig mislighold som kan føre til tvangssalg av boligen (jf. borettslagsloven § 5-11).

Bendiksen stiller seg undrende til dommen og dens premisser. Selv om tingretten anså skade og ulempe for øvrige beboere bevist, legger dommen sterk vekt på hensynet til røykeren.

– Det er ingen menneskerett å røyke i egen bolig dersom røykingen er til sterk sjenanse for andre beboere. Det kan ikke kreves at eldre borettslag oppgraderer bygningskonstruksjoner slik at det er mulig å røyke innendørs uten å plage omgivelsene. Det er å strekke vedlikeholdsplikten for langt, mener Bendiksen.

NBBL får regelmessig spørsmål om hva borettslaget eller sameiet kan foreta seg ved plagsom røyking.

– Hva slags regler finnes når det gjelder naboens røyking i leiligheten, på balkong, i bakgård eller foran inngang?

– Røykeloven gjelder bare på offentlige plasser. I private hjem beskytter den foreløpig bare barn. I tillegg til røykeloven slår borettslagsloven §11-5 fast at man ikke skal påføre naboen skade eller ulempe, sier Bendiksen. Det spesielle i denne saken er at tingretten lar reelle hensyn komme i røykerens favør, og ikke de tre andre andelseierne i firemannsboligen.

– Er det mulig å få endret reglene i sameiet eller borettslaget når det gjelder røyking?

– Bor du i et borettslag eller et sameie og det siger røyk inn eller ut fordi bygningen ikke er isolert bra nok, så er det et utbedringstiltak man normalt kan kreve at boligselskapet dekker. Men her skal det foretas en forholdsmessighetsvurdering i det enkelte tilfelle, hvor bygningens alder og kostnader ved tiltak spiller inn.

Det kan fastsettes vedtekter og ordensregler om at det ikke skal kunne røykes i fellesområder eller at røyking i disse områdene skal skje på bestemte måter og tidspunkter, men ikke inne i den enkeltes bolig.

– Kommunaldepartementet har i en generell uttalelse sagt at det ikke kan gis generelt forbud mot å røyke inne i den enkeltes leilighet. Det samme

gjelder for balkonger og terrasser som ikke er fellesareal. Men selv med dette bakteppet vil man kunne tenke seg tilfeller der storrykere må finne seg i at det også er rammer for røyking inne, dersom dette vesentlig skader naboens bomiljø. Skade og ulempe for øvrige beboere må kunne dokumenteres og være til såpass stor sjenanse at det ligger utenfor den normale livsutfoldelse beboere har i egen bolig.

– Hvordan går man frem dersom man blir plaget av naboers røyking?

– Uansett hvordan du bor og hvordan røyken siger inn til deg, er det beste rådet å snakke med naboen først. Noen ganger er det beste å finne enkle leveregler som gjør at bomiljøet blir bedre for alle, som for eksempel å bli enige om å stenge en lufteluke eller lukke et vindu på bestemte tider. Blir dere ikke enige kan du ta opp med borettslaget eller sameiet at du ønsker ordensregler om røyking, sier Bendiksen.

– Vil man kunne nekte naboen å røyke dersom man har astma eller allergi?

– Reglene om røyking er like for alle. Et generelt forbud kan ikke bestemmes, men i slike tilfeller er det enda viktigere at man kommuniserer for å finne en løsning med naboen, sier Bendiksen.

Kilde: nbbl.no



Komediebakken 9 - 5010 Bergen - Tlf. 55 90 45 30

www.boligselskapet.no

EFFECTA BLIR PELIAS!

Sammen skal vi ta et steg nærmere PELIAS sin visjon om å være «Det beste alternativ». I praksis kommer det ikke å bli noen store endringer for våre kunder, alle avtaler kommer til å løpe som før. Pelias leverer tjenester innen Skadedyrkontroll, Radon, Hygieneservice og soppsanering.

Vårt mål er at vår sammenslåing kommer lede til å lede til økt kompetanse, bredere tilbud av tjenester samt høyere leveranse-kvalitet og servicenivå for dere som kunde.



Kontakt oss: 33 33 00 00

Sopp- Radon- & Skadedyrkontroll
www.pelias.no

Vi bistår i alle typer eiendomssaker, så som:

- Bolig og husleierett
- Kjøp og salg av eiendom
- Sameier og seksjonering
- Naborettslige forhold
- Oppføring av boliger
- Byggesak og søknadsprosess
- Tomtefeste
- Kontrakter og avtaler
- Arv og skatt

I samarbeid med Bergen Huseierforening

Ta gjerne kontakt med oss!
www.stieglerwks.no
T: 55 21 54 00

Stiegler | WKS
ADVOKATFIRMA

Arbeiderboligene på Stølen

Arbeiderboligene på Stølen ble oppført i årene 1853-54 av «Selskabet for Arbeiderboligers Opførelse i Bergen». Formålet var å skaffe gode boforhold for arbeiderfamilier. På den tiden bodde mange arbeidere under kummerlige forhold og det var stadig flere filantropiske foreninger som så viktigheten av å forbedre situasjonen.

Motivet var todelt. Investering i boligsselskap skulle selvfølgelig gi avkastning. Det andre var politisk. Tanken var at bedre sosiale og hygieniske boligforhold ville passifisere den gryende arbeiderbevegelse, som hadde begynt å gjøre seg gjeldende i Europas storbyer.

Det ble bygget to bolighus på to etasjer. Hvert av husene hadde plass til 24 leiligheter. Ti år etter innflytting, i 1866, bodde det i den nederste av boligene 192 mennesker. Det er et gjennomsnitt på åtte personer per leilighet.

For å holde ro og orden ble det utpekt oppsynsmenn blant de mest stabile leieboerne. De skulle passe husfreden, sørge for renslighet og kreve inn leien.

Veien over Stølen var lenge hovedfartsåren nordover ut av byen og i 1870-årene var det tre vertshus på



Stølen. For å forhindre fyll og spetakkel var området inngjerdet og stengt av på kvelden.

Det ene av husene gikk tapt i brann i 1865. Utover 1866 ble det på brann-tomten reist fire nye hus som stod

frem til 1928. Det gjenværende huset ble skadet i en brann i 1980 og var rivningstruet. Huset ble fredet i 1982 og er det eldste bolighuset i Bergen hvor vi kjenner arkitektens navn; Hans Kaas.

Kilde: Jo Gjerstad "Fra De Gamle Gater -II" 1992



Bilde: Atelier K. Knudsen, Billedsamlingen UBB

Ny løsøreliste ved boligsalg

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
 2. **Heldekkende tepper** følger med uansett festemåte.
 3. **Varmekilder**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
 4. **TV, radio, musikkinstallasjon**. TV-antennene og fellesinstallasjon for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkinstallasjon følger ikke med (se også punkt 12).
 5. **Baderomsinnredning/utstyr**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
 6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
 7. **Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løse eller fastmontert kjøkkenøy.
 8. **Markiser, persienn** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
 9. **Avtrekksvifter** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsinstallasjon, medfølger.
 10. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett installasjon, herunder slange, munnstykke mm.
 11. **Lyskilder**. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
 12. **Installerte smarthusløsninger** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
 13. **Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
 14. **Postkasse** medfølger.
 15. **Utendørs innretninger** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
 16. **Fastmontert vegglander/ladestasjon til el-bil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
 17. **Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
 18. **Gassbeholder** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
 19. **Brannstige, branntau**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
 20. **Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
 21. **Samtlige nøkler** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
 22. **Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Hva skal følge med når du selger bolig?

Fra 1. januar 2020 kom det en ny løøreliste med oversikt over hva som skal følge med ved salg av eiendommen. Det er fortsatt full avtalefrihet om hva som skal følge med. Men er det ikke avtalt noe spesielt, gjelder denne listen.

Det er Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund som har revidert Løørelisten gjeldende fra 2020. Løørelisten vil bli lagt til grunn som en del av avtalegrunnlaget mellom partene. Dersom man ikke avtaler noe annet, vil løøre og tilbehør følge med på den måten det står i avhendingsloven §§ 3-4 og 3-5.

Listen kan også gi veiledning i tvilstilfeller om hva som følger med eiendommen som tilbehør.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i listen som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke følge med.

Hvitevarer ikke automatisk med ved salg

Den mest vesentlige endringen i den nye listen er at hvitevarer på kjøkkenet ikke automatisk følger med boligen lenger.

Med mindre det står spesifikt i salgsoppgaven at hvitevarer på kjøkkenet følger med, så er det nye prinsippet nå at varer som oppvaskmaskin, kjøleskap, komfyr og så videre, ikke lenger kommer med på kjøpet.

Dersom selgeren ønsker å selge noen av hvitevarene så må det spesifiseres i salgsoppgaven.

Garderobeskap følger med

Garderobeskap skal, som før, automatisk følge med boligen. Det nye er at all innredning i skapet nå også skal følge med, både fastmontert og løst.

Elbillader og smart-hjem følger med

Den nye listen presiserer også at mer moderne gjenstander som el-billader og smart-hjem skal følge med boligen ved salg.

Alle nøkler følger med

Det er også spesifisert at alle nøkler tilhørende boligen skal følge med ny eier. Dette gjelder ytterdør, men også bodnøkler og alle andre nøkler som knyttes til eiendommen.





Vi utfører alt i takreparasjoner og fasadearbeider
Gode medlemsfordeler

Takreparasjoner
Taktekking
Blikkenslagerarbeid
Produksjon av
tynnplateprodukter



Fasadereparasjoner
Mur- og pussarbeider
Skifer- og teglsteinsarbeider
Montering av ovner
Piperehabilitering
Totalrehabilitering av bad



**Blikkenslagermester & Taktekker
Robert Slettmo AS**
40 år på Bergens tak

Minde Alle 48 - 5068 Bergen
Tlf. 55 32 90 90 - robert@slettmo.no
www.slettmo.no



**Murmester
O. Johansen AS**
Din trygghet, vårt ansvar

Sandviksveien 26 - 5036 Bergen
Tlf. 92 02 08 17 - ove@murmesterjohansen.no
www.murmesterjohansen.no



Drenering og rørbrudd

Gode nyheter for huseiere som har
problemer med drenering og rørbrudd.

Graving for alle typer rørbrudd inkludert
rørarbeider med gode samarbeidspartnere.

Har du en fuktig kjeller som tar inn vann
gjennom grunnmur?

Vi har utstyret og erfaring for en totalløsning
for inside og utside med alle fag.

AOG BYGG AS

Midtunhaugen 13A, 5224 Nesttun • E-post: post@aogbygg.no
www.aogbygg.no • Døgnvakt: 952 25 603 - 410 11 409



Verv nye medlemmer og få spesielle vervepremier

Detaljerte tegninger av Bergen i 1986 – tolv ulike bilder

I samarbeid med Meyer-Friis Forlag tilbyr vi nå vervepremier for våre medlemmer. Vervepremiene består av håndtegnede utsnitt av Bergen fra 1986. Det er tolv ulike motiver som sammen danner et stort bilde av sentrumsbydelene. Tegningen er en identisk gjengivelse av bybildet med et utrolig detaljnivå. Verket tok tre år å lage og er sannsynligvis den største og mest detaljrike bytegningen i sitt slag.

Verv en venn, nabo eller andre og begynn din samling i dag!

Om tegneren

Henning Meyer fotograferte og filmet byens detaljer i flere måneder før tegningen kunne begynne. Tegningen er basert på 3 600 luftfotoer og masse annet grunnlagsmateriale, herunder 125 videokassetter. Målet var å ha bytegningen klar til Melodi Grand Prix-finalen i mai 1986. Den ble riktignok fullført i 1988 etter tre år med omfattende arbeid. Henning Meyer døde i 2004.

Om tegningene

Hvert bilde er 52 x 102 cm. Samlet



Foto: Meyer-Friis Forlag

utgjør de tolv tegningene 417 x 160 cm. De er trykket på papir.

Vervekampanjen er gjort etter avtale med Nils Egil Friis i Meyer-Friis Forlag. Han påpeker at dette er en enestående frihåndstegning i sitt slag:

- Bergenstegningen er cirka 100 000 ganger mer detaljert enn et Google Earth-foto fra samme høyde. Originalen har hengt i Grieghallen og i Bergen Rådhus. Det finnes ikke noen tilsvarende frihåndstegning i verden. Et klenodium for ettertiden eller en fin gave til noen du er glad i, sier Friis.

Hva må du gjøre?

Den som blir vervet må melde seg inn på vanlig måte via nettsiden, eller eventuelt på telefon, og opplyse i kommentarfeltet hvilket medlem som har vervet ham eller henne. Når det nye medlemmet har betalt kontingenten, kontakter vi ververen. Den som har vervet, kan stikke innom oss i Øvregaten og hente trykket. Bor du langt unna, kan vi sende det til deg.



Nytt fra Bergen Huseierforening

Jubileumsåret i 2020

Bergen Huseierforening ble stiftet 13. mars 1885. Vi har altså 135-årsjubileum i år. Planen var å markere dette med mange temamøter og andre arrangementer for medlemmene. Koronaen har inntil videre satt en stopper for vanlige medlemsmøter. Det blir nok i hvert fall ingen vanlige temamøter på denne siden av sommeren.

Hva som blir mulig til høsten får vi rett og slett komme tilbake til, når vi ser hvordan rådene fra myndighetene utvikler seg. Invitasjoner til medlemsmøter – både fysiske møter og digitale kurs - sendes ut per epost.



Videokurs på våre nettsider

Som så mange andre har også vi måttet tenke nytt siden det for tiden ikke er mulig å arrangere fysiske medlemsmøter. Vi tar derfor steg innen digital formidling. I første omgang gjelder det et skattekurs som ligger tilgjengelig på vår Youtube-side. Du finner det om du går inn på vår vanlige nettside - www.huseierforening.no

Vi kommer med flere digitale kurs fremover! Følg med!



Nyhetsbrev på epost

Dersom vi har epostadressen din har du kanskje merket at vi nå sender ut nyhetsbrev med litt friskere layout enn tidligere og litt hyppigere enn tidligere. Vi håper du er fornøyd med nyhetsbrevet! Men også her kan du komme med ønsker til tema og innhold som opptar deg som huseier!

Vervepremie

Verver du en venn eller nabo, så får du en fin og detaljert bergenstagning av Henning Meyer. Les mer om vervepremien og hvordan du verver på side 17.

Følg oss på facebook

Bergen Huseierforening er på sosiale medier. Lik siden vår på facebook og les meldinger om møter, kurs, åpningstider og andre spesielle hendelser og generelle tips for deg som huseier.



Instagram

Følg oss på instagram og se våre fine bilder av hus i Bergen

Medlemsfordeler i Bergen Huseierforening 2020

- Muntlig juridisk rådgiving og veiledning
- Gratis advokatkonsultasjon
- Husleiekontrakten "Den blå husleieboken" til medlemspris
- Medlemsmøter med aktuelle tema
- Samarbeidspartnere:



Advokat Dag Nødtvedt hos Stiegler WKS har vært samarbeidende advokat med Bergen Huseierforening siden 1989. Har høy kompetanse og lang erfaring innen fast eiendoms rettsforhold.



Arkitektkontoret Eik har lang erfaring og er sentralt godkjent som ansvarlig søker og prosjekterende, arkitektur. Gratis første møte for medlemmer.



Falck Takst AS utfører alt av verditaksering, skadetakster, tilstandsrapporter og byggrådgivning. 10% rabatt på regningsarbeid.



White House Renhold utfører husvask, daglig renhold, nedvask, flyttevask og trappevask. 10% rabatt på flyttevask.



Modum er totalleverandør innen brannsikring. Modum gir gratis og uforpliktende befaring og 15 % medlemsrabatt.



Geitanger Bygg tilbyr trelast, byggevarer og gulv. Medlemmer får opptil 30 % rabatt på ordinære priser ved kjøp av trelast og byggevarer.



Kvassheim Elektro gir medlemmer i Bergen Huseierforening 20 % rabatt på elektrisk utstyr.



Modena fliser gir medlemmer 25% rabatt på fliser til bad, gulv og kjøkken og inntil 20 % rabatt på skifer og naturstein, samt inntil 15 % rabatt på ildsteder.



Hele Ruter er et glassmesterverksted, og medlemmer får 10 % rabatt på alle ordinære varer og tjenester.



AOG Bygg tilbyr totalløsning ved drenering og rørbrudd, og gir 15 % rabatt på arbeid utført som regningsarbeid.



Nygårdsgaten Maling og Jernvare gir medlemmer 15 % rabatt på ordinære varer.



Murmester Hilleren tilbyr totalrehabilitering av fasade og totalpakke på bad. Medlemmer får 10-15 % rabatt på materialer og blir prioriterte kunder.



Malermester Espetvedt & Graawe AS utfører alt av malerarbeider, tapetsering, sprøytemaling, flislegging og gulvlegging. 15% rabatt på materialer og 10% på faste avtalte priser.



Pelias ordner problemer med radon, skadedyr og sopp og har reduserte priser for medlemmer av Bergen Huseierforening.



Andy Byggservice tilbyr håndverkertjenester og gir 10 % rabatt på materialer.



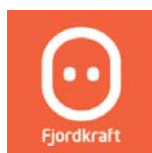
Nokas gir spesialpris på boligalarm for medlemmer av Bergen Huseierforening.



Ragn-Sells tilbyr ulike løsninger for avfallshåndtering. Medlemmer får 10 % rabatt for leie av container.



Anders O. Grevstad tilbyr alt innen VVS, også forebyggende vedlikehold, akutt-service og rehabilitering. 15% rabatt på regningsarbeid.



Fjordkraft trekker fra 300 kroner på første strømgjeld for privatkunder som er medlemmer og velger Huseier-avtalen.

RETURADRESSE:
Bergen Huseierforening
Øvregaten 21
5003 Bergen



Til medlemmer av BHF:

Opptil

-30%

i kontantrabatt på ordinære priser,
ved kjøp av trelast og byggevarer.

**Vi lagerfører over 70
forskjellige typer gulv!**

Nye flotte lokaler på Midtun!
8000 m² med byggevarer,
egen produktutstilling
og gode parkeringsmuligheter!

Geitanger Bygg er en ledende aktør innen alt av byggevarer i Bergen.
Vi har den flotteste utstillingen og det største utvalget av gulv.
At våre "Hurragutter" er de greieste folkene i byen, hjelper også på.

Ulsmågskaret 1,
5224 Nesttun
Tlf.: 908 050 00
geitangerbygg.no

Åpningstider:
Hverdager: 06.00-16.30
Lørdag: 09.00-15.00

Geitanger
Byggas