



Strømsparetiltak på egen bolig – hva er søkepliktig?

- Møt en tredjegenelasjons utleier
- 4 000 konsultasjoner gjennom 34 år
- Er eierskifteforsikringer verdt prisen?

Å SAMMENLIGNE

verb

stille sammen for å finne innbyrdes
likhet og ulikhet, jevnføre

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



PRIVATMEGLEREN

privatmegleren.no

Vi vil ha private utleiere!

Høsten er over og vi er godt på vei inn i den kalde årstiden. Det blir mørkere og kaldere, og mange husholdninger får mindre å rutte med. Rekordhøye priser på strøm, mat og drivstoff, kombinert med rentehevinger, vil ramme mange huseiere.

Men alt er ikke mørkt. Stadig flere huseiere ser etter løsninger for å spare strøm, enten det er etterisolering, senket innetemperatur eller solceller på taket. Nedbetalingstiden på et vanlig solcelleanlegg har også gått ned som følge av høye strømpriser. En økt bevissthet rundt enøk er positivt og vil bidra til bedre og mer miljøvennlige boliger og kanskje mer gjenbruk av byggematerialer. I artikkelen på side 8-10 kan du lese mer om hva du kan gjøre av energibesparende tiltak uten å måtte søke.

I tillegg kan økte renter og kostnader knyttet til å eie bolig ha en nedkjøpende effekt på boligmarkedet, noe som igjen kan bidra til at flere oppfyller egenkapitalkravet og får råd til å eie sin egen bolig. En eventuell lavere verdsettelse av boliger vil også redusere noe av skattetrykket.

Ellers rasles det med endringer i husleieloven. Dersom leietakers rettigheter styrkes enda mer, kan det bidra til å gjøre det mindre attraktivt for private å leie ut. Dermed vil leiemarkedet bli mer presset. Vi er ikke overbevist om at en økt profesjonalisering av utleiemarkedet bare er av det gode for leietakerne. Et mer personlig utleieforhold kan også være et tryggere og mindre kynisk leieforhold. Prisene vil mange ganger være lavere fordi det er mindre administrasjon og lavere profittkrav. Vi heier på at det skal være «liv laga» både for private og profesjonelle utleiere.

Vi takker for alle gode innspill i forbindelse med arbeidet med bladet, håper dere får glede av det.

God lesning og god jul!



Anniken Mosby
daglig leder



PROBLEM MED FUKT ELLER HUSSOPP?

Kontakt oss 33 33 00 00



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
Dag Nødtvedt
Steinar Aagesen
Harald thor Straten

Adresse:
Besøk:
Kanalveien 62, 5068 Bergen
Post:
Pb 12 Kristianborg, 5822 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 Chr. Juriks

KLIMAKOMPENSERT
PAPIR



Siden sist...

En parkeringstillatelse per boenhet

Fra 1. oktober kom det endring i boligsonereglene. Hver boenhet kan maks ha én parkeringstillatelse i boligsonen.

Sentrale deler av Bergen er delt inn i boligsoner, hvor beboere med folkeregistrert adresse i boligsonen kan kjøpe parkeringstillatelse. Bystyret vedtok i 2019 ny forskrift for boligsoneparkering i Bergen, men på grunn av koronapandemien har innføring av enkelte av de nye reglene vært utsatt.

Den nye forskriften ble iverksatt i sin helhet 1. oktober. Fra denne datoen kan hver boenhet maks ha én parkeringstillatelse i boligsonen. Dette gjelder uavhengig av om du har el- eller fossilbil.

Husstander som ønsker å ha to biler, må finne private eller andre løsninger for parkering av bil 2. Bymiljøetaten kan gi dispensasjon fra reglene i tilfeller der forskriften rammer uforholdsmessig hardt i den enkeltes livssituasjon.



Parkering i Eidemarken

Fallende salg av nye boliger

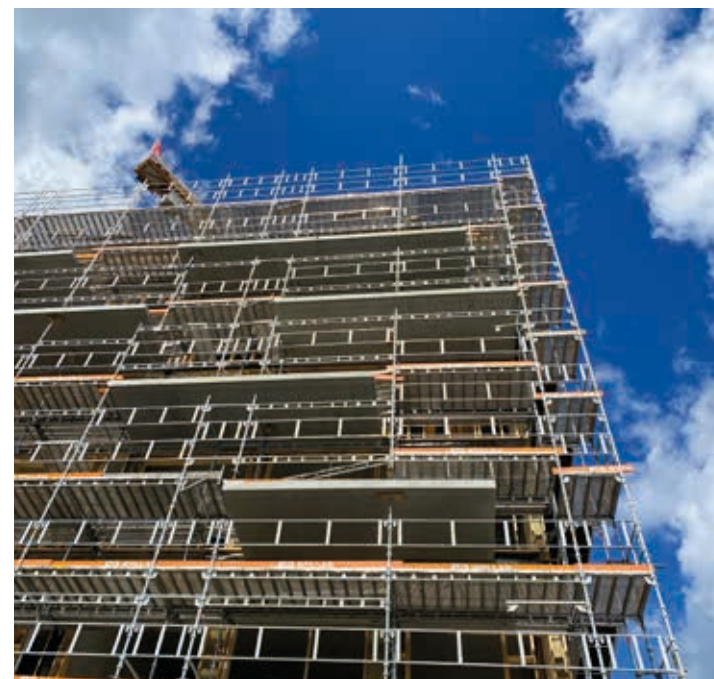
Salget av nye boliger i juli og august 2022 er 29 prosent under 2021. Det årlige boligbehovet er mer enn 29 000 boenheter. Solgte nye boliger siste tolv måneder er bare knappe 23 000 boenheter, meldte Boligprodusentenes Forening i september.

Nedgangen skyldes høye materialkostnader, inflasjon, renter og usikkerhet. Flere rapporterer at bankene er mer restriktive med å gi kunder boliglån. I tillegg har langdryge plan- og byggesaksprosesser blitt en stor flaskehals for gjennomføring av boligprosjekter.

Det er forskjeller mellom storby og distrikter. Det igangsettes fortsatt leilighetsprosjekter i byene, mens det er klart fall i enebolig- og småhusmarkedet.

Salget av nye fritidsboliger per september er 55 prosent lavere enn under samme periode i 2021.

Kilde: Boligprodusentenes Forening



Boligblokk under oppføring



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

Studentsamskipnadene med ulovlig depositum

Depositum i utleieforhold skal på egen sperret depositumskonto. Dette vet nesten alle private utleiere. Men, hva gjør studentsamskipnadene? Det viser seg at de har drevet sin helt egen praksis uavhengig av loven.

I en artikkel av Marius Storvik, som er Ph.d. og førsteamanuensis ved Det juridiske fakultet ved UiT Norges arktiske universitet, redegjøres det for kritikk i media av samskipnadenes depositumspraksis.

Med utgangspunkt i kritikken ble depositumspraksis i alle landets student-samskipnader undersøkt. Undersøkelsen viser at depositumspraksis hos 8 av 14 samskipnader avviker fra husleielovens normalordning. Flere student-samskipnader i Norge har altså praktisert en ordning der de selv har administrert en slags felleskonto. Samskipnadene, som bryter med husleielovens normalordning, har hevdet at en forskrift gir hjemmel for avvikene.

I artikkelen konkluderes det med at samskipnadenes praksis med selv å gjennomføre depositumsavregning og utbetaling av depositum etter flytting er ulovlig.

Samskipnaden i Tromsø har som følge av kritikken avgjort at ordningen avvikles fra 1. november – og betalte tilbake det ulovlig innbetalte til studentene.



Grønneviksøren studentboliger

Flytende by i Hardanger

Til våren skal totalt tre lektere utgjøre en ny flytende by utenfor Eitheim.

Med over 700 innbyggere blir dette den nest største «bygden» i Ullensvang kommune. De som blir innkvartert kan blant annet glede seg over en flott fjordutsikt, badstu og romslige fellesområder.

Her skal arbeidere fra ulike deler av Norge og verden bo og leve mens sinkverket Boliden sitt utvidelsesprosjekt går inn i den mest aktive byggefasen.

Kilde: Hardanger folkeblad



Foto: Eivind Dahle Sjøstad/Hardanger Folkeblad

Snur kommunen om rentbrennende ovner?

Siden januar 2021 har det vært forbud mot å bruke gamle forurensende ovner og peiser, fordi sentrale deler av byen til tider har hatt helsefarlig luftkvalitet.

Dermed ble cirka 30 000 gamle ovner i Bergen forbudt å bruke. Til nå har cirka 10 000 ovner blitt skiftet ut. Nå er strømmen dyr og bylufta renere, og det kan gå mot at politikerne i Bergen gjør helomvending, og tillater vedfyring også fra gamle ovner. Saken ble behandlet i oktober. Byrådet begrunnet forslaget med at situasjonen med energikrise og høye strømavgifter gjør at byrådet etter en helhetlig vurdering vil oppheve forbudet. Luftkvaliteten i Bergen er også blitt bedre, og det er medvirkende til at det inngripende fyringsforbudet ikke lenger kan rettferdiggjøres. Byrådet ønsker å fjerne hele forbudet innen årsskiftet. Men mindretallsbyrådet trenger støtte fra flere partier for å få flertall.

Kilde: nrk.no



Krevde prisavslag fordi huset var for stort

Ekteparet betalte 7,5 millioner kroner for sin nye bolig. Da det hundre år gamle huset viste seg å være større enn antatt, tok de selgerne til retten. Nå har kjøperne gått på tap i to rettsinstanser.

Erstatningskrav etter at boligen har vist seg å være mindre enn antatt, er en gjenganger i domstolene. Ofte får boligkjøper erstatning i slike tilfeller, i hvert fall om arealavviket er over en viss størrelse.

Det hører imidlertid til sjeldenhetene at boligkjøpere klager på at de har fått mer areal enn de ble forespeilet da de signerte kontrakten. Men det gjorde kjøperne av det aktuelle huset på Furuset i Oslo.

Da kjøperne ønsket å få kjelleren godkjent som bolig, fikk de vite at bebygd areal (BYA) for eiendommen var overskredet, blant annet fordi terrassen ble ansett som bebygd areal. For å bøte på utnyttelsesgraden måtte enten bakkenivå under terrasse heves, eller et drivhus på tomten rives. Utbedringer ville komme på over 400 000 kroner, og verdiminus ved å miste drivhuset ble satt til 150 000 kroner.

- Beregning av hva som inngår i bebygd areal når terrasser er bygd over terreng, er vanskelig, fremgår det av dommen.

Det ble for lagmannsretten fremlagt flere beregninger av bebygd areal som viste ulikt resultat – fra tilnærmet ingen overskridelse til en overskridelse på 56,5 kvadratmeter, men under rettssaken har partene blitt enige om at det er snakk om en overskridelse på 20 kvadratmeter.

- De mange målingene som er foretatt, viser at det også for fagfolk som driver med slike målinger til daglig, er vanskelig å gi et entydig svar, skriver lagmannsretten.

Men resultatet ble at anken ble forkastet, og kjøperne måtte betale sakskostnader for begge instanser.

Kilde: Estatenyheter.no



Fra boken Bergen Huseierforening gjennom 75 år (1960)

Flyktninger fra Ukraina

Bergen kommune har fortsatt behov for private leieboliger til ukrainske flyktninger.

Antallet flyktninger tildelt Bergen av Integrerings- og mangfoldsdirektoratet er større enn kapasiteten til den kommunale boligmassen. Kommunen trenger derfor hjelp av privatpersoner.

Boligene må være godkjent for beboelse, selvstendige og uten andre beboere, samt ha beliggenhet i Bergen kommune. Leiepris må følge kommunens veiledende satser for maksimal husleie. Bergen kommune betaler ikke ut depositum for boliger, men gir depositumsgaranti, som vil si at kommunen garanterer for utbetaling dersom depositumskrav utløses.



Politivedtekten

Forslag til ny forskrift om politivedtekt for Bergen kommune har vært ute på høring i høst.

Det er ikke foreslått noen endringer knyttet til bestemmelsene i dagens vedtekt som pålegger hus- og grunneiere innenfor visse områder å strø og måke fortau, da det fortsatt arbeides med å utrede behovet for en revisjon. Dersom resultatet av utredningen om vinterdrift fører til et forslag om ny revidering, vil dette bli lagt frem på et senere tidspunkt, melder Bergen kommune.

Jordskifteretten har ikke kompetanse til deling av eierseksjonssameier

Hålogaland lagmannsrett tok stilling til om jordskifteretten har saklig kompetanse til deling av eierseksjonssameier i medhold av jordskifteloven § 3-6 eller § 3-7.

Etter loven kan jordskifteretten «løse opp sameige og sambruk mellom eigedommar», og videre kan jordskifteretten «dele og forme ut ein eigedom med tilhøyrande bruksrettar etter eit fastsett høvetal».

Eierseksjoner var ikke nevnt i den gamle jordskifteloven av 1979 eller i forarbeidene til loven. Heller ikke i lovendringene fra 2010 tilsier at jordskifteretten skulle få kompetanse til å oppløse eierseksjonssameier.

Lagmannsretten kom derfor til at jordskifteretten ikke har hjemmel til å behandle sak om deling og oppløsning av eierseksjonssameier

Kilde: Hålogaland lagmannsrett kjennelse LH-2022- 47639



Hele Ruter A/S driver tradisjonelt glassmesterverksted, med tilskjæring av alle typer glass og spill, 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



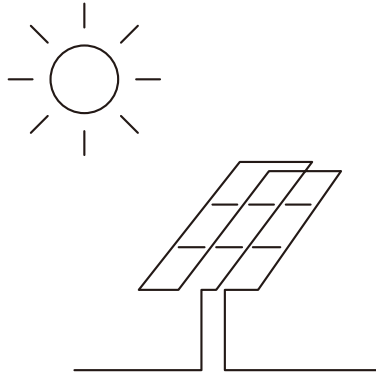


PROBLEM MED SKADEDYR?

Kontakt oss 33 33 00 00

Dot beste alternativ
PELIAS
NORSK SKADEDYRKONTROLL

Sopp- Radon- & Skadedyrkontroll
www.pelias.no



Strømsparende og klimavennlige tiltak på egen bolig

Hva er søknadspliktig?

Vi lever i en spesiell tid. I kjølvannet av pandemien fulgte krig, energikrise, økte matvarepriser og høyere rente. Samtidig styrer verden mot en klimakatastrofe.

Det er derfor høyaktuelt å gjøre tiltak på egen bolig for å spare strøm. Slike tiltak vil ofte også ha positiv innvirkning på miljøregnskapet. For eksempel ser man stadig oftere hustak som er fullstendig bekledd med solcellepanel. Du tenker kanskje at dette må være en omstendelig prosess med søknader og byråkrati. Det er ikke nødvendigvis riktig. Mange tiltak er søknadspliktige, og brudd på søknadsplikten kan føre til pålegg om riving, forelegg og overtredelsesgebyr.

Men det er også en rekke tiltak du kan gjøre på egen bolig, for å spare strøm og skåne miljøet, uten å måtte søke.

Søknadspliktige tiltak og tiltak unntatt fra søknadsplikt

Boligeiere, som vi i denne sammenheng kaller «tiltakshavere», må forholde seg til et omfattende regelverk når det kommer til tiltak på egen bolig eller fritidsbolig:

- Plan- og bygningsloven
- Byggesaksforskriften

- Byggteknisk forskrift
- Kommuneplan
- Eventuell reguleringsplan

Det kan være vanskelig å vurdere om et tiltak er søknadspliktig eller ikke. Vi tar derfor for oss de mest tidsaktuelle tiltakene, og beskriver på en oversiktlig måte hvilke regler som gjelder for disse.

Solenergianlegg/solceller

Solenergianlegg regnes som «bygningstekniske installasjoner» etter plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav f), og er derfor i utgangspunktet søknadspliktig, jf. plan- og bygningsloven § 20-2 første ledd.

I byggesaksforskriften § 4-1 bokstav e, nr. 4 heter det imidlertid at installering av «enkle installasjoner» i eksisterende byggverk – innenfor én bruksenhet eller branncelle – ikke er søknadspliktig. Du kan derfor i utgangspunktet oppføre solcellepanel på hustaket ditt uten å måtte søke.

Det er viktig å være klar over at unntaket fra søknadsplikten kun gjelder hvis solenergianlegget installeres innenfor én bruksenhet – typisk én bolig. Dette betyr at solenergianlegget er søknadspliktig hvis det etableres til bruk for flere boenheter. Hvis et borettslag eller sameie ønsker å oppføre solenergianlegg, eller eierne av en flermannsbolig ønsker å gjøre dette, må det altså søkes om tillatelse.

Det er videre viktig å være oppmerksom på at frittstående solenergianlegg alltid er søknadspliktig. Frittstående solenergianlegg plasseres normalt i hagen (såkalte «solfangere»). Men også solenergianlegg som installeres på taket kan bli regnet som frittstående, og dermed være søknadspliktig. Dette vil typisk være tilfelle hvis solenergianlegget ikke monteres plant på takflaten, men i stedet stikker ut fra fasaden.

Ved vurderingen av om solenergianlegget kan oppføres uten søknad, må du



også alltid undersøke hva som fremgår av kommuneplan, samt eventuell reguleringsplan for eiendommen din. I plangrunnlaget kan det for eksempel være bestemt at alle eiendommene i nabolaget skal ha rødt tak. Eiendommen din kan også ha kulturminneverdi, være regulert til bevaring, ha vernestatus eller være fredet. I slike situasjoner må du alltid henvende deg til kommunen, og spørre hva som kreves for å gjennomføre tiltak som påvirker det visuelle inntrykket av boligen din.

Solenergianlegget må selvsagt også oppføres i tråd med dagens byggtekniske krav. Det er tiltakshavers ansvar å påse at kravene overholdes, men i praksis vil dette normalt bli besørget av den du engasjerer for å utføre tiltaket for deg.

Tetting, etterisolering og installasjon av nye vinduer

Et mindre kostbart grep for å spare strøm er å tette og etterisolere eldre boliger, og kanskje også bytte ut eldre vinduer. Den

klare hovedregelen er at slike tiltak er unntatt søknadsplikt, så lenge man ikke griper inn i bærende konstruksjoner eller bryter brannceller mellom boenheter.

Men vær oppmerksom på at tiltak som innebærer en fasadeendring, og som endrer boligens «karakter», ikke er unntatt søknadsplikt.

Om det er snakk om en søknadspliktig fasadeendring eller ikke, beror på forhold ved boligen og gjeldende planer for eiendommen. Et ofte utslagsgivende moment er om bygningen i seg selv representerer en «egenverdi». Dette vil typisk være tilfelle hvis boligen er tilknyttet en bestemt tidsepoke eller stilart. Hvis boligen for eksempel har jugendstil og jugendvinduer, og du ønsker å installere moderne vinduer, må du trolig søke.

Igjen: Undersøk alltid hva som følger av kommuneplan og eventuell reguleringsplan for eiendommen din. Boligen kan

for eksempel ligge i et område som er regulert til bevaring av bygnings- eller kulturmiljø. Dette vil påvirke når det utløses søknadsplikt for fasadeendringer.

Installasjon av ildsted

Installasjon av nytt ildsted kan være en måte å gjøre boligen mer energieffektiv på. I Bergen kommune har vi for eksempel i dag et forbud mot bruk av «ikke-rentbrennende» peiser.

Hovedregelen er at installering, endring og reparasjon av ildsted i eksisterende byggverk – innenfor én bruksenhet eller branncelle – er søknadsfritt.

Utskifting av en eldre åpen gruepeis, til en rentbrennende innsats, vil gi bedre varmeutbytte, være klimapositivt og er ikke søknadspliktig. Men hvis boligen din ikke allerede har pipe/skorstein, vil du måtte søke til kommunen. Dette fordi ny pipe innebærer gjennomføring i taket – såkalt «hulling» – og dermed gjennomtrenging i en av boligens bærende konstruksjoner.



Foto Adobe Stock - artursfoto

Vær også oppmerksom på at du har meldeplikt til feiervesenet ved installering av nytt ildsted. Dette er bakgrunnen for søknadsfriheten: Siktemålet er at eventuelle feilmonteringer skal avdekkes ved tilsyn.

Varmeanlegg

Det finnes ulike typer varmeanlegg som kan gjøre boligen mer energieffektiv.

Varmepumpe er det mest vanlige. Varmepumpe regnes i utgangspunktet som en «enkel installasjon», og er dermed unntatt søknadsplikt. Kommuner som krever søknad for små varmpumper feiltolker regelverket. For deg som bor i et sameie eller borettslag er det likevel viktig å være klar over at installasjon av varmpumpe som den klare hovedregel krever styrets godkjenning. Bakgrunnen for dette er at varmpumpen griper inn i/beslaglegger fellesarealet.

Også installasjon av energibrønn er som hovedregel søknadsfritt. Men hvis energibrønnen innebærer et «vesentlig terrenginngrep», vil tiltaket likevel være søknadspliktig. Det kan ikke gis et enkelt svar på når man står overfor et «vesentlig terrenginngrep». Dette må vurderes konkret i hvert enkelt tilfelle, og kommer i stor grad an på omgivelsene.

Du har uansett ansvar for at boringen ikke kommer i strid med private eller offentlige vann- og avløpsledninger, og at det ikke spres forurensende boreslam. Vi anbefaler derfor at du ved installasjon av energibrønn først kontakter kommunen.

Avslutning

Vurderer du å:

- Montere solenergianlegg?
- Tette og etterisolere eldre bolig?
- Installere (nytt) ildsted?
- Installere varmeanlegg?

Har du i den forbindelse noen spørsmål? Ta kontakt med oss, og så hjelper vi deg i fornyelsesprosessen.



Hilde Grande er advokat og partner i Stiegler Advokatfirma AS



Chris-André Fløtre er advokatfullmektig i Stiegler Advokatfirma AS
Foto Veronika Stuksrud



Gi et medlemskap i julegave
Se huseierforening.no



Helge forteller om arbeidet på bygården og Marit tar inn bosspannet

Utleie i generasjoner

I bygården Fredrik Meltzersgate 11 på Nygårdshøyden driver Helge Lund som tredje generasjons utleier. Vi møter Helge og Marit på deres ukentlige runde med tilsyn. Gjennom årene har bygården vært et viktig bidrag til byens utleiemarked.

Fredrik Meltzers gate 11 stod oppført i 1889 og er en bygård bestående av 6 leiligheter. Huset ble bygget kort tid etter at Nygård ble en del av Bergen by i 1877. På den tiden opplevde byen en stor befolkningsvekst og byggeaktivitet.

Det var Helges bestefar Karl Lund, som kjøpte huset i 1898 etter et konkursbo. Det kostet 15 000 kroner, noe som var veldig mye penger den gangen. Alle leilighetene var da bebodd, så han kunne ikke flytte inn med sin familie før noen hadde flyttet ut, forteller Helge.

Helge har selv vokst opp i huset, og det har i tider fungert som en familiebolig, hvor hans barn og hans søsters barn har bodd i hver sin leilighet. Når de etter hvert har flyttet ut har det hovedsakelig vært leid ut til studenter.

Ekspropriasjon

At bygården skulle forbli i familien i et og et kvart århundre var ingen selvfølge.

På 70-tallet drev kommunen og universitetet aktiv ekspropriasjon av bygårder på Nygårdshøyden. Helge husker godt den usikkerheten de levde med i den tiden.

Universitet og kommunen eksproprier-te en rekke bygårder i Fredrik Meltzers

gate. Etter at de hadde ekspropriert alt av gaten på andre siden av Strømgaten forberedte familien seg på å flytte og fikk bygget bolig i Arna. Det var mange husiere som måtte vike fra gård og grunn, men deres del av gaten ble heldigvis ikke rammet av eksproprieringen.



Flest studenter

Tidligere var det utelukkende familier som leide i bygården, nå er det nesten bare studenter. Det har selvfølgelig noe å gjøre med nærheten til universitetet. Men det ikke er ikke alle som flytter etter en fullført utdannelse. En av leietakerne har bodd her i over 45 år kan Helge fortelle.

Som utleier er Helge opptatt av å ha et godt forhold til sine leietakere. Leiekontraktene inngås med varighet på tre år med mulighet for forlengelse. Det arrangeres ikke felles visning, men leiesøkende kommer én om gangen. Det gjør at man får mulighet til å bli bedre kjent med personen, slik at man vet hvem man leier ut til. Helge og Marit har god erfaring med å følge magefølelsen.

Godt bomiljø

Det er viktigste for Helge og Marit at leietakerne trives, og de er opptatt av å ta vare på de som bor i bygget. Derfor leier de alltid ut med hvitevarer og de fungerer som vaktmestere når det trengs.

De er innom en gang i uken for å ta inn bosspannet og se til at brann- og rømningsveier ikke er blokkert. De er opptatt av å møte leietakerne ansikt til ansikt, slik at leietakerne får et personlig forhold til utleier. Det bidrar til å bygge trygget og tillitt.

At leietakerne trives, er det ingen tvil om. En som nylig flyttet ut, beskrev det som «Det har føltes så trygt og fint å bo hos dere. Takk for veldig god kommunikasjon, aktiv tilstedeværelse og profesjonell ivaretagelse av både leiegård og beboere.»

I media hører vi gjerne om kyniske utleiere som neglisjerer bomiljø og brann-sikkerhet for å få størst mulig inntekt. Helge og Marit kunne helt sikkert tatt mer i leie, men for dem er det viktigere å ivareta et godt bomiljø.





Dag Nødvedt har holdt mange kurs for foreningens medlemmer

4 000 konsultasjoner gjennom 34 år

Advokat Dag Nødvedt har siden 1989 hatt over 4 000 medlemskonsultasjoner for Bergen Huseierforenings medlemmer! Nå blir han pensjonist.

Vi benytter anledningen til å stille ham noen spørsmål om hans erfaringer fra disse 34 årene, før det meste av hans tid skal gå med til landsted og fritid på heltid.

Nye lover betyr nye spørsmål

- De første årene jeg samarbeidet med Bergen Huseierforening var det mye arv, testament og skiftespørsmål jeg fikk fra medlemmene, forteller Nødvedt.

- Da det kom nye lover om eierseksjonssameier i 1997 og avhending av fast eiendom i 1992, ble naturlig nok det tema i mange av konsultasjonene. Man skulle kanskje tro at når alle boliger hadde skiftet eier en gang etter 1992, så skulle alle reklamasjonsmuligheter for den boligen være uttømt, men slik er det jo ikke, sier han med et smil.

- I 1997 kom det ny plan- og bygningslov med mye strengere krav til tiltak som gjaldt påbygg og forandringer, og da ble det mange henvendelser om det.

Senere er disse lovene enten revidert eller erstattet av ny lov, noe som igjen har ført til ny usikkerhet hos medlemmer.

Videre sier han at de fleste av oss på ett eller annet tidspunkt har hatt naboer, og dermed har det gjennomgående og alltid vært mange saker om trær, veier og andre naboforhold – det er temaer som aldri blir «umoderne».

Jordskifte

De senere år – etter at jordskifteretten fikk en kraftig utvidelse av kompetansen i ny lov i 2016, har det også vært mye jordskiftesaker. Jordskifteretten er mye brukt for å løse konflikter, men også til å avklare gamle rettighetsforhold, grenser, veier og bruksretter.

- Jordskifteretten er en spesialdomstol, og særlig interessant er det å gå sammen med jordskifterettens tekniske utredere på befaring. De finner ut av det meste med moderne hjelpemidler.

Men selv om jordskifteretten kan sine saker, så er det lang saksbehandlingstid.

- Problemet med jordskifteretten er at antallet saker har steget kraftig, men ressursene har ikke steget tilsvarende. Dermed blir det laaang ventetid på å få avklart sakene, forteller Nødvedt.

Bergen Huseierforening er viktig!

Da han startet samarbeidet med Huseierforeningen var hans inntrykk at de fleste medlemmene kom fra området innen de gamle bygrensene. Nå kommer medlemmene med saker fra hele Stor-Bergen og vel så det.

- Jeg har trivdes godt med alle typer saker, og det er hyggelig å kunne hjelpe.

- En vanlig onsdag med konsultasjoner kan det ofte komme fire medlemmer med spørsmål med fire totalt forskjellige temaer. Disse skal gjennomgås og forsøkes besvart best mulig innenfor den halvtimen man har der og da, og det medfører at man både må ha allsidig kunnskap og være oppdatert faglig på en rekke områder.

- Jeg synes det er bra og viktig at det finnes en lokalt forankret huseierforening siden lokalkunnskap ofte kan komme godt med i eiendomssaker. Det kan bety mye for medlemmene å ha et sted å gå til når de har spørsmål knyttet til fast eiendom. For en kontingent på 595 kroner kan medlemmene få avklart mange saker og ofte få nødvendig

«førstehjelp» hvor man ellers måtte engasjert en advokat på vanlig oppdrag fra første minutt.

Vil savne klientene

Vi spør hvordan han ser på det å gå over til å bli pensjonist.

- Jeg kommer nok til å savne det faglige. Det blir selvsagt også en overgang ikke lenger å ha gode kolleger å bryne seg på. En del klienter som jevnlig har kommet tilbake gjennom årene, blir det også rart å gi slipp på, men sånn er det. Jeg er helt sikker på at de kommer til å få god hjelp i fremtiden også, både hos Huseierforeningen og hos Stiegler advokater.

Tid for hytte

- Det sies at pensjonisttilværelsen skal gi tid for mer reiser og fritidsaktiviteter. Vi får se, sier Dag Nødvedt som har kone, tre barn, fire barnebarn, hus og hytte.

- Jeg tror nok landstedet alene kan fylle en halv arbeidsdag fortløpende og til evig tid, så det skal nok ikke bli et problem å få fylt dagene, avslutter Dag Nødvedt med et smil.

Vi ønsker ham lykke til med pensjonisttilværelsen!



Fortsatt samarbeid med Advokatfirma Stiegler

Medlemmer kan fortsatt få gratis konsultasjon med advokat hos Stiegler, men husk at avtalene må bestilles gjennom Bergen Huseierforening. Vår nye kontaktperson er advokat/partner Jon Håkon Hegdahl, som flere medlemmer

allerede har blitt kjent med gjennom medlemsmøter og artikler i bladet. Han er leder av faggruppen for eiendom hos Stiegler og har bred erfaring med både rådgivning og prosedyre.

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
Advokatfirma



Bergen Huseierforening

- Gratis juridisk rådgivning
- To advokatkonsultasjoner i året
- Husleiekontrakt til medlemspris
- Medlemsmøter og kurs
- Medlemsblad og nyhetsbrev
- Rabatter hos våre samarbeidspartnere

Nyhetsbrev
Registrer deg på huseierforening.no

Kontakt oss
55 31 69 16
info@huseierforening.no

Følg på   
[@bergenhuseierforening](https://www.instagram.com/bergenhuseierforening)



Samarbeidspartnere og medlemsfordeler 2023



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

Vi bistår i alle typer eiendomssaker, så som:

- Bolig og husleierett
- Kjøp og salg av eiendom
- Sameier og seksjonering
- Naboettslige forhold
- Oppføring av boliger

- Byggesak og søknadsprosess
- Tomtefeste
- Kontrakter og avtaler
- Arv og skatt

I samarbeid med
Bergen Huseierforening



Medlemsfordel på strøm

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

Les mer om strømvitalene på fjordkraft.no/huseierforening



Taktekker Frantzen - Vi er en Mesterbedrift som utfører taktekking og blikkenslageroppdrag på alle typer tak i Bergensområdet.

Medlemsfordeler - Prioritert oppfølging, gratis befaring og 5% avslag på veiledende materialpriser.

tel 55 31 61 64 - post@taktekker-frantzen.no - www.taktekker-frantzen.no



Hele Ruter AS Driver tradisjonelt glassmester- og rammeverksted, med tilskjæring av alle typer glass og speil, reparasjon og nylaging av blyinnfattet glass, innramming av bilder. Stort utvalg av innrammede bilder.

Kåret til Bergens Beste 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



Medlemsfordel

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

Kontakt:

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

EL-PROFFEN



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



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



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



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 å 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



modena

Modena Fliser AS av. Bergen fører et av Bergens største utvalg av fliser, naturstein, en del vvs, baderomsmøbler, 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 Bygg
Byggas

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

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

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

Det beste alternativ
PELIAS
NORSK SKADEDYRKONTROLL

Pelias Radonmåling – tiltak mot radon – skadedyrkontroll - skadedyrbekjempelse - hussopp – muggsoppsanering – behandling mot milt, montasje av duepigger/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



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

«Folk som setter pris på kvalitet»

Medlemsfordel: 10% rabatt på materialer.

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

ABM TAKSERING

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

Medlemsfordel: 10 % rabatt

Tommy Salte – tel 975 96 940 - tommy@abmtaksering.no - www.abmtaksering.no

Les mer om medlemstilbud og våre samarbeidspartnere på
www.huseierforening.no/medlemsfordeler

«Fraråder å leie denne leiligheten. Det er dårlig isolasjon og mugg. Utleier bytter navn hvert år for å unngå dårlig rykte. Det er god romløsning, men prisen er for høy!»

Utleier	★ ★ ★ ★ ★
Romløsning	★ ★ ★ ★ ★
Kjøkken	★ ★ ★ ★ ★
Bad	★ ★ ★ ★ ★
Beliggenhet	★ ★ ★ ★ ★
Pris	★ ★ ★ ★ ★
Støy	★ ★ ★ ★ ★

Nettsider omtaler utleieboliger

Nyttige anmeldelser eller farlig pressmiddel?

Det finnes flere nettsteder hvor leietakere kan anmelde utleieboliger. Det kan medvirke til at utleihold holder seg skjerpet og holder seg til loven. I motsatt ende kan det hende at leietakere bruker det som pressmiddel overfor utleier.

Hvis utleier ikke retter seg etter leietakers krav, risikerer han eller hun en dårlig omtale, med rette eller urette. Hensikten er god, og kan virke skjerpende på utleier, men sverdet er tveegget.

Boligmerket.no

Leieboerforeningen, Norsk Eiendom, Nedenfra Ideelt AS og Pådriv har gått sammen om boligmerket.no, en merkeordning for å sertifisere utleihold og merke leieboliger. Husbanken og Oslo kommune gitt tilsagn på søknadene som sikrer gjennomføring av piloteringsfasen. Prosjektet har en arbeidstidsramme på 2 år.

Leiemarkedet er fragmentert og domineres av mange ikke profesjonelle aktører. Det er behov for økt kunnskap og transparenshet om hva som tilbys på leiemarkedet, mener disse fire organisasjonene. De har som mål å gjøre det enklere for leietakere å velge blant gode utleieboliger, og for utleihold å synliggjøre kvaliteter i deres utleieobjekter.

- Leieboerforeningen har jobbet for en frivillig sertifiseringsordning for leiesektoren i mange år. En slik ordning vil gi økt botrygghet for leieboerne og stimulere utleihold til å satse på

kvalitet og kompetanse, sier Lars Aasen i Leieboerforeningen i forbindelse med lanseringen.

Revju.no

På revju.no kan du lese anmeldelser på utleieleiligheter i hele Norge. Tanken er at fremtidige leietakere kan unngå unødvendige overraskelser på leiemarkedet ved å lese anmeldelser fra tidligere leietakere. Anmeldelsene inneholder informasjon om når leietaker bodde der, tekst og eventuelt bilder og det gis poeng på ulike parametere, som utleier og romløsning.

Pressmiddel

De aller fleste som legger inn opplysninger, ønsker å bidra til at andre leiesøkende på adressen får riktige opplysninger. Men hva hvis leietaker ikke har gode hensikter? Eller hva hvis leietaker bruker det som et pressmiddel overfor utleier at han vil gi en dårlig omtale om han ikke får for eksempel et prisavslag?

Vi har et medlem som ved en tilfeldighet oppdaget at han har fått negativ omtale på revju.no. Det fremgår selvsagt ikke noe sted i anmeldelsen at også alle de andre i kollektivet fant denne leietakeren såpass problematisk at de flyttet ut før tiden. Den aktuelle leietakeren hadde antagelig flere og helt andre problemer enn en utleier kan løse. Men det er likevel utleiholders ut-

leieobjekt som blir liggende på nett med negative kommentarer. Det er problematisk.

Ingen gode instanser

Vi spurte Forbrukerrådet hva de mener om nettsteder som boligmerket.no og revju.no, og fikk svar fra fagdirektør Olav Kasland:

«Nei, det finnes ingen god instans å «melde» utleihold som ikke fungerer. Det kan hende revju.no fungerer etter sin hensikt, men vi har kun hatt et møte med dem og ikke gått inn i driften. Derfor kan vi ikke anbefale eller fraråde. Boligmerket er slik vi forstår det en egen-sertifisering. Vi er positive til dette initiativet, men det forutsetter at sertifiseringen blir fulgt. Vi er ikke kjent med at Boligmerket har planer om å ta imot publikumshenvendelser.»

Vi hører gjerne fra medlemmer med erfaringer fra slike tjenester.



Olav Kasland, fagdirektør Forbrukerrådet
Foto: John Trygve Tollefsen



Lars Aasen, daglig leder Leieboerforeningen
Foto: Leieboerforeningen



Er eierskifteforsikringer verdt prisen?

Når du skal selge eller kjøpe bolig, dukker spørsmålet opp om du vil ha henholdsvis boligselgerforsikring eller boligkjøperforsikring.

I 2022 fikk vi nye regler i avhendingsloven. Blant annet ble det generelle «som den er»-forbeholdet fjernet for at selger skal motiveres til å innhente en grundig tilstandsrapport og fremlegge all relevant informasjon. Nytt er også at mangler opp til 10 000 kroner må kjøper selv dekke. Det er også kommet strengere regler angående arealavvik – Hensikten med endringene er å forebygge tvister.

Det gjenstår å se om det faktisk blir færre tvister med de nye reglene. Men i mellomtiden dukker spørsmålet opp om du vil kjøpe forsikring i forbindelse med eiendomsoverdragelsen. Mange er usikre på hva de skal svare på det. Det kan være vanskelig å si nei til en ekstra forsikring. Det vil alltid være risiko forbundet ved et boligkjøp og hvert tilfelle må vurderes konkret.

Forbrukerrådet anbefaler

Forbrukerrådet mener generelt at siden kjøp av bolig er den største økonomiske transaksjonen folk flest gjør i sitt liv, kan det være lurt å forsikre seg. Forbrukerrådet er imidlertid kritiske til at boligselgerforsikringen har økt noe i pris, og mener at den tvert imot bør bli billigere fordi boligsalg har blitt tryggere med den nye avhendingsloven.

Ansvar for feil

- I Norge har boligselger et tilnærmet objektivt ansvar for feil eller mangler ved boligen. Det gjør det vanskelig å holde de profesjonelle aktørene ansvarlige for feil og mangler.

- I enkelte andre land ligger denne risikoen hos den som har begått feilen, enten det er selger, megler eller bygningssakkyndig, sier advokatfullmektig i Bergen Huseierforening Ole Christian Juriks

For selger vil boligselgerforsikrings-selskapet ofte avvise krav som måtte komme, mens boligkjøper kan oppleve at boligkjøperforsikringen avviser å følge opp påståtte feil og mangler.

Rett skal være rett

Boligkjøperforsikringen er en retts-hjelpsforsikring som dekker kjøpers nødvendige advokatkostnader for å vinne frem med sitt krav overfor selger. Du får ingen bedre rett, men du får dekket kostnader til å forfølge din rett.

- Vi erfarer at medlemmer ber om hjelp fordi de ikke får skikkelige svar eller blir avvist av boligkjøperforsikrings-selskapet. Det kan være fornuftig å få en ekstern advokat til å vurdere om du har et rettmessig krav mot selger.

- Det er en kjensgjerning at forsikrings-selskapet sparer penger på ikke å gå videre med en sak, samtidig som det

Kan felles eierskifteforsikring være en løsning?

er de som avgjør hvorvidt saken skal forfølges, forteller Juriks.

Mange boligkjøpere har allerede juridisk bistand i innbo- eller husforsikringen. En slik rettshjelpsdekning vil normalt dekke egne advokatkostnader for 100 000 kroner minus egenandel.

- I forbindelse med endringene i avhendingsloven var det enkelte som håpet på nye og mer forbrukervennlige forsikringsprodukter i bolighandelen, fortsetter han.

Felles forsikring i fremtiden?

Både selger og kjøper har sammenfallende interesser i å unngå konflikt ved bolighandelen. Dagens grundige tilstandsrapporter gjør risikoen i bolig-handelen langt mer oversiktlig og kalkulerbar enn tidligere.

- I Danmark har de siden 1996 hatt en ordning hvor grundige tilstandsrapporter gir selger og kjøper mulighet til å tegne en felles eierskifteforsikring, som faktisk dekker de feil og mangler som avdekkes av kjøper i ettertid, forteller Juriks videre.

- Det hadde vært interessant å se noe lignende på det norske boligmarkedet.

Megler som forsikringsformidler

Eiendomsmeglerforetakene kan i dag motta vederlag for formidling av boligkjøperforsikring, men ikke for selgerforsikring. I en utredning som kom i fjor anbefalte Eiendomsmeglingsutvalget at meglerforetak også burde kunne motta vederlag ved formidling av boligselgerforsikringer.

- Tilbake i 2006 var et tilsvarende utvalg kritisk til det samme forslaget dagens utvalg har gått inn for. Utvalget pekte den gangen på at om megler har et økonomisk insentiv for å selge boligselgerforsikring vil det kunne føre til at megler ikke foretar en objektiv og uavhengig orientering om forsikringsproduktet, sier Juriks.

Veien fremover

- Endringene i avhendingsloven er et steg på veien mot et tryggere boligmarked, men det er fortsatt en vei å gå sier advokatfullmektigen.

- Jeg skulle gjerne sett at tilbydere av forsikringer tilpasset sine produkter til endringene i avhendingsloven og mer i forbrukernes interesse, avslutter han.



Boligselgerforsikring (tidligere eierskifteforsikring)

- Økt ansvar for selger etter loven taler for boligselgerforsikring.
- Med forsikring er selger bedre beskyttet mot eventuelle feil i tilstandsrapport.
- Det kan være unntak for eksempel for skadedyr i forsikringen.
- Ansvarstiden i forsikringen er vanligvis fem år.
- Prisen for boligselgerforsikring beregnes normalt ut fra boligtype og endelig salgssum, og med en minimums- og maksimumspris og en promillesats av salgssummen.
- Gjennomsnittspris er 11 000 kroner, og makspris er vanligvis mellom 20 000 og 50 000 kroner.
- Selve forsikringspremien trekkes direkte fra salgssummen i oppgjøret.

Boligkjøperforsikring

- Skal dekke kjøperens utgifter til juridisk rådgivning og eventuelle sakskostnader i tvist om boligkjøpet.
- Vi vet ikke om de nye reglene vil medføre flere tvister, men økt ansvar for selger er ment å avverge tvistesaker.
- Forsikringen dekker ikke utgifter til å *utbedre* feil og mangler ved boligen.
- Sjekk om du allerede har samme dekning av rettshjelp i annen forsikring – for eksempel i hus- eller innboforsikringen.
- Merk at boligkjøperforsikring vanligvis ikke har et tak for sakskostnader, mens vanlige rettshjelpsdekning ofte har et tak på 100 000 kroner.
- En boligkjøperforsikring kan koste mellom 4000 kroner og 12 000 kroner, avhengig av størrelsen på boligen din.



**MURMESTER
HILLEREN AS**

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

www.murmesterhilleren.no

Medlemmer får 10 % rabatt på materialer

Telefon 92 24 26 64
thomas@murmesterhilleren.no



Fremtidsfullmakt - til medlemspris!

Har du tenkt på det lenge, men ikke fått gjort noe med det?
Vi kan hjelpe deg - enkelt og greit og til fast pris!

**For kun 1 900 kroner sikrer du deg en gyldig
og gjennomtenkt fremtidsfullmakt.**



Vil du ha mer informasjon om hva en fremtidsfullmakt er og hva det innebærer å opprette en, kan du se en liten filmpresentasjon på våre nettsider www.huseierforening.no/juridisk



Hold mus og rotter ute!

– Når frosten kommer, søker rottene inn. Vi ser særlig mye gnager-aktivitet i veiarbeids-områder, og i områder ved bygg-og anleggsaktivitet, sier Stian Haukenes i Pelias.

– På Laksevågside har det vært mye veiarbeid og rørfornyelser, og da kommer rottene frem for å finne nye steder å være, fortsetter han.

Hva kan vi selv gjøre?

Vi spør hva private huseiere selv kan gjøre for å hindre at det kommer rotter og mus inn i huset.

– De enkle tingene alle huseiere kan gjøre, er å holde det ryddig rundt huset. Unngå vedstabler og lagring av gjenstander inntil husveggene, fjern nedfallsfrukt og sørg for en god avfallshåndtering.

– Vi anbefaler også at man tar en runde rundt huset og ser etter om kledning er sikret med musebånd eller om det er sprekker i mur som bør tettes, sier Stian Haukenes.

Både rotter og mus kan spre smitte og utgjøre en stor helserisiko for mennesker og dyr, og de kan påføre store materielle skader på bygningsmasse og annet.

Brunrotte

Brunrotten er den vanligste rotten i Norge. Vi finner den både utendørs og inne i hus, samt i kloakksystemene. Brunrotten er tilpasningsdyktig og kan både gjøre stor skade og spre sykdom. Brunrotten kan veie opptil et halvt kilo og være cirka 20 cm lang. I tillegg kommer halen som kan være like lang. Hvis de gnager seg inn, kan man se at hullene de lager ofte er rundt 5 cm i diameter og med flisete kanter.

Mus

Husmus er oftest grå eller grå-brune og lengden på kroppen er inntil 10 cm. Halen er like lang som kroppen. Husmus blir kjønnsmoden allerede ved en alder på 5-6 uker, og hvis den lever innendørs kan den forplante seg hele året. I bygninger legges bolet som regel i nærheten av mat og på steder der det er varme, typisk inne i vegger eller under gulv.

Forebygge

– Folkehelseinstituttet anbefaler at man benytter skadedyrsteknikere til sikring mot skadedyr og for dokumentasjon av tiltak, sier Stian Haukenes.

– Skadedyrsbransjen jobber aktivt med å redusere giftbekjempelse,

og det skal uansett ikke brukes gift som et forebyggende tiltak.

Den beste man kan gjøre er altså å fjerne tilgang på mat og sikre huset slik at mus og rotter ikke kan komme inn. Tetting av mulige innganger for skadedyrene er svært viktig. Om du selv tetter med metallnetting, så husk at maskene må være svært små for å holde gnagerne ute. Det er ofte best å få hjelp av profesjonelle hvis du allerede har et problem med rotter eller mus.



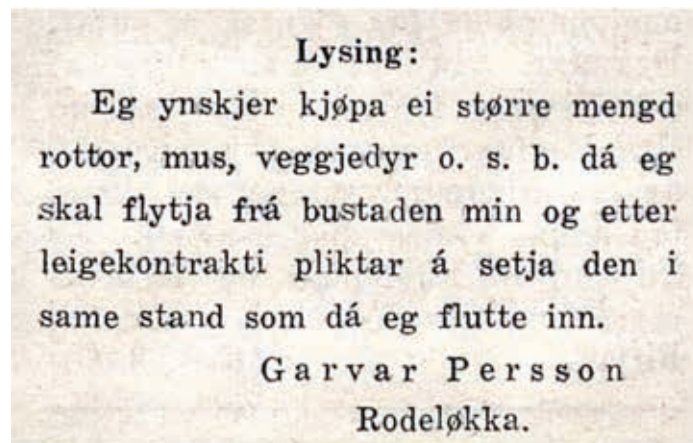
Tetting rundt avløpsrør for å hindre rotteinvasjon.



Tiltak for at rotter ikke skal komme inn gjennom lufteventil i kjeller.



Bildet tatt nede i et gulv, og rotten var levende. Foto Stian Haukenes



Gula Tidend, 1922

I hvilken stand skal boligen være ved tilbakelevering?

Når leietaker flytter ut, skal boligen og alle nøkler leveres tilbake til utleier. Leietaker har ansvar for at boligen er vasket og i avtalt stand ved utflytting.

De som har leid ut en del år, vil mest sannsynlig ha opplevd at ikke alt alltid er strøkent ved alle leieforholds slutt. Gjengangere er skitne komfyrer, fettete kjøkkenvifter, skitt under og bak hvitevarer og sluk som ikke er rensset.

Hvis dere har avtalt noe særskilt om hvilken stand boligen skal være i ved tilbakelevering, står det gjerne i leiekontrakten. Hvis ikke annet er avtalt, må leietaker levere boligen tilbake ryddet, rengjort og i samme stand som ved overtakelsen.

Loven går ikke nærmere inn på hva det betyr at den skal være «rengjort».

Rense sluk og bytte lyspærer
Husleietvistutvalget skriver på sine sider:

«En bolig skal ved utflyttingen være så ren at neste leietaker skal kunne flytte rett inn uten ytterligere vasking. At boligen skal tilbakeleveres i samme stand innebærer også at leietaker må rense sluk, skifte batteri i røykvarslere, bytte lyspærer

og reparere skader som store skruerhull og skraper. Hvis det fulgte med møbler og annet inventar, skal disse også tilbakeleveres i samme stand, sett bort fra det som kommer av vanlig bruk og slitasje.»

Den blå husleieboken

For å avverge flest mulig tvister har vi i vår egen blå husleiebok konkretisert punktet om utvask:

Hele boligen skal være grundig vasket før tilbakelevering, herunder vegger, tak, gulv, lister, dører, vinduer og hvitevarer. På kjøkken skal det også vaskes under og bak komfyr og andre hvitevarer. Kjøkkenvifte skal rengjøres og filter skiftes. På bad skal det også vaskes under dusjkabinett og badekar. Sluk skal renses og stakes opp før tilbakeleveringen.

Mangelfullt rengjort ved innflytting

Selv om boligen var mangelfullt rengjort ved innflytting, er leietaker forpliktet til å vaske ut. Hvis leietaker ved innflyttingen var misfornøyd med rengjøringen, skulle

han eller hun reklamert til utleier «innen rimelig tid» etter innflytting.

Har leietaker rett til å utbedre mangelfull utvask?

Nei, etter tilbakelevering har leietaker ikke lenger adgang til boligen. Har leietaker levert nøkler og bolig, så har han eller hun ikke en rett til å komme tilbake og utbedre. Det er selvsagt ikke forbudt å inngå avtale om det direkte mellom utleier og leietaker, men det er ikke en rettighet for leietaker.

Rett til å benytte rengjøringsfirma?

Noen ganger er utleier er misfornøyd med leietakers utvask og vil bruke profesjonelle til å rengjøre. Hvorvidt utleier kan kreve disse utgiftene dekket av leietaker, kommer an på. Utleier bør dokumentere at leietaker ikke hadde rengjort godt nok ved å ta bilder. Er det ekstra ille, kan eventuelt en erklæring om tilstanden fra et vaskebyrå komme i tillegg. Utleier må også ha reklamert skriftlig til leietaker innen 14 dager etter tilbakeleveringen.

«En bolig skal ved utflyttingen være så ren at neste leietaker skal kunne flytte rett inn uten ytterligere vasking.»



Og det må foreligge en kvittering fra rengjøringsbyrået. Hvis leietaker aksepterer å betale utgiftene er saken løst. I motsatt fall må uenigheten avgjøres av Husleietvistutvalget. Og da blir spørsmålet om dokumentasjon av mangelen og reklamasjon i tide avgjørende.

Utleier må tåle alminnelig slitasje

Utleier kan ikke kreve erstatning for slitasje eller skader som allerede var der ved innflytting. Utleier kan heller ikke kreve erstatning for alminnelig slitasje. Alminnelig slit og elde refererer til den forringelse som er naturlig dersom leier behandler boligen med tilbørlig aktsomhet og vedlikeholder slik det fremgår av kontrakt eller husleielov.

Det er lurt å ta mange bilder ved leieforholdets inngåelse, slik at man i hvert fall kan dokumentere hvordan det så ut ved leieforholdets start, og har noe å sammenligne med. Men selv om man har bilder, kan det likevel komme en diskusjon om hva som er «alminnelig» slitasje. Det

er nesten umulig å gi et generelt svar på dette, men boligens standard, leieforholdets varighet og typen slitasje vil selvsagt ha betydning.

Mangler utleier selv plikter å utbedre

I loven står det også at husrommet ved tilbakeleveringen skal være i samme stand som overtagelsen bortsett fra de mangler som «utleier selv plikter å utbedre». Hvilke mangler hver av partene plikter å utbedre, følger av hva som er avtalt. Er det ikke avtalt noe spesielt, følger ansvaret av

husleieloven § 5-3. Utleieren kan ikke ved opphøret av leieforholdet kreve at leieren utbedrer mangler han eller hun selv har ansvaret for etter kontrakt eller lov.



Av Anniken Mosby
advokat

Protokoll

Utleier og leietaker bør ha en felles gjennomgang av boligen både ved innflytting og utflytting. For å dokumentere hvilken tilstand boligen var i, kan det være lurt å fylle ut en overtakelsesprotokoll hvor boligen beskrives med tekst og bilder. Protokollen bør være datert og signert av leietaker og utleier.

Partene bør prøve å bli enige om alle forhold under gjennomgangen. Hvis dere ikke blir enige, kan også de punktene dere ikke blir enige om også nedtegnes i protokollen. Protokollen kan være nyttig dokumentasjon i en eventuell senere tvistesak. Men husk også på at hvis det er noe utleier ikke har bemerket i protokollen, så kan det være vanskelig – ofte umulig – å vinne frem med en slik senere anmerkning til tilstanden. En «hastig og lastig» protokoll kan dermed virke mot sin hensikt.



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

Det beste alternativ
PELIAS®
NORSK SKADEDYRKONTROLL



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



Fra Torgallmenningen mot Kjøttbasaren. Foto Knud Knudsen - Spesialsamlingene UiB

Parti af Torvet

Bildet over er tatt av Knud Knudsen rundt 1888. På slutten av 1800-tallet var byen i stor vekst og utvikling. I 1875 lå innbyggertallet på 39 000, mens det i 1900 hadde steget til cirka 72 000. Byen har nok aldri sett en større omveltning på så kort tid.

I vår jubileumbok fra 1960 er denne tiden blant annet beskrevet slik: «Det er innlysende at denne betydelige folkeøkning måtte sette sitt preg på bysamfunnet. Mange nye behov skulle dekkes. Etterspørselen på tjenlige boliger steg. Overraskende lenge synes man å ha klart seg med de bygninger som eksisterte. Man flokket seg sammen i den gamle bykjernen omkring Vågen og Vågsbunnen og overbefolket i vesentlig utstrekning de lave og utidsmessige bygårdene.»

En sentrumsbrann i 1855 mellom Rådhuset og Torvalmenningen, hadde ført til nyregulering av sentrum til en mer brannsikker og tidsmessig bebyggelse, til dels i mur. Men de fleste bygninger i byen

var fremdeles av tre, og i bare én eller to etasjer. Så sent som i 1871 ble Bergen omtalt som «Nordens største treby».

«Svært få bygg var ført opp med utleie for øyet. Men smått om senn måtte nå den eldre bebyggelse vike for nye bygninger. Da byutvidelsen var et faktum i 1880, og de nye arealer var lagt under regulering, kom husbyggingen i gang for alvor.»

Det var denne byutviklingen som la grunnlaget for stiftelsen av Bergen Huseierforening i 1885.

På bildet ser vi også kontoret til «Bergens Telefonkompagni» og deres «Telefonstation». Bergens Telefonkompagni startet opp sin virksomhet i 1881 og driften

kom i gang året etter. Telefonen ble raskt populær og i 1883 hadde selskapet 333 abonnenter. I løpet av de første ti årene ble det trukket telefonlinjer til blant annet Laksevågneset, Kjøkkelvik og Sædalen. Alle telefonsamtaler ble håndtert av telefonoperatører som hovedsakelig var et yrke for kvinner.

Det er også verdt å merke seg de mange hestevognene som preget bybildet på denne tiden. Dette var lenge før automobilen ble allemannseie og de elektriske løperhjulenes inntog.

Vi registrerer samtidig, uten å ta stilling til noen pågående debatt, at det er skinner over torget og videre mot Bryggen.



Spør juristene



Gave som særeie

Jeg vil gi mine tre barn en million hver i gave. Den ene er i et samboerforhold, de to andre er gift. Hvordan kan jeg gjøre det slik at jeg kan være sikker på at disse pengene ikke inngår i eventuelle senere skilsmisseoppgjør/samlivsbrudd-oppgjør?

Du kan skrive et gavebrev hvor du opplyser at gaven skal være mottakers særeie. Da vil barna dine kunne dokumentere dette ved et eventuelt senere brudd. Det er ikke spesielle formkrav, men det kan være lurt at barna skriver under på dette for å unngå senere konflikter. Det er ikke krav om at ektefellene/samboeren underrettes om særeiet.

Avslå arv

Min tante har ingen livsarvinger. Hun ønsker å fordele arven sin på meg og andre slektninger i testament. Hun ønsker ikke at huset skal selges etter sin død, men at vi arvingene skal besørge utleie og vedlikehold osv. Jeg er usikker på om jeg vil det. Kan jeg eventuelt avslå arven. Hvordan gjør jeg det? Jeg har barn, avslår jeg i så fall på deres vegne også?

Om du avslår arv, så vil arven fordeles som om du er død. Det vil si at dine livsarvinger trer inn i din arveposisjon. Du kan ikke avslå arv på deres vegne.

Rent praktisk kan man gi avkall både før og etter den man skal arve går bort. Hvis du gir avkall etter at din tante er gått bort, må du melde dette til den som forestår skiftet.

Brukshindring studier

Jeg har de to siste årene studert i Oslo og leid ut min leilighet i Bergen. Nå skal jeg selge leiligheten. Kan jeg unngå skatt på gevinst på grunn av «brukshindring»?

Hovedregelen er at gevinst ved salg av bolig er skattefri når du har eid eiendommen i mer enn ett år, og brukt den som egen bolig minst ett av de to siste årene før salg.

For å få godskrevet botid uten fysisk å ha bodd i boligen, må du ha vært forhindret fra å bruke boligen på grunn av arbeid, helsemessige eller lignende grunner. Dessuten er det et krav at du ikke må ha kjent til, eller burde ha kjent til, brukshindringen da du kjøpte boligen. Du kan heller ikke samtidig bo og opptjene botid i annen bolig du eier.

Skattedirektoratet har uttalt at det å ta utdannelse ved skole eller universitet som ligger et annet sted kan regnes som brukshindring. Hvis du ønsker en sikker avklaring før du selger, kan du i forkant be om en bindende forhåndsuttalelse.



Leie ut i et halvt år?

Jeg skal på utveksling til våren og blir borte fra januar til juni. Kan jeg lovlig leie ut leiligheten min, eller er det minstetid for utleie på tre eller ett år? Jeg eier leiligheten.

Det er bra du spør, for man skal holde tungen rett i munnen når det gjelder varighet på leiekontrakter. Er tidsbestemt leieavtale for bolig inngått i strid med loven, skal avtalen anses som tidsubestemt.

I ditt tilfelle kan du lovlig leie ut for kortere tid enn tre år når du selv har et fravær fra leiligheten og skal tilbake til den.

Dette er i korthet reglene i husleieloven § 9-3: Minstetid på tre år kan du ha uten noen grunn og for alle typer boligutleie. Ettårskontrakter er lov for lofts-, sokkel- og tomannsbolig når utleier selv bor i den andre delen.

Kortere varighet er lov når utleieren selv skal bruke boligen etter endt leieforhold (og i noen andre tilfeller hvis du har en veldig god grunn). Men merk at varigheten og begrunnelsen for kortere varighet må stå i kontrakten. Og så må det hele være reelt, altså at du faktisk skal tilbake etter endt leieforhold.

Reparasjon av vinduer

Jeg bor i et sameie (seksjonert) med 12 leiligheter. Jeg har nå problemer med et vindu som ikke lar seg lukke skikkelig. Er det mitt eller sameiets ansvar å skifte vinduet?

Når det gjelder vedlikeholdsansvar i eierseksjonssameier, så må man alltid sjekke vedtektene først. Ansvarer kan være regulert i vedtektene, og det kan være annerledes enn i loven.

Men om du ikke blir noe klokere av å se i vedtektene, så vil neste kilde være eierseksjonsloven. Her er det særlig paragrafene 32 og 33 som er aktuelle.

I loven står det at seksjonseierens «vedlikeholdsplikt» omfatter vinduer, men ikke «utskifting» av vinduer. Men det vanskelige er jo av og til å avgjøre om det lønner seg å reparere eller om det faktisk må skiftes ut. Maling og reparasjoner er dermed seksjonseiers ansvar. Blir en vindusrute knust, kan den erstattes med en ny, og det må regnes som vedlikehold – det er bare hvis hele vinduet må skiftes at plikten påhviler fellesskapet.

I ditt tilfelle er det vanskelig for meg å bedømme hvorfor vinduet ikke lar seg lukke. Kanskje en vindus-fagperson kan si noe mer om hva som må til i dette tilfellet?

Twist med leietaker

Leietakeren min har flyttet ut, men vi blir ikke enige om oppgjør av depositumskontoen. Det var skader og skittent da han tilbakeleverte, noe jeg krever dekket. Han sier det var skittent da han flyttet inn og at dette går opp i opp. Hvordan kommer vi videre?

Her kan det se ut til at saken må til Husleietvistutvalget (HTU) for avgjørelse. HTU er tvisteløsningsorgan for husleiesaker. Les mer på htu.no om prosessen der.

Det viktige for deg er at du har reklamert raskt og senest innen 14 dager fra du fikk boligen tilbake. Du må også kunne dokumentere kravet ditt dersom saken går til HTU. Dokumentasjon vil typisk være ved bilder og kvitteringer osv. Dersom leietaker har krevd utbetaling av depositumet overfor banken, er det også viktig å overholde femukersfristen for å bringe saken inn for HTU.

Dersom leietaker ikke har klaget på at det var skittent da han overtok før nå, så har han reklamert for sent. «Leieren taper sin rett til å gjøre en mangel gjeldende dersom det ikke er gitt melding til utleieren om at mangelen påberopes, innen rimelig tid etter at leieren burde oppdaget den», jf husleieloven § 2-8.



TAKTEKKER Frantzen

På Bergens tak i generasjoner

Å velge Taktekker Frantzen skal være en trygg og positiv opplevelse

- * Vi er en Mesterbedrift
- * Utfører mer enn 500 vellykkede oppdrag hvert år
- * Over 90 år i bransjen
- * 25 lojale og dyktige fagarbeidere
- * Gode referanser og trygg økonomi
- * Høy 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.



55 31 61 64 - post@taktekker-frantzen.no - www.taktekker-frantzen.no

Nytt fra Bergen Huseierforening



Kontingenten for 2023

Kontingenten for 2023 sendes ut i disse dager. Vi håper du vil opprettholde medlemskapet! Hvis vi har epostadressen din, sender vi giroen per epost. Dette sparer vi porto på. Men om du ikke bruker epost, så sender vi det selvsagt til deg per vanlig post!

Medlemsmøter våren 2023

Vi planlegger flere medlemsmøter i 2023. Temaer blir både utleie, skatt, arv, testament, fremtidsfullmakter og eierseksjoner. Endelig oversikt over datoer for temamøtene er ikke fastlagt. Vi sender invitasjon til møtene i nyhetsbrevene. Hold deg oppdatert ved å abonnere på nyhetsbrevet. Møtene holdes i Bergen sentrum i lokalene til Advokatfirma Stiegler.

Har du ønske-temaer? Send oss en epost info@huseierforening.no



Anniken Mosby
advokat



Ole Christian Juriks
advokatfullmektig



Jon Håkon Hegdahl
advokat, Stiegler adv. firma



Medlemskap i julegave

Usikker på hva du skal gi til jul? Vi har gaven til den som har alt! Miljøvennlig og nyttig gave til huseiere, eller de som har tenkt å bli det! Gi i gave gratis juridisk rådgivning, tilbud og rabatter fra en rekke samarbeidspartnere, nyhetsbrev og medlemsblad.

Julegavemedlemskap koster kun 500 kr.

Betal enkelt med Vipps på huseierforening.no.

Nygårdsgaten Maling og Jernvare gir seg som samarbeidspartner

Bergen Huseierforening takker for mange år med godt samarbeid og gode rabatter for våre medlemmer. Vi oppfordrer alle til fortsatt å benytte Nygårdsgaten Maling og Jernvare, og andre lokale butikker med god service og fagkunnskap.

Vi ønsker alle våre medlemmer en riktig god jul og et godt nyttår!



AOG BYGG AS

Har du planer for din eiendom?

En del av
Allier Gruppen

Tømrerarbeid

Murarbeid

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!

Alt på én faktura



Medlemstilbud på strøm

Fjordkraft og Bergen Huseierforening har et samarbeid som gjør at alle bedrift- og privatmedlemmer kan bestille medlemsavtale på strøm. Du får en enkel spotavtale som følger markedsprisen fra time til time, noe som normalt gir lave priser over tid.

I tillegg til at du får strøm og nettleie på samme faktura, betaler du også bare for strømmen du bruker, etter du har brukt den.

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

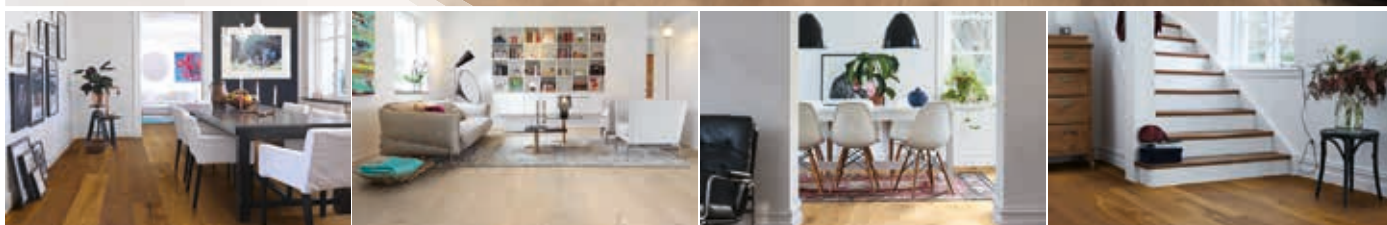
 **Fjordkraft**
Mer for pengene

Returadresse:
Bergen Huseierforening
Postboks 12 Kristianborg
5822 Bergen



**BEST PÅ
UTVALG
OG PRIS**
★★★★★

Medlemstilbud!



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*