

Huset fullt av turister

Bør du tegne boligkjøperforsikring?

Velge utbedring eller kontantoppgjør?

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

Utfordringer og muligheter

Når vi nå nærmer oss slutten på året, er det en god tid både for refleksjon – og for å se fremover.

I Bergen Huseierforening har det både vært vanlig hverdagsliv og nokså store endringer for foreningen på en og samme tid. Vi snakker med medlemmene om det som opptar dere til enhver tid; utleie, skatt, eierseksjoner, naboforhold, arv og mye annet. Vi henviser dere videre til våre gode samarbeidspartnere der det er det riktige, enten det er Advokatfirma Stiegler, lokale håndverkere og butikker vi har på listen, eller et av de siste tilskuddene av samarbeidspartnere, som Tryg forsikring.

Parallelt med løpende medlemsarbeid og boligpolitisk arbeid, har vi hatt organisatoriske endringer i foreningen i løpet av året. Målet har vært at dette skulle skje så sømløst som mulig for medlemmene, og det tror vi langt på vei vi har oppnådd? Som vi skrev i forrige blad, har vi blitt en lokalforening i Norges Huseierforbund. På nyåret vil dere se en viss fornyelse av det visuelle uttrykket vårt, men husk at vi fortsatt er Bergen Huseierforening – din lokale huseierforening. Vi vil det beste for byens boligeiere, og jo flere vi er, desto sterkere er vi sammen.

Vi håper at alle våre medlemmer får en fredelig og hyggelig julefeiring i verdens fineste by!

God jul!



Anniken Mosby
daglig leder

Innhold

Side 4	Siden sist	Side 21	Gamle vinduer og dører
Side 8	Boligkjøperforsikring	Side 22	CityMaid's råd til julevasken
Side 10	Intervju med Tryg	Side 26	Sak fra Finansklagenemnda
Side 12	Den nye husleieloven	Side 27	Styrehonorar i sameier
Side 14	Huset fullt av turister	Side 28	Stikkledninger
Side 16	Takst eller tilstandsrapport	Side 30	Kommunale gebyrer øker
Side 17	Våre samarbeidspartnere	Side 31	Spør juristene
Side 20	Oppdeling av boenhet	Side 32	Nytt fra BHF



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
Jon Håkon Hegdahl
Steinar Aagesen

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...

For lite hytteutleie i Norge

En landsdekkende undersøkelse fra InFact i sommer viste at flere hundre tusen norske hytter står ubrukte nærmest hele året igjennom.

I samme undersøkelse svarer 78 prosent av hytteeiere at de aldri har leid ut sin hytte. Norske hytter står i snitt står tomme rundt 315 dager i året. I undersøkelsen innrømmer halvparten av hytteeiere at de bruker hytten «alt for lite.»

– Det er et problem at mange av de totalt 450 000 hyttene i Norge benyttes så lite som i dag. For å redusere utbyggingen av nye hyttefelt må det skapes flere insentiver for hytteutleie, sier Country Manager i landfolk.com, Johanne Rosness. Ifølge SSB bygges det rundt 5 500 nye hytter hvert eneste år her i landet.

- Dette tallet kunne vært vesentlig redusert dersom flere hadde valgt å leie ut hytta når de ikke bruker den selv. I så måte er lite utleie en medvirkende årsak til nedbygging av norsk natur, sier Rosness.

Kilde: landfolk.com

Holder arkitektløsningene vann?

Mer vær og vind, og et mildere klima er tøft for husene våre. Nå skal forskning hjelpe arkitekter og byggebransjen med å forutse hvordan det nye klimaet påvirker nye bygg. Målet er å unngå fuktskader i fremtiden.

Både boligprodusenter, material-leverandører og finans- og forsikringsbransjen må planlegge for framtiden. De må utvikle, markedsføre og selge produkter og løsninger som er klimatilpassede konstruksjoner. Husleverandøren Norgeshus, sammen med flere norske material- og byggevareleverandører, jobber med å utvikle en «verktøykasse» for klimatilpasning av boliger. Den skal gjøre det lettere å ta gode byggevalg for en fremtid med mer nedbør. SINTEF og NTNU er forskningsleverandører inn i prosjektet. Testingen utføres gjennom å etterligne naturlig nedbør i laboratoriet.

– Arkitekter liker gjerne minimalistiske løsninger. Nå kan vi få bekreftet om det går bra, eller om vi må revurdere og finne andre løsninger, sier teknisk sjef Snorre Bjørkum i Norgeshus.

Kilde: Sintef.no



RADONMÅLING

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass.
Vi utfører radonmålinger kontakt oss.

Tlf: 33 33 00 00 / pelias.no

PELIAS®



Det er stort potensial for ytterligere hytteutleie i Norge.



Oversvømmelser som følge av mer flom og ekstremnedbør stiller strengere krav til nye bygg.

Avklaring om bygging i strandsonen?

Høyesterett behandlet i november en sak om ulovlighetsoppfølging av en brygge i Bergen. Saken kan få stor betydning for norske kommuner og for grunneierne i strandsonen.

Bergen kommune påla en privatperson å rive en privat brygge på 74 m² i 2020. Bryggen var oppført av tidligere eier i 1974. Hordaland tingrett konkluderte i 2023 med at bryggen var meldepliktig etter daværende bygningslov, men at kommunen har bevisbyrden for å avklare om byggemelding var sendt eller ikke. Kommunens arkiver var mangelfulle, og det må kommunen selv bære risikoen for. Tingretten kom derfor til at pålegg om riving var ugyldig.

Gulating lagmannsrett kom våren 2024 til samme resultat; pålegg om riving var ugyldig. Men lagmannsretten hadde en annen begrunnelse og mente at bryggen ikke var en «varig konstruksjon» etter bygningsloven av 1965, og dermed hadde det ikke vært meldepliktig og bryggen var lovlig!

Dette var temaet for Høyesteretts behandling i november. Var bryggen oppført etter bygningsloven av 1965 et meldepliktig tiltak eller ikke? Dommen er ventet å være klar på nyåret.

Kilde: Finansavisen



Korttidsutleie har blitt populært i Bergen sentrum. Les mer på side 14.

Stortinget skal drøfte korttidsutleie

Storingsrepresentanter fra Rødt har lagt frem et forslag til tiltak for å få bedre kontroll med korttidsutleie av boliger i Norge.

Forslagstillerne skriver at leiemarkedet i Norge er under press, med en økning i leieprisene på 15,2 prosent i perioden 2022–2023. Samtidig har korttidsutleie av boliger blitt mer utbredt, spesielt i turistområder. Dette har ført til at færre boliger er tilgjengelige for langtidsleie, noe som igjen bidrar til prispress og fortrenkning av andre typer leietagere.

Forslagstillerne foreslår blant annet å gi kommuner selv myndighet til å innføre begrensninger på korttidsutleie. De går inn for et system for registrering og innhenting av data fra alle som driver korttidsutleie (i dag er det kun Skatteetaten som samler inn data for skattemessige formål, og disse opplysningene er underlagt taushetsplikt). De mener at en rapporteringsplikt kan bidra til bedre tilsyn, sikkerhet og brannvern. De ønsker også å gjøre statistikken tilgjengelig for offentligheten. I tillegg foreslår de å endre eierseksjonsloven slik at korttidsutleie i sameier bare tillates i inntil 60 dager i året og innføre straffereaksjoner for brudd på loven. Flere europeiske byer har allerede innført lignende tiltak.

Kilde: Leieboerforeningen



Bygging i strandsonen er et betent tema. Naustet på bildet er i Syltefjord og er kun ment som illustrasjon.

1 av 3 leietakere sliter med å holde boligen varm

Mange som leier bolig fryser hjemme, viser en ny rapport. Hos hver femte leieboer setter kulden inn lenge for gradestokken bikker null, meldte Forbrukerrådet i slutten av september.

Når du ikke får varmet opp boligen din til et akseptabelt nivå, regnes det som energifattigdom. Forbrukerrådets rapport har funnet mange tegn på energifattigdom i befolkningen, og tallene viser at det er spesielt utbredt blant den millionen nordmenn som leier bolig. Rapporten viser at 35 prosent av leietakerne sliter med å holde sentrale rom i hjemmet sitt varme på kalde dager, og at for hver femte leietaker starter problemene før det blir minusgrader ute. Blant boligeierne er oppvarming av boligen på kalde dager et problem for 17 prosent.



Foto: Adobe Stock

– Mange kvier seg for å ta opp dette med huseier, fordi de er bekymret for å være til bry, få høyere husleie eller bli oppsagt fra leieforholdet hvis de ber om tiltak som kan gjøre boligen mer energieffektiv, sier Inger Lise Blyverket, direktør i Forbrukerrådet.

Kilde: Forbrukerrådet

DiBK vant innovasjonspris

Direktoratet for byggkvalitet (DiBK) har blitt tildelt prisen «Årets fyrlykt 2024» og publikumsprisen for utviklingen av det KI-baserte verktøyet «Planslurpen».

Når man skal bygge, kan det ofte være tidkrevende å finne frem til og forstå hvilke reguleringer som gjelder for en tomt. Verktøyet «Planslurpen» bruker kunstig intelligens til å hente ut nøkkelinformasjon fra reguleringsplaner. Det gir også innbyggere enkel tilgang til relevant informasjon om byggeregler for sin tomt, uten å måtte navigere gjennom komplekse dokumenter.

Kilde: regjeringen.no

Ikke erstatning for midlertidige støyulemper

Eierne av fem naboeiendommer krevde erstatning for støyulemper under anleggsperioden i forbindelse med veiutbygging.

Men de fikk ikke medhold av Høyesterett. Når verdi-reduksjonen var midlertidig, forelå ikke noe økonomisk tap etter naboloven. Det er først dersom eiendommen blir solgt eller verdireduksjonen faktisk blir realisert på annen måte - innenfor perioden av den midlertidige verdireduksjonen – at det vil kunne oppstå et relevant økonomisk tap.

Kilde: HR-2014-1717-A Advokatbladet



Nå kan du snart registrere opplysninger om bruksareal, energikilde og oppvarming, vann og avløp og byggeår i matrikkelen. Foto: Adobe Stock



Huseier har ansvar for fremkommelighet på fortau i tilknytning til sin eiendom. Kommunen ilegger bøter ved snø og is på fortau. Illustrasjonsfoto.

Egenregistrering i matrikkelen

Kartverket vil i løpet av 2025 åpne for at eiere kan egenregistrere utvalgte opplysninger om sin bolig eller fritidsbolig i Eiendomsregisteret (matrikkelen).

Egenregistrering er et tiltak i tråd med datakvalitetsstrategien til Eiendomsregisteret. Strategien skal sikre at Eiendomsregisteret har riktig datainnhold og datakvalitet til å ivareta grunnleggende samfunnsprosesser og brukerbehov. For å bidra til at Eiendomsregisteret får mer fullstendig informasjon, inviteres eiere til å registrere utvalgte opplysninger om bygningene på sin eiendom. I første omgang er det privateide boliger og fritidsboliger vi starter med. Opplysningene registreres gjennom tjenesten Se eiendom hos Kartverket. Opplysninger registrert av eiere skal ikke overskrive data registrert av kommunen, men vil være en supplerende datakilde.

Kilde: Kartverket

HAR DU SPØRSMÅL OM SKADEDYR?

Ring oss gratis og uforpliktende på

Telefon: 33 33 00 00, eller sjekk ut pelias.no.

Skadedyr • Fuglesikring •
Hygiene • Radon • Trygg Mat

PELIAS®

Undersøker sjøbunnen i Vågen

Etter at både Puddefjorden og Store Lungegårdsvannet nå har fått ny og ren sjøbunn, står Vågen for tur.

I oktober gjorde Renere Havn Bergen grunnundersøkelser i Vågen. Målet med Bymiljøetatens geotekniske undersøkelser er å samle inn data for å vurdere metoder for opprydding av den forurensede sjøbunnen. Blant annet trengs det data for å kunne vurdere stabiliteten til kaiene i Vågen. Renere Havn Bergen vil også få informasjon om lagene i sjøbunnen, som kan brukes i fremtidige kulturminneundersøkelser.

Undersøkelsene startet ved Tollbodkaien. Området utenfor Bradbenken og Dreggekaien sto deretter for tur, for Bryggen, Torgutstikkeren, Torgkaien, Zachariasbryggen, Nykirken og Strandkaien ble undersøkt. Deretter dro riggen til Holbergskaien, Munkebryggen og Skoltegrunnskaien. Også noen punkter midt i havnebassenget ble undersøkt.

Kilde: Bergen kommune

Skatt og trygd blir prøvekluter for kunstig juridisk intelligens

I oktober kunngjorde Forskningsrådet 12 millioner i støtte til et juridisk KI-prosjekt ved UiB.

Utviklingen gjør det nå mulig å bruke KI til å understøtte juridisk arbeid. Per i dag har vi imidlertid ikke nok kunnskap om det er mulig å bruke teknologien som et hjelpemiddel til å ta avgjørelser som ikke bare er raske, men som også er riktige og godt begrunnet.

Prosjektene gjelder Skatteetaten og NAV. De juridiske direktørene fra begge virksomhetene er med som rådgivere, og slik blir det sørget for at prosjektet er i kontakt med det som faktisk skjer i den virkelige verden. Sammen med teknologene skal de prøve å harmonere teknologien med hva vi, i en rettsstat, forventer av begrunnelse bak et rettslig vedtak. I prosjektet skal de blant annet ta et utvalg avgjørelser fra Skatteetaten og NAV, og sammenligne KI-resultatene med de ekte avgjørelsene.

Kilde: Rett24



Byarkitekt Maria Molden. Foto Laura Ve



Foto Håvard Prestegården/Bergen kommune

Sesongen for å måle radon er nå

Målesesongen for radon starter i oktober og varer frem til midten av april. I år er det spesielt viktig at boligutleiere måler, siden det skal gjennomføres en tilsynskampanje med dem neste år.

– Radon er den viktigste årsaken til lungekreft etter aktiv røyking. Det kan være høye radonnivåer i boliger nesten hvor som helst i Norge, derfor anbefaler vi alle å måle. Hvis det er høye nivåer av radon, kan det settes inn effektive tiltak, sier seniorrådgiver Elise Fonn i Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA).

Kilde: Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet



Byarkitekten ble omorganisert

Fra 1.oktober ble Byarkitekten overført som avdeling under Plan- og bygningsetaten.

Dette skjedde etter at Meyer-byrådet vedtok forslaget om å legge ned Klimaetaten og Byarkitekten, tross protester fra flere mange hold. Byarkitekten blir videreført med tre faste årsverk. Omorganiseringen er forutsatt å gi en innsparing på cirka fire millioner årlig.



Bør du tegne boligkjøperforsikring?

Når du kjøper bolig, vil du ofte bli anbefalt av eiendomsmegler å tegne boligkjøperforsikring. Men hvor god forsikring er det egentlig? Bør du tegne boligkjøperforsikring?

Hva er boligkjøperforsikring?

Boligkjøperforsikring er en forsikring som kan dekke utgifter til juridisk og sakkyndig bistand, dersom du som boligkjøper oppdager mangler og du vil reklamere til selger. Forsikringen skal altså gi deg trygghet, fordi du som kjøper kan få juridisk hjelp dersom du oppdager feil og mangler.

Idéen er god. Det høres forlokkende ut å forsikre seg mot store kostnader til bistand dersom du vil reklamere over feil og mangler som du oppdager etter kjøpet.

Forskjell boligkjøperforsikring og boligselgerforsikring

Boligkjøperforsikring kan på sett og vis høres ut som motstykket til boligselgerforsikring, da det er tale om to ulike forsikringer som skal ivareta rettighetene til henholdsvis kjøper og selger. Det er likevel er viktig forskjell mellom de to forsikringstypene, fordi boligselgerforsikringen også kan dekke kostnader til utbedring av feil og mangler som oppdages. Boligkjøperforsikring derimot, dekker ingen kostnader til reparasjon av mangelne. Den dekker bare kostnader til juridisk og sakkyndig bistand ved fremsettelse av reklamasjon.

Vilkårene for boligkjøperforsikring

Prisen for boligkjøperforsikring varierer mellom ulike tilbydere, men den koster ikke veldig mye. Og hvis du som kjøper har en sterk reklamasjonssak, så dekkes alle kostnader til juridisk bistand du påføres i saken. Forsikringsselskapet får dermed ikke mer betalt om saken viser seg å være komplisert og tidkrevende, enn selskapet vil få betalt hvis saken avsluttes raskt. Kjøperen har allerede betalt det som skal betales, og forsikringsselskapet får i utgangspunktet ikke mer betalt for å legge ned mye arbeid i saken.

Det er imidlertid forsikringsselskapet selv som avgjør om saken er så god at selskapet vil arbeide videre med den. I forsikringsselskapet HELP sine forsikringsvilkår heter det at boligkjøperforsikringen kun kommer til anvendelse «dersom det kan sannsynliggjøres at Sikrede har krav som følge av mangler i henhold til avhendingsloven og kjøpekontrakten». I Tryg sine vilkår heter det at boligkjøperforsikringen kommer til anvendelse «dersom det er sannsynlighetsovervekt for at sik-

rede har krav som følge av kjøpsrettslige mangler i henhold til avhendingsloven og kjøpekontrakten». Det er tilsvarende betingelser i de andre tilbydernes vilkår.

I disse vilkårene ligger et svært viktig forbehold. Dersom forsikringsselskapet selv ikke vurderer kjøpernes sak som temmelig sterk, det vil si at det etter selskapets vurdering ikke er sannsynlig at man vil vinne saken, så kommer ikke boligkjøperforsikringen til anvendelse.

De fleste reklamasjonssaker er nokså usikre. Dreier det seg om ukjente og skjulte feil, vil som oftest begge parter ha gode argumenter for sin sak. Det vil derfor ofte være vanskelig i en tidlig fase å slå fast hvor sterk kjøpers sak er. Men ved boligkjøperforsikring er det altså forsikringsselskapet selv som både skal vurdere sakens godhet og dekke kostnaden hvis saken vurderes som sterk nok. Vurderingen av om forsikringen kommer til anvendelse, gjøres altså ikke av en uavhengig advokat.

I en reklamasjonssak får forsikringssel-

skapet som nevnt i utgangspunktet ikke mer betalt fra kunden (kjøperen) for å føre saken, enn den forsikringspremien som kjøper betaler allerede i starten. Men hvis selskapet vurderer saken som så sterk at det kan anbefales å bringe saken inn for retten, og kjøper vinner der, vil forsikringsselskapet kunne kreve dekket fulle sakskostnader. Dette forklarer hvorfor forsikringsvilkårene er utformet slik de er, altså slik at boligkjøperforsikringen bare kommer til anvendelse der det allerede i starten vurderes som ganske sannsynlig at reklamasjonen vil vinne frem.

Man kan benytte uavhengig advokat

Mange boligkjøpere opplever etter dette å få tommelen ned fra forsikringsselskapet. Men det ikke gitt at forsikringsselskapets vurdering alltid er riktig. Kjøpere kan forespørre forsikringsselskapet om å overføre saken til en annen og uavhengig advokat, men dekningsgraden vil i slike tilfeller ikke være like god.

Vårt firma har overtatt mange reklamasjonssaker der kjøpere har kjøpt boligkjøperforsikring, men der forsikringsselskapet ikke har villet ta saken videre. Vi har gjennomgående oppnådd gode resultater også i slike saker, hvilket er naturlig fordi det som nevnt ikke er gitt at forsikringsselskapets vurdering alltid er riktig. I et par tilfeller har sakene sågar endt med at kjøpekontrakten heves, og kjøper har fått tilbakebetalt hele kjøpesummen.

Dette illustrerer utfordringen med at forsikringsselskapene selv både skal vurdere hvor god saken er, og dekke kostnaden ved å føre saken videre hvis saken vurderes som tilstrekkelig sterk.

Bør du tegne boligkjøperforsikring?

På den ene side er det ingen tvil om at slik forsikring er god å ha i ryggen i tilfeller der kjøperen faktisk har en så sterk sak at forsikringsselskapet anbefaler å ta den videre. Da vil alle sakskostnader være dekket.

På den annen side får man ingenting igjen for utgiften til boligkjøperforsikring, dersom forsikringsselskapet ikke vil ta sjansen på å anbefale saken videre. Som nevnt er svært mange reklamasjonssaker nokså åpne. Derfor vil det ikke rent sjelden kun-

ne hende at et forsikringsselskap avslår dekning under boligkjøperforsikring, selv om saken kan tenkes å føre frem.

Dessuten har du sannsynligvis dekning for utgifter til både juridisk og sakkyndig bistand allerede gjennom din egen boligforsikring. Slik rettshjelpsforsikring vil vanligvis gi dekning med inntil 100 000 kroner, riktignok også her med en egenandel. Dette vil gi deg dekning for svært omfattende hjelp hvis det foreligger en tvist – uansett om saken din er spesielt sterk eller svak. Du kan da velge hvilken advokat du vil engasjere, og du vil da få bistand av en uavhengig advokat som ikke selv har en økonomisk interesse i utfallet av saken (slik selskapene som tilbyr boligkjøperforsikring har).

Som nevnt innledningsvis, blir boligkjøpere som oftest anbefalt av eiendomsmegler å tegne boligkjøperforsikring. Hvis dette ikke er en spesielt god forsikring, hvorfor anbefaler eiendomsmeglere dette da? Eiendomsmeglerforetak får betalt av forsikringsselskapene for hver avtale om boligkjøpsforsikring som de klarer å selge inn.

Hvis du skal kjøpe bolig, og du vurderer å tegne boligkjøperforsikring, er det vår anbefaling at du for det første undersøker hvilken rettshjelpsdekning du har fra før i boligforsikringen din. For det andre bør du kontrollere vilkår og pris for boligkjøperforsikring med flere tilbydere av slik boligkjøperforsikring før du bestemmer deg.

«Vurderingen av om forsikringen kommer til anvendelse, gjøres ikke av en uavhengig advokat.»



*Av advokat og partner i Stiegler advokatfirma/styremedlem i Bergen Huseierforening
Jon Håkon Hegdahl*

Advokatfirmaet Stiegler ble etablert i 1889 og er Bergens eldste advokatfirma. De har dyktige advokater med høy kompetanse og lang erfaring innen fast eiendoms rettsforhold.

Medlemmer i Bergen Huseierforening kan få gratis konsultasjon hos Stiegler. Konsultasjonen kan gjennomføres ved personlig møte eller per telefon, og avtales gjennom foreningen.



Key Account Manager Emilie Werner

Før uhellet er ute

Siden Tryg Forsikring nylig kom inn som samarbeidspartner med Bergen Huseierforening, har vi benyttet muligheten til å stille Tryg noen spørsmål som det er viktig for boligeiere å vite svaret på.

Av Ole Christian Juriks

Vi har snakket med Key Account Manager Emilie Werner hos Tryg. Først og fremst lurte vi på hvilke faktorer forsikringsselskapet legger vekt på når prisen på husforsikring skal beregnes, og vi fikk en stikkordsliste til svar.

Det som har betydning er:

- Størrelse på huset
- Husets alder
- Standard
- Geografi (hvor huset er plassert)
- Valgt egenandel
- Eventuell utleie

Og dernest er det greit å vite hva som er de viktigste tiltak boligeieren selv kan gjøre for å redusere prisen på forsikringen.

Her er noen av de tiltakene:

- Sette opp egenandelen
- Installere brannalarm
- Installere innbruddsalarm
- Installere tilbakeslagsventil på avløpsrøret
- Ikke ha utleie

Velge takstmann?

Når en skade har oppstått sender forsikringsselskapet ofte en takstmann for å vurdere skaden. Det hender vi får spørsmål fra medlemmene våre om forsikringstaker må benytte selskapets takstmann, eller om de kan velge å benytte en annen takstmann?

Emilie hos Tryg svarer oss at du kan selv velge å benytte en takstmann tilknyttet selskapet, eller en annen. Forsikringsselskapet har avtaler med dyktige skadetakstmenn som kan takser skaden på vegne av kunden. Fordelen ved å bruke en som er tilknyttet selskapet er at de vet hvilken dokumentasjon som er viktig å få med i en takstrapport.

- Det vi ofte opplever når kunden bruker egen takstmann, er at det mangler viktig informasjon, forklarer Emilie Werner.

Takke ja til kontantoppgjør?

Hvis skadeomfanget er kjent og forsikringen dekker utbedring, kan det bli tilbudt

kontantoppgjør i stedet for utbedring. Hva er forskjellen på disse oppgjørsmåtene, og hva er fordeler/ulempene ved å velge det ene foran det andre?

Ved kontantoppgjør beregnes reparasjonskostnaden og denne blir tilbudt som en kontantutbetaling til kunden. Her kan kunden utføre enten hele eller deler av arbeidet selv, eller benytte seg av andre håndverkere på hele eller deler av arbeidet, svarer Emilie, men presiserer:

- Vær obs på at reparasjonskostnaden er basert på selskapets priser fra håndverkere og det vil kunne være forskjeller i forhold til lokale priser. Velger du i stedet utbedring, vil Trygs samarbeidspartner styre reparasjon av skaden helt frem til den er ferdig.

Forskjellen mellom oppgjørsmetodene er hvor mye du ønsker å styre saken selv. Ved et kontantoppgjør blir du som kunde «prosjektleder», mens ved styrt reparasjon er det en håndverker som er prosjektleder.

Egenandel – Beløpet du selv må betale ved en skade eller tap før forsikringsselskapet dekker resten av kostnadene.

Forsikringspremie – Beløpet du betaler for å ha en forsikring.

Kontantoppgjør – Erstatningen for en skade eller tap utbetales i kontanter i stedet for at skaden repareres eller gjenstanden erstattes direkte.



Det finnes fordeler med begge oppgjørsmetodene. Ved kontantoppgjør står du helt i førersetet når ting skal skje, hvordan det skal skje og du har muligheter til å gjøre ting selv. Du får samme betaling som en håndverker for timene du bruker på reparasjon av skaden. Erstatning i en forsikringssak er også skattefri.

- I skadesaker hvor selskapet kun dekker deler av skaden anbefaler vi alltid kontantoppgjør. Dette for å gjøre det lettere for kunden som da slipper å ha to forskjellige selskaper inne til å reparere samme skade, forteller Emilie Werner.

Hva gjør vi feil?

Vi spør også hva som er de vanligste feilene folk gjør i forsikringssaker, og som kunne vært unngått?

- I husforsikringssaker er de vanligste feilene at eier har en forventning om en stor oppgradering ved en skade. Forsikringen dekker kun reparasjon tilbake til samme stand som før skaden oppstod, sier hun.

- Selskapet har også et stort søkelys på bærekraft og ønsker å gjenbruke materialer der det er mulig. Hvis det er mulig, vil de derfor foreta lokalreparasjon.

I tillegg er det en vanlig feil ved en oppstått vannskade å slå av tørkemaskiner om kvelden/natten da de lager støy. Dette forlenger tørketiden betydelig når de kun får stått på de timene man er på jobb.

Forsikring er sikkerhet

Har Emilie Werner avslutningsvis noen oppfordringer til boligeiere når det gjelder forsikring? Hun svarer med dette visdomsordet:

- Det er bedre å ha en forsikring du ikke har bruk for, enn å ikke ha en forsikring du har bruk for.

Medlemsfordel på forsikring:

I forbindelse med at Bergen Huseierforening før sommeren gikk inn som en lokalavdeling av Norges Huseierforbund, har vi nå igjen forsikring som medlemsfordel.

For mange av våre medlemmer vil besparelsen som følge av rabatten være betydelig høyere enn medlemskontingenten.

Har du spørsmål om dine personlige forsikringer eller ønsker en uforpliktende gjennomgang av forsikringsbehovet ditt, kan du kontakte Tryg på prioritert nummer 55 17 26 69.



Blir det noe av den nye husleieloven?



Tanken bak en gjennomgang og fornyelse av husleieloven var å foreslå en ny lov om boligleie som skulle trygge leietakeren bedre. Men nå spørs det om utvalget har gått for langt i sin iver etter å styrke leietakers rettigheter.

Av daglig leder Anniken Mosby

Konsekvensen kan være at loven er så lite balansert at den ikke blir vedtatt – i hvert fall ikke i denne omgang.

«Oppdraget»

Husleielovutvalget ble oppnevnt i juni 2023 for å gå gjennom husleieloven og vurdere og foreslå endringer som «styrker leieres rettigheter, sikrer grunnleggende botrygghet og som gjør at loven er tilpasset dagens situasjon i leiemarkedet». Så langt er alt greit.

18. oktober 2024 ble I NOU 2024: 19 lagt frem. Her vurderer utvalget tiltak for «å styrke leieres botrygghet og ivareta interessene til de ulike aktørene i leiemarkedet på en god og samfunnstjenlig måte». Det er også greit.

Hva går egentlig lovforslaget ut på?

Utredningen inneholder forslag som innebærer at utleieren ikke lenger skal kunne ta «som den er»-forbehold når boligen leies ut, og at leieren skal ha en ufravikelig rett til å si opp leieavtalen. Et flertall i utvalget foreslår økt minstetid

for tidsbestemte leieavtaler og en rett for leieren til å forlenge visse tidsbestemte leieavtaler. Her følger litt mer om noen av de foreslåtte endringene med betydning for alle som har med utleie å gjøre. NOU-en er på 334 sider - utdraget her er derfor nødvendigvis summarisk.

Innføre ufravikelige minstekrav

Utvalget vil innføre ufravikelige minstekrav til leieboligen og lovfeste at «som den er»-forbehold ikke skal ha virkning.

Eksklusiv bruksrett

Utvalget tilrår at det uttrykkelig lovfestes at leierens bruksrett til boligen er eksklusiv. Derfor er forslaget at dette får en tydelig henvisning til at overtredelser kan sanksjoneres, for eksempel kan leieren fremme krav om prisavslag.

Ufravikelig rett til å si opp for leietaker

Også her har utvalget veid for og imot og kommet til at hensynene som taler for å gjøre leierens oppsigelsesrett ufravikelig, veier tyngre enn hensynene som taler mot. Dermed får leietakeren en ufravi-

kelig rett til å si opp leieavtalen i lovforslaget.

Øke minstetiden

Flertallet i utvalget foreslår økt minstetid for tidsbestemte leieavtaler fra tre til fem år.

Leieren skal få rett til å forlenge avtaler

Det er flertall for å gi rett for leietakeren til å forlenge visse tidsbestemte leieavtaler. Dette mener vi er et av forslagene med som vil medføre en ny rettstilstand og en betydelig innskrenkning av eierrådigheten, og dermed noe vi tror kan få stor betydning for tilgangen på utleieboliger.

Forandringer i boligen uten samtykke

Et flertall i utvalget foreslår også å gi leieren rett til å gjøre flere forandringer i boligen uten utleierens samtykke. Her skal loven gi leietaker en lovfestet rett til å gjøre visse forandringer som er uttrykkelig angitt, og det skal være en negativ avgrensning av tiltak leieren ikke kan gjøre uten utleierens samtykke.



Husleielovutvalget på første utvalgsmøte.
Foto: Admir Vrevic

Flere endringsforslag

Rapporten behandler også flere andre temaer som reklamasjon, bofellesskap, vedlikehold, beboermedvirkning og leieprisvern. I forslaget blir leietakers reklamasjonsfrist ved overtakelse forlenget. Utleiers frist for å rette mangler blir skjerpet. Deponering av omtvistet leie skal gjøres til et reelt alternativ.

Noen forslag som ikke fikk flertallet med seg var blant annet å gi leieren rett til å kreve standardkompensasjon på én månedsløst hvis utleieren tar seg inn i leieboligen uten hjemmel. Også forslaget om å regulere bofellesskap slik at hver leier bare er ansvarlig for sin del av bofellesskapets forpliktelser, forble et mindretallsforslag. Heller ikke forslaget om å øke minstetiden fra ett til tre år for leieforhold hvor partene bor tett på hverandre, fikk flertall.

Klart språk

Ifølge mandatet er det et vesentlig siktemål med lovarbeidet å oppnå bruker-

vennlige regler og derfor bør lovforslaget ha god systematikk og et enkelt og klart språk. Utvalget har derfor samarbeidet med Språkrådet for å få bistand til dette ved utformingen av lovforslaget. Akkurat dette punktet kjenner vi ikke til at noen er uenige i.

Men hva skjer med lovutkastet?

Foreløpig skjer det i hvert fall ikke noe. I forslaget til statsbudsjettet som ble lagt frem i oktober, kom det frem at regjeringen ikke ser for seg å behandle lovforslaget i denne stortingsperioden likevel. I statsbudsjettet ble det klart at regjeringen vil utsette saken: «Ein samla lovproposisjon vil derfor bli lagd fram i neste stortingsperiode». Departementet «ser behov for å sjå alle lovforslaga til utvalet i samanheng. Dette er viktig for å forstå verknadane dei har på marknaden og for butryggleika til leigarane.»

Dermed blir saken lagt på vent til etter stortingsvalget i 2025. Det er kanskje

Husleielovutvalget ble satt ned i juni 2023. Utvalget leverte arbeidet sitt i to deler, henholdsvis i januar og oktober 2024. Del to har høringsfrist i januar 2025.

Regjeringen vil likevel ikke legge frem endringer i husleieloven nå. Saken blir lagt på vent til ny regjering etter valget i 2025. Spørsmålet er om forslagene noen gang kommer til politisk behandling...

ikke så dumt. Vi har vært svært bekymret for mange av de foreslåtte endringene utvalget har kommet med. Nå gjenstår det å se om politikerne besinner seg før de vedtar en ny lov!



Forbedring fryder



I Huseier 1-2022 hadde vi en artikkel om alle husene som står til nedfalls i Bergen og slumlignende tilstander i sentrum. Det er fint å se at ansvarlige huseiere nå har tatt grep. Men det er stadig bygg i byen som bør utbedres. Her fra hjørnet mellom Baneveien og Komediebakken på Nøstet. Bilder fra 2022 og 2024:



Det er som om vi bor i et hotell, sier den anonyme boligeieren i Bergen sentrum.

Korttidsutleie: - Dette går på bekostning av bomiljøet

**Digitale plattformer har åpnet for nye og attraktive måter å drive utleie. For noen utlei-
ere har korttidsutleie vært positivt; korte leieperioder og økte inntekter. Men naboer
opplever at korttidsutleie har negative konsekvenser.**

Av Ole Christian Juriks

- Huset er i fritt fall. Vi føler oss utrygge, og det er ingen som tar ansvar for oss som bor fast her.

Vi er på besøk hos et medlem. Han bor sammen med sin samboer, som de to eneste fastboende eierne i et eldre bygg i Bergen sentrum. Bygget er organisert som et eierseksjonssameie, og består av fire leiligheter. I de øvrige leilighetene leies én ut på lang tid, og i de to øvrige drives det kontinuerlig korttidsutleie.

Dårlig karma

Ulike interesser i driften av sameiet har ført til konflikt innad. Medlemmet vil fortelle sin historie, men ønsker ikke å stå frem med navn og bilde. Det er åpenbart et betent tema som har satt sitt preg på naboskapet.

- Det er blitt en sånn dårlig karma i hele huset. Folk irriterer seg over hverandre. Vi irriterer oss over stadig nye folk i oppgangen. Utleierne irriterer seg over oss som sier fra. Det er som om vi lever i en konstant konflikt.

Bruken av naboileilighetene påvirker medlemmets hverdag og livskvalitet. Det er til stadighet nye mennesker innom. Når det ikke er gjester, er det vaskepersonell, som rydder og gjør klar til nye gjester.

- Det er ekstremt lett å bli frustrert når man ser hvor mange mennesker som kommer og går hele tiden. Det er som om vi bor i et hotell, men vi er ikke turister. Vi bor her, og vi må tåle støyen og uroen det medfører.

Medlemmet forteller om turister som kommer sent hjem, og snakker høyt. Det høres godt i et gammelt og lytt bygg.

Styreleder driver korttidsutleie

Styreleder i sameiet driver en av korttidsutleieleilighetene. Den andre korttidsutleieren sitter også i styret, og sammen har de flertall. Styret tar ikke hensyn til reglene for korttidsutleie i eierseksjonsloven, som sier at det maksimalt kan leies ut i 90 dager. Det gjør at vårt fastboende medlem ikke føler seg hørt i spørsmål om den daglige driften. Ulike interesser og manglende samarbeid er en belastning.

Huset fullt av turister

orden. Det er en direkte konsekvens av at bygget brukes som utleie.

Medlemmet forteller om en stadig strøm av turister, med kofferter som skal opp og ned trappene. Han forteller om nøkler som har havnet på avveie og ytterdører som har stått åpne. Det skaper utrygghet for byggets eneste faste beboer.

- Det er en konstant strøm av mennesker, og jeg vet ikke hvem som er hvem. Det kan komme en person når turister går inn og ut og sier ja, jeg skulle også inn her, Det er lett for uvedkommende å utnytte situasjonen. Det er en ubehagelig følelse å ikke vite hvem som er i nærheten av deg.

Bekymret for sikkerheten

I tillegg til å føle på ensomhet og manglende bomiljø, er den generelle sikkerheten i bygget en bekymring.

- Jeg er redd for brannfare. Hva skjer hvis det tar fyr her? Turister vet ikke hvor brannslukningsapparatet er eller hvor vannstoppekranen er. Det er en konstant bekymring for sikkerheten.

Når han tar opp disse spørsmålene, opplever han å få lite respons fra styret og de andre eierne i bygget.

- De tjener jo gode penger på det, men det går på bekostning av bomiljøet. Utleierne

ser på meg som en hindring for deres inntekter, og det er en ubehagelig følelse.

Varslet kommunen

Som følge av påkjenningen ved korttidsutleie og den fastlåste situasjonen i sameiet, har medlemmet valgt å varsle kommunen for å avklare om korttidsutleien hos naboene er lovlig. Medlemmet har nå

sendt inn et varsel som argumenterer med at den omfattende korttidsutleien naboene bedriver ligner hotelvirksomhet, og kvalifiserer til å være næring.

Medlemmet har ikke hørt fra kommunen da medlemsbladet gikk i trykken. Forhåpentligvis vet vi hvordan kommunen forholder seg til dette i neste medlemsblad.



Bergen er et yndet reisemål for turister, året rundt. Men det er uheldig om besøkende fortrengrer fastboende.

Når blir korttidsutleie næringsvirksomhet?

En eiendom regulert til boligformål, skal ikke benyttes til næringsaktivitet. Ønsker eier å endre en eiendom fra bolig- til næringsformål, må det søkes om bruksendring.

I veiledningen til byggesaksforskriften § 2-1 kan vi lese: «Når et bygg er oppført, skal det brukes til det formålet og på den måten det er gitt byggetillatelse til. Hvis byggverket skal brukes på en annen måte enn tidligere forutsatt, kreves søknad (..)»

Ligningspraksis

Ved vurderingen om noe er næring, vises det ofte til ligingspraksis. Ifølge Skatte-ABC skal det foretas en konkret vurdering basert på blant annet omfang og varighet av aktiviteten. Skatte-ABC viser til Bindende forhåndsuttalelse 06/16, hvor utleie av to leiligheter på korttidsutleie ble vurdert å være næring.

Det uttales videre at «Særlig ved korttidsutleie til fritidsformål vil aktivitetsnivået ofte være høyt, slik at det etter omstendighetene kan foreligge virksomhet selv om

det bare er én boenhet som leies ut.»

Næringsbegrepet i skatteretten er ikke nødvendigvis sammenfallende med plan- og bygningsloven, men i mangel av andre kilder gir de likevel en viss veiledning.

Øvrige rettskilder

Korttidsutleie er klart regulert i borettslagsloven og eierseksjonsloven. Formålet med reguleringen er å ivareta bomiljø, brannsikkerhet mm i borettslag og sameier. I områder hvor folk bor tett på hverandre, for eksempel i sentrum av byer, men uten at de bor i samme sameie, vil de samme reelle hensynene gjøre seg gjeldende.

Kommunal- og distriktsdepartementet har i et høringsnotat tatt til orde for å utrede om «når korttidsutleie utgjør en søk-

nadspliktig bruksendring etter plan- og bygningslovgivingen bør samsvare med den tillatte grensen som er vedtatt for eierseksjonssameier.»

Hva bør kommunen gjøre?

Lovgiver har bevisst ikke fastlagt en klar grense for når korttidsutleie er næringsvirksomhet. Kommunene har derfor et visst forvaltningsskjønn, i denne vurderingen. Og ulike kommuner vil ha ulikt behov for å regulere korttidsutleie.

Det er vår vurdering at kommunen har virkemidler for å slå ned på omfattende korttidsutleie av boliger, om det er vilje og ønske.

Men for ytterligere avklaring av gjeldende rett, hadde det vært en fordel om en eller flere saker hadde blitt tatt til domstolen.



Verdivurdering, takst eller tilstandsrapport?

Selger du en eiendom, får du vite akkurat hva markedet vil betale for boligen din der og da. Men noen ganger har vi behov for å få vite hva boligen vår er verdt uten å selge.

Av Anniken Mosby

Kanskje trenger vi refinansiering hos banken. Kanskje skal eiendom overdras til ett av barna, og vi vil ha riktig verdi for at det ikke skal bli urettferdig overfor de andre barna.

Men mange går seg litt vill i begrepene. Trenger jeg en verdivurdering eller en takst eller en tilstandsrapport? Her har vi sammen med Bergen Huseierforenings samarbeidende takstmann, Tommy Salte hos ABM Taksering, laget en oversikt over de mest praktiske taksttypene.

Verdi- og lånetakst

Verdi- og lånetakst brukes for lån og refinansiering, og vurderer eiendommens verdi basert på faktorer som areal og beliggenhet. Den brukes også i transaksjoner, arv, eller for å justere eiendommens skatteverdi. Taksten omfatter eiendomsdetaljer og beregner teknisk, markeds- og låneverdi. Tommy opplyser at hos ham i ABM Taksering er prisen 5 000 kroner for leiligheter og 6 000 kroner for eneboliger.

Eierskifterapport

En eierskifterapport er en grundig til-

standsrapport fokusert på byggetekniske forhold viktige ved eierskifte. Basert på Norsk Standard NS 3600, brukes den ved boligsalg for å belyse potensielle konfliktpunkter mellom kjøper og selger, og dermed redusere etterfølgende konflikter. Kun kvalifiserte fagfolk utfører denne, som er en av de grundigste rapportene tilgjengelig. Priser varierer basert på eiendommens størrelse, med tillegg for ekstra våtrom eller boenheter.

Tilstandsrapport

En tilstandsrapport, basert på Norsk Standard NS 3600, detaljerer en bygnings tekniske tilstand for å avdekke feil og mangler. Den brukes i eiendomshandler for å forhindre konflikter og hjelper til med vedlikeholdsplanlegging for kostnadseffektivitet. Priser varierer etter størrelse med tillegg for ekstra våtrom eller boenheter.

Andre oppgaver

Også skadetaksering kan inngå i en takstmanns oppgaver. Skadetaksering er en faglig prosess for å identifisere og omfanget av skader på en bygning. Det kan være behov for å avklare om byggearbeidet følger loven eller avdekke potensielle skader fra sekundære tegn. Når skaden er bekreftet, kartlegges omfang og årsak for å planlegge nødvendige reparasjoner.

Hjelp i tvistesaker kan være aktuelt både når en tvist allerede eksisterer og når det

er risiko for tvist i forbindelse med eiendomsoverdragelser eller byggekontrakter.

Også ved overtakelsesforretninger ønsker noen bistand fra en bygningssakkyndig. Overtakelsen markerer overføring av risiko til forbrukeren, starter reklamasjonsfristen, avslutter løpende dagbøter, og gir entreprenøren rett til sluttoppgjør.

Skadetaksering, hjelp i tvistesaker og overtakelsesforretninger er arbeid som gjøres på timebasis. Du kan lese mer om Tommys priser og arbeid på abmtaksering.no



ABM Taksering eies og drives av ingeniør, byggmester og takstingeniør Tommy Salte.

Telefon 975 96 940
tommy@abmtaksering.no

Samarbeidspartnere og medlemsfordeler



- Juridisk rådgivning
- Advokatkonsultasjon
- Husleiekontrakt
- Temamøter
- Medlemsblad
- Nyhetsbrev
- Samarbeidspartnere



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

Stiegler
www.stiegler.no T: 55 21 54 00

Tryg

Tryg forsikring gir inntil 25 % rabatt

Samler du forsikringene dine hos Tryg får du veldig gode rabatter – faktisk inntil 25 %.

Husk at det kan være smart å kjøpe en forsikring spesielt for boligutleie. En ordinær boligforsikring dekker i utgangspunktet ikke skader forårsaket av leietaker.

Medlemmer kan kontakte **prioritert nummer 55 17 26 69**. Se mer på tryg.no.

ABM TAKSERING

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

Medlemsfordel: 10 % rabatt

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



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

Medlemmer får 15 % rabatt på veiledende priser.

Opplys om medlemskapet ved bestilling av tjenester.



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 strømavtalene på fjordkraft.no/huseierforening



Fjordkraft
Mer for pengene



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



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 i 2021.

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

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



CityMaid Hjemmeservice er Norges fremste ekspert på husvask og husarbeid. Vi forenkler hverdagen til våre kunder og tilbyr flyttevask, periodisk vask, fast vask og nyheten seniorservice tilpasset dine behov. Med fast avtale får du flere medlemsfordeler.

Medlemmer kan få en 350 kroners rabatt ved å bruke koden MENTOR24 på første vask.

Kontakt: bergen@citymaid.no eller telefon 483 15 862.



**MURMESTER
HILLEREN AS**

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

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

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



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

«Folk som setter pris på kvalitet»

Medlemsfordel: 10% rabatt på materialer.

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



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



Norsk Skadedyrkontroll AS

Radonmåling – Skadedyrkontroll – Skadedyrbekjempelse

Fuglesikring - De beste løsningene på fasader og bakgårder.

Serviceavtaler for private, borettslag og bedrifter.

Medlemsfordeler: 10% rabatt - husk å oppgi ditt medlemsnummer

Tel 33 33 00 00 - post@pelias.no - www.pelias.no



Brim & Tindar - Spesialbutikk butikk med fokus på snowboard, surfing, havkajak og fridykking. De har verksted og tilbyr reparasjon av utstyret de selger. I tillegg har de bruktavdeling hvor du kan kjøpe og selge brukt utstyr, og en avdeling med utleie.

Medlemmer får 15 % rabatt av veiledende priser.

Øvregaten 21, 5003 Bergen – tel 55 09 01 11 - www.brimogtindar.no



Ditt firma her? Vi er alltid på utkikk etter nye samarbeidspartnere!



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



På Bergens tak i generasjoner

Taktekker Frantzen - Vi er en Mesterbedrift som utfører taktekking 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



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

Gratis befaring og 30 % rabatt på modum brannstiger.
tel 930 07 525 - post@modumbergen.no - www.modumbergen.no





Søknadsplikt for oppdeling av bolig til flere boenheter

Oppdeling av bolig til flere boenheter krever søknad til kommunen. Men gjelder dette alle former for oppdeling? Byggesaksforskriften § 2-2 presiserer.

Det oppstår en søknadspliktig oppdeling av boenhet dersom disse tre vilkårene er oppfylt:

- har alle hovedfunksjoner for bolig (oppholdsrom, soveplass, bad og kjøkken)
- har egen inngang og
- er fysisk adskilt fra øvrige enheter

Etter Byggesaksforskriften § 2-2 skal kravene kun vurderes ut fra disse fysiske egenskapene.

Når er en boenhet fysisk adskilt?

Den nye delen er fysisk adskilt dersom det ikke er gjennomgang mellom den nye delen og resten av den opprinnelige boenheten. Den nye delen regnes

også som fysisk adskilt dersom du må gå gjennom fellesarealer som svalgang, terrasse eller balkong.

Delene er ikke fysisk adskilt dersom det er intern forbindelse mellom den nye delen og den opprinnelige boenheten. For eksempel vil en hovedetasje og en sokkel være én boenhet hvis det går en intern trapp mellom dem. Dette gjelder selv om trappen er stengt med låst dør og både hovedetasjen og sokkelen hver for seg har alle hovedfunksjoner.

Alle hovedfunksjoner

Med alle hovedfunksjoner menes om det mulig å sove, stelle seg, lage mat og oppholde seg. Vurderingen må gjøres ut fra hva som er mulig, ikke hva som er

vanlig boligstandard. Alle hovedfunksjoner kan derfor i prinsippet nås etter bestemmelsen med et rom med toalett og vask og et oppholdsrom med plass til en seng.

Utleie

Utleie av del av bolig er ikke i seg selv søknadspliktig. Skal rom brukes eller leies ut til noe annet enn det som rommet er godkjent for, er dette en søknadspliktig bruksendring. Godkjent bruk framgår vanligvis av sist godkjente plantegning hos kommunen. Det er for eksempel søknadspliktig å leie ut et rom som er tilleggsdel (for eksempel bod) som hoveddel (for eksempel soverom).

Kilde: dibk.no



Vinduer og dører i historiske hus

Det legges stor vekt på at de historiske bygningene har stilriktige vinduer og dører. Skal et vindu og dør byttes ut bare fordi de er gamle eller tvert imot tas vare på nettopp fordi de er gamle?

Vinduer

Hvis det er tungtveiende grunner for at man må skifte ut originale vinduer, må disse i så fall erstattes med vinduer i tilsvarende stil. Det finnes imidlertid mange eksempler på at selv tilsynelatende dårlige vinduer kan restaureres og dagens energikrav oppnås med innvendig varevinduer.

Hvis huset ditt i løpet av sin levetid har fått satt inn andre typer vinduer enn de originale, bør disse tilbakeføres til vinduer som er stilriktige. Nye vinduer på eldre hus skal som hovedregel være utslående og av tre (ikke plast eller metall). De skal ha flere uavhengig sidehengslede rammer (ikke topphengslede eller såkalte vippevinduer, med mindre det var slike vinduer i huset opprinnelig) og de skal ha riktige proporsjoner og samme vindusinndeling som opprinnelige vinduer.

Det anbefales at man ikke benytter falske poster, falske sprosser eller aluminiumdetaljer.

Det anbefales at man benytter hjørnejern, stilriktige hengsler og gjennomgående sprosser eller ISOspross.

Svært mange bygninger i Bergen er verneverdige og noen er vernet, enten som

enkeltobjekter eller som en del av et kulturmiljø. For slike historiske bygninger og kulturmiljø vil det å endre opprinnelige vinduer, vindusplassering, vindusdimensjon og vindusinndeling være en søknadspliktig fasadeendring (fasadeendring, pbl. §20-1 bokstav c). Og i motsatt fall (dersom man ønsker å tilbakeføre til opprinnelig vindu (dør-) type), er dette ikke søknadspliktig (pbl. §20-5 bokstav f) – såfremt man kan dokumentere dette med eldre / opprinnelige tegninger eller foto.

Er du usikker på om tiltaket er søknadspliktig, kan du be om en skriftlig avklaring (gebyrbelagt) fra Plan- og bygningsetaten.

Dører

Gatedører kan ikke byttes uten at huset mister svært mye av sin antikvariske verdi.

Et sentralt element i husets hovedfasade har alltid vært inngangspartiet. Det er gjennom tidene blitt lagt stor vekt på utformingen av dørbladet, dørklinke med låsbeslag, belistning og dørtram, alt som regel bygget etter datidens stilideal. Derfor er også et originalt inngangsparti en god indikasjon på husets alder.

Dersom huset ditt har en gammel inngangsdør som trenger fornyelse og vedli-

kehold, bør utskifting av døren med en ny dør være siste utvei. "Nytt" er ikke alltid ensbetydende med "godt" og heller ikke nødvendigvis bedre enn gammelt. Å bytte ut stiltypiske, håndlagde ytterdører med moderne dører (industriprodukter) vil ikke bare svekke huset antikvariske verdi, men i mange tilfeller også husets fremtidige salgsverdi.

Dørene må derfor så langt som mulig bevares som en del av husets byggestil. Dersom huset ditt allerede har fått en moderne dør, eller dersom forfallet på en gammel dør er kommet svært langt, vil døren likevel kunne erstattet med en kopi av den originale døren. Det vil aldri la seg gjøre å kopiere alle kvalitetene til den opprinnelige døren: Gamle håndverks-teknikker, spor av bruk, patina og identitet som lang tids bruk som regel gir. Slike kopier må uansett ha treverk utvendig, men kan ha kjerne og innside av andre materialer. Særlig forseggjorte originaldører som utgjør en vesentlig del av husets uttrykk, må ikke skiftes med mindre man lager en tilnærmet identisk kopi.

Kilde: Bergen kommune





Julevasken 2024 – Skal du gjøre det grundig eller gå for kortversjonen?

Desember er her, og julen nærmer seg raskt. Synes du det er vanskelig å velge om du skal ta en grundig julerengjøring eller holde deg til en enklere versjon? Vi i CityMaid har samlet noen nyttige tips, som kan hjelpe deg med å få boligen klar til høytiden – uten stress.

Julevasken – Hold boligen frisk og hygienisk gjennom høytiden

Julen bringer med seg flere gjester, store måltider og kanskje også juleverksted med barna. Dette betyr at enkelte områder i hjemmet blir mer brukt enn vanlig, og derfor kan det være lurt å fokusere på rengjøring av kontaktflater som dørhåndtak, lysbrytere, kraner og såpedispensere. Å holde disse områdene rene kan bidra til å redusere risikoen for sykdom, samtidig som det gir inntrykk av et rent og innbydende hjem.

Husk også kaffemaskinen – kaffekannen får ofte kjørt seg i løpet av desember!

Hva bør du prioritere i julevasken?

Enten du går for en grundig julevask eller en mer forenklet versjon, er det viktig å prioritere de rommene som brukes mest i juletiden. Dette er ofte kjøkkenet, badet, stuen og spisestuen.

Spør deg selv hva som virkelig må gjøres for gjestene kommer:

- Er det nødvendig å vaske toppen av kjøkkenskapene nå, eller kan det vente til etter nyttår?
- Hva med flisene bak stekeplaten og kjøkkenskapene? Kanskje disse trenger mer oppmerksomhet?

Smarte rengjøringstips for en enklere julevask

For å gjøre julevasken mest mulig effektiv, kan du følge disse tipsene:

1. **Kjøkken og spisestue:** Vask bord, stolben og utenpå kjøkkenskap. Sjekk om det er matflekker på veggene, for eksempel fra tidligere middager.
2. **Stue:** Støvsug sofaen grundig. Den blir gjerne mye brukt når familien samles i romjulen.
3. **Gjesterom:** Hvis du får besøk, sørg

for at gjesterommet er rent, og klar-gjør eventuelt tilhørende bad.

4. **Peis:** Har du en peis? Vask glasset så du kan nyte synet av flammene som skaper ekstra stemning i juletiden.
5. **Synes du ikke det lukter jul uten grønnsåpe?** Sett en skål med litt vann og grønnsåpe under sofaen eller i et hjørne – da får du den gode duften uten å risikere å bruke grønnsåpe på feil områder.

Riktig metode og utstyr

For best mulig resultat uten å bruke unødig tid og krefter, er det viktig å bruke riktig utstyr og metode.

Tørt støv fjernes best med en tørr mikrofiberklut, mens flekker som har vært våte bør løses opp med vann. Flekker med olje, for eksempel fra mat, krever spesialprodukter for fettfjerning.

- Bruk minst mulig såpe og vann for å unngå skader på overflater.



Husk: Julen handler om hygge, ikke stress

- En støvkost av god kvalitet er perfekt til å nå høyt oppe, som lamper og hyller.
- I de fleste tilfeller kan vann og mikrofiberklut være nok, men på badet og kjøkkenet kan du trenge produkter som løser opp kalk og fett.

Stekeovn – før eller etter jul?

Hvis stekeovnen har blitt mye brukt i løpet av året, kan det være fristende å gi den en grundig vask før julefeiringen. Uansett om du velger å gjøre dette før eller etter jul, anbefaler vi at du bruker profesjonell ovnsrens. Varm opp ovnen litt først, og følg bruksanvisningen nøye. Husk også å bruke vernebriller og hansker når du sprayer, og sørg for god ventilasjon. Legg noe under ovnsdøren for å beskytte gulvet.

Obs:

Hvis ovnen din har pyrolyse- eller selvrensende funksjon, skal du

være forsiktig med bruk av kjemikalier da det kan skade ovnen.

Ekstra tid? Gjør boligen klar til både jul og nyttår!

Har du litt ekstra tid til overs? Her er noen rengjøringstips som kan gjøre hjemmet ditt klart både til jul og nyttår:

- **Rengjør avtrekksviften** på kjøkkenet. Dette forenkler rengjøringen etter nyttår.
- **Vask peisglasset** så du kan nyte flammene og den gode julestemningen.
- **Puss sølvtøyet** til julemiddagen. Skinnende sølv gir en ekstra touch til et vakkert dekket bord.

Enten du går for den grundige julevasken eller en enklere løsning, er det viktigste å kose seg i adventstiden. Senk skuldrene og nyt tiden med familie og venner – julen kommer uansett.



Fordeler for Bergen Huseierforenings medlemmer ved fast avtale:

- Oppgradert service første gang
- Gratis skift av sengetøy på en dobbeltseng hver gang
- Prioritert vask i høytider
- Prøv en vask og få 350 kroner i rabatt på din første bestilling
- Seniorservice – behov og oppfølging avklares individuelt

Kontakt CityMaid's avdeling i Bergen

Vågsgaten 12, 5160 Laksevåg
Telefon 4831 5862
Epost: bergen@citymaid.no



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

a-s Eiendomsforvaltning

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



PELIAS®



PELIAS samarbeider med Bergen Huseierforening, i tillegg til fordelene det gir har vi GRATIS befaring. Ring oss på Tel: 33 33 00 00, eller les mer på pelias.no.

Pelias Norsk Skadedyrkontroll er Norges eldste og største norske skadedyrfirma. Med godt over 27.000 kunder i Norge. Alle våre skadedyrkontrollører er offentlig godkjente av FHI. Vi bistår med rådgivning, forebygging, kontroll og bekjempelse av alle typer skadedyr. Kvalitet er vårt viktigste arbeidsmål, du kan føle deg trygg på at arbeidet blir utført sikkert og effektivt.

**Skadedyrkontroll - Fuglesikrning
Radonmåling - Hygiene - Trygg Mat**



**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





Skulle sagt fra om snømåkeplikt

Hadde huskjøperen fått mangelfulle eller uriktige opplysninger om privat vei som medførte at han hadde rett på prisavslag? Her er mer om en sak Finansklagenemnda avgjorde i oktober.

Av Anniken Mosby

«Adkomst via offentlig vei»

En enebolig oppført i 1933 ble solgt for nesten 15 millioner kroner sommeren 2023. I tilstandsrapporten ble det opplyst at eiendommen ”har adkomst via offentlig vei eller gate”. Et kart inntatt i salgsopp-gaven viste veinettet i området. Kjøper ble før overtakelsen opplyst om at grusveien som ledet opp til innkjørselen var privat, og deleid med tre naboer.

Men veien var privat

I vedleggene til salgsprospektet lå et kart som viste eiendomsgrensene og veinettet i området. Før overtakelsen opplyste selger at grusveien som ledet opp til eiendommens innkjørsel ikke var offentlig, men privat og delt med tre andre naboer. Dermed krevde kjøperen 670 000 kroner i prisavslag. Beløpet tok utgangspunkt i en beregning av estimerte kostnader på 41 000 kroner per år. Da de ikke ble enige, ble saken sendt videre til Finansklagenemnda.

Den omstridte veien er cirka 70 meter lang og gjennomgående. Veien benyttes hovedsakelig av allmennheten til gjennomfart til og fra offentlig transport, sko-

le mm og det er offentlige gatelys langs veien. Men det er fire private eiendommer som faktisk eier veien sammen.

Overvann, strøing og snømåking

Om sommeren har det vært behov for utbedring av veien på grunn av overvann. Om vinteren er det behov for strøing og snømåking.

Hva sier Finansklagenemnda?

Nemnda mener at opplysningssvikten er egnet til å virke inn på avtalen, og at selger er nærmest å bære tolkningstvilen ved tvetydige formuleringer som er egnet til å misforstås.

Nemnda legger vekt på hvilke påregnelige kostnader som vil falle på kjøper som følge av at veien er privateid, og ikke offentlig eid. Rent verdimessig mener nemnda nemlig at forholdet kan tenkes å slå ut begge veier for en fremtidig kjøper. At veien er privat innebærer for eksempel den fordel at eierne i stor grad kan disponere

over den slik de ønsker – noe som naturlig nok ikke er tilfellet for en offentlig vei.

Vedlikeholdskostnader i 10 år

Når det gjelder kostnadene til vedlikehold, derimot, er det fremlagt et konkret pristilbud på brøyting/strøing på cirka 40 000 kroner per sesong. Nemnda oppfatter at kjøper formelt sett hefter for en halvpart av dette, med cirka 20 000 kroner per år.

Nemnda uttaler at det er vanskelig å beregne antatt botid for en eiendom som dette, men gitt boligens attraktivitet for familier, antas cirka ti års eiertid som påregnelig.

Samlet sett finner nemnda derfor at prisavslaget etter avhendingsloven § 4-12 skjønnsmessig skal settes til 200 000 kroner.

Kilde: Finansklagenemnda - avgjørelse 2024-951

“selger er nærmest å bære tolkningstvilen ved tvetydige formuleringer som er egnet til å misforstås”



Hvor stort bør styrehonoraret i borettslag og sameier være?

I de største sameiene og borettslagene er det å være styreleder ofte en betalt halv- eller heldagsjobb. I andre sameier og borettslag med få enheter og knapp økonomi, utbetales kanskje ikke styrehonorar i det hele tatt.

Av Anniken Mosby

De fleste er likevel i en kategori midt imellom, hvor både styremedlemmene selv og øvrige beboere synes det er rett og rimelig at styret får noe kompensasjon for den innsatsen som legges ned for fellesskapet.

Solibos erfaringer

Vi har spurt Peder Normann Aarum som er Head of Marketing and Sales hos vår samarbeidspartner Solibo, hva som er deres erfaringer med styrehonorarer rundt omkring i landet og hva som er vanlige størrelse på slike styrehonorarer.

- Med tanke på honorar for styreledere ser vi en stor variasjon fra boligselskap til boligselskap. Per enhet ligger styrehonorarene ofte fra 1500 til 2500 kroner per styre per år. Men vi ser ofte at beløpet per enhet er nedadgående med størrelsen på boligselskapet.

For ordens skyld legger vi her til at med enheter siktes her til antallet leiligheter i sameiet eller borettslaget. Et kjapt overslag viser oss da at et sameie med 20 leiligheter og 1500 kroner per enhet, gir 30 000 kroner i honorar til et samlet styre. Dette beløpet blir delt på antallet styremedlemmer. Vanligvis blir det fordelt med mer til styreleder og mindre til de øvrige styremedlemmene. Med 200 leiligheter ville tilsvarende sum vært 300 000 kroner til fordeling, men dette er nok mer enn det

som er vanlig for et sameie eller borettslag av den størrelsen.

Små sameier

Vi spør hvor vanlige det er å utbetale styrehonorar i små sameier eller borettslag. Peder Normann Aarum svarer oss videre:

- Vi ser en utvikling hvor det har blitt mer og mer vanlig å betale ut styrehonorar også i mindre boligselskaper, for arbeid som tidligere har blitt gjort på dugnad. Bakgrunnen, slik vi ser det, er at det har blitt vanskeligere og vanskeligere å rekruttere inn styremedlemmer, og da hjelper det med et økonomisk insentiv for å rekruttere.

- Eksterne styreledere ser vi også en økt etterspørsel etter, legger han til.

Budsjettere for kommende år

Har dere noen forslag eller retningslinjer for generalforsamlinger og årsmøter som skal fastsette styrehonorarene? Og hvordan budsjetterer man best med neste års styrehonorar, lurer vi på.

- Med tanke på budsjettering av styrehonoraret for kommende år tar man utgangspunkt i årets honorar da det sjelden er en stor utvikling på honoraret. Dette igjen er så klart avhengig av økonomien i sameiet eller borettslaget, arbeidsmeng-

den styret påtar seg og potensielle kommende prosjekter som styret skal holde i, avslutter Aarum.

Styret kan ikke bestemme godtgjørelse selv

Det er vanlig praksis i de fleste sameier at årsmøtet fastsetter om det skal betales vederlag og hvor stort det i så fall skal være. Vær oppmerksom på at hvis ikke årsmøtet har truffet vedtak om godtgjøring til styret, har man ikke krav på det og styret kan ikke selv vedta dette.

Ikke krav på honorar etter loven

Siden styrehonorar ikke er en rettighet etter loven, kreves det derfor vedtak i generalforsamlingen eller i årsmøtet.

- Borettslagsloven § 8-4: «Eventuelt vederlag til styremedlemmene skal fastsetjast av generalforsamlinga.»
- Eierseksjonsloven § 55, tredje ledd, annet punktum: «Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.»

Skattepliktig over 1000 kroner

Husk at om du får mer enn 1000 kroner i honorar fra sameiet eller borettslaget, er hele beløpet skattepliktig og skattes som vanlig inntektsskatt.



Arbeid på kommunal ledning i Henrik Wergelands gate

Private stikkledninger – et ufrivillig fellesskap

Langt fra alle boligeiere har klart for seg tilstanden på sine vann- og avløpsrør. Mange eiendommer har rør fra 50-, 60- og 70-tallet med behov for utbedring. Når flere eiendommer har felles stikkledninger kan det fort oppstå spørsmål om ansvar for kostnader til utbedring.

Av Ole Christian Juriks

En stikkledning er rør for vann og/eller avløp som forbinder kommunal hovedledning til abonnentens grunnmur. En felles stikkledning er en stikkledning som betjener mer enn én abonnent. En abonnent vil være den som betaler for vann og avløpstjenester fra kommunen, det kan være en boligeier, en bedrift, et sameie eller et borettslag.

Ansvar

Som hovedregel er det abonnenten som er eier av stikkledningen som har ansvar for vedlikehold og utbedring av den. Den enkelte abonnent er ansvarlig for egen privat stikkledning frem til kommunal- eller felles stikkledning.

Enkelte kommuner har valgt å overta eierskap til private stikkledninger i kommunal vei, i forbindelse med oppgradering av kommunale rør. Det er ofte hensiktsmessig at kommunen påtar seg oppgaven med å utbedre stikkledningene når arbeid gjøres på kommunal ledning. Alternativet er at den enkelte abonnent

må grave i gaten for utbedringer i ettertid.

Felles ledning = solidarisk ansvarlig

Abonnenter som er knyttet til fellesstikkledning er solidarisk ansvarlige for kostnader til vedlikehold og utbedring, og kan i utgangspunktet selv velge hvordan kostnadene skal fordeles.

Abonnenter med felles stikkledning, bør ha klare avtaler for hvordan vedlikehold og utbedring skal finansieres.

De fleste kommuner har inntatt i abonnementsvilkårene at brukere av fellesledning er solidarisk ansvarlige. Det innebærer at kommunen kan gå på den enkelte abonnent for å få dekket kostnader knyttet til utbedring av privat fellesledning. Det vanligste er likevel at kommunen forholder seg til alle abonnentene og krever like mye fra hver.

Kostnadsfordeling

Det er gjerne to hovedmåter å dele ansvaret for de økonomiske forpliktel-

sene. Det første og enkleste er å dele kostnadene likt mellom abonnentene som bruker den felles stikkledningen. Det andre alternativet er å dele kostnadene etter bruken, eller hvor stor del av fellesledningen abonnenten benytter.

Det kan tenkes tilfeller der bruken til én abonnent er mer omfattende enn de øvrige, noe som tilsier at den bør betale mer. Det kan typisk være tilfellet hvis et stort borettslag med 200 andeler eier felles stikkledning med eneboliger.

Ulike boligtyper og bruken av disse vil kunne spille inn på hvordan det er hensiktsmessig å fordele kostnader. Det er viktig å lage avtaler om kostnadsfordeling som står seg over tid og endrede eierforhold. Det kan finnes tinglyste dokumenter hos Kartverket som forteller om traseer og eieroversikt.

Felles stikkledninger har mye til felles med private veier som nødvendig infrastruktur, hvor ansvar deles med naboer.



En boligeier kan få pålegg om å utbedre privat stikkledning. Foto Adobe Stock



Veiarbeid og omkjøring i forbindelse med fornying av ledningsnett



Fornyelsen av gamle vann- og avløpsrør i Bergen tar tid. Stengte gater går ut over næringslivet i de gatene som er berørt. Her fra Øvregaten.

Det er viktig at dere har klare avtaler for kostnadsfordeling av fellesledninger, for å sikre god infrastruktur og et godt nabo-skap.

Stort vedlikeholdsetterslep

Vann og avløpsnett i Norge har behov for utbedringer. Vedlikeholdsetterslepet for det kommunale ledningsnettet er beregnet til 360 milliarder kroner. Stikkledninger utgjør over halvparten av den samlede lengden vann- og avløpsledninger, og står for mellom 50 og 70 prosent av lekkasjer målt i antall. Tallene er hentet fra Norsk Vann som er den nasjonale interesseorganisasjonen for vannbransjen.

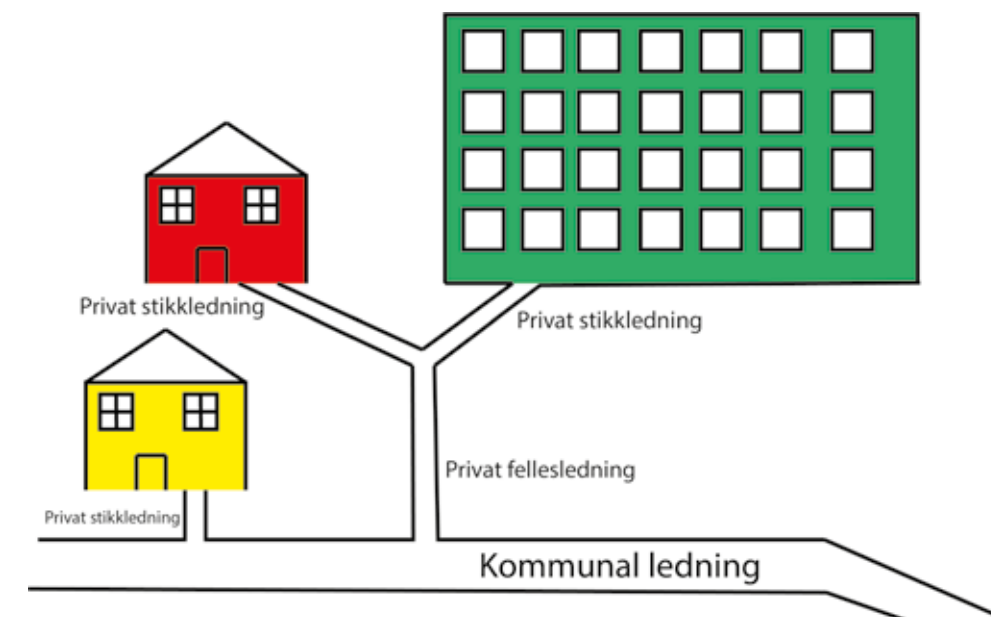
Landets boligeiere bør belage seg på store fremtidige kostnader knyttet til utbedring og vedlikehold av både kommunale og private stikkledninger.

Kommunen kan pålegge vedlikehold

Om kommunen kan påvise at stikkledningen lekker avløp og forurensrer, kan de

med hjemmel i forurensningsloven § 22 pålegge eier å utbedre forholdet. Tilsvarende kan kommunen i forbindelse med omlegging og utbedring av kommunale avløpsledninger kreve at privat stikkledning blir utbedret.

Påbud om vedlikehold av stikkledning er et enkeltvedtak som kan påklages og som må følge forvaltningsloven, som blant annet innebærer at tiltaket må være forholdsmessig.





Stadig dyrere å eie bolig i Bergen

Av Ole Christian Juriks

Vi nærmer oss slutten på det første året med byrådet Meyer. Byrådslederen gikk til valg på å halvere eiendomsskatten i løpet av fire år. Så langt er skatten redusert med skarve 0,2 promille. Når også bunnfradraget er redusert med 50 000 kroner, blir dette knapt nok merkbart for byens boligeiere.

Byrådet har lagt frem sitt forslag til budsjett for Bergen kommune i 2025. I budsjettet foreslås ingen endring i skattesats eller bunnfradrag. Men som følge av flere boliger (på grunn av seksjonering av eksisterende hus og noe nybygging) og økte eiendomspriser, regner byrådet å få inn over ti millioner mer i eiendomsskatt enn i 2024. Bystyret vedtar endelig budsjett 17. desember.

I forslaget til budsjett ser det ut til at byens huseiere må forvente flere kostnadsøkninger.

Abonnementsgebyret for vann- og avløpsgebyret beregnes per kvm, og øker med 8,14 prosent for vann, og 10,05 prosent for avløp.

Renovasjon øker med 35 prosent jevnt over uavhengig av type bolig eller antall tømninger. I tillegg doubles prisene på levering av avfall på gjenvinningsstasjonene.

Men de mest dramatiske økningene finner vi i byggesaksgebyrene. I forrige blad kunne dere lese at byggesaksgebyrene var ute av kontroll. Forslaget til budsjett viser dette med tydelighet.

En forhåndskonferanse øker med utrolige 148 prosent, fra 7 950 kroner til 19 750. Det gjør terskelen svært høy for privatpersoner å be om et slikt avklaringsmøte før en byggesak. Det er fascinerende å se en kostnadsøkning på 148 prosent med grunnlag i selvkostprinsippet. Det kan spekuleres i om det er store byggeprosjekter som drar opp kostnaden, noe som særlig rammer privatpersonen som skal bygge terrasse i hagen. Risikoen er at folk ikke lenger vil søke informasjon fra kommunen i forkant av en byggesak.

Gebyr for fasadeendring øker med 59 prosent, fra 9 490 kroner i dag til 15

100 kroner i 2025. I tillegg øker den interessante sekkeposten «arbeid som ikke kan beregnes etter satser nevnt ellers i gebyrforskriftens kapittel 3» med hele 53 prosent. Se flere (skrekke)eksempler i forlag til budsjett på kommunens nettside

Poenget er at det er dyrt, og blir stadig dyrere å være huseier. Er det inflasjon som driver prisene, dårlig styring eller en kombinasjon? Bergen Huseierforenings ønske er stadig at kommunale avgifter og gebyrer skal være rettmessig og holdes på et minimum.



Send inn dine spørsmål til info@huseierforening.no



Spør juristene

Skader ved tilbakelevering

Da leietakeren min flyttet ut etter et år fant jeg skader i leiligheten flere steder, og det var heller ikke skikkelig vasket. Jeg har sagt til ham at jeg ikke er fornøyd og at jeg vil ha utbedringene dekket av depositumet, men han nekter. Hvordan skal jeg gå frem?

Det er først og fremst viktig at utleier innen rimelig tid, noe som normalt betyr innen 14 dager etter tilbakeleveringen, sender melding til leietaker om hvilken skade eller mangel det gjelder og du krever. Meldingen kan sendes i posten, per e-post eller SMS.

Hvis du ikke ennå helt vet hva utbedringene vil koste, er det likevel viktig at du sender slik «reklamasjon» så fort som mulig og heller skrive at du vil presisere beløpet senere.

Det er også viktig at du tar godt med bilder av skadene og den mangelfulle utvasken. Du må spare på kvitteringer og fakturaer hvis du foretar utbedring.

Hvis leietaker ikke aksepterer kravet fra utleier, kan utleier sende inn en klage til Husleietvistutvalget med krav om erstatning for skadene. For å vinne frem i HTU er det avgjørende at du kan dokumentere skadene og at du har reklamert i tide.

Vær også oppmerksom på at dersom du får melding fra banken om at leietaker har krevd utbetaling av depositumet, må du overholde fristen du har fått fra banken om å dokumentere at du har tatt ut klage for HTU.

Møbler står igjen etter leietaker

Jeg leide ut til et par i tre år. Nå har de flyttet, men det står fortsatt mye igjen etter dem; det er diverse ting i boden og garasjen og noen møbler inne i leiligheten. Kan jeg kaste dette og ta betalt for jobben?

Først ville jeg kontaktet leietakerne skriftlig (helst per epost eller eventuelt per sms) og gitt dem en frist for å hente det som står igjen. Hvis de forholder seg passive når fristen er ute, kan du ta hånd om det og kreve kostnadene dekket av dem. Akkurat hva du skal gjøre beror på en konkret vurdering av hvilke ting det er og hvorfor leietaker ikke henter det. Det kan bli aktuelt at du leier et lager, og holde gjenstandene der frem til leietaker betaler for lagerplassen og henter eiendelene.

Dersom kostnadene eller ulempene ved å oppbevare eiendelene blir for store, kan du selge eiendelene. Utleier kan også selge tingene hvis leietaker venter urimelig lenge med å hente dem eller betale for oppbevaringen.

Du kan uansett kaste søppel og annet skrot som leietaker etterlater. Det samme gjelder eiendeler som må antas å ha så liten verdi at salgssummen neppe ville dekket salgskostnadene.

Du kan fremme erstatningskrav overfor leietakeren både for direkte utgifter du har og for tidsbruken din for arbeidet med dette. Her vil det som vanlig være en fordel om det er et depositum som sikrer kravet ditt.

Leietaker vil male leiligheten

Leietakeren sier at hun vil male veggene i leiligheten. Leiligheten er ikke nymalt eller helt strøken, men jeg er likevel skeptisk. Jeg er ikke så glad i disse beige fargene som alle skal ha nå til dags og jeg er også usikker på om leietaker har kompetanse til å male pent. Kan jeg si nei?

Hvis det ikke er avtalt noe spesielt i leiekontrakten eller direkte mellom dere om dette, så gjelder etter husleieloven § 5-4 at leieren ikke uten utleierens samtykke kan foreta forandringer i leiligheten. Å male i en annen farge, vil være en forandring som krever din godkjenning. Du som utleier står dermed fritt til om du vil samtykke eller ei.

Leietaker har fått samboer

Jeg leier ut en liten kjellerleilighet til en dame. Etter bare noen uker fikk hun samboer som flyttet inn. Jeg ønsket bare en kvinnelig leietaker og jeg mener leiligheten er for liten til to, og dessuten ville jeg tatt høyere leie om jeg visste de var to. Kan jeg kreve at samboeren flytter ut?

Nei, du kan nok ikke det. Leietaker har rett til å la samboeren (og ektefelle, sine egne eller ektefellens barn, samboerens barn, eventuelle fosterbarn eller foreldre og besteforeldre) bo i boligen sammen med henne. Jeg forstår at du føler deg litt lurt, men rettslig sett er det lite du kan gjøre. Du har heller ikke lov til å øke leien selv om de nå er to som kan betale og to som sliter på leiligheten.

Nytt fra Bergen Huseierforening



Skøytebanen på Skansedammen

Nye samarbeidspartnere

Mottakere av nyhetsbrevet vårt og de som følger med på nettsidene våre i høst, har allerede fått informasjon om våre nye samarbeidspartnere. Her er informasjonen til alle våre medlemmer.



Bergen Huseierforening har nå gleden av igjen å kunne tilby våre medlemmer medlemsrabatt på forsikringer. Hvis du samler forsikringene dine hos Tryg, kan du få gode rabatter.

I forbindelse med at Bergen Huseierforening før sommeren gikk inn som en lokalavdeling av Norges Huseierforbund, har vi nå igjen forsikring som medlemsfordel. For mange av våre medlemmer vil besparelsen som følge av rabatten være betydelig høyere enn medlemskontingenten.

Samler du forsikringene dine hos Tryg kan du få inntil 25 prosent rabatt. For våre medlemmer er særlig en god hus- og fritidsboligforsikring viktig. I den er det også mulig å kjøpe en ekstrasikring dersom du leier ut hele eller deler av boligen din. Råte- og skadedyrsforsikring er det også mange som ønsker.

Har du spørsmål om dine personlige forsikringer eller ønsker en uforpliktende gjennomgang av forsikringsbehovet ditt, kan du trygt kontakte Tryg på prioritert nummer 55 17 26 69.



Som medlem i Bergen Huseierforening får du nå gode rabatter på rengjøringstjenester fra CityMaid. Gjør hverdagen enklere og spar tid! CityMaid er en veletablert aktør i Bergen, klar til å hjelpe deg med alt innen vask og husarbeid.

CityMaid HjemmeService er Norges fremste ekspert på husvask og husarbeid. De tilbyr ulike avtaler for fast vask eller enkeltstående avtaler. Her er kundefavorittene:

- Flyttevask/utvask av utleiebolig
- Periodisk vask
- Fast vask
- Nyhet: Seniorsservice - tilpasset dine behov

Med fast avtale får du som medlem disse fordelene

- En utvidet første vask: De inkluderer vår populære «Oppgrader til sesongvask» for å feire at du er en del av CityMaid-familien.
- Gratis skift av sengetøy på en dobbeltseng ved hver vask.
- Prioritet ved høytider: Sikre deg de beste tidene for alle andre som en verdsatt fast kunde.

Hvis du vil prøve CityMaid får du en eksklusiv 350 kroners rabatt ved å bruke kupongkoden MENTOR24 på din første vask. Du kan lese mer og få gode tips på huseierforening.no

Hvordan går det med Bergen Huseierforening?

Fra 1. juni 2024 gikk Bergen Huseierforening som kjent inn som en lokalforening i Norges Huseierforbund.

Dette gjorde vi for å opprettholde dagens gode tilbud og for å få mulighet til å øke tilbudet til våre medlemmer. Mer rasjonell drift gir sparte kostnader og mer tid til det som er viktig og morsomt.

Bergen Huseierforening var jo en lokalforening av Norges Huseierforbund fra 1912 og helt frem til 2003. Vi er dermed tilbake til en organisatorisk ordning som vi er godt kjent med fra tidligere år. Så langt har det fungert veldig fint. Ta kontakt om du lurer på noe om dette.



Ny jurist Rebin Tahir

Ny jurist fra nyttår

Rebin Tahir er ansatt i Norges Huseierforbund fra januar 2025, og vi blir da tre jurister som tar oss av medlemshenvendelser og andre juridiske oppdrag for foreningen.

Rebin har blant annet jobbet i Fiskeridirektoratet og som advokatfullmektig, og han ser frem til å hjelpe medlemmene våre med det de måtte lure på, og vi ser frem til å få ham som kollega.

Har du ikke fått kontingent for 2025?

Det stemmer nok det. Denne gang blir den sendt ut i starten av januar. Fakturaen blir sendt direkte fra vårt medlemssystem til eposten din. Hvis du ikke har mottatt den til midten av januar, sjekk gjerne søppelpost om den kan ha lagt seg der.

Det er kostnadsbesparende for oss å sende faktura digitalt fremfor i posten. Men hvis du ikke har epostadresse, eller hvis vi ikke har din riktige epost, vil du selvsagt få fakturaen i posten. Har du byttet epostadresse, så gi oss beskjed! På forhånd takk for det og takk for at du opprettholder medlemskapet.



Vi ønsker alle våre medlemmer en god jul!

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



Få en god strømvtaale i vinter

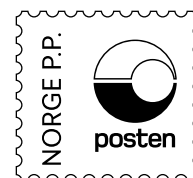
Fjordkraft og Bergen Huseierforening har et samarbeid som gjør at alle bedrift- og privatmedlemmer kan bestille medlemsavtale på strøm. Du får en enkel spotavtale som følger markedsprisen fra time til time, noe som normalt gir lave priser over tid.

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

 **Fjordkraft**

Returadresse:
Bergen Huseierforening
Postboks 12 Kristianborg
5822 Bergen



Inntil
25%
RABATT

Rask og god hjelp når du trenger det.

BoligMentoren og Tryg har sammen utviklet en helt unik forsikringsavtale for deg som er medlem i Bergen Huseierforening

Samler du forsikringene dine hos oss får du veldig gode rabatter – **faktisk inntil 25 %**.

Det er enkelt å melde en skade via tryg.no, og veldig mange saker blir gjort opp med en gang.

PS! Leier du ut til andre? Da kan det være lurt å inkludere Utleieforsikring i boligforsikringen din. Vanlig bolig- og hytteforsikring dekker i utgangspunktet ikke skader forårsaket av leietaker.



Les mer på tryg.no.

Det handler om å være trygg

