

Medlemsblad for Bergen Huseierforening

Bergen Huseierforening

vi flytter
se side 35

- Lovendring gir større risiko for boligselgere
- Er hjemmet ditt en brannfelle?
- Slik får du støtte fra Kulturminnefondet

Å VELGE

verb

stille sammen for å finne innbyrdes likhet og ulikhet, jevnføre

Vurder gjerne andre meglere – glem bare ikke å be PrivatMegleren om et tilbud.



Medlemsfordel på strømavtaler

Fjordkraft og Bergen Huseierforening har et samarbeid som gjør at alle bedrift- og privatmedlemmer nå kan bestille medlemsavtale på strøm.

Velg mellom en enkel spotavtale som følger markedsprisen fra time til time, noe som normalt gir lave priser over tid. Eller en garantiavtale som er en forutsigbar strømavtale som sikrer deg mot høye pristopper.

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



AOG BYGG AS

Har du planer for din eiendom?

En del av
Allier Gruppen

Tømrerarbeid

Murararbeid

Flislegging

Graving:
Rørbrudd/drenering

Kjerneboring

Bad

Fuktproblemer



- Vi hjelper deg gjerne!



post@aogbygg.no
952 25 603

Kontakt oss, vi har løsninger for dine utfordringer!

Skyer i horisonten?

Det er bra å eie bolig. Fra 2003 til august i år har boligprisene steget med over 200 prosent. En bolig til en million kroner den gang har steget til tre millioner nå.

Til sammenligning har lønnsveksten fra 2007 til 2019 steget i gjennomsnittlig årslønn fra 380 000 kroner til 575 000 kroner.

Gunstige skatteordninger

Hovedbildet er at boligen i stor grad er skjermet for skatt, og dermed utgjør en fordelaktig investering. Den såkalte eierlinjen gir gunstige skatteordninger. Fordeler for boligeiere er blant annet skattefritt salg av egen bolig, skattefri utleie av del av egen bolig og fradrag for gjeldsrenter på boliglån. For tiden har vi heller ikke arveavgift.

Men kostnadene øker..

Samtidig innebærer en høyere verdsettelse av boligen høyere utgifter til formuesskatt, eiendomsskatt og forsikring. Ved kjøp av bolig utgjør dokumentavgiften 2,5 prosent.

Huseiere må fremover belage seg på økte utgifter. Strømprisene er ventet fortsatt å holde seg på et høyt nivå.

Norge har et historisk høyt vedlikeholdsetterslep på vann- og avløpsnett, noe som vil bli hentet inn med økte kommunale avgifter. Ekstremnedbør vil føre til skader på hus og overvannsproblematikk både for kommuner og huseiere.

I tillegg er renten ventet fortsatt å krype oppover.

Siden sist har vi fått en ny regjering. Signalene fra den nye regjeringen kan tyde på at det blir en skjerping av boligbeskatningen. Vil det bli redusert formuesrabatt på sekundærboliger og dyre primærboliger? Kommer det endringer i husleieloven? Vil arveavgift bli gjeninnført?

Det gjenstår å se hva som blir gjennomført, men signalene fra den nye regjeringen innebærer tiltak som vil sette den private eiendomsretten under press.

Forny medlemskapet!

Det er med andre ord gode grunner for huseiere til å holde seg organisert gjennom medlemskap i Bergen Huseierforening. Vi vil følge med på utviklingen og fremme våre medlemmers interesser.

Nå kan du også gi et medlemskap i julegave – en miljøvennlig gave med mening - til den som har alt!

God jul!



Anniken Mosby
daglig leder



PROBLEM MED SKADEDYR?

KONTAKT OSS: 33 33 00 00

Det beste alternativet
PELIAS
NORSK SKADEDYRKONTROLL

Sopp- Radon- & Skadedyrkontroll
www.pelias.no



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:
Elisabeth Rakner, styreleder
Trude Christin Valle
Dag Nødtvedt
Steinar Aagesen
Harald thor Straten, vara

Adresse:
Øvregaten 21, 5003 Bergen

Telefon:
55 31 69 16

Internett:
info@huseierforening.no
www.huseierforening.no

Ansvarlig redaktør:
Elisabeth Rakner

Redaktør:
Anniken Mosby

Trykk:
Combi-Trykk

Ettertrykk og kopiering er tillatt etter avtale.

Forsidebilde:
Ole Christian Juriks

KLIMAKOMPENSERT
PAPIR



Siden sist...

Foreslår å fjerne pipe-krav ved oppføring av nye småhus

Endringer i byggeteknisk forskrift (TEK17) er nå ute på høring. Et av forslagene går ut på å fjerne avsnittet i forskriftens § 14-4 som sier at boenheter i småhus skal oppføres med skorstein. Et av argumentene er at pipe enkelt kan monteres i ettertid. Norsk Varme som er bransjeorganisasjon for leverandører av peis, er sterkt kritisk til de foreslåtte endringene:

«Norsk Varme har regnet ut at fastmontert pipe samtidig med bygging av nytt hus koster rundt 25.000 kroner mens ettermontering koster mer enn det dobbelte. Materialene koster det samme, men arbeidet som skal gjøres for å ettermontere pipe er både vanskelig og kronglete. Mange kalde loft har dårlig adkomst og gjennomhulling av tak eller vegg vil påvirke hele bygningskroppen. Norsk Varme er i tvil om mange håndverkere vil gå god for tettheten etter at huset er gjennomhullet for å få plass en pipe. I tillegg til selve pipemonteringen trengs flere typer håndverkere for å mure, male og snekre.»



Kilde: www.norskvarme.no

Stadig flere vil sette i stand gamle hus

Antallet som ønsker å sette i stand sine kulturminner har økt kraftig i 2021. Kulturminnefondet har så langt i år fått 50 prosent flere søknader enn på samme tid i fjor.

Hittil er det søkt om 455 millioner kroner til 1 572 prosjekter, mot 329 millioner kroner til 1234 tiltak i hele 2020. Direktør Simen Bjørgen sier det kan være mange årsaker til økningen og en sammensatt forklaring:

Kulturminnefondet har i år 136 millioner kroner, som er en rekordstor pott til utdeling, men behovet – og dermed samfunnsnyttien – er langt større:

– Alle tilsagn fra Kulturminnefondet genererer samfunnsnytte gjennom sysselsetting, næringsutvikling og økonomisk aktivitet over hele landet, forteller Tine Sundtoft, styreleder i Kulturminnefondet.

Per midten av oktober 2021 var det registrert 261 søknader fra Vestland, for et søknadsbeløp på over 73 millioner kroner, og det var gitt tilsagn for over 15 millioner kroner.

Kilde: Byggogbevar.no



Veileder for gebyr i byggesaker

En ny veileder skal hjelpe kommunene med å utforme riktigere og likere gebyrer.

– Det skal også bli enklere for folk som skal betale byggesaksgebyr å forstå hva de betaler for, sa Nikolai Astrup, daværende kommunal- og moderniseringsminister.

– Jeg er opptatt av at byggesaksgebyrene ikke er høyere enn nødvendig, og at det skal bli mer lik praksis og mer forutsigbart for folk som skal betale, sa Astrup i september.

Kommunene bestemmer selv nivået på byggesaksgebyrene. Loven sier kun at gebyret ikke kan være høyere enn de ”nødvendige kostnadene” kommunen har for behandling av slike saker (selvkostprinsippet).

I veilederen gis det råd og forklaringer om hvordan kommunene skal utarbeide selvkostregnskap og gebyrforskrift for byggesaksområdet. Den forklarer de rettslige rammene og kommunenes handlingsrom ved fastsettelse av gebyrer, og gir anbefalinger om utredning av selvkost.

Kilde: Regjeringen 06 09 21

Enklere å gjenbruke byggevarer

I en verden der presset på naturressursene øker sterkt, er det avgjørende for miljøet at ressursene brukes mer effektivt. Derfor skal regelverket for å legge til rette for mer ombruk av brukte byggevarer forenkles.

– Byggenæringen forbruker enorme mengder ressurser, og produksjonen av nye byggevarer genererer store utslipp. Norge skal være et foregangsland i utviklingen av en grønn, sirkulær økonomi, og byggenæringen er viktig for å få til dette, sa Nikolai Astrup, da han fortsatt var kommunal- og moderniseringsminister (H) i september.

I dag skal den som omsetter byggevaren ha oversikt over hvordan byggevaren er produsert, vurdert og behandlet, og skal utarbeide dokumentasjon. For brukte byggevarer vil ikke den som selger eller gir bort byggevaren, nødvendigvis ha bedre forutsetninger enn kjøper for å oppgi produktdokumentasjon.

– I dag selges ofte brukte byggevarer til lav pris eller gis bort. Dermed kan kostnadene ved å utarbeide produktdokumentasjon føre til at byggevarene heller kastes. Det er lite bærekraftig.

Regjeringen har også foreslått at nybygg skal designes slik at de enkelt kan demonteres hvis byggene må rives. Det vil gjøre det lettere å ombruke byggevarer ved riving.

- Summen av tiltakene vi nå innfører vil forhåpentligvis bidra til å gjøre ombruk av byggevarer enklere og mer lønnsomt for næringen, sa Astrup i september.

Kilde: Regjeringen 09 09 2021

Leietakerne skal høres

Sammen med Leieboerforeningen skal regjeringen styrke kunnskapen om det norske leiemarkedet.

– Vi har behov for å vite mer om leietakernes situasjon. Jeg håper og tror at samarbeidet vil gi oss innsikt i hvordan leie kan bli et enda tryggere alternativ til å eie, sa tidligere kommunal- og moderniseringsminister Nikolai Astrup.

Rundt én million nordmenn leier bolig. For de aller fleste fungerer det godt, men vi vet at leietakere ofte bor trangere enn de som eier, har mer fuktskader i boligen og opplever miljøet rundt boligen som dårlig. En del leietakere synes også bosituasjonen er lite forutsigbar.

Statsråden ga Leieboerforeningen i oppdrag å kartlegge hvordan utleiende kan legge til rette for at leietakernes stemme kommer bedre frem. Rapporten skal leveres før jul.

Kilde: Regjeringen 06 09 2021



Leieprisene uendret i Bergen

Eiendom Norges utleieboligprisstatistikk viser at utleieboligprisene generelt i Norge stiger for andre kvartal på rad.

Men i Bergen forble leieprisene tilnærmet uendret, med en nedgang på 0,4 prosent.

Leieprisene i de fire store byene i Norge steg med 0,3 prosent i tredje kvartal 2021. Det siste året har leieprisene steget med 1,3 prosent.

Trondheim hadde en oppgang på 3,9 prosent, og Stavanger og Sandnes og Oslo hadde oppgang på henholdsvis 3,1 og 1,1 prosent.

Ved utgangen av tredje kvartal i 2021 var det 525 boliger til leie på FINN.no i Bergen.

Kilde: Eiendom Norge

Siden sist...



Byttet ut parkeringsplasser med felles sykkelbod

Kronstadveien borettslag byttet ut tre parkeringsplasser med en felles sykkelbod med plass til 32 sykler.

– Mange av oss som bor her jobber i sykkelavstand til sentrum, sykehus og høyskoler. Vi oppdaget at flere og flere brukte sykkel, og det ble trangt i boder og garasjeanlegg. Derfor bestemte vi oss for å bygge et sykkelkur og vi ville det skulle bli fint inn i miljøet, forteller styreleder i borettslaget Anders Kulseng til BT.

– I borettslaget vårt var vi tidlig ute med å installere ladepunkter for elbiler. Da var vi også for tidlig ute til å få tilskudd fra kommunen, som senere har opprettet et tilskudd for borettslag. Nå håper jeg Bergen kommune etter hvert også vil opprette en ordning for tilskudd til bygging av nettopp sykkelhus, slik at det blir lettere for borettslag/ sameier å legge til rette for miljøriktig transport, sier Tina Larsen, i Kronstadveien borettslag til BT.

– Dette er et godt forslag som jeg støtter og vi vil ta med til budsjettet for 2023. Om bystyret vil kan de ta det med når budsjettet for 2022 behandles i desember, svarer byråd Thor Haakon Bakke til BT.

Kilde: BT 08 11 21



Komediebakken 9 - 5010 Bergen - Tlf. 55 90 45 30
www.boligselskapet.no

Endringer for boligeiere i statsbudsjettet

Vi ser nå konturene av regjeringens skattepolitikk som vil medføre økt skattlegging av formue. Bolig er for de fleste det mest verdifulle formuesobjekt de har, og økning i verdsettelse vil påvirke mange boligeiere.

Formuesskatt: Det legges opp til en generell økning av satsen for formuesskatten fra 0,85 prosent til 0,95 prosent – dette gjelder generelt for formue. Det balanseres noe ved at bunnfradraget (fribeløpet) øker fra 1,5 til 1,65 millioner.

Primærbolig: Primærbolig er bolig eieren selv bor i og den verdsettes til 25 prosent av reell verdi – en rabatt på 75 prosent. Støre-regjeringen ønsker å øke verdsettelsen for primærboliger med markedsverdi på over 10 millioner. Formuesverdien på det som overstiger 10 millioner økes fra 25 til 50 prosent.

Sekundærbolig: Formuesverdsettelse av sekundærboliger øker fra 90 til 95 prosent. For de som eier bolig gjennom et AS legges det opp til en økning i verdsettelse av aksjer fra 55 til 65 prosent.

Fritidsbolig: Det foreslås å oppjustere formuesverdien av fritidsbolig med 25 prosent. Verdiene ble sist justert i 2014 og prisveksten har vært over 50 prosent siden den gang.

Det er forventet at det neste år kommer en ny verdsettelsesmodell for fritidsboliger som vil gi en riktigere verdsettelse av fritidsbolig.

Ikke berørt: Det er ikke foreslått endringer av skatt på utleie, salg, eiendomsskatt, arveavgift eller dokumentavgift.

De foreslåtte endringene øker skatten for mange boligeiere, og det er ikke usannsynlig at det er muligheter for ytterligere økninger, når statsbudsjettet skal forhandles med SV i Stortinget. Det er ennå ikke avklart når dette bladet går i trykken.



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: helrute@broadpark.no
www.heleruter.no



Boligselger tapte regresstvist i Høyesterett

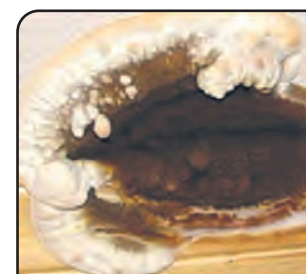
Selgeren hadde eierskifteforsikring, men ga ikke fulle opplysninger om eiendommen til forsikringselskapet.

Etter at kjøperen ble klar over at ikke alle delene av boligen var lovlig regulert, måtte AmTrust Europe ut med 700 000 kroner i erstatning. Spørsmålet Høyesterett nå har vurdert, knytter seg til selskapets regreskrav mot kjøperen som ga ufullstendige opplysninger.

Forbrukerrådet gikk inn i saken som partshjelp for selgeren, uten at det hjalp den private parten nevneverdig. Høyesteretts flertall på fire dommere kom til at både prevensjonshensynet og hensynet til at forsikringstakeren er nærmest til å bære risikoen for egen opplysningssvikt, taler for at avkortningsregelen i § 4-2 kommer til anvendelse ved uriktig utfylte egenerklæringer.

Mindretallet kommer til samme resultat som flertallet, men mener det i stedet følger forsikringsavtaleloven § 4-9.

Kilde: Rett24



PROBLEM MED FUKT ELLER HUSSOPP?

KONTAKT OSS: 33 33 00 00

Det beste alternativ
PELIAS
NORSK SKADEDYRKONTROLL

Sopp- Radon- og Skadedyrkontroll
www.pelias.no

Kan ikke lenger selge hus «som det er»



Av Anniken Mosby
advokat

Det har vært vanlig å selge eiendom med en såkalt «som den er»-klausul. Fra nyttår kommer det endringer i avhendingsloven som gjør at det ikke lenger er anledning til å ta et slikt forbehold.

På et fullsatt medlemsmøte i oktober gikk advokat og partner Jon Håkon Hegdahl fra Advokatfirma Stiegler gjennom de viktigste endringene i loven og hva det betyr for deg som skal selge eller kjøpe hus.

Tryggere bolighandel?

Vi har snakket med advokat Hegdahl om hans forventninger til hvordan bolighandelen nå blir. Tror han det blir tryggere å kjøpe og selge bolig med de nye reglene?

- Hensikten med lovendringen er nettopp å gi tryggere bolighandel, sier han.

- Det vil i noen grad skje en forskyvning av ansvar fra kjøpersiden til selgersiden. Dette vil gi kjøper noe mer trygghet. På den annen side kan man nok si at situasjonen vil bli noe mer usikker sett med

selgers øyne, fordi terskelen for hva som utgjør en mangel vil senkes. Dessuten skal man ved enhver reklamasjon fremdeles foreta en nærmere vurdering av om forholdet faktisk innebærer en mangel. Det vil fremdeles ikke være slik at ethvert skjult forhold av negativ karakter vil utgjøre en mangel. Partene vil altså fremdeles ikke oppleve full forutsigbarhet og trygghet.

Færre konflikter?

Vi spør videre om han tror det blir færre eller flere konflikter og rettsaker med innføringen av de nye reglene?

- Gjennom en ny bestemmelse i lovens § 3-2 skal det som nevnt fremdeles foretas en vurdering av om forholdet innebærer en mangel, forklarer advokat Hegdahl.

- Hvorvidt det foreligger en mangel, skal avgjøres etter en vurdering av hva forbrukerkjøper objektivt sett hadde grunn til å forvente – på bakgrunn av blant annet boligens alder, pris, synlige tilstand mv.

- Selger og kjøper vil sannsynligvis i mange tilfeller ha ulik oppfatning av hva kjøper hadde grunn til å forvente, boligens alder og tilstand tatt i betraktning. Derfor vil det trolig bli mye konflikter om dette også etter lovendringene.

Slutt på «som det er»-forbehold

Men hva er konsekvensen dersom noen likevel selger og tar «som den er»-forbehold i kontrakten, lurer vi på. Advokat Jon Håkon Hegdahl forklarer:

- Det fremgår uttrykkelig av den nye formuleringen i § 3-9 at slikt forbehold

Fra møtet om endringer i avhendingsloven:
Jon Håkon Hegdahl introduseres av Anniken Mosby

ikke vil ha noen virkning ved forbrukerkjøp. Mangelsvurderingen vil dermed gjøres på bakgrunn av den nevnte endringen i § 3-2, på samme måte som om forbeholdet ikke var tatt.

Kjøper må dekke opp til 10 000 kroner
Tidligere ble ikke de minste feilene ansett som mangler og det var mye rettspraksis om hvor grensene gikk. Vi spør om det etter den nye loven er en grense for hvor lite som kan utgjøre en mangel?

- Nei, det er ingen klar grense for dette. Dersom det først konkluderes med at det foreligger et avvik mellom hva kjøper hadde grunn til å forvente, og boligens faktiske tilstand, vil det i prinsippet foreligge en mangel, sier advokat Hegdahl.

- Samtidig innføres en regel som vil innebære at kjøper selv vil måtte dekke



utbedringskostnader opp til 10 000 kroner, dersom det først er konkludert med at det foreligger en mangel.

Hva med meglers ansvar?

Vi lurer også på om det blir endringer i meglers ansvar med den nye loven.

- Jeg vil tro at meglers ansvar i utgangspunktet blir som før. Det er i hovedsak selgers ansvar å fremlegge alle relevante opplysninger om boligens tilstand. Dersom det foreligger en mangel, vil dette i hovedsak være selgers ansvar både før og etter lovendringene.

Og til slutt stiller vi spørsmålet om hvilken betydning advokaten tror de nye

reglene får for eierskifteforsikringer?

- Det er nok grunn til å tro at det vil bli dyrere å tegne eierskifteforsikring, fordi selger får et større ansvar, avslutter advokat Jon Håkon Hegdahl.



Jon Håkon Hegdahl advokat/partner i Stiegler



Det som er nytt

Selger får større risiko for feil ved boligen. Hensikten med de nye reglene er at det skal komme flest mulig opplysninger på bordet før handelen slik at det skal bli færre overraskelser og færre konflikter etter at salget er gjennomført.

Merk at loven bare gjelder for forbrukersalg, altså hvor selger er privatperson. Loven gjelder for kontrakter inngått etter 1. januar 2022.

Ikke lov å selge «som den er»

Selgeren plikter, som før, å opplyse om de feil og mangler han kjenner til. Slike feil og mangler vil han fortsatt holdes ansvarlig for. Lovendringen innebærer at selgeren ikke lenger kan foreta en generell ansvarsfraskrivelse for ukjente feil som verken selger eller kjøper har kjent til.

Hva er en mangel?

Til nå har det også vært et vesentlighetskrav i loven. Dersom eiendommen var vesentlig dårligere enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesum og forholdene for øvrig, så var det en mangel.

Nå blir den nye formuleringen:

Eigedomen har ein mangel dersom han ikkje er i samsvar med det kjøparen kunne forvente ut frå mellom anna eigedomens type, alder og synlege tilstand.

Ny forskrift skal tilrettelegge for at det utarbeides tilstandsrapporter som skal kompensere for ansvarsforskyvningen i de nye reglene.

Konsekvensene

Virkningen av at det er en mangel, vil som før være at det kan fremmes krav om retting, prisavslag, erstatning eller eventuelt heving av kjøpet i de alvorligste tilfellene.

Kan selger ta forbehold?

Det blir nok ikke helt slutt på at selger tar forbehold. Men de må være ganske spesifikke for at selger skal «slippe unna» med dem. Står det at «Selger tar forbehold om fuktskader på badet», så vil ikke det bli godkjent. Men står det at selger tar for-

behold om fuktskader på badet «fordi det er kjent stram råtelnende lukt og observert brune flekker bak dusjkabinettet», så vil det sannsynligvis være spesifikt nok.

Spesifikke regler ved feil oppgitt areal

Til nå har grensen for når det er en mangel rettslig sett dersom en bolig er mindre enn det som var oppgitt, vært basert på rettspraksis. Fra og med 2022 vil det i utgangspunktet være en mangel dersom avviket mellom det som er opplyst er større enn to prosent og utgjør minst en kvadratmeter.

Mangel under 10 000 kroner er ikke mangel

I nåværende regelverk er det krav om at en mangel må være «vesentlig», og det er mye rettspraksis som sier noe om hva det innebærer i praksis. Nytt nå er at kjøperen må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner.

Huseierforeningen mener:

La proffene ta risikoen

Ved boligsalg fra nyttår må selger ta risiko for skjulte feil og mangler, og kjøper for det som står i tilstandsrapporten. Målet er en tryggere bolighandel for forbrukere.

Som vi har sett i det foregående, er det fortsatt risiko for konflikter ved kjøp og salg av bolig. Nå som vi får langt mer omfattende tilstandsrapporter enn tidligere, blir spørsmålet om de profesjonelle aktørene vil overta den gjenværende risikoen.

Dagens forsikringsordninger

I forbindelse med kjøp og salg av bolig kan kjøper og selger tegne forsikringer. Dette er ofte rene rettshjelpsforsikringer som kun dekker utgifter til å føre en rettslig sak mot motparten.

Kjøpers forsikringsselskap vil i det lengste avvise å føre saken med begrunnelse at det ikke er grunnlag for erstatning eller at den vil bli unødig byrdefull. Selgers forsikringsselskap vil systematisk avvise og trenere saken frem til den ene parten går til søksmål med krav om for eksempel prisavslag eller heving.

Mange boligkjøpere opplever at boligkjøperforsikringen ikke svarer til forventningene. Dagens forsikringsordninger er konflikt drivende og lite egnet til å dekke boligkjøpers behov.

Nye forsikringsordninger?

Risikoforskyvningen i avhendingsloven bør føre til endringer i produktene til forsikringsselskapene. Det er for eksempel naturlig at en boligselger, som har en for-

skriftsmessig tilstandsrapport, betaler en lavere pris på forsikring enn de som ikke har det.

Med mer korrekt informasjon om boligens faktiske tilstand, vil det være enklere for forsikringsselskaper å utvikle et forsikringsprodukt som faktisk sikrer forbrukerne i bolighandelen.

Den bygningssakkyndiges ansvar

Det må forventes at man i større grad enn tidligere kan holde den bygningssakkyndige til ansvar for forhold som ikke fremgår av tilstandsrapporten.

En boligselger vil kreve en forskriftsmessig utført tilstandsvurdering, for å sikre seg best mulig mot etterfølgende krav fra kjøper. Bygningssakkyndige som ikke kan tilby en forskriftsmessig tilstandsrapport vil ikke bli benyttet.

De bygningssakkyndige har en inngående kjennskap til boligen som skal selges. Spørsmålet er om de vil påta seg ansvaret for eventuelle feil og mangler vedkommende ikke oppdaget på befaringen.

En slik ordning vil ansvarliggjøre den profesjonelle part som enkelt kan tegne en form for yrkesansvarsforsikring. Det blir interessant å se hvordan bygningssakkyndige på både individuelt- og bran-

senivå vil vurdere dette i tiden fremover.

Nærmere en dansk ordning?

I Danmark kan en boligselger fri seg for ansvar for skjulte feil og mangler ved å innhente én tilstandsrapport for boligen og én rapport for det elektriske anlegget, samt ved å tilby seg å dekke halvparten av premien på en felles forsikring med kjøper.

Selger og kjøper går sammen om en felles forsikring som skal dekke eventuelle feil eller mangler som ikke ble avdekket i tilstandsrapporten. Den danske bygningssakkyndige står selv ansvarlig for feil eller mangler i rapporten.

Fortsettelse følger

Det blir interessant å følge med på hvordan lovendringen vil påvirke bolighandelen. Endringene vil nok medføre større kostnader i forbindelse med boligsalg, men samtidig sørge for en riktigere pris ved at man har mer kunnskap om boligen man kjøper.

Forhåpentligvis vil endringene føre til færre konflikter og bedre forbrukervern. Det avgjørende er at de bygningssakkyndige og forsikringsselskapene tar ansvar og bidrar til at lovgivers intensjon blir gjennomført i sine produkter og tjenester.



Av Ole Christian Juriks
advokatfullmektig

Dette må du gjøre for å unngå brann!



Av Anniken Mosby
advokat

Desember er høysesong for boligbranner. Følg disse rådene fra brannvesenet og unngå å bli en del av brannstatistikken

Komfyrvakt

Komfyren er hjemmets desidert største kilde til branntilløp i hjemmet. I tillegg er komfyrbruk årsak til rundt 10 prosent av alle boligbranner. Med en komfyrvakt slår komfyren seg av når det oppstår farlige situasjoner.

Komfyrvakten består av en sensor og en strømbryter, som enten er plassert bak komfyren eller i sikringsskapet. Sensoren overvåker kokeplatene. Hvis sensoren oppdager fare for brann, utsløser den en alarm. Om ingen reagerer på denne, gir sensoren beskjed til en bryter om å kutte strømmen til komfyren.

Rømningsveier

Skulle det oppstå brann som man ikke får slokket selv, er det viktig å kunne evakuere raskt. Hovedkravet er at det skal være minst én rømningsvei som fører direkte ut i det fri, men dette vil

varierte med typen bolig.

Boliger med flere bebodde etasjer må i mange tilfeller ha alternative rømningsveier i tillegg. Kontroller at vinduer og dører er lette å åpne og vurder om det er behov for rømningsstige.

Alle bør ha brannøvelse hjemme 1-2 ganger i året. Slik øker du sjansen for å gjøre de riktige tingene i riktig rekkefølge hvis det brenner.

Røykvarslere

Ved brann handler det om minutter og sekunder. Tidlig varsling øker sjansen for at du og familien din kommer dere ut i tide. Derfor er det viktig at du velger riktig type røykvarsler, henger dem opp på de rette stedene, og jevnlig ser til at de fungerer.

Alle boliger - leiligheter, rekkehus, pri-

vatboliger, hybler og hytter - skal ha minst én godkjent røykvarsler eller et FG-godkjent brannalarmanlegg. Det skal være minst en røykvarsler i hver etasje og den skal høres på alle soverom og oppholdsrom, også når dørene er lukket.

Hvor du skal montere, kommer an på både planløsning og størrelsen på boligen. Du må ha minst én røykvarsler i hver etasje. Det anbefales i tillegg at du har minst én for hver 60 kvadratmeter. Avstanden mellom to røykvarslere bør ikke være mer enn 12 meter. Har du en gang eller sone som forbinder soverom, kjøkken, oppholdsrom, vaskerom og teknisk rom, heng opp minst én røykvarsler her. Brannvesenet anbefaler i tillegg røykvarslere på alle soverom og øverst i trapperom. Følg produsentens monteringsanvisning nøye.



Branntomt på Wergeland

“Skulle det oppstå brann som man ikke får slokket selv, er det viktig å kunne evakuere raskt.”

Batterier

Når du oppbevarer, sorterer og kaster brukte batterier på en riktig måte, reduserer du faren for brann hjemme, i avfallsbeholdere, i bussbilene eller på renovasjonsanleggene.

Det er alltid noe restenergi igjen i brukte batterier. Teip derfor polene og finn en branntrygg beholder du kan oppbevare dem i. Det kan for eksempel være et stort syltetøyglass med lokk. Da reduseres risikoen for at batteriene kortslutter i kontakt med hverandre eller med metaller. En gnist er nok til å starte en brann.

Ikke kast brukte batterier i restavfallet!

Slokkeutstyr

Alle boliger og fritidsboliger skal ha minst ett av følgende slokkeutstyr:

- Pulverapparat på minimum 6 kg med ABC-pulver
- Skum-/vannapparat på minimum 9 liter
- Skum-/vannapparat på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på minimum 21A
- Formfast brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.

Brannvesenet anbefaler husbrannslange. En husbrannslange er en forsterket vannslange rullet inn på en fastmontert eller flyttbar trommel. Husbrannslangen bør være fast tilkoblet en vannkran. Kravet er at slangen skal kunne trekkes ut til alle rom. Dersom den ikke er lang nok må man ha et brannslokkeapparat i tillegg. Brannteppe er tilleggsutstyr og kommer ikke i stedet for de øvrige slokkealternativene.

Kilde: Bergen Kommune

Sjekkliste:

Hver dag før du legger deg

- Sjekk at komfyr, vaskemaskin og tørketrommel er slått av
- Sjekk at øvrige apparater og belysning som ikke trenger å stå på, er slått av
- Sjekk at ingen ovner, transformatorer eller ladere er tildekket
- Sjekk at levende lys er slokket

Hver måned

- Test røykvarslerne ved å bruke testknappen
- Test jordfeilbryteren i sikringsskapet

Hvert kvartal

- Sjekk at nålen i trykkmåleren på brannslokkeapparatet peker på det grønne feltet
- Vend pulverapparatet opp ned et par ganger, slik at pulveret ikke klumper seg
- Sjekk at husbrannslangen er tilkoblet og fungerer
- Rengjør kjøkkenviften for fett

Hvert halvår

- Gjennomfør en brannøvelse for alle i boligen
- Undersøk om det er svimerker eller sterk varmgang i sikringsskapet
- Stram til eventuelle skrusikringer i sikringsskapet

Hvert år

- Bytt batteri i røykvarslerne
- Fjern støv fra røykvarslerne med en støvsuger
- Se etter svimerker i støpsler, kontakter, lamper og annet elektrisk utstyr

Hvert femte år

- Få en godkjent el-installatør til å gjennomføre en el-sjekk i boligen
- Få brannslokkeapparatet kontrollert hos en kompetent virksomhet

Hvert tiende år

- Skift ut røykvarslerne med nye
- Utfør service på brannslokkeapparatet hos en kompetent virksomhet

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.stiegler.no
T: 55 21 54 00



Stiegler



Bergen Huseierforening

-137 år i tjeneste for folk og hus

Våre jurister hjelper medlemmer med spørsmål og problemer som kan oppstå knyttet til det å være huseier. Medlemskapet i Bergen Huseierforening gir den nødvendige tryggheten!

Bergen Huseierforening ble etablert i 1885 og vi er her fortsatt når huseiere trenger oss. Våre samarbeidspartnere gir rabatter og fordeler til våre medlemmer.

Nyhetsbrev

Mottar du ikke vårt månedlige nyhetsbrev?
Registrer deg på huseierforening.no

Kontakt oss

55 31 69 16
info@huseierforening.no

Følg oss @   
[bergenhuseierforening](https://www.bergenhuseierforening.no)

- Juridisk rådgivning og veiledning
- Gratis advokatkonsultasjon
- Husleiekontrakt til medlemspris
- Medlemsmøter og kurs
- Medlemsblad og nyhetsbrev på epost
- Rabatter hos våre samarbeidspartnere



Samarbeidspartnere og medlemsfordeler 2022



Arkitektkontoret Eik har lang og allsidig erfaring - sentralt godkjent. Bistår ved seksjonering, restaurering av eldre hus, rehabilitering, interiørarkitektur, enebolig, fritidsbolig, tilbygg, påbygg, takterasse, ark og garasjer.

Medlemsfordel: Første møte gratis for medlemmer.
Bredsgården, Bryggen - tel 55 32 73 10 - www.arkitektkontoreteik.no
alice.eik@arkitektkontoreteik.no - kjersti.eik@arkitektkontoreteik.no



ABM Taksering - Bred erfaring og lang ekspertise. Verdi- og lånetakst - forenklet verddivurdering – eierskifterapport – tilstandsrapport – skadetaksering - hjelp i tvistesaker - overtakelsesforretninger.

Medlemsfordel: 10 % rabatt
Tommy Salte – tel 975 96 940 - tommy@abmtaksering.no - www.abmtaksering.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



Medlemsfordel på strømavtaler

Nå kan du som medlem av Bergen Huseierforening velge mellom en enkel spotavtale eller en avtale med prisgaranti.

Les mer om strømavtalene på fjordkraft.no/huseierforening eller ring **230 06100**.



Ragn-Sells er en av Norges ledende bedrifter på avfallshåndtering. De tar imot så godt som all type avfall og sørger for en forsvarlig forbrenning eller gjenvinning.

Rabattkode BHF gir medlemmer 10% rabatt på leie av container på nett.

www.ragnsells.no - tel. 22 800 800



Modum er din totale leverandør innen brannsikring. Rømningsveier, brannvarsling, slukkemidler og brannsjekk.

Gratis og uforpliktende befaring for medlemmer. 15 % rabatt.
tel 55 95 28 80 - post@modumbergen.no - www.modumbergen.no



Taktekker Frantzen - Takteking og blikkenslagerarbeid som utfører oppdrag for privatboliger, næringsbygg, sameier og borettslag.

Gratis befaring og 5 % rabatt på timebetaling og veiledende materialpriser for medlemmer.
tel 55 31 61 64 - post@taktekker-frantzen.no - www.taktekker-frantzen.no



Malmester Espetvedt & Graawe utfører alt av innvendige og utvendige malerarbeider, tapetsering, sparkling, sprøytemaling, flislegging og gulvlegging.

Medlemmer får gratis befaring, 15% på materiell og 10% på tjenester.

tel 55 28 65 00 - 476 00 136 - sturler@malmester-eg.no - www.malmester-eg.no



Medlemsfordel
Medlemmer i Bergen Huseierforening får **20 % rabatt** på elektrisk materiell. Ta kontakt for andre tjenester eller pristilbud

Kontakt:
Høgerups vei 99, 5067 Bergen
Tlf: 55 98 20 80
post@kvassheim-elektro.no
www.kvassheim-elektro.no

EL-PROFFEN



Murmester Hilleren Alt i mur: mur – puss – skifer – flisarbeid - montering av ovn – piperehabilitering - totalrehabilitering av fasade og totalpakke på bad

Medlemmer blir prioriterte kunder og får lavere timerate. 10% rabatt på materialer.

Tel 922 42 664 - thomas@murmesterhilleren.no - www.murmesterhilleren.no



Andy Byggservice Tømrer- og malerarbeid, flise- og murearbeid, sparkling og maling. Utfører alt fra små arbeider til store prosjekter. Gode referanser.

«Folk som setter pris på kvalitet»

Medlemsfordel: 10% rabatt på materialer.

Svaneviksveien 73, 5063 Bergen - tel 405 95 338 – andybyggservice@gmail.com



AOG Bygg utfører arbeider innenfor byggmesterfaget: ombygginger, rehabilitering, vinduer, vedlikehold, mur og spesialfelt innenfor bad inkl flisearbeider, kjerneboring av hull i betong samt betongsaging for åpninger i mur/betong. Utfører drenering og har lang erfaring med utbedre fuktskader.

«Vi finner løsninger på dine utfordringer»

Medlemmer får 15 % rabatt på arbeid utført som regningsarbeid.

Døgnvakt: 952 25 603 - post@aogbygg.no - www.aogbygg.no





Hele Ruter A/S driver tradisjonelt glassmesterverksted, med tilskjæring av alle typer glass og speil, reparasjon og nylaging av blyinnfattet glass, innramming av bilder. Stort utvalg av ferdig innrammede bilder. Kåret til årets håndverker 2021 av BT.

10% rabatt på alle ordinære varer og tjenester for medlemmer.

Wolffsgate 5 – tel 55 32 22 10 – helrute@broadpark.no – www.heleruter.no

NYGÅRD SGATEN
Maling & Jernvare a.s

Nygårdsgaten Maling og Jernvare Maling – Jernvare – Nøkkelfiling. Vi fører det meste innen maling og jernvare. Velkommen til oss!

Medlemmer får 15% rabatt på ordinære varer.

Nygårdsgaten 8 – tel 55 55 80 89 – www.nygaardsgaten@gmail.com



modena

Modena Fliser AS av. Bergen fører et av Bergens største utvalg av fliser, naturstein, en del vvs, badromsmøbler, ovner, peiser, mørtel og andre byggevarer til murerbransjen.

Medlemmer får 15 - 25 % rabatt av ordinære priser.

Salhusvegen 55, 5131 Nyborg (3 min. fra Ikea) – tel 55 53 94 00 - www.modena.no

Geitanger
Byggas

Geitanger Bygg tilbyr trelast, byggevarer og gulv fra sitt byggevarerhus på Midttun.

Geitanger Bygg gir medlemmer opptil 30 % rabatt på trelast og byggevarer.

Ulsåmskaret 1 - tel 90 80 50 00 - firmapost@geitangerbygg.no - geitangerbygg.no

Det beste alternativ
PELIAS
NORSK SKADEDYR KONTROLL

Pelias Radonmåling – tiltak mot radon – skadedyrkontroll - skadedyrbekjempelse - hussopp – muggsoppsanering – behandling mot mit, montasje av duepigge/nett på fasader og bakgårder. Serviceavtaler for private, borettslag og bedrifter.

Medlemsfordeler: 5- 15 % rabatt, se informasjon på vår nettside.

Damsgårdsveien 150-152 - Tel 33 33 00 00 - post@pelias.no - www.pelias.no



Ewave er et energisparessystem som hjelper deg å kutte strømrregningen og som gir deg oversikt og kontroll over eget strømforbruk. Du trenger ikke å bytte strømleverandør.

Medlemmer får to gratis ekstra plugger ved bestilling av energisparet.

www.ewave.no

sprove

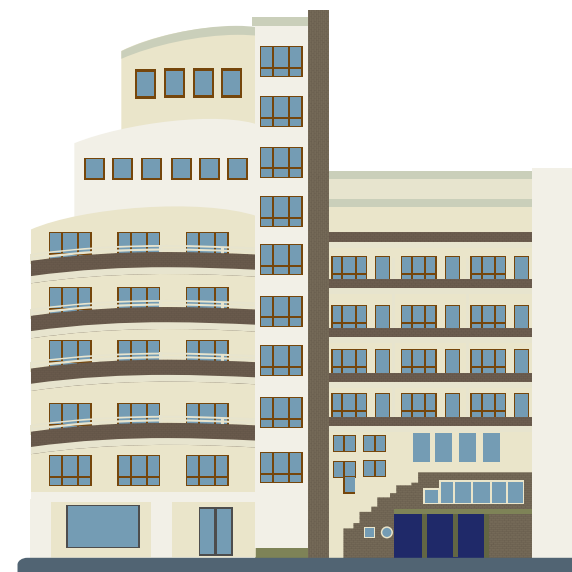
Sprove er en tjeneste utviklet av Goscore AS som hjelper utleiende med å verifisere hvilke potensielle leietakere som har god nok betalingssevne til å betale husleie.

Produktet er under utvikling og foreløpig i testfasen. Vi ser etter utleiende som kan bidra til å utvikle tjenesten slik at den best mulig vil passe deres behov.

Ta kontakt – vi velger ut noen utleiende som får teste tjenesten gratis!

www.sprove.me

Les mer på www.huseierforening.no/medlemsfordeler



Av Ole Christian Juriks
advokatfullmektig

**Spar tusenlapper
med enkle grep!**

Tulleregel fjernet!

- Enklere å endre formuesverdien på bolig

Nå er det enklere å få satt ned formuesverdien på boligen din. For mange vil det være aktuelt å få vurdert og endret verdien på boligen sin. Staten regner med å tape 300 millioner på endringen. Her er det penger å spare for den årvåkne huseier!

For enkelte eiendeler får man en reduksjon i formuesverdien – en verdsettelsesrabatt. Det vil si at den skattepliktige formuen blir lavere enn det den reelt er, noe som medfører lavere formuesskatt.

Verdsettelsesrabattene for fast eiendom går frem av skatteloven § 4-10. Primær-bolig verdsettes til 25 prosent av estimert markedsverdi, og sekundær-bolig til 90 prosent av estimert markedsverdi.

Estimert markedsverdi

Grunnlaget for den estimerte verdien fastsatt av Skatteetaten er en kvadratmetersats basert på beregninger fra Statistisk sentralbyrå (SSB).

Kvadratmetersatsen i skattemeldingen blir påvirket av boligmarkedet i området boligen ligger, og kan derfor vise en annen pris enn det som er reelt for din bolig.

Dersom det kan dokumenteres at formuesverdien er satt for høyt på boligen kan du endre dette i skattemeldingen eller sende inn en endringsmelding for inntil de tre siste inntektsårene.

Som dokumentasjon på reell verdi kan det benyttes takst fra takstmann, verddivurdering fra lokal eiendomsmegler eller observerbar markedsverdi.

Fjerning av «tulleregel»

For å kunne sette ned formuesverdien var det tidligere et krav om at Skatteetatens beregning av formuesverdi oversteg 30 prosent av verdien huseier selv kunne dokumentere på egen bolig.

For sekundær-bolig måtte Skatteetatens beregning av formuesverdi, som utgjør 90 prosent av estimert markedsverdi, overstige huseiers dokumenterte verdi.

Det høres kanskje underlig ut, men dersom du kunne dokumentere at det var grunnlag for å sette ned formuesverdien fikk du ikke full formuesrabatt.

Formuesverdien ble satt ned, men ikke lavere enn til 30 prosent for primær-bolig og 100 prosent (dokumentert verdi) for sekundær-bolig. Dette til tross for utgangspunktet om at formuesverdien av primær- og sekundær-bolig skal settes til henholdsvis 25 og 90 prosent.

Eksempel:

Gund eier og bebor en enebolig i Bergen. Skatteetaten har beregnet verdien av boligen til 6 600 000 kroner. Formuesverdien på skattemeldingen utgjør 1 650 000 kroner (25 prosent av 6 600 000 kroner).

Gund kontakter en megler som gir en vurdering som viser at boligens markeds-

verdi er 5 800 000. Formuesverdien skulle i utgangspunktet vært 1 450 000 kroner (25 prosent av 5 800 000 kroner).

Formuesverdien fra Skatteetaten på 1 650 000 kroner, utgjør 28,45 prosent (1 650 000/5 800 000*100) av den dokumenterte markedsverdien på 5 800 000 kroner.

Siden Skatteetatens beregnede formuesverdi ikke oversteg 30 prosent av dokumentert markedsverdi ville ikke Gund fått nedsatt formuesverdien med det tidligere regelverket.

Fra og med skatteåret 2021 vil Gund få nedsatt formuesverdien til 25 prosent av dokumentert markedsverdi.

Eksempel illustrerer en ubegrunnet og dårlig regel som nå heldigvis er historie.

Vurdere ny verdsettelse

Nå kan alle huseiere få nedsatt formuesverdien til henholdsvis 25 og 90 prosent av dokumentert omsetningsverdi. Med regelendringen kan det være aktuelt for flere å få vurdert verdsettelsen av sin bolig.

Det er gjerne et par tusenlapper å spare i formuesskatt og eiendomsskatt. Har du spørsmål eller trenger bistand til endringer så ta kontakt med oss.



Søk tilskudd fra Kulturminnefondet



Av Ole Christian Juriks
advokatfullmektig

Kulturminnefondet er en statlig tilskuddsordning og et lavterskeltilbud for private eiere og frivillige organisasjoner som eier verneverdige kulturminner. De har siden oppstarten i 2003 delt ut over 1 milliard kroner til ulike prosjekter for bevaring og gjenbruk.

Kulturminnefondet ligger under Klima- og Miljødepartementet, og kulturminner er definert i kulturminneloven § 2 som «alle spor etter menneskelig virksomhet i vårt fysiske miljø». Kulturminner kan være fra både fjern og nær fortid. Det skal med andre ord lite til før din bolig oppfyller kravet til kulturminne.

Hvem mottar støtte?

Det er særlig eldre hus med tradisjonelle materialer og håndverkteknikker som får innvilget sine søknader. Hoveddelen av husene som kvalifiserer til støtte er fra 1700 til midten av 1900-tallet. Det gis støtte til alt fra skifte av tak eller vinduer til total rehabilitering.

Men kulturminnet trenger ikke nødvendigvis å være gammelt for å kvalifisere til støtte. Et av de nyere husene som har fått støtte er arkitekt Sverre Fehns «Villa Busk» i Bamle i Telemark, som ble oppført så sent som i 1990.

Hva gis det støtte til?

Det gis støtte til bevaring, istandsetting eller tilbakeføring av kulturminner, det være seg hus, biler og båter. Hver søknad blir gjenstand for en helhetsvurdering av hvorvidt støtte skal tildeles. Hva slags prosjekter som prioriteres, avhenger av føringer fra Klima- og miljødepartementet og fondets utvalgte satsninger.

Momenter som teller positivt ved vurderingen om støtte skal innvilges:

- Har du en tanke eller idé bak prosjektet?
- Bidrar prosjektet til å formidle en historie om stedet?
- Det legges vekt på at arbeidet blir utført med tradisjonelle materialer og teknikker.
- Det er en fordel dersom prosjektet har potensial for å innbringe næringsinntekt.

Kulturminnefondet har begrensede midler til fordeling. Midlene skal gå til et mangfold av ulike prosjekter, med spredning både geografisk og i tidsepoker. Det er mange gode prosjekter som konkurrerer om den samme potten. Det er på ingen måte gitt at du får støtte til prosjektet du søker om.

Hvor mye kan du søke om?

Det er ingen øvre eller nedre grense for søknadsbeløp, men den private andelen av totalkostnaden må være minimum 30 prosent. I den private andelen inngår dugnad (som er fastsatt til 200 kroner i timen), og i tillegg inngår egne materialer, midler og maskiner.

Kulturminnefondet gir ikke kun økonomisk støtte til prosjekter, men tilbyr også fagpersoner i hvert fylke som kan hjelpe til med rådgivning og besvare byggetekniske spørsmål.

Lykke til med søknaden!

Hva bør søknaden inneholde?

Når du skal søke er det viktig å ha en finansieringsplan, et oversiktlig budsjett og tydelige beskrivelser av hva som skal gjøres. Det er viktig å dokumentere den nåværende tilstanden på kulturminnet du søker om støtte til. Beskriv dagens bruk, hva som må gjøres og planlagt framtidig bruk.

En søknad til Kulturminnefondet kan være en løsning på problemprosjektet som har ligget på is for lenge. Selv om det på langt nær er gitt at man får tildelt støtte selv med en grundig søknad, er dette en mulighet langt flere bør være klar over og benytte seg av.

Kulturminnefondet

Kulturminnefondet gjør en viktig jobb med å tilby et lavterskeltilbud for huseiere som tar vare på våre felles kulturminner. Å sette i stand og gjenbruke er både billigere og mer miljøvennlig enn å bygge nytt. Vi håper på økte bevilgninger til Kulturminnefondet i fremtidige statsbudsjetter!

Flåvær i Herøyfjorden i Møre og Romsdal. Foto: Bjørnar Torvholm Sævik.

Alle søknader blir gjenstand for en grundig saksbehandling. Foto: Tom Gustavsen



Hva som med fordel kan tas med i søknaden:

- Uttalelse fra byantikvaren
- Historiske bilder og beskrivelse av huset
- Bilder og beskrivelse av husets nåværende stand
- Planrapporter og andre dokumenter som viser hvilke reguleringer som gjelder for området
- Tilbud fra håndverkere som skal utføre arbeid
- Priser på materialer som skal benyttes
- Fullmakt fra eventuelle andre i sameiet
- Detaljert plan for gjennomføring av tiltaket
- Budsjett for gjennomføring av arbeidet

Fikk støtte til fasaden

Kledning og vinduer etter rehabiliteringen. Tannsnittlistene er levert av Minde Snekkeri.

En som har benyttet seg av Kulturminnefondets støtteordning er Gerhard Flaaten, som bor i Hødden i Bergen. Kostnadene han og konen fikk dekket, gjorde at de kunne ta seg råd til skikkelige materialer og originale løsninger på det gamle bergenshuset. Men en god søknad krever grundig forarbeid.

Innhente informasjon

- Vi brukte mye tid på å finne ut mest mulig om huset. Vi kjøpte det i 2019 og det har vært gjort en del med det i nyere tid. Vi måtte finne ut når huset var bygd, hvilke materialer som var brukt og hvordan det har sett ut tidligere.

Det er ikke for alle huseiere å åpne vegger for å finne ut hva slags materialer som er benyttet tidligere. Flaaten ble derfor anbefalt å innhente en uttalelse fra Byantikvaren.

- Byantikvaren hadde veldig god peiling og kunne si at kledningen på huset var original fra 1895.

Vinduene var ikke originale, men var byttet ut på midten av 1980-tallet.

- Det var en aldri så liten detektivjobb å finne gamle bilder av huset, for å finne ut hvordan vinduene hadde sett ut tidligere. Det tok lang tid å finne flyfoto, men vi fant

noe fra 60-tallet som vi brukte i søknaden.

Siden søkte de om støtte til å rehabilitere kledning samt utskiftning av vinduer på huset. De beregnet dugnadstimer for å skrape og pusse ned den gamle malingen og male opp igjen med linoljemaling.

-Vi måtte oppgradere fasaden uansett, og da vi fikk den støtten kunne vi ta oss råd til å bruke skikkelige materialer, og vi kunne bestille vinduer som faktisk ser mest mulig ut som de som stod der originalt. Vi ville nok ikke tatt oss råd til det dersom vi ikke hadde fått støtte.

Budsjettet

- Når du lager budsjettet ditt, kan du også skrive inn hvor mange dugnadstimer du ser for deg å bruke, sier Flaaten. Verdien på en dugnadstime er fastsatt til 200 kroner av Kulturminnefondet. Dette utbetales ikke, men gjelder som inntekt og utgift i budsjettet, og inngår som en del av den private medfinansieringen.

Den første søknaden ble avslått. Kulturminnefondet hadde allerede gitt mye støtte i Bergen det året.

- Jeg har forstått det sånn at de åpner søknadsfristen for neste kalenderår sent på året, etter at de fått nye budsjettbevilgninger, så da lønner det seg å være tidlig ute.

God hjelp underveis

Flaaten er meget fornøyd med tilbudet fra Kulturminnefondet og forteller om god oppfølging underveis i prosjektet. De fikk støtte til cirka 20 prosent av kostnadene ved prosjektet, dugnad medregnet.

- De har en enkel og grei løsning på nett hvor man kan logge inn og skrive søknaden. Alt av rapporter kan sendes inn på nett. Halvveis i prosjektet leverte vi delrapport og fikk delbetaling, så det fungerte super. De hadde en hyggelig saksbehandler som har hjalp oss underveis når vi lurte på ting. Jeg er veldig fornøyd med hvordan det fungerer.



Vannklosett fotografert i 1915. Arkivet etter Vann- og kloakkvesenet, Bergen Byarkiv.



Bergens Tidende lørdag 19.11.1927



Av Ole Christian Juriks

Fra kagge til vannklosett

Historien om hvordan Stadsfysikus Geirsvold og Bergen Huseierforening tok initiativ til en stortilt satsing på fornyelse av byens fasiliteter.

Bergen var tidlig ute med vannklosett (WC). Mot slutten av 1800-tallet var flere borgere som hadde WC. Utfordringen var at disse spylte rett ut i Vågen. Så i 1894 ble vannklosettene i sentrum erstattet av kagger som ble tømt av byens renovasjonsvesen.

Fra 1910 ble det ble igjen tillatt å ha vannklosetter i Bergen og det ble igangsatt utbygging av kloakken. Fra 1920 ble vannklosetter påbudt i nye bygg. Fordelen med å slippe frakt av avføring gjennom byen, både når det gjaldt helse og trivsel, var åpenbare. Til tross for dette, gikk det relativt sent med installasjonene.

Under et møte i Bergen Huseierforening i 1927 holdt Stadsfysikus Geirsvold et engasjerende innlegg om byens renovasjon. Han hadde selv opplevd spanskesyken og sett hva sanitære forhold har å si for befolkningens helse. Han oppfordret huseierforeningen til å jobbe for installasjon av WC i eldre hus.

Stadsfysikusen uttalte at «Vi maa ha en omlægging av vort renovationssystem nu.» «Forholdene er nærmest fortvilende. Gjødelselssalget til byens nærmeste distrikter er gaat sterkt tilbake og følgen er at alt gaar paa sjøen. Det som ikke synker, flyter rundt om strænderne og er til gene og fare hvor det kommer.»

Foreningens leder, Einar Oscar Schou, tok utfordringen på strak arm. Huseierforeningen nedsatte et utvalg som skulle jobbe politisk for at kommunen skulle bistå huseiere som ønsket å modernisere fasilitetene. Dagen etter kan vi lese av

referatet i BT:

«Kommunen og private burde samarbeide om indførelse av vandklosetter, kommunen ved at stille et rimelig bidrag til disposition for en utskiftning av kaggerne, saa kunde huseierne forhandle sig imellem og utarbeide planer.»

Tanken var at huseierne skulle gå sammen om innkjøp av WC for å få gode priser. Videre ønsket foreningen at de som installerte WC skulle få lettelse i eiendomsskatten for et bestemt antall år. Det var relativt kostbart å investere i WC og det trengtes insentiver for å få fortgang i utviklingen. Det må legges til at det i perioden var huseieregulering, noe som gjorde at flere huseiere ikke hadde midler til å påkoste husene sine.

I 1927 hadde byen 13 000 kaggepriveter og det ble regnet ut at det ville koste cirka tre millioner kroner å bytte disse ut med vannklosetter. En betydelig sum den gang, men om kommunen ville ta halvparten av regningen ville det ikke koste dem mer enn «hvad tømningen kostet byen i fem år.»

Av årsmeldingene for 1927 og 1928 kan vi lese at nedsettelse av eiendomsskatt som støtte til installering av WC stod høyt på foreningens prioriteringsliste. I 1929 leser vi at foreningen hadde fått svar fra over 500 huseiere som ønsket innlagt vannklosett under forutsetning av skattelettelse.

Det kan virke som om huseierforeningen ikke fikk gjennomslag for sin insentivordning. Fra 1929 jobbes det heller mot

det private lånemarkedet. Man kontaktet større pantekreditorer for å høre om de var villige til å forhøye boliglånet når WC var innlagt. Dette fikk man gjennomslag for og 17. oktober 1930 kunne vi lese i BT at huseierforeningen har istandbragt en låneplan:

«Det lot på møtet til å være interesse for denne plan, og styret vil opta et energisk arbeide blant medlemmene for å fremme vannklosetttinnlegg.»

Først fra 1934 vedtok bystyret å gi en kommunal refusjon på 3 prosent av lån som knyttet seg til installering av WC i eldre bygninger. Ordningen varte frem til 1959.

Innsatsen fra Stadsfysikus Geirsvold og huseierforeningen bidro til å løfte et viktig tema og modernisere byens fasilitetsanordninger.



Bergens Tidende 17.10.1927

Kilder:

Bergen Huseierforenings årsberetninger
Bergen Byleksikon
Bergens Tidende



Gi medlemskap i julegave -Gaven til den som har alt!

En kortreist og miljøvennelig gave!

● **For kun 500 kroner kan du gi et medlemskap som gjelder for 2022**

● **Medlemsblad, kurs, juridisk rådgivning og hjelp i alle boligrelaterte spørsmål**

● **En gave som bidrar til å øke kunnskap og bevissthet**

● **Bestill enkelt på vår nettside huseierforening.no/julegave**

● **Bidra til å styrke foreningen og huseiernes sak!**



Av Anniken Mosby
advokat

Skjeggkre – ikke like håpløst som før?

Skjeggkre har hatt økende utbredelse i Norge siden 2013. De gjør ikke så mye fysisk skade, men kan være en stor belastning for de som har dem i hus. I flere år nå har holdningen vært at de har vært tilnærmet umulig å bli kvitt. Men nå er det håp?

Det har vært mange rettstvister om boligkjøpere som har påberopt skjeggkre som mangel og krevd prisavslag eller heving. Det samme gjelder i leieforhold. Det har vært tvister om hvem som har brakt insektene i hus og om det gir leieboeren rett til å flytte ut eller få lavere leie for eksempel.

Håp for bekjempelse

Studier fra Folkehelseinstituttet bekrefter nå at man effektivt og sikkert kan kvitte seg med skjeggkre ved å bruke små mengder giftig åte. FHI har gjort en rekke laboratorie- og feltstudier for å finne en effektiv og sikker bekjempelsesmetode, og små mengder giftig åte viser seg å være effektivt over tid.

Skadedyrfirmaer som benytter denne strategien kan nå tilby en god og sikker bekjempelse til en mye lavere pris enn hva som har vært tilfellet frem til nå.

Stormen ikke over

Vi har snakket med avdelingsleder skadedyr Bergen, Alan Sjørnsen, hos vår samarbeidspartner Pelias, og spurt om det er avtagende antall henvendelser om skjeggkre. Det er det ikke.

— Vi får inn mange saker om skjeggkre ukentlig. Det er en stor økning i forhold til bare for noen år siden, forteller Sjørnsen.

— Vi mener stormen ikke har roet seg ennå. Men det står gjerne mindre i media om skjeggkre nå enn for to år siden.

Giftig åte

Vi lurte på om bekjempelsen av skjeggkre er annerledes nå enn tidligere. Alan Sjørnsen forteller at bekjempelsen foregår med utplassering av små mengder forgiftet åte langs gulvfliser i alle rom i boligen. Se faktaboks hvilke forberedelser du må gjøre før Pelias starter sanering.

Giftig åte kan ikke benyttes av private.

— Åten vi bruker til bekjempelse er det kun profesjonelle som har lov å bruke. Den er ikke lovlig til salg til privat bruk.

Limfeller

Hva skal man så gjøre om man oppdager skjeggkre hjemme?

Skadedyrseksperten forteller at du må plassere ut limfeller i alle rom i boligen — to limfeller per rom. Så tar du bilde av limfellene som du sender på epost til Pelias for identifisering. Det er også mulig å komme innom kontoret til Pelias i Damsgårdsveien 150 slik at de kan studere funnet i mikroskop.

— Når vi er sikre på funnet, så gir vi en pris på eventuell behandling av boligen. Pelias gir rabatt til medlemmer av Huseierforeningen, minner Sjørnsen på.

Hva må du gjøre?

- Dersom Pelias skal behandle din bolig mot skjeggkre, er det viktig at du gjør forberedelser FØR de kommer. Du må skyve ting ut fra vegg, slik at de kommer til. Større møbler som står på høye bein, kan stå. Andre større skap o.l. som ikke lar seg flytte på, må bli stående. Før vi kommer må det støvsuges nøye, særlig langs listverk.
- Bekjempelsen skjer ved at skjeggkre spiser giftig åte. Dessuten har man en god sekundærforgiftning ved at friske skjeggkre spiser skjeggkre som allerede har dødd av giften. Forgiftet åte i disse små mengdene som Pelias bruker, er ikke farlig for mennesker eller husdyr!
- Litt avhengig av hvor mange dyr det er i din bolig, kan det ta litt tid før du ser effekten. Ved lavt til moderat nivå, vil du ha en merkbar effekt etter 1-2 uker. Etter 10-12 uker vil vi i snitt ha en 90 prosent reduksjon av antall dyr. Deretter vil du trolig ha en jevnt, svakt synkende, bestand. Selv om de har meget gode resultater med denne behandlingsmetoden, så er det fremdeles vanskelig å gi en garanti på at man blir helt kvitt skjeggkre.



Limfelle med gift er et effektivt middel mot skjeggkre



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



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



Registrere sameiet i Brønnøysund?

Små sameier må etter loven ikke være registrert i Brønnøysund. Men dersom sameiet skal opprette bankkonto, ta opp lån, ha felles forsikring eller få kundeutbytte, så er det likevel slik at finansinstitusjonene krever det ut fra lover som gjelder for dem.

Registreringsplikt og registreringsrett

Alle eierseksjonssameier har registreringsrett i Enhetsregisteret. Eierseksjonssameier som er tinglyst etter 1. januar 1998, og som har ni eller flere seksjoner, skal registreres i Foretaksregisteret. Selv om eierseksjonssameiet ikke har plikt til å registrere seg i Foretaksregisteret, har likevel alle rett til å bli registrert.

Gratis i enhetsregisteret

Registrering i enhetsregisteret er gratis. Registrering i Foretaksregisteret er gebyrbelagt og koster kr 2 250 ved elektronisk registrering og noe mer for registrering på papir.

Vedleggskrav ved registrering

Når du skal registrere et eierseksjonssameie, må du alltid legge ved

- Dokumentasjon som viser at sameiet er tinglyst. Det kan være seksjoneringsbegjæring med tinglysingsstempel, melding til tinglysing. (strekkode med tinglysingsdato må fremgå av dokumentet) eller utskrift fra grunnboken

- Vedtekter
- Protokoll fra årsmøte som viser valg av styre og eventuell revisor

Vedtekter

Sameiets gjeldende vedtekter skal legges ved. Det som lovmessig er minimumskravene for vedtekter, er dette:

- eiendommens grunnboksbetegnelse
- opplysning om hvor mange medlemmer styret skal ha
- hvis sameiet skal ha en annen signaturbestemmelse enn styret i fellesskap, må vedtektene også inneholde informasjon om dette.

De fleste har imidlertid vedtekter som er mye mer omfattende og som blant annet sier noe om vedlikeholdsansvar og en rekke andre forhold. Det kan jo være lurt å ta en gjennomgang av vedtektene og sjekke at de er slik sameiet ønsker at de skal være, og at de er i samsvar med og henviser til gjeldende eierseksjonslov blant annet.

Merk at vedtektsendringer generelt må vedtas på årsmøtet med 2/3 flertall. (unntatt spesielle forhold som krever tilslutning fra alle).

tatt spesielle forhold som krever tilslutning fra alle).

Protokollen

Protokollen skal minst inneholde

- navnet på sameiet som holdt møtet
- opplysning om når og hvor møtet ble holdt
- opplysning om hvor mange sameiere som var representert
- bekreftelse på at møtet godkjente innkallingen
- oversikt over hvilke vedtak som er gjort
- protokollen skal være underskrevet av møteleder og en annen som var til stede på møtet.

Dersom protokollen er fra det årlige ordinære årsmøtet, så må det også være med godkjenning av årsregnskap osv.

Dersom protokollen er fra et ekstraordinært årsmøte hvor den primære hensikten er å vedta at styresammensetning og vedtak om innsendelse til Brønnøysund, så kan protokollen være noe enklere.

Det beste alternativ
PELIAS
NORSK SKADEDYRKONTROLL



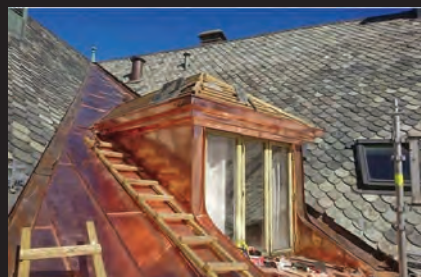
Sopp- Radon- & Skadedyrkontroll
Kontakt oss: 33 33 00 00
www.pelias.no

Å velge Taktekker Frantzen skal være en trygg og positiv opplevelse

- * Mer enn 500 årlige oppdrag
- * Over 90 år i bransjen
- * 23 lojale og dyktige fagarbeidere
- * Mange med referanser og god økonomi
- * Bred og høy faglig kompetanse innen alt på tak

Å velge oss som leverandør skal sikre deg best mulig kvalitet på utførelse av arbeid og bruk av materialer, samt garantere deg god service og riktig pris til avtalt tid.

Medlemmer i Bergen Huseierforening blir prioritert og får 5 % avslag på materialer.



Spør juristene



Dokumentavgift ved samlivsbrudd

? Jeg kjøpte hus sammen med samboeren min. Vi har nå bestemt oss for å skille lag. Jeg skal beholde huset og hun skal flytte ut. Må jeg betale dokumentavgift ved den overføringen?

§ Generelt oppstår plikten til å betale dokumentavgift når hjemmelsoverføringen skjer, altså når skjøtet sendes inn for tinglysing.

For samboere er det fritak for dokumentavgift ved overføring av felles bolig ved samlivsbrudd. Dette er altså likt som for ektefeller både ved samlivsbrudd og ved den enes død.

Men merk at annen eiendom enn felles bolig, for eksempel en hytte eller en utleieleilighet, ikke er omfattet av fritaket.

Vilkåret for samboerskap er at to personer har levd sammen i ekteskaps- eller partnerskapslignende forhold og har hatt felles folkeregistrert adresse i minst to år forut for bruddet, eller at de har, venter eller har hatt felles barn.

Hvis disse vilkårene er oppfylt, så slipper du å betale dokumentavgift når huset overføres til deg.

Leieren betaler ikke

? Jeg har en leieboer som alltid er sen med leiebetalingen. Nå skylder han to måneders leie – igjen! Jeg er lei. Hvordan kan jeg få ham ut?

§ Når leieren ikke betaler til forfall, bør du alltid være rask med å sende et skriftlig påkrav. Skjemaet finner du på våre hjemmesider. Ta vare på en kopi av alt du sender eller leverer til leieren.

Om leieren ikke har betalt innen 14-dagersfristen i påkravet, vil neste skritt være å sende en begjæring om fravikelse til namsmannen. Namsmannen skal i tillegg ha kopi av leiekontrakten og kopi av påkravet. En utkastelse via namsmannen tar normalt minst 6 uker, og leier har mulighet til å gjøre opp for seg helt til namsmannen kaster ham ut.

Denne fremgangsmåten forutsetter at du har en standard leiekontrakt med en utkastelsesklausul.

Hvis sen betaling er et gjentakende problem med denne leieren, så kan du i tillegg sende ham en generell advarsel om at flere sene leier vil medføre oppsigelse. Hvorvidt du senere vinner frem i en eventuell oppsigelsessak, avhenger blant annet av hvor grovt betalingsmisligholdet er, altså hvor ofte og hvor mye han har betalt sent, og om leieren er tilstrekkelig advart på forhånd.

Utleie til egne barn

? Jeg og min mann eier en leilighet som vi lar datteren vår bo i gratis nå i studietiden. Stemmer det at hun ikke må skatte av eller oppgi dette? Får det noen skattemessige konsekvenser for oss? For eksempel har vi pusset opp og hatt vedlikeholdskostnader på leiligheten det siste året. Dette betalte vi. Kan vi få noe fradrag?

§ Generelt er fri bruk av andres eiendom eller eiendeler skattepliktig som kapitalinntekt. Etter det prinsippet skulle det vært skattet for markedsverdien av leiligheten. Men så finnes det et unntak som sier at dersom nærstående bruker boligen, og tar alle løpende vedlikeholdskostnader, så kan bruken skje uten slik fordelsbeskatning.

Men her har dere dekket alle vedlikeholdskostnadene, så kan derfor ikke unntaksregelen brukes. Datteren deres må derfor skattlegges for den frie bruken, og hun må føre dette opp i skattemeldingen sin.

Mens på den andre siden må boligen regnskapsbehandles for dere, slik at vedlikeholdskostnadene kan føres til fradrag. I og med at datteren deres ikke har betalt leie, så har dere ikke hatt skattepliktige utleieinntekter, og dere får et underskudd på driften som kan føres til fradrag i skattemeldingen.



MURMESTER HILLEREN AS

Mur - Puss
Skifer - Flisarbeid
Montering av ovn
Piperehabilitering
Totalrehabilitering av fasade
Totalpakke på bad

www.murmesterhilleren.no

- Godt håndverk til gode priser -

Medlemmer får 10 % rabatt på materialer

Telefon 92 24 26 64
thomas@murmesterhilleren.no



Våre samarbeidspartnere

Ny takstmann på laget

Vi har gleden av å presentere vår nye samarbeidspartner fra 2022: ABM Taksering ved Tommy Salte. Vi er glade for og heldige som har ham med på laget fra og med nyttår.

Tommy Salte hos ABM Taksering er en lokal takstmann i Bergen som stiller med bred erfaring og lang ekspertise som dekker flere fagfelt. Han tilbyr alle typer tjenester innenfor takseringsfaget, hjelp og bistand relatert til byggfaglige spørsmål, samt kontrolloppgaver knyttet til byggefaget. Tommy Salte er kjent for å være ryddig, og er mye benyttet som skadetakstmann og som vitne i forbindelse med rettsaker.

Faste priser

På nettsiden hans finner du oversikt over prisene for de ulike takstene han utfører. Se abmtaksering.no. Husk å si fra at du er medlem av Bergen Huseierforening når du kontakter ham, så får du 10 prosent rabatt.

Variert bakgrunn

Tommy Salte er opprinnelig fra Jæren, men har holdt til i Bergen i over 25 år. Han har solid bakgrunn som byggmester og tømrmester. Før han gikk over til å bli takstmann på heltid, drev han i 15 år sitt eget entreprenørselskap.

Alle typer takst for private

Vi spør hvilke saker han har mest av og om det er noen typer saker han ikke utfører.

– Jeg har veldig mye skadesaker og reklamasjonssaker. Men jeg tar alle typer taksering for private. Jeg tar ikke landbrukssaker og næringstaksering. Hvis man skal være god til det man holder

på med, så kan man ikke ha et for vidt felt, så derfor holder jeg meg til taksering for private, sier han.

Et annet sted i bladet omtaler vi endringene i avhendingsloven. Vi spør om hva som er hans tanker om dette. Vil det bli større pågang?

– Først og fremst ønsker jeg større grundighet velkommen! Jeg er svært positiv til at det blir høyere kvalitet på de rapportene som utarbeides. Men så vil det nok også være slik at prisene for taksttjenester vil gå opp. Det er en naturlig konsekvens av at vi må bruke mer tid på hver enkel sak, sier Tommy Salte.

Tommy holder til på Nesttun, men han tar oppdrag på alle kanter av byen.



Kontaktinformasjon:
tommy@abmtaksering.no
og telefon 975 96 940



Lisbeth er byens beste håndverker!

– Oisann! Snakk om å bli tatt på sengen, sa glassmester Lisbeth Solheim til BT da hun i sommer ble kåret til byens beste håndverker av BTs lesere.

– Dette er ufattelig stort. Jeg må bare si tusen takk til alle som har stemt, sa Solheim etter at nyheten hadde sunket inn. Glassmesteren synes det var mange kompetente håndverkere blant de nominerte.

– Da jeg så oversikten, ble jeg stolt bare av å være finalist. Det er mange som brenner for faget sitt på den listen.

Bergen Huseierforening har lenge hatt et godt samarbeid med glassmesterbedriften Hele Ruter. Hele Ruter ble etablert i 1976 og vi finner annonser i medlemsbladet allerede fra 1977.

Bedriften holder til på Møhlenpris og drives i dag av andre generasjons glassmester Lisbeth Solheim.



Nytt fra Bergen Huseierforening



Høsten 2021 fikk vi endelig holde fysiske medlemsmøter igjen etter pandemien. Det var stas. Vi ser frem til flere medlemsmøter i 2022, og tar imot tema-ønsker.

Endringer i avhendingsloven

Vi arrangerte et fulltegnet og vellykket medlemsmøte om endringene i avhendingsloven den 7. oktober. Forandringene trer i kraft ved nyttår og innebærer blant annet andre at det ikke lenger er lov å selge bolig «som den er».

Deltagerne hadde mange spørsmål og ga gode tilbakemeldinger på nytten av kurset.



Kursholder Jon Håkon Hegdahl, advokat og partner hos Advokatfirma Stiegler

Boligutleie

20. oktober holdt vi medlemsmøte om boligutleie i våre lokaler i Øvregaten 21. Det viktigste om både inngåelse og avslutning av leiekontrakter ble gjennomgått.

Både ferske og erfarne utleieryt deltok på møtet. Det var en interessert gjeng som stilte mange spørsmål.



Kursholder Anniken Mosby, advokat og daglig leder i Bergen Huseierforening

Digitale skattebrunsjer

Vår egen advokatfullmektig har i høst gjennomført flere digitale skattebrunsjer som medlemmene kunne følge digitalt.

23. september var temaet skatt ved salg av bolig. 21. oktober ble reglene for skatt ved utleie av egen bolig gjennomgått, og 25. november var det formuesverdsettelse av bolig som sto på agendaen.

Skattebrunsjene kan du følge som live-sending på vår facebook-side.



Kursholder Ole Christian Juriks, advokatfullmektig i Bergen Huseierforening



Vi må ha riktig epostadresse for å sende deg nyhetsbrev

Får du ikke det månedlige nyhetsbrevet fra oss? Da har vi antagelig ikke epostadressen din! Send den til oss på info@huseierforening.no

Nytt medlemsregister

Vi har i høst endret medlemsregister/regnskapssystem. Det betyr at det nå blir enklere å betale kontingenten med vipps eller efaktura. Men for at det skal være mulig, så trenger vi epostadressen din – send den til oss på info@huseierforening.no



Vi flytter!

Ved nyttår flytter vi fra Øvregaten. I vinter kommer vi til å holde hus i kontorlokaler i Kanalveien 62 på Minde.

- De aller fleste medlemmene tar uansett kontakt med oss på telefon eller epost, og får god hjelp på den måten, sier daglig leder Anniken Mosby.

- Men de som trenger å treffe oss, vil selvsagt være hjertelig velkommen til det også på Minde. Ring oss først, og så avtaler vi et treff.

Det er litt vemodig å flytte ut fra Øvregaten som både vi og nok mange av medlemmene forbinder med Bergen Huseierforening, og hvor vi har holdt hus siden 90-tallet.

- Her har vi hatt mange hyggelige og gode møter med enkeltmedlemmer, og større medlemsmøter og kurs. Men lokalene er rett og slett i overkant store for to medarbeidere, sier Anniken.

I løpet av vinteren skal vi avklare om vi blir varig værende på Minde eller om vi trenger å være nærmere sentrum.

Vet du om det perfekte kontoret for oss i sentrum eller sentrumsnært, så er det bare å sende oss en melding.

Ikke porto på den blå husleieboken i vinter

En del medlemmer kommer innom oss ens ærend for å kjøpe husleiekontrakter. Det er hyggelig, men både litt tungvint for dere og dessuten blir det altså litt ekstra vanskelig i vinter.

Dersom du i stedet bestiller de blå husleiebøkene tilsendt i posten, vil du i vinter ikke måtte betale ekstra for porto.

Ring oss eller send en epost, så får vi stort sett postlagt forsendelsen samme dag. Men husk at posten bruker litt tid, så beregne noen ekstra dager. Husleiebøkene koster som før 25 kroner per stykk.

Gratis porto gjelder for medlemmer og frem til påske!



BEST PÅ
UTVALG
OG PRIS
★★★★★

Medlemstilbud!



PERGO



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*