

Overføre eiendom til neste generasjon?

Tips for et smidig generasjonsskifte

Boenhet som ikke er godkjent?

Les vårt intervju med Juss- og tilsynsavdelingen

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



Høy temperatur!

Det går mot sommer og vi slipper en stund å tenke like mye på ullundertøy og høye strømpriser.

Men når høsten kommer er det på 'an igjen! Bergen Huseierforening er kritisk til dagens strømsøtteordning. I dag går åtti prosent av ordningens tilskudd til de tjue prosentene av husstandene som bruker mest strøm. Nåværende støtte er den samme uavhengig av om forbruket er høyt eller lavt. Strømsøtten må heller motivere til energieffektivisering og tiltak som reduserer strømforbruket.

Enova gir midler til energieffektiviserende tiltak. Det er bra. Men det er for høye krav og for komplisert for private å søke og få støtte. Å etterisolere eller skifte ut trekkfulle vinduer, ville hjulpet på strømforbruket for mange husholdninger. Men slike relativt enkle tiltak støttes per i dag ikke av Enova.

Noe som derimot er positivt, er at Bergen kommune har etablert en ordning for støtte til varmepumper i private hjem.

Ellers er det nok av temaer å gripe fatt i for en liten huseierforening. I tillegg til daglig medlemskontakt om utleie, borettslag og sameier, naboforhold, skatt og arv, så kan vi også mene noe om skattereform, forslag til andre lovendringer, kommunale avgifter, eiendomsskatt, tomme lokaler, byggesak og det meste som gjelder fast eiendom. Vi har derfor besluttet å begrense telefontiden noe i løpet av uken, på den måten håper vi å få bedre tid også til denne typen engasjement. Les mer om dette på side 33.

Vi tar gjerne imot forslag og historier fra engasjerte medlemmer om saker å sette på dagsorden. Hva er viktig for deg som boligeier?

Vi ønsker dere alle en riktig

God sommer!



Anniken Mosby
daglig leder



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

HUSEIERNYTT
ISSN 1500-1024

Utgiver:
Bergen Huseierforening

Styret i Bergen Huseierforening:
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...

Risiko for hvitvasking ved omsetning av eiendom

Kjøp og salg av eiendom ved blanco-skjøter kan brukes til å hvitvaske kriminelt utbytte. Det viser en ny rapport fra Økokrim.

Et blanko-skjøte kan brukes ved kjøp og salg av eiendom når kjøperen ønsker at kjøperens navn ikke skal skrives inn i skjøtet. Utfordringen er at slike blanco-skjøter også kan brukes til å hvitvaske utbytte fra kriminalitet og for å finansiere terror.

– Det er mye penger i omsetning av eiendom. I vår trusselvurdering peker vi på at profesjonelle aktører, som for eksempel eiendomsmeglere, har et stort ansvar for å sørge for at lover og regler følges. Konsekvensen av misbruk undergraver tilliten til vår samfunnsmodell, sier sjef for Økokrim, Pål Lønseth.

Antall mistenkelige meldinger fra eiendomsmeglere har økt fra 574 i 2018 til 2151 i 2022, og de nå er den største rapporteringsgruppen etter bankene i antall.



Varmepumpestøtte

Bergen kommune etablerer en ordning for støtte til innkjøp av varmepumper i private hjem.

Med ordningen kan innbyggerne få dekket inntil 40 prosent av kostnadene for varmepumpe og montering, begrenset til 6 000 kroner. For husstander med lavere samlet skattepliktig inntekt enn 750 000 kroner kan inntil 10 000 kroner dekkes.

Det er satt av 14,5 millioner kroner til dette strømsparetiltaket. Det holder til 2 233 varmepumper.

Det vil antagelig bli flere søkere enn det er penger i potten. I så fall blir det loddtrekning blant husstandene med samlet inntekt under 750 000 kroner.

Det skal også etableres en ordning for støtte til innkjøp av solceller og varmepumper for borettslag og sameier.





PROBLEM MED SKADEDYR?
Kontakt oss 33 33 00 00

Det beste alternativ
PELIAS
NORSK SKADEDYRKONTROLL

Sopp- Radon- & Skadedyrkontroll
www.pelias.no

Nå blir det enklere å bygge mikrohus

Fra 1. juli gjelder nye regler for frittliggende boliger på inntil 30 kvadratmeter. Målet med de nye reglene er å legge til rette for alternative boformer, slik at det blir enklere og mer kostnadseffektivt å bygge mikrohus.

Det endres ikke på kravene til sikkerhet og du må fortsatt søke kommunen for å sette opp en slik bolig.

– De nye reglene åpner også for mer egeninnsats i husbyggingen, fordi vi ikke lenger krever bruk av ansvarlig foretak eller uavhengig kontroll ved oppføring, sier direktør i Direktoratet for byggkvalitet Per-Arne Horne.

Det gjøres endringer i både byggt teknisk forskrift (TEK17) og saksbehandlingsforskriften (SAK10). Reglene i plan- og bygningsloven forblir uendret, og mikrohuset kan bare plasseres på eiendommer som er regulert til bebyggelse.

– Mikrohus får færre byggt tekniske krav enn en vanlig enebolig, men kommunale arealplaner kan sette begrensninger både for plassering av huset, hvordan og hvor mye du kan bygge på de enkelte tomtene, understreker Per-Arne Horne.

De nye reglene gjelder for frittliggende boligbygninger på inntil 30 kvadratmeter bruksareal, med én boenhet i én etasje uten kjeller. Bygningen kan ikke på noe punkt overstige en høyde på 4,5 meter over bakken. Bygningen må brukes til boligformål og må inneholde stue, kjøkken, soveplass, bad og toalett. Løsninger for vann og avløp, renovasjon, atkomst og parkering må følge plan- og bygningsloven.

Kilde: dibk.no



Sintef anbefaler større parkeringsplasser

Når parkeringsplassene er små og bilene store, blir det nødvendigvis flere skader og tvistesaker. Hver bil krever stadig mer parkeringsplass.

– Våre anvisninger blir ofte vist til i tvistesaker. Det er bakgrunnen for at vi nå skal revidere anvisningen om parkeringsplasser og garasjeanlegg, sier seniorrådgiver Anders Kirkhus i SINTEF.

I TEK17 er standarden 1,8 meter bred og med ytre overheng på 12 meter. Men bilstørrelsene som ligger til grunn for «dimensjonerende personbil» er basert på gamle mål som ikke stemmer overens med dagens biler. Når SINTEF skal revidere Byggt forskerens anvisning «Parkeringsplasser og garasjeanlegg», er målet å angi mer detaljert hva som er nødvendig plass for bil og manøvrering, angi mer detaljert hva som er nødvendig plass for å komme inn og ut av bilen, samt gå forbi bilen og ha et bedre dokumentert underlag for sine anbefalinger.

– Ut fra statistikken mener vi det må være riktig å nå sette bredden på dimensjonerende personbil til 1,9 meter. Bredde med spill mener vi må settes til 2,1 meter og dimensjonerende svingdiameter til 13 meter, sier Kirkhus.

Likestilling gatelangs?

Hvor mye plass får kvinner når lokale myndigheter foreslår adressenavn på torg, gater og veier? Er det likestilling i Sentralt stedsnavnregister (SSR), som forvaltes av Kartverket?

Det er kommunene som har ansvaret for å bestemme stedsnavn. Adressenavn er ofte knyttet til historiske personer. Tradisjonelt har menn vært vurdert som de viktigste, iallfall sett i lys av historieskrivingen, selv om dette nå er i endring.

Språkforsker Krister Sande Kristoffersen Vasshus ved Universitetet i Bergen forteller til Kartverket at dansk forskning

viser at store torg og gater oftere har mannsnavn, mens små plasser og veier får kvinnenavn. Han antar det samme er tilfelle her i Norge.

– At kvinner ofte får små plasser og veier oppkalt etter seg, kan sees som et uttrykk for at vi ikke har full likestilling. Noen torg og småplasser som tidligere ikke hadde navn, kan i dag bli navngitt for å få opp antallet kvinnenavn i gatelandskapet. Om så er tilfelle, kan en si at intensjonen er god, men at resultatet blir skeivt når alle de små

plassene får kvinnenavn, sier han.

Kilde: Kartverket.no



Gavekort til studenter som melder flytting til Bergen

Bergen kommune inviterer studenter som er folkeregistrert i andre kommuner til å melde flytting til Bergen. Kommunen trenger folkeregistrerte studenter for å gjøre Bergen til en enda bedre studentby.

Studenter fra andre kommuner som har meldt flytting til Bergen etter 1. januar 2022, kan søke om å få et gavekort på 2 000 kroner fra Bergen kommune. Kortet kan brukes til kultur, mat eller opplevelser i Bergen. Bergen kommune har 1 000 kort, som deles ut til de første som oppfyller kriteriene og får godkjent sine søknader.



PROBLEM MED FUKT ELLER HUSSOPP?

Kontakt oss 33 33 00 00

PELIAS
NORSK SKADEDYRKONTROLL

Sopp- Radon- & Skadedyrkontroll
www.pelias.no

Eiendomsskatt i Bergen 2023

For 2023 har Bergen kommune 729 millioner kroner i inntekter på eiendomsskatt fra bolig

Satsen for eiendomsskatt er uendret, med fem promille for næringseiendommer og 2,8 promille på for boliger og fritidseiendom. Bunnfradraget for boliger og fritidseiendommer er etter budsjettavtalen satt til 800 000 kroner. For boliger er eiendomsskattegrunnlaget 70 prosent av boligverdien fra Skatteetaten/kommunal takst.

Noen kommuner har eiendomsskatt, andre har ikke. I Oslo er det eiendomsskatt, men der er bunnfradraget fire millioner.



45 000 nye matrikkelenheter

I 2022 ble det opprettet over 45 000 nye matrikkelenheter i Norge. Kartverket har utviklet matrikkelrapporter som er fritt tilgjengelige.

I rapporten fremkommer hvor mange matrikkelenheter som er opprettet hvert år siden 2010. Rapportene kan benyttes til videre analyser eller som arbeidslister. Rapportene kan lastes ned gratis og alle blir oppdatert månedlig.

Rapportene er i første omgang utarbeidet for kommuner og Kartverket, men også andre som blant annet profesjonelle utbyggere, eiendomsutviklere, større hjemmelshavere og studenter vil ha nytte av disse rapportene.



Utbetaler forsinkelsesrenter

Høsten 2022 ble det slått fast at praksisen Sammen har hatt for oppbevaring av depositum i forbindelse med utleie av studentbolig, ikke har vært i samsvar med loven.

Sammen beklager og har avviklet depositumsordningen. De som har hatt depositum hos Sammen de tre siste årene, kan ha krav på forsinkelsesrente. Sammen opplyser at alle som har et rettmessig krav hos dem skal få tilbakebetalt forsinkelsesrente. Kravet foreldes etter tre år, og i praksis betyr dette at det kun blir utbetalt forsinkelsesrenter for tidsrommet 17.11.2019 til 15.12.2022.

HTU doblet antall saker i 2022

2022 var første hele driftsår hvor Husleietvistutvalget behandlet tvister om leie av bolig fra hele landet. Året har vært travelt, og preges av en markant økning i antall tvistesaker.

Sammenlignet med 2021 er økningen om lag 54 prosent. Dette fremgår av årsrapporten fra HTU. I 2022 har hovedprioriteringen vært å holde saksbehandlingstiden nede, opprettholde kvaliteten i saksbehandlingen og gjøre HTUs tjenester kjent over hele landet, leser vi i rapporten.



Foto Veronika Stuksrud

Av Jon Håkon Hegdahl, advokat/partner Stiegler Advokatfirma AS
og Chris-André Herland Fløtre, advokatfullmektig Stiegler advokatfirma AS

Hvordan overføre eiendom til neste generasjon?

Det vil ha stor betydning om overføringen av eiendom skjer i levende live, eller om overføringen først skal skje etter at nåværende eier har gått bort. Vi vil her gi en del påpekninger og anbefalinger som er viktige å ha med ved overføring av familiens eiendommer.

Overføring av eiendom i levende live

For å oppnå et smidig generasjonsskifte kan det være lurt å overføre eiendom til barna mens du lever. Dette kan gjøres ved gave, salg eller ved arveforskudd.

Gave og salg

I levende live har foreldrene i utgangspunktet full råderett over egen formue. Dersom foreldrene har flere barn, og ikke ønsker å dele likt mellom barna, står foreldre derfor fritt til å overføre eiendom til kun et av barna som en gave. Utgangspunktet, dersom ingenting annet er avtalt, er at gaver fra foreldrene ikke regnes som forskudd på arv.

Dersom den ene forelderen sitter i uskiftet bo etter en avdød ektefelle, gjelder det begrensninger for hvor mye forelderen kan gi i gave. Gjenlevende kan ikke, uten samtykke fra de andre barna, gi gaver som står i «misforhold til formu-

en i uskifteboet», jf. arveloven § 23. Vi anbefaler den som sitter i uskiftet bo å få juridisk bistand til å foreta større gave-disposisjoner.

Foreldrene kan også selge eiendom til barna. Vederlaget kan settes til markedsverdi eller avtalt «gavepris». Gaveelementet, det vil si forskjellen mellom vederlaget og markedsverdien, er ikke skattepliktig for mottakeren.

Ved et salg bør det uansett inngås en skriftlig avtale. Vi anbefaler bruk av en kjøpekontrakt som inneholder bestemmelser om partene, salgsobjektet, betaling og kostnader, oppgjør, heftelser og overtakelse. Dette kan potensielt hindre eller redusere en fremtidig konflikt.

Det er greit å være oppmerksom på at avhendingslova, loven som regulerer kjøp

og salg av eiendom, i prinsippet også gjelder ved gaveoverføring og salg fra foreldre til barn. Loven inneholder flere ufravikelige regler, blant annet om når eiendommen regnes for å ha en mangel, som vil fylle ut den muntlige eller skriftlige salgsavtalen mellom familiemedlemmene.

Gaveoverføringer eller salg til «gavepris» kan være en kime til konflikter. Det er derfor lurt å gå i dialog med barna for å avklare hvilke forventninger de kan ha.

Forskudd på arv

Foreldrene kan også gi eiendom i forskudd på arv til barna. Et arveforskudd skal tas hensyn til ved et senere arveoppgjør, slik at foreldre kan sikre at verdier deles likt.

Vær oppmerksom på at overføringen



bare blir regnet som forskudd på arv dersom dette settes som en betingelse på ytelsestidspunktet. Hvis ikke dette klart fremgår, vil overføringen bli regnet som en gave. De andre barna kan da ikke kreve eiendomsverdien avkortet i mottakers arv.

Før overføring skjer som arveforskudd bør det derfor utformes et skriftlig gavebrev, som viser at eiendommen er ment som forskudd på arv, og at eiendomsverdien – som må klarlegges – skal avkortes i barnets arv.

Dersom foreldrene ønsker full likedeling ved arvefallet, kan det være en ide å presisere i gavebrevet at ytelsen skal reguleres etter konsumprisindeksen eller eiendomsprisveksten. Gavebrevet bør også gjøres kjent for de andre barna.

Ønsker foreldrene likedeling allerede når eiendommen overføres som arveforskudd, kan foreldrene gi de andre barna penger eller annen gave med samme verdi.

Dersom den ene forelderen sitter i uskiftet bo, gjelder det også begrensninger i adgangen til å gi arveforskudd. Vi anbefaler også i slikt tilfelle at den som sitter i uskiftet bo søker juridisk bistand.

Også livsarvingenes pliktdelsarv utgjør en skranke for hvor mye du kan gi i arveforskudd. Størrelsen av pliktdelsarv vil avhenge av boets størrelse.

Det kan være vanskelig å påse at utdeling av eiendom som arveforskudd går riktig for seg. Vi anbefaler bruk av advokat ved slike disposisjoner.

Tinglysing

Selv om det ikke er påkrevd, bør eierskiftet ved gave, salg eller arveforskudd tinglyses for å sikre rettsvern for overføringen. Ny eier blir da beskyttet mot både kolliderende rettigheter og mot gjeldsforfølgning mot tidligere eier.

Ved tinglysing utløses dokumentavgift på 2,5 prosent av eiendommens reelle markedsverdi. Det skal altså ses bort fra en eventuell «gavepris». I tillegg kommer et tinglysingsgebyr på 585 kroner.



Overføring av eiendom etter bortgang

Vi vil anbefale at det utformes testament dersom foreldre har en klar plan for hvem som skal overta eiendom. Det kan være lurt å gå i dialog med barna for å avklare om noen er motivert for å overta eiendom. Vedkommende kan i så fall i testamentet utpekes som mottaker av eiendom.

For at et testament skal være gyldig, må det oppfylle strenge formkrav. Vi anbefaler derfor at en tar kontakt med advokat ved utforming av testament.

Uten testament vil hele arven fordeles mellom barna og gjenlevende ektefelle

etter reglene i arveloven. Fritidseiendom eller bolighus vil da bli sameie mellom alle arvinger. Det kan være risiko for at slike sameier kan ende i konflikt, fordi det kan være uenighet mellom barna om hvordan eiendommen skal brukes og vedlikeholdes.

Hvis flere av barna blir sittende med eiendom i sameie, anbefaler vi at det utformes en sameieavtale som regulerer bruk, vedlikehold osv. Dersom flere arvinger mottar eiendom i sameie, kan de selvsagt også inngå avtale om at et (eller flere) barn kjøper ut de andre barna.

Tinglysing

Hvis eiendom overføres som arv etter foreldrenes bortgang, får arvingen helt eller delvis fritak for dokumentavgift. Fritaket gjelder kun for den ideelle delen av eiendommen som arvingen har krav på som arv, uavhengig av hvem som blir sittende med hele eiendommen etter skiftet.

Kort om skatte- og avgiftsreglene

Arveavgift ble avskaffet i 2014. Ved regjeringsskiftet i 2021 ble det imidlertid varslet at arveavgiften skulle tilbakeføres, men dette har foreløpig ikke skjedd.

Noen overfører eiendom til barn allerede nå, i form av gave, salg eller forskudd på arv, ut fra en frykt for at arveavgiften returnerer.

Det er ikke skatt på selve eiendomsoverdragelsen mellom foreldre og barn. Men dersom barnet selger eiendommen i fremtiden, kan det hende at barnet må skatte av salget.

For boligeiendom vil salg være skattefritt for barnet dersom:

- Barnet har eid boligeiendommen i minst 1 år før salg.
- Barnet har bebodd boligeiendommen i minst 12 av de siste 24 månedene før salg.

For fritidsbolig må barnet ha eid og brukt fritidseiendommen i minst 5 år før salget.

Hvis verken foreldre eller barnet oppfyller vilkårene for et skattefritt salg, for eksempel fordi foreldre har kjøpt ei-

endommen som en investering og ikke som bolig, beregnes den skattepliktige gevinsten ut fra hva foreldrene i sin tid kjøpte eiendommen for. Barnet må da skatte av differansen mellom salgsverdi og den verdi foreldre i sin tid kjøpte eiendommen for.

Dersom foreldrene oppfyller vilkårene for et skattefritt salg for sin del, men barnet ikke oppfyller vilkårene for sin del, beregnes skattegrunnlaget ut fra differansen mellom hva eiendommen var verdt da barnet henholdsvis overtok og solgte den.



Komediebakken 9 - 5010 Bergen - Tlf. 55 90 45 30
www.boligselskapet.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, 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 (ved fotballbanen på Møhlenpris)
 Tlf. 55 32 22 10
 E-post: helrute@broadpark.no
www.heleruter.no



På besøk hos Geitanger Bygg

Geitanger Bygg er en byggevarehandel som har alt du trenger for å bygge et hus. Bedriften ble etablert i 1990 og har siden 2019 holdt til på Midttun. Vi tok turen for å se på (de nye) lokalene, benytte medlemsfordelen og slå av en prat med daglig leder Frode Søfteland og Tina Åstveit på privatavdelingen.

Av advokatfullmektig Ole Christian Juriks

Geitanger Bygg rakk akkurat å komme seg i hus på Midttun før koronapandemien og restriksjonene ble innført våren 2020.

-Vi kom oss ut akkurat i tide, men det var på hengende håret, forteller Tina.

- Mens mange dessverre måtte stenge ned hadde vår bransje ingen grunn til å klare. Ingen kunne dra på ferie så de brukte tid og penger på å pusse opp, bygge terrasse, bytte gulv og vinduer.

- Det slo på en måte ut litt motsatt enn det gjorde for mange andre bransjer. Vi hadde det vanvittig travelt, forteller Frode.

Savner ikke Kanalveien

Geitanger Bygg holdt tidligere til i Kanalveien, ikke langt fra kontoret til Bergen Huseierforening. Den omfattende utbyggingen av Mindemyren, og behov for større plass, gjorde det nødvendig for Geitanger Bygg å flytte. Frode og Tina kan fortelle at de ikke savner sine tidligere lokaler i Kanalveien.

- Her er alt bedre, sier Frode, før han fortsetter; bedre parkering, dagslys i

lokalene, alt er bedre. Guttene på lageret har fått en helt ny hverdag, nå som de ser lyset. Det er rent, fint og trivelig for de som jobber her.

Omringet av fiender

Bare et steinkast på hver sin side av Geitanger Bygg holder de store nasjonale konkurrentene Byggmax og Coop Obs Bygg til, og vi spør om det ikke er en ulempe.

-Snarere tvert imot, svarer Frode.

-Det er en fordel å ha alt samlet på ett sted. For da vet folk hvor de kan dra for å handle byggevarer. Og det er vi som har best parkeringsplass og det er en fordel i konkurransen.

Parkering og gjennomkjøring

Parkering er viktig når man skal flytte planker og store ting.

- Her har vi nesten 100 parkeringsplasser til disposisjon, som vi deler med Kiwi som også holder til i bygget forteller Tina. Hun understreker at det også er en fordel å kunne handle byggevarer og dagligvarer på samme tur.

- Så har vi fortsatt gjennomkjøring på lageret, fortsetter Frode.

-Så om du skal ha planker og store ting så kjører du inn på den ene siden, laster på og kjører ut på andre siden. Da slipper du å parkere, og så slipper du å bli våt når det regner. Gjennomkjøring hadde vi også i Kanalveien, og det var veldig viktig å få med når vi flyttet opp her. Du skal kunne kjøre inn og kjøre ut, uten å rygge og uten noe styr, konkluderer han.

Energieffektivisering

Energieffektivisering er i vinden. Har Geitanger Bygg merket noe til at kundene har blitt bevisst strømsparing?

Frode forteller at det særlig har vært en del forespørsler fra folk som skal bytte vinduer:

- I hus fra 70- og 80-tallet er det utrolig dårlig u-verdi på vinduene, som innebærer at mye varme går gjennom vinduene. Om du legger inn trelags glass i vinduene får du en helt annen varme i husene, forteller han.

- Det som er kjedelig er at vinduer har blitt en del dyrere, fordi glass er kraft-



God plass til å kjøre gjennom lageret



Christian Solbakken hjelper vår utsendte å sage en planke



Marius Syljeset er butikkansvarlig



Tina Åstveit viser frem utvalget av takstein



Daglig leder Frode Søfteland på kontoret

krevenne å lage. Men vinningen går ikke opp i spinningen. Mange vil ha veldig god effekt av å bytte vinduer, legger Tina til.

- Vi tilbyr også etterisolering med trefiberisolasjon, noe som er ganske i vinden for tiden. I stedet for å kripe opp på loftet og fysisk isolere så blåser man isolasjon inn. Det er en enkel måte å isolere loft, som ofte er ganske kalde i gamle hus. Vi leverer isolasjonen og samarbeider med et firma som står for blåsingen.

Prisutvikling på trelast

De siste par årene har prisen på trelast steget vesentlig, og mange har utsatt sine byggeprosjekter. Hvordan har Geitanger Bygg merket denne utviklingen?

- Vi merker at privatmarkedet har blitt borte de siste 8-9 månedene. Men vi leverer mye til det profesjonelle markedet og der ser vi ingen nedgang i fjor sammenlignet med året før. Prisene på trelast har gått ned med cirka 40 prosent det siste året. Det er ikke helt der det var før den voldsomme prisstigningen, men nå begynner det å komme tilbake til et brukbart nivå.

Hjelp til ditt prosjekt

Geitanger Bygg kan bistå med prosjektering og utregning til mindre prosjekter. De gjør ikke selve byggearbeidet, men har til gjengjeld liste over gode håndverkere som de anbefaler.

- Vi kan bistå med å dimensjonere hva som må til og regne ut materialkostnaden. Hvis vi får leveringen på materialer så koster ikke det noe. Vi har en liste over flinke byggmestere, som kunden kan kontakte, for å få tilbud på jobben. På den måten får du den beste prisen, forteller Frode.

Vår utsendte bemerker at det er et godt tilbud for medlemmer som for eksempel skal lage platting eller tilbygg. Husk at når du engasjerer håndverkere er det viktig å få et prisoverslag, så du vet hva du har å forholde deg til. Vi anbefaler også å sjekke historikken til firma du engasjerer, at det er mva-registrert og at det ikke risiko for at firmaet går konkurs.

Strekker seg langt for kundene

- Vi prøver å strekke oss langt for at kunden skal bli hjulpet, forteller Frode, og fortsetter: Også er vi ærlige om hva du får. Vi skal ikke sette forventningene for

høyt, men heller gi en realistisk forventning om hva du kan forvente, og heller selge det riktige produktet fremfor det dyreste. Det hender folk kommer innom og ber om ting som ikke eksisterer, da er det viktig å være ærlig om produktets begrensninger. Har du en hund på 60 kilo så får du riper i en parkett.

Medlemsfordelen

Før besøket avsluttes gjennomfører vi et kjøp med medlemsfordelen. Medlemsfordelen er 30 prosent rabatt på trelast og 10 prosent rabatt på parkett.

Vi får hjelp fra en av de ansatte på lageret som måler opp og sager det vi etterspør. Geitanger Bygg har ikke forsikring for bruk av elektrisk sag i sine lokaler, så den ansatte må sage manuelt, det gjør han til gjengjeld til gangs.

Vi får god service hele veien fra lager til kasse, av hyggelige og blide folk. Takk for besøket. Vi kan absolutt anbefale Geitanger Bygg til ditt neste byggeprosjekt!

Dugnad

-vårens vakreste eventyr

Både opprydding i egen hage og dugnad i borettslaget eller sameiet kan være en hyggelig våraktivitet. Det blir fint, og det kan faktisk også være hyggelig!

Beboere blir bedre kjent med hverandre og kan få luftet saker utenom de formelle rammene i årsmøte eller generalforsamling.

Styret må innkalle i god tid, og stille godt forberedt med hageredskaper, arbeidsliste og nødvendig utstyr.

Serveres det også mat og drikke, kan stemningen bli god!



- Varsle i god tid
- Unngå dugnad i tilknytning til langhelg
- Sett opp flere alternative dager
- Lag en god arbeidsliste
- Ha oppgaver for alle, også barna
- Server mat og drikke underveis, eventuelt grillfest etter dugnaden
- Belønning

Felle trær med motorsag?

Kanskje ikke så god idé... For hvilket ansvar har sameiet eller styret dersom noen skader seg på dugnaden?

De som deltar frivillig på dugnad er ikke arbeidstakere. Styret har derfor ikke arbeidsgiveransvar etter arbeidsmiljøloven. Borettslaget eller sameiet vil likevel kunne bli erstatningsansvarlig etter vanlige erstatningsregler dersom noen skader seg.

Generelt bør styret være tilbakeholdne med å sette opp oppgaver med stor skaderisiko (motorsag, maling fra stige ol).

Hvis noen likevel gjør usikret og farlig

arbeid på dugnad, så bør styret vurdere å avverge eller stanse dette.

Styremedlemmers erstatningsansvar i eierseksjonssameier er ikke lovfestet. Men generelt kan det tenkes at sameiet kan bli erstatningsansvarlig etter en slags mild form for arbeidsgiveransvar for ulykker på dugnader. Men det er derfra et ganske langt steg til at de enkelte styremedlemmene blir ansvarlige.

Sjekk også gjerne forsikringen sameiet har. Les vilkårene og snakk gjerne med selskapet ved behov og få avklart hva som er dekket i sameiets forsikring.



Gebyr for de som sluntrer unna?

Det er alltid noen som ikke møter på dugnad. Og da skal de jammen få betale for seg i stedet. Eller, vent nå litt... Hvordan var nå dette med dugnadsplikt og betalingsplikt?

Lagets plikt

Utgangspunktet er at borettslaget og sameiet plikter å forestå vedlikehold, opprydding og lignende på lagets fellesarealer, og at det kan engasjere håndverkere og gartnere til å utføre arbeidet. Utgiftene må andelseierne og seksjonseierne dekke som en del av sine felleskostnader.

Ikke plikt for den enkelte

For å få ned kostnadene kan man i stedet eller i tillegg holde dugnad. Men ikke alle har fysisk mulighet til å delta på dugnad, og styret kan ikke pålegge beboere å delta på dugnad. Man kan heller ikke pålegge eiere og andelshavere å skaffe andre som kan delta for dem om de selv ikke kan eller vil. Dugnadsplikt har man altså ikke lov hjemmel for.

Dugnadsgebyr?

Da er neste spørsmål om styret kan kreve at de som ikke deltar på dugnaden, betaler et gebyr i stedet. Det blir valgfritt å delta, men de som ikke deltar må for eksempel betale 1 000 kroner. Nei, en slik ordning er ikke lov.

Dersom ingen stiller opp til dugnad må borettslaget eller sameiet leie folk for å få utført det arbeidet som kreves for å oppfylle vedlikeholdsansvaret. Men disse utgiftene vil jo i neste runde bli veltet over på andelseierne og seksjonseierne i form av økte felleskostnader.

Belønne de som deltar

I stedet for å straffe dem som ikke deltar, er det bedre å belønne dem som faktisk deltar på dugnaden. Å bruke sameiets eller borettslagets midler for å betale de som stiller opp, er lov.

Koster det 20 000 kroner å leie eksterne til å ta vårdugnaden i hagen, må dette i

så fall dekkes av felleskostnadene. Velger man i stedet å belønne de seksjonene eller andelene som deltar på dugnad, kan styret sette en timepris på for eksempel 200 kroner. De som deltar får utbetalt, de som ikke deltar, får ikke noe utbetalt.

Skatteplikt?

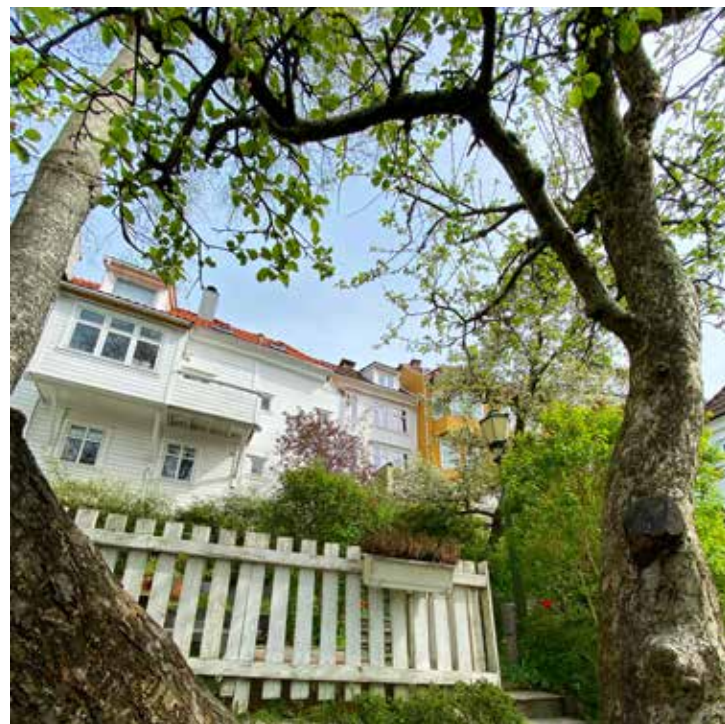
Dersom den enkelte får utbetalt mindre enn 10 000 kroner i året fra sameiet eller borettslaget, er det ikke skattepliktig.

Leietakers dugnadsplikt

Leietakere har i utgangspunktet ikke plikt til å stille på dugnad med mindre det er uttrykkelig presisert i leiekontrakten. Men det kan jo selvsagt være hyggelig og sosialt for leietaker å delta.



Hvorfor bør du inngå tidsbestemte leieavtaler?



Av advokat Anniken Mosby

En leieavtale kan inngås for bestemt eller ubestemt tid. Står det en sluttdato i avtalen, er den tidsbestemt. Står det ikke en sluttdato, er avtalen tidsubestemt. Vi anbefaler tidsbestemte kontrakter. Men hvorfor gjør vi det?

De tidsubestemte avtalene har ikke bestemt på forhånd når leieforholdet skal slutte. Avtalen gjelder til en av partene sier opp leieforholdet. Leietaker kan si opp med avtalt frist uten grunn. Men det er strenge krav til utleiers oppsigelse. Og vi anbefaler derfor ikke tidsubestemte kontrakter. Vi har sett flere eksempler på at det har vært umulig eller nesten umulig for utleier å si opp en leietaker som ikke vil ut, hvis grunnen ikke er god nok.

Hovedregel: Minst tre år

Du kan alltid leie ut med en varighet på minst tre år. Når leieperioden er ute, står du fritt til å inngå ny kontrakt med de samme leierne eller med noen andre. Og når du inngår ny kontrakt, kan du også enklere endre leiesum og andre betingelser.

Kortere varighet enn tre år?

En del utleiere synes imidlertid at tre år er for lang tid å binde seg til, og inngår derfor kortere kontrakter. Noen ganger er det lov, mens andre ganger kan det være i strid med loven. Kommer du inn under en av lovens unntaksbestemmelser nedenfor, kan du lovlig inngå kontrakter med kortere varighet.

Unntak 1: ett år for enkelte leieforhold
Du kan leie ut i ett år (eller mer) dersom leieforholdet gjelder loftsbolig i enebolig,

lig, sokkelbolig i enebolig eller bolig i tomannsbolig. Men forutsetningen er at utleier bor i samme hus og at sluttdatoen fremgår av kontrakten.

Unntak 2: annen gyldig grunn

Du kan leie ut tidsbegrenset for kortere tid enn tre år dersom utleieren eller noen i utleierens husstand selv skal bruke boligen til bolig etter endt leieforhold, eller dersom du har annen gyldig årsak. Forutsetningen er at sluttdatoen fremgår av kontrakten og at grunnen for kortere varighet er gyldig og reell og er tatt med i kontrakten.

Det er strenge krav til hva som er annen saklig grunn. Konkrete planer om salg av boligen, vil normalt være tilstrekkelig grunn, men blant annet avhengig av hva slags bolig det gjelder.

Leiers ønske ikke gyldig grunn

Det som heller ikke er gyldig grunn, er at man ønsker en prøveperiode. Kortere tidsbegrensning kan heller ikke lovlig avtales med den begrunnelse at leier bare har behov for kortere tid. Det kan godt tenkes at en leier kun har behov for leiligheten i ett år. Men for å ivareta leiers behov for å komme seg ut av kontrakten, kan man gi leier rett til å si opp leieavtalen.

Oppsigelsesadgang i leieperioden

Uansett hvilken av disse tre variantene som gjelder, kan det avtales at leieforholdet enten ikke skal kunne sies opp i det hele tatt opp før sluttdato, eller at det skal kunne sies opp med en frist som avtales i kontrakten. Det kan også avtales mellomløsninger med bindingstid en periode og deretter oppsigelsesadgang. Er verken det ene eller andre alternativet fylt ut i kontrakten, gjelder lovens hovedregel om tre måneders oppsigelsesfrist, også innenfor de tidsbestemte avtalene.

Konsekvensen

Dersom du har inngått en leieavtale med kortere varighet enn det lovens alternativer gir, vil kontrakten lovlig fortsetter på tidsubestemte vilkår. Inngår du for eksempel en ettårskontrakt der det skulle vært en treårskontrakt, og leieren flytter ut etter endt tid, så skjer det jo ikke noe mer. Men får du en leier som ikke flytter ut når ettårsperioden er ute, og det blir en rettslig tvist av dette, må du regne med å tape. Merk også at kontrakten ikke da går over til treårskontrakt, men til en løpende tidsubestemt avtale uten sluttdato dersom den avtalte varigheten er lovstridig.



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



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



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

Medlemsfordeler - Prioritert oppfølging, gratis befaring og 10% avslag på veiledende materialpriser.

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



Hele Ruter A/S 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



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

Gratis og uforpliktende befaring for medlemmer. 30 % rabatt.
tel 55 95 28 80 - post@modumbergen.no - www.modumbergen.no



ST Sikkerhet & Lås Technology har smarte løsninger og produkter som kode-lås, smart nøkkelboks, elektronisk sylinder og mere til.

Medlemmer får 15 % rabatt på materiell og 5 % rabatt på arbeidstimer i åpningstiden fra klokken 8 til 16.

Opplys om medlemskapet ved bestilling og kjøp av utstyr og tjenester.



VB-Gruppen tilbyr rørleggertjenester og favner mer enn 1900 medarbeidere over hele landet.

Medlemmer får 15 % rabatt på veiledende priser.

Opplys om medlemskapet ved bestilling av tjenester.



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

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

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



Pelias Radonmåling – tiltak mot radon – skadedyrkontroll - skadedyrbekjempelse - hussopp – muggsoppsanering – behandling mot mit, 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 - 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

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



Huseierforeningens Ole Christian Juriks i samtale med kommunens Ulf Sæterdal
Foto: Morten Tellefsen, Bergen kommune

Tilsyn med byggesaker og ulovligheter

Intervju med leder for Juss- og tilsynsavdelingen, Ulf Sæterdal

Hva kan du gjøre på egen bolig uten å søke, og hva krever søknad og godkjenning fra kommunen? Og ikke minst; hva blir konsekvensen om du trår feil.

Av advokatfullmektig Ole Christian Juriks

Vi satte oss ned med avdelingslederen for Juss- og tilsynsavdelingen i Plan- og bygningsetaten i Bergen kommune, Ulf Sæterdal. Denne avdelingen behandler blant annet klager på vedtak i byggesaker, og driver tilsyn og ulovlighetsoppfølging. Årlig mottar avdelingen mellom 600 og 700 bekymringsmeldinger om mulige forhold som er i strid med plan- og bygningsloven.

- Det er et komplekst regelverk. Tiltakshaver – boligeier – har en forpliktelse til å sette seg inn i dette regelverket og ikke sette i gang med noe uten å ha søkt på forhånd dersom det er søknadspliktig, innleder Sæterdal.

Hva krever søknad?
Så hvordan kan huseier vite om det planlagte prosjektet er søknadspliktig?

- Vanlig vedlikehold, innvendig oppussing og noen byggetiltak som for

eksempel å sette opp lettvegger, kan du gjøre uten søknad, sier Ulf Sæterdal

- Mindre kompliserte tiltak kan du gjøre på egenhånd selv om du må søke. Mens litt større kompliserte tiltak må du søke om ved hjelp av ansvarlige foretak. Skal du etablere en ny boenhet eller slå sammen boenheter må du ha et ansvarlig foretak som søker for deg, og ansvarlig foretak må prosjektere og utføre arbeidet.

Mye info på dibk.no
Han viser til byggesaksforskriften som finnes på Direktoratet for byggkvalitets nettsider dibk.no. Der kan du trinn for trinn få en avklaring av om akkurat ditt prosjekt må søkes om.

Veiledningsmøte hos kommunen
- Om du er i tvil eller vurderer å søke om noe, tilbyr Plan- og bygningsetaten i Bergen kommune inntil 15 minutters

et gratis, generelt veiledningsmøte Her vil du få veiledning i enkle byggesaks-spørsmål som gjelder for ditt tiltak. Kundeveilederne veileder også om hvor du finner informasjon om unntaksregler, veiledere, saksforskrifter, arealplaner med mer. Du velger selv om du ønsker veiledning på e-post eller telefon. Det er også mulig å bestille fysisk veiledningsmøte dersom du har behov for det.

- For større tiltak kan man bestille en forhåndskonferanse, men da er det naturlig at man har med seg en arkitekt eller annen fagkyndig. Engasjerer du en arkitekt så skal vedkommende vite hva man må søke om, hva innholdet i søknaden skal være og hvilken dokumentasjon som kreves, forteller Sæterdal.

Informasjon
Det kan være vanskelig for enkelte å

vite hva som gjelder. Hvordan arbeider kommunen med å nå ut med informasjon til innbyggerne, lurer vi på.

- Mye informasjon er tilgjengelig på våre nettsider og det er også veldig mye god informasjon på dibk.no, sier Ulf Sæterdal.

- Regelverket er det samme for hele landet, men kommunene har egne regler som gjør at det kan gjelde særlige bestemmelser for enkelte eiendommer og områder. Hvis man planlegger noe er det viktig å se på de planene som gjelder for egen eiendom.

- Utleie reguleres ikke av plan- og bygningsloven, men alle boenheter må være godkjent som bolig

Tilsyn

Tilsynsavdelingen utfører – naturlig nok – tilsyn med ulovligheter og byggesaker. I byggesaker er dette knyttet opp mot foretakene som har ansvarsrett, og stedlig tilsyn på byggeplass.

I ulovlighetssaker bygger de stort sett på informasjon fra publikum. Det kan være meldinger om ferdige tiltak og ulovlige arbeider. Det er et eget skjema på kommunens nettsider hvor privatpersoner kan melde inn mulige ulovlige tiltak.

Saksgang etter tilsyn ved ulovlig bruk

Vi spør hvordan en tilsynssak arter seg rent praktisk. Og Ulf Sæterdal svarer:

- Om vi finner at det er et mulig ulovlig forhold etter plan og bygningsloven, tar vi kontakt med eier og ber om deres redegjørelse om det mulig ulovlige forholdet. Eier får mulighet til å kommentere forholdet for å opplyse saken. Deretter blir vi enige om et tidspunkt for en befaring.

- Når vi har bekreftet at det er et ulovlig forhold, gir vi et forhåndsvarsel om mulige sanksjoner. Eier får mulighet til å svare på varselet, og eventuelt avvike det ulovlige forholdet. Om huseier står på sitt, er neste skritt at vi gir pålegg om retting eller opphør av bruk. Vi har mulighet til å gi tvangsmulkt, hvor hensikten er å presse frem retting eller opphør av bruken.

Ulovlige boenheter

Direktoratet for byggkvalitet gikk tidligere i år ut med en oppfordring til kommunene om å fokusere på ulovlige boenheter. Hvordan påvirker det kommunens arbeid?

- Spørsmål om bruksendring eller etablering av nye boenheter i strid med plan- og bygningsloven er tiltak som det i Bergen kommune har vært søkelys på i mange år. Bergen er en studentby og det er stor etterspørsel etter utleieboliger. Da får man rett som det er opp tema om boligen er godkjent. Vi er spesielt opptatt av brannsikkerhet. Brannvesenet har mye informasjon på sine nettsider.

- Utleie av bolig er ikke noe som reguleres av plan- og bygningsloven, forklarer Sæterdal.

- Men brukes det som bolig, skal det være godkjent som bolig, uavhengig av om det er eier som bor der eller en leieboer. Arealformålet skal være bolig, enten som egen boenhet eller at bruken er godkjent til bolig. I 2021 hadde vi 332 stedlige tilsyn, en stor del knyttet seg til om boenheten var godkjent eller ei.

Hva som er registrert

- Når vi mottar en melding om en mulig ulovlighet, sjekker vi meldingen mot arkivet. Vi følger bare saker der vi finner at det foreligger en ulovlighet.

- Hvordan kan eier og varsler vite om forholdet er ulovlig, spør vi.

- Eier kan gå inn på «Min side» på kommunens nettsider og finne en oversikt over byggesaker som er registrert på eiendommen. Vi har også et saksinnsyn hvor man kan søke på gårds- og bruksnummer og se om det er saker på eiendommen som går tilbake i tid. Om det ikke finnes noe informasjon der, kan det være aktuelt å kontakte Bergen byarkiv, særlig for eldre hus. Der kan det ligge dokumentasjon tilbake til tidlig 1900- tall som kan være relevant. Det går også an å sende en henvendelse til oss, sier avdelingslederen for juss- og tilsynsavdelingen.

Koblingsregelen

Tidligere var det mulig å etablere eierseksjonssameier og borettslag uten at boenheten var godkjent etter plan- og bygningsloven, dette er nå rettet opp i. Strengere opplysningsplikt ved salg

av bolig har aktualisert flere av disse forholdene. Eierseksjonsloven sier nå at hver seksjon må være en lovlig etablert boenhet. Formålet med bestemmelsen er å hindre at det opprettes «ulovlige» seksjoner som blir omsettelige og kan pantsettes, og med risiko for tap både for kjøpere og panthavere.

- Før denne lovendringen kom, har de som arbeidet med seksjonering sett på hva som er godkjent og veiledet. Man har tidligere kunnet seksjonere selv om det ikke var godkjent. Det har oppstått noen uheldige situasjoner som følge av det, sier Ulf Sæterdal.

- Huseiere som eier bygg hvor hele eller deler av bygget ikke er godkjent til boligformål, oppfordres til å søke fremfor at forhold blir oppdaget på tilsyn. Dersom bruken alt er etablert eller tiltaket allerede er utført, er dette i prinsippet et forhold i strid med plan- og bygningsloven. Det er mulig å søke om tillatelse i etterkant.

Veivisere

- Alle som skal gå i gang med større eller mindre tiltak anbefales å kikke på dibk.no. Her er det en ulike veile-



Foto: Morten Tellefsen, Bergen kommune

dere som hjelper deg med å finne ut om tiltaket du planlegger eller har gjennomført er søknadspliktig. Det er jobbet mye med disse veilederne og det er absolutt noe jeg vil tipse om, avslutter Sæterdal.

Har du spørsmål til Plan- og bygningsetaten? Kontakt:

Adresse: Johannes Bruns gate 12

Telefon: 55 56 63 10

E-post: postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no

Åpningstider: Ukedager fra 8 til 14.



God stemning ved kommunens byodell.
Foto: Morten Tellefsen, Bergen kommune



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





Hva skjer med huset ditt om du kommer på sykehjem?

Vi har alle hørt at sykehjemmet «tar» inntekten din om du havner der. Men hva skjer med huset ditt og med eventuelle leieinntekter?

Av advokat Anniken Mosby

Beboere på sykehjem må betale en egenandel for å bo der. Ingen skal betale mer i egenbetaling enn det en institusjonsplass reelt koster. For 2023 er maksimal egenbetaling for opphold i sykehjem 47 600 kroner per måned, det vil si 571 200 kroner per år.

Nettoinntekt

Egenandelen beregnes av nettoinntektene, altså av inntektene dine etter at skatt, eventuelle gjeldsrenter og andre fradrag er trukket fra. Inn i grunnlaget går pensjon og andre ytelser fra folketrygden, ytelser fra andre pensjonsordninger, arbeids- og næringsinntekter, utleieinntekter, renteinntekter og avkastning av formue.

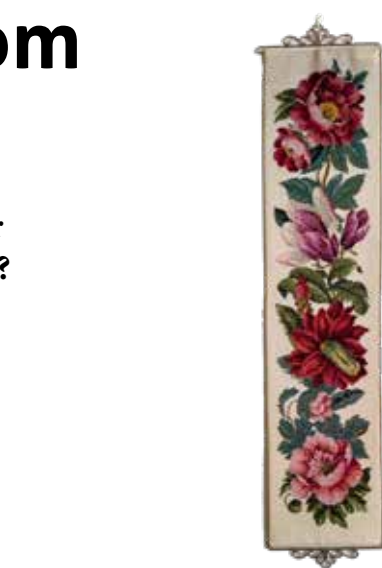
Sykehjemsbeboerens formue har ikke noe å si for beregningen av vederlaget. Bankinnskuddet, verdien av huset eller leiligheten, hytten og aksjene har altså ingen betydning for egenandelens størrelse.

85 prosent av inntekten

Det skal betales 75 prosent av alle inntekter inntil folketrygdens grunnbeløp. Det trekkes også et fribeløp på 9 400 kroner fra grunnbeløpet. For inntekter utover folketrygdens grunnbeløp skal det betales 85 prosent. Grunnbeløpet i folketrygden er fra 1. mai 2022 111 477 kroner.

Fradrag for utgifter til bolig

Hvis du fortsatt har boligen din etter at du har fått varig plass på sykehjem, så får du fradrag i egenbetalingen for dine faste og dokumenterte utgifter til boligen. Dette gjelder utgifter som husleie, kommunale avgifter, strøm og hus- og innboforsikring. Fradrag blir gitt etter en vurdering av dine økonomiske forhold. Det er andre regler for korttidsopphold på sykehjem – de går vi ikke inn på her. Det er også ulike regler om du har hjemmeboende ektefelle eller ei. Her har vi bare sett på de generelle reglene.



Sekundærbolig?

Enkelte som har fått fast opphold på sykehjem har tidligere opplevd at primærboligen har blitt gjort om til sekundærbolig i skattemeldingen av Skatteetaten, fordi de blir folkeregistrert bosatt på sykehjemmet. Men siden skattyter kan sannsynliggjøre at han eller hun ikke kan bruke boligen på grunn av alder eller helsemessige grunner, skal den fortsatt anses som primærbolig. Forutsetningen er at boligen ikke har vært utleid i den aktuelle perioden.

Må huset selges om du kommer på sykehjem?

Et av våre medlemmer var bekymret for om moren måtte selge huset da hun kom på sykehjem.

Medlemmet bodde gratis i en leilighet i morens hus, og spørsmålet var om kommunen kom til å beregne leieverdien av leiligheten han bodde i ved beregning av morens inntekt, og dermed legge til grunn inntekter moren kunne hatt.

Det har formodningen mot seg at annet enn reelle inntekter skal tas med, men vi stilte likevel spørsmålet til kommunen. Skal teoretiske leieinntekter inngå i grunnlaget for egenbetaling ved opphold på sykehjem?

Vi fikk svar fra Etat for vurdering og rehabilitering, Egenbetalingsgruppen i kommunen:

Vår praksis er at vi ikke stipulerer potensielle leieinntekter i løpende vedtak. Hvis vi får dokumentasjon på leieinntekter, så kan vi stipulere dette i løpende vedtak. Noen beboere ønsker at løpende leieinntekter tas med, for å unngå å betale for lite gjennom året.

Når vi fatter vedtak om egenbetaling, så gjør vi det fremover i tid. Beregningen bygger derfor på en foreløpig beregning av egenbetalingen, hvor fremtidige inntekter og skatt stipuleres. Når skatteoppgjøret for foregående år foreligger, gjør vi en kontrollberegning av egenbetalingen. Hvis det da viser seg at beboer har hatt leieinntekter, vil dette bli tatt med som en inntekt i beregningen.

Vårt medlem kunne derfor fortsette å bo gratis i huset – noe som var en løsning både han og moren ønsket – uten å bekymre seg for om kommunen kom til å kreve moren for leieinntekter hun potensielt kunne oppnådd på det åpne markedet.



Hvorfor er fremtidsfullmakt en god ide?

Det er særlig tanken på å bli mentalt svekket og havne på sykehjem som gjør at mange oppretter fremtidsfullmakt.

Om du på et tidspunkt ikke lenger kan ivareta dine egne interesser, er det greit at du på forhånd har bestemt hvem som skal gjøre det for deg.

Vergemålsloven § 78:

En fremtidsfullmakt er en fullmakt til én eller flere personer om å representere fullmaktsgiveren etter at fullmaktsgiveren på grunn av sinnslidelse, herunder demens, eller alvorlig svekket helbred ikke lenger er i stand til å ivareta sine interesser innen de områdene som omfattes av fullmakten.

Hvis du er svekket slik det står beskrevet i loven og får varig sykehjemsplass, kan du neppe flytte tilbake til huset eller leiligheten din. Men hvis du har gitt barna eller andre mulighet til å selge huset på dine vegne, så går det enklere enn om de må gå veien om å bli oppnevnt som verge først.

Statsforvalter må stadfeste

Hvis fullmektig skal selge eller overdra eiendom ved hjelp av en fremtidsfullmakt, må det gå tydelig frem av fullmakten.

Ved tinglysing av eiendomsoverdragelser krever Kartverket at fullmakten har informasjon om salg eller overføring av fast eiendom. Kartverket krever også at Statsforvalteren har stadfestet fullmakten.

Det innebærer at fullmektigen må sende inn til Statsforvalteren:

- Utfylt søknad om stadfesting av fremtidsfullmakt
- Fremtidsfullmakten i original
- Dokumentasjon på at fullmaktsgiveres pårørende er varslet om fremtidsfullmaktens innhold og ikrafttredelse.
- Legeerklæring hvor både fullmaktsgivers diagnose/helse ved ikrafttredelsen, og opplysninger om helse på opprettelsestidspunktet.

For detaljer om stadfestelse, se statsforvalteren.no. Medlemmer kan ta kontakt med oss for råd og veiledning, og hjelp til å sette opp fremtidsfullmakt.

Borettslag er kult igjen

Av advokatfullmektig Ole Christian Juriks

– Vi bygger flere borettslag nå enn for ti-femten år siden, sier BOBs administrerende direktør Harald Schjelderup. Vi har sett nærmere på hva som egentlig er forskjellen mellom borettslag og eierseksjonssameier.

Skal du kjøpe en leilighet i dag er sannsynligheten stor for at det enten en er andel i et borettslag eller en seksjon i et eierseksjonssameie (heretter kalt sameier). Vi skal se nærmere på hva som skiller borettslag og sameier.

Borettslag reguleres av borettslagsloven av 2003 (1960) og sameier av eierseksjonsloven av 2017 (1983). Senere tids lovrevisjoner har bidratt til at lovene blir stadig likere. Men går vi tilbake til utgangspunktet for lovene, ser vi at prinsippene bak er ulike.

Borettslagsmodellen

Borettslag har et kooperativt utgangspunkt hvor boligsøkende gikk sammen om å få bygget boliger. Modellen har røtter tilbake til 1935 da Oslo Bolig og Sparerlag (OBOS) ble etablert etter svensk modell. Boligbyggelaget OBOS skulle bygge boliger til medlemmene i form av borettslag, og siden besørge drift i form av forretningsførsel og vedlikehold. Hovedoppgaven til boligbyggelaget var å bygge stadig nye boliger for sine medlemmer.

Etter krigen ble denne modellen med boligbyggelag og borettslag utgangspunkt for boligbygging i hele landet. Borettslagene kunne ta opp lån med sikkerhet i boligmassen, slik at boligbyggelagene kunne tilby andeler med lavt innskudd og høy fellesgjeld. På den måten fikk mange boligsøkende med lite egenkapital tilgang til boligmarkedet.

Eierseksjonssameier

Vi har lenge hatt tradisjon for at folk har eid hus i fellesskap, for eksempel to- eller firemannsboliger. Det som skiller en eier-

seksjon fra et alminnelig sameie, er at en seksjon har et eget blad i grunnboken og dermed kan pantsettes separat fra den øvrige eiendommen.

Det var mulig å opprette eierseksjoner i etterkrigstiden, men det var lite regulert. På 70-tallet var det en del gårdeiere som foretok såkalt delvis seksjonering, ved at de seksjonerte ut enkelte leiligheter i en bygård. På den måten kunne de selge enkelte leiligheter, men det skapte uklare rettsforhold for kjøpere, noe som ført til at det i 1976 ble innført et forbud mot seksjonering i eksisterende bygg. Det var behov for en bedre seksjonslovgivning, og i 1983 kom den første loven om eierseksjoner.

Bedre bokvaliteten

Borettslagsandeler var frem til 1982 vært kraftig prisregulert, noe som skapte et unaturlig skille i boligmarkedet mellom borettslag og sameier. Fra 80-tallet ble biformene i mye større grad likestilt. Denne dereguleringen var et viktig grep for å bedre bokvalitet og bygningsmasse i byene etter mange år med seksjoneringsforbud og leieregulering.

Med dette historiske bakteppet er det enklere å gjøre rede for ulikhetene mellom borettslag og eierseksjonssameier. Forskjeller og likheter

Borettslag ble stiftet for å dekke boligbehovet for boligselskapenes medlemmer. Det grunnleggende prinsippet bak borettslagsmodellen er brukereierprinsippet som sier at eier av andelen også er brukeren av andelen. For eierseksjonssameier er prinsippet om fri disposisjonsrett det

grunnleggende. Det innebærer at seksjonseier selv bestemmer over sin seksjon, og det ikke er anledning til å innføre tiltak som går på bekostning av eierens bruks- og bointeresser, med mindre seksjonseier uttrykkelig sier seg enig.

En annen vesentlig forskjell er at borettslaget er et selvstendig rettssubjekt og står som eier av bygningsmassen. Et eierseksjonssameie er ikke et eget rettssubjekt, noe som kan få konsekvenser for finansiering av vedlikehold av fellesarealer.

Ved revideringer av borettslagsloven og eierseksjonsloven har lovene blitt stadig likere hverandre. I borettslag gjelder det nå blant annet en bruksrett til andelen hvor det tidligere var snakk om en leierett. Nå åpner også borettslagsloven for mulighet for å kunne leie ut andelen i perioder. Eierseksjonssameier har fått regler som tilsvarer borettslagsloven blant annet hva når det gjelder vedlikehold. Eierformene har også sammenfallende flertallskrav for ulike avgjørelser på årsmøter og generalforsamling.

I dagens ny-boligmarked

Det etableres stadig nye borettslag og eierseksjonssameier. Det er åpnet for at private aktører kan bygge borettslag og at boligbyggeselskapene kan bygge eierseksjonssameier. Boligbyggelagenes egne grafer viser at det varierer mellom borettslag og eierseksjonssameier.

Vi har spurt administrerende direktør Harald Schjelderup i vårt lokale boligbyggeselskap BOB (Bergen og Omegn Boligbyggelag) om hva de legger vekt på i valget mellom de ulike eierformene.



BOB direktør Harald Schjelderup. Foto BOB

Samtale med BOBs direktør Harald Schjelderup

Vi spør hvordan fordelingen er mellom borettslag og eierseksjoner i BOBs boligprosjekter.

- Vi gjør konkrete vurderinger av eierform fra prosjekt til prosjekt, men generelt bygger vi nå flere borettslagsprosjekter enn de siste ti-femten årene. I noen prosjekter er sameieformen å foretrekke, men generelt slår vi et slag for borettslag, som opplever fornyet interesse for tiden, forteller han.

- Det er jo vanskeligere å leie ut borettslagsleiligheter over tid, men det skaper ofte mer stabile bomiljøer for ungene våre enn der hvor mange leiligheter leies ut som korttidsutleie. I Bergen bygger vi nå borettslag både i Åsane og på Søreide, mens Kuben i Damsgårdssundet selges som sameie.

Hvilke vurderinger legger dere til grunn for valget mellom de to boligmodellene?

- Vurderingene handler både om hva som er lettest å selge, men også hva som vi tror tilfører bomiljøet mest. I tillegg er det noen andre økonomiske fordeler med borettslag for beboerne som også inngår i en samlet vurdering før vi konkluderer i det enkelte prosjekt.

- Fordelene med borettslag er blant annet ingen dokumentavgift ved kjøp. I tillegg har borettslaget ofte felleslån som i mange tilfeller innebærer bedre betingelser enn hver enkelt oppnår på egen hånd. Andre fordeler med borettslag er større muligheter til oppsparing av midler til vedlikehold, og større mulighet for å ta opp lån, forteller Harald Schjelderup.

Er det noe i boliglovene som har uheldig utslag og kunne vært endret?

- Vi ser at lover og regler må tilpasses en

ny tid der mange boligutviklere prøver ut nye eierformer, alt fra delingsmodeller til leie-til-eie. Dersom vi skal lykkes med å få flere inn i boligmarkedet og videreføre eierlinjen som har vært vellykket i Norge, må lovene følge med. Heldigvis gjør Norske Boligbyggelags Landsforbund et viktig arbeid på vegne av boligbyggelagene, som prøver ut flere nye eierformer.

Vi opplever i det store og hele at dialogen med myndighetene på dette området er god, avslutter BOBs administrerende direktør.



Figur 2. Organisasjonsform, igangsatte boliger i boligbyggelagene.

Statistikk fra NBBL viser at andel borettslag er på vei opp blant boligbyggelagene



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

Det beste alternativ
PELIAS®
NORSK SKADEDYRKONTROLL



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

Monclairhuset under Puddefjordsbroen



Monclairhuset ble bygget cirka 1760 av Jean Nichlas Monclair (1708–1772). Han kom til Bergen fra Frankrike som hugenott-flyktning og løste borgerbrev som urmaker i Bergen i 1735. Eiendommen var i familiens eie til den ble solgt til skipper August C. Mohr i 1851.

Huset ble senere solgt til Bergen kommune som drev Bergen kommunale husmorskole der fra 1914–1972. For mange er huset fortsatt best kjent som «husmorskolen på Møhlenpris» eller «huset under broen».

Plasseringen gjorde at den nye delen av Puddefjordsbroen måtte tilpasses. Puddefjordsbroen ble åpnet i 1956. Fra 1983 ble Monclairhuset restaurert og ombygget til bydelshus for Møhlenpris inntil Vitalitetscenteret på Møhlenpris ble etablert i 2003.

I dag benyttes huset til butikk for omsetning av brukte gjenstander og byggevarer under navnet Miljømarked, drevet av Norges Miljøvernforbund.

Kilde: Wikipedia





Spør juristene



Husleieøkning

Alle priser stiger og jeg trenger å øke husleien for at det skal være noe poeng å leie ut. Hvor mye kan jeg sette opp leien?

Vi har fått mange flere henvendelser om husleieøkninger siste år enn vi har pleid de foregående år.

Har du et tidsbestemt leieforhold som utløper på en bestemt dato, står du fritt til å avtale ny leiepris når dette leieforholdet er avsluttet og du inngår nytt leieforhold, enten det er med samme leietaker eller en ny.

Har du en treårskontrakt eller et leieforhold uten slutt dato eller et løpende leieforhold, kan du en gang i året justere leien tilsvarende endringen i konsumprisindeksen. Beregningen kan du gjøre på Statistisk Sentralbyrås nettsider ssb.no/kpi. Det må ha gått minst ett år siden leieforholdet startet eller siden siste leieendring før leien kan justeres. Leieren skal ha minst en måneds varsel.

Har du et tidsubestemt leieforhold, kan du i tillegg hvert tredje år øke leien til «gjengs leie». Leier skal da ha seks måneders varsel.

Universalnøkkel

Vi fikk vite at styret har en universalnøkkel til alle leilighetene i sameiet vårt. Dette har vi ikke visst noe om før nå. Er det lov? Kan det tas opp på et årsmøte og ved flertall der komme inn i vedtektene?

At styreleder eller vaktmester har universalnøkkel eller nøkkel til de enkelte leilighetene, er avhengig av seksjonseierens samtykke. Det er ikke tilstrekkelig at det tas inn i vedtektene i etterkant. Seksjonseier står fritt til å skifte lås i egen ytterdør.

Dersom det ble gitt som en opplysning og et premiss i forbindelse med kjøp av leiligheten, kan det kanskje regnes som et samtykke. Men det vil ikke lenger gjelde ved eierskifte eller dersom du senere trekker samtykket.

Det er nok ganske utbredt at vaktmester eller styreleder har nøkkel, og det kan være praktisk. Men nøkkelen kan uansett ikke benyttes uten samtykke i det enkelte tilfelle, med mindre det brenner eller er en annen krise som omfattes av nødrett.

Men husk at sameiet kan pålegge en seksjonseier å gi tilgang for å foreta vedlikehold og utbedringer. Men det må altså skje etter avtale.

Mugg i leieboligen

Jeg har treårskontrakt med ett års bindingstid med leietakerne mine. Nå vil de flytte etter et halvt år fordi det er mugg i leiligheten. Kan jeg kreve at de betaler leie for resten av bindingstiden?

Muggsopp er en gjenganger i tvister i utleieforhold og kan ha flere årsaker. Muggsopp kan skyldes bygningsmessige forhold, leietakers bruk eller en kombinasjon av disse.

Utleieren har ansvar for at det ikke er mugg i boligen. Boligen må ha tilstrekkelig ventilasjon og varmekilder. Likevel kan mugg oppstå som følge av feil bruk, at det ikke blir luftet godt nok, at rommene ikke er oppvarmet, gjerne i kombinasjon med at det blir tørket tøy inne, eller at møbler blir plassert for nær yttervegger.

Heving er en ekstraordinær måte å avslutte leieavtalen på. For at leietaker skal ha rett til å heve, må utleier ha begått alvorlig kontraktsbrudd. Hvis du ikke vil godta leiers heving, bør du innhente en faglig vurdering om tilstanden og årsaken til muggen.

Svaret på spørsmålet ditt avhenger av resultatet av en slik fagrapport. Hvis dere ikke blir enige og saken må til Husleietvistutvalget, vil en rapport ha mye å si i tillegg til eventuell annen dokumentasjon.

Kjøpe for å leie ut?

Jeg har mulighet til å kjøpe en leilighet som jeg kan leie ut. Er det en god ide i våre dager? Er det noe spesielt jeg bør huske på?

Det er mange utgifter og ofte arbeid å eie bolig, men sterk boligprisvekst gjør at utleieeiendom fremdeles er et attraktivt investeringsobjekt.

Siden du skatter av inntektene, kan du også få fradrag for vedlikeholdsutgiftene. Utgifter til påkostninger gir ikke løpende fradrag.

Husk at det er begrenset adgang til utleie i borettslag. Det kan også være begrensninger i vedtektene i et sameie. Det er uansett begrensninger for korttidsutleie i både borettslag og sameier.

Vær oppmerksom på at hvis du leier ut på korttidsutleie og du har mye aktivitet i forbindelse med utleien, kan det bli regnet som virksomhet. Virksomhet skattlegges høyere enn passiv kapitalplassering.

Hvis du senere skal selge uten å ha bodd selv, vil gevinsten være skattepliktig.

Betale for tv/internett

Jeg leier ut en leilighet for 10 000 kroner per måned pluss cirka 1 100 kroner til internett og tv. Nå klager leietaker og sier at jeg ikke kan kreve dem ekstra for internett og tv. Stemmer det?

Etter husleieloven § 3-1 skal leien «fastsettes til et bestemt beløp». Det eneste som kan komme i tillegg er elektrisitet og brensel, og utgifter til vann og avløp dersom dette skal betales etter målt forbruk.

Alle andre tillegg til leien er dermed i strid med loven. Du kan derfor ikke kreve ekstra eller variable beløp for eksempel for fellesutgifter, internett, TV eller trappevask. Alle utgifter som utleier ønsker at leietaker skal dekke må være inkludert i leiesummen.

Du må derfor enten ha dette inkludert i husleien: «Leien er 11 100 kroner inkludert internett og tv». Eller du kan velge ikke å tilby tv og internett og så kan leietaker eventuelt opprette eget abonnement: «Leien er 10 000 kroner per måned. Leier må selv opprette abonnement på internett og tv.»

Det er en del praksis fra Husleietvistutvalget hvor leietaker har sluppet å betale variable tillegg til leien. Så her bør utleiere trå varsomt, og leietakerne dine har altså rett.

Ny husleielov?

Et utvalg skal gjennomgå og foreslå endringer i husleieloven.

Husleieloven skal gi leietakere botrygghet. Samtidig skal loven bidra til et velfungerende leiemarked. Hvordan finne balansen?

Vi mener det er på tide at store profesjonelle og små private utleiere reguleres ulikt, blant annet med hensyn til oppsigelsesregler. Det er forskjell på om du leier ut en sokkelbolig og bor tett på leietaker, og om du har hundre utleieleiligheter.

Dagens lov passer dårlig for utleie til kollektiv. Mange utleiere synes også det er problematisk at de har kontrakt med en person, og at de i liten grad kan hindre at det flytter inn flere.

På den andre siden har vi forståelse for at det kan være dumt for leietakere med lange bindingstider, noe som er mer og mer utbredt.

Det er mye å gripe fatt i. Vi håper på et godt og kompetent utvalg som lytter til begge sider. Men det vil bli en høringsrunde. Da kan vi komme med våre innspill.

Hva synes du er bra eller dårlig med dagens husleielov? Vi hører gjerne fra deg!

Nye samarbeidspartnere!

Låsesmed - ST Sikkerhet & Lås Technology AS

Vi kan igjen tilby våre medlemmer rabatt hos låsesmed. Vi har fått det lokale firmaet ST Sikkerhet & Lås Technology AS inn som samarbeidspartner. Vi håper medlemmene får godt nytte av samarbeidet!

ST Sikkerhet & Lås Technology har smarte løsninger og produkter som kodelås, smart nøkkelboks, elektronisk sylinder og mer til. De har fast pris på sliping av vanlig husnøkkel på 65 kroner per nøkkel.

For Bergen Huseierforenings medlemmer gir de 15 prosent rabatt på materiell og 5 prosent rabatt på arbeidstimer i åpningstiden fra klokken 8 til 16. Opplys om medlemskapet ved bestilling og kjøp av utstyr og tjenester.

ST Sikkerhet & Lås Technology AS holder til med kontor, butikk og lagerfasiliteter i Ytrebygdsvegen 37 (ved fjorden i Dolviken/Søreide). Medlemmer kan kjøpe produkter og materiell over disk og slipe husnøkler og bilnøkler. Det er gratis kundeparkering utenfor.



Se flere kampanjetilbud på nettsiden under "Samarbeidspartnere"

Rørleggertjenester - VB Gruppen

Dryppende kran? Renovering av badet? Redusere energiforbruket? Eller skal du i gang med et helt nytt, stort byggeprosjekt der alt må på plass? Da kan du ta kontakt med VB Gruppen, vår nye samarbeidspartner innen rørleggertjenester.

VB Gruppen har nylig gått fra å være en kjede til å bli et konsern og favner mer enn 1900 medarbeidere over hele landet. VB Gruppen har et godt fotfeste i privat-, bedrifts- og prosjektmarkedet og leverer vann, varme og energi for rundt tre milliarder kroner i året.

Bergen Huseierforenings medlemmer får 15 prosent rabatt på veiledende priser. Opplys om medlemskapet ved bestilling av tjenester.



Nytt fra Bergen Huseierforening



Endring av telefontid

For å få bedre tid til alle typer engasjement for foreningen og medlemmenes beste, har vi nå justert tidene for når medlemmene kan nå oss på telefon.

Fra mandag til torsdag er telefonen åpen mellom 9 og 14. Telefonen er stengt fredager.



Byggesaksmøte 16. februar

Det var fullt hus på medlemsmøtet om reglene som skal forenkle byggetiltak på bestående byggverk. Foredraget ble holdt av advokat Hilde Avløs Grande fra Advokatfirma Stiegler. På møtet ble det blant annet tatt opp hvilke tiltak som er søkepliktige og hvilke som ikke er det.

Skattemeldingsmøte 12. april

Medlemmene har mange spørsmål i forbindelse med skattemeldingen. Vi arrangerte derfor medlemsmøte om skatt den 12. april. Skatterettslige problemstillinger knyttet til fast eiendom ble gjennomgått av advokatfullmektig Ole Christian Juriks.

Å bo i eierseksjonssameie 25. mai

Enten du er seksjonseier eller sitter i styret i eierseksjonssameiet, så dukker det opp spørsmål om som må løses. Hvem har ansvar for vedlikehold i sameiet? Hvor lett er det å endre vedtektene? Er innkallingen til årsmøtet lovlig? Advokat Anniken Mosby ledet møtet sammen med advokat/partner Jon Håkon Hegdahl fra Stiegler.

Arv og testament i juni

Dato og detaljer for medlemsmøtet kommer på nettside og i nyhetsbrev.

Vi inviterer til medlemsmøtene via nyhetsbrevet og våre nettsider – følg med og meld deg på der! Alle medlemsmøtene holdes i lokalene til Advokatfirma Stiegler i Fortunen 1 i Bergen sentrum.

Vi ønsker alle våre medlemmer en fin sommer!

Kontoret er stengt i uke 29 og 30, dvs 17. -28. juli. Hvis du vil bestille husleiebøker eller avtale et møte, ta kontakt allerede nå!



Høringssvar

Siden forrige medlemsblad har Bergen Huseierforening gitt høringssvar til lovforslag som gjelder boligeiere. Våre høringssvar til Skatteutvalgets rapport og forslag til endring i strømstøtteordningen finner du på våre nettsider.

Medlemstilskudd

Vi har sluttet å sende ut papirgiro med mulighet for å gi ekstra frivillig medlemstilskudd til foreningen. Men ønsker du å støtte vårt arbeid ekstra og/eller du har fått god hjelp, er du alltid velkommen til å vippe et et frivillig beløp. Merk betalingen med Medlemstilskudd. På forhånd tusen takk for ditt bidrag!

VIPPSNUMMER 106397



Hilde Avløs Grande
advokat/partner



Ole Christian Juriks
advokatfullmektig



Anniken Mosby
advokat



Jon Håkon Hegdahl
advokat/partner

TAKTEKKER
Frantzen

På Bergens tak i generasjoner

Taktekker Frantzen er et trygt valg

- * Vi er en Mesterbedrift
- * Over 400 vellykkede oppdrag hvert år
- * Over 90 år i bransjen
- * 20 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.

Medlemsfordeler:

Prioritert oppfølging, gratis befaring og 10% rabatt på veiledende materialpriser.



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

Alt på én faktura



Medlemstilbud på strøm

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

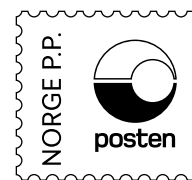
Du får en enkel spotavtale som følger markedsprisen fra time til time, noe som normalt gir lave priser over tid.

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 strømavtalene og fordelene med å være kunde på **fjordkraft.no/huseierforening** eller ring **23 00 61 00**.

 **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*