



Medlemsblad for Bergen

HUSEIERforening

– en lokalavdeling i Norges Huseierforbund



Viktig med samboerkontrakt



Nytt fra BHF - se midtsidene



Reduser radonnivåene hjemme



Merkur Grafisk
er godkjent som
svanemerket
bedrift.



LANDSSTYRET

NORGES HUSEIERFORBUND

PRESIDENT:
Cathrine Halstensen, Bergen

VICEPRESIDENT:
Toril Roberg, Drammen

STYREMEDLEMMER:
Helge Schrøder, Ålesund
Lise Tawapei, Oslo
Jon Håkon Hegdahl, Bergen

Signerte artikler står for forfatterens
regning, og er ikke nødvendigvis i tråd
med organisasjonens syn.



Kjære MEDLEM!

Daglig leder
Anniken Mosby

Her har du årets første utgave av felles medlemsblad for Norges Huseierforbund og Bergen Huseierforening.

Selv er vi svært fornøyde med hvordan samarbeidet går og vi er fornøyde med Norges Huseierforbunds nye logo. Etter 10 år med bruk av Bolig-Mentoren, føles det som å ha kommet hjem når vi nå igjen bruker navnet vårt, Norges Huseierforbund. Alle ansatte har vært svært positive, og vi er en samlet gjeng som står bak revitaliseringen av forbundet.

I tillegg er Bergen Huseierforening igjen blitt en lokalforening i Norges Huseierforbund. Dette er en ordning som gjaldt fra 1912 til 2003. Og nå er vi der igjen. Tross alt er det mye som er felles interesser for alle landets boligeiere. Vi er også åpne for at det kan komme flere lokalforeninger fra andre steder i landet etter hvert.

Påskan nærmer seg og mange reiser på hytten i fridagene. Ifølge Statistisk sentralbyrå finnes det over en halv million hytter i Norge, noe som tilsvarer omtrent én hytte per tiende innbygger. Delvis drevet av koronaepidemien nådde hyttemarkedet et toppunkt i 2020. Deretter fulgte noen år med avtagende hytteomsetning. I 2024 økte salget igjen med nesten 20 prosent fra året før, og totalt ble det solgt i underkant av syv tusen hytter i Norge. Gjennomsnittlig pris i 2024 var nesten 3 millioner kroner.

Vi nordmenn er glade i hyttene våre, og det har tradisjonelt sittet langt inne å dele dem med andre. En rapport fra 2021 viste at i underkant av 1 av 10 hytteeiere i Norge leier ut hytten sin gjennom digitale plattformer. Men det er en realitet at det står svært mange hytter tomme mesteparten av året. Kanskje tiden er kommet for å vurdere å leie ut? Hvis hytteeiere i større grad kan dele på hyttene, så vil det bli mindre behov for ytterligere naturinngrep og utbygging av store, nye områder. Noe å tenke på?

I mellomtiden ønsker vi dere alle en riktig fin påske, enten den er på hytten, i byen, på landet eller til vanns. Og nå ser vi sammen med dere frem til en fin vår, enten våren måtte melde sin ankomst før eller etter påske der du er!

Anniken Mosby



KJÆRE MEDLEMMER

Vi ønsker å forbedre kommunikasjonen vår og vil gjerne ha din hjelp! Vi ber medlemmer som ikke har oppgitt e-postadresse, om å sende den, slik at vi kan holde deg oppdatert om nyheter, arrangementer og viktig informasjon.

Vennligst send din e-postadresse til post@huseierforbundet.no. Ved å gjøre dette vil du sørge for at du ikke går glipp av noe viktig! **Takk for hjelpen!**



(Ill. foto: iStock.com)

BLI ELEKTRONISK MEDLEM

Send e-post til post@huseierforbundet.no hvis du ønsker å motta faktura og blad digitalt, eller endre på min side. Du sparer 100 kr på medlemsavgiften og sammen sparer vi miljøet for papir.

NESTE UTGAVE AV MEDLEMSBLADET
FOR NORGES HUSEIERFORBUND KOMMER I JUNI 2025



INNHold

- | | | |
|---|---|---|
| 3. E-post og E-medlemskap | 16. Husk å ta en gjennomgang av forsikringene | 28. Praktiske tips til et lite bad |
| 4. Smånytt | 18. OBOS – Med bolig som virkemiddel for et godt samfunn | 30. Ansvarsforsikring for EI-sparkesykkel |
| 6. Ikke gjør denne tabben i samboerforhold | | 32. Smånytt |
| 9. Notiser | 21. Stor nedgang i boligbyggingen i 2024 | 34. Notiser |
| 10. Slik reduserer du radonnivåene i hjemmet ditt | 22. Hva er status med den nye husleieloven? | 35. Kryssord |
| 14. Høyesterettsdom om strandsonesak – Harris forklarer | 24. Bli kjent med Rebin Tahir – ny jurist i NHF | |
| | 26. Vil endringer i eiendomsmeglingsloven skape trygghet i boligmarkedet? | |

(ill. foto: iStock.com)



BRUTALT BOLIGMARKED KAN GI FÆRRE BARN, MENER FORSKER

Lærere, sykepleiere og barnehageansatte sliter i et tøft boligmarked. Resultatet kan bli lavere fødselstall, advarer boligforsker Mari O. Mamre ved OsloMet Lab. Hun peker på at stadig flere i praksis blir utestengt fra boligmarkedet, og at konsekvensene kan bli alvorlige for Norge, skriver Finansavisen.

For å få finansiering til en hensiktsmessig bolig i hovedstaden, bør man nå ha en årslønn på 760.000 kroner. Mens en typisk grunnlønn for en norsk sykepleier ligger på 570.000 kroner.

– Dette kan føre til at nordmenn får færre barn, påpeker forsker Mari O. Mamre.

Hun grunngir det med at mange kan bli tvunget til å bosette seg langt fra arbeidsplassen. Lang pendlervei, små boliger, leie eller dårlig bokvalitet blir det eneste alternativet for mange.

– Vi vet at leietakere og langtidspendlere generelt er mindre tilfredse med tilværelsen. Dette kan gå ut over alt fra fertilitet til høy grad av sykmeldinger og til at flere forlater yrket de har, sier Mamre.

Forskeren frykter at hovedstadsområdet blir for dyrt for mange av yrkesgruppene byen er helt avhengige av, som sykepleiere og barnehageansatte.

– Dette kan igjen redusere produktiviteten til byen – og hele landet, advarer hun.

Kilde: NTB-Fri Fagbevegelse

MISNØYE MED FORLIKSRÅDENE

Advokater og dommere slakter forliksrådene i ny rapport. Bingo, lotto, joker nord og russisk rulett er uttrykk som går igjen i en rapport Politihøgskolen har laget på oppdrag fra Justisdepartementet. Den over 300 sider lange rapporten om forliksrådene er bestilt av departementet, som del av et arbeid med å styrke og forbedre ordningen, skriver dn.no.

Snaut åtte prosent av advokatene og drøyt ti prosent av dommerne mener rettssikkerheten blir ivaretatt på en god måte. Undersøkelsen viser også at én tredel av rådsmedlemmene ikke har noen utdannelse ut over videregående skole. Dessuten finnes det ingen oversikt over verken hvor mange saker som går videre til overprøving i tingretten, eller hvor stor andel av disse sakene som ender med et annet resultat.

Merk at husleiesaker behandles av spesialorganet Husleietvistutvalget som ikke er en del av forliksrådene. (red anm.)

Kilde: dn.no



(ill. foto: iStock.com)

OVER EN MILLION NORDMENN LEIER BOLIG

Antall nordmenn som leier bolig bikket en million i 2024, viser nye tall fra SSB. Det er en økning på rundt 130.000 siden 2015. Det er flest leietakere blant unge og innvandrere, ifølge ferske tall fra Statistisk sentralbyrå (SSB).

Siden 2015 har andelen leietakere blant personer i 20-årene økt med over 2 prosentpoeng, fra 36,9 til 39,3 prosent. Leieandelen har siden økt i alle aldersgrupper, unntatt personer over pensjonsalder.

Sammenlignet med den øvrige befolkningen er det mer enn dobbelt så stor andel leietakere blant innvandrere. Mens 14 prosent av den øvrige befolkningen leier bolig, gjelder det over 37,5 prosent av innvandrere.

Økningen i andelen leietakere går først og fremst på bekostning av andel selveiere. Andelen personer som er selveiere, har falt fra 71 prosent i 2015 til 70,1 prosent i 2024.

– Den økte leierandelen i befolkningen må ses i lys av at husholdningene blir stadig mindre, og flere bor alene nå enn tidligere, sier SSB-rådgiver Madeleine Schlyter Oppøyen.

Kilde: SSB



FORESLÅR 100 PROSENT SKATT PÅ BOLIGER

Spanias statsminister Pedro Sánchez la i januar i år frem en rekke tiltak for å bekjempe landets boligkrise. Et tiltak er å innføre 100 prosent skatt på verdien av boligen for folk som er fra land utenfor EU og ikke er fastboende i Spania, når de kjøper hus der. Formålet er å prioritere at landets innbyggere får boliger og bekjempe «spekulativ turistbruk av eiendommer».

Sánchez omtaler tiltaket som helt nytt i Spania, men viser til at det allerede er innført i land som Canada og Danmark.

–Bare i 2023 kjøpte folk fra land utenfor EU rundt 27 000 hus og leiligheter i Spania. Ikke for å bo i dem, og heller ikke for at slektningene dere kan bo i dem, de gjorde det primært for å spekulere, sier Sánchez.

Kilde: ntb.no



(ill. foto: Helene Aarnes)

74 KOMMUNER FÅR EKSTRA PENGER TIL STARTLÅN GJENNOM HUSBANKEN

Flere burde få hjelp gjennom kommunen til å kjøpe bolig, er regjeringens plan. Nå har de innvilget 2,5 milliarder kroner til formålet.

74 kommuner, fra Lindesnes i sør til Båtsfjord i nord, søkte midler til ordningen, og alle fikk penger, skriver kommunal- og distriktsdepartementet i en pressemelding.

Fra før har Husbanken en velkjent startlånsordning, men de siste par årene har regjeringen lansert en forsøksordning som skal treffe de som er for godt stilt til å få vanlig startlån, men som fortsatt ikke får lån i private banker. I fjor deltok 19 kommuner i forsøket, i år har det gått opp til 74.

– For mange har det blitt vanskeligere å kjøpe sin første bolig. Regjeringen er klar på at eierlinjen ligger fast, og vi ønsker å hjelpe flere til å kunne bli boligeiere. Denne ordningen gjør at kommunene kan bidra til at enda flere kommer inn på boligmarkedet, sier kommunal- og distriktsminister Kjersti Stenseng (Ap).

Kilde: bygg.no

(ill. foto: iStock.com)



ENKLERE Å INSTALLERE SOLCELLER OG ETTERISOLERE BOLIGER

Regjeringen har sendt på høring et forslag som vil gjøre det enklere å installere solcellepaneler og etterisolere boliger.

Forslaget innebærer at boligeiere ikke trenger å søke kommunen om tillatelse for å installere solcellepaneler på, eller etterisolere boligen sin. Man slipper dermed også å betale gebyret som dekker kommunens kostnader knyttet til søknadsbehandlingen.

– For boligeiere betyr dette at det blir enklere og billigere å installere solcellepaneler og etterisolere. Man slipper å bruke tid og penger på søknadsprosessen og kan raskere komme i gang med tiltak som sparer strøm og penger, sier kommunal- og distriktsminister Kjersti Stenseng (Ap), i en pressemelding.

Det foreslåtte unntaket gjelder for småhusbebyggelse, som eneboliger, tomannsboliger og rekkehus. Det er en forutsetning at man følger relevant regelverk, som bestemmelser i plan- og bygningsloven og kommunens arealplaner. Fristen for høringsinnspill er 13.06.2025.

Kilde: pressemelding kommunal- og distriktsdepartementet



(ill. foto: iStock.com)



Det er viktig med en god samboerkontrakt slik at du får en økonomisk trygghet. Lovverket gir lite beskyttelse. (Ill. foto: iStock.com).

IKKE GJØR DENNE TABBEN I SAMBOERFORHOLD

Samboerskap er en vanlig samlivsform i Norge, men mange er ikke klar over hvor lite beskyttelse lovverket gir samboere sammenlignet med ektefeller. Det finnes nemlig ingen «samboerlov» som regulerer de økonomiske forholdene mellom samboere slik det gjør for ektefeller etter ekteskapsloven.

TEKST: REBIN TAHIR – POST@HUSEIERFORBUNDET.NO

Hvem eier hva underveis i samlivet og hvordan skjer fordeling ved et eventuelt samlivsbrudd? Hva skjer med boligen? Og hva med arverett hvis en av partene dør? Her er det du trenger å vite for å sikre deg økonomisk trygghet.

Hvem eier hva i et samboerforhold? Hovedregelen er enkel: hver samboer eier det de selv har kjøpt eller betalt for. Det betyr at den som har betalt for en eiendel, også eier den – med mindre noe annet er avtalt. Hvis begge har

bidratt økonomisk til kjøp av for eksempel bolig eller bil, anses de som sameiere, og eierandelen bestemmes ut fra hvor mye hver har betalt.

Boligkjøp – en kilde til konflikt Dersom samboere kjøper bolig sammen, bør eierforholdet registreres i grunnboken og spesifiseres i en skriftlig avtale (samboeravtale). Hvis én samboer har betalt mer enn den andre, men dette ikke er avtalt skriftlig, kan det bli vanskelig å kreve en større eierandel ved brudd.

Eksempel: Hvis én samboer har betalt 70 prosent av boligen, men de begge står som eiere av halvparten hver, vil boligen normalt bli delt 50/50 ved et brudd – selv om den ene har betalt mer. Uten en skriftlig avtale er det altså konkrete bevis som avgjør utfallet gjennom en eventuell retts sak, som kan bli en dyr affære.

Hva skjer med eiendelene ved brudd? Når samboere går fra hverandre, gjelder ikke reglene om felleseie slik de gjør i ekteskap. Prinsippet er at hver

HVA SKJER HVIS EN AV SAMBOERNE DØR?

Etter arvereglene stiller samboere mye svakere enn ektefeller. Ifølge arveloven § 12 har kun samboere som har, har hatt, eller venter barn sammen rett til å arve hverandre. Denne arveretten er begrenset til 4G (grunnbeløpet i folketrygden, 496 112 kroner frem til 1.mai 2025).

Dersom samboere ikke har felles barn, arver den gjenlevende ingenting – med mindre det er opprettet et **testament**. Uten testament går arven til avdødes nærmeste slektninger, som barn, foreldre eller søsken.

Arverett etter **testament** for samboere med minst fem års samboerskap før dødsfallet – arveloven § 13:

Her kan samboere som ikke har felles barn, men som har bodd sammen i minst 5 år forut for dødsfallet, testamentere til hverandre opptil 4G på bekostning av eventuelle særkullsbarn (barn fra et tidligere forhold). En testamentsbestemt arverett på inntil 4G vil altså gå foran livsarvingenes pliktdelsarv.

Samboere kan opprette et slikt testament når som helst, også før de har vært samboere i fem år. Likevel vil testamentet ikke kunne begrense livsarvingenes rett til pliktdelsarv dersom testator dør før samboerskapet har vart i fem år.

Kan samboeren fortsette å bo i boligen?

Den som var samboer med arvelateren ved dødsfallet og har, har hatt eller venter barn med arvelateren, har rett til å sitte i **uskiftet bo**. Dette betyr at de kan fortsette å bo i boligen uten å måtte gjøre opp arven med avdødes andre arvinger umiddelbart.

Her er det imidlertid viktige begrensninger etter arveloven § 32:

- Uskifteretten gjelder kun bolig, innbo, bil og fritidseiendom som var til felles bruk.
- Bankkontoer, aksjer og annen kapital inngår ikke i uskiftet bo – med mindre det er bestemt i testament.
- Dersom avdøde har barn fra et tidligere forhold (særkullsbarn), må disse samtykke til at samboeren får sitte i uskiftet bo. Det betyr at lengstlevende samboer ikke kan gis rett til uskifte gjennom testament.

samboer tar med seg det de selv eier. Felles eiendeler må deles etter eierandelen til hver av partene.

Hva med boligen?

- Hvis bare én samboer står som eier, beholder vedkommende boligen.
- Hvis begge eier boligen sammen, fordeles gjeldsansvar og eventuell fortjeneste/tap etter eierandel.

Unntak: Samboere kan i noen tilfeller kreve å få overta boligeiendom, eller andel av bolig, som tilhører den annen av partene og som utelukkende eller hovedsakelig har tjent til felle bolig, jf. husstandsfellesskapsloven. Dette gjelder når

- Samboerne har bodd sammen i minst to år, **eller**
- De har, har hatt eller venter barn sammen, **og**
- Det foreligger **«sterke grunner»** for at den ene skal få rett til å overta.

Omsorg for barn vil være et argument som sterkt kan tale for at den ene samboeren bør overta boligen.

Eksempel 1: Hensynet til barnets beste veier tyngst
Lise og Anders har bodd sammen i en enebolig i seks år og har to barn. Anders eier huset, men Lise har hatt hovedomsorgen for barna. Når de går fra hverandre, krever Lise å få overta boligen. Retten vurderer at det vil være urimelig å kreve at barna flytter til en annen bydel, og gir henne medhold i å overta huset mot å betale omsetningsverdi.

Eksempel 2: Kravet blir avvist
Morten og Camilla har ett barn sammen. De bor i en bolig som Camilla eier alene. Ved bruddet ønsker Morten å overta boligen, men han har ikke økonomi til å kjøpe ut Camilla. I dette tilfellet vil ikke retten tvinge Camilla til å selge til Morten, ettersom han ikke kan betale omsetningsverdi.

NB! Dette unntaket gjelder ikke
➤ Hvis den ene av partene har odelsrett til eiendommen, eller

➤ Den er ervervet fra hans eller hennes slekt ved arv eller gave

Rett til å tre inn i husleiekontrakt

Unntaksregelen om en samboers rett til overtakelse av felles bolig og innbo gjelder også ved leie av bolig, selv om husleiekontrakten er opprettet i den andre samboerens navn.

HVORDAN SIKRE SEG ØKONOMISK?

For å unngå økonomiske problemer og uenigheter underveis i samlivet, og særlig ved samlivsbrudd eller dødsfall, bør samboere ta disse grepene:

- **Skriv en samboeravtale** – for å unngå uenigheter om eiendeler og gjeld, særlig ved brudd.
- **Opprett et testament** – slik at den gjenlevende samboeren arver det dere ønsker.
- **Tenk på forsikringer** – livsforsikring kan sikre økonomisk trygghet ved dødsfall.
- **Vær bevisst på eierforhold** – registrer hvem som eier hva, særlig ved boligkjøp.

Samboerskap gir mer frihet enn ekteskap, men også færre rettigheter. For å unngå ubehagelige overraskelser bør samboere ta juridiske grep i tide.

FOR Å SIKRE SEG OG HA OVERSIKT ANBEFALES DET STERKT AT SAMBOERE INNGÅR EN SAMBOERAVTALE

Hva med gjeld?

- Den som står som låntaker, er ansvarlig for gjelden.
- Felles lån deles som hovedregel ut fra hvor mye hver enkelt har bidratt med.
- Hvis én part har betalt på den andres lån uten avtale, kan det bli vanskelig å kreve pengene tilbake.

Inngå en samboeravtale

For å sikre seg og ha oversikt anbefales det sterkt at samboere inngår en **samboeravtale**. En samboeravtale fastsetter eierforholdet til de verdier hver av partene tar med seg inn i samboerforholdet, samt de verdier som anskaffes i løpet av samlivet. Videre vil avtalen klargjøre hvordan eiendeler og økonomiske forhold, som for eksempel gjeld, skal håndteres ved et eventuelt samlivsbrudd. På denne måten unngår man konflikter og kan gjennomføre en smertefri fordeling om det skulle aktualisere seg. ●

NB! Husk at det ikke er mulig å regulere arv, skifte eller tilsvarende problemstillinger i en samboeravtale.

I Norges Huseierforbund har vi gjort jobben enklere for dere. Som medlem får dere tilgang til en brukervennlig mal for samboeravtale. Skulle dere trenge hjelp, står vi klare til å bistå med å utarbeide en skreddersydd avtale som sikrer deres rettigheter.

DETTE BREMSER BOLIGBYGGINGEN

Uklare føringer, mange krav og manglende tillit har skapt tidstyver som bremser boligbyggingen. En ny rapport gir råd om hvordan planprosessene kan bli raskere.

– Regjeringen har en ambisjon om å komme i gang med bygging av 130 000 nye boliger innen 2030. Da trenger vi å finne ut hvor flaskehalsene og tidstyvene er. Denne rapporten hjelper oss med det, sier kommunal- og distriktsminister Kjersti Stenseng (Ap).

På oppdrag fra Kommunal- og distriktsdepartementet har Asplan Viak, i samarbeid med By- og regionforskningsinstituttet (NIBR) ved OsloMet og Universitet i Bergen, kartlagt tidsbruken i boligprosjekter. Rapporten gir svar på hvorfor saksbehandlingstiden øker og kommer med forslag til tiltak for å redusere saksbehandlingstiden.

Bedre samhandling og økt tillit
For å få raskere prosesser mener utrederne at vi trenger bedre samhandling og økt tillit mellom aktørene. De anbefaler også tydeligere rolleforståelse, åpenhet om prosjektøkonomi og mer hensiktsmessige krav til dokumentasjon.

I rapporten foreslår utrederne tiltak for å forbedre dialogen mellom aktørene. De foreslår også at det gjøres en gjennomgang av regionale og statlige myndigheters roller for å effektivisere planprosessene. Det anbefales at partene diskuterer kostnader til offentlig infrastruktur tidlig i planarbeidet slik at det blir tydelig om prosjek-



Regjeringen vil bli kvitt tidstyver som bremser boligbyggingen. (Foto: Norges Huseierforbund).

tene har nødvendig økonomisk bæreevne.

Regjeringen tar med seg rapporten inn i arbeidet med å få mer effektive

planprosesser for å sikre boligbyggingen fremover. Hele rapporten kan leses på regjeringens sine nettsider.

Kilde: pressemelding regjeringen

153 MILLIONER TIL EIERE AV FREDETE BYGG

Hvert år deler Riksantikvaren ut tilskudd til fredete bygninger og kulturmiljø i privat eie til fylkene og Sametinget. Nå er årets tildeling klar. Potten for 2025 er på 153,5 millioner kroner som er to millioner mer enn i fjor.

Det har blitt tildelt 148,5 millioner, og resten av midlene vil bli tildelt senere i år og de fordeler i sine områder.

– Jeg er glad for at det er så mange private eiere som ønsker å ta vare på kulturminner rundt om i landet. De gjør en uvurderlig innsats for å bevare kulturarven for fremtiden. Gjennom disse tilskuddene skal vi i fellesskap støtte opp om dette viktige arbeidet, sier klima- og miljøminister Andreas Bjelland Eriksen (Ap).

Epletrær og hoppbakke
Eierne kan for eksempel søke om tilskudd til istandsetting og vedlikeholdstiltak.

– Støtten gir eierne hjelp til de såkalte antikvariske merkostnadene. Dette kan være ekstra utgifter som kommer gjennom krav til tradisjonelle metoder og materialer, og ved bruk av håndverkere med spesiell kompetanse, sier riksantikvar Hanna Geiran.

Blant fjorårets mottakere av tilskudd var variasjonen stor. Det ble blant annet søkt om støtte til restaureringsarbeid ved en hoppbakke i Bærum, istandsetting av en samisk buret i Sáltejavri og vedlikehold av fredete epletrær i Larvik, i hagen der Auschwitz-overlevende Herman Sachnowitz bodde.



Sveins gate 15 i Larvik ble fredet i 2023, og er barndomshjemmet til Herman Sachnowitz (1921-1978), som overlevde Auschwitz. Riksantikvaren fredet også epletrærne som Hermans far hadde plantet til hvert av de åtte barna. (Foto: Siv Abrahamsen, Vestfold og Telemark fylkeskommune).

– Det er flott å registrere alle de ulike prosjektene som kommer som søknader, og det er en stor glede for Riksantikvaren å se de fantastiske resultatene av arbeidene. Eierne spiller en svært viktig rolle i norsk kulturmiljøforvaltning, sier Geiran.

Formålet med tilskuddsordningen er å bevare fredete kulturminner og kulturmiljø i privat eie og å bidra til at slike settes i stand etter antikvariske retningslinjer.

Kilde: pressemelding Riksantikvaren

SLIK REDUSERER DU RADONNIVÅENE I HJEMMET DITT

I Norge er det viktig å være oppmerksom på radon, spesielt i områder med høy radonforekomst, men alle i hele landet anbefales å måle radon hjemme. Det anbefales å måle radonnivået i alle boliger, til og med andre etasje over bakken, og iverksette tiltak for å redusere nivåene dersom de er for høye.

TEKST OG FOTO: HELENE AARNES – POST@HUSEIERFORBUNDET.NO

For å gjennomføre effektive og varige radontiltak er det avgjørende å få profesjonell hjelp. Vår samarbeidspartner Unirad har lang erfaring med alle typer radonreduserende tiltak. De finner kilden til problemet og utfører løsninger som sikrer at radon ikke trenger inn i huset. I tillegg oppdaterer de jevnlig sin kompetanse på området.

– Vi har et dokumentert system og spesialutstyr som er effektivt for å senke radonnivået i boligen din. Kvalitet er viktig for oss, vi ønsker alltid å være i forkant og bruke dokumentert og testet utstyr som faktisk fungerer, forteller Per Nilsson, daglig leder i Unirad.

Hva er en radonbrønn, og hvordan fungerer den?

En radonbrønn er et lufttrykkssenkende tiltak. Det bores et hull gjennom sålen i gulvet, hvor et rør (som er selve brønnen) plasseres og festes. Deretter kobles det til en vifte og rør som fører luften fra under sålen og ut av bygningen.

– Det som skjer, er at luften under huset blir trukket ut og blåst ut på utsiden av veggen. Dette skaper et lavere trykk under sålen enn over, noe som forhindrer at radongass siver inn i huset. Hele sålen fungerer da som et lokk. Det er ikke sånn at radon blir ventilert bort direkte, det handler om å skape lufttrykkforskjeller, forklarer Per Nilsson.

Når brønnrøret er installert, er det viktig å tette rundt det for å hindre at viften trekker luft ned under sålen fra rommet. Dette kan gjøres med fugemasse eller tettemidler.

– Det unike med vår installasjon er at vi bruker et instrument for å måle hvor



Radontekniker Kai Inge Rasmussen og radontekniker Frank Paulsen foretar mange av installeringene for Unirad.

mye luft vi trekker gjennom systemet. Dette gjør at viften kan justeres til en hastighet som holder støynivået lavt, samtidig som effektiviteten opprettholdes, sier Nilsson.

Dette betyr at Unirad har en justerbar løsning som kan tilpasses, hvis ettermålinger viser at radonnivået ikke har blitt tilfredsstillende redusert.

– Etter installasjon er det alltid inkludert en langtidsmåling med sporfilm i minst to måneder, helst i vintermånedene. Hvis nivået har gått ned til under 200 Bq/m³, har vi lyktes. De fleste ønsker et

nivå under 100 Bq/m³, og hvis nivåene fortsatt er litt for høye, øker vi hastigheten på viften og gjør en ny måling, forklarer Nilsson.

Unirad bruker radonbrønner som er teknisk godkjent av SINTEF (nr. 2406). Viften fra Nyvent er utviklet basert på laboratorietester hos SINTEF. Både nevnte produkter og valg av dimensjoner møter kravene i SINTEFs anvisning 701.706.

Rør og vifte

Per Nilsson forklarer at dimensjonen på rørene er avgjørende. Hvis rørene er for smale, risikerer effekten å bli for lav,

noe som fører til at luft ikke trekkes effektivt ut. Det fører også til høyere strømforbruk og støy. Unirad bruker dimensjoner på minst 125 mm.

Installering av radonbrønn

Installasjonen av en radonbrønn tar alt fra fire timer til en dag, avhengig av hvilke utfordringer som møter installatørene. Hvis massene under sålen er harde og vanskelige å fjerne, kan prosessen ta lengre tid.

– Installatørene er nøye med arbeidet sitt og flinke til å finne løsninger på eventuelle utfordringer. Det fine med

radonbrønnen er at den ikke nødvendigvis må installeres midt i huset. Den kan dekke et område på opptil 300 m², men bør plasseres der det passer best, forklarer Nilsson.

Rørtrekking fra installasjonen til yttervegg kan også være en utfordring, da det kan være nødvendig å installere flere meter med rør. I tillegg må det lages hull i veggen før avkastventilen.

– Vi velger alltid den beste løsningen, enten det er å bore et nytt hull eller bruke et eksisterende hull i vegg. Men det er viktig at det brukes en ventil som



Installeringen av en radonbrønn tar alt fra fire timer til en dag.



Per Nilsson, daglig leder i Unirad.

RADON

- Radon er en usynlig og luktfri gass, som dannes kontinuerlig i jordskorpa. - Utendørs vil radonkonsentrasjonen. Normalt være lav, og helsefare oppstår først når gassen siver inn og oppkonsentreres i vårt innemiljø. - Radon i inneluft øker risikoen for lungekreft. Risikookningen bestemmes av hvor lang tid man utsettes for radon og av hvor høyt radonnivået er.

Kilde: DSA

SLIK GÅR PROSESSEN

Når kunden har målt høye verdier og tar kontakt, sender Unirad et tilbud basert på tilgjengelig informasjon. Før installasjonen gjennomføres en kontroll/befaring. Installatøren følger opp med dokumentasjon og langtidsmåling, som alltid er inkludert i prisen. Det er viktig å merke seg at det er vanskelig å garantere hvor stor reduksjon i radonverdiene man kan forvente. Uansett resultat får kunden grundig oppfølging.

Etter installering av brønnen, mottar kunden sporfilm for langtidsmåling av radon, for å dokumentere effekten.

er utviklet for radonbrønner. Bruker du en eksisterende ventil risikerer du å få dårligere effekt på systemet. Det er et eksempel på en lekse vi har lært. Noe som gjør at flere kunder får lavere radonverdier etter en installasjon av Unirad. Vanligvis planlegger vi installasjonen nøye etter en befaring med



Dimensjonen på rørene er avgjørende. Unirad bruker dimensjoner på minst 125 mm.

huseier. Hvis det ikke er mulig å være fysisk til stede, ber vi om bilder og mål, forteller Nilsson.

Hva med pris, plass og støy?

– Det finnes ikke mange billigere alternativer hvis radonnivåene er over 200 Bq/m³. Gjennomsnittlig pris for en radonbrønn ligger på ca 40-45000 kroner inkl. mva. Fordelen med radonbrønnen er at den skal installeres i et rom som ikke brukes til opphold. Det finnes alltid løsninger, sier Per Nilsson, og fortsetter:

– Hvis du bor i en liten boenhet, som et rekkehus, og brønnen ender opp i gangen, kan du bygge den inn og male den i en passende farge.

Radonbrønn – det beste tiltaket

Unirad får inn mange rapporter fra folk som har målt radon. Hvis nivået er mellom 100 og 200 Bq/m³, kan enklere tiltak være tilstrekkelig, som å tette sprekker og sikre at ventiler er åpne. Men ved utleie er det forskriftsfestet krav om tiltak ved verdier over 100 Bq/m³.

Har du allerede ventil i kjelleren og nivåene fortsatt er over 200 Bq/m³, vil en radonbrønn være det mest kostnadseffektive og effektive tiltaket.

Medlemmer i Norges Huseierforbund får rabatt på både sporfilm og tiltak. Benytt **rabattkode BM25**. Kontakt post@unirad.no eller telefon: 22 28 61 36



Det er viktig å være nøye ved installering.

HVA ER FORSKJELLEN PÅ RADONBRØNN OG RADONSUG?

Radonbrønn og radonsug er begge effektive metoder for å redusere radonnivået i bygninger, men de fungerer på forskjellige måter:

- **Radonbrønn:** En radonbrønn innebærer at det bores et hull (en brønn) i grunnen. Luft trekkes opp fra brønnen og ledes ut av bygningen. Dette skaper et lavere trykk under bygningen, som hindrer radongassen i å komme inn.
- **Radonsug:** Et radonsug er et system som trekker luft fra kjeller eller kryperom.

Kritiske komponenter i en radonbrønn

1. Brønnen (bilde)
2. Viften
3. Dimensjon 125mm – 160mm



Her bores hull gjennom sålen i gulvet, hvor røret/brønnen plasseres og festes.

Vedlikehold

Vedlikehold av en radonbrønn er enkelt. Det er ingen filterbytte, og det blir lite støy. Det er likevel lurt å trekke ut ledningen med jevne mellomrom, tørke av støv og kontrollere at det ikke er blitt fuktighet i viften. Når det er gjort, setter du kontakten tilbake, går ut og sjekker at luften blåses ut fra ventilen.

– Husk å ikke plassere noe foran ventilen på utsiden. Sørg for at det ikke vokser busker, eller at snø samler seg foran ventilen, påminner Nilsson.

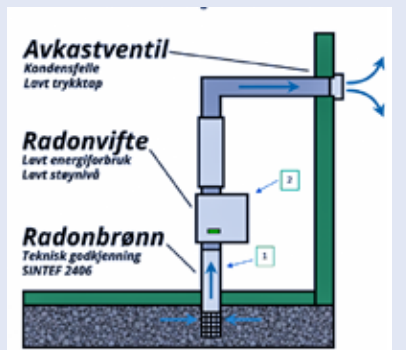
Det er helt normalt at det dannes is på vegg utvendig om vinteren. Dette skyldes luftstrømmen som blåses ut, og det er ikke farlig.

Automatisk start etter strømbrudd

Noen lurer på om de skal slå av brønnen om sommeren. Viften bruker svært lite strøm – 40-50 Watt – og skal gå hele tiden. Risikoen er at man glemmer å slå den på igjen.



Her er radonbrønnen ferdig montert.



Les reportasje om monteringen av radonbrønnen, se flere bilder og film på vår nettside – huseierforbundet.no

– Hvis strømmen går, starter viften automatisk på den innstilte hastigheten, og det gjør ingen forskjell om strømmen er ute i noen timer. Radon er et lang-siktig problem, og det er ikke dyrt å la viften gå hele tiden, avslutter Nilsson. •

HØYESTERETTSDOM OM STRANDSONESAK

– HARRIS FORKLARER

Mange har nok fått med seg at kommunens ulovlighetsforfølgning i strandsonen igjen har blusset opp i media. Nå er dommen fra Høyesterett klar. Har du en strandsonesak, eller er nysgjerrig på forvaltningens adgang til å kreve rivning av eldre tiltak? Da bør du lese denne.

TEKST: ADVOKAT/PARTNER INGRID KYVIG OG
ADVOKAT/PARTNER INGRID S. MOE – HARRIS ADVOKATFIRMA

HVA DREIER DISSE STRANDSONESAKENE SEG EGENTLIG OM?

Det pågår mange såkalte Strandsoneprosjekter rundt om i Norge. Formålet er å fjerne ulovlig oppførte byggverk i strandsonen, slik at arealer til allmennheten frigjøres.

Historisk bakgrunn: Kartlegging og ulovlighetsoppfølging
Bergen kommune startet sitt strandsoneprosjekt i 2009 og kartlagte alle strandeieendommer i kommunen mellom 2009 og 2011. Målet var å avdekke ulovlige tiltak – det vil si brygger, naust, uthus etc. som var ført opp uten nødvendig tillatelse etter plan- og bygningsloven. Kommunen registrerte ulovligheter på 1400 eiendommer.

Fant kommunen et tiltak som var oppført på et tidspunkt da de mente det var melde- eller søknadsplikt, og kommunen ikke fant papirer på godkjenning i arkivet, ble det sendt pålegg om retting og ilegging av tvangsmulkt til grunneierne.

Mange grunneiere fikk pålegg om å rive sine eldre brygger
Flertallet av sakene i strandsonen gjaldt brygger, og kommunen krevde riving ettersom det ikke forelå dokumentasjon på at bryggene var lovlig i kommunens arkiv. Men etter en grundig gjennomgang av byarkivet avdekket Harris Advokatfirma i samarbeid med Bergen byarkiv at det nesten ikke var spor av private brygger i byggesaksarkivet til Bergen kommune før midten av 80-tallet.

Harris konkluderte raskt med at det ikke var meldeplikt for slike brygger, og at dette var årsaken til at man kun fant få spor av private brygger i arkivet. Tidligere saksbehandlere hadde også fortalt at det var andre arkiveringsrutiner på dette tidspunktet, og at mye dokumentasjon derfor hadde gått tapt. Subsidiært ble det derfor anført at i lys av arkivsituasjonen hadde kommune og stat i alle tilfeller ikke bevist at slik melding ikke var sendt. Harris gjorde også gjeldende at et krav om riving uansett ville være grovt urimelig, og derfor ugyldig også på dette grunnlaget.

I klageprosessen etter forvaltningsloven fastholdt kommune og stat at deres rivingspålegg var gyldig.

Rettsprosess: Fra tingrett til Høyesterett
En av de mange grunneierne som fikk pålegg om å rive sine eldre brygger var West Coast Invest.

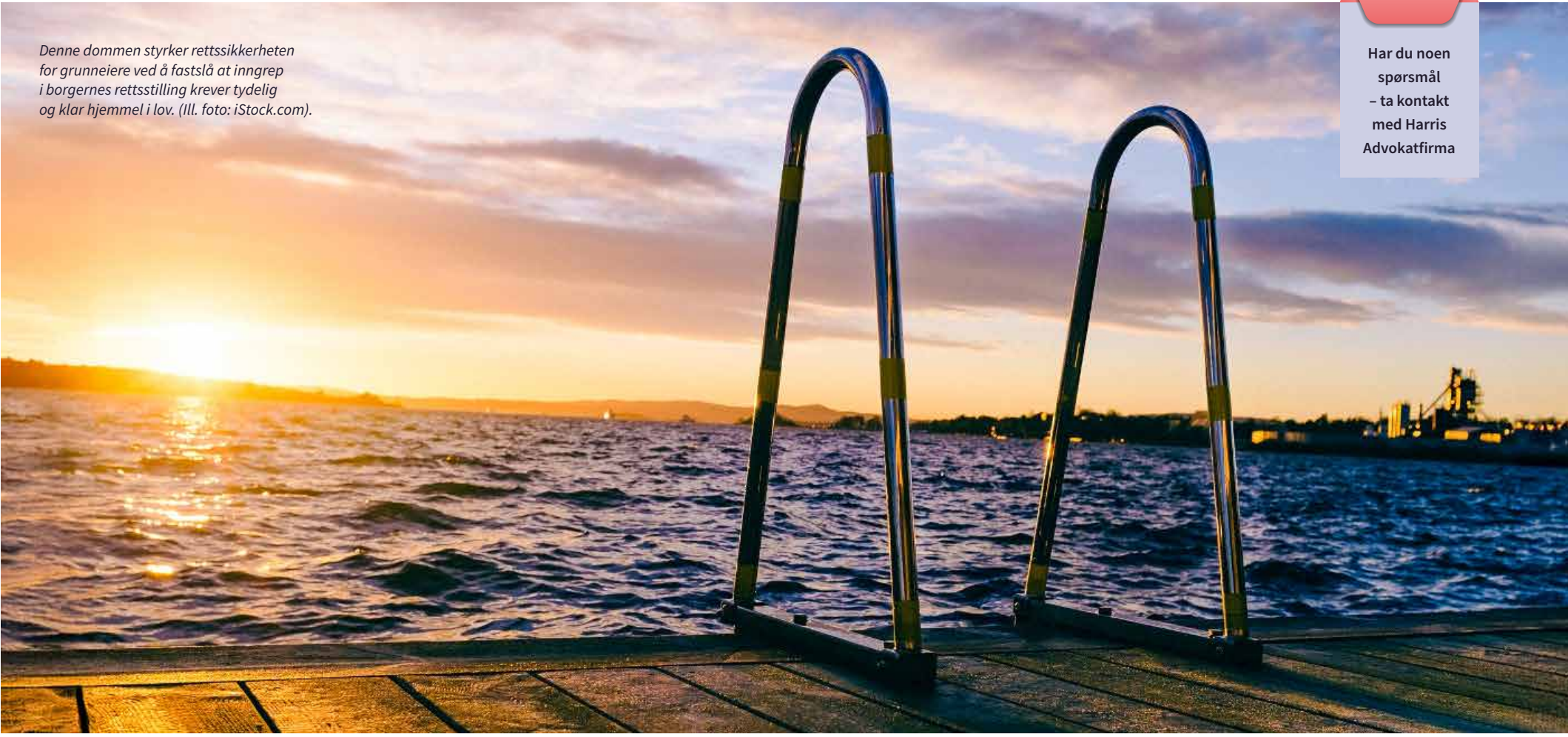
Saken gjaldt en 76 kvadratmeter stor brygge på betongsøyler i Bergen, oppført mellom 1974 og 1978. Bergen kommune hadde pålagt rivning og tvangsmulkt i 2020, med hjemmel i dagens plan- og bygningslov. Staten opprettholdt pålegget og hevdet at bryggen var ulovlig oppført uten byggemelding etter § 84.

West Coast Invest AS mente at rivningspålegget var ugyldig, ettersom slike brygger ikke var meldepliktige på 70-tallet.

West Coast fikk medhold i at pålegget var ugyldig av alle tre rettsinstanser.

Tingretten mente at det var meldeplikt, men at staten ikke hadde bevist at melding ikke var sendt (på grunn av praksis og arkivsituasjon i Bergen på 70-tallet). I Lagmannsretten vant West Coast frem med at brygger ikke var

Denne dommen styrker rettssikkerheten for grunneiere ved å fastslå at inngrep i borgernes rettsstilling krever tydelig og klar hjemmel i lov. (Ill. foto: iStock.com).



Advokat/partner Ingrid S. Moe og advokat/partner i Harris Advokatfirma Ingrid Kyvig har bistått West Coast i alle rettsinstanser. (Foto: Harris).

meldepliktige. Høyesterett kom til samme konklusjon.

Høyesteretts vurdering
Høyesterett tok stilling til om brygger som denne var omfattet av meldeplikten etter bygningsloven av 1965 § 84 som gjaldt frem til 1986.

Den hadde følgende ordlyd:
«§ 84. Andre varige konstruksjoner og anlegg.

For kaianlegg, moloer, dokker, bruer, transformatorer, tank- og beholderanlegg, underjordiske anlegg, haller og bedrifter i fjell, tribuner, idrettsanlegg, og andre varige konstruksjoner og anlegg som ikke går inn under § 93, må melding sendes bygningsrådet før graving, fylling, oppføring eller riving settes i gang.»

Partene var enige om at bryggen ikke var et kaianlegg og spørsmålet var derfor om bryggen på 76 kvm på Hjeltestad i Bergen, var omfattet av «andre varige konstruksjoner».

• Høyesterett behandlet saken i november 2024, og dommen er nå klar.

Høyesterett kom frem til at bryggen ikke var meldepliktig på oppførings-tidspunktet. Rivningspålegget var derfor ugyldig.

Høyesterett fastsetter en hovedregel om at brygger oppført før 1986 som hadde en normal størrelse og karakter, og som var til bruk for eiendommen den ga atkomst til, var unntatt meldeplikt.

Høyesterett tolket ordlyden «andre varige konstruksjoner» innskrenkende, i lys av de andre eksemplene i ordlyden; «kaianlegg, moloer, dokker, bruer, transformatorer, tank- og beholderanlegg, underjordiske anlegg, haller og bedrifter i fjell, tribuner, idrettsanlegg».

Fellesnevneren ved eksemplene stod sentralt ved vurderingen. Høyesterett skriver at tiltakene «typisk benyttes i næringsdrift eller offentlig virksomhet og/eller være tilgjengelige for en større krets av personer. Flere av tiltakene har sikkerhetsmessige sider, og de vil på grunn av størrelse og bruk kunne påvirke arealforvaltningen i området.» Dette er ikke forhold som gjør seg gjeldende for private brygger.

Enkelte brygger kan ifølge Høyesterett likevel unntaksvis være meldepliktig, men terskelen er høy. Da må fellesnevneren ved eksemplene i loven gjøre seg gjeldende med styrke.

Byggeforbudet i strandsonen
I denne saken var bryggen heller ikke omfattet av byggeforbudet i strandsonen, ettersom eiendommen lå i et tettbygd strøk der byggeforbudet ikke gjaldt iht. strandplanloven. Strandplanloven hadde også et særskilt unntak for atkomstbrygger.

Hva betyr dommen?
Denne dommen styrker rettssikkerheten for grunneiere ved å fastslå at inngrep i borgernes rettsstilling krever tydelig og klar hjemmel i lov.

Hva skjer nå?
Kommuner og statlige myndigheter må nå vurdere tidligere praksis i lys av dommen, og det forventes at mange tilsvarende saker vil bli revurdert.

Blir du berørt av dette?
Har du en sak som gjelder eldre tiltak i strandsonen, kan denne avgjørelsen være avgjørende. •

Har du noen spørsmål – ta kontakt med Harris Advokatfirma

ER DU RIKTIG FORSIKRET?

Livet endrer seg stadig, og det samme gjør forsikringsbehovene våre. Forsikringene gjenspeiler ofte det vi eier og vår familiesituasjon, så det er avgjørende at de alltid er oppdaterte. Mange er underforsikret, noe som kan føre til store økonomiske tap dersom uhellet er ute.

Har du fått barn, kjøpt ny bolig eller pusset opp hjemme? Da bør du sjekke forsikringene dine. Noen ganger kan en oppdatering også føre til lavere priser.

Tryg Forsikring snakker hvert år med tusenvis av kunder, og mange justerer forsikringene sine etter en slik samtale. Det kan være avgjørende dersom noe uforutsett skjer.

– Mange forsikringer er nødvendige. Du må ha bil- og husforsikring, og det er lurt å ha reiseforsikring. Noen forsikringer kan imidlertid være overflødige, eller du kan være dobbelt forsikret. Det kan være utfordrende å navigere i forsikringsjungelen, sier Ole Irgens, pressesjef i Tryg Forsikring.

Viktig med jevnlig gjennomgang
Hvert år behandler Tryg hundretusenvis av skadesaker. Mange tror de har god dekning, men oppdager først ved en skade at de er underforsikret. Forsikringer blir ofte tegnet flere år tilbake uten at man tar høyde for endringer i boligen eller livet ellers.

En katastrofe som brann kan føre til tap av alt innbo. Er innboet underforsikret, kan det få alvorlige økonomiske konsekvenser.

– For lave forsikringssummer er spesielt problematisk ved brannskader og tyveri. Det er viktig å ikke spare på forsikringssummen, sier Ann Kristin Olsen-Haugland, kunderådgiver skade hos Tryg Forsikring.

Hun understreker at ting ofte er dyrere å erstatte enn tidligere.

– Vi tar høyde for antall rom, husstand og størrelsen på boligen for å gi en korrekt vurdering av innboforsikringen, sier Olsen-Haugland.

Rabatter på forsikring

Tryg er samarbeidspartner med Norges Huseierforbund, og tilbyr gratis rådgivning og gode rabatter til medlemmer.

– Når kundene kontakter oss etter en skade, oppdager vi ofte mangler eller hull i avtalene. Det er viktig at kunden er klar over eventuelle begrensninger i dekningene, sier Olsen-Haugland.

– Å betale mye for utilstrekkelig dekning er unødvendig. En gjennomgang kan avdekke dette og hjelpe deg med å få bedre forsikringer til riktig pris, sier Irgens, og legger til:

– Vi anbefaler å ta kontakt med forsikringsselskapet før det skjer en skade. En slik gjennomgang gir verdifull rådgivning og kan føre til bedre dekning og lavere pris.

HVERT ÅR BEHANDLER TRYG HUNDRETVUSENVIS AV SKADESAKER

Dekning ved underforsikring

Innboforsikringen reduserer ikke utbetalingen på grunn av lav forsikringssum, men begrenser den totale utbetalingen opp til forsikringssummen. Er du underforsikret, vil du fortsatt få en erstatning, men den vil ikke nødvendigvis dekke alt.

– Å bevisst underforsikre kan føre til store økonomiske tap ved totalskader, advarer Irgens.

Forsikring av hytta

– Vi ser ofte at folk har ulik kvalitet på forsikring av hjem og hytte. Hytta brukes gjerne sjeldnere, og dermed er

det viktig å ha god dekning mot skader som oppdages sent, som innbrudd eller følgeskader etter strømbrydd, sier Irgens.

– For innbo varierer dekningen avhengig av forsikringstype. Har du problemer med rotter eller mus, er det viktig å ha ekstra dekning også for slike skader, fortsetter han.

Jevnlig vurdering og dokumentasjon
Tryg anbefaler å gjennomgå innboet regelmessig. En innbokalkulator

utviklet av Finans Norge, som finnes på tryg.no, kan hjelpe med å fastsette riktig forsikringssum.

– Ta gjerne bilder og lag en liste over innbo. Oppbevar dokumentasjonen eksternt for å unngå tap ved brann eller tyveri, råder Olsen-Haugland.

Forsikringer du kanskje ikke tenker på

– Har du motorsykkel, bobil eller avregistrerte kjøretøy i vinteropplag, er det viktig å ikke si opp forsikringen. Du bør vurdere å beholde kaskodekningen

i tilfelle brann, fuktskader eller skadedyr, sier Irgens.

Han anbefaler også verdigjenstands-forsikring for bunad, smykker, høreapparater og andre kostbare gjenstander.

– Dette er eiendeler som utgjør store økonomiske tap ved skade eller tap utenfor hjemmet. Jevnlig rådgivning sikrer riktig dekning, sier Irgens. •

Har du fått barn, kjøpt ny bolig eller pusset opp hjemme? Da bør du sjekke forsikringene dine. (Foto: Tryg Forsikring).



BERGEN HUSEIERFORENING – DIN LOKALE HUSEIERFORENING

I 2024 ble Bergen Huseierforening en lokalavdeling i Norges Huseierforbund. Vi har mange felles interesser og oppgaver, og driften blir mer rasjonell når vi slipper å gjøre det administrative dobbelt opp. Bergen Huseierforening har fortsatt kontoret på Minde og mulighet for advokatkonsultasjon for medlemmene etter avtale. Vi er nå tre jurister du møter på telefon og som besvarer medlemshenvendelser per epost.

Som du ser har vi også gått over til felles medlemsblad med Norges Huseierforbund, men her på midtsidene finner du oversikten over våre lokale samarbeidspartnere og annet stoff som gjelder Bergen og Vestland.

Medlemmer er alltid velkommen til å ta kontakt!

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

Her er gjengen som er på jobb for medlemmene i Bergen Huseierforening:
Rebin Tahir (jurist), Helene Aarnes (redaktør), Anniken Mosby (daglig leder) og Ole Christian Juriks (jurist).



Har vi eposten din?

Hvis du ikke får nyhetsbrevet vårt, eller hvis du får kontingentfaktura i postkassen, så tyder det på at vi ikke har riktig epost til deg. Send oss gjerne eposten din til info@huseierforening.no 😊 Takk.

BERGEN HUSEIERFORENING FYLTE 140 ÅR 13. MARS! Noe forandrer seg, og annet gjør det ikke

I mellomkrigstiden arbeidet foreningen med å påvirke utformingen av den nye husleieloven. I samme periode var foreningen også opptatt av å arbeide for å senke eiendomsskatten. Dessuten var vannklosettsaken og rotteplagen viktige saker for å bedre boforhold og den allmenne folkehelsen.

Vannklosetter er ikke lenger en kampsak for Bergen Huseierforening, men ellers er det både artig og bemerkelsesverdig hvordan mange av de samme sakene som er viktige for Bergen Huseierforening i dag som for 100 år siden.

Også i dag arbeider vi for å påvirke utformingen av den nye husleieloven, kjemper mot eiendomsskatten, og dessuten er rotteplagen i Bergen sentrum stadig et problem.



Fra Det Nordiske Huseierforbunds rådslagningsmøte i Bergen 1951.

Her er bilde fra feiringen for 75-år siden - med representanter fra ulike organisasjoner fra Norden på Huseiermøte på Grand Café i Bergen. Det var litt dårligere kjønnsbalanse den gang, men til gjengjeld ser det ut til å ha vært en munter gjeng. (Faksimile Huseiernytt nr. 2 1960).



140 ÅR I 2025

- EN GLEDE Å VIDEREFØRE ARBEIDET FOR BOLIGEIERE

Vår styreleder siden 2020, og for øvrig den første kvinnen etter 22 mannlige styreledere, Elisabeth Rakner, uttaler:

- I 2022 fikk vi tilbud om å flytte inn hos Norges Huseierforbund på Mindemyren. Med det fikk vi mer tidsriktige lokaler og et større arbeidsmiljø. Nærheten viste seg så fruktbar at vi i 2024 valgte å forsterke samarbeidet ytterligere og slå de to foreningene sammen. Vi har beholdt begge navnene, både Bergen Huseierforening og Norges Huseierforbund lever, forteller Bergen Huseierforenings styreleder. Hun fortsetter:

- Vår advokat, Anniken Mosby, leder i dag begge foreningene med stø hånd. I tillegg har vi vår kreative jurist, Ole Christian Juriks, som fortsetter å trekke i trådene fra «andre siden av fjellet». I og med mer rasjonell drift, har vi også nylig fått en tredje jurist, Rebin Tahir, med på laget, sier Elisabeth Rakner. Rebin sitter på Bergenskontoret.

- Det er en glede og ære å kunne være med å videreføre det viktige arbeidet som har vært gjort og som fortsatt skal gjøres for boligeiere i Bergen og utenfor Bergen, legger hun til.



Bergen Huseierforenings styreleder Elisabeth Rakner.

DEN BLÅ HUSLEIEBOKEN

Like før år 1900 bestemte Huseierforeningen seg for å utgi en egen husleiebok. Dette var både en kontrakt og en kvitteringsbok for innbetalt husleie. Kvitteringsdelen forsvant da kontanthusleiebetaling forsvant i praksis, og så godt som alle betaler husleien gjennom bank. Men den blå husleieboken består. Mange foretrekker fortsatt papirversjonen, men medlemmer har også adgang til en digital versjon av husleieboken via huseierforening.no



BERGEN HUSEIERFORENINGS SAMARBEIDSPARTNERE

For flere detaljer og fullstendig oversikt over tilbudene fra våre samarbeidspartnere, se huseierforening.no/samarbeidspartnere



ABM Taksering

Takst, verddivurdering, skadetaksering, tilstandsrapport mm 10 % rabatt.

Kontakt

tommy@abmtaksering.no

Stiegler

Advokatfirma Stiegler

Bistår i alle typer eiendomssaker
Gratis konsultasjon.

Kontakt

Bergen.huseierforening



Andy Byggservice

Tømrer- og malerarbeid, flise- og murearbeid og maling.

10 % rabatt på materialer.

Kontakt

andybyggservice@gmail.com



CityMaid

Husvask, husarbeid, flyttevask, periodisk vask, fast vask og seniorservice
Rabatt kr 350 på første vask.

Kontakt

bergen@citymaid.no



Fjordkraft

Medlemsfordel på strøm for privatmedlemmer og bedrift

Les mer

på fjordkraft.no/huseierforening



Hele Ruter A/S

Glassmester- og rammeverksted, reparasjoner og nytt. 10 % rabatt.

Kontakt

helrute@broadpark.no



Kvassheim Elektro

Store og små elektriske installasjoner
20 % rabatt på elektrisk materiell.

Kontakt

post@kvassheim-elektro.no



Modena Fliser (Åsane)

Fliser, naturstein, vvs, badromsmøbler, ovner, peiser mm
15-25% rabatt av ordinære priser.

Kontakt

55 53 94 00



Modum

Brannsikring, rømningsveier, brannvarsling, slukkemidler mm. Gratis befaring og 30% rabatt på brannstiger.

Kontakt

post@modumbergen.no



Murmester Hilleren

Alt i mur, puss, skifer, flisarbeid, ovn, pipe, badrom og totalrehab. 10% på materialer.

Kontakt

thomas@murmesterhilleren.no



Pelias

Radonmåling – skadedyrkontroll og –bekjempelse, hussopp, muggsopp 10 % rabatt.

Kontakt

post@pelias.no



Ragn-Sells

All type avfallshåndtering og containerleie
10 % rabatt på containerleie.

Kontakt

22 800 800 eller se ragnsells.no



Taktekker Frantzen

Taktekking og blikkenslageroppdrag på alle typer tak
Gratis befaring og 10 % på materialer.

Kontakt

post@taktekker-frantzen.no



Tryg forsikring

Forsikringer med inntil 25 prosent medlemsrabatt

Kontakt

prioritert nummer 55 17 26 69 eller se tryg.no



VB-Gruppen

Rørleggetjenester
15% rabatt på veiledende priser.

Kontakt

din lokale VB-forhandler.

VÅRE-SAMARBEIDSPARTNERE

TILSKUDD TIL LADEINFRASTRUKTUR I BORETTSLAG OG SAMEIER

Borettslag og sameier i Bergen kommune kan søke om støtte til å etablere infrastruktur som legger til rette for etablering av ladestasjoner.

Tilskuddet er maksimalt 20 prosent av godkjente investeringskostnader, og begrenset til maks 5 000 kroner per ladepunkt. Maksimalt tilskuddsbeløp per borettslag eller sameie er 200 000 kroner. Borettslag eller sameier som oppretter egne ladeplasser reservert for bildeling, kan gis støtte opptil 40 prosent av godkjente investeringskostnader, med en øvre grense på 10 000 kroner per ladepunkt. Søknader behandles fortløpende.



STENGER MICHAEL KROHNS GATE I ET ÅR

Løvestakksiden skal gjennom en stor rehabiliteringsprosess. Det vil trafikanter og beboere merke i flere år fremover.

Fra 3. mars ble Michael Krohns gate stengt for gjennomkjøring i opptil ett år. Dette skjer ved krysset til Damsgårdsveien og Michael Krohns gate 19 og Michael Krohns gate 40, som en del av et stort infrastrukturprosjekt. Bergen Vann står bak arbeidene og skal separere avløpsledninger og fornye vannledninger i området. Men også Bymiljøetaten og BKK skal gjennomføre en omfattende opprustning av området. Hele oppgraderingen av området forventes å være ferdig i løpet av 2028.



ENDELIG ER ØVRE-GATEN ÅPEN IGJEN

Etter 15 lange måneder er nå Øvregaten åpnet for gjennomkjøring igjen. Gaten har vært stengt i forbindelse med fornying av det kommunale vannledningsnett.

De grå støpejernsrørene som ble lagt i 1921 er fornyet med nye PE-rør som forhåpentlig vil vare de neste 100 årene. Øvregaten er en del av Middelalderbyen og den fredede middelalderbygrunnen.

Gravearbeidet er det Bergen Vann som står bak, men det har skjedd i tett samarbeid med Riksantikvaren og NIKU. Både fredningen og det at det ble jobbet med veldig gamle kart som ikke har vært i samsvar med realiteten, gjorde at fornyingsarbeidet tok mye lenger tid enn forventet.



TILSKUDD TIL VERNEVERDIGE KULTURMINNER

Private eiere, stiftelser, velforeninger og venneforeninger kan søke tilskudd til verneverdige kulturminner og/eller formidling og dokumentasjon av disse.

Tilskuddet lyses ut en gang per år, søknadsfristen for 2025 er 1. april. Bystyret har bevilget 76 000 kroner til formålet og midlene blir vanligvis fordelt på flere prosjekter. Det gis ikke støtte til prosjekter som tidligere har mottatt tilskudd fra Byantikvaren eller til prosjekter som allerede er påbegynte eller fullførte. Ved restaurering eller vedlikehold av et kulturminne må arbeidene utføres

i henhold til antikvariske metoder for å kvalifisere til å motta tilskudd. Prinsipper om reparasjon fremfor utskiftning, og bruk av opprinnelige eller tradisjonelle materialer og metoder, må derfor dokumenteres.

Kontaktinformasjon
byantikvaren@bergen.kommune.no eller telefon 55 56 65 08



INTERVJU MED OBOS

– MED BOLIG SOM VIRKEMIDDEL FOR ET GODT SAMFUNN

Det er åtte år siden sist vi intervjuet konsernsjef i OBOS, Daniel Kjørberg Siraj. Mye har skjedd siden den gang. Så det var på høy tid at vi slo av en prat. Vi hopper rett inn og spør hva som er på agendaen til OBOS om dagen?

TEKST: OLE CHRISTIAN JURIKS – POST@HUSEIERFORBUNDET.NO

– For oss handler det om å få igang boligbyggingen igjen. Markedet har blitt radikalt endret med høye kostnader, høyere rente og lavere etterspørsel. Vi har igangsatt vesentlig færre boliger enn det markedet etterspør på lang sikt. Vi har kjøpt tomter basert på en helt annen tro på fremtiden og som det løper renter på. Så hvis vi ikke kommer i gang med prosjektene, blir de bare dyrere og dyrere for hver dag som går.

Vi har forståelse for at boligbyggebransjen har utfordringer for tiden. Men OBOS har vel også fortrinn overfor sine konkurrenter, ved at dere er medlemsorganisasjon og ikke har eiere som tar ut utbytte?

– Det er fordelen med vår modell, som gjør at vi har fått beholde overskuddet når det har vært gode år og kunne forvalte det. Det gir oss kraft til å stå igjennom og tenke offensivt på hva vi kan gjøre. Så driver vi mye annet enn boligbygging, vi forvalter blant annet 280 000 boliger. De fleste mennesker som møter OBOS, møter oss i en helt annen relasjon enn å kjøpe.

Så hvordan er det å sitte som konsernsjef i en organisasjon, som også bidrar til utvikling i samfunnet?

– Det er noe av det som gjør det spennende, og å jobbe i skjæringspunktet mellom forretning og samfunn. Det er for meg personlig noe av det mest motiverende at vi kan være med og påvirke samfunnet i en positiv retning, og få lov å ta initiativer som faktisk betyr noe for folk. For meg er



Konsernsjef i OBOS, Daniel Kjørberg Siraj, og Norges Huseierforbunds artikkelforfatter, Ole Christian Juriks. (Foto Karl Einar Fossberg).

TA DEG TID TIL Å YTE NOE FOR ANDRE

det et bærende prinsipp; Vi må sørge for å tenke fellesskapets beste hele tiden. Vi må alltid ha med oss det brede samfunnsperspektivet når vi gjør tiltak.

Noe mange er opptatt av for tiden er energieffektivisering, og det er vel også noe som er viktig for deres medlemmer. Hvordan jobber OBOS med dette?

– I 2026 er målet å sette av 250 millioner til våre borettslag som tilskudd til klima- og miljøarbeid. Vi skal ikke dele ut tilskudd helt tilfeldig, men vi er opptatt av at det skal komme generasjoner av beboere til gode, ikke bare de som bor der nå.

– Vi jobber også med rammebetingelsene, så vi var på Stortinget og fikk inn en merknad om at støtte fra Enova skulle gå til mer tradisjonelle tiltak i føringsbrevet. I tillegg har vi en bank som jobber systematisk med å kunne tilby attraktiv finansiering, såkalte grønne lån.



– For oss handler det om å få gang på boligbygging igjen. Markedet har blitt radikalt endret med høye kostnader, høyere rente og lavere etterspørsel, sier konsernsjef OBOS, Daniel Kjørberg Siraj. (Foto: Trygve Indreli/OBOS).

Da OBOS startet opp var virksomheten konsentrert i Oslo, men nå har OBOS blitt landsdekkende og driver virksomhet i flere store og mellomstore byer.

- Vi er i prinsippet i alle de store byene i Sør-Norge, vi er i Trondheim, Ålesund, Bergen, Stavanger, Sandnes, Kristiansand, vi er i Tønsberg, vi er i Fredrikstad, Sarpsborg, Hamar. Overalt ja, og vi har medlemmer i så å si alle landets kommuner.

- I Sverige har vi per i dag godt over 12 000 medlemmer. Men i Sverige har de ikke denne forkjøpsretten på bruktbolig, så der har vi heller et attraktivt medlemsprogram, for å synliggjøre at det er flere fordeler med medlemskapet.

Du kommer selv fra en liten bygd på Vestlandet, og har tatt reisen til å bli konsernsjef i hovedstaden, hvilke refleksjoner gjør du deg rundt det?

- Er det ikke det som er hovedstadens karakter? Der er mye innflyttere. Vi er mange mennesker som har kommet hit, og derfor brenner jeg veldig for at vi må skape de mulighetene, enten det er fra utlandet eller et annet sted i Norge, så skal vi være med å skape mulighet for deg til å etablere deg i byen. Jeg har selv bodd i Oslo i 30 år nå, men jeg er fortsatt veldig glad i hjembygda mi og stolt av røttene mine.

Det er ikke bare bolig som skaper trygghet og tilhørighet, vel så viktig er det sosiale. OBOS bidrar til å skape møteplasser ved å støtte idrettslag, kultur og foreninger. Hvorfor er det viktig?

- Da jeg kom til byen gikk vi ikke på kafe eller bar for å bli kjent med naboen. Det var gjennom arenaer som skolen og idretten vi ble kjent og bygget relasjoner i nærmiljøet.

- Idretten er jo fantastisk, siden der er det mye frivillighet, og OBOS har derfor gått tungt inn på å sponse både små og store idrettslag og foreninger. Det er fordi det er arenaer for å bygge lokal stolthet og samhørighet, og det tror jeg passer godt med vår ide om å bygge livet mellom husene.

- En viktig del av støtten til toppidretten er at de drar med seg bredden. Det skaper mulighet for barn og unge om å drømme. Det er en viktig del av det å bygge gode samfunn. Skal vi bygge tolerant og inkluderende samfunn, så

må vi bygge disse arenaene. Der folk og barn med ulik bakgrunn har mulighet til å møtes og trives og konkurrere.

Dette er absolutt gode tanker som vi kan stille oss bak. Det å legge til rette for at folk kan ha noe meningsfullt å drive med, samtidig som det er sosialt og skaper tilhørighet.

- Vi ser dessverre at frivilligheten sliter. Jeg har lyst til å sende en oppfordring til dine medlemmer, i og for seg også OBOS sine medlemmer, om at vi faktisk må investere noe av vår egen verdifulle tid, som vi skulle brukt på jobb og familie, og dele med samfunnet. Ta deg tid til å yte noe for andre. Det er ikke kommunen eller andre, det er vi som skaper samfunn. Det mener jeg.

Det er viktig å engasjere seg. For mange av våre medlemmer handler det om å engasjere seg i eget bomiljø, gjennom et styreverv i sameiet eller borettslaget de bor. Hvorfor skal man engasjere seg i et styre der man bor?

- Det borettslaget eller sameiet eller velforeningen som du tilhører blir aldri noe bedre enn de menneskene som faktisk engasjerer seg, i det arbeidet som skjer. Og det skjer ingenting, hvis ikke vi er med og engasjerer oss. Det er mange som kan, men som heller klager. Men hvis du er den som klager, da må du engasjere deg selv. Det er jo det som er demokrati. Man kan ikke klage over et demokrati man velger å ikke delta i.

- For hvem skal påta seg tillitsverv og sitte i et styre når du skal gjennomføre et stort rehabiliteringsprosjekt? Virkelighetens verden er jo sånn at hvis vi lar de husene og byggene vi eier forfalle, så forfaller de. Og da blir bare oppgaven mye, mye større for de som kommer etter oss, og da blir regningen mye større.

Og bolig er en nødvendighet for et godt samfunn. Dere har blant annet gjort tiltak for å hjelpe folk med lav egenkapital til å kjøpe bolig med deres boligkjøpsmodeller leie-til-eie og Deleie. Men alle har behov for et sted å bo i ulike faser av livet.

- BOLIGER ER VELFERD, OG IKKE INVESTERING

- Vi må snakke mer om bolig som velferd og ikke investering. Boligkjøpsmodellene er et viktig grep som kan bidra til at flere kan komme inn i boligmarkedet. Og ikke bare komme inn, jeg er like opptatt av at man kan ta en boligreise. Jeg synes ikke det største problemet er om du er 23 eller 27 år når du kjøper din første bolig. Da er det vel så viktig at du kan gjøre disse skiftene i bolig når livssituasjonen endrer seg. Det kan være en vel så krevende situasjon.

- For eksempel når du er eldre og bor i en bolig som ikke passer til deg lenger på grunn av livssituasjonen. Eller når to voksne splitter lag og skal sørge for å skape et trygt hjem for ungene sine. Da bør du faktisk ha muligheten til å få det til.

- Det er mange mennesker som ikke kommer fra hjem med mye egenkapital. Femti prosent av ungdommene i 2040 i Oslo kommer til å ha minoritetsbakgrunn. Den demografiske utviklingen på økonomi, inntekt og formue, tilsier at de unge som skal inn og etableres i boligmarkedet, vil ha mindre med seg hjemmefra.

Fordelen med borettslag er at det er eieren som bor i boligen, slik at det ikke blir stort innslag av utleie og spekulasjon. Er det en bevisst strategi å bygge borettslag?

- Mange oppfatter borettslag som en fordel. Det blir mer stabilitet i boforholdene. Så vi elsker borettslag og kommer til å bygge det. Selv om vi akkurat nå ser at vi sikkert ville fått mer økonomisk ut av å selge en blokk til investorer, slik at vi raskere hadde kommet i gang med bygging. Men da bygger vi heller på egen bok, og selger til de som har tenkt å bo der selv og ikke til investor.

Det er et godt prinsipp og god tanke at boliger er til for å bo.

- Boliger er velferd, og ikke investering. Og så er det hyggelig hvis man får en gevinst ved salg. Men for de aller fleste av dine medlemmer tror jeg bostedet, ikke nødvendigvis er kjøpt for at det skulle være en susende god investering, men for at det skal være et trygt sted å bo. ●

STOR NEDGANG I BOLIGBYGGINGEN I 2024

Fjoråret var ikke et godt år for bolig- og hyttebygging. Kanskje 2025 kan bli bedre?

CATHRINE SÆTHER - CS@BYGGSTART.NO



DEFINISJON IGANGSETTINGSTILLATELSER

Byggeaktivitet måles vanligvis ved å se på antall igangsettingstillatelser som er gitt. En igangsettingstillatelse betyr ikke automatisk at et byggeprosjekt ble ferdigstilt, men at det fikk tillatelse til å starte. Igangsettingstillatelser er likevel en bedre indikator på byggeaktivitet enn antall fullførte boliger, da mye kan påvirke når et byggeprosjekt ferdigstilles.

Det er et stort behov for flere boliger, men byggeaktiviteten både for bolig- og hyttebygging har gått ned de siste årene. (Ill. foto: shutterstock).

Antall byggetillatelser gitt til boligbygging var på sitt laveste nivå på 30 år - ikke siden 1993 har det blitt gitt så få tillatelser. Samtidig har ikke antall tillatelser til fritidsboliger vært lavere enn på minst 14 år.

Laveste nivå på 30 år
Det ble gitt 18 prosent færre igangsettingstillatelser i 2024 enn i 2023, og 2023 var allerede et nedgangsår. Sammenlignet med 2022, ble det gitt 37 prosent færre tillatelser. Det ble gitt totalt 18 679 igangsettingstillatelser til boliger i fjor.

Under pandemien var byggeaktiviteten generelt sett god. Deretter kom krig i Ukraina, inflasjon, høye strøm- og materialpriser og rentehevinger som bremsset byggeaktiviteten brått. Allerede i løpet av 2022 hadde økonomiske usikkerheter bremsset byggeaktiviteten godt, og vi ser en tydelig nedgang i 2023 og 2024.

Nedgang i antall igangsettingstillatelser fører naturlig nok til nedgang i antall

fullførte boliger i årene som følger. I 2024 ble det ferdigstilt 14 prosent færre boliger enn i 2023. Basert på nedgangen i antall igangsettingstillatelser i 2024, kan vi også forvente en nedgang i ferdigstilte boliger i år.

Større nedgang i hyttebyggingen
Det er ikke bare boligmarkedet som rammes av usikre tider i byggemarkedet, men også hyttemarkedet. Når økonomien oppleves som mer utrygg, er det forståelig nok færre som vil bruke penger på luksuser som hytter. I 2024 ble det gitt 23 prosent færre igangsettingstillatelser til fritidsboliger enn i 2023. Statistikken til SSB strekker seg ikke lenger tilbake enn til 2010: Tallene fra 2024 er da det laveste antallet de har registrert.

Pandemien var gode tider for hyttebygging - en kombinasjon av reise-penger til overs, lite å gjøre i byene og et ønske om å søke ro og trygghet bidro til rekordår for hyttebygging. Nedgangen i byggetillatelser fra 2021 til 2024 er nesten 70 prosent.

Lys i horisonten
Siden starten av året har det vært et godt tempo i boligmarkedet. Endringen i kravet om egenandel fra 15 til 10 prosent har åpnet opp markedet for flere kjøpere. Det betyr det blir flere om beinet, noe som igjen har ført til flere hete budrunder de siste månedene.

Denne utviklingen i kombinasjon med rentereduksjoner kan potensielt gi litt mer fart til byggemarkedet. Vi når nok ikke pandemivåer med det første, men kanskje 2025 tilrettelegger for de første skrittene i retning normalnivå.

Med ukontrollert prisstigning på boliger, særlig de som er tilgjengelige for førstegangskjøpere i byene, er det et stort behov for flere boliger. Det lave antallet igangsettingstillatelser i 2024 kommer ikke til å hjelpe mye på boligmangelen, men forhåpentligvis tar tempoet seg opp i byggemarkedet og det blir gitt et godt antall igangsettings-tillatelser i 2025. ●



Det er viktig med en tydelig lov som også kan være med og hindre konflikter i utleieforholdet. Vi er positive til noen av forslagene og kritiske til andre. (Ill foto: Norges Huseierforbund).

HVA ER STATUS MED DEN NYE HUSLEIELOVEN?

Blir lovutkastet vedtatt slik det står nå, blir det endringer i vente for landets små og store utleiere. Vi er positive til noen av forslagene og kritiske til andre.

TEKST: ANNIKEN MOSBY POST@HUSEIERFORBUNDET.NO

Arbeidet med gjennomgang og fornyelse av husleieloven er viktig. Forutsigbarhet for begge parter i et leieforhold i viktig. Det samme er regler som er enkle og forståelige med klart språk og en lov med god struktur. Loven skal brukes og forstås av privatpersoner uten spesiell juridisk kunnskap.

Vi og mange andre leverte høringssvar til forslaget til ny boligleielov ved utgangen av januar.

Utleiere må sitte igjen med mer enn bare risiko
For dem som ikke driver profesjonelt med utleie, er det særdeles viktig med tydelige regler og forutsigbare leieforhold. I syv av ti leieforhold er det private personer som er utleiere. Beskyttelse av leietakere er bra, men hvis det oppleves av private utleiere som for risikabelt å leie ut, vil utleieboliger bli borte. Boligutleie blir lite attraktivt om det ikke gir utleier en fornuftig gevinst.

De største endringene
• Det blir foreslått å **øke minstetiden til fem år** for tidsbestemte avtaler. I dag er hovedregelen tre år og det mener vi er mer enn nok.
• Det er også foreslått å innføre en **rett for leietaker til å forlenge** en tidsbestemt leieavtale. Dette er noe av det vi er aller mest kritiske til.
• Det ligger i forslaget å innføre en ufravikelig regel om at leieren når som

helst kan si opp leieavtalen, det vil si å **fjerne muligheten for «bindingstid»** i kontrakter. Her er det lett på den ene siden å se at det er praktisk for leietaker å kunne si seg opp. Men det kan være tilsvarende vanskelig for en utleier å få leid ut utenom sesong, særlig på studiesteder, og utleier kan få potensielt store leietap dersom leieforholdet starter i juli, leietaker sier opp og så må utleier ut igjen fra oktober, hvor det er færre interessenter.

- Forslaget innebærer å **lovfeste en minimumsstandard for utleieboliger** som man ikke kan avtale seg bort fra. Dette innebærer å fjerne det såkalte «som den er»-forbehold. Vi mener at en opplysningsplikt om boligens standard er tilstrekkelig. Det må for eksempel være lov å leie ut enkelt og billig om partene er enige (men selvsagt ikke farlige boliger uten rømningsvei og lignende).
- Utvalget har delt seg i to i spørsmålet om graden av **fravikelighet ved fordeling av vedlikeholdsansvaret**.

Skal det være lov til å avtale en annen vedlikeholdsfordeling enn det loven legger opp til? Halvparten av utvalget anbefaler å innskrenke avtalefriheten. Den andre halvparten av utvalget anbefaler at bestemmelsen hovedsakelig skal være fravikelig, slik den er i dag.

- Det er også foreslått at leietakeren skal få rett til å gjøre flere **forandringer i boligen uten utleierens samtykke**. Et flertall vil at leieren får en lovfestet rett til å henge opp bilder, hyller og liknende, samt utføre mindre energioptimerende tiltak uten utleierens samtykke.
- Utvalget ønsker et nytt system med **enklere regler for leieregulering**. Vi heier på forståelige regler. Vi er enige i at dagens ordning med mulighet for årlig justering av leien i samsvar med endringen i konsumprisindeksen bør opprettholdes. Vi er også enige med flertallet om at man bør gå bort fra gjengs leie-begrepet og innføre mulighet for å justere leien til markeds-

NOE BRA OG NOE IKKE SÅ BRA

- Jeg synes det er positivt med oppdatering av loven. Det er 25 år siden den nåværende loven kom. Samtidig er det uheldig at det er så mange steder i lovforslaget utvalgsmedlemmene ikke har blitt enige om et felles forslag til lovtekst. Vi får da inntrykk av at de enkelte utvalgsmedlemmene har kjempet for «sin» side i et utleieforhold. Jeg skulle ønske alle i utvalget hadde lagt mer vekt på at begge parter i et leieforhold må ivaretas, sier daglig leder Anniken Mosby.

- Særlig forslaget om at leietaker skal få ensidig rett til å forlenge en tidsbestemt avtale når den går ut, synes jeg er en dårlig idé. Det er riktignok noen forbehold som gjør at retten ikke er absolutt, men det er uansett uheldig med regler som er fulle av vurderingstemaer og skjønn. Reglene skal brukes av menigmann og -kvinne, og bør være tydelige og enkle, sier Anniken.



NÅR KOMMER EVENTUELT DEN NYE LOVEN?

Det er fortsatt ikke klart når ny boligleielov kommer, men ifølge departementet, blir det i hvert fall ikke våren 2025. Dette skyldes blant annet at høringsinstansene er delte i mange av forslagene, og det gjenstår fortsatt mye arbeid.

Du kan lese om forslaget til den nye loven på regjeringen.no. Loven hører under kommunal- og distriktsdepartementet.

leie. Gjengs leie er vanskelig for partene å forholde seg til og vanskelig å dokumentere. Eventuelle uenigheter om leiens størrelse kan løses ved hjelp av Husleietvistutvalget.

- Det er flere andre endringer som er foreslått. Du finner lenken til hele NOU 2024:19 på våre nettsider huseierforbundet.no

- Det som IKKE er behandlet**
- Utvalget har utsatt å komme med forslag som gjelder **bofellesskapene**. Det er synd, for her er det stort behov for tydeligere regler. Og dagens lov passer ikke spesielt godt for kollektivene, noe som kan gå ut over både leietakerne og utleierne.
 - Vi savner også drøftelse og avklaring av både utleier og leietakers anledning til å drive **korttidsutleie** i et løpende leieforhold. Det er eksempler på at utleier disponerer boligen om sommeren og leier ut på korttidsutleie, og at leier selv leier ut på korttidsutleie ved midlertidig fravær. Her er det et behov som ikke er avklart. I flere byer, får man enkelt inn en månedsleie på én uke med korttidsutleie. Med mindre dette reguleres er vi bekymret for at korttid vil fortsette å fortrenge langtidsutleie.
 - **Skatteregler** henger også tett sammen med de vanlige utleiereglene, men har ikke vært tema i forbindelse med den nye boligleieloven. •



Juridisk rådgiver Rebin Tahir,
hos Norges Huseierforbund.
(Foto: Anniken Mosby).

Et innblikk i REBIN TAHIRS første måneder

Rebin Tahir startet ved årsskiftet som juridisk rådgiver hos Norges Huseierforbund. – Mine første måneder har vært en inspirerende opplevelse. Jeg har alltid likt å jobbe opp mot mennesker. Det var en av de viktigste grunnene til at jeg ønsket meg denne stillingen.

TEKST: HELENE AARNES – POST@HUSEIERFORBUNDET.NO

Rebin forteller at jobben som juridisk rådgiver er variert og gir han muligheten til å håndtere ulike, interessante spørsmål fra medlemmer.

– Det gir en annen mening til hverdagen. Det er givende å ha en fast kontakt med omverdenen, og jeg finner stor glede i å kunne hjelpe medlemmene med deres juridiske utfordringer, enten det er via e-post eller telefon, sier han.

Rebin Tahir fullførte sin juristutdanning ved Universitetet i Bergen i 2019, har bakgrunn fra Fiskeridirektoratet og kort erfaring som advokatfullmektig. Nå ser han frem til å bidra med sin kompetanse, og er glad for at stillingen gir han muligheten til å kombinere sin juridiske kunnskap med direkte kontakt med medlemmene.

Variert hverdag

Som en del av hans oppgaver er muligheten til å bidra med juridiske artikler, høringsvar, og delta i lov-arbeid og regelverksutvikling.

– Dette gir meg en unik anledning til å engasjere meg i juridiske spørsmål som påvirker våre medlemmer direkte, sier Tahir.

Konkurransedreven

Som en konkurransedreven person med en fortid i fotball, har han med seg en vilje til ikke å tape og en kreativ tilnærming til problemløsning.

– Jeg bryr meg om medlemmenes spørsmål og legger ned tid og innsats for grundig å besvare dem. Min interesse for boligrelaterte spørsmål er stor, og jeg er alltid klar for å sette meg inn i nye temaer. Nylig har jeg dykket ned i veiproblematiske, noe jeg fant både spennende og lærerikt, forteller han, og fortsetter:

– Jeg liker også veldig godt å diskutere ulike problemstillinger og utveksle tanker med kollegaene mine.

Fotballen er i dag lagt på hylla, og han tilbringer fritiden mer i skog og fjell, samt trener styrke. Den siste tiden har han vært i en kjøpefase, og har nettopp kjøpt seg bolig.

– Det var en utfordring å finne tid til visninger, men det var spennende å følge med på boligmarkedet. Jeg har også tanker om at de nylige endringene i boliglånsforskriften, som kan gi flere unge lettere tilgang til lån, men det kan også presse boligprisene oppover, sier Tahir.

Kontrakt

For boligeiere som også er utleiere, vil han understreke viktigheten av tydelige leiekontrakter. Mange tror fortsatt at muntlige avtaler holder, men en grundig kontrakt er avgjørende for å håndtere eventuelle konflikter som kan oppstå.

– Det er også viktig å vurdere nøye hvem du leier ut til, og hvis mulig å be

«Som ny juridisk rådgiver ser jeg frem til å lære mer og bidra til en tryggere hverdag for våre medlemmer.»

om referanser. Uheldige episoder med leietakere kan oppstå, og det er avgjørende å være proaktiv for å unngå mulige problemer, forteller Tahir.

Hans egen erfaring som leietaker har vært positiv.

– Det er viktig å huske at når du leier, så er det ikke din eiendom – gjensidig respekt er viktig for et godt leieforhold.

Nåtid og fremtid Hva med kunstig intelligens (KI) og juridisk arbeid?

– Det er en utvikling jeg mener vil bli stadig mer utbredt. Selv om KI ikke kan ta de samme juridiske beslutningene som mennesker, kan det være et verktøy som letter byrden ved for eksempel å lage sammendrag av omfattende dokumentasjon. Likevel er det viktig å være kritisk og å dobbeltsjekke fakta. KI har kommet for å bli, og vi må venne oss til å bruke det på en ansvarlig måte, sier Rebin Tahir, og avslutter:

– Som ny juridisk rådgiver ser jeg frem til å lære mer og bidra til en tryggere hverdag for våre medlemmer. Er du en boligeier, utleier, eller bare nysgjerrig på juridiske spørsmål, ta gjerne kontakt med oss – vi er her for å hjelpe! •

VIL ENDRINGER I EIENDOMSMEGLINGSLOVEN

SKAPE TRYGGHET I BOLIGMARKEDET?



Finansdepartementet har nylig foreslått endringer i eiendomsmeglingsloven for å gjøre bolighandelen tryggere og mer gjennomskiktig. Blant de viktigste tiltakene er et forbud mot hemmelige bud, strengere krav til meglernes og fullmektigers egnethet, samt økt ansvar for eiendomsmeglerforetakene.

TEKST: HELENE AARNES – POST@HUSEIERFORBUNDET.NO



Daglig leder
i Norges Huseier-
forbund (NHF),
Anniken Mosby.

Endringer i eiendomsmeglingsloven skal gjøre bolighandelen tryggere, og mer gjennomskiktig. (Ill foto: iStock.com).

«Lovendringen er ikke veldig dramatisk, og verden blir ikke snudd opp ned for verken boligselgere eller -kjøpere.»

Ifølge tidligere finansminister Trygve Slagsvold Vedum skal disse endringene beskytte boliglåntakere, som ofte gjør sitt livs største investering. Forslaget innebærer at eiendomsmeglere som mister tillatelsen ikke lenger kan jobbe som eiendomsmeglerfullmektiger uten videre vurdering. Meglerforetakene får et tydeligere ansvar for å vurdere egnetheten til sine ansatte. I tillegg skal både eiendomsmeglerfullmektiger og oppgjørsmedhjelpere måtte fremlegge politiattest for å få jobbe i bransjen.

Forbud mot hemmelig bud

For å sikre mer rettferdige og åpne bolighandler foreslås det også et forbud mot hemmelige bud, som tidligere har skapt usikkerhet for både kjøper og selger. Meglere skal heller ikke kunne formidle bud som holdes skjult for andre interessenter. Dette skal bidra til å unngå uheldige situasjoner der kjøpere og selgere blir utelatt fra viktige informasjon.

Norges Huseierforbund ser på forslaget om forbud mot hemmelige bud som positivt.

- Lukkede bud er ikke vanlige i dag heller, så for de fleste boligkjøpere vil ikke dette ha så mye å si. Du kan gjerne si at hemmelige bud er en del av en vanlig avtalefrihet. Men forbudet har til hensikt å gjøre budgivningen mer transparent og rettferdig, noe som er bra. Så alt i alt tenker jeg at dette punktet er ryddig og greit, sier daglig leder i Norges Huseierforbund, Anniken Mosby.

Videre foreslås å lovfeste en regel som allerede er i forskriften, som pålegger megler å oppfordre selger til å ikke ta imot bud direkte, men heller henvise

budgiverne til megler for å sikre at prosessen forløper på en korrekt måte. Norges Huseierforbund er usikker på om dette forslaget til lovfesting vil ha en direkte praktisk betydning.

- Kopping, altså hvor kjøper legger inn bud direkte til selger, er mest vanlig i stigende markeder. Ifølge Finn Eiendom har andelen boliger som blir kuppet i Oslo økt til hele åtte prosent i januar 2025. Kopping kan ikke forby, siden det tross alt foreligger avtalefrihet mellom selger og kjøper. Men det nye som tas inn i loven er at meglere har plikt til å fraråde selger å godta et slikt bud. Det vil jo fortsatt være lov for selger å akseptere budet, så det er ikke sikkert denne regelen får så stor praktisk betydning. Men det kan være noe betryggende i at megler kanskje hindrer deg i å godta et dårlig bud, sier Mosby.

Mer åpent og trygt

Finanstilsynet vil også få økt myndighet til å illegge overtredelsesgebyr ved brudd på viktige plikter i loven, noe som skal gjøre det lettere å håndtere regelbrudd fleksibelt.

Bakgrunnen for endringene er anbefalinger fra Eiendomsmeglingsutvalget, som gjennomgikk gjeldende regelverk i 2021. Utvalget foreslo flere forbedringer, selv om det mente at den eksisterende loven har fungert godt på mange områder.

Med de foreslåtte endringene er målet å skape et mer åpent og trygt boligmarked som styrker tilliten både for kjøpere og selgere. Dette håper Norges Huseierforbund blir en realitet.

- Lovendringene er ikke veldig dramatiske, og verden blir ikke snudd opp ned for verken boligselgere eller -kjøpere. Men vi mener det er en fordel med strengere krav til meglere, slik at det blir lettere å avdekke og luke ut meglere som bryter reglene. Det kan øke tilliten til meglerne og til prosessen rundt boligomsetning, sier hun og fortsetter:

- Mer transparente budrunder er også i det store og hele en bra ting. Men ellers ser det ut til å fortsette å være tøffe tider for de som skal kjøpe bolig fremover, særlig i de store byene. Og da er det fint om man i hvert fall kan ha tillit til selve prosessen rundt salg og megling, avslutter Anniken Mosby. •



Små bad kan være utfordrende å pusse opp, men det finnes lure løsninger. (Ill. foto: Shutterstock).

PRAKTISKE TIPS FOR DEG SOM SKAL PUSSE OPP

ET LITE BAD

Små bad kan være en utfordring. Færre kvadratmeter betyr mindre plass til å fordele baderomsinnredning og mulighetene er generelt begrenset. Samtidig er dette også en invitasjon til å tenke kreativt, finne lure løsninger og tegne et bad som passer akkurat deg. Her er noen praktiske tips for å hjelpe deg å overkomme utfordringen.

TEKST: CATHRINE SÆTHER - CS@BYGGSTART.NO

Ha en realistisk forventning til pris
Det er naturlig å tenke at et lite bad må vel koste en mye mindre enn et stort bad. Et lite bad koster sant nok mindre enn et stort bad, men forskjellen er

dessverre ikke så stor som man skulle trodd, eller håpe på.

Oppussing av både store og små bad medfører arbeid med rør, elektronikk

og membran, og denne kostnaden er relativt lik uansett størrelsen. Man sparer selvfølgelig på mindre materialer, men selv et lite bad vil som regel koste minst 280.000 kroner.

Kjenn dine begrensninger

For å finne ut hva du virkelig kan oppnå, må du først kjenne dine begrensninger. Se på selve badet: Kan du endre på planløsningen og flytte vegger for å utvide, eller er dette vanskelig på grunn av bærende vegger, rør eller en brannvegg?

Utover det burde du gjøre deg kjent med andre vanlige begrensninger som budsjett, tidsbruk, areal, personlige preferanser og behov.

Bruk arealeffektive løsninger

Når du designer badet, har du mulighet til å kompensere for lite plass og til å komme på lure løsninger. Se etter best mulige måter du kan plassere baderomsmøbler, servant, dører, dusj og vaskemaskin på. Når du skal velge innredning, vær på jakt etter innredning som kan passe ditt bad perfekt.



Her er noen lure tips:

→ Unngå skarpe kanter på baderomsmøbler. Når ting først er trangt, er det greit om det er en myk kant du skubber borti.

→ Velg en dusj med innfelte dusjdører slik at den tar liten plass når den ikke er i bruk.

→ Kjøp en smal og grunn servant for å begrense plassbruk.

→ Bruk veggene - monter vegghengte kroker, hyller og skap.

Vurder plassbygde møbler

Om du sliter med å finne møbler som passer inn på en god måte, kan du hyre inn noen til å bygge plassbygd innredning. Det er også mulig å gjøre det selv om man er litt fingernem. Da kan du utnytte all

plass optimalt, samt få stilig og unikt møblement på badet. Det koster som regel litt ekstra hvis man ikke gjør det selv.

Skap en illusjon

Det finnes måter å lure øyet på og få ting, inkludert rom, til å fremstå større enn de er. Ved hjelp av disse små optiske illusjonene kan badet oppleves som mer romslig.

Her er noen forslag:

→ Fliser i stort format på gulv og vegg.

→ Lyse farger på fliser og møblement.

→ Mest mulig lys, enten naturlig eller kunstig.

→ Speil, gjerne større speil.

→ Stående fliser (kan «øke» takhøyden). •

ANSVARSFORSIKRING FOR EL-SPARKESYKKEL:

HVA DU TRENGER Å VITE

Det har vært påbudt i to år å tegne ansvarsforsikring for el-sparkesykler som er omfattet av bilansvarsloven. Det betyr at konsekvensene kan bli store hvis det skjer en skade, og du ikke er forsikret. Tryg forklarer i denne artikkelen reglene.

TEKST: HELENE AARNES
– POST@HUSEIERFORBUNDET.NO

Samferdselsdepartementet meldte for tre år siden at de ønsket å gjøre markante innstramninger for bruken av elsparkesykler fra våren 2022. Bakgrunnen for vedtaket var antall uhell med alvorlige personskader og ikke minst konfliktnivået mellom elsparkesykler og andre trafikanter.

En av endringene er at el-sparkesykkelen er omfattet av bilansvarsloven, som betyr at private el-sparkesykler, og små elektriske kjøretøy som hoverboard og segway, må forsikres på samme måte som biler. Det har de måttet gjort siden 2023. Obligatorisk dekning er en ansvarsforsikring.

- Med en ansvarsforsikring er du dekket for skader på føreren, andre personer, kjøretøy, eiendom og bygninger. Uten ansvarsforsikring vil du selv måtte dekke kostnadene ved eventuelle skader, forteller produktsjef Øyvind Stople hos Tryg Forsikring.

«Motorvogn»

Etter at El-sparkesykkelen i juni 2023 ble omklassifisert til en «liten elektrisk motorvogn», trådte det i kraft nye regler for bruken av disse kjøretøyene:

- Promillegrense på 0,2.
- Minimumsalder for bruk er 12 år.
- Barn under 15 år er pålagt å bruke hjelm.
- Det er kun lov å være en på elsparkesykkelen.

- Det er også viktig å være klar over at biler ikke har vikeplikt for elsparkesykler /sykler som krysser gangfelt. Gå av og lei den over gangfelt, sier Stople.



Husk å tegne forsikring ansvarsforsikring på el-sparkesykkelen.
Det har vært påbudt i over to år nå. (Ill. foto: iStock.com).

«Den lovpålagte ansvarsforsikringen gir dekning på inntil 100 millioner kroner for tingskader og ubegrenset for personskader»

Brannfare ved lading

Den største risikoen er brann under lading. Her er noen viktige punkt:

- Bruk kun original lader.
- Lad aldri om natt.
- Lad alltid under oppsikt.
- Ikke lad i rømningsvei, trappeoppganger etc.
- Ved varmgang/røyk fra batteriet; koble fra laderen dersom det er trygt og fjern batteriet fra brennbart materiale – aller helst få det ut av bygningen.

- Brann i batteriet avgir giftige gasser, er eksplosiv og svært vanskelige å slukke. Forlat bygget og ring brannvesenet på 110.

- NB! Skade som følge av brann ved lading vil være dekket under elsparkesykkelen ansvarsforsikring. Dersom den ikke er ansvarsforsikret er du selv erstatningspliktig for inntil 100 millioner kroner for tingskader, ubegrenset for personskader, presiserer Øyvind Stople.

Nye forsikringsløsninger for el-sparkesykkelen

Trygs ansvarsforsikring for el-sparkesykkelen har flere tilpassede deknings. Den lovpålagte ansvarsforsikringen gir dekning på inntil 100 millioner kroner for tingskader og ubegrenset for personskader. Her er en oversikt over de tilgjengelige dekningene:

- **Ansvarsdekning:** Obligatorisk
- **Førerulykke:** Valgfri, men anbefalt
- **Kaskodekning:** Valgfri tilleggsløsning

HVA BETYR DETTE FOR FORSIKRINGSPLIKTEN?

Forsikringsplikten gjelder for private el-sparkesykler og små elektriske kjøretøy som kan kjøre mellom 10-20 km/t. Det er imidlertid unntak fra denne regelen:

Du trenger ikke ansvarsforsikring for:

- Elektriske kjøretøy som kjører under 10 km/t, som er dekket av innbo- og reiseforsikring.
- El-sykler som ikke omfattes av det nye regelverket.
- Ulovlige el-sparkesykler.

El-sparkesykler som kan kjøre over 20 km/t ved å endre innstillinger via apper eller lignende, er ulovlige og kan ikke forsikres. Disse kjøretøyene er heller ikke dekket av innbo-, reise- eller verdigjenstandsforsikringer. For mer informasjon om lovlige og ulovlige el-sparkesykler, kan du lese Tryg sin omfattende guide på deres nettsider, tryg.no

NORDMENN TROR SKOGEN FORSVINNER – SANNHETEN ER DET MOTSATTE

– Nesten halve Norge tror skogen er i ferd med å forsvinne – sannheten er at vi har tre ganger mer skog enn for 100 år siden, sier Norges Skogeierforbund.

En forsk Norstat-undersøkelse utført for Norges Skogeierforbund viser at 64 prosent av nordmenn tror vi har tre ganger mindre skog enn for 100 år siden, og at nesten halvparten av befolkningen frykter at skogen er i ferd med å forsvinne.

Fakta er det motsatte: Det er tre ganger mer skog i Norge i dag enn for hundre år siden.

– Det er en vedvarende myte at norsk skogbruk fører til avskoging, men sannheten er at skogen vokser mer enn vi høster. Takket være bærekraftig skogforvaltning har vi nå tre ganger mer skog enn for 100 år siden, sier Heidi Hemstad, styreleder i Norges Skogeierforbund, i en pressemelding.

Undersøkelsen viser at nordmenn har store kunnskapshull når det gjelder skogens betydning for klimaet. Kun 1 av 4 nordmenn vet at ung skog i vekst tar opp mer CO₂ enn gammel skog. Undersøkelsen avslører også en annen misforståelse: Folk tror skogbruk er kortsiktig: 3 av 4 tror tre vokser i mindre enn 50 år før det hugges. I virkeligheten vil et tre som plantes i Norge i dag vokse i 80 til 100 år før det felles.

– Mange tror skogbruk er kortsiktig, men vi driver en næring som strekker seg over generasjoner. Trær vi planter i dag, vil først bli høstet av våre barnebarn eller oldebarn. Ingen næring har et lengre perspektiv enn skogbruket, sier Hemstad.

Kilde: skog.no



(Foto: Helene Aarnes)

HVER FEMTE NORDMANN SLITER MED ØKONOMIEN, IFØLGE UNDERSØKELSE



(Foto: Hanne Rebecca Nilsen/Frelsesarmeen)

20 prosent svarte at de sliter økonomisk, mens tallet var 23 prosent i tilsvarende undersøkelse i fjor.

– Det er alvorlig at det er så mange nordmenn som fortsatt ikke får økonomien til å gå i hop. Vi ser på mange av tallene vi henter inn gjennom Opinion, at ting også peker i riktig retning over tid, men vi er bekymret for fattigdommen som har bitt seg fast, prisveksten som igjen har gjort et byks opp, og at det snakkes stadig mer om velferdskutt, sier assisterende sosialsjef i Frelsesarmeen, Elin Herikstad, i en pressemelding.

Of det er særlig barnefamiliene som sliter med økonomien.

– I likhet med forrige kvartal svarer hver fjerde forelder at de sliter med å få endene til å møtes, sier Herikstad.

Hele åtte av ti svarer at økonomien er uendret eller forverret det siste halvåret, mens 16 prosent svarer at den er blitt bedre i samme periode. 2 prosent ønsker ikke å svare.

– Også her skiller barnefamiliene seg ut. Fortsatt er det slik at nær halvparten av de med barn svarer at økonomien har blitt forverret det siste halve året, sier Herikstad.

Undersøkelsen ble gjennomført i uke 8 og 9, og et landsrepresentativt utvalg av befolkningen på 1000 personer over 18 år deltok i undersøkelsen.

Kilde: frelsesarmeen.no



(Ill. foto: Studentsamskipnaden i Innlandet)

STOR TILDELING TIL NYE STUDENTBOLIGER

Aldri før har det vært så mange studentboliger under bygging, og nå gir regjeringen en rekordstor tildeling til over 3000 flere studentboliger. De største byene får klart mest.

– Akkurat nå er 5 000 studentboliger under bygging, og nå fortsetter vi satsingen med penger til 3 050 nye – det er dobbel rekord. Dette vil komme mange studenter til gode, spesielt i de store byene, sier forsknings- og høyere utdanningsminister Sigrun Aasland (Ap).

Regjeringen har tatt flere grep for å bedre studentenes økonomi, og har sikret studentene økt kjøpekraft i en periode med høy prisvekst. Siden 2021 har studiestøtten økt med 40 500 kroner. Husbanken har nå fordelt tilskudd til bygging og rehabilitering av 3 050 studentboliger i 2025.

2 417 av tilskuddene er bygging av nye studentboliger. 633 av tilskuddene er til rehabilitering av eksisterende studentboliger. 69 prosent av tilskuddene er fordelt til de store byene, der det er størst behov for studentboliger. 31 prosent går til mindre studiesteder.

Kilde: byggmestern.no

– REGJERINGEN VILLEDER FORBRUKERNE

Fjernvarmeboliger skal få bedre energikarakter enn boliger som varmes opp av strøm, varsler regjeringen. Det er å vildele norske forbrukere, mener Norske Boligbyggelags Landsforbund.

Regjeringen vil gi boliger med fjernvarme høyeste energikarakter, A, uavhengig av energibruk og kostnader. Det kom fram under energiminister Terje Aaslands (Ap) pressekonferanse om Norgespris.

– Det betyr at to boliger som er likt isolert og har samme behov for energi, men hvor den ene har fjernvarme, får helt forskjellige karakterer. I verste fall får et godt isolert hus dårligere karakter enn en fjernvarmebolig som slipper ut mye varme. Regjeringen villeder forbrukerne med denne ordningen, sier Bård Folke Fredriksen, administrerende direktør i Norske Boligbyggelags Landsforbund (NBBL).

Kilde: Pressemelding nbbl



(Ill. foto: iStock.com)

DISSE VANNSKADENE OPPLEVER NORDMENN OFTEST

Halvparten av oss har hatt vannskader hjemme eller på hytta. Mange vannskader har ligget en stund før de kommer til syne i hus og hytter.

1. Lekkasje over tid
2. Skader etter nedbør
3. Vannskade fra oppvaskmaskin
4. Tilbakeslag fra rør
5. Håndverkerfeil
6. Frostskade
7. Vannskade fra varmtvannsbereder
8. Vannskade etter flom

Kilde: Frendeundersøkelsen

Tallene kommer fram i en undersøkelse Norstat har gjort for Frende Forsikring.

– Flest sier altså at skadene deres har pågått over tid. Disse kommer snikende og ligger gjerne i vegger, tak eller under gulv. Da kan skadene være betydelige og koste store summer når de først blir oppdaget, sier fagsjef Lill Cecilie Bjørndal Klementsens i Frende.

I løpet av 2024 var det mer enn 21 000 skader på norske hus og hytter på grunn av lekkasje på vannrør. Tallene kommer fra Finans Norge. Slitasje, alder og frost er årsaken til 80 prosent av skadene. Totalt kostet lekkasjer på vannrør forsikringsselskapene mer enn 1,5 milliarder kroner i fjor.

Kilde: Frende forsikring

BEREDSKAPSVENN ER ÅRETS ORD

– Årets ord 2024 minner oss om at vi står sterkere saman enn kvar for oss, skriv Språkrådet. «Beredskapsvenn» står sentralt i DSB si kommunikasjon for å styrkje folk sin eigenberedskap.

Hausten 2024 fekk alle husstandar ein brosjyre frå styresmaktene i posten med råd om korleis vi innbyggjarar kan klare oss sjølve i ei veke dersom ei krise råkar oss. Eitt av råda er å skaffe seg ein beredskapsvenn.

– Eg synest det er stor stas at Språkrådet har valt «Beredskapsvenn» som årets ord, seier Elisabeth Aarsæther, direktør i DSB, og fortsetter:

– Det bidreg til merksemd om eit ord DSB meiner er viktig og inneheld mykje; både om den situasjonen verda og Noreg står i, og om korleis vi kan samarbeide og hjelpe kvarandre.

Samarbeid og fellesskap er ein stor ressurs i kriser. DSB oppmodar derfor alle til å snakke med dei rundt seg om kva som kan skje, korleis de kan bli råka, og korleis de kan klare dykk saman.

Kilde: dsb.no



(Foto: Ivar Kvaal, DSB)



(Foto: Frende forsikring)

64 000 LADER ELBILEN FARLIG – TAR ENORM RISIKO

- Lading i vanlig stikkontakt eller enda verre med skjøteledning kan føre til brann, sier Nils Sødal, senior kommunikasjonsrådgiver i NAF.

I NAFs ferske undersøkelse, Elbilmonitor, svarer 8 prosent at de lader elbilen enten i vanlig stikkontakt eller med en skjøteledning til vanlig stikkontakt. Dette tilsvarer 64 000 elbiler.

- Det er en enorm risiko å ta hvis du til daglig lader elbilen fra en vanlig stikkontakt. Elbiler drar mye strøm og varmgang kan i verste fall starte en brann i boligen, sier Sødal, i en pressemelding.

- Ikke er det lov å lade på denne måten heller, så den som får skader etter lading i vanlig stikkontakt, vil få problemer overfor forsikrings-selskapet, fortsetter han.

Krav til ladeboks

Det er en grunn til at regelverket for lading av elbilen i

bolig har blitt strammet inn. Lading i vanlig stikkontakt har vært forbudt lenge. Frem til 1. juli 2022 var kravet for regelmessig lading hjemme at det ble installert en egen stikkontakt med egen kurs beregnet for elbillading. Etter 1. juli 2022 er kravet at du må ha installert en ladeboks hjemme.

- Den som skaffer seg en elbil og skal lade den hjemme, må nå installere en ladeboks. Det er positivt. En ladeboks ivaretar sikkerheten, og med en ladeboks kan du lade bilen effektivt og styre ladingen etter strømprisene, sier Nils Sødal.

Fra stikkontakt kun i nødstilfelle

I mange biler følger det med en ladekabel som kan kobles



Fra 1. juli 2022 har elbileiere som skal etablere lading hjemme måttet installere ladeboks. Lading fra vanlig stikkontakt er ikke lov der du lader i det daglige. (Foto: NAF).

til stikkontakt. Denne kalles en nødladekabel.

- Som navnet tilsier så skal denne brukes når du må få ladet bilen og ikke har annen mulighet enn en stikkontakt. Det er fremdeles lov, men det er lurt å følge med på kontakten når du gjør det, sier Sødal.

- Det som er regulert er den regelmessige ladingen du gjør hjemme eller på hytta. Da må du nå få på plass en ladeboks, avslutter NAF-rådgiveren.

Pressemelding NAF

STORBYENE HAR INGEN UMLEIEBOLIGER Å MISTE

Vi står foran den verste sommeren i utleiemarkedet så langt. Mangelen på utleieboliger i Oslo, Bergen og Stavanger er prekær, og prisene bare stiger:

- Dette vil spesielt gå utover studentene og de i fag- og serviceyrker, sier Stian Carlsen, administrerende direktør i Utleiemegleren.



Storbyene mangler utleieboliger. Mangelen er størst i Oslo. (Foto: iStock.com)

I Oslo er det blitt borte nærmere 9 000 sekundær-boliger fra sommeren 2019 til starten av 2024. Siden september 2023, er det forsvunnet i overkant av 2 600 selskapseide utleieboliger. I fjor sommer så vi desperate studenter, noen på sovesal, forholde seg til en gjennom-snittlig månedsleie for en to-roms leilighet i Oslo til om lag 17 000 kroner.

Leieprisen for alle boligtyper i Utleiemeglerens portefølje i Oslo økte med 5,6 prosent, sammenlignet med februar i fjor. Uten politiske tiltak og tilgang på flere utleieboliger kan, ifølge meglerforetaket, en to-roms i Oslo i år bikke 25 000 før sommeren.

- Leieprisen for alle bolig-typer i Utleiemeglerens

portefølje økte med 3,8 prosent, sammenlignet med februar i fjor. I storbyer som Bergen og Stavanger er prisene steget med 4,6 prosent. Trondheim har økt med 4,3 prosent. Mangelen på utleieenheter er blitt et storby-problem, og uten endringer i dagens bolig-politikk vil prisene fortsette å stige, sier Stian Carlsen,

administrerende direktør i Utleiemegleren, og legger til:

- Dette vil spesielt gå utover studentene og de i fag- og serviceyrker. Problemet vil nok også ramme de som vil leie i Oslo, da mangelen på utleieboliger er størst her. Vi kan trygt fastslå at storbyene trenger alle utleieboligene de kan få.

- Boligpolitikk er mer enn et spørsmål om markeds-økonomi – det handler om sosial rettferdighet og et samfunn der alle har tilgang til et trygt og stabilt hjem. Den norske boligmodellen er avhengig av et velfunger-ende leiemarked. Vi kan ikke ha et Oslo, som ikke er for alle, avslutter Carlsen.

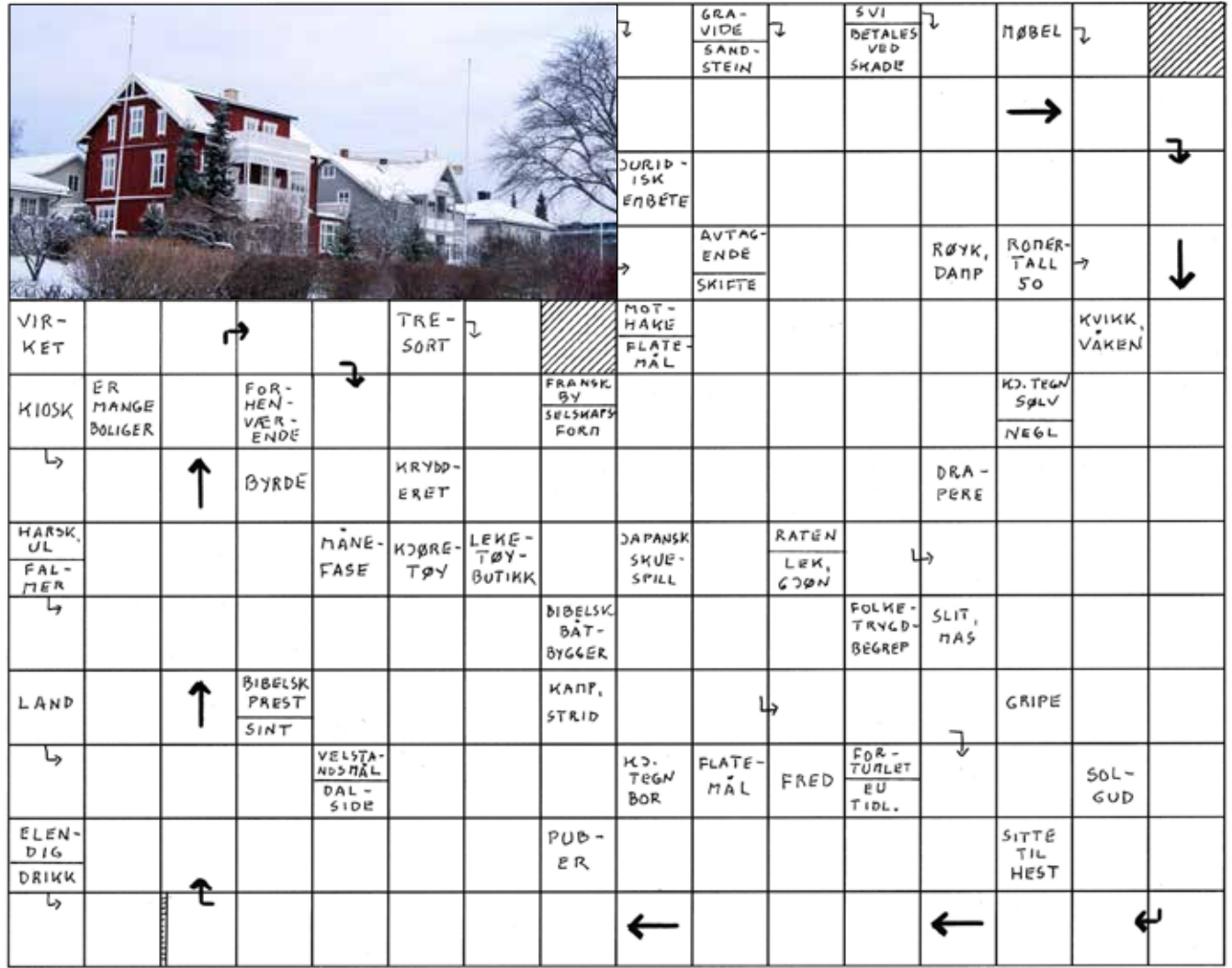
Pressemelding Utleiemegleren

VINN!

FINN LØSNINGSSETNINGEN TIL BILDET, SEND OG VINN FLAX-LODD!

KRYSSORD

Forfatter: Rolf Bangseid



VINNERE AV KRYSSORD NR. 4/2024

1. premie (10 flaxlodd) Jon Gunnar Jørgensen, Oslo
2. premie (5 flaxlodd) Rune Gangeskar, Røyse
3. premie (3 flaxlodd) Runar Helge Graven, Brønnøysund

INNSENDELSESFRIST: 28. APRIL

Norges Huseierforbund, Postboks 14, Kristianborg, 5822 Bergen eller e-post: post@huseierforbundet.no

Merk med «Kryssord»



Løsning nr. 4/2024



NORGES
HUSEIERFORBUND

Inntil
25%
RABATT

Velg Tryg for en unik forsikringsavtale – ekstra god rabatt og mange fordeler

Norges Huseierforbund og Tryg har sammen utviklet en helt unik forsikringsavtale for deg som medlem. Samler du alle forsikringene dine får du inntil 25 % rabatt og tilgang til en rekke gode fordeler hos Tryg.

Du kan føle seg trygg om du velger Tryg til å passe på deg og dine.

Du får rask og god hjelp når du trenger det, og det er helt enkelt å melde skade.

Leier du ut til andre? Da kan det være lurt å inkludere utleieforsikring i boligforsikringen din.

En vanlig boligforsikring dekker i utgangspunktet ikke skader forårsaket av leietaker.



Les mer på tryg.no.

Det handler om å være trygg

