hus&bolig
2 • 2013
kroner 49,-

Lettere enn mange tror

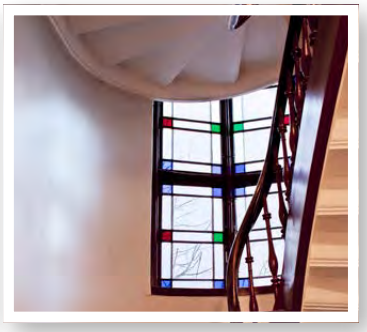
Sara og Herman klarte det

Veien til egen bolig

God plass på 40 m²

Problematisk utleie

Pass opp for Vannpyren



Unngå brann i gamle gårder

Grundigere boligsjekk skal du lete lenge etter

Med Super husforsikring får du en av Norges grundigste boligsjekker inkludert i forsikringen. If Boligsjekk vil avdekke hvilke tiltak som bør iverksettes for at boligen skal bli sikret mot mulige vannlekkasjer, sopp, råteskader, brann og tyveri. Dette vil gjøre hjemmet ditt tryggere og gi deg større økonomisk forutsigbarhet. If Boligsjekk utføres av en uavhengig ekspert som sjekker huset ditt grundig. 120 punkter alt i alt. Sjekken er kun ment for å hjelpe deg, og prisen på forsikringen endres ikke på grunn av boligsjekken. Ikke vilkårene heller.

Ønsker du å vite mer, ring 02400 eller sjekk if.no/boligsjekk

8906_0 inhouse NO

HUSEIERNES LANDSFORBUND

Rolig, vi hjelper deg.

2-2013

nyheter

8 Presset på leilighetsmarkedet øker
11 Nå må du måle radon
14 Ryddig med Rusken
16 Brannfarlig big bag

aktuelt

24 Du kan skjermes mot alt
30 Den digitale grunnmuren
34 Lettere å finne gode håndverkere

fokus på boligmarkedet

48 Veien til egen bolig

juss

60 Tull og tøys i testamentet
62 Udiplomatiske leieforhold
65 Å kjøpe bolig med venner

tema: leiligheter

72 Infill - arkitektur for fremtiden
76 Brannvern og bevaring i 1890-bygårder
82 Romslig på liten plass
87 Boligguiden

faste spalter

5 Leder: Fare for korrupsjon
6 Batta har ordet
39 Sett og hørt
42 Hus & Bolig spør: Shahzad Rana
68 Taletrengt
91 Nytt på markedet
95 Medlemsnytt

INNENFOR: Sara Ørnevik og Herman Kofoed har kjøpt bolig for første gang. De gleder seg over å ha kommet inn på boligmarkedet. Foto: Barbro Fauske Steinde.

11 *KNAPT MED TID: Hvis du leier ut bolig og ikke har målt radon ennå, begynner det å haste.*

BOLIGKJØP: Det er ikke lett å vite hvilken eierform som er mest gunstig, og hva totalprisen egentlig er. Foto: Linda Ørstavik Öberg.

82 *UTNYTT PLASSEN: Innred smart når rommene er små. Foto: Erica Zahl Pedersen.*

30 *PÅ NETT: Skal du få datamaskinene dine til å fungere optimalt, må den digitale grunnmuren være på plass. Foto: Radu Razvan / Scanstockphoto.*

Snart starter utesesongen - spør våre elektrikere om hvilke muligheter som finnes

Utesesongen står snart for tur og i Norge elsker vi å benytte de lange lyse sommerkveldene til kos på terrassen eller i hagen. For å gjøre oppholdet så behagelig som mulig finnes det utallige løsninger på utvendig oppvarming til uteplassen.

Kontakt en av våre Sikringen installatører for et pristilbud. Ring 0 20 60 eller gå inn på www.sikringen.no for å finne din nærmeste installatør.

Som medlem hos våre samarbeidspartnere har du rabatt på elektrisk materiell og tjenester, husk å oppgi ditt medlemskap ved bestilling hos installatør.

HUSEIERNES LANDSFORBUND Falck Tryg

SIKRINGEN
- din elektriker

Fare for korrupsjon

Det har dessverre vært mange korrupsjonsskandaler innen kommunesektoren. Vi husker med skrekk og gru den tidligere vannverkssjefen på Romerike og eiendomssjefen i Undervisningsbygg i Oslo. 24 personer er de siste ti årene dømt for kommunal korrupsjon i Norge. De har lurt til seg over 205 millioner kroner og fått fengselsstraffer på 49 år til sammen, melder NRK.

Selv om vi ikke vet om disse dommene avdekker toppen av isfjellet eller kun de uheldige unntakene, viser dette at kommunal sektor er sårbar for korrupsjon, påpeker Transparency International Norge. Nå advares det mot at kommunenes tildeling av grunnlån og startlån åpner for ytterligere korrupsjon.

Grunnlånet fra Husbanken kan brukes blant annet til bygging av nytt hus, ombygging eller utbedring av eksisterende bygg. Alle kan søke, men det blir stilt krav til kvalitet, miljø og universell utforming. Startlån fra Husbanken muliggjør boligkjøp for dem som ikke oppfyller kravet om 15 prosent egenkapital. Det er behovsprøvd og kan blant annet søkes av unge i etableringsfasen, barnefamilier, enslige, funksjonshemmede, flyktninger og innvandrere, samt andre økonomisk vanskeligstilte. Kommunene kan selv utarbeide retningslinjer for hvordan ordningen skal praktiseres. Og hver enkelt søknad vurderes skjønnsmessig. Kommunene blir bedt om å prioritere vanskeligstilte.

Husbankens lånerammer har økt betydelig de siste årene. Siden ordningen ble innført i 2003 har nær 80 000 husstander fått anledning til å kjøpe sin egen bolig med startlån som full- eller delfinansiering. Dagens Næringsliv har imidlertid avslørt at 10 000 boliger i prisklassen 1 – 3 millioner i fjor ble kjøpt ved hjelp av startlån. Flere av de som fikk tildelt lån hadde millioninntekter. Det er derfor ikke til å undres over at noen stiller spørsmål ved kompetansen til de som gir slike lån. Faren for å gi gunstige lån til familie og venner må være ekstra stor i små kommuner, men er også til stede i større.

Mens Finanstilsynet kontrollerer lånetildelinger i privat sektor, er det ingen som fører kontroll med utdelingen av de kommunale start- og grunnlånene. Korrupsjonsekspert og forsker ved Universitetet i Bergen, Tina Søreide, er en av dem som roper varsku her:

– Hvis lånene blir tildelt basert på et skjønnsmessig grunnlag uten at det i praksis er noen form for eksternt tilsyn, er det klart at det er fare for korrupsjon. Om kommuneledelsen selv ikke vurderer korrupsjonsrisikoen, og ikke selv har tenkt tanken en gang, kan det virke naivt, sier hun til NTB.

Kommunal- og regionalminister Liv Signe Navarsete varslet en gjennomgang av startlånordningen da hun la frem den nye boligmeldingen 8. mars. Ordningen har mange positive sider, men vi kan ikke ha et regelverk og en praktisering som inviterer til lovbrudd.

Nina Granlund Sæther

ngs@huseierne.no

hus&bolig 2 • 2013

Magasin for Huseiernes Landsforbund
Fred. Olsensgate 5, 0152 Oslo
Telefon: 22 47 75 00
Telefaks: 22 41 19 90
Jusstelefonen: 22 47 75 07
Teknisk rådgivning: 22 47 75 24
Hjemmeside: www.hus-bolig.no
E-post: husogbolig@huseierne.no

Redaktør: Nina Granlund Sæther
Utgiver: Huseiernes Landsforbund
Layout: Geoffrey Kempton
Produksjon: Artko

Medlemsskap Huseiernes Landsforbund: kr 460,-

Utkommer med 6 nr. i 2013
ISSN 0333-3329

Medlem av Den Norske Fagpresses Forening

Opplag 1. halvår 2012: 210 374

Opplagskontrollert av Fagpressens mediekontroll

Fagpressen F OPPLAGSKONTROLLERT

Forsidefoto: Barbro Fauske Steinde, Erica Zahl Pedersen, Grete Kempton, Solfrid Sande.

Annonser: HSmedia
Britt Fossum - 62 94 69 03 - bf@hsmedia.no
Mona Kalvatn - 62 94 69 01 - mona.kalvatn@hsmedia.no
Monica Dreierbakken - 62 94 10 37 - monica.dreierbakken@hsmedia.no

PEFC Certified
This product is from sustainably managed forests and controlled sources
PEFC
www.pefc.org

pressens faglige utvalg PFU

Hus & Bolig arbeider etter Vær varsom-plakatens regler for god presseskikk. Den som mener seg rammet av urettmessig presseomtale, oppfordres til å ta kontakt med redaksjonen. Pressens Faglige Utvalg (PFU) er et klageorgan oppnevnt av Norsk Presseforbund. Organet som har medlemmer fra presseorganisasjoner og fra allmenheten, behandler klager mot pressen i presseetiske spørsmål. Adresse: PFU, Rådhusgt. 17, Pb. 46 Sentrum, 0101 OSLO. Tlf. 22 40 50 40, faks: 22 40 50 55.

Peter Batta har ordet:

Politisk gjennomslag på stortinget

Foto: Eva Helene Storm Hanssen / Moment studio

Peter Batta er administrerende direktør i Huseiernes Landsforbund.

Dersom du ønsker at arveavgiften skal fjernes og formueskatten reduseres, bør du stemme på Høyre eller Fremskrittspartiet ved stortingsvalget 9. september. Disse partiene vil også bedre vilkårene for boligsparing for ungdom (BSU), både med økt årlig sparebeløp og samlet spareramme. De rødgrønne partiene har vært uenige seg i mellom og derfor har BSU-ordningens sparegrenser ikke på langt nær holdt tritt med boligprisutviklingen.

Når det gjelder Husleietvistutvalget (HTU) er vi meget godt fornøyd med at de rødgrønne har utvidet ordningen fra å gjelde Oslo og Akershus til også å omfatte Hordaland og Trøndelags-fylkene. Etter å ha gjennomført flere svært konstruktive kontaktmøter med de tone-angivende partiene på Stortinget sitter jeg igjen med det inntrykk at også de borgerlige nå innser de positive sidene ved HTU. Både Høyre og Frp har tidligere vært negative, men jeg håper og tror at vi har overbevist dem om at HTU er et meget godt funksjonerende organ for å løse tvister mellom utleiere og leietakere!

ROS fra BATTA

går til bystyreflertallet i Stavanger, representert ved gruppeleder i Høyre, John Peter Hernes, og Karl W. Sandvig i Pensjonistpartiet etter at de nå har snudd i saken om "ulovlige utleide leiligheter". For et par år siden valgte nemlig byggesakssjefen i oljebyen å kreve en streng behandling av alle utleieleiligheter. Det ble foretatt en kritisk inspeksjonsrunde. Det viste seg at mange som leide ut hybel i egen bolig ikke hadde søkt om dette, og mange oppfylte heller ikke de strenge kravene i plan- og bygningsloven til boligutleie. Resultat: En rekke huseiere som hadde leid ut til studenter i mer enn ti år, ga opp videre utleie.

I mellomtiden har kommunalstyret for byutvikling i Stavanger hatt besøk av en delegasjon fra Trondheim. Der har politikerne tolket loven på en annen måte og forsøkt å hjelpe utleierne i stedet for å straffe dem! Dette fikk både Høyres John P. Hernes og pensjonistpartiets Karl W. Sandvik til å snu. Fra nå av skal man finne løsninger for rømningsveier, biloppstillingsplasser og lignende.

Nå blir jobben for kommunens ledelse å få tilbake flest mulig av dem som har gitt opp utleie av bolig, samt å gi en ny behandling til dem som ikke har fått godkjennelse etter den strenge tolkningen. Hvis det politiske flertallet i Stavanger ikke hadde snudd, ville 80 prosent av byens utleieboliger bli avskiltet. Det er ingen skam å snu – heller ikke i politikken!

Du kan følge Huseiernes Landsforbund på Facebook og Twitter.
Se www.facebook.com/huseierne og http://twitter.com/huseierne

Frivillige tilstandsrapporter, enklere utleie og bedre miljø

Etter de signalene vi fikk under møterunden vår, har vi også fått gjennomslag i regjeringen for at tilstandsrapport ikke skal være obligatorisk ved salg av bolig. Det er mange eksempler på at tilstandsrapport kan være unødvendig: Når kjøper kjenner boligen, når partene er i familie, ved gave eller arv eller når huset skal rives – for å nevne noen. Obligatorisk ordning krever omfattende unntak. Dette løses best ved frivillighet. Samtidig må loven oppfordre til bruk av ordningen, ved at selgers ansvar utvides der rapport mangler. Og megler må ha plikt til å informere selger om ansvaret ved ikke å ha tilstandsrapport.

Etter mange innspill fra våre medlemmer tok vi opp et forslag om å gjøre det enklere å leie ut en del av egen bolig. Nærmere 70 prosent av boligutleie skjer fra private boliger der utleier bor i samme hus, men plan- og bygningsloven stiller altfor detaljerte krav. Vårt forslag: Så lenge det er innvendig forbindelse mellom utleiedel og hoveddel, bør utleie kunne skje så fremt arealet er godkjent for varig opphold, også der utleiedelen har egen inngang.

Til slutt nevner vi at vi fra vår side stilte krav til bedre energitiltak i boliger fra ENOVAs side. Vi huseiere betaler 645 millioner kroner i avgift til energifondet. I tillegg tilføres fondet betydelig beløp fra staten. Derfor la vi vekt på at dersom vi skal lykkes med å legge om energibruken i miljøriktig retning, må støtteordningene til eksisterende boliger utvides.

Kurs og gode medlemsfordelere

I fjor var rundt 10 000 av våre medlemmer til stede på et av våre kurs. Kurstilbudet er ytterligere styrket i år. På vår hjemmeside www.huseierne.no finner du vårens kurstilbud.

Avslutningsvis vil jeg også minne om våre medlemsfordeler. Fra nyttår er Robert Bosch AS vår nye samarbeidspartner på varmepumper. De gir 15 prosent rabatt på slike produkter gjennom rørleggerfirmaene til Varme & Bad eller en av deres samarbeidspartnere.

Jeg vil også minne om containerutleie fra vår samarbeidspartner RagnSells. På denne tiden av året er det mye dugnadsarbeide som ender opp med mye avfall. Da er det fint med gunstig containerleie. Videre vil enda flere takstmenn i Norges Takseringsforbund (NTF) tilby sine tjenester med rabatt til HLs medlemmer. Trenger du takstmann, finner du det på vår hjemmeside under logoen til NTF.

Bak i bladet eller på vår hjemmeside, finner du oversikt over alle medlemsfordelene.

Peter Batta

p.batta@huseierne.no

RIS fortjener sjeføkonom Harald Magnus Andreassen i Swedbank First Securities for sine evigvarende feilvurderinger av boligprisene. Han har siden 2007 vært skeptisk til videre prisoppgang i boligmarkedet, og har hittil tatt feil hele tiden, forteller Finansavisen den 1. februar 2013. I seks år har han brukt de samme feilaktige argumentene om boligmarkedets utvikling. Til tross for at han bommer hvert år – fortsetter han å trekke de rareste konsekvenser av feilslutningene sine.

Siste komiske utspill fra Andreassen er å oppfordre boligsøkende å gå inn i leiemarkedet de neste fem til syv årene. "Hvis boligprisene ikke fortsetter å stige, som vi tror, vil det være billigere å leie enn å eie. Du får bedre råd hvis du leier enn hvis du eier", sier sjeføkonomen i Swedbank til Finansavisen og legger til: "Å leie de neste årene kan faktisk vise seg å bli en god investering."

Selv om også jeg regner med at boligprisene vil falle noe i løpet av de neste årene, er det jo bare tøvete å be folk om å gamble med når de skal inn eller ut av boligmarkedet. Andreassen har allerede bommet på boligprisene sammenhengende i syv år og intet tyder på at han treffer i år heller.

Det mest komiske med forslaget er faktisk at det ikke finnes mange leieboliger i Norge i det hele tatt. På FINN.no er det normalt rundt 5 000 boliger til leie. Halvparten i Oslo-området og ingenting på de fleste steder rundt i Norge. De fleste av disse er hybler og sokkelleiligheter i eneboliger. Harald Magnus Andreassen bør snarest nullstille sine prognoser og forutsetningene for dem og ta en titt inn i den virkelige verden. Foto: Eirik Vassvåg / Scanstockphoto

Presset på leilighets-markedet vil øke

Mens majoriteten av dagens unge drømmer om enebolig, drømmer de eldre om å flytte til leilighet. Dette vil føre til ytterligere press på leilighetsmarkedet.

TEKST: **LINDA ØRSTAVIK ÖBERG**
FOTO: **EDIN ØDEGAARD / SCANSTOCKPHOTO**

Det er store forskjeller på hvilken boligtype vi bor i nå, og hvilken boligtype vi ønsker i fremtiden. Fellesnevneren er at ny bolig står øverst på ønskelisten. Enebolig og leilighet preger våre boligpreferanser, og ønskene forandrer seg med alderen. De yngste foretrekker i størst grad enebolig, mens de eldre i stor grad foretrekker leilighet. Det kan føre til en enda større knapphet på leiligheter i fremtiden.

For få leiligheter

Ifølge Prognosesenteret er det behov for 38 000 nye boliger i året for å holde tritt med befolkningsveksten. Og fremover

VIL HA HEIS: Stadig flere eldre foretrekker leilighet fremfor enebolig. De vil ha parkeringsplass, balkong, heis og nærhet til kollektivtransport og butikker.

ser Prognosesenteret at det muligens må bygges enda mer enn 40 000 boliger i året for å holde tritt med befolkningsveksten som var på rekordhøye 67 600 i 2012. Den viktigste befolkningsdriveren er i dag innvandring.

I fjor ble det gitt hele 30 000 igangsettingstillatelser, 8 prosent mer enn i 2011, men det er likevel ikke nok. Og hvis man ser på hvordan befolkningen har lyst til å bo, så kan dette være enda et skjær i sjøen. Totalt har 27 prosent av husholdningene planer om å flytte i løpet av de neste fem årene, og 41 prosent av disse foretrekker ny fremfor brukt bolig. Dette viser en undersøkelse gjennomført av Prognosesenteret for Eiendomsmegler 1.

Dagens boligmasse består av 53 prosent eneboliger og 25 prosent leiligheter. Husholdningenes preferanser i framtiden er at 38 prosent ønsker seg enebolig og 40 prosent ønsker seg leiligheter. Dette indikerer en overdekning av cirka 330 000 eneboliger og en underdekning på cirka 320 000 leiligheter i dagens marked.

Eldre ønsker enklere boform

Det er ikke de unge som ønsker seg til enklere boformer, det er foreldregenerasjonen og de eldre som i størst grad ønsker seg leilighet.

– Vi gjør ofte målinger som denne, og tendensen er den samme. Majoriteten av de som har utflyttede barn ønsker en enklere boform. Det betyr at det er en betydelig høyere andel som ønsker seg til leilighet, enn andelen som bor slik i dag. Det er en klar trend at majoriteten av godt voksne foretrekker leilighet, mens unge i størst grad foretrekker enebolig, sier Kåre Elnan, siviløkonom og partner i Prognosesenteret.

Elnan mener at dette setter fingeren på viktige forhold.

– Tallene viser at flere vil ha leilighet enn de som bor på denne måten i dag. Det er med andre ord et underliggende behov for flere leiligheter, nasjonalt og regionalt.

Men det vi ønsker er ikke alltid det vi får, og mange steder er det ikke økonomisk lønnsomt å bygge nye leiligheter.

Ulike krav

Nærmere 40 prosent av de spurte under 30 år oppgir at de ønsker å bo i enebolig, og hele 49 prosent sier de ønsker å flytte i løpet av ett til to år.

– Mange av de som selv er oppvokst i enebolig med god plass, anser dette som en foretrukket boform. Den norske kulturen er fremdeles slik at vi ønsker nærhet til friområder, gress og trær, og eneboligdrømmen er ofte forbundet med den tryggheten vi hadde i egen oppvekst, sier Elnan.

Men selv om dette er det vi ønsker oss, så er det også noe som heter pris, finansiering, beliggenhet osv. som er med på å nyansere bildet. Mange yngre boligkjøpere trekker derfor ut av byene for å realisere husdrømmen, og ofte blir kompromisset rekkehus og firemannsboliger. DNB Eiendom er en av de største eiendomsmeglerne i landet, og de merker godt trenden.

– Når man får barn vil man ha rekkehus eller enebolig, og når barna flytter ut vil man ha leilighet. Mens de unge firer på krav som beliggenhet og fasiliteter for å oppfylle husdrømmen, firer foreldregenerasjonen på arealkrav for å få parkeringsplass, balkong, heis og nærhet til kollektivtransport og butikker, sier Liv B. Hansteen, seksjonsleder for prosjektmegling i DnB Eiendom Oslo. Hun forteller at foreldregenerasjonen flytter tidligere til leilighet enn før, og at stadig flere drømmer om leilighet. Hun tror forklaringen er enkel.

– Mindre plass betyr mindre vasking, vedlikehold og klipping av gress. I tillegg har mange hytte, og vi reiser mer. Vi har ikke tid og vil ha det enklest mulig, sier hun.

loo@huseierne.no

Sikkerhetsdører holder tyvene borte, ikke låsen.

Det er viktig med en god lås, men det som stopper tyven, er hvor vanskelig det er å bryte opp døren. **Flere lag med stålplate, hake-formede ståltapper** og **skåter** i både frem- og bakkant gjør det så å si umulig å trenge gjennom en Daloc-dør.

At Daloc-dørene likevel er både smidige og elegante, kommer av at motstandskraften i døren helt enkelt er et resultat av hvor intelligent sikkerhetsdetaljene er konstruert og hvilket materiale man bruker.

Stort prosjekt? Våre profesjonelle montører bytter en leilighetsdør på under en halv dag.

Gå inn på **Daloc.com** og les mer.
Der finner du også nærmeste forhandler.

DALOC
Sikkerhetsdører

Nå må du måle radon

Tiden begynner å renne ut for deg som leier ut bolig uten å ha målt radonnivået.

TEKST OG FOTO: **LINDA ØRSTAVIK ÖBERG**

MÅLER RADON: Sporfilm er en liten brikke laget av et materiale som har evne til å registrere alfastråling. FOTO: Linda Ørstavik Öberg.

I disse tider er det viktig å ikke glemme regelen om at alle som leier ut bolig må måle radon. Dersom målingene viser for høye nivåer, har utleier selv ansvar for å utbedre dette. Dette må også dokumenteres for å kontrollere at tiltakene har hatt tilstrekkelig effekt, og alt må være på plass innen 1. januar 2014 hvis du skal leie ut lovlig.

Så hvis du ennå ikke har målt radonnivået i utleieboligen din, er det på tide å sette i gang nå.

Gjelder alle utleieboliger

Ny strålevernforskrift trådte i kraft 1. januar 2011, og det har vært en treårig overgangsperiode for grenseverdiene for radon. I løpet av denne treårsperioden har utleiere av boliger fått tid til å måle radon og gjøre tiltak, men nå nærmer fristen seg med stormskritt.

Kravene til måling og tiltak gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offent-

Radon:

Ifølge Verdens helseorganisasjon (WHO) er radon den viktigste årsak til utvikling av lungekreft etter aktiv røyking. Det er anslått at radon i boliger forårsaker rundt 300 lungekreftdødsfall årlig i Norge.

Radon forekommer i alle slags bygninger og total radonrisiko skyldes summen av opphold i ulike bygninger; jobb, fritid og privat bolig.

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 er en edelgass og har liten evne til å binde seg til faste stoffer. Det fører til at radon lett unnslipper materialer og frigjøres til luft.

Når radon er til stede i luft, dannes det kontinuerlig flere kortlivede radionuklider som kalles "radondøtre." Både radon og radondøtrene avgir alfastråling, og kan gi skader på levende celler slik at noen utvikler seg til kreftceller.

Alfastråling stoppes lett i luft og trenger bl.a. ikke gjennom hudoverflaten, men ved innånding vil det kunne gi en økt risiko for utvikling av lungekreft.

Radonkonsentrasjon i luft benevnes med enheten becquerel per kubikkmeter luft (Bq/m3), og i vann med becquerel per liter vann (Bq/l, eventuelt kBq/m3). Én becquerel (Bq) er definert som ett henfall per sekund.

Kilde: Statens strålevern

lige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Eiere og andelseiere som leier ut sameie- eller borettslagsleiligheten sin er forpliktet av radonkravene i strålevernforskriften. Dersom de selv bor i leiligheten er de derimot ikke forpliktet av kravene. Strålevernet anbefaler uansett alle å måle radon hjemme og å få utført nødvendige tiltak.

Strålevernforskriften stiller strenge krav til radon i utleieboliger. Alle utleieboliger skal ha så lave radonnivåer det er praktisk mulig å få til, og årsmiddelverdien skal være under 200 Bq/m^3. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m3.

Vil beskytte leietaker

Maria Larsson, rådgiver i Statens strålevern, forteller at det er flere grunner til at de nå pålegger eiere å måle radonverdier i bolig de leier ut.

– Bolig er det stedet man oppholder seg mest, og det er derfor det stedet man er mest utsatt for eksponering. Leietaker har ikke mulighet til å gjøre tiltak i leieboligen selv, så derfor krever vi at eier skal gjøre dette, sier hun.

Et annet moment er at de som leier ut boligen faktisk tjener penger på dette, og da er det viktig å sørge for at boligen er forsvarlig å bo i.

– Bakgrunnen for det nye regelverket er helserisikoen som er forbundet med radon. Årlig får rundt 300 personer lungekreft som følge av radonpåvirkning, og vi ønsker selvfølgelig at dette tallet skal gå ned, sier Larsson.

Statens strålevern gjorde en undersøkelse i 2008 for å finne ut hva folk vet om radon, og svarene viste at hele 92 prosent av befolkningen aldri hadde målt radonnivået i boligen sin. De har helt nylig foretatt samme undersøkelse, men de nye tallene er ikke helt klare ennå.

Viktig tiltak

Kai Gustavsen, seniorrådgiver i Astma- og allergifobundet, er glad for at det blir satt fokus på inneklima og måling av radongass.

– Radon er noe som de fleste ikke tenker over, og mange har ikke hørt om det. Det at det settes krav til måling og øvre grenser er derfor veldig bra, sier han.

Han forteller at bekymringsmeldingene ofte kommer på høsten etter at media har hatt oppslag om radonfare. Gustavsen sier at måling av radon er enkelt å utføre i boliger, samtidig som det ofte er enkelt å sette i gang tiltak dersom verdiene ikke er veldig høye. Det å redusere radon i innemiljøet er et viktig inneklimatiltak.

– Det verste er å ikke vite, så denne målingen er et veldig viktig tiltak, sier han.

FRITZØE
Fritzøe Engros as

DALAFLODA HELTREGULV
Ingen kompromisser
- bare det aller beste

Et ekte, massivt tregulv er en nytelse for både føtter og øyne. Tegningene, fargene og den varme, naturlige følelsen under føttene er det bare et massivt tregulv som kan gi. Hvilket treslag og hvilken karakter passer best i huset ditt - ask, eik eller furu? Vil du ha kvistfritt eller kraftige tegninger? Alle våre gulv er dessuten EasyCare-behandlet, ekstremt slitesterke og lettstelte. Massiv kvalitet, ingen kompromisser. Bare det aller beste.

Se alle våre gulv og les mer om EasyCare på www.dalafloda.com

Fritzøe Engros AS
Tlf: 33 13 64 00 • www.fritzoeengros.no

Måles i vinterhalvåret

Norge er, sammen med Sverige og Finland, blant de land i verden med de høyeste radonkonsentrasjonene i inneluft. Gjennomsnittlig årsmiddelverdi av radon i norske boliger er ca. 90 Bq/m³. Radon forårsaker lungekreft, og risikoen øker med radonkonsentrasjonen i inneluften og med oppholdstiden.

Skal du undersøke om boligen din har radonnivåer under grenseverdiene, må du måle over minst to måneder i vinterhalvåret, altså perioden fra midten av oktober til midten av april. Vinterhalvåret er fyringssesong, og det er i denne perioden at radonkonsentrasjonen mest stabil.

Radon kan enkelt og billig måles med sporfilm eller elektrisk apparat. Det er kun ved direkte måling av radon i inneluft det kan avgjøres om en bolig har et radonproblem, så man kan ikke vite uten å måle. Statens strålevern anbefaler alle som har oppholdsrom i underetasjer eller i en av de tre laveste etasjene over bakkeplan å måle radonkonsentrasjonen.

loo@huseierne.no

RUSKENBIL: Når Jan Hauger kjører rundt i aksjonens elbil er han godt synlig i bybildet.

Ryddig med Rusken

Nå når vinteren er på hell er det viktig at alle bidrar for et rent og trivelig nærmiljø. Årets Ruskenaksjon er allerede sparket i gang.

TEKST: **LINDA ØRSTAVIK ÖBERG**

RUSKEN: Aksjonens fargerike ansikt er blitt en kjent og kjær figur for store og små.

En ren og trygg by krever at den enkelte tar ansvar og ikke forsøpler, og kommunene er helt avhengig av din hjelp. Bare i Oslo kommune alene går det med 200 millioner kroner årlig til å rydde byen. Alle oppfordres til å sjekke hva de kan bidra med i sitt eget nærmiljø, da de fleste kommuner har lignende arrangementer på denne tiden av året.

Ny rekord i fjor

Rusken startet i 1976 og har siden vært Oslo kommunes årlige dugnadsaksjon for en renere, ryddigere og triveligere by. Skoler, barnehager, borettslag, sameier, velforeninger, organisasjoner og næringslivet deltar fast hvert år, men alle som vil kan melde seg til frivillig.

I fjor satte Rusken-aksjonen i Oslo ny rekord med over 200 000 deltagere. Årets Ruskenaksjoner starter 3. april og varer til 16. mai, og alle som vil kan delta.

– Vi greier ikke å holde byen ren uten samarbeid og hjelp fra innbyggerne selv, og vi håper at flest mulig vil delta også i år, sier Ruskengeneral Jan Hauger.

Rusken har også spredd seg til mange andre steder, og de fleste kommunene landet rundt har dugnader og vårrengjøring på denne tiden av året.

Hauger er opptatt av at Rusken skal være synlig, og han kjører selv rundt i en gul elbil som lyser opp i bybildet. Ruskenpatruljen skal være enkel å få øye på, og terskelen skal være lav for å ringe eller be om hjelp.

Tagging koster mest

I dag bruker Oslo kommune alene 200 millioner kroner i året på rydde byen. 80 av disse millionene går til å fjerne tagging, og hele 40 går til å fjerne skriblerier fra t-banen.

– Dette er penger vi gjerne skulle brukt til noe hyggelig, sier Hauger. Han håper at engasjementet Ruskenaksjonen skaper kan være med på å gjøre oss mer bevisste, samt skape positive holdninger.

– Dessuten har nærmiljøet mye nytte og glede av ryddingen. Å ha det rent og pent rundt oss har en positiv innvirkning på både livskvalitet og humør, og det å gjøre noe nyttig sammen skaper samhold.

Hvis du vil delta kan du gå inn på rusken.no og melde deg frivillig. Hvis du lurer på hva du kan bidra med der du bor, så er det bare å ta kontakt med din kommune.

loo@huseierne.no

VÅRDUGNAD

RABATTER FOR MEDLEMMER

Etter suksess tilbyr vi igjen 12 % rabatt fast pris på container med restavfall.
Prisen inkl. transport, avfall og leie inntil 4 dager.

Medlemmer i Huseiernes Landsforbund kan beholde container i 4 dager (veil. er 3 dager).
Alle typer avfall som ikke reguleres av særskilte forskrifter.

10m³ container

EE-pakke:
Bur og paller for elektrisk og elektronisk avfall.

20m³ container

RAGN SELLS
En del av kretsløpet

Available on the App Store
Google play

Offisiell leverandør
NORGES IDRETTSFORBUND
08899
www.ragnsells.no

Dyre vannskader

I 2012 fikk forsikringsselskapene melding om 54 000 vannskader for til sammen 2 milliarder kroner i norske hus, leiligheter og hytter, viser tall fra Finans Norge. Hvert 10 minutt meldes det om en vannskade, og bad og kjøkken er særlig utsatt. Dyrere boliger og mer eksklusivt interiør fører til at at utbedringen av vannskadene koster mer.

Økt ligningsverdi

Hvis SV får det som de vil, kan folk som eier mer enn én bolig måtte belage seg på å betale høyere formuesskatt. I løpet av de neste fire årene vil de nemlig øke likningsverdien av sekundærbolig fra 50 til 90 prosent av eiendommens anslåtte markedsverdi. Eiendom i utlandet, fritids- eller hytteeiendommer vil ikke bli berørt, ifølge partiet.

Anbefaler skjerping

Finanstilsynet foreslår nye regler som vil gjøre det dyrere og vanskeligere å få boliglån. De vil at alle banker skal ha mer egenkapital bak hvert boliglån, og at de mindre bankene maksimalt kan låne ut 70 prosent av boligens verdi. Målet er å gjøre bankene mer solide, i tillegg til å redusere insentivene til å øke boliglånene.

Brannfarlig big bag

Store plastsekker har gjort oppussingen enklere for mange, men Brannetaten i Oslo er ikke begeisteret for den nye trenden.

Å samle alt byggavfall hjemme hos seg selv er ofte en omfattende jobb, og mange jublet da såkalte "big bags" kom på markedet. Å leie en container kan nemlig være en utfordring mange steder, blant annet på grunn av plassmangel i trange gater. En annen ulempe er at naboene kan benytte seg av din container for å bli kvitt sitt eget skrot mens du er opptatt, og da er det er du som sitter igjen med regningen som går på kilopris. De store avfallssekkene i plast har helt klart minsket behovet for leie av container, og har derfor raskt blitt en populær trend.

De store sekkene plasseres i hagen, utenfor døra eller på verandaen, og kan hentes og tømmes ved behov av firmaet du leier av. Den kan brukes til nesten alle typer avfall og stadig flere firmaet tilbyr leie av slike sekker. På fortauer landet rundt kan man nå se alle disse sekkene som er stappfulle av skrot. De fleste av oss vil umiddelbart tenke at problemet er at det er stygt og sjenerende, men Brannetaten er bekymret for sikkerheten. Problemet er at de ofte blir stående for nær fasader og bygårdsvegger, og etaten er bekymret for brannfaren.

Etter å ha sett seg lei på brannfellene, har Brann- og redningsetaten nå sendt brev til Bymiljøetaten. I brevet understreker de at brannfaren er stor når en full sekk står inntil fasaden eller under et vindu, og de forteller også at de har vært borti flere episoder allerede. Enkelte ganger har etater kommet over tilfeller der de har vurdert brannfaren til å være så stor at de selv har valgt å fjerne sekken på stedet. De mener selv at dette er helt feil bruk av etatens ressurser.

Nå ber de om regler som kan regulere dette området, på samme måte som vi fikk regler for containere etter en rekke branner. I dag er det slik at containere skal stå minst fem meter fra fasade, men disse sekkene er et vanskelig område fordi man ofte klarer å flytte dem helt på egen hånd. *loo@huseierne.no*

Anbefaler skjerping

I Manifest Analyses nye boligrapport, fremgår det at Norge har en av de høyeste gjeldsgradene av alle OECDlandene. Rapporten støtter seg på tall fra det internasjonale pengefondet IMF og nasjonalbudsjettet for 2013. Her går det frem at den private gjeldsgraden i Norge per 2011 er på drøyt 200 prosent. Det er for eksempel betydelig høyere enn USA som hadde en privat gjeldsbelastning på rundt 140 prosent da deres boligboble sprakk i 2008.

Lån på over tre ganger inntekt ble tidligere sett på som uansvarlig, men i dagens lånemarked har dette blitt mer normalt, viser rapporten. 14 prosent av de norske husholdningene hadde i 2011 gjeld som var større enn tre ganger inntekt før skatt, og blant unge par i etableringsfasen har omtrent en av fire husholdninger gjeld som er tre ganger større enn samlet inntekt. *loo@huseierne.no*

Bygger mest

Mesterhus er for 14. året på rad kåret til den største boligbyggeren i Norge. Mesterhus var den største aktøren på boligmarkedet i Norge i 2012 med 1 348 igangsatte boliger. Nordbohus inntar som i fjor 2. plassen med 1 097 boliger, men avstanden til Mesterhus har økt litt. Blink-Hus holder 3. plassen, men er nå like bak Nordbohus med 1 051 boliger.

Deretter følger de andre tett som hagl. Norgeshus rykker opp 2 plasser til nr. 4, mens Block Watne går motsatt vei og rykker ned fra 4. til 6. plass. Mellom dem beholder Selvaag Bolig 5. plassen. På 7. plass finner vi JM Norge AS, fulgt av Systemhus Norge, Obos og Byggmann Gruppen.

Det er et vesentlig poeng at det norske boligmarkedet ikke på noen måte domineres av noen få store aktører som vi ser i andre land. Det er ingen tendens til konsentrasjon. De siste årene har markedsandelen til de 10 største vært i området 35 - 40 prosent, i 2012 var andelen ca. 31 prosent og andelen var under 30 prosent i 2011. Selvaag Bolig, JM-Norge og Obos er de eneste rene prosjektaktørene som oppnår en plassering i 2012, men det er sannsynlig at konkurransen i dette markedssegmentet blir hardere i årene som kommer.

Undersøkelsen er utarbeidet av Prognosesenteret og Boligprodusentenes forening. *loo@huseierne.*no

Ønsker du å refinansiere ditt...

...boliglån?

*Lån må være innenfor 65% av verdi på selveiende bolig. Eks: nom.rente 3,50%, eff.rente 3,55%, lån kr 2 mill o/25 år, totalt kr 3.009.213,- pr 6.3.2013.

Tilbyr du god sikkerhet - tilbyr vi **god rente*** og inntil **40 års nedbetaling.**

Sammenlign oss gjerne med andre!
Send SMS "ta kontakt" til 404 98 887 eller kontakt oss på
Mail: bolig@eiendomskreditt.no
tlf: 55 33 27 00

www.eiendomskreditt.no

Eiendomskreditt
Eies av sparebanker

broadnetprivat.no

MEST FART FOR PENGENE!

– ifølge telepriser.no!

Få opptil **20 mbit bredbånd** hjemme for kun

kr 279,-*

Ring oss i dag på
tlf: **38 79 79 00**

Vennligst vis til avtalen med
Huseiernes landsforbund i samtale med Broadnet

BROADNET privat

* Prisen er inkl. mva. og forutsetter 12 mnd. avtaletid. Minste totalpris er kr 3 348,- per år. Har du ikke et aktivt fasttelefoni-abonnement, vil linjeleie på kr 79 per måned komme i tillegg.

Miljøfyrtårn®

Jackon Radonsperre System

Genialt byggesystem

Rask og enkel radonsikring

Trygg og sunn bolig

En sunn bolig

starter med

en trygg grunn!

Jackons byggesystemer gir en gjennomtenkt og helhetlig løsning i grunnen som sikrer en radontett bolig

- en trygghet for store og små!

Det er heller ulempe at selv de strengeste energikrav tilfredsstilles med god margin...

jackon.no

JACKON ISOLASJON

-lette løsninger for et bedre klima!

Best i klassen

Norge er på gjenvinningstoppen. Hele 30 kilo elektrisk avfall ble samlet inn pr. nordmann i 2012, og 94 prosent gjenvinnes og brukes i nye produkter. Norge ligger i verdenstoppen i innsamling av kasserte duppeditter, og totalt ble det samlet inn over 53 tonn elektriske produkter. Dette sparer naturen for store utslipp av miljøgifter.

Tyvegods uten eier

Vi leser ofte at politiets oppklaringsprosent for boliginnbrudd er lav, og en av grunnene til det er rett og slett at politiet ikke klarer å finne de rettmessige eiere til alt tyvegodset de beslaglegger. Politiet oppfordrer derfor alle til å bli bedre på å merke tingene sine, samt å registrere seg IMEI- og serienumre for å hjelpe politiet.

Bor i blokk

Stadig flere bor i blokk. Folke- og boligtellingen 2011 registrerte 2 205 000 bebodde boliger i Norge. Av disse var 23 prosent blokkleiligheter, så 17 prosent av befolkningen bodde i blokk. I Oslo var hele 72 prosent av alle boliger blokkleiligheter, og andelen unge og eldre over 80 år er høyest her. På landsbasis bor seks av ti i enebolig.

Statlig lånefest

Husbanken lånte i fjor ut milliarder av kroner til mennesker som tjente godt over en normal industriarbeiderlønn.

Du skal lete lenge etter et land som har hatt en slik formidabel prisvekst de siste årene som Norge, samtidig som vi ligger helt i toppen når det kommer til gjeld i husholdningene. Likevel fortsetter vi å låne mer, selv med skjerpede krav til egenkapital i bankene.

Etter at myndighetene påla bankene å slutte med fullfinansiering av boliglån har kundene strømmet til den statlige Husbanken. Folk som ellers ville hatt problemer med å kjøpe seg egen bolig, fikk til sammen 18 milliarder kroner i boliglån gjennom Husbanken i fjor. Gjennom ordningen med startlån som administreres av kommunene, er det nemlig mulig å få boliglån uten noe krav til oppspart egenkapital. Her får man gode betingelser og lav rente.

Ordningen med startlån skal være forbeholdt de som er «varig vanskeligstilte», men kritikken har fått bein å gå på etter de siste ukenes avsløringer. Etter at Dagens Næringsliv skrev at Sola kommune innvilget startlån fra Husbanken til en enslig person som tjente over en million kroner, har det stormet rundt Husbankens startlånordning. Det kom også frem at mange husholdninger med samlet inntekt på over en million kroner fikk startlån for å finanseiere boligdrømmen. Samtidig har det kommet frem at så mange som én av fem fikk låne alt. Det betyr i praksis at det ved hjelp av den statlige Husbankens startlån i fjor ble kjøpt 10 000 boliger til mellom en og tre millioner. Felles for alle disse kjøpene er at de ble gjort uten hjelp av en eneste krone i egenkapital.

Og det stopper ikke der. Husbankens egen statistikk viser at låntakernes gjennomsnittsinntekt de to siste årene har økt langt sterkere enn lønnsveksten i resten av samfunnet, og mer enn seks av ti som får startlån tjener over 400 000 kroner i året. Det vil si mer enn en gjennomsnittlig industriarbeiderlønn. Det er opp til den enkelte kommune å forvalte startlån i henhold til sine prioriteringer for bosetning i sin kommune.

Mange kritiserer praksisen som de mener bryter med regjeringens eget mål, nemlig å kjøle ned det brennhete boligmarkedet. Når noen får en fribillett inn på boligmarkedet, blir det vanskeligere for de som må spare selv. Eiendomsmeglerbransjen har selv vært ute og uttrykt bekymring over startlånenes omfang og effekt på boligprisene, og i en analyse som Husbanken selv bestilte i fjor ble Husbanken advart om at ordningen virker mot sin hensikt. Ifølge analysen bidrar startlån til prisvekst, i stedet for å hjelpe vanskeligstilte mot belastningen som stigende boligpriser gir. Kommunalminister Liv Signe Navarsete har varslet at de nå vil gå gjennom kommunenes praktisering av startlånordningen.
loo@huseierne.no

Doblede boliglån på fem år

SSBs Levekårsundersøkelse for 2012 viser at boligeieres lånebelastning fortsetter å øke. Hele åtte av ti eier sin egen bolig, men fra 2004 til 2007 økte gjenstående boliglån for norske eierhusholdninger med nesten 80 prosent. I snitt økte gjenstående lån med 55 prosent fra 2007 til 2012, og gjennomsnittet lå på 990 000 kroner i lån i 2012.

Låneveksten fortsetter i alle deler av befolkningen. Prosentvis er økningen størst blant middelaldrende og eldre. Par i aldersgruppen 67 år og over har i gjennomsnitt 230 000 kroner i lån, mens par som er 45 - 66 år har over tre ganger så mye. Selv om veksten har vært stor i disse gruppene, har de langt mindre lån enn yngre. Par med barn under syv år har i gjennomsnitt nesten to millioner i boliglån, par i alderen 16 - 44 år uten barn har nesten like mye. I 2012 brukte norske husholdninger i gjennomsnitt 69 600 kroner på boliglån og husleie. Det er en økning på 12 000 kroner, eller 21 prosent, i løpende kroner siden 2007. *loo@huseierne.no*

Trenger du hjelp til taksering?

Som medlem av Huseiernes Landsforbund får du 10 prosent rabatt på verditaksering av boliger og fritidsboliger, boligsalgsrapporter, tilstandsrapporter, skadetaksering, skjønn og tomtetakst hos utvalgte medlemmer i Norges Takseringsforbund. Husk å oppgi medlemsnummer.

PROSJEKTFORUM AS
v/siv.ing Ole Øyvind Moen
og siv.ing Bernt Stordahl

Taksering av bolig- og forretningseiendommer. Teknisk bistand ved reklamasjon på boliger.

Postboks 166, **1701 SARPSBORG**
Tlf.: 69 12 88 88. E-post: takst@protakst.no

ØSTFOLD/AKERSHUS

EIVIND FROST NORDHAGEN

Taksering,- verdi og skade på bygning, innbo og løsøre. Skjønn. Boligsalgsrapporter, bistand ved eiendomsoverdragelser. Energisertifisering.

Nils Uhlin Hansens veg 25, **7026 TRONDHEIM**
Tlf.: 72 55 34 02. Mob.: 92 06 09 55.
E-post: eivind@eivindfrost.no
www.eivindfrost.no

SØR-TRØNDELAG

BOLIGINSTITUTTET AS
Takstmenn i kontorfellesskap

Takst, boligsalgsrapporter, skader, skjønn, tilstandsvurdering, våtromskontroll, reklamasjonsvurderinger.

Bentsebrugt. 13 f, Pb 4373 Nydalen, **0402 OSLO**
Tlf.: 23 39 19 00. Faks: 22 22 50 77.
post@boliginstituttet.no

OSLO

MK – TAKST
v/Arvid Martin Kvalbein

Boligsalgsrapport, tilstandsrapport, verditaksering av bolig og næringseiendommer.

Gamleveien 87, **4315 SANDNES**
Tlf.: 92 82 36 44.
E: makv@online.no / www.mamut.net/AMK

ROGALAND

BEPEBYGG AS
v/Ing. Martin Bøhm-Pedersen

Verditaksering, boligsalgsrapporter, tilstand / reklamasjonsrapportering, byggeledelse, teknisk bistand og prosjektledelse.

Lilleakerveien 62 C, **0284 OSLO**
Tlf.: 41 42 43 00.
E-post: martin@bpbygg.no / www.bpbygg.no

OSLO/AKERSHUS

TAKSTSENTERET AS
Takstmenn i kontorfellesskap

Takst - Boligsalgsrapport - Byggelån - Byggesak - Seksjonering - Våtromskontroll - Reklamasjonsvurdering.

Fagertunveien 1, Pb 262, **1319 BEKKESTUA**
Tlf.: 67 12 41 12. Faks: 67 12 50 77.
post@takstsenteret.no / www.takstsenteret.no

OSLO/AKERSHUS/ BUSKERUD

GONSHOLT TAKSERING AS
v/siv.ing. Helge Gonsholt

Taksering av boliger og forretningseiendommer. Boligsalgsrapport. Brannskjønn.

Humleveien 9, **1400 SKI**
Tlf.: 64 87 19 04.
E-post: g.takser@online.no

FOLLO/AKERSHUS

NORD TAKSERING AS
Ingeniør- og konsulentfirma

Rådgivning, reklamasjonsrapporter, verdi- og lånetakster, skadetaksering.

Huken 5, P.b. 1555, **3902 PORSGRUNN**
Tlf.: 35 55 35 31. Fax: 35 55 35 36
E-post: post@nordtaksering.no

TELEMARK

INGENIØR ARNE KRISTIANSEN MNTF

Verdi og lånetakst for salg og refinansiering. Boligsalgsrap., reklamasjon kjøp/salg/oppføring, skadetakster, skjønn, sopp-og muggskader. Veritas godkjent for boligsalgsrapport.

Nordre Morstadgutua 16, **2750 GRAN**
Tlf.: 61 33 06 46. Mob.: 90 87 36 06.
E-post: takstmann@arnekristiansen.no
www.arnekristiansen.no

OPPLAND/AKERSHUS

TAKSTMANN / BYGG - TØMRERMESTER RUNE KIRKERUD

Boligsalgsrapporter/tilstandsvurderinger, verditakst, skadetakst, energimerking.

Østre Bergsveg 2, **2340 LØTEN**
Tlf.: 40 41 63 50.
E-post: runekirkerudnt@hotmail.com

HEDMARK

HS EIENDOM AS
v/Ing/MNTF Jarle Stærnes

Verditakst – Tilstand - Boligsalgsrapport. Oslo, Asker, Bærum, Valdres, Beitostølen.

Sophus Lies gt. 6B, **0264 OSLO**
Tlf.: 97 79 20 50.
E-post: jarle.staernes@c2i.net

AKERSHUS/OPPLAND

ØNSKER DU Å ANNONSERE
PÅ DISSE SIDENE,
RING UNNI T. JOHANSEN:
TLF. 64 90 86 66
ELLER SEND EN E-POST TIL:
unni.t.johansen@c2i.net

Bygger mest og størst i vest

Rogaland var det fylket som satte i gang bygging av flest boliger i fjor, men slår ikke de store byene på areal.

I 2012 ble det satt i gang bygging av 30 189 boliger, ifølge SSB. Dette utgjør 8,8 prosent flere boliger enn i 2011. Disse hadde i alt fire millioner kvadratmeter bruksareal til bolig.

Rogaland var det fylket som satte i gang bygging av flest boliger. Fylket ligger på topp i boligbygging, med 4 348 boliger og 639 000 kvadratmeter bruksareal til bolig. Dermed ble mer enn hver syvende bolig bygget i det sørligste av vestlandsfylkene i fjor.

Målt i bruksareal til bolig står ikke overraskende storbyene Oslo, Trondheim og Bergen på pallplassene. Blant de 20 kommunene med mest bruksareal til bolig er imidlertid syv fra Rogaland. Hver femte bolig over 300 kvadratmeter ble bygget i dette fylket. Oslo hadde imidlertid klart høyest byggevirksomhet innen blokkleiligheter, med 2 823 igangsatte boliger.

I 24 kommuner ble det ikke registrert igangsetting av boliger i det hele tatt, hvorav ti heller ikke har hatt annen byggevirksomhet. Syv av ti kommuner uten byggeaktivitet ligger i Nord-Norge, og i over 200 kommuner ble det satt i gang bygging av færre enn 25 boliger.

I 2012 ble det satt i gang bygging av om lag 5,5 millioner kvadratmeter bruksareal til annet enn bolig, omtrent like mye som året før. Av dette gikk nær 1,5 millioner kvadratmeter til fritidsbygg. Fire millioner kvadratmeter ble satt i gang til næringsformål, hvorav industri- og kontorbygg stod for mer enn halvparten.

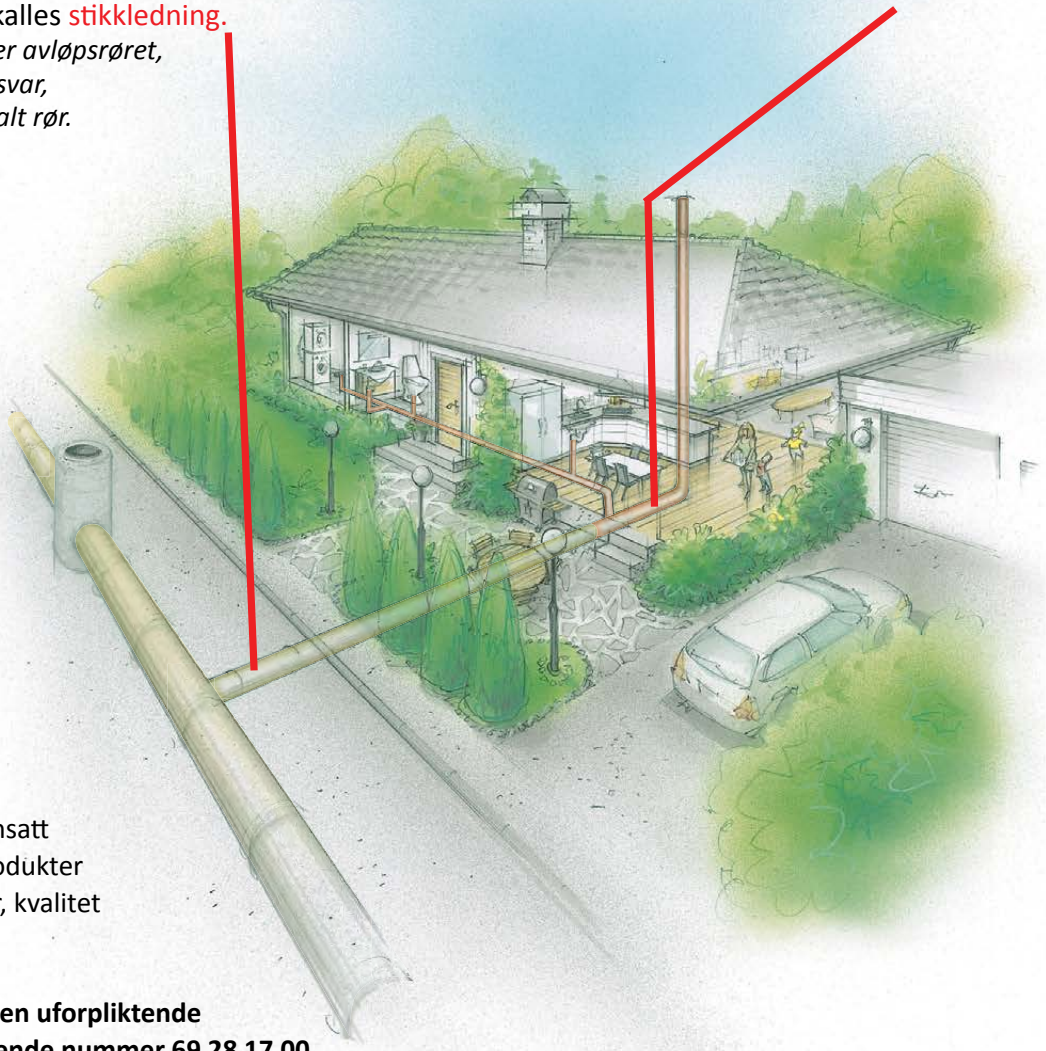
loo@huseierne.no

Nye avløpsrør uten graving eller riving

Om avløpsrør, del 1: Stikkledning og bunnledning

Avløpsrøret fra huset til kommunalt tilkoblingspunkt kalles stikkledning.
Viktig å vite: Du eier avløpsrøret, med tilhørende ansvar, helt ut til kommunalt rør.

Avløpsøret under huset kalles bunnledning



Vi har 35 års erfaring med fornying av rør, uten å rive eller grave. Vi rehabiliterer rørene slik at de får tilbake sin opprinnelige funksjon.

Vår metode er sammensatt av markedsledende produkter med tanke på garantier, kvalitet og holdbarhet.

Kontakt oss gjerne for en uforpliktende befaring på landsdekkende nummer 69 28 17 00

Se filmen
"John og lekkasjen"

TEKNISK GODKJENNING TG 20045 SINTEF Certification

Olimb RØRFORNYING NORGE

RØRFORNYING NORGE

Tel. 69 28 17 00 - www.rorfornying.no

Geberit AquaClean
Toalettet som rengjør deg med vann.

GEBERIT

Det nye velværet.

Opplev en helt ny følelse av friskhet og renhet med Geberit AquaClean: Toalettet med dusjfunksjon rengjør deg enkelt med temperert vann. Et knappetrykk er alt som skal til. For bedre hygiene og velvære.

→ www.geberit-aquaclean.no eller 67 97 82 00

I Water®

Krangler om kroner

Antall tvister mellom boligeiere og leietakere fortsetter å øke.

Nye tall viser at antall tvister mellom boligeiere og leietakere fortsetter å øke. Ekspertene råder deg derfor til å være nøye med leieavtalen hvis du vil unngå konflikt.

– Klare, grundige avtaler mellom partene er den beste forsikringen mot å havne i konflikt, sier Espen Tytlandsvik, daglig leder i Leiebolig Utleie AS, som leier ut over 1500 utleieboliger i Oslo og Akershus. Han tror mange private utleiere tar for lett på kontraktsarbeidet når det kommer til betaling, depositum, oppsigelsestid og bestemmelser som regulerer selve bruken av boligen.

– For boligens eier er det jo dessuten viktig å vurdere søkerne ordentlig. En god del problemer kunne nok vært unngått dersom utleier hadde sjekket leietakerens referanser, kredittstatus og betalingshistorikk, sier han.

At konfliktnivået i forbindelse med utleie har økt fremgår av fjorårstallene fra Husleietvistutvalget. De mekler og treffer avgjørelser i konflikter mellom boligutleiere og leietakere i Oslo, Akershus, Hordaland, Sør- og Nord-Trøndelag. Utvalget er opprettet av Kommunal- og regionaldepartementet.

– I fjor mottok vi 1 360 klagesaker, noe som er 21 prosent mer enn året før, sier Stein Stavrum, direktør for Husleietvistutvalget.

Oslo og Akershus ligger på topp i antall saker. Fra disse to fylkene alene fikk Husleietvistutvalget 829 saker til behandling i 2012, opp fra 757 året før. *loo@huseierne.no*

Ny hytteorganisasjon

Norsk Hyttelag er en ny interesseorganisasjon som skal tale hyttefolkets sak og bidra til godt samarbeid mellom hyttekommuner og hytteeiere. Generalsekretær for den nye organisasjonen er Odd-Bjørn Hjelmeset, som selv har hytte på Beitostølen. I Norge er det godt over 410 000 hytter. Hyttefolket bruker over 20 milliarder kroner i året på lokale varer og tjenester i hyttekommunene, viser statistikk fra Høgskolen i Buskerud, Transportøkonomisk Institutt og Agderforskning.

Følg med på hus-bolig.no

Er du interessert i de siste nyhetene om hus og bolig? Da bør du gjøre det til en vane å gå inn på våre nettsider www.hus-bolig.no

Antall lesere på Hus & Boligs nettsider har økt formidabelt. Vi følger derfor opp med nyheter, aktuelle saker og nyttig forbrukerstoff nesten daglig.

Konge i eget hus

«Hei! De to år gamle lenestolene våre – trenger vi dem?» Min kone ringer for å lodde stemningen. «Ja, jeg liker jo stolene. Har du tenkt til å selge dem nå, eller?» sier jeg og ber henne la meg tenke litt på saken. Hun vet hun tar meg på senga. Jeg sitter i en middag med gode venner. Tankene har mye heller lyst til å drodle rundt hva jeg skal fråtse i. «Bare tenk litt du. Jeg har lagt dem ut på Finn.»

Stopp en halv!? «Lagt dem ut på Finn?» spør jeg overrasket. Men jeg er ikke det. «Turbokongslie» kaster ikke bort tiden. Hun elsker å være effektiv. Så effektiv at da hun ryddet i Get-boksen slettet hun alle mine lagrede episoder av «Elementary», de som jeg naturligvis burde sett allerede. Dermed gikk jeg glipp av fire episoder og sesongen er ødelagt.

Har jeg noe jeg skulle sagt i denne forbindelse? Nei – åpenbart ikke. Dette er hennes snedige måte å fortelle meg at mine kjære stoler, som jeg er ekstremt knyttet til, men allikevel aldri sitter i, er på vei ut av huset. Disse lenestolene er to av tre kongeinvesteringer jeg har gjort i vår bolig. Den tredje er en håndstøvsuger. For 150 kroner kan jeg sitte i lenestolen min, spise kjeks og potetgull, knekkebrød og rundstykker og smule meg rundt med god samvittighet. Så lirker jeg frem støvsugeren. Beveger kun armen, og suger vekk alle spor av forfallet.

En kompis påpeker at hun «sikkert allerede har en budgiver. Det er derfor hun ringer.» Som et slagbor som ikke får drillet beskjeden hardt nok inn i skallen, hamrer mobilvibreringen i lommen etter kun ti minutter. Hun purrer på et svar. Hun har en budgiver som vil gi 4 000 kroner. «Jeg får forresten utrolig mye respons på sofaen vår. Du vet at vi trenger å skifte den ut.» Ikke et spørsmål – bare et faktum. Stolene ble solgt. Jeg er solgt. Kongen i eget hus har abdisert. Leve dronningen.

PS: Kjære dronning, du skal vite en ting – du er ikke den eneste som kan være snedig. Når du leser dette i dag, synes jeg du skal ta en tur ut i garasjen. Der finner du en Diamant Pinnacle R2 landeveissykkel. Kongen er tilbake.

Dag Erik Kongslie, dek@huseierne.no

Foto: Berit Roald, Scanpix

Du kan skjermes mot alt

Solstråler, varme, energitap og nysgjerrige naboer. Det finnes produkter som skjermer.

TEKST OG FOTO: LINDA ØRSTAVIK ÖBERG

Solen har snudd, snøen har smeltet de fleste steder og folk begynner å krype ut av hiene sine. Lysere tider betyr høyere sol, varme og mer aktivitet utenfor stuevinduene hos de fleste av oss. Mange har allerede produktene på plass, og Laila Palm er en av dem som venter på varmere tider. Hun har skaffet seg lameller på stuen og er kjempefornøyd.

– Siden her er mange eneboliger som ligger tett inntil hverandre i rekker, synes jeg det er greit å kunne stenge omverdenen ute litt. Jeg kan slippe inn så mye lys som jeg selv ønsker, eller stenge helt for å hindre innsyn, sier hun. Hun angrer ikke på at hun valgte å skjerme huset.

PLISSÉ: Hobbyrommet har fått delikate hvite plissegardiner, slik at Laila Palm og barnebarna kan pusle uforstyrret.

Valgte hvitt

Palm bor i et nytt og moderne funkishus på Fuglevik i Rygge. Med praktiske romløsninger og store vinduer er hun sikret mye lys, men er også utsatt for innsyn.

– Jeg ønsket noe som kunne skjerme mot både lys, solstråler og innsyn, men som samtidig var pent, enkelt, vedlikeholdsfritt og dekorativt. Valget falt på hvite plissegardiner i soverom og hobbyrom, og hvite lameller på vinduene i stuen. I tillegg har Palm utvendige markiser i både første og andre etasje.

– Løsningen fungerer kjempefint, og jeg er så glad for at jeg valgte å sette inn solskjerming. Det får jeg mye bruk for når solen titter frem igjen, samtidig som jeg er sikret privatliv året rundt, sier Palm.

Hun valgte å gå for lyse farger i hele huset slik at hun har mulighet til å endre farger på puter, sengetepper og annet interiør når hun selv måtte ønske.

– I tillegg setter jeg stor pris på at det er så å si vedlikeholdsfritt, og det er deilig å slippe store gardiner som samler masse støv.

STORTRIVES: Laila Palm er meget fornøyd med lamellene i stuen hvor hun selv kan styre hvor mye lys, sol og innsyn hun har.

Ut med lift, inn med rull

Stein Lomnes, produktsjef i Hunter Douglas Norge, forteller at de fleste kundene har en annerledes tilnærming nå enn før. Det går mer i tekstilerte produkter, og tilpasningen til interiøret er viktigere nå enn tidligere.

– I tillegg ser vi at mens man før kun tenkte på å skjerme interiøret mot sollys, er det nå mange som bruker produktene som innsynsskjerming og til energisparing. Riktig og alternativ bruk av solskjerming kan også gi en god reduksjon i energiforbruket vårt, noe som gir en betydelig miljøgevinst, sier han.

Klassikere som persienner selges det fortsatt mye av, og Lomnes mener at det er fordi de fleste "skjønner" seg på dem, samt at de har en fornuftig pris. Markiser er også fortsatt populære blant dem som bor i enebolig, i tillegg til at både innvendig og utvendig screen har tatt en større del av markedet.

– Nå går det mye i Plissé og Duette som har tekstil på begge sider. De er enkle å tilpasse de fleste typer vinduer, og kommer i mange spennende farger. Likevel ser vi at trenden fortsatt er nøytrale farger, som caffe latte, antikk og offwhite, mens det selges lite mønstret. Utfordringen er at lyse farger ikke er like bra mot refleksjoner i tv og pc.

Han forteller at liftgardinet som var så populært for noen år siden er på vei ut, men at den gode gamle rullegardinen har fått et oppsving. Det mest foretrukne rullegardinet har en såkalt screenduk med perforering, noe som gjør at den stopper sol, varme og refleksjoner samtidig som man kan se ut.

Dette finnes på markedet:

Rullegardiner
Rullegardiner er dekorative og funksjonelle, lette å tilpasse, lysdempende og varmereflekterende. De kommer i alle farger og mønster, og kan både være motoriserte og manuelle. Kommer også i pvc som tåler mye mer enn mykere tekstiler. De rengjøres enkelt med en fuktig klut med mildt såpevann.

Duette
Duette er spesielt godt egnet for vinduer med avvikende form. Den har gode solbeskyttende egenskaper og høy isolerings-effekt. Du trekker ganske enkelt i produktet for å få det ned i ønsket posisjon, og det kan stoppes hvor du vil. Du slipper snorer og opptrekkstråder, og rengjøring kan enkelt gjøres med fjærkost, støvsuger eller myk svamp med lunket vann.

Plisségardiner
Plisségardiner er lite plasskrevende, og er gode på solbeskyttelse. De kommer i mange moderne design og farger, og kan også leveres med flammehemmende tekstiler. Motorisering er også mulig. Rengjøres jevnlig med fjærkost eller støvsuger på lav effekt. Flekker bør fjernes så raskt som mulig med en myk svamp, lunket vann og et ikke-syntetisk vaskemiddel.

Lamellgardiner
Lamellgardiner har mange anvendelsesområder. De kan fungere som både dekorasjon, romdeler og solskjerming. De er spesielt egnet for store vindusflater, og har mange betjeningsmuligheter. Tekstilene er mange, og lamellene finnes også i pvc og aluminium. De rengjøres enkelt med en fuktig klut med mildt såpevann. Tåler ikke stryking.

Markiser
Markisen har i årevis vært et vanlig innslag på norske hus, og er et glimrende alternativ for å dempe sol og for å holde den verste varmen borte fra huset. Gir også god skygge, og skjermer mot direkte sol på møbler og tv-skjerm. I tillegg gir markisen beskyttelse for nedbør som regn og snø, og med sine store flater kan de erstatte overbygg. Duken kan skiftes ved behov.

Screen
Screen er en utvendig eller innvendig rullgardin i kassett som holder sollys og varme ute ved hjelp av en perforert duk. Duken tar liten plass, og gir bra utsyn samtidig som den hindrer innsyn. Stenger ute like mye varme som persienner, og finnes i utallige varianter. Vær obs på at utendørs screen ikke tåler tøffe værforhold, men den kan vaskes med hageslange og svamp.

– Det har vært en utvikling i retning av mer funksjonsprodukter de siste årene. Nå kan man dempe sollyset, men samtidig få funksjonelt lys inn. Vi kan punktskjerme, og det gir mange flere muligheter enn før, sier Lomnes.

Vær sikker på hva du trenger
Rolf Andreas Mørck, styreleder i Norges solskjermingsforbund, forteller at det ikke finnes noe fasitsvar på hvilken type solskjerming som er best.

– Her kommer det an på hvert enkelt tilfelle, og det er mange faktorer som spiller inn. Det før-

Persienner
Innvendige persienner kommer i både aluminium og i tre, og finnes i utallige størrelser og farger. Prisene varierer også veldig alt ettersom kvalitet og materiale, og lysinnslippet ved persienner er minimale. Utvendig persienner tåler mest, holder varmen ute, gir best solskjerming, utsyn og hindrer innsyn. Holdes rene ved normal støvtørking med lett fuktet klut, eller støvsuges med lav styrke.

Liftgardin
Liftgardiner er dekorative og praktiske, og kommer i forskjellige farger og mønster. Du finnes i mange mål, og kan også spesialsys etter mål. De fleste liftgardinene er laget av lin eller bomull med innvevde aluminiumsstaver, men mulighetene er mange. Har ofte manuell betjening med snor eller knytebånd, men kommer også med motor. Kan ofte finvaskes ved behov, så sjekk vaskeanvisningen.

ste du må gjøre før du velger produkt, er å finne ut hvor problemet ligger, sier han.
Mørck forteller at mange ikke har gjort noe forarbeid før de kjøper, og at dette er et problem hvis du vil få optimal sol- eller varmebeskyttelse.

– Det første man må finne ut er om det er

varme, sol eller innsyn man vil beskyttes mot. Definer dine egne behov etter at du har bodd deg inn, og vær nøye! Forskjellige årstider, hvor du bor, værforhold, hvilken vei vinduene er rettet, morgensol eller kveldssol er alle med på å bestemme hva slags produkt som passer dine behov, sier han.

Nøkkelen er med andre ord å registrere når sol og varme er et problem for deg. Mange av produktene er kostbare, så Mørck mener at det er viktig å tenke seg nøye om før man kjøper.

– I teorien så kan man bruke omtrent hva som helst for å holde sollyset ute, både innvendige og utvendige produkter, men det er de mørke løsningene som mest effektivt holder solen ute. Mot varme er det stort sett de utvendige produktene som fungerer best, men det finnes også mange gode innvendige løsninger på markedet, sier Mørck.

Han sier at det ikke alltid er bestselgerne som passer dine behov best, og at det er mange bra løsninger der ute som folk ikke vet om. Han råder alle til å sjekke ut alternativene før man bestemmer seg. *loo@huseierne.no*

LAMELLER: Palm falt for hvite lameller i stuen, og synes de er både dekorative og funksjonelle.

Bytt ikke kjøkken!

Bytt bare dører, skuffer, benkeplater og vask! Nye dører produsert etter mål. Også helt til taks!
Passer alle typer kjøkken uansett alder! Ferdig montert!

Vårt tilbud ved hel fornyelse: Gratis benkeplater!

MADE IN NORWAY 100%

Norskproduserte kvalitetsprodukt fra egen fabrikk på Hamar!

Vi leverer også komplette kjøkken!

www.tremo.no

Ring din lokale representant for en avtale om GRATIS hjemmebesøk og kostnadsoverslag:

Rogaland:	Øivind Knudsen	480 37 000
Agder og Telemark:	Kurt Åmodt	905 65 649
Vestfold og Buskerud:	Leif Nyborg	922 42 693
Oslo, Akershus, Østfold:	Rune Løvås	913 92 660
Hedmark og Oppland:	Trond Jakobsen	907 14 722
Hordaland:	Kjell M Røysen	907 06 128
Sogn og Fjordane, Møre og Romsdal:	Kåre Stranden:	900 12 655

Tremo Gruppen AS

Bosch varmepumper

Øk komforten - senk utgiftene

5 års trygghets-garanti

Som medlem i Huseiernes Landsforbund får du 15 % rabatt på varmepumper fra Bosch, levert gjennom rørleggerkjeden Varme & Bad.

Du får da en lavere investeringskostnad på varmepumpen som hjelper deg å senke kostnadene på oppvarming og øke din komfort.

Kan det bli bedre? Ja faktisk, en varmepumpe henter det meste av energien til varmen via en fornybar energikilde og er derfor også meget miljøvennlig.

Øk komforten og senk utgiftene med god samvittighet!

For å benytte denne medlemsfordelen må du kontakte en Varme & Bad rørleggerbedrift. Gå inn på vb.no eller tlf. 51 95 11 00. Medlemsnummer må oppgis ved bestilling.

VB VARME & BAD

HUSEIERNES LANDSFORBUND

www.kuregrafisk.no

Med et bredt utvalg av varmepumpemodeller har Bosch varmepumpen for din bolig.
I det brede sortimentet finnes varmepumper som passer for alle typer hus og forhold.
Mer informasjon på **www.bosch-climate.no**

BOSCH
Varmepumper

Den digitale grunnmuren

Vi omgir oss med stadig flere enheter som kommuniserer mot internett. Hvordan får vi et fornuftig oppsett hjemme som gjør dette mulig?

TEKST: **GISLE ORLUND**

VELG RIKTIG: Nettverket som kommer inn i boligen er grunnlaget for all kommunikasjon mellom digitale enheter innendørs. Foto: Colourbox.

GODE SIGNALER: En ruter kommer i mange former og fasonger. En med mange antenner vil naturlig nok ha større rekkevidde enn en uten.

Den store hjørnesteinen i det digital hjemmet er internett. For å si det på en litt annen måte, det er tilgangen til nettet som betyr alt. Bor du i et borettslag eller et leilighetskompleks er dette stor sett ordnet via avtaler for alle som bor i blokken eller borettslaget. Bor du i eget hus, må du gjerne ordne dette selv.

Må du ordne det selv er dette ganske enkelt. Snakk med naboene og spør hva de bruker. Er det et kabelselskap eller en nettleverandør som er dominerende i ditt nabolag, kan det lønne seg å gå for det. Ofte kan du få alt fra samme leverandør. Vi tenker da på selskaper som for eksempel Get, Altibox og Canal Digital. Her får du tjenester som TV, internett, nettelefoni og mye annet fra en og samme leverandør. Dette er slett ingen dårlig løsning og går noe galt er det bare ett selskap å ringe til.

Nettverket

La oss forutsette at du har nettløsning helt frem til hullet i veggen. Det du behøver å gjøre nå, er å bestemme hvilken hastighet du vil ha på nettverket. Dette oppgis gjerne i megabit pr. sekund eller Mbps som er forkortelsen. Det er ikke særlig viktig å forstå nøyaktig hva det er. Det som er viktig, er hvor høyt tallet som står foran betegnelsen trenger å være. Dette kommer an på hva du skal bruke nettverket ditt til.

La oss se på noen praktiske eksempler. Hvis du ikke har unger i huset og stort sett bruker nettverket ditt til å lese aviser, litt surfing, noe nettbank og e-post, klarer du deg fint med en moderat hastighet et sted mellom 4 Mbps og 20 Mbps.

Skal du leie film via nettet, se en del video og kanskje har et barn som spiller litt, bør du velge noe mellom 20 Mbps og 30 Mbps, kanskje litt høyere.

Har du tenåringer i huset og i tillegg bruker mange avanserte tjenester selv, må du dra til litt

mer. Kanskje både du og ektefellen også spiller via nettet. Du leier film, laster ned store filer i forbindelse med jobben og hele familien strømmer musikk. Da har du behov for noe som smeller litt og noe opp mot 70 Mbps burde holde.

Hvis du ikke har helt særegne behov skal du ikke la deg lokke over dette. 70 Mbps er for dem som virkelig trenger noe med smell i. Alt over dette er for dem med helt spesielle behov.

Boksen

Det du også må ta stilling til er boksen som skal kobles i veggen. Dette skal vi komme nærmere inn på i en senere artikkel, men hvis du ser en del på TV og leverandøren din tilbyr dette, anbefaler vi en løsning som kombinerer internett og TV i samme boksen. Dette er gjerne en eller annen form for PVR. De fleste store leverandørene tilbyr dette og du slipper en masse ledninger, bokser og koblinger.

Trådløst nettverk

Kabling er ut. Men skal du ha et trådløst alternativ i huset, må du kjøpe en ruter. Her er det enkleste å ta seg en tur til en av de store kjedene, til butikker som Elkjøp, Expert, Lefdal eller liknende. Problemet med de store butikkene er at utvalget er så enormt at man rett og slett blir litt snøblind. Det er imidlertid ikke så vanskelig som man skulle tro. Hva man skal velge kommer ofte an på hvordan boligen din ser ut. Har du en leilighet av normale proporsjoner holder det ofte med en ganske billig variant som ikke er alt for avansert. Vi snakker da i området rundt 500 kro-

PÅ NETT: Hva skal til for å få tilfredsstillende signaler på datamaskinen? Hus & Bolig vil i en serie artikler fokusere på det digitale hjemmet, og vi starter med grunnmuren. Foto: Elvira Schaefer / Scanstockphoto.

BEDRE FØRE VAR: Sikkerhet er vesentlignår du skal koble huset og beboerne opp mot internett. Foto: Colourbox.

Hus & Bolig vil i en serie artikler fokusere på det digitale hjemmet. Vi skal blant annet se nærmere på hvordan vi setter opp systemer som håndterer digital musikk og digital film og hvordan vi tar vare på alle de digitale bildene vi tar. Vi skal også se på hvordan vi setter sammen alle deler av utstyret som utgjør det digitale hjem, alt fra TV til datamaskin. Først starter vi med det helt grunnleggende: Vi skal sette opp grunnmuren, for å si det slik. Dette er det som må til for at alt det andre skal fungere slik vi ønsker at det skal fungere.

Artiklene er skrevet av Gisle Orlund, redaktør i Woosh. Han har 21 års fartstid som teknologijournalist og redaktør fra blant annet Computerworld, PC World Norge og DigitalWorld. Han har også erfaring fra radio og tv, og er en av Norges mest erfarne teknologijournalister.

ner, faktisk ofte under det også. Jo større boligen er og jo flere tykke vegger vi snakker om, jo viktigere er det å være kresen når man velger en trådløs ruter. Prislappen går også gjerne opp, men vi snakker ikke om mer enn en tusenlapp eller 1 500 kroner for en avansert variant. En liten kontroll viser at den dyreste du kan kjøpe på elkjop.no koster 1 400 kroner.

En ruter må ikke velges bare på grunn av prisen. Det er mange som lager rutere som legger vekt på design og da er det utseendet du betaler for, ikke ytelsen. Har du en litt trøblete bolig med mange vegger, etasjer etc., er det detaljer som antall antenner og slike ting som teller. Dette må du fortelle til dem som står i butikken. Da får du forhåpentligvis noen gode råd. Spør om slike ting som rekkevidde og nevn gjerne at du har flere etasjer eller ekstremt kompakte vegger.

Sitter du med en enkel leilighet kan du snakke mer om utseendet på ruteren. Da kreves det gjerne ikke så mye ytelse i form av antenner.

Plassering

Hvor skal ruteren stå? Dette er det vanskelig å være veldig generelt på. Det vi kan si med sikkerhet er at hvis du putter den trådløse enheten inn i et skap, bak bøker i en hylle eller generelt bak eller inni noe som helst, gjør du deg selv en bjørnetjeneste. Ytelsen blir redusert, lengden som signalene rekker blir mindre og alt blir kort fortalt dårligere.

Er du i en enebolig med flere etasjer bør du vurdere hvor du trenger den beste dekningen og plassere ruteren der. Du bør også vurdere om du kan plassere den slik at du har dekning i alle etasjer. Det samme gjelder i leiligheter. Plasser ruteren der du får beste dekning over alt. Slike målinger er ikke særlig vanskelig. Sett opp ruteren, og ja – du må lese bruksanvisningen, ta deg en tur med en bærbar maskin til alle stedene du kommer til å trenge dekning og sjekk hvordan ytelsen er. For deg med hage eller balkong er det viktig å teste litt der også.

Uten dekning?

Hva skal du gjøre hvis du ender opp uten dekning på steder du gjerne vil ha det? Vær sikker på at du har prøvd alt først. Hvis alle forsøk mislykkes, er det bare å bite i det sure eplet. Du trenger et eller annet som utvider de trådløse signalene. Det du da trenger er et såkalt aksesspunkt eller en trådløs utvider. Dette er et produkt som utseendemessig ligner ruteren du allerede har installert. Forskjellen er at du kobler utvideren opp mot ruteren trådløst. Du må plassere den omtrent der signalene begynner å bli dårligere. Denne enheten tar da signalene fra ruteren og formidler dem videre. Du dekker et langt større område enn du ville hatt med bare ruteren, og resultatet blir mye bedre. Det kan også løse problemer knyttet til vanskelige vegger og andre hindringer. Husk at alle trådløse signaler gjør en kombinasjon av å gå gjennom vegger eller også

reflekteres fra dem, som en kule i biljard. Hvis du er slik anlagt, kan du planlegge med dette for øyet.

Litt grunnleggende sikkerhet

Det siste vi skal ta med i denne artikkelen er litt grunnleggende sikkerhet. La oss ta det enkleste først: Alle trådløse rutere har et navn. Dette kalles en SSID på fagspråket. Denne identiteten er satt opp med

PEN: Dette er et godt eksempel på at det finnes brukbare designeksempler også når det gjelder rutere.

ken. Du bør derfor gi den et egt navn du husker. Det kan vær hva som helst, fra navnet på bil kja til tippoldemors pikenavr Hvordan du endrer dette fra de som er standard til ditt eget, var erer fra produsent til produsen så ta en tur innom bruksanvis ningen.

Når du har endret SSIDe til det navnet du vil ha, bør d velge å skjule nettverket for ar dre. Det betyr at andre som sø ker etter et tråløst nettverk ikk ser navnet uten videre.

Husk også å sette et passor på nettverket. Dette trenger ikk være så veldig avansert, men he ler ikke noe som en fremmed klarer å gjette seg til. Med andre ord: Ikke navnet på kjæresten, bikkja eller et av barna. Lag gjerne en kombinasjon av bokstaver, både små og store. I tillegg kan du gjerne legge inn et tall. Poenget er å lage et passord det er mulig å huske. Du skal kunne koble deg opp mot ditt eget nettverk. Hvis du lager et passord du ikke klarer å huske selv, er noe av poenget borte.

Litt mer sikkerhet

Det er viktig å lese litt om ruterens funksjon. Nesten alle har såkalte brannmurer innebygget . Dette er hindringer for at fremmede ikke skal slippe inn i nettverket med uhumskheter som ødelegger filer og bilder eller snoker i annen informasjon du har liggende. Dette er også første hinder for uvedkommende å kunne samle informasjon gjennom nettverket ditt. Interessante ting for snokere er alt fra passord til koder i nettbanken, så dette er det viktig å være nøye med.

gisle@woosh.no

Kun 7.- pr. mnd.

Til alle medlemmer!

Du får 50% rabatt når du abonnerer på det nye digitale teknologi & livsstils-magasinet Woosh!

Vi skriver om teknologi i hverdagen, presentert på en ny og spennende måte. Her er det ikke teknobabbel, men praktisk nytte og bruk som står i fokus.

I vår skriver vi blant annet om
• Teknologi på kjøkkenet • Internett i lomma
• Teknologi i hagen • Få båten klar • God lyd

Last ned woosh fra App Store eller Google Play på ditt nettbrett i dag!

Teknologi & Livsstil Woosh

www.woosh.no
På App Store og Google Play

Lettere å finne gode håndverkere

Å finne dyktige håndverkere er ikke enkelt. Erfaringer fra nettbrukere kan gjøre oppgaven mye lettere.

TEKST: **DAG ERIK KONGSLIE**

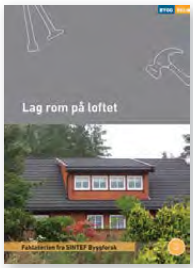
EVALUERES: Når brukerne evaluerer håndverkerne som er på besøk, blir det lettere for andre å finne frem til de som er best. Foto: Gualtiero Boffi / Scanstockphoto

Ikke alle har et nettverk som kan anbefale gode håndverkere. Tidligere slo man opp i telefonkatalogen eller kom i kontakt med aktuelle håndverkere via annonser. Nettet har endret dette bildet totalt. På nettsider, som for eksempel anbudstorget.no og mittanbud.no, kan man legge inn oppdrag man ønsker å få utført, og få svar fra håndverkere som ønsker å utføre jobben for deg.

– Fra vi startet å formidle håndverkstjenester i 2003 og frem til 2008 fikk vi stadig telefoner med tilbakemeldinger fra forbrukere. Da kunne det ofte være negativt. Fra 2008 la vi inn muligheten til å skrive omtale om håndverksjobbene som ble utført. I starten gikk det litt tregt, men etter hvert som folk begynte å skrive, ble antall negative til-

Tør du bygge uten kunnskap? SINTEF Byggforsk

Lag rom i kjelleren
Fuktsikre løsninger og andre gode råd
Pris kr 349,-



Lag rom på loftet
Øk bruksmulighetene og salgsverdien av boligen din. Pris kr 349,-

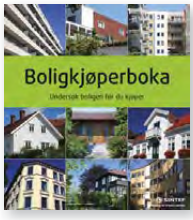
Ekstra bolig i huset
Lage ny utleiedel – oppgradere utleiedel
Pris kr 349,-

Miljøvennlig oppussing
Produkter, metoder, hensyn. Pris kr 349,-

Etterisolering
Energisparende tiltak i småhus. Pris kr 349,-

Lag hageanlegg
Fra støttemurer til trapper og belegningsstein. Kr 349,-

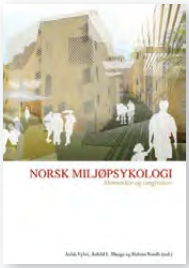
Bedre inneklima i boligen
Hvordan få et sunnere hjem
Pris kr 349,-



Boligkjøperboka
Undersøk boligen før du kjøper.
Pris kr 349,-

Alt om flislegging
Materialer, konstruksjoner, planlegging og utførelse
Pris kr 498,-

Alt om renhold
Pris kr 970,-



Norsk miljøpsykologi
Pris kr 399,-

Innføring i byggereglene
Pris kr 390,-

Med forbehold om prisendringer og trykkfeil

SINTEF www.sintefbok.no | salg.byggforsk@sintef.no | Tlf. 40 00 38 38

bakemeldinger proporsjonalt færre. Markedet ble svært gjennomsiktig og det var ikke rom for å gjøre annet enn å yte sitt beste, forteller daglig leder Åge Breivik i anbudstorget.no.

I dag har anbudstorget i underkant av 1 200 forespørsler i uken i de travleste månedene.

– I januar hadde vi 59 000 unike besøkende, et tall vi forventer skal stige kraftig frem mot sommeren. Når vi vet at en halv million nordmenn fortsatt ikke bruker nett og at det også er eldre mennesker som pusser opp, føler vi at våre tall er ganske bra, forteller Breivik.

Selvregulerende markedsplass

– Jungeltelegrafen er en mektig markedsføringskanal. Gode skussmål vil utvilsomt føre til flere oppdrag for en håndverker, men dårlige skussmål vil gjøre at du raskt taper kampen om kundene. Derfor er nettet en effektiv og selvregulerende markedsplass, sier rektor ved Norges Markedshøyskole, Trond Blindheim.

Blindheim tror dårlige tilbydere spiser seg selv til slutt.

– Det er en god grunn til at det fungerer godt å hente inn anbud på nett. De som driver nettsidene er flinke til å sjekke opp de som ønsker å tilby tjenester. Deretter er det kundene som må være flinke til å fortelle om jobbene som utføres, sier Blindheim.

Sinnasnekker Otto Robsahm mener det er viktig at de som har erfaringer med gode håndverkere sprer budskapet.

– Gjennom TV, aviser, magasiner og alt av massemedia føler jeg det er en gjennomgående negativ vri på omtalen av håndverkere. Ut fra et nyhetsperspektiv skjønner jeg at det er mest interessant å skrive om de dårlige fremfor de som gjør en god jobb. Jeg kan ikke huske å ha lest en positiv artikkel. Derfor er det viktig at man forteller om folk som gjør en god jobb. Det vil i lengden gjøre det attraktivt for alle å være flinke, sier Robsahm.

Skaper trygghet

At brukere og tilbydere gir korrekte tilbakemeldinger, skaper en stor og naturlig trygghet.

– Vi har vært i kontakt med alle håndverkere som er registrert på våre sider, sier daglig leder Håvard Bungum i mittanbud.no. – Når du får et tilbud på et anbud hos oss kan du være sikker på at håndverkeren er registrert, ekte og at han har godkjent at han ikke utfører svart arbeid.

På nettsidene har du anledning til å se hva tidligere kunder forteller om utført arbeide. Derfor er det også satt opp sikkerhetsfiltre som skal hindre svindlere fritt spillerom.

– Det er uhyre viktig at våre kunder er trygge på at evalueringene er reelle. Dersom det opprettes en

Her finner du håndverkere på nett:

www.mittanbud.no
www.anbundstorget.no
www.finn.no
www.godtjobba.no
www.praxxis.no

Dårlig inneluft er direkte helsefarlig,
rens ventilasjonen!

Ventil og kanal som de kan se ut.
De kan noen ganger være helt tette.

Ventilasjonskanalene er blitt helt rene
og bidrar til et sunt inneklima.

Fast pris på standard enbolig 2990,-
Prisen inkluderer rensing av hele anlegget med inntil 6 punkter.

Mer informasjon finner du på vår hjemmeside: www.powerclean.no

Ring gratis: 800 35 300

POWER CLEAN VENTILASJON AS
-spesialister på rensing av ventilasjon-

Halden, Fredrikstad, Sarpsborg, Moss, Oslo, Skien, Porsgrunn, Larvik, Sandefjord, Tønsberg, Horten, Holmestrand, Drammen, Kongsberg, Lillestrøm, Hønefoss.

negativ evaluering får alle impliserte parter beskjed, og håndverkeren har tilsvarsrett. Samtidig er det også fare for at noen ønsker å påvirke noe i positiv retning. Dette har vi også mekanismer for å avsløre.

Folk er fornøyd

Tall fra Forbrukertvistutvalget (FTU) kan tyde på at folk blir mer fornøyd med håndverkstjenestene. Fra 2008 til 2010 steg antall klagesaker fra 153 i året til 225. I 2011 hadde tallet sunket til 185 til tross for at antall saker totalt hadde steget.

– Antall klager på våre nettsider har også sunket dramatisk. Da vi startet med evalueringene i 2008 hadde vi en til to negative omtaler vi behandlet i uken. Nå har vi ikke flere enn en til to i måneden, sier Breivik i anbudstorget.no.

Mittanbud.no har siden oppstarten i 2009 utestengt 600 bedrifter fra sidene. Bungum forteller at de går inn i fysisk dialog med hver enkelt håndverker.

– Vi ser at dette er en markedsplass som fungerer veldig godt. Vi bruker mye ressurser på å sjekke trafikken på nettsidene. Fram til i dag er det skrevet 7 500 evalueringer på konkrete oppdrag. Vi sjekker at disse er korrekte, men vi sjekker også hver eneste håndverker som ønsker å være registrert på våre sider. Dette gjør at det er lite rom for å være useriøs. Tallene våre viser at ni av ti evalueringer karaktersettes nest høyest eller høyest på skalaen. Det er vi meget tilfredse med, sier Bungum.

I tillegg samarbeider tjenesten med Byggmesterforbundet og vasker registeret mot deres register. Dermed har man alltid oppdaterte lister på hvem som kan skilte med mesterbrev eller ikke.

– Vi er ekstremt opptatt av pålitelighet. Vi lever av at folk kan stole på det de leser på våre nettsider, derfor er vi nøye med dette, sier Bungum.

Når det oppstår konflikt mellom håndverker og forbruker har ikke formidlingstjeneste på nett ansvar overfor noen av partene.

– Vi hjelper kun til med formidlingen av anbudet ut til håndverkerne. Når de igjen tar kontakt for å komme på befaring er det til syvende og sist forbrukeren som må sjekke referanser og liknende på hver håndverker. Det er viktig at man skriver vanntette kontrakter. Deretter er det andre instanser enn vi som må avgjøre hvem som har rett eller galt i en tvistesak, sier Breivik.

Ifølge Breivik er det forsinkelser og priser som er gjengangere når folk er misfornøyde.

– Det hender også at vi får henvendelser på negative evalueringer, men da viser det seg stadig at den negative evalueringen er lagt inn på feil firma. Mange firmaer i forskjellige kommuner kan ha ganske like firmanavn. I det store og det hele løser alt slikt seg veldig greit, sier Breivik. *dek@huseierne.no*

Sjekkpunkter når du skal finne håndverker:

1. Sjekk referanser
Før du inngår en avtale er det alltid lurt med en referansesjekk av håndverkerne du planlegger å engasjere. Be dem gjerne om flere referanser.

2. Brønnøsundregisteret
Sjekk firmaets organisasjonsnummer i Brønnøysundregisteret. Her kan du blant annet finne ut om firmaet eventuelt skulle være konkurs, samt offisielle kontaktpersoner og lignende. Dersom du ikke finner firmaet i Brønnøysundregisteret, bør du velge et annet firma.

3. Kontrakt
Huseiernes Landsforbund har utarbeidet kontrakt for håndverkertjenester på fast eiendom. Kontrakten er gratis for medlemmer. Forbrukerrådet anbefaler å velge håndverkere som vil bruke standardkontraktene (Byggeblankett 3501 og 3502) fra Standard Norge. Last ned kontraktene gratis hos Standard Norge.

4. Mesterbrev
Å bruke en mester gir en viss sikkerhet for at vedkommende kan faget sitt. Om en håndverker er mester, vil ofte fremgå av nettsiden eller telefonkatalogen, men kryssjekk gjerne med mesterregisteret.

5. Sentral godkjenning
Slik finner du håndverker:
Er tiltaket søknadspliktig, bør du velge en håndverker som har sentral godkjenning for ansvarsrett. Dette er en ordning hvor foretak kan få en godkjenning for hele landet basert på forskriftsfestede kriterier. Firma uten sentral godkjenning må søke lokal godkjenning for å gjennomføre søknadspliktige tiltak. Mer informasjon finner du hos Direktoratet for byggkvalitet.

Kilde: Forbrukerrådet

Foto: Simone van den Berg / Scanstockphoto.

BOLIGSALGSRAPPORTEN
- tryggere bolighandel

La en dyktig takstmann med sertifikatene i orden gjøre en grundig vurdering av boligen. Be om Boligsalgsrapport. Når selger og kjøper har samme oppfatning av boligens tilstand, blir det sjelden bråk i etterkant.

NORGES TAKSERINGSFORBUND

Norges TakseringsForbund er organisasjonen for takseringsforetak i Norge, og representerer de fleste av landets takstmenn.

JAMAX®
Stillassystemer

Norges mest solgte

56 30 41 00 • ALUTEC.NO

Huspakke 1

Kan bygges som **A** eller **B**
Totalvekt kun 170 kg

PAKKEPRIS
15.300,- inkl. mva.

Hvorfor JAMAX?
- Din **SIKKERHET** ved maling og vedlikehold **i høyden**
- Mange fornøyde brukere
- Enkel og hurtig montering
- Typegodkjent kl.3
- Prisgaranti

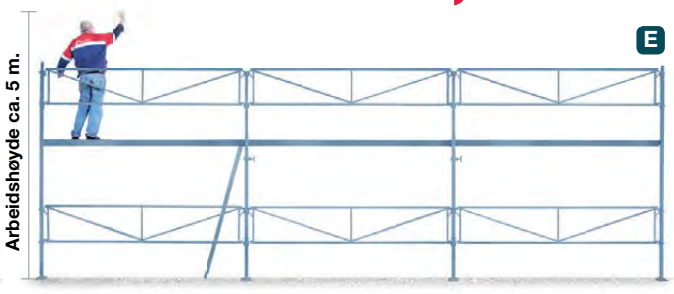
VÅR TILBUD
v/bestilling før 15/4-2013

Huspakke 2

Kan bygges som **C** eller **D** eller **E**
Totalvekt kun 280 kg

NORSKPRODUSERT

PAKKEPRIS
24.800,- inkl. mva.



JAMAX Stillassystemer | JAMAX Rullestillas | JAMAX Flytebrygger

ALUTEC AS | Industrivegen 43 | 5200 OS
56 30 41 00 | info@alutec.no | **alutec.no**
Org.nr.: 941 935 400 MVA

Rett i sprekken

Det er ikke hver dag jeg lar meg begeistre av nyheter om ekspanderende fugemasser og isoleringsmaterialer, skriver direktøren for Klima- og forurensningsdirektoratet på sin blogg. Men nå kommer det meldinger fra byggebransjen som virkelig er til å juble av, mener Ellen Hambro. Bransjen har inngått en avtale om å slutte å bruke fugeskum som inneholder verstingstoffet mellomkjedete klorparafiner. Fugeskum trenger ikke inneholde miljøgifter for å tette sprekker og hulrom på en god måte.

– Må slutte å pushe forbrukslån

– Deler av finansbransjen har en urovekkende pågåenhet. Den må slutte med å pushe kredittkort på unge, sier forbrukerminister Inga Marte Thorkildsen til Dine Penger i forkant av et seminar om gjeldsproblemer og forbruksgjeld. Hun påpeker at de som opptar forbrukslån ofte er de som er minst er i stand til å betjene slike lån. Lett tilgjengelige penger kan ødelegger fremtiden til mange.
Foto: Thomas Olsen.

sett&hørt

"Vi har talsmenn for sommerfugler og frosker, men hvem snakker for boligkjøperne?"

Boligforsker og førsteamanuensis Berit Irene Nordahl i Aftenposten

Tenk brannsikkerhet på reise

250 000 nordmenn vil i løpet av året reise til New York. Innkvartering 30 – 40 etasjer over bakkeplan innebærer andre utfordringer enn å overnatte i lave bygninger. Moderne skyskrapere er gjerne godt brannsikret med brannbegrensende konstruksjoner og automatiske slokkeanlegg. I eldre bygninger kan brannsikkerheten være mer varierende, både når det gjelder brannvarsling, slokkeanlegg og rømningsforhold. Norsk brannvernforening og Europeiske Reiseforsikring ber folk sette seg inn brannsikringstiltak og evakueringsplaner, og ta med reiserøykvarsler.

Barberskum på speilet

Lei av speil som dugger når du kommer ut av dusjen? Speil dugger fordi glasset i speilet binder vanndampen til seg, skriver Klikk.no. Kliner du barberskum utover speilglasset, kan du hindre dugging. Skummet inneholder ingredienser som har evne til å binde seg til glass samtidig som de har liten eller ingen evne til å binde seg til vann, forklarer professor Leiv K. Sydnes ved Kjemisk institutt, Universitetet i Bergen. Foto: Natthawat Wongrat / Scanstockphoto.

Nå må gutta sitte

Forhandlerne av hyttedoer har nesten helt sluttet å selge toaletter uten urinseparering, melder Hytteliv. Det betyr at også gutta må sitte når de skal tisse. Fem av seks dobesøk er for å urinere. Derfor er urinseparering smart. Det gir mindre volum som skal håndteres, mindre lukt og raskere nedbryting. Og har du forbrenningstoalett øker kapasiteten kraftig samtidig som du sparer strøm eller gass.
Foto: Roman Ivaschenko / Scanstockphoto.

Håndverk i tiden

Ute i verden fokuseres det mer og mer på håndverk, kvalitet, identitet og autentisitet. Folk er ikke like opptatt av mote som tidligere, men av levetid sier Bjørg Owren i Ifi til Maleren. Flere av oss er lei masseproduksjon og "billig, billig". Folk blir mer nyansert i det de etterspør. Det blir et marked for det som er håndlaget.

– Folk setter pris på kvaltitet og det som er utført av en nennsom hånd. Det må malermesterne utnytte, mener hun. De må fortelle oss hva de kan.

Deltok i husokkupasjoner

AP-politiker Libe Rieber-Mohn innrømmer i Kapital at hun deltok i husokkupasjoner på Vålerenga og Grünerløkka som ung. I et nærgående portrett kommer det frem at hun vokste opp i blokk på Bøler, i en umøblert drabantbyleilighet med helgenportretter av Mao på veggene. Selv har hun flyttet vestover, men hun kjemper innbitt for å beholde Munch på Tøyen. Foto: Brage Aronsen / Scanstockphoto.

Norges høyeste trehus

Landets hittil høyeste trehus er åtte etasjer høyt. I løpet av kort tid har håndverkere satt opp det som skal bli til 254 nye hybler for studentene på Universitetet for miljø og biovitenskap i Ås. Husene er bygget i massivtre fra Østerrike og har passivhus-standard.

Kritiske stemmer har pekt på de store lydutfordringene med massivtre. For å være på den sikre siden legges det inn masse i både himling og gulv, dobbelt opp i forhold til det som er vanlig, for å unngå støyen som oppstår som følge av at treverket leder lydbølgene bedre enn betong, skriver Teknisk Ukeblad.

sett&hørt

"I og med at staten lager noen regler med høyre-hånden (krav om 15 % egenkapital) og praktiserer andre regler med venstrehånden (fullfinansiering via startlån), har ikke kravet til 15 prosent egenkapital fått den effekt det kunne hatt."

Tom Staavi, Dine Penger

Tøyer strikken

Den lave renten har gjort det mulig for enkelte å tøye lånestrikken til det yt-terste, skriver Dagens Næringsliv. De aller fleste har rom i økonomien til å tåle et rentehopp, men det er en liten gruppe som bekymrer forbrukerøkonomene.

– For dem som har høy belåning vil selv en liten økning i renten gi store ut-slag i de månedlige kostnadene. Jo større lån i forhold til inntekt, jo mer sårbar er du for renteøkning, sier Christine Warloe i Nordea til avisen. Foto: Matka Wariatka / Scanstockphoto.

Hortensia kan skifte farge

Hortensia reagerer på hvilken pH vannet har. Hvis vannet er surt, det vil si har en pH-verdi under 7, vil blomstene bli blå. Vann som har pH-verdi over 7 er basisk, og vil gi rosa blomster, opplyser Opplysningskontoret for blomster og planter. Vannet vi har i springen er ofte basisk, og når vi vanner en plante med blå blom-ster med basisk vann, vil blomstene langsomt bli mer rosa Det er spesielt stoffet aluminiumsulfat som gir den blå fargen, og dette stoffet tas opp i røttene når vannet har lav pH.

createurene.no

Når ble taket sjekket sist?

Et tøft klima og stor påkjenning fra 4 årstider gjør at norske tak er utsatt for stor slitasje. Er du tidlig ute med å avdekke skader og mangler, kan du spare mye penger ved å utbedre disse i tide. Nortekk har nesten 30 års erfaring med kontroll, service og utbedring av tak. Vi har gode referanser og tar ansvar for at taket ditt overlever i mange år framover!

Vi gjør en befaring av taket ditt – uten forpliktelser!

Kontakt oss på tlf. 63 87 15 50 eller e-post: post@nortekk.no for uforbindtlig befaring og tilbud.

NorTekk AS utfører alt arbeid innen tak-, blikk- og membrantekking. Vi er 39 ansatte, holder til på Skedsmokorset og har siden 1982 tekket over 4 millioner m^2 med tak.

NORTEKK A·S

Industriveien 9C
2020 Skedsmokorset
Tlf: 63 87 15 50 Fax: 63 87 15 60

Epost: post@nortekk.no
www.nortekk.no

hus & bolig spør;

Shahzad Rana, IT-grunder og teknologidirektør i Microsoft

Fra Karachi til Klepp

Det er ikke sikkert du kjenner navnet på mannen som sørget for at du slipper å forlate sofaen for å betale regninger og som lærer dagens ungdom om økonomistyring på TV, men du kjenner garantert igjen ansiktet til Shahzad Rana.

TEKST: **LINDA ØRSTAVIK ÖBERG** ILLUSTRASJON: **HERB**

Allerede som syvåring kom du til Norge fra Pakistan, var overgangen stor?
– Deler av oppveksten min var i enebolig utenfor Sandnes, og det er ikke noe å legge skjul på at overgangen fra Karachi til Klepp barneskole var en stor omveltning. Jeg husker godt hvordan alt var nytt og annerledes, men det gikk veldig bra. Barn har en utrolig evne til å tilpasse seg, og er ofte enklere å integrere.

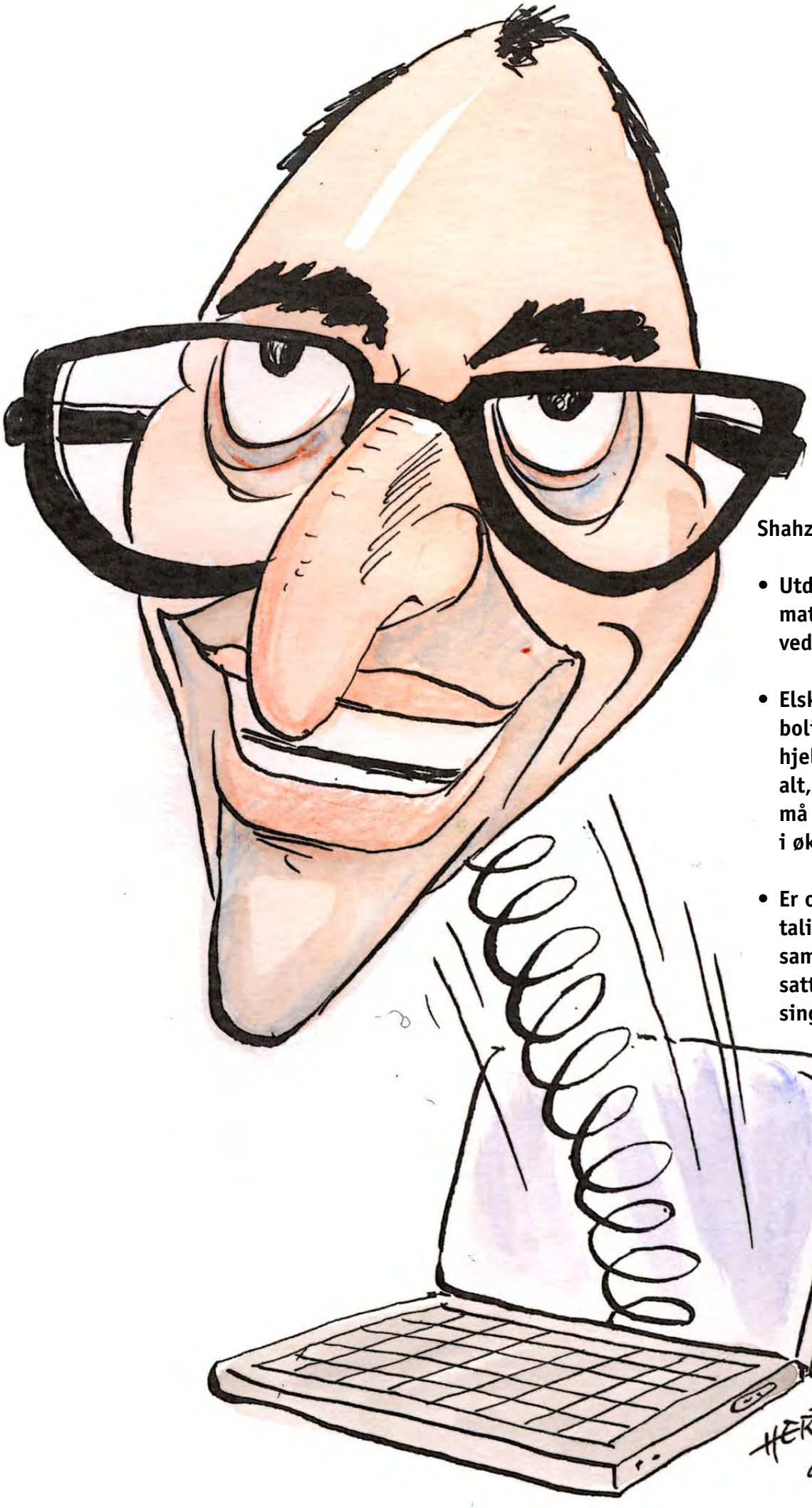
Husker du den aller første boligen du kjøpte?
– Ja, det skal jeg love jeg gjør. Jeg måtte fullfinansiere boligen, og ble svett bare ved å tenke på gjeldsbyrden. Det var et gammelt hus fra begynnelsen av 1900-tallet, fullstendig oppussingsobjekt på Skøyen. Oppussingen varte i ti år, og når vi begynte å nærme oss slutten var det bare å begynne på igjen. Det å eie hus betyr evigvarende vedlikehold.

Hvordan havnet du på Ullern?
– Jeg har bodd i alt fra leilighet til blokk, rekkehus enebolig, tomannsbolig og firemannsbolig, og alt har sin sjarm. Men med fire barn trengte vi etter hvert mer plass, og vi flyttet fra rekkehus på Ullern til firemannsbolig på Ullern – ikke lange flytteveien. Her er livet og naboforholdet fantastisk, og det er nesten som å bo i kollektiv igjen. Her passer vi barna til hverandre når det trengs, samarbeider om det meste og alle tar i et tak når det er vedlikeholdsarbeid som må gjøres. Mye mer sosialt, og mye mindre arbeid enn hvis man bor i enebolig.

Du har selv grunnlagt hele fire suksessfulle databedrifter, var det dette du drømte om som liten?
– Helt siden tiårsalderen har jeg vært veldig interessert i data, så teknologi og IT var en naturlig vei for meg å gå. Jeg har mesteparten av utdannelsen min fra Universitetet i Oslo, og er utdannet innen informatikk og lingvistikk. Jeg har i tillegg til IT mellomfag i urdu og persisk. Jeg tok en pause fra studiene i 1992 og har dessverre aldri rukket å fullføre de, men jeg er fornøyd med hvor jeg er i dag. Bedriftene mine har gått bra, og den siste, Questpoint, ble solgt videre i romjulen.

"Det er ikke noe å legge skjul på at overgangen fra Karachi til Klepp barneskole var en stor omveltning."

Du er vara i Oslo bydelsstyre, representerer Høyre i Ullern bydelsutvalg og er leder av kriminalitetsforebyggende råd. Hvorfor?
– Jeg er alltid nysgjerrig på nye ting, og jeg mener at det er viktig å gi av seg selv hvis man føler at man kan bidra med noe. At jeg havnet i politikken var litt tilfeldig, men jeg ser nå at det å jobbe lokalpolitisk er utrolig givende fordi det er så kort vei fra beslutning til handling. Arbeidet i kriminalitetsbyggende råd er interessant på mange måter. Her jobber vi blant annet for å sikre lokalmiljøet med lys og trygge rom. Trygghet i landskapet er med i beregningene for eksem-

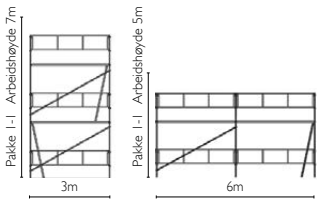


Shahzad Rana (45)

- **Utdannet innen informatikk og lingvistikk ved Universitetet i Oslo.**
- **Elsker livet i firemannsbolig der naboene hjelper hverandre med alt, og mener at foreldre må involvere barna mer i økonomien.**
- **Er opptatt med å digitalisere offentlig sektor samtidig som han har satt i gang storoppussing hjemme.**

Villapakker

Norskprodusert aluminiumstillas



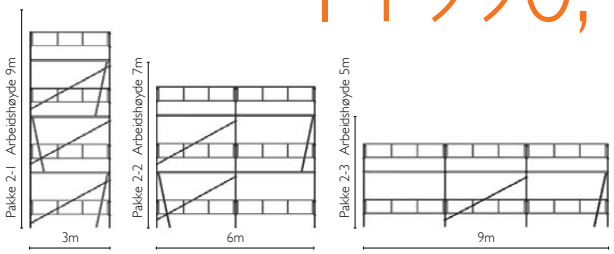
ALUSAFE STILLAS

ALUSAFE rammestillas er en billig og smart ulykkesforsikring. Det er lett, enkelt å montere og tar liten plass.

PAKKE 1

Kan bygges som 2 etasjer på 3 meter lengde eller som 1 etasje på 6 meter lengde. Max gulvhøyde er ca 5 meter.

Tilbudspris kun **14 990,-**



PAKKE 2

Kan bygges som 3 etasjer på 3 meter lengde, som 2 etasjer på 6 meter lengde eller som 1 etasje på 9 meter lengde. Max gulvhøyde er ca 7 meter.

Tilbudspris kun **23 500,-**

Gavlevegg, norskprodusert aluminiumstillas, rammestillas 9,2m x 8,1m

Tilbudspris kun **33 990,-**

Frakt kommer i tillegg. Forbehold om prisendringer.

STILLAS GRUPPEN

Ring 52 84 64 00
for nærmere informasjon.
www.stillasgruppen.com

pel når nye boligblokker bygges, og man tenker hele tiden på å unngå skyggesoner der kriminalitet lett kan skje. Dette er problemstillinger som de fleste kan relatere seg til, og som har mye å si for hvor trygge vi føler oss når vi går hjem.

Gründer, lokalpolitiker, programleder, utallige styreverv og fritidsaktiviteter. Hvordan får du tid til alt?

- Ja jeg driver på med mye forskjellig, og synes selv at jeg er heldig som får gjøre så mange ting som jeg har glede av. Jeg sier ja til mye, men nei til enda flere aktiviteter. Men jeg er svak for nye utfordringer, så det gjør litt vondt hver eneste gang jeg må si nei til spennende prosjekter fordi jeg rett og slett ikke har tid. Det blir dessverre ofte lange dager, men jeg har en fantastisk familie som lar meg dyrke både jobb og fritidsinteresser.

"Det er ingen menneskerett å bo innenfor ring 1 i Oslo eller i sentrum av de store byene. Har du ikke råd så bør du flytte eller spare, det er faktisk så enkelt."

Mountainbike og motorsykkel, ikke helt slik vi ser for oss datanerden?

- Hehe, nei det er sant. Jeg har lenge også vært så heldig at jeg har fått dyrket interessen for mountainbike og motorsykkel på ferieturer, men nå har familien gjennomskuet meg. De har lært og regner med at jeg alltid har baktanker med Spania-ferien i form av banekjøring med motorsykkel utenfor allfarvei, så i år har jeg lovet at det bare blir familiekos med strand og hotell. Det er lett å havne i tidsklemma, så det er fint når man har tid til å dele de små gledene sammen med familien.

Slapper du noensinne av?

– Jeg elsker å slappe av i sofaen, så ja det gjør jeg. Sofaen er det mest kreative hjørnet jeg har, og når hele familien har lagt seg så har jeg mine rolige timer med alenetid. Da er det stille i hele huset, og jeg har masse tid til å tenke, reflektere, slappe av og komme med nye ideer. I dagens samfunn er det mye som stjeler tid hele tiden, alt fra mobiltelefoner til fritidsaktiviteter, så denne alenetiden er på mange måter blitt en luksusvare.

Hvordan kom du på ideen om Norges, og muligens Europas, første nettbank?

– Det var så enkelt og greit som at jeg satt i sofaen og irriterte meg grønn over at jeg måtte forlate huset, kjøre til sentrum, parkere bilen, trekke kølapp, stå i kø og vente

på tur kun for å få betale regningene mine. Jeg tenkte at det måtte jo være mulig å bli kvitt pengene sine på en enklere måte. Jeg tenker alltid at hvis man har en idé som kan gjøre hverdagen enklere for folk, så må man realisere den.

Du lærte ungdommer om økonomistyring i Teenage boss, hva lærte du selv av denne jobben?

– Først av alt så lærte jeg at vi må bli flinkere til å snakke med ungdommene om økonomi, at vi rett og slett må ut av komfortsonen. Vi vil at barna våre skal skjermes fra familiens perioder med trang økonomi og strekker oss langt for at barna skal få alt de trenger, men noen ganger så er det kanskje greit å involvere dem litt. Mange av ungdommene som var med hadde lite forkunnskap og kjennskap til hva det faktisk kostet å drifte en hel familie, men etter litt tid bak roret så fikk de forståelse for at man ikke alltid har råd til å kjøpe alt. Det er foreldrenes ansvar å lære barna dette, men jeg synes selv det var litt på kanten når min egen 11- åring ville styre familiens økonomi etter å ha sett programmet på TV. Jeg lærte at hvis du gir ungdommen ansvar, så tar de den muligheten – og gjør en skikkelig jobb.

Er det synd på dagens unge som skal inn på boligmarkedet?

– Jeg må innrømme at jeg er glad at jeg ikke er førstegangskjøper i dag, for det er helt klart store utfordringer i dagens marked. Samtidig er det mye syting og høyt forbruk som går til egenpleie og annen luksus. Jeg tror vi tenker mer kortsiktig, lever mer i øyeblikket og bruker mer penger på oss selv enn vi gjorde før. Før planla man mer og var opptatt av å betale ned lånet raskest mulig, mye på grunn av høye renter. Alt var ikke nødvendigvis enklere eller bedre før. Jeg husker selv når jeg kjøpte min første bolig med 100 prosent belåningsgrad, jeg var vettskremt.

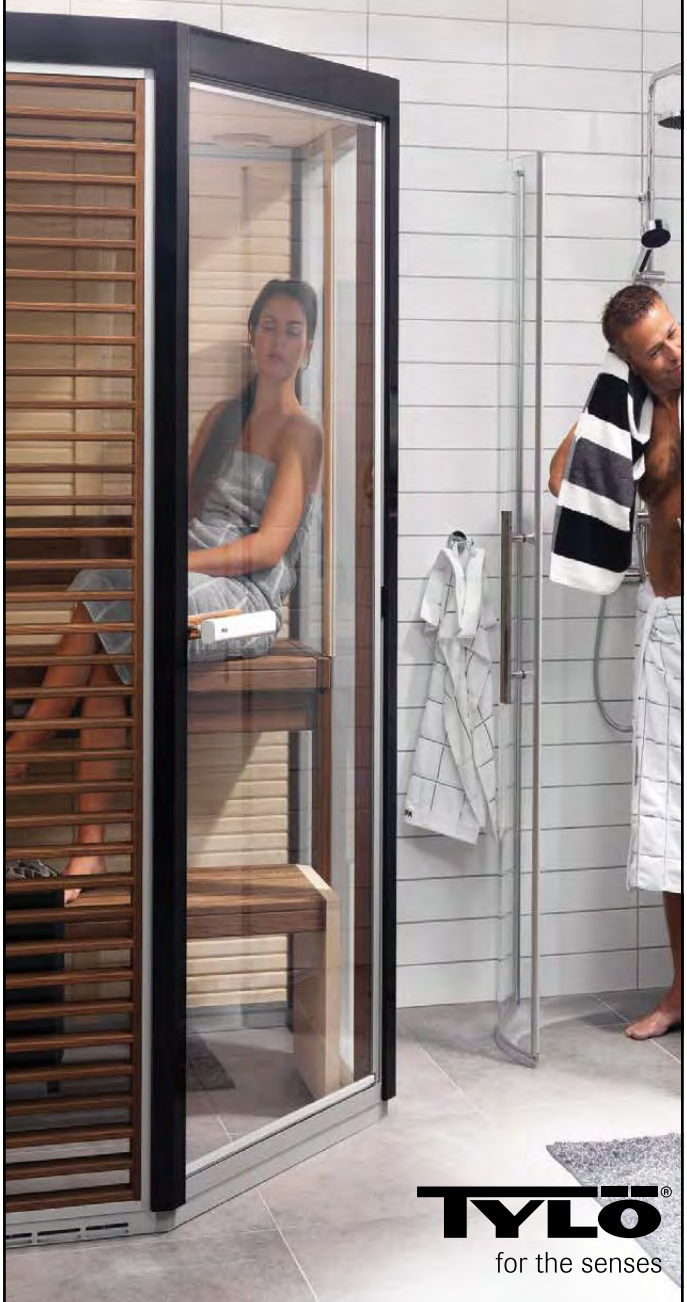
Har du noen gode råd til de som drømmer om å kjøpe sin første bolig?

– Det er ingen menneskerett å bo innenfor ring 1 i Oslo eller i sentrum av de store byene. Har du ikke råd så bør du flytte eller spare, det er faktisk så enkelt. Sett opp et regnestykke for hva det koster å leie kontra å eie. Det er fortsatt gunstig å eie egen bolig i Norge. Jeg tror at de fleste kan få seg en overraskelse, og at mange venter for lenge med å kjøpe seg bolig. Og det er ingenting galt med å bruke penger på luksus hvis du har råd, men man må prioritere. Man kan ikke bruke opp alle pengene man har på moro, for så senere å klage over at man ikke har råd til å kjøpe seg leilighet. *loo@huseierne.no*

-nytelsen
-for helse og velvære

IMPRESSION
badstuløsninger fra 1,3 m². Hjørnet på bildet tar bare 1,6 m². IMPRESSION TWIN gir deg dusj, steam og badstu i ett, på kun 2,1 m².

Dører og veggpartier kan kombineres på flere måter, slik at det passer til flere ulike løsninger, og krever liten plass.



TYLØ AS I postkasse@tylo.no I www.tylo.no

VOKT DEM FOR

Forebygg dyre vannskader.

Vannpyren herjer nådeløst over det ganske land. Hver eneste dag opplever over 200 familier å få hjemmet sitt oversvømt av vann. Installerer du Vannstoppen, har du alt på det tørre og slipper å bekymre deg for både vannpyrer og vannskader.

Får du lekkasje, vil Vannstoppen automatisk stenge vannet til boligen din. VB rørleggeren monterer den enkelt for deg.

GÅ INN PÅ VB.NO FOR MER INFORMASJON ELLER BESTILLING.

Kampanjeperiode fra 9.april - 30. juni

Kampanjepris fra

3.895,- Eks. montering

Ordinær pris 4.890,-

Som medlem i Huseiernes Landsforbund får du den fra

3.250,- Eks. montering

Når du har installert Vannstoppen får du redusert pris på boligforsikringen hos If.

Bestill vannstoppen på vb.no i dag!

d10.no

VANNPYREN!

skaff deg Vannstoppen.

HUSEIERNES LANDSFORBUND

if...

VB VARME & BAD

Vanntett kvalitet!

SAMBOERE: Sara Ørnevik (23) og Herman Kofoed (25) har ved hjelp av oppsparte midler, litt arv og en garanti fra Hermans mor klart å kjøpe bolig sentralt i Oslo. Ingen av dem hadde hatt økonomi til å klare dette på egenhånd.

Veien til egen bolig

Regjering, kredittilsyn og sentralbank ønsker å dempe temperaturen i boligmarkedet. Innskjerpede krav til boligkjøpere skaper utfordringer for nyetablerere. Men er det virkelig så ille som vi liker å tro?

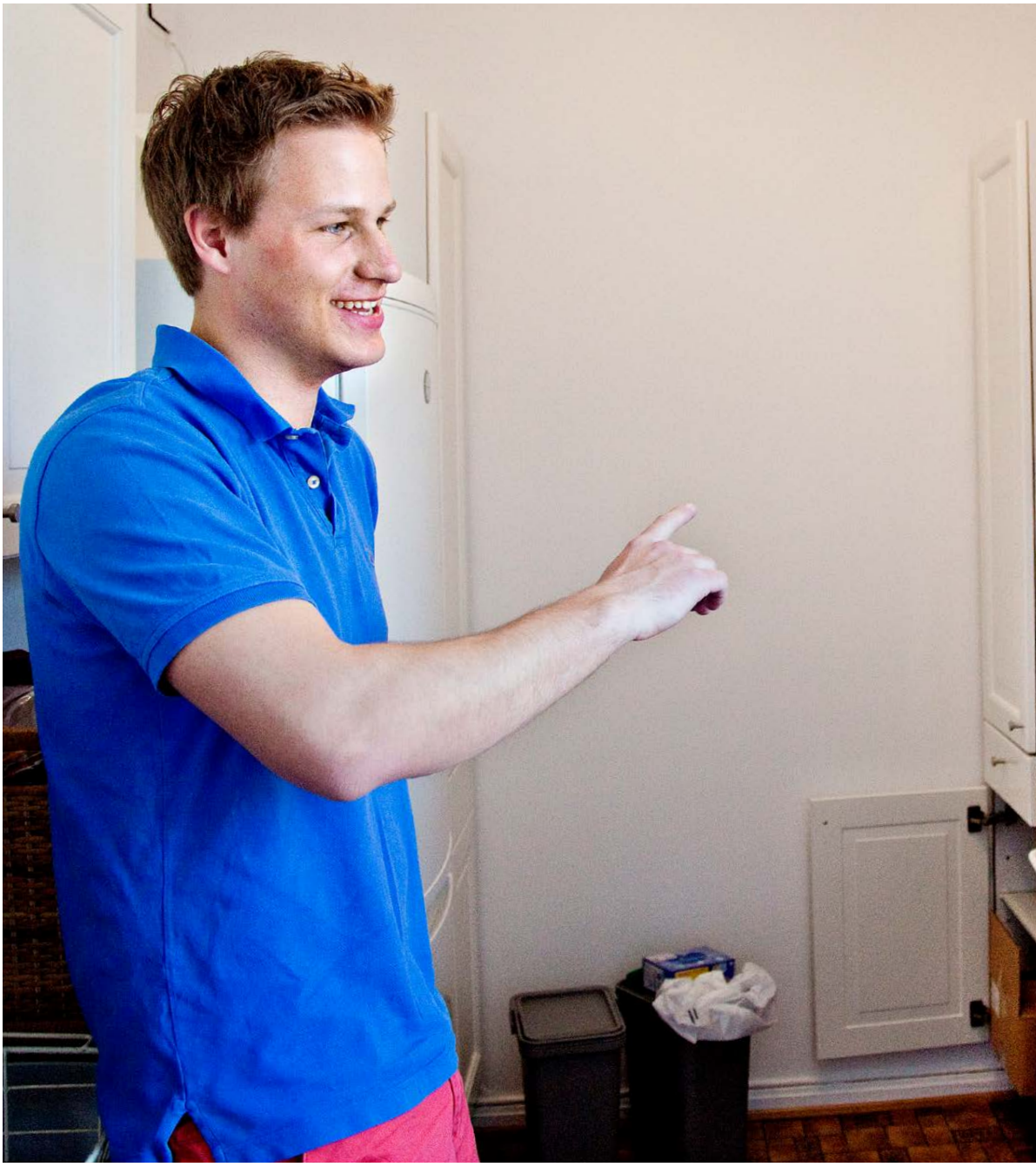
TEKST: **DAG ERIK KONGSLIE OG NINA GRANLUND SÆTHER**
FOTO: **BARBRO FAUSKE STEINDE**

Sara Ørnevik (23) og Herman Kofoed (25) har akkurat fått nøklene til sin første bolig. Etter å ha vært på mange visninger og deltatt i flere budrunder er de to jusstudentene endelig blitt lykkelige eiere av en treroms på Hovin i Oslo. Det er god plass til en svingom på stuegulvet. Kun en seng og et TV-apparat har kommet på plass, resten av møblene må de bruke de neste dagene på å flytte.

– Vi var egentlig på jakt etter to rom og kjøkken, men måtte gi opp. Leilighetene gikk ofte flere hundre tusen kroner over takst, forteller Sara.

For det unge paret var det viktig å bo sentralt og i nærheten av offentlig transport. De ønsket seg også til et stille strøk uten for mye uteliv i helgene. De oppdaget ganske fort at mange andre var i samme ærend. Etterspørselen etter oppussingsobjekter var også veldig stor, og de konkluderte med at det ikke nødvendigvis ville lønne seg å pusse opp selv.

De mistet nesten troen på at de skulle klare å kjøpe noe, og Herman hadde så å si gitt opp. Men så klarte Sara å overtale ham til å bli med på enda en visning – for å se på en treroms.



AVVENTER: De røde flisene på veggen er ikke helt i motebildet, og planløsningen kunne vært langt bedre, men Herman Kofoed og Sara Ørnevik MÅ ikke pusse opp straks.

– Det var en søndag i slutten av januar, og det snødde som bare det, derfor var det ikke så mange andre på visning. Taksten var på 2,5 millioner. Vår absolutte smertegrense økonomisk var i underkant av 2,3 millioner, forteller Herman.

– Ingen andre la inn bud, og selger aksepterte supplerer Sara. – Det var flaks. Vi klarte altså å få leiligheten til under takst. Kanskje hadde de sympati med oss siden vi var førstegangskjøpere?

Nødvendig å spare

Inngangsbilletten til boligmarkedet i dag er 15 prosent av kjøpesummen. Dette er det du må kunne stille av kontanter for å få lån til å kjøpe den boligen du vil ha. Det er dette som kalles egenkapitalkrav og som kredittilsynet har satt som betingelse for at du skal få kjøpe bolig. Dette er selve inngangsbilletten for å bli boligeier. Men det er slettes ikke første gang det stilles krav til deg hvis du ønsker å etablere deg.

– Da jeg bygde hus var jeg faktisk nødt til å vise til fem år med sparing. Det var nærmest tvangssparing. Kunne du ikke vise til fem års sparing, fikk du heller ikke lån. Det fantes altså andre krav enn egenkapitalkrav. Det var jo litt av en inngangsbillett det også. Derfor blir det helt feil å grave seg ned og tro at boligmarkedet er et riddersprang unna. Å bli boligeier er kanskje nærmere enn mange tror, sier direktør Peter Batta i Huseiernes Landsforbund.

Battas 6 etableringstips

1 Meld deg inn i boligbyggelag
Medlemsavgiften beløper seg normalt på 2 – 300 kroner i året. Vær medlem i flere, få ansiennitet og «snik» i boligkøen.

2 Søk om startlån og bostøtte
Selv om du ikke tror du har krav på startlån eller bostøtte, har du ingenting å tape på å søke. Undersøkelser viser at langt flere får enn de som egentlig har krav på det.

3 Kjøp billig og puss opp
Unge trenger å bygge rede. Kjøp en kasse øl, inviter venner og få hjelp til å pusse opp en billig bolig. Tjen egenkapital på det.

4 Søk utenfor pressområdet
I de større byene er det rift om sentrumsnære boliger. Bosett deg en periode litt lenger ut og jobb deg innover mot sentrum etter hvert.

5 Bo lenger hjemme
Har du muligheten, bør du bo hjemme litt lenger samtidig som du sparer penger. Ingen flytter hjemmefra så tidlig som oss nordmenn.

6 Jobb ved siden av studier
Ingen jobb ved siden av studiene er latskap og dumskap. Studer samtidig som du tjener penger til sparing.

Både Sara og Herman har jobb ved siden av studiet. Derfor har de også klart å sette av penger til BSU. De hadde imidlertid ikke hatt nok egenkapital hvis ikke Herman hadde arvet 500 000 kroner. Uten hadde de sannsynligvis måttet vente til de var ferdig med utdannelsen.

– Å leie koster nesten like mye som å betale på et lån. Sentralt i Oslo må man betale 8 - 9 000 kroner pr. måned for en liten leilighet. Jeg bodde tidligere sammen med to venninner. Jeg hadde et soverom på seks kvadratmeter, likevel måtte jeg betale 5 000 kroner pr. måned, forteller Sara. Hun er fra Kristiansand og var nødt til å flytte til hovedstaden. Herman var heldigere. Han er fra Oslo, og bodde hjemme til han var 23.

Tallenes tale

Siden 1985 og frem til i dag har boligprisene steget omtrent fem og en halv gang. I samme periode har lønnsnivået i Norge steget tre og en halv gang. Allikevel bruker en gjennomsnittsnordmann i Norge i dag mindre av sine totale inntekter på å betjene boliglånet enn den gang. Det skyldes det ekstremt lave rentenivået.

Har man lånt 85 prosent av kjøpesummen til en gjennomsnittsbolig på 120 kvadratmeter, ville man i 1985 bruke 85,7 prosent av lønnen på renter og avdrag. I 2011 kunne man nøye seg med å bruke 68,6 prosent av lønnen, viser beregninger Hus & Bolig har gjort. Aller dyrest var det i 1987 og 1988. Rentenivået var skyhøyt, og da

holdt det ikke med én lønn: Renter og avdrag utgjorde da henhholdsvis 120,1 og 115,2 prosent av inntekten. I 1995 trengte man bare å bruke 41,7 prosent av lønnen.

– Dette tallet har variert med årene, men vi ligger helt klart på nedsiden av hva som kan kalles normalen. Skulle rentene plutselig øke til syv prosent ville vi måttet bruke 84 prosent av inntektene våre på å betjene boliglånet. Det ville vært på grensen, men en så drastisk og plutselig økning er det ingen grunn til å tro på, sier Batta.

Høyt forbruk og mye gjeld

Kunne vi spart mer? Det spør forbrukerøkonom Silje Sandmæl seg, samtidig som hun allerede egentlig sitter på svaret.

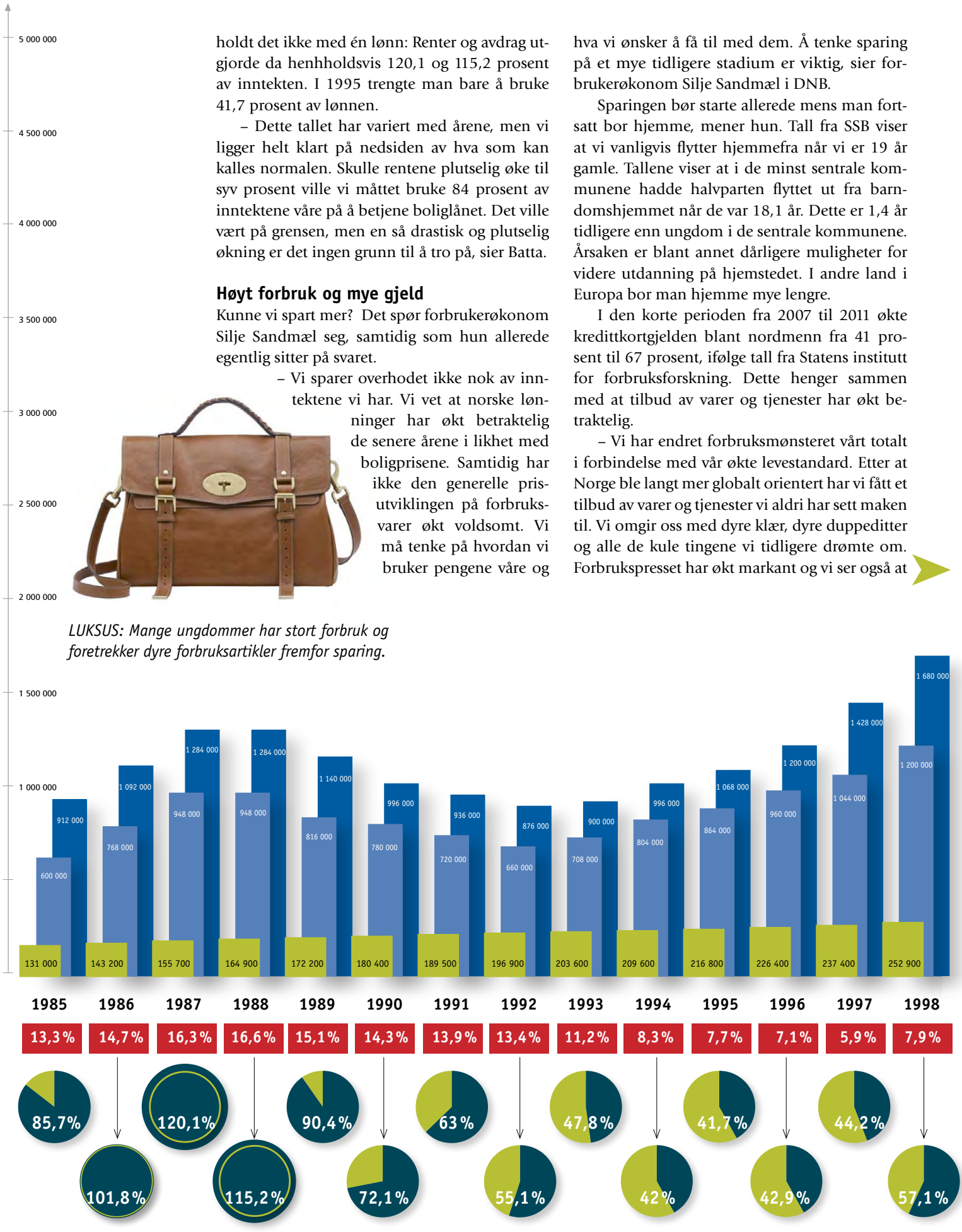
– Vi sparer overhodet ikke nok av inntektene vi har. Vi vet at norske lønninger har økt betraktelig de senere årene i likhet med boligprisene. Samtidig har ikke den generelle prisutviklingen på forbruksvarer økt voldsomt. Vi må tenke på hvordan vi bruker pengene våre og hva vi ønsker å få til med dem. Å tenke sparing på et mye tidligere stadium er viktig, sier forbrukerøkonom Silje Sandmæl i DNB.

Sparingen bør starte allerede mens man fortsatt bor hjemme, mener hun. Tall fra SSB viser at vi vanligvis flytter hjemmefra når vi er 19 år gamle. Tallene viser at i de minst sentrale kommunene hadde halvparten flyttet ut fra barndomshjemmet når de var 18,1 år. Dette er 1,4 år tidligere enn ungdom i de sentrale kommunene. Årsaken er blant annet dårligere muligheter for videre utdanning på hjemstedet. I andre land i Europa bor man hjemme mye lengre.

I den korte perioden fra 2007 til 2011 økte kredittkortgjelden blant nordmenn fra 41 prosent til 67 prosent, ifølge tall fra Statens institutt for forbruksforskning. Dette henger sammen med at tilbud av varer og tjenester har økt betraktelig.

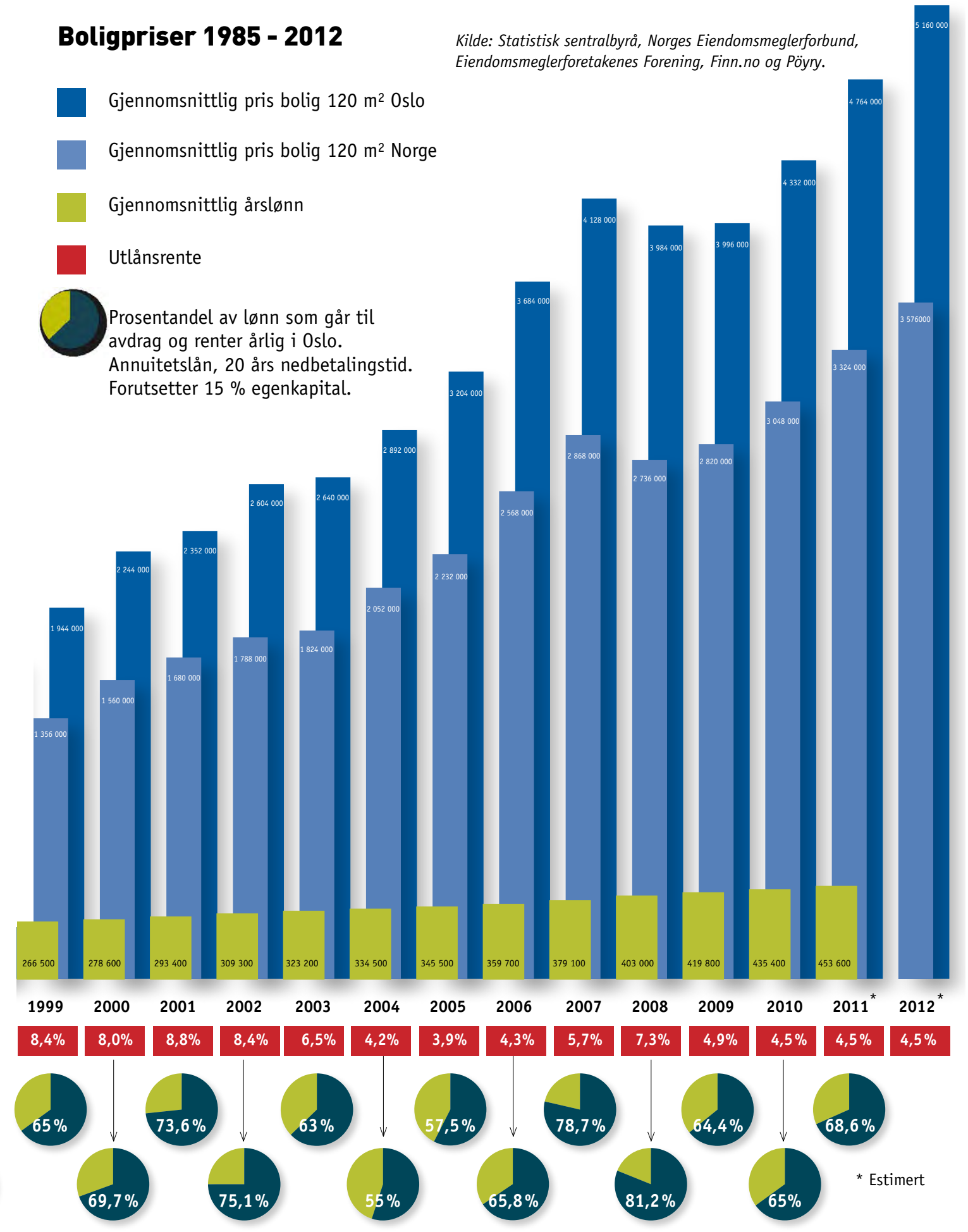
– Vi har endret forbruksmønsteret vårt totalt i forbindelse med vår økte levestandard. Etter at Norge ble langt mer globalt orientert har vi fått et tilbud av varer og tjenester vi aldri har sett maken til. Vi omgir oss med dyre klær, dyre duppeditter og alle de kule tingene vi tidligere drømte om. Forbrukspresset har økt markant og vi ser også at

LUKSUS: Mange ungdommer har stort forbruk og foretrekker dyre forbruksartikler fremfor sparing.



Boligpriser 1985 - 2012

Kilde: Statistisk sentralbyrå, Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendomsmeglerforetakenes Forening, Finn.no og Pöyry.



FØRE VAR: Herman Kofoed hadde litt mer egenkapital enn kjæresten Sara Ørnevik. Ennå har de ikke rukket å skrive samboeravtale, men de er enige om at det er viktig.

vi bytter ut tingene våre langt hyppigere. I tillegg har vi en ekstrem kafékultur i Norge. Vi ønsker å gå ut å drikke kaffe og spise. Dette går naturligvis på bekostning av sparing, sier Sandmæl.

Også boligjelden har økt. Gjennomsnittsnordmannen hadde nesten 1 million i lån i 2012. Unge par med små barn har dobbelt så stor gjeld, nærmere to millioner. Men også andre grupper har nesten like mye. Men disse tallene skjuler også høyt forbruk.

– Nordmenns totale gjeld har økt betraktelig, og det er flere faktorer som spiller inn. Aldri før har man sett flere seilbåter i båthavnene eller flere SUVer på norske veier som er finansiert gjennom boliglån. Gode betingelser gjør det attraktivt å låne penger med sikkerhet i boligen for å skaffe seg luksusvarer til en «billig» penge, sier Peter Batta.

Erling Dokk Holm, dekan ved Markedshøyskolen i Oslo, mener vår holdning til forbruk har endret seg gjennom årene.

– Det høye forbruket er et tegn på at klassiske dyder som sparing og nøysomhet ikke lenger er like viktige. Ser vi det fra et annet perspektiv, så er høyt forbruk også et uttrykk for at vi lever i et samfunn der ting og tjenester tillegges mening langt ut over selve nytteverdien. Hvis ingen syntes du er tøff når du kjører rundt i en svær firehjulsdrevet SUV, ville bilbutikkene hatt langt lavere salgstall. Nøysomhet var kjerneverdier i gårsdagens samfunn der et iøynefallende forbruk ble sett på som moralsk lavverdig. I dag er det i større grad slik at et høyt synlig forbruk gir folk en følelse av å være verdt noe, sier Dokk Holm.

Velg utkant

Leiligheten Sara og Herman har kjøpt, er velhold. Badet er relativt nytt, og veggene er nymalt. Paret vil gjerne pusse opp kjøkkenet som har store, røde, umoderne fliser mellom skaprekkene, og et fargesprakende vinylbelegg på gulvet, men de MÅ ikke. Planløsningen er heller ikke optimal, men den fungerer. De har som medlemmer av juristforbundet fått en rente på 3,35, men banken stiller krav om at de må tåle 5 prosent. Derfor vil de se an økonomien. Lånet er avdragsfritt til de er ferdig utdannet om to år.

Krav til komfort øker på alle områder. Ifølge SSB har størrelsen på boligen økt noe. Vi vil bo romsligere enn for 10 – 15 år siden. Det er også blitt langt vanligere med to bad.

Dokk Holm er forundret over at ungdom

ikke i større grad flytter til drabantbyene.

– Sett fra et økonomisk perspektiv er det klokt å bo billig den første tiden, for så å avansere etter hvert som man får bedre økonomi og mer midler. Det som taler mot drabantbyene er at de i dag skulle være sentrumsområdet uten for byens hovedsentrum. I dag er det ikke slik. Edda kino på Kalbakken i Groruddalen ble åpnet i 1966. I 1997 ble den lagt ned. Dette var den eneste kinoen i et område med et befolkningsgrunnlag på rundt 130 000 mennesker. Det er nesten ikke til å fatte at de ikke får ha en kino. Samtidig har de større byene god offentlig kommunikasjon, spesielt i Oslo, sier Dokk Holm.

Fra den dyreste bydelen i Oslo til den billigste skiller det omtrent 100 prosent i pris, ifølge eiendomsmeglerbransjens boligprisstatistikk.

– Det forteller oss at ungdom må tenke bredere når de velger seg sin første bolig. Det er overhodet ingen menneskerett å bo i sentrum. Kjøp det du har råd til, og jobb deg videre derfra, er den klare tale fra Batta.

Batta mener det også ville vært bra på flere måter.

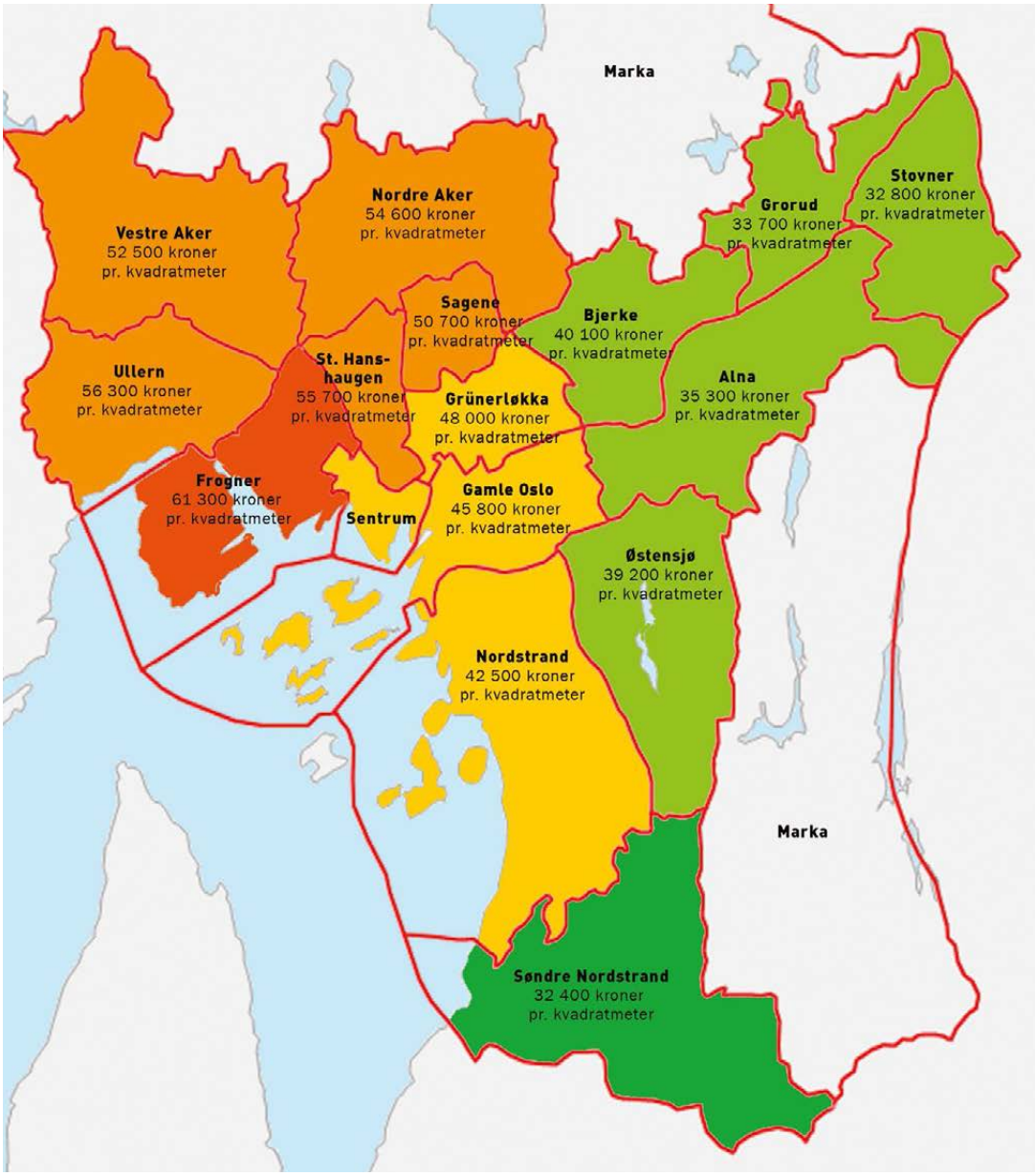
– Vi er redd for å få områder som er dominert av fremmedkulturelle. Dersom ungdom startet med å etablere seg i disse områdene ville vi få en fin miks av ungdom og barnefamilier med norsk og annen etnisk opprinnelse. Da ville vi også kanskje ha større forutsetninger for å lære litt om hverandre og ha forståelse for hverandres utfordringer.

Kravene om komfort har økt parallelt med at vi ønsker å bo i de perfekte områdene.

– Boliger er blitt forbruksvare. At vi er blitt rikere, vet vi alle. Gjennomsnittlig eietid på bolig har gått kraftig ned, og det er kun hytta som blir værende i familien i mange år. Samtidig har vi fått en rikere middelklasse som etter hvert føler at de må hjelpe barna sine inn i boligmarkedet. Altså kjøper de barnas første leilighet. I Norge mener vi at å eie bolig er viktigere enn noe annet. Det er en moralsk verdi. Vi har en enorm eierinteresse og vi nedbetaler gjelden vår. Derfor fødes vi inn i en verden hvor vi vil arve våre foreldres boligmillioner. Men når majoriteten av folk gjør en ting, slutter man å diskutere på en rasjonell måte om det er riktig. Det er noe særnorsk med så høy eierandel, men vi vet ikke om det er den riktige løsningen, sier Erling Dokk Holm.

Dette stemmer godt med Huseiernes Landsforbunds observasjoner.

– Vi ser at unge i dag ønsker å komme til en ferdig pakke. De vil bo i sentrum og de vil bo i flotte leiligheter. Boligmarkedet ville ikke vært like vanskelig dersom de aller fleste startet med å pusse opp en to-roms i en av de billigere bydelene. Man må regne med å bygge seg opp. Det



STORE FORSKJELLER: Gjennomsnittsprisen pr. kvadratmeter i Oslo er 47 500 kroner, men det er store forskjeller mellom de ulike bydelene. Dyrest er det i vest, og rimeligst i sørøst. I Søndre Nordstrand koster en bolig omtrent halvparten av det den gjør i bydel Frogner. Kilde: Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendomsmeglerforetakenes Forening, Finn.no og Pöyry.

Finn tre feil (og få gangen til å fungere)

Begynn med å se nærmere på detaljene, så er du på riktig spor. Med 7000 artikler i sortimentet er Habo ledende på beslag i Norden. Vi har en lidenskap for detaljer som gjør både hjemmet og hytta vakrere og mer funksjonelt. Besøk nettstedet vårt eller din nærmeste forhandler, så får du verdifulle tips om alt fra dørvrider til kroker, skruer og hengsler. **Oppdag også bredden og mulighetene på www.habo.com**

Nei, de tre feilene er ikke de røde detaljene.
De er: dørvrider, hattehylle og nøkkelskap.

habo®

var ikke mulig å kjøpe seg en fet sentrumsleilighet før heller, sier Peter Batta.

Hjelp fra foreldre eller startlån

Nytt krav til egenkapital og stadig høyere priser gjør at rekordmange, hele 60 prosent, får hjelp av foreldrene sine når de skal kjøpe sin første bolig. Det viser en undersøkelse fra SpareBank 1. Tidligere klarte syv av ti å etablere seg uten støtte utenfra.

Selv om Sara og Herman hadde oppspart kapital, fikk de hjelp fra Hermans mor. Hun har stilt egen bolig som sikkerhet frem til ungdommene er ferdig med studiene.

– Mor var forberedt på å hjelpe oss. Hun vil også kausjonere for søsteren min når hun skal kjøpe leilighet, forteller Herman.

En annen mulighet er startlån fra Husbanken. Rente- og avdragsbetingelsene er meget gode, og det er heller ikke krav om egenkapital. Kommunalminister Liv Signe Navarsete har varslet at hun vil gå gjennom kommunenes praktisering av startlånordningen, men fortsatt er det mulig å søke. Ordningen skal være forbeholdt de som er «varig vanskeligstilte». Dagens Næringsliv har imidlertid avslørt at til og med husholdninger med samlet inntekt på over en million kroner har fått startlån for å finanseiere boligdrømmen. *dek@huseierne.no*

Slik sparer du riktig med BSU

BSU, eller Boligsparing for ungdom, er en spareordning for ungdom som skal kjøpe bolig. Er du under 34 år, kan du spare opptil 20 000 kroner årlig frem til du totalt har spart 150 000 kroner. De fleste banker gir meget god rente på pengene. I tillegg får du et skattefradrag. Skattefradraget er 20 prosent av det årlige sparebeløpet.

– For å få skattefradraget forutsetter det at spareren har egen arbeidsinntekt og kan kreve særskilt ligning, opplyser Stine Neverdal, kommunikasjonssjef i FNO. Det innebærer at innskyteren må ha fylt 13 år.

Som hovedregel kan man bare opprette én BSU-kontrakt i løpet av livet. Maksimalt årlig sparebeløp er nå 20 000 kroner, mens maksimalt samlet innskudd altså er 150 000 kroner.Det betyr at skatten kan kuttes med opp til 4 000 kroner i året om ordningen utnyttes maksimalt. Betaler du 1 667 kroner i måneden oppnår du akkurat maks nivå for BSU-sparing gjennom et år.

Ved utgangen av januar 2012 var det ifølge Statistisk Sentralbyrå i alt 23,6 milliarder kroner innestående i BSU-ordningen. Det er en økning på over 16 prosent siste år og mer enn noen gang før. Blant dem som har BSU-konto, har hele 73 prosent betalt inn innskudd i løpet av det siste året, viser undersøkelsen.

– Denne ordningen passer for enda flere. Spareformen er svært fleksibel med både skattefradrag og gode rentevilkår, sier Neverdal. En BSU-konto kan ha stor betydning når bankene vurderer låne-søknader. *dek@huseierne.no*

INSTANT STILLASSYSTEMER

Vår kvalitet - din sikkerhet

Snappy

6990.-

Instant Snappy Color er det ideelle lettstillas. Arbeidshøyde opptil 4m. Monteres på få sekunder. Kampanjemodellen fraviker noe fra bildet da den er fargelakert. Begrenset antall.

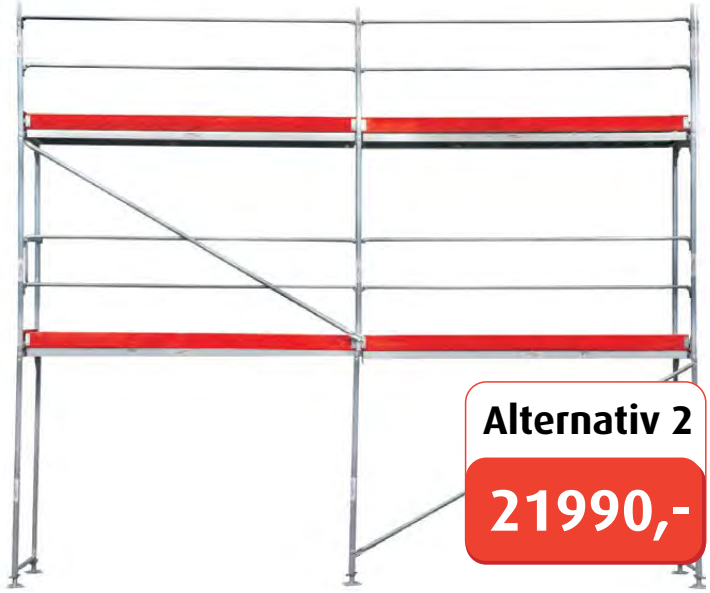
- PERFEKT FOR MALING OG VEDLIKEHOLD
- ROBUST LETTSTILLAS I ALUMINIUM
- ENKEL OG FLEKSIBEL MONTERING
- BENYTTES AV LEDENDE STILLASENTREPRENØRER
- TYPEGODKJENT AV ARBEIDSTILSYNET

TYSK KVALITET

Alternativ 1

13990,-

Systemstillas i aluminium. Arbeidshøyde opptil ~7m ved bruk av benjusteringer og bredde 3m (1 lengde og 2 høyder). Komplett med 2 stiger, justerbare føtter, veggfester, avstivere og fotlister.



Alternativ 2

21990,-

Systemstillas i aluminium. Arbeidshøyde opptil ~7m ved bruk av benjusteringer og bredde 6m (2 lengder og 2 høyder). Komplett med 2 stiger, justerbare føtter, veggfester, avstivere og fotlister.

Be gjerne om tilbud på andre sammensetninger til kampanjepris.
Priser er inkl. mva og eks. frakt.

Instant Norge AS | Oslo - Bergen
tlf. 23 19 11 00 | post@instant.no
www.instant.no

INSTANT NORGE AS

Trenger du

ADVOKATFELLESSKAPET KRISTOFFERSEN, WINSVOLD & SEKKELSTEN

Fast eiendom, arv, skifte, familiesaker, husleie, erstatning, arbeidsrett, forretningsjuss, alminnelig praksis. Eiendomsmegling.

Bryggeriveien 6, 1607 Fredrikstad. T: 69955040. F: 69955045. Epost: kristoffersen@advokatf.no winsvold@advokatf.no www.advokatf.no

ØSTFOLD

ADVOKAT TROND SELSAAS

Fast eiendom, skatterett, arv og generasjonskifte, personskade, forretningssaker, boligreklamasjoner.

Tune Senter, Rådmann Sirasv. 1, 1712 Grålum. Postboks 34, 1713 Grålum. Tlf.: 69 11 97 10. Mobil: 90 18 37 57. Faks: 69 11 97 20. Epost: trond.selsaas@c2i.net

ØSTFOLD

ADVOKATENE RESEN-FELLIE, STEIN & BRATBAK v/adv. Tom Bratbak

Fast eiendoms rettsforhold, bolig- og husleierett. Entrepriserett, forsikringsrett, arv/skifte. Alminnelig praksis, eiendomsmegling.

Hovsveien 10, Postboks 323, 1802 Askim. Tlf.: 69 84 42 00. Fax: 69 84 42 01. Epost: tombratb@frisurf.no

ØSTFOLD

ADVOKATFIRMAET YTTERBØL & Co AS

Fast eiendom, tomtefeste, arv, skifte, familiesaker, husleie, erstatning, sameier/seksjoner, inkasso, alm. praksis.

Fredrikstad: Postboks 273, 1601 Fredrikstad. Tlf: 69 36 60 00. Epost: fredrikstad@ytterbol.com

Halden: Tlf: 69 19 69 50. Moss: Tlf: 69 20 69 50.

Sarpsborg: Tlf: 69 16 18 00.

ØSTFOLD

ASKERADVOKATENE
v/adv. Bugge, Ryengen, Strenge Næss og Varmann

Fast eiendom kjøp/salg, mangelsaker, husleie, nabosaker, ekspropriasjon, entreprise, forsikringssaker, personskade, feilbehandling, arv & skifte.

Strøket 8, Postboks 84, 1371 Asker. Tlf.: 66 90 70 80. Fax: 66 90 70 81. www.askeradvokatene.no

AKERSHUS

BULL & CO ADVOKATFIRMA AS
v/adv. Ole B. Gundem og adv. Jan-Erik Sverre

Fast eiendom: Alle tvister herunder eierskifte, mangler, entrepriser, leieforhold, sameie/seksjons spørsmål, plan- og bygn. rett. Skatt, avgift, arv og generasjonsskifte. Tomtefeste.

Observatoriegt. 1 B, Pb. 2583 Solli, 0203 Oslo. Tlf.: 23 01 01 01. Fax: 23 01 01 11. www.bullco.no. Epost: og@bullco.no og jes@bullco.no

OSLO AKERSHUS

ADVOKATFIRMAET NESS LUNDIN DA
v/adv. Erik Johnsrud og adv. Christian Lundin

Bolig, avhendingsloven, bustadoppføringslova, tingsrett, odelsrett og landbruksjuss.

Lakkegt. 3, 0187 Oslo. Tlf.: 23 29 90 00. Fax: 23 29 90 01. Voldgt.1, 2000 Lillestrøm. Tlf.: 63 89 20 20. Fax: 23 29 90 01. firmapost@nesslundin.no, www.nesslundin.no

OSLO AKERSHUS

ADVOKATFIRMAET NICOLAISEN & CO ANS
v/adv. Ole Jan Halvorsen

Entreprise, alt innen fast eiendom. Arv/skifte, arbeidsrett. Erstatningsrett og bedriftsrådgivning.

Skedsmo: Hvamstubben 17, 2013 Skjetten. Tlf: 64 83 11 00. Fax: 63 84 34 64. Epost: skedsmo@advonico.no

Jessheim: Gotaasgården, 2050 Jessheim. Tlf: 63 94 83 00. Fax: 63 84 34 64. Epost: jessheim@advonico.no

Bekkestua: Bærumsv. 205-207, 1357 Bekkestua. Telefon: 67 15 00 00. Fax: 63 84 34 64. Epost: bekkestua@advonico.no

www.advonico.no

OSLO AKERSHUS

STABEKKADVOKATENE
v/advokat Hilde Solberg Øydne

Fast eiendom, familie, arv, skifte, eiendomsmegling, boligrett, spanske rettsforhold.

Gamle Drammensvei 48, 1369 Stabekk Tlf.: 67 11 10 02. Epost: hilde@oydne.no www.oydne.no www.stabekkadvokatene.no

OSLO AKERSHUS

ADVOKATFIRMAET NORDIA DA
v/adv. Alf-Erik Vollen

Sameier. Borettslag. Næringseiendom. Husleie. Kjøp og salg av eiendom. Entreprise. Tomtefeste. Seksjonering. Forsikring. Erstatning. Arbeidsrett. Skatt. Arv. Alle land i Norden.

Olav V'gt. 6, Postboks 1807, Vika, 0123 Oslo T.: 23 10 30 00. F.: 23 10 30 01. www.nordialaw.com Epost: alf-erik.vollen@nordialaw.com

OSLO AKERSHUS

ADVOKATFELLESSKAPET WESSEL
v/adv. Svein Andersen

Fast eiendomsrett, bolig- og husleierett, entrepriserett, kontraktsrett, forsikringsrett, arv- og generasjonsskifte, og alminnelig praksis.

Idrettsveien 16 A, Postboks 34, 1401 Ski. Tlf.: 64 91 13 00. Fax: 64 91 13 01. Epost: svein.andersen@advokat-wessel.no www.advokat-wessel.no

OSLO AKERSHUS

ADVOKATFIRMA ARVESEN & CO DA
v/advokatene Jon Rike og Claus Arvesen

Fast eiendom – feil og mangeler ved bolig. Forsikringssaker – erstatning. Borettslag og sameier – forretningsførsel.

Hieronymus Heyerdahlsgate 1, 2. etasje, 0160 Oslo. Postboks 1697 Vika, 0120 Oslo. Mob.: 95 25 69 18. Tlf.: 24 14 03 30. Fax: 22 33 53 66. Epost: rike@alaw.no, arvesen@alaw.no

OSLO

ADVOKATFIRMA STADHEIM

Advokat Dag Stadheim – rådgiver for borettslag, boligaksjeselskaper og eierseksjonssameier. Bistand ved rehabiliterings- og utbyggingstiltak. Forfatter av Håndbok for styremedlemmer i boligselskaper.

Stensbergsgaten 27, Postboks 6698 St. Olavs plass, 0129 Oslo, Mob.: 97 17 84 05. Tlf.: 22 60 50 50. Epost: dag@stadheim.no, www.stadheim.no

OSLO

LANGSETH ADVOKATFIRMA DA

Plan- og byggningsrett, mangelssaker, seksjonering, husleie og entrepriseavtaler.

Haakon VIIs gt 2, Pb. 1371 Vika, 0114 Oslo Tlf.: 22 42 42 42. Fax: 22 42 42 44. Epost: botolfsen@ladv.no www.langsethadvokat.no

OSLO

ADVOKATFIRMAET HAAVIND AS
v/advokat Jan-Erik Nielsen

Husleie, bolig- og næringseiendom. Borettslag og sameie. Avhending av boligeiendom, fast eiendoms rettsforhold, entreprise.

Ta kontakt på tlf.: 22 43 30 00, epost: j.nielsen@haavind.no eller besøk oss på www.haavind.no

OSLO

DÆHLI, BULL & CO ADVOKATFIRMA DA
v/adv. Jens Petter Bull

Feil og mangler ved overdragelse av fast eiendom. Ellers alt vedrørende fast eiendoms rettsforhold.

Tordenskiolds gate 6, Oslo. Postboks 1714 Vika, 0121 Oslo. Tlf.: 24 14 56 00. Fax: 24 14 56 01. Epost: jpb@dblaw.no

OSLO

ADVOKAT OLAV CHR. MYHR

Husleie, veitrafikk, trygd, naborett, fast eiendom, arbeidsrett, familierett, arv, sambo, bygg, erstatn.

Holberg gt. 19, 0166 Oslo. Tlf.: 40 63 32 23, Fax: 22 20 52 13. Mobil: 90 63 31 00. Epost: advokat.myhr@iventelo.net

OSLO

ADVOKATFIRMAET ENGESETH AS
v/adv. Kjell-Ove Engeseth, c.o Advokatfellesskapet Advonor

Mangler og andre tvister fast eiendom, husleie, sameier, borettslag, generasjonsskifte; f.eiend. Spania.

Lille Grensen 7, 0159 Oslo (Inng.: Arbeidergaten). Postadresse: Advonor, Pb. 1393 Vika, 0114 Oslo. Tlf.: 22 91 00 50. Fax: 22 91 00 51. koe@advok.no www.advok.no

OSLO / AKERSHUS / BUSKERUD

ADVOKATENE STAVRUM, NYSTUEN & BØEN
v/adv. Werner Forr Nystuen

Fast eiendoms rettsforhold, herunder tvister ved kjøp og salg av fast eiendom, og alminnelig praksis.

Spinneriveien 7, 2615 Lillehammer Tlf.: 61 25 79 00. Fax: 61 26 01 30. Epost: post@stavrum.as

OPPLAND

SVENSSON NØKLEBY ADVOKATFIRMA ANS
v/adv. Hans V. Haug
Buskeruds største advokatfirma.

Fast eiendom og de fleste øvrige rettsområder.

Nedre Storgt. 15/17, Pb. 294 Bragernes, 3001 Drammen. T: 32 25 55 00. F: 32 25 55 01. hvhaug@eurojuris.no www.svensonnokleby.no

BUSKERUD

advokatbistand?

TENDEN ADVOKATFIRMA ANS
v/adv. Eystein Setsaas

Faste eiendommers rettsforhold, herunder entrepriserett, regulering, avhending, husleie m.v.

Thor Dahlsgt. 1-5, inngang E, Sandefjord
Pb. 423, 3201 Sandefjord. E: es@tendenans.no
T: 33 35 46 40. F: 33 35 46 02. M: 907 36 318.

VESTFOLD

WANGENSTEEN & CO ADVOKATER AS
v/adv. Sverre Bragdø-Ellenes

Fast eiendom, kontraktsrett, arv/skifte og forretningsjus.

Besøksadresse: Tangen Babord Kontorfellesskap.
Postadresse: Tangen 76, 4608 Kristiansand.
Tlf.: 402 90 985. Epost: seb@wlaw.no
www.wlaw.no

VEST-AGDER

ADVOKATFIRMAET NESS LUNDIN DA
v/adv. Tom Sørum

Bolig, avhendingsloven, bustadoppføringslova, tingsrett, odelsrett og landbruksjuss.

Fjordgata 43, 7010 Trondheim.
Tlf.: 73 87 02 50. Fax: 23 29 90 01.
Epost: tom.sorum@nesslundin.no
www.nesslundin.no

SØR-TRØNDELAG

ADVOKATFIRMAET ASTHOR AS
v/advokat Thor Johan Larsen

Tvister etter kjøp og salg av eiendom, saker mot entreprenør og håndverker, husleie, sameier, borettslag, naborett, arv- og generasjonsskifte, familiesaker m.m.

Ta kontakt på tlf.: 35 90 53 90 / 92 46 16 03, tjl@asthor.no eller besøk oss på www.asthor.no

TELEMARK

ADVOKAT EYOLF LUND

Fast eiendom, avhendingsloven, bustadoppføringsloven, håndverkertvister, arv, skifte og allmennpraksis. Omfattende erfaring innen fast eiendom.

Bergelandsgt. 14, Postboks 330 Sentrum,
4002 Stavanger. T: 51 53 00 00, F: 51 53 00 01.
M: 928 90 470. E: eyolflun@rekve-mitsem.no

ROGALAND

ADVOKATFIRMAET MALM
v/advokat Egil Malm, advokat Jon Arne Østvik

Fast eiendoms rettsforhold, byggesaker, entreprise-rett, arverett, skifterett og alminnelig praksis.

Postboks 295, 8504 Narvik.
Tlf.: 76 94 45 50. Faks: 76 94 35 04.
Epost: lex@malm.no www.malm.no

NORDLAND

ADVOKATFIRMAET KRABBERØD

Fast eiendom, forretningsjus, arv/skifte, selskapsrett, kontraktsrett, bobehandling.

Vestre Strandgate 42 (Haanesgården),
Postboks 482, 4664 Kristiansand.
Tlf.: 38 14 61 00. Fax: 38 14 61 01.
adv@krabberod.no www.krabberod.no

VEST-AGDER

ADVOKATFELLESSKAPET TORSTRUP § GRØSFJELD
v/adv. Magnus Grøsfjeld

Fast eiendoms rettsforhold, herunder reklamasjoner, håndverkertjenester, entreprise, plan- og bygningsrett. Økonomisk oppgjør ved samlivsbrudd.

St. Olavsgt. 6, 4005 Stavanger.
Postboks 140 Sentrum, 4001 Stavanger.
Tlf.: 51 84 47 70 / 92 04 32 92.
Fax: 51 84 47 71.
Epost: magnus.grosfjeld@torstrup.no

ROGALAND

ADVOKATFIRMAET KJÆR & CO DA
v/adv. Kjell Bentestuen

Fast eiendoms rettsforhold, entreprise, kontraktsrett og generasjonsskifte.

Handelens Hus, 2 etg., Rådhusgata 3,
Postboks 153, 4662 Kristiansand.
Tlf. 38 02 85 00. Fax: 38 02 85 01
bentestuen@advkjaer.no www.advkjaer.no

VEST-AGDER

ADVOKAT HENRIK LUND

Juridisk bistand i norsk-spanske forhold. 4 års praksis som advokat på Costa del Sol. Fast eiendoms rettsforhold.

Postboks 33, 4501 Mandal.
Tlf.: 38 53 16 00. Fax: 38 53 16 01.
Mob.: 47 89 34 56.
Epost: hl@lundsneve.no

VEST-AGDER

ADVOKATFIRMAET ØGLÆND AS
v/adv. Harald Øglænd

Fast eiendom inkl. feil og mangler, husleie, arv, skifte, barnefordeling, skilsmisse/samboeroppgjør, erstatning, alminnelig praksis.

Jærveien 12, 4319 Sandnes.
Tlf.: 51 97 20 20. Fax: 51 97 20 21
Epost: ho@advia.no www.advia.no

ROGALAND

SIMONSEN ADVOKATFIRMA KRISTIANSAND DA

Forretningsjuss og fast eiendoms rettsforhold.

Markensgate 9, VII
Postboks 437, 4604 Kristiansand
Tlf.: 38 17 00 80. Fax: 38 17 00 81
Epost: se@simonsenlaw.no
simonsenlaw.no

VEST-AGDER

ADVOKATKONTORET FLØIEN
v/adv. Monica Bryner / adv. Paal A. Bjaarstad

Fast eiendomsrett, bolig- og husleierett, arv, skifte, kontraktsrett, eiendomsmegling, tomtefeste, arbeidsrett, byggesaker, advokatmekling.

Fortunen 7, Pb. 225, Sentrum, 5804 Bergen
Tlf.: 55 36 11 50. Fax: 55 36 11 51.
Epost: post@floien.com www.floien.com

HORDALAND

ADVOKATFIRMA TOFTE DA v/adv. Hans Erdvik

Fast eiendom, næringseiendom, husleie, mangelsaker, entreriserett, arbeidsrett og generell forretningsjus.

Havnekvartalet, Vestre Strandgt. 27-29,
Postboks 759, 4666 Kristiansand.
Tlf.: 38 17 70 00. Fax: 38 17 70 01.
Epost: he@advtofte.no www.advtofte.no

VEST-AGDER

ADNOR ADVOKAT ANS
v/advokat Gard S. G. Lyng

Fast eiendom, husleie, arv, familierett og kontrakt.

Dronningens gt 9, 7011 Trondheim.
Tlf.: 73 99 09 00. Fax: 73 99 09 01
Epost: gard.lyng@adnor.no www.adnor.no

SØR-TRØNDELAG

Trenger du bistand utover den svartjenesten som er gratis for medlemmene, kan du ta kontakt med en av HLs samarbeidsadvokater. Som medlem får du en halv times gratis bistand, deretter 20 prosent rabatt på advokatenes vanlige timesats, likevel begrenset nedad til en pris tilsvarende den offentlige salærsatsen som for tiden er på kr 925,- + mva. Se Huseiernes hjemmesider www.huseierne.no for en fullstendig oversikt over samarbeidsadvokatene.

Ønsker du å annonsere på disse sidene, ring Unni T. Johansen, tlf. 64 90 86 66 eller send en e-post til unni.t.johansen@c2i.net

Tull og tøys i testamentet

Testamentet ditt må alltid følge visse formkrav, og livsarvinger har krav på sin del av arven. Men noe av det du etterlater deg kan du likevel ha det litt moro med.

TEKST: **LINDA ØRSTAVIK ÖBERG**

Noen har sikkert tenkt tanken på sine eldre dager. Hvordan kan jeg sikre meg at barna ikke selger huset videre etter min død? Kan jeg hindre min datter i å gifte seg med Svein som jeg hater ved å gjøre henne arveløs? Kan jeg kreve at sønnen min slutter å røyke før han får tilgang til arven? Og kan jeg kreve at arvinger skal pleie hunden min til den dør for at de skal få noe som helst?

Advokat Yana Beate Totland. Foto: Moment studio.

Noen av tankene kan være urimelige og egoistiske, mens andre krav kan gå på å sikre at arverekken føres videre og at hus og eiendeler blir værende i familien. Men hvor går grensen?

Livsarvinger skal ha sitt

Først og fremst bestemmer du ikke selv over pliktdelsarven til dine livsarvinger. Den utgjør hele to tredjedeler av dødsboet.

– Dersom avdøde var gift uten barn, har ektefellen krav på halvparten av boet, minst 6 G. Ektefellens arverett kan bare begrenses gjennom testament som ektefellen har fått kjennskap til før arvelaters død, sier Yana Beate Totland, advokat i Huseiernes Landsforbund.

Hvis arvelater hadde barn, har ektefellen rett til en fjerdedel, minst 4 G, mens barnas pliktdelsarv begrenser seg til en million kroner til hvert barn. Er det bare fjerne arvinger lengre tilbake enn foreldrenes etterkommere, vil ektefellen arve alt.

– Viktig er det å merke seg at samboere uten felles barn ikke har noen arverett etter loven hvis det ikke er opprettet testament på dette. Ved felles barn er man sikret arv tilsvarende 4 G, og denne går foran livsarvingenes pliktdelsarv hvis ikke annet er bestemt mens arvelater levde, sier hun.

Man kan i noen tilfeller gjøres arveløs, men dette er dersom vedkommende har gjort seg skyldig i ulovligheter mot arvelater eller mot noen av slektningene sine, eller har unngått å hjelpe arvelater når det var nødvendig. Et slikt testament er kun gyldig når stadfestelse gis av Justisdepartementet etter arvelaters død.

Kan ikke krenke

Hvor stor del av formuen man kan råde over gjennom testament, avhenger altså av hvilke arvinger man har. Vanligvis er dette en tredjedel, men hvis man både er gift og har barn så kan man bare testamentere bort 1/12 av sin formue. Denne delen av formuen kan du i teorien testamentere bort til hvem du vil, og hvordan du vil. Men alt har sine begrensninger. Arvelovens paragraf 64 sier at en testamentarisk disposisjon er ugyldig når disposisjonen går ut på bruk eller ødeleggelse som åpenbart ikke har noe fornuftig formål.

– Det innebærer at en testasjon som

MED HUMOR: Du kan i visse tilfelle kreve at arvinger spiller yatzy om pengene du etterlater deg. Foto: Mikko Pitkanen / Scanstockphoto.

fremmer en virksomhet eller handling som strider mot norsk lov, er ugyldig. Opprettelse av fond som skal arbeide for rasediskriminering eller utdannelse av lommetyver er gode eksempler på testamentering som vil være ugyldig, sier Totland.

En disposisjon uten fornuftig formål vil vanligvis arvingene være enige om å se bort fra. Ved privat skifte vil testators ønske derfor ikke bli realisert.

– På den annen side må vi godta at midlene skal brukes i arbeidet for å endre norsk lov, selv om de fleste vil være uenige i formålet. Gode eksempler er avskaffelse av all inntektsskatt eller opphevelse av alle reglene om straff for promillekjøring.

Bestemmelser i testament som strider "mot ærbarhet", skal også settes til side. Dette begrepet bygger på en moralsk vurdering, og innebærer at en disposisjon blir ugyldig hvis den har et innhold som virker støtende på våre moralske eller kulturelle verdier, eller som klart krenker den alminnelige rettsfølelse.

– Her kan avgjørelsene være vanskelige, og det er et skjønnsspørsmål. Betingelser som kan tenkes å stride mot ærbarhet kan gå ut på at arvingen pålegges begrensninger i sin personlige frihet. Skoleeksemplene er betingelser som går ut på at arvingen må gifte seg med en bestemt person, eventuelt ikke gifte seg i det hele tatt, skifte politisk parti eller skifte religion, sier Totland.

Frie tøyler for resten

Med andre ord så finnes det visse begrensninger, men mye som likevel er lov. Det betyr at du kan være både kreativ og morsom når det kommer til fordeling av all arv som ikke rammes av pliktregelen eller arv til ektefellen.

Du kan kreve at kandidatene spiller yatzy om pengene du etterlater deg, bestemme at førstemann som fullfører en universitetsgrad får dem, eller du kan gi pengene til den som svømmer kjappest over fjorden. Her er det bare fantasien som setter begrensninger. Du kan også gi din gode nabo ansvaret for å fordele arven ut fra klare vilkår som du har satt. Gode eksempler her er at arvinger får penger hvis de holder liv i hagen, tar vare på arvelaters hund eller holder liv i den årelange tradisjonen med å samle hele familien til julefest.

Husk også at du kan legge inn krav om at den som blir sittende med huset ikke får selge huset før det er gått for eksempel 15 år, og du kan også kreve at gevinsten skal deles ved salg.

Hvis du testamenterer bort huset mens du fremdeles lever, så kan du også kreve at vedkommende går i butikken for deg, vasker og tar seg av det meste til du dør. Slike livsdisposisjoner kan holdes utenfor formkravene, og er ikke krenkende for pliktdelsvernet til barn.

loo@huseierne.no

Hjelper DIN forretningsfører deg fremover?

Hos oss får styret EN FAST kontaktperson å forholde seg til

www.bd.no
eiendom@bd.no

Eiendomsforvaltning
og juridisk bistand

BRÆKHUS DEGE
EIENDOM AS

Udiplomatiske leieforhold

Vurderer du å leie du til diplomater eller ambassader? Dersom det oppstår problemer i leieforholdet, sitter du garantert igjen med svarteper.

TEKST: DAG ERIK KONGSLIE

Den siste tiden har det dukket opp flere saker i media om utenlandske diplomater som unnslipper straff. Før jul kunne vi lese at den pakistanske ambassaden har et husleiekrav mot seg i millionstørrelse. Ambassaden påberoper seg diplomatisk immunitet, nekter å etterkomme kravet fra utleier og vil heller ikke møte i norsk rett. Samtidig har den russiske ambassaden 400 000 kroner i ubetalte parkeringsbøter.

Advokat Thore Eithun Helland i Huseiernes Landsforbund ber private utleiere tenke seg nøye om før de leier ut til diplomater. Foto: Moment studio.

Beskyttet av Wien-konvensjonen

Diplomater er omfattet av Wien-konvensjonen fra 1961 som regulerer diplomatisk immunitet. Derfor er diplomater vernet fra å bli stilt overfor en nasjonal domstol. Ifølge assisterende generaldirektør Arthur Baste Knutsen i Diplomatseksjonen i UD er det meget komplisert å gi et entydig svar på hvilke rettigheter du har overfor en diplomat som leier hos deg.

– Er det risikosport å leie ut til diplomater?

– På generelt grunnlag vil jeg si at det ikke er risikosport å leie ut til diplomater. Vi har god tradisjon på at diplomater gjør opp for seg her i Norge, men jussen rundt dette er meget komplisert, sier Knutsen før han henviser til rettsavdelingen i UD for videre spørsmål om det juridiske rundt diplomater og ambassader i Norge.

– Jeg vil si det sånn at en diplomatisk representants person er ukrenkelig. Han skal ikke kunne underkastes noen form for tvangsmakt. Mottakerstaten, i dette tilfellet Norge, skal behandle ham med tilbørlig respekt og skal treffe enhver rimelig forholdsregel for å forhindre ethvert angrep på hans person, frihet og verdighet. En diplomatisk representants bolig skal nyte samme ukrenkelighet og beskyttelse som representasjonens område, forteller jurist Christian Groseth i rettsavdelingen i Utenriksdepartementet.

Trenger du bistand?

Bull & Co er et advokatfirma med bred kompetanse innen fast eiendom. Vi bistår huseiere, sameiere og borettslag med:

- Rådgivning og prosedyre
- Naborett
- Eierskifte/mangler
- Boligoppføring/entreprise
- Utleie
- Tomtefeste
- Plan- og bygningsrett
- Skatt og avgift
- Sameie/seksjonering/borettslag
- Arv- og generasjonsskifte

Vi gir rabatt til medlemmer i HL.

Advokat Ole B. Gundem
E og@bullco.no
T +47 23 01 01 15
M +47 977 50 015

Advokat Jan-Erik Sverre
E jes@bullco.no
T +47 23 01 01 59
M +47 996 24 359

Bull & Co Advokatfirma AS I Observatoriegaten 1B I Postboks 2583 Solli I 0203 OSLO I T: +47 23 01 01 01 I www.bullco.no

BULL&CO

I et brev til Oslo byfogdembete datert 31. august 2012 svarer Det Kongelige Utenriksdepartement (UD) blankt nei på en begjæring om tvangsutkastelse av en ambassade i forbindelse med uenighet om et leieforhold.

Advokat Thore Eithun Helland i Huseiernes Landsforbund mener at det knapt kan kommuniseres tydeligere fra UDs side.

– Selv om UD ikke ønsker å si det rett ut når de uttaler seg, viser dette brevet fra departementet med all tydelighet hvilke problemer du kan få hvis det oppstår en tvist mellom deg som utleier, og en ambassade eller diplomat som leietaker, sier han og har et konkret råd til alle medlemmer:

– Tenk deg nøye om før du leier ut til ambassader og diplomater. Det høres kanskje brutalt ut siden man stenger noen ute fra et marked, men skulle leieforholdet gå galt av sted, har du kjempeutfordringer foran deg i forhold til å trekke personen for tvisteutvalg eller domstoler. For dette kan bare skje dersom ambassaden eller diplomaten frivillig går med på det. Du kan også glemme å få ambassaden eller diplomaten kastet ut, sier han. Namsmyndighetene vil legge saken til side uten å gjøre noe mer.

Leder av utenriks- og forsvarskomiteen på Stortinget, Ine Marie Eriksen Søreide (H), ber også utleiere om å være oppmerksomme på hva de begir seg inn på.

– Wien-konvensjonen og prinsippet om sendemenns ukrenkelighet er en av bærebjelkene i det mellomstatlige diplomatiet, og står meget sterkt. Det er selvfølgelig å håpe at de fleste saker kan løses ved kommunikasjon mellom UD og eventuelle involverte representasjoner, men dette er en faktor aktører som driver kommersiell virksomhet opp mot fremmede lands representasjoner bør være bevisst, svarer Eriksen Søreide på e-post.

Positive erfaringer

Tidligere daglig leder i Privatmegleren Boligutleie, Bente Furulund, har formidlet leieforhold til ambassader og diplomater i en årrekke. Hun peker på at slike leieforhold også har sine fordeler.

– En åpenbar fordel er at fremmede stater gjerne ønsker lange leieforhold. Det er en sjeldenhet i leiemarkedet. Det betyr at du er sikret lang og stabil inntekt uten å måtte administrere med nye leietakere til stadighet. I tillegg er dette leietakere som er villig til å betale godt. Jeg har i det store og det hele meget gode erfaringer med slike leieforhold, sier hun.

Furulund påpeker at ambassader og diplomater er leietakere som helst vil ha ting på sin egen måte.

– Leiekontraktene ønskes for eksem-

www.obf.no
OBF - Vi forvalter dine verdier for fremtiden
Oslo og Omegn Boligforvaltning AS har mer enn 50 års erfaring med forvaltning av boligselskaper!
Vi tilbyr profesjonell forvaltning av alle typer boligselskaper og er totalleverandør av boligrelaterte tjenester.
Vi bistår med forretningsførsel, herunder økonomi og drift, årsmøter, lån, forsikring, juridisk rådgivning, samt til stiftelse av nye boligselskaper. Vår tekniske avdeling bistår med planlegging og gjennomføring av rehabiliteringer og vedlikehold. Vi tilbyr også elektroniske verktøy som gjør styrearbeid enklere, raskere og sikrere!
Ring oss i dag på tlf.: 22 12 23 40 for mer informasjon og et uforpliktende tilbud!
Sandakerveien 64, Pb. 4301 Nydalen, 0402 Oslo • firmapost@obf.no

pel gjerne med ensidig oppsigelse. Ambassadene vil ha tre til fire års kontrakter med mulighet for forlengelse og aller helst uten noen form for oppsigelse for utleier. Samtidig ønsker de selv «diplomatklausul» om oppsigelse på en til tre måneder.

Null depositum

Furulund opplyser også at ambassader sjelden eller aldri ønsker å betale et depositum for å stille sikkerhet. En god kontrakt som er enkel for den fremmede staten å forholde seg til er derfor ekstra viktig.

– Depositum er nesten umulig å få fra ambassadene, rett og slett fordi de ikke har noen «kasse» eller system å ta dette fra. De kan ofte utstede en form for garant, men de garanterer jo egentlig bare for seg selv, forteller Furulund.

– Samtidig som du får noen fordeler, kan man ikke stikke under stol at konflikter kan oppstå. Da er det ekstra viktig med gode kontrakter slik at man i det minste kan appellere til at de faktisk har inngått en avtale.

Skulle du være så heldig å ha et depositum, kan du allikevel se langt etter pengene dersom konflikten er låst.

– For å åpne kontoen kreves det samtykke av begge parter, enten ved avtale mellom partene, eller ved vedtak, dom eller liknende. Problemet er at diplomatens immunitet hindrer deg som utleier i å trekke ham inn for Husleietvistutvalget eller for retten. Skulle diplomatens hjemstat gi avkall på immunitet, er han likevel ukrenkelig. Derfor kan ikke norske domstoler tvinge ham til å møte opp i retten, og ingen kan tvinge ham til å godta at depositumet tilfaller utleier. Pengene er og blir låst i banken, med et unntak der leieren bare skylder leie, forteller advokat Eithun Helland. Men dersom leieren protesterer, er utleieren like langt.

Dette bekreftes av Groseth i DU:

– Oppstår det et lovbrudd eller uønsket atferd vil UD kunne reagere diplomatisk. Mulige diplomatiske reaksjoner spenner fra skriftlig kommunikasjon via innkalling av ambassadør til å erklære diplomatisk personale uønsket i Norge. Sistnevnte sanksjonsform skal det naturligvis svært mye til for å ta i bruk, sier Christian Groseth. *dek@huseierne.no*

Immune og ukrenkelige

I et brev fra Utenriksdepartementet til Oslo byfogdembete gjør UD det klinkende klart at ambassader og deres personell ikke kommer inn under vanlig norsk lovgivning.

I brevet, som Hus & Bolig har fått en kopi av, utelukker UD fullstendig mulighetene for å trekke den anonymiserte ambassaden for retten. En klage kan kun behandles av UD gjennom diplomatisk kontakt.

«Departementet ønsker i den anledning å henlede byfogdembetes oppmerksomhet på de folkerettslige skranker som begrenser norske myndigheters adgang til å utøve myndighet overfor fremmede staters ambassader i Norge. Brudd på disse vil innebære et folkerettsbrudd fra Norges side. UD har et ansvar for å påse at dette ikke skjer.»

UD skriver videre at «Wien-konvensjonens artikkel 22 nr. 3 sier «the premises of the mission .... shall be immune from ... execution». «The premises of the mission» er ambassadens område, og «execution» oversettes som tvangsfullbyrdelse i den norske ikke-offisielle versjonen av traktaten. «Traktaten sier altså i klartekst at ambassadelokaler ikke kan være gjenstand for tvangsfullbyrdelse. Dette er en utvetydig regel som ikke kjenner noen unntak. Konvensjonens ordlyd gjør ingen forskjell på eide og leide ambassadebygninger. Begge deler er vanlig i diplomatiet, og de hensyn som tilser at vertslandet må avstå fra tvangsfullbyrdelse er de samme i begge tilfeller.»

UD avslutter brevet med å skrive «I tilfeller hvor det er ubestridt eller klart at det aktuelle lokalet benyttes som ambassadelokale og at det ikke er gitt avkall på immunitet, vil det etter UDs syn være riktig å nekte begjæringer fremmet under den «foreløpige prøvingen».

Dersom en sak nektes fremmet etter tvangsl. § 5-4 skal saksdokumentene ikke forelegges motparten, jf. tvangsl. § 13-6 første ledd.

På bakgrunn av det ovenstående har departementet stilt saken i bero, uten å oversende dokumentene til xxxxx ambassade, i påvente av nærmere beskjed fra byfogden.»

- Forvaltning av næringseiendom
- Forretningsførsel av sameier, boligaksjeselskap og borettslag
- Vaktmestertjeneste
- Vedlikehold og byggetjenester

Vi er erfarne, fleksible og tilgjengelige
Vår fokus er på fornøyde kunder

ARS – autorisert regnskapsførerselskap

Norsk Eiendomsforvaltning
Norsk Eiendomsforvaltning AS
Tlf: 21 69 87 50
E-post: post@nefv.no
Hjemmeside: www.nefv.no

NG Norsk Gjenvinning

Trenger du container?

Ring oss på tlf 09700

www.norskgjenvinning.no

Å kjøpe bolig med venner

Mange omgår høye boligpriser og økte egenkapitalkrav ved å kjøpe bolig sammen med venner eller familie. Men fallgruvene er mange, så sørg for å ha papirene i orden.

TEKST: **LINDA ØRSTAVIK ÖBERG**

KOMPISKJØP: Uansett hvor gode venner man er, så må man ha en skriftlig avtale som regulerer eierforholdet hvis man kjøper bolig sammen. Mye kan skje underveis. Foto: Sean Nel / Scanstockphoto.

Med mange om beinet og høye priser, må unge tenke nytt for å komme seg inn på boligmarkedet. Stadig flere kjøper med venner og familie, men mange tenker ikke godt nok over hvordan ting skal løses i praksis. Selv om man er verdens beste venner så er det mye som kan gå galt. Man kan bli uvenner, eller den ene får kjæreste og vil flytte. Nettopp derfor er det så viktig å skrive gode kontrakter før man flytter inn.

Ha separate lån

Christine Warloe, forbrukerøkonom i Nordea, mener at det å være boligeier i Norge er noe av det smarteste du gjør privatøkonomisk. Hun sier at det derfor er naturlig at førstegangskjøperne går nye veier for å få en fot innenfor markedet.

– Å kjøpe sammen med en venn eller søsken er noe jeg absolutt synes er smart så lenge man har tenkt nøye gjennom saken. Helt overordnet er felles kjøp av

BENDIXEN eiendom

Velkommen til kompetansehuset Bendixen Eiendom!

Bendixen Eiendom er et komplett fagmiljø innen forvaltning, drift, juridisk bistand og utvikling av fast eiendom.

Vi har forretningsførsel for boligsameier, boligaksjeselskaper og borettslag, og vi forvalter også noen utleieselskaper og næringsbygg. Vår virksomhet holder i hovedsak til i Oslo og Akershus.

Kontakt oss på telefon 22 00 86 00 for tilbud på forretningsførsel for ditt bolig- eller eiendomsselskap.

Det lille ekstra innen eiendomsrelaterte tjenester - les mer på **www.bendixen.no**

Overlat styre og stell til oss!

ENQVIST EIENDOMSDRIFT AS

● Utleie ● Forretningsførsel ● Eiendomsforvaltning

ARF - Autorisert Regnskapsførerselskap
Konghellegaten 3, 0569 OSLO
Tlf. 22 80 95 95, Fax 22 80 95 96
post@enqvist.no
www.enqvist.no

Pb 6653 Rodeløkka, 0502 OSLO
Besøksadresse: Konghellegaten 3

bolig noe man bare bør gjøre med noen man vet har god økonomisk styring, sier hun.

Warloe anbefaler de impliserte å ha hvert sitt lån. Det gir doble etablerings- og termingebyr, men til gjengjeld vil eventuelle purringer for samboer gå til den det gjelder. Separate lån gjør det også enklere i forhold til selvangivelsen og riktig fordeling av gjeld og gjeldsrenter.

– Husk at samboers vedvarende mislighold av lånet til slutt kan bli ditt problem ved at banken har pant i felles bolig. Også ved dødsfall vil det være en fordel at man ikke sitter med et felles lån som gjenlevende blir ansvarlig for inntil boligen er solgt og lånet er oppgjort, sier hun.

Uavhengig av om man kjøper med kjæreste, venn eller søsken, så er tidshorisont noe av det første man bør tenke på. Warloe mener at en tidshorisont på under tre år gjør at det fort er smartere å leie grunnet utgifter til kjøp og salg, samt risiko for svingninger i boligprisene.

Samboerkontrakt og husregler

Hvis man har ulik egenkapital og lånestørrelse, så er det viktig at dette beskrives godt i samboerkontrakten.

– Man bør også opprettholde denne andelsfordelingen hvis det skal gjøres oppgraderinger på boligen. Altså at den som eier to tredjedeler av boligen, også betaler to tredjedeler av oppussingen, sier hun.

Den som har gått inn med mest skal også ha igjen mer ved salg, og ofte kan det være greit å hente inn verdivurdering fra to forskjellige meglere og bruke snittet av deres verdifastsettelse.

Husregler er også greit å ha når det er venner eller søsken som kjøper sammen. De kan gå på alt fra kjøreregler rundt vennebesøk, overnatting, renhold og innkjøp, og kan komme i tillegg til den formelle samboerkontrakten.

– For løpende utgifter som strøm, kabel tv, dopapir og lignende, er det riktig at man betaler likt, sier Warloe.

I tillegg er det greit å ha visse regler på hvor lenge og ofte man kan feste i leiligheten, hva som skal vaskes av hvem til hvilken tid, husdyrhold og vennebesøk.

Risikoprosjekt

Advokat i Huseiernes Landsforbund, Anders Leisner, sier at det i prinsippet ikke er noen forskjell på kjærester eller venner som kjøper sammen.

– I alle tilfeller er du sikret av sameieloven, men samboere med felles barn osv. kan ha en del utvidede rettigheter eksempelvis ved død.

Leisner vil ikke fraråde unge å kjøpe leilighet med venner og familie, men sier at det er viktig å holde tunga rett i munnen.

– Uansett hvor gode venner man er så må man ha en skriftlig avtale som regulerer eierforholdet. Mye kan skje underveis, og man må ha klare regler å forholde seg til før det eventuelt skjærer seg. Når det kommer til skikk og bruk så er det vanskelig å finne løsningen i lovverket, sier han.

Alle har krav på verdistigningen eller eventuelt tapet på sin eierdel ved salg, og i tillegg så skjer det at folk kommer inn i sameiet på ulike tidspunkt. Da må man tenke over hvordan dette skal løses og hvem som skal ha hva.

– Slike investeringer vil jo alltid være risikoprosjekter fordi man ikke kan spå fremtiden. Hvis samboerskapet fungerer perfekt og boligprisene stiger som de har gjort de siste årene, er det å betale ned på eget lån fremfor å leie selvsagt en god investering. Men det kan også gå andre veien, så derfor er det lurt å tenke seg godt om før man kjøper, sier Leisner. Det aller viktigste er likevel å tenke over at det vil bli en forandring hvis man ikke blir enige.

– I et sameie har du aldri helt kontroll på hva som skjer, og du kan risikere å måtte flytte mot din vilje. Det er verdt å tenke på om det er noe du er villig til å gjøre, sier Leisner. *loo@huseierne.no*

Viktig å vite:

- Der er sameieloven som regulerer forhold mellom personer som eier leilighet eller bolig sammen.
- Den er klar på at alle som eier sin andel av sameieobjektet har medbestemmelsesrett etter størrelsen på andelen.
- Ingen i sameiet kan fatte en avgjørelse uten konsensus eller flertall. Her kan det oppstå problemer når man er to som eier halvparten hver.
- Loven sier også at man skal betale utgifter tilsvarende sin andel i objektet, holde orden, og at alle skal bidra til å vedlikeholde boligen.
- Hvis en vil ut av sameiet, så kan ikke de gjenværende eierne si nei. De har imidlertid forkjøpsrett, men hvis de ikke har mulighet til å kjøpe ut den flyttende partens eierbrøk til avtalt pris, i utgangspunktet markedspris, så kan den som vil ut kreve at sameiet oppløses og leiligheten selges på det åpne markedet. I praksis kan derfor de som blir igjen også bli tvunget til å flytte.
- Det er viktig å huske på at det er mulig å lage avtaler som supplerer eller avviker fra sameieloven, og her er det ofte greit å skrive ned tidshorisont, eierbrøk, utgifts- og inntektsfordeling og hva man gjør hvis noen faller fra, vil flytte eller leie ut sin del.
- Sameieloven er på mange måter ikke egnet i den daglige driften av boligen, og sier lite om vedlikehold, bruk, deling av fellesutgifter, vasking, arbeidsinnsats, husdyr, besøk av venner, festing, når det skal være stille osv. Det er derfor viktig å lage individuelle ordensregler eller husregler sammen som alle må følge.

For flere gode tilbud, besøk vår nettbutikk:

www.hlbutikken.no

BURG klokketelefon

Inkl. Bluetooth headset i matchende farge

Vår nye BURG modell er en stor suksess i utlandet, og har endelig kommet til Norge. Har du en BURG klokke på armen, har du alltid mobilen med deg. Du kan ringe og motta samtaler med klokken eller med et trådløst Bluetooth headset.

På klokken er det MP3/MP4-spiller, kamera med 3x zoom, video og lydopptak. Den har også SMS/MMS og internett-tilkobling. Alle funksjoner styres med fingeren på klokkens touch-screen. Kort sagt, dette er en mobiltelefon pakket pent inn i en klokke. To ulike modeller og flere farger tilgjengelig.

HL pris kr 1995,-

NYHET!

HL pris fra: kr 894,-

God stemning med MoodLite

Velg farge etter stemning og lag din egen unike atmosfære. Det er enkelt å bytte farge, og de mange funksjonene hjelper deg med å skape god stemning både inne og ute, til alle årstider.

Den trådløse, flytende og oppladbare MoodLite har en farge og en lysinnstilling til enhver anledning. Et trykk på fjernkontrollen gir deg lys etter humør og dagsform. Selve lyskilden er LED, energieffektiv og holdbar. Tåler også lave temperaturer svært godt. I motsetning til andre lyskilder blir den ikke varm og kan derfor brukes i for eksempel barnerom.

Finnes i flere størrelser.

Seriekoblet røykvarsler

Optisk trådløs røykvarsler for seriekobling, 2 stk i pakken. Med seriekoblede røykvarslere kan du og familien sove tryggere. Om én av røykvarslerne gir alarmsignal, vil også den andre gjøre det.

HL pris kr 290,-

Art. nr: KD101S2

Rømningsstige 3,9 meter

HL pris kr 725,-

Lett og smidig brannstige. Aluminiumsfeste og brannsikkert bånd. Frigjøres med et enkelt håndgrep. Max belastning 150 kg. Stigen ligger 80 mm fra veggen.

Art. nr: 1057

HL pris kr 569,-

6 liter Flamex miljøvennlig håndslukker

Flamex trykkladede håndslukkere med vann tilsatt Flamex C, er godkjent etter EN-3 standarden og leveres rattmerket og godkjent av Det Norske Veritas.

Slukkemiddelet inneholder ingen skadelige kjemikaler eller fluortensider.

HLBUTIKKEN.NO

Vi tar forbehold om trykkfeil. Porto tilkommer på oppgitte priser.

HUSEIERNES LANDSFORBUND

velkommen inn

Besøk vår nettbutikk: www.hlbutikken.no

Kundeservice tlf 69 21 31 31

info@hlbutikken.no

Taletrengt?

Benytt anledningen til å si din mening i Hus & Bolig. Skriv kort til husogbolig@huseierne.no Merk emnefeltet "Taletrengt". Redaksjonen forbeholder seg retten til å forkorte debattinnlegg.

Et sunnere boligmarked

SV vil bygge flere boliger på utsiden av det ordinære boligmarkedet. Hensikten er å dempe prisveksten og skape et sunt og velfungerende boligmarked. Forslaget får kritikk på lederplass i Hus & Bolig 1-2013. Påstanden er at regulering ikke fungerer. Det er særlig SVs forslag om å øke andel utleieboliger på utsiden av markedet som får kritikk.

Bakgrunnen for SVs forslag er at selv folk med vanlige inntekter sliter med å komme inn på boligmarkedet. For å bøte på denne situasjonen er det fornuftig å bygge flere ikke-kommersielle utleieboliger som kan dempe prispresset. Med Ikke-kommersielle utleieboliger sikter vi til boliger som er skjermet fra det ordinære markedet. Målet er at flere skal kunne leie til en fornuftig pris, slik at de kan spare penger til kjøp av egen bolig eller forsvare boutgiftene til tross for lav inntekt. Per i dag utgjør ikke-kommersielle utleieboliger kun fire prosent av det totale antallet boliger, ifølge Norsk boligbyggelag. Dette er svært lavt sammenlignet med våre naboland.

Motargumentet i Hus & Bolig er at det skaper et svart marked, som erfaringene i Sverige har vist. For det første så skal det bekjempes på linje med annen kriminalitet, om det skulle skje i Norge. For det andre er ingen grunn til å ta sorgen på forskudd. Dette er ikke et problem i de delene av boligmarkedet i Norge som er ikke-kommersielt i dag, og det er nettopp disse delene SV vil satse på. Et godt eksempel er studentene. SV vil doble den årlige byggingen av studentboliger fra 1000 til 2000. Da vil flere studentene løftes ut av det ordinære leiemarkedet slik at prispresset på leien avtar. Et annet eksempel er Husbankens støtte til bygging av utleieboliger til grupper som er definert som vanskeligstilte på boligmarkedet. SV vil styrke ordningene slik at kommuner, boligbyggerlag og andre aktører som vil bygge rimelig utleieboliger, kan gjøre det for flere grupper enn i dag. Strenge utbyttebegrensninger er en fornuftig regulering som sikrer at pengene som brukes av det offentlige går til formålet.

Et større innslag av ikke-kommersielle boliger vil virke prisdempende på det ordinære markedet, noe som støttes av fagøkonomene. Forslaget står heller ikke i motsetning til økt boligbygging. Tvert i mot vil det gi økt boligbygging, rett og slett fordi de fleste av disse boligene må bygges.

Aksel Hagen (SV), leder av Kommunalkomiteen på Stortinget

Koramic

Roof Solutions

Spennende muligheter med “tak på vegg”

Vedlikeholdsfrie, luftede og vanntette fasadeløsninger med 30 års produktgaranti.

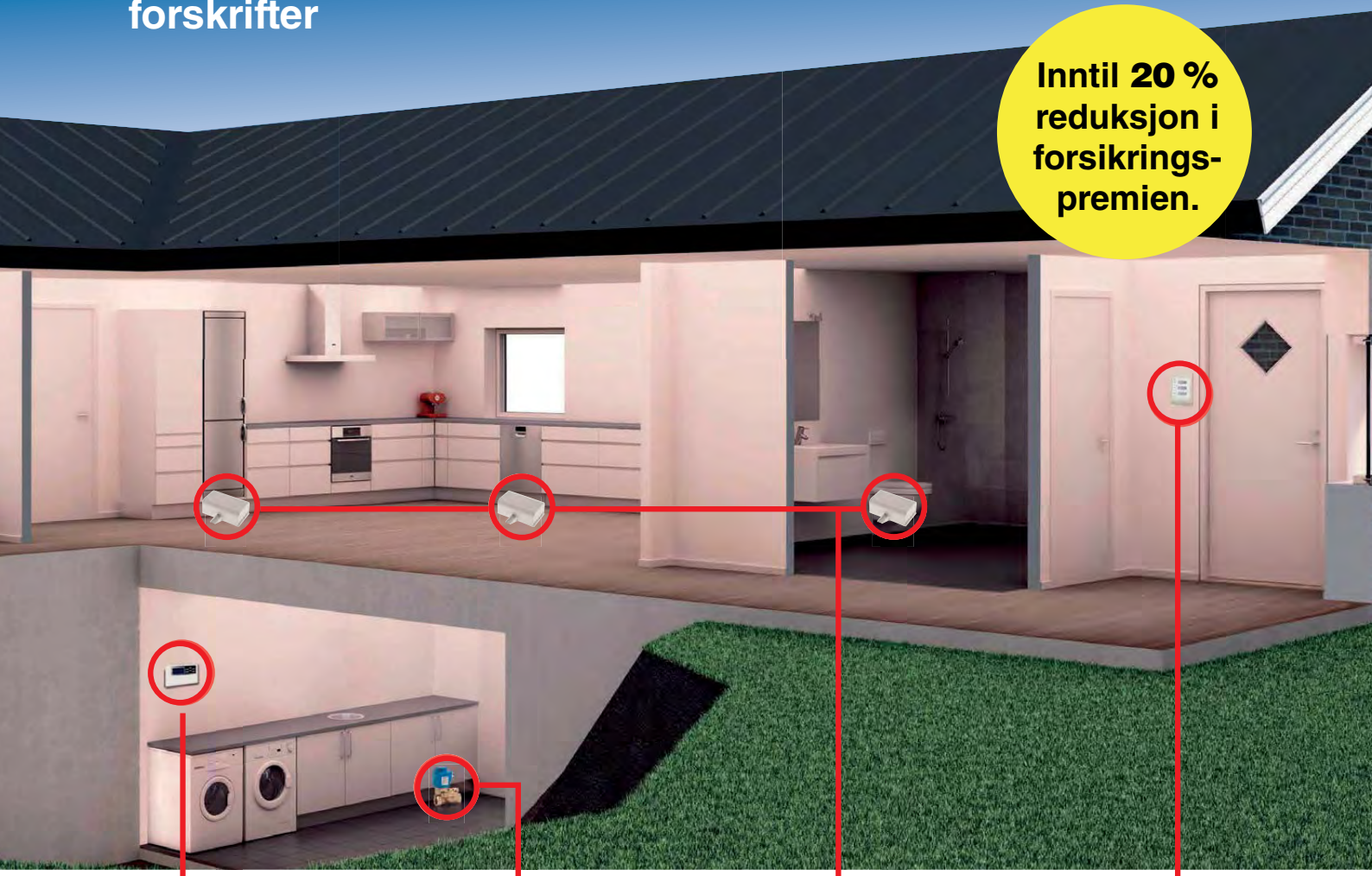
Wienerberger kan tilby et rikt sortiment av taktegl.
Kontakt oss på tlf. 22 07 26 00 for mer informasjon.

Wienerberger
Building Material Solutions

Beskytt din bolig mot vannskader

- **Norges ledende leverandør av vannstoppere**
- **Tilfredstiller nye TEK 10 forskrifter**
- **SINTEF godkjent**
- **Mulighet for integrering med boligalarm**

Inntil 20 % reduksjon i forsikrings-premien.



Smart Basic panel kan kontrollere etter behov et antall trådløse sensorer + utgang for sensor-ledning.

Danfoss Sintef/Bygg-forsk godkjente magnetventil i av-sinkningsfri messing sikrer for stengning av vannet hvis uhellet skulle være ute.

Trådløse sensorer registrerer fuktighet,og sender signal til magnet-ventilen som automatisk stenger vanntilførselen.

Dørbryteren forsikrer deg at alt vann er stengt når du forlater din bolig.

Se www.waterguard.no for komplett utvalg og video av vårt nyeste system NRL-SmartStopp

tema: leiligheter

Hva er forskjellen på et sameie og et borettslag, og hva er egentlig en aksjeleilighet? Enten du skal inn på boligmarkedet for første gang, eller vurderer å bytte ut eneboligen med en lettstelt leilighet, kan det være mye nytt å forholde seg til.

Foto: Johner / Scanpix.

INNFILL:
Selv på knøttsmå tomter kan det bli plass til spennende arkitektur.
Se side 72

BRANNFARE:
Hvordan bevare gamle bygårder når man også skal tenke brannsikkerhet?
Les mer side 76

IKKE OVERMØBLERT:
Når plassen er liten, må man unngå de store og svulstige møblene.
Se side 82

BOLIGGUIDE:
Vi har laget en enkel oversikt som viser forskjellene på de ulike leilighetstypene.
Se side 87

HØYT OG SMALT: Selv om tomten var liten, er det blitt plass til ni nye leiligheter. På toppen av bygget ligger det en frodig hage, anlagt av hagedesigner.

MR INFILL: Utviklingsleder i Infill as, Bjørnar Johnsen foran en klassisk infilltomt som i dag er parkeringsplass.

Infill – arkitektur for fremtiden

Arkitekt Bjørnar Johnsen vil tette Oslos ubrukte hull med god arkitektur. Huset i Parkveien viser at det er mulig å skape gode bomiljø der du minst venter det.

TEKST: **SOLFRID SANDE**

Fremtidens Oslo er grønnere, vi bor tettere, bruker mindre energi, vi sykler og mange bruker taket som hage. En visjon som både ligger myndighetene og Bjørnar Johnsen nær. Utviklingslederen i Infill as, hjernen bak huset i Parkveien 5,

INFILL: Det nye bygget i Parkveien 5 glir flott inn i rekken med de gamle gårdene fra 1890-tallet. Det er noe høyere, men bryter gesimshøyden på en fin måte. Dispensasjon måtte til for å få prosjektet i havn.

har høstet mange lovord for sin fremtidsrettende og helhetlige måte å tenke på. Da prosjektet fikk Oslo bys arkitekturpris i fjor, mente juryen at dette huset er et godt eksempel på hvordan Oslo skal møte utfordrningene med arealknapphet og boligmangel.

Det kan tilsynelatende virke som det ikke finns noen åpenbare tomter i den indre bystrukturen. Etter noen sykkelturer rundt i byen fant Johnsen og Infill om lag 350 tomter som kan brukes til boliger bare innenfor Ring 2. Her ligger et potensial til rundt 4 500 leiligheter. På langt nær nok til å dekke behovet, men et viktig ledd i byutviklingen.

– Disse arealene er steder som kanskje blir brukt til parkering eller søppel, selv om det er regulert til bolig. Parkering kan være lønnsomt, men vi trenger boliger, sier Bjørnar Johnsen.

Byreparasjon

I Parkveien fant han en klassisk tomt. Mellom to gamle 1890-tallsgårder stod det et par biler og noen søppelspann. En 7 meter bred og 28 meter dyp stripe ble til slutt gjort om til ni leiligheter, fra en liten hybel på 18 m^2 til en 136 m^2 stor toppleilighet. Bygget binder nå kvartalet sammen på en kreativ måte.

Spennende materialer er brukt. På fasaden er det kobberplater og felt av eik. Inne er det betongvegger, og eik er brukt både i dører og gulv. På toppen ligger en av byens flotteste takhager, en skikkelig hage anlagt av hagedesigner. Lysutfordringene ble løst med en lyssjakt midt i bygget. Den gir lys inn til leilighetene også fra innsiden. Kontrastene er store. Leilighetene som ligger inn mot den stille bakgården med utsikt mot en flott sveitservilla gir en følelse av landlig ro, mens de som ligger

Trenger 100 000 nye boliger

Oslo er den raskest voksende hovedstaden i Europa. Det forventes at byen vil ha 1,5 millioner innbyggere i 2030.

TEKST: **NINA GRANLUND SÆTHER**

– Vi trenger 100 000 nye boliger i hovedstaden. Vi må bygge 5 – 6 000 nye boliger hvert år for å møte befolkningsveksten, sier assisterende direktør i Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune, Tore Langaard.

De store linjene bestemmes ca. hvert fjerde år, og Kommuneplan 2013 skal snart legges frem for bystyret. Plan- og bygningsetatens strategi er å fortette i eksisterende knutepunkter der det allerede finnes et tilbud om kollektivtransport. Antatt potensial er mellom 90 og 130 000 boliger. Infill er en av mange veier til målet.

– Det blir tøft å klare dette. Vi ligger allerede etter skjema, sier Langaard. I 2012 ble det bygd kun 4 000 boliger.

Direktøren påpeker at det er viktig å vokse på en god måte. Boligsammensetningen må blant annet være variert. I dag bygges det for få små leiligheter. Det fører til prispress. Samtidig ønsker man ikke at indre by kun skal bli en ungdomsby. *ngs@huseierne.no*

ut mot trikkeskinnene i Parkveien gir en mer urban byfølelse.

– Du må forstå hva som skaper god bokvalitet. Leiligheten, takhagen, bakgården og det som skjer på gateplan. For oss var det viktig at alle leilighetene fikk sin egen balkong. Parkveien er et godt eksempel på hva infill er, mener Bjørnar Johnsen.

En del tekniske utfordringer fulgte med en slik smal tomt. En rekke dispensasjoner fra teknisk forskrift måtte til. De fikk lov å bygge noen mindre enheter, og større variasjon enn det som er vanlig. De fikk bryte gesimshøyden til nabogårdene tross Byantikvarens strenge fasaderegler, og universell utforming lot seg heller ikke gjennomføre til punkt å prikke her. Arkitekten mener lovverket er tilpasset bygg som blir satt opp mer frittstående, og ikke de som skal fylle ut mellom andre bygg.

– Jeg mener reglene ødelegger mangfoldet. I byen trenger vi et mangfold av typer leiligheter. Parkveien er et eksempel på det gode mangfoldet, sier Bjørnar Johnsen.

Byutvikling

Bjørnar Johnsen og Infill har møtte mye godvilje fra kommunen i prosessen med bygget, men den var lang, både med byggesøknader og tomtekjøp. Denne gangen ble tomten kjøpt av kommunen, ofte er sameier eiere av disse små resttomtene, noe som kan være en utfordring.

Ifølge byråd for byutvikling i Oslo, Bård Folke Fredriksen, har mer enn halvparten av boligbyggingen de siste 10 årene skjedd i indre by, og byggeaktiviteten er fremdeles stor. Kommunen selger de tomtene de ikke trenger til egen tjenesteproduksjon. Når behovet er avklart, skal tomten legges ut på det åpne markedet.

Han tenker at infillarkitektur er en smart måte å bruke små restarealer som har stått urørt i sentrum i lang tid på. Når kvartalstukturer fullføres med et infillprosjekt, kan kvaliteten på gårdsrommet bli bedre med tanke på støy, og fasaden viser ofte spennende arkitektoniske løsninger som i Parkveien 5.

– Ettersom byen opplever en befolkningsvekst slik vi gjør i dag, er jeg sterk tilhenger av å utnytte tilgjengelige arealer i stedet for å bygge i marka, rive småhusområder eller bygge ned grøntområder. Oslo har faktisk store arealer med uønsket arealbruk; det være seg små innfilltomter i sentrum eller tidligere industriområder som for eksempel Ensjø, mener Folke Fredriksen.

Den viktigste effekten av denne byutviklingsstrategien er at byen klarer å skaffe nok boliger og arbeidsplasser, uten at veksten går på bekostning av noe man ønsker å ta vare på. Når kommunen tilrettelegger for høyere og tettere bebyggelse enkelte steder blir arealpresset på marka, friområder, småhusområder og kulturminner mindre mener Folke Fredriksen.

«Byutviklingen skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner»

Plan- og bygningsetaten Oslo kommune

INNSIDEN: Det føles som du er på landet når du står inne i leilighetene og ser mot bakgården og den flotte gamle villaen. Helt stille. Leilighetene med vindu mot Parkveien har en helt annen urban byutsikt med trikken rullende forbi. Se flere bilder på www.infill.no

God fortetting

Hege Maria Eriksson, fagsjef for arkitektur hos Norsk Form, sier vi nå vet at det er mer miljøvennlig å bo tett i byer, der vi har kort vei til det meste og tilgang til kollektivtransport. Byspredning, derimot, øker klimagassutslippene og vanner ut bylivet. Tette byer er også levende byer.

– Skal man bygge veldig tett må man bygge godt. Tilgang til gode uterom er en forutsetning. Grønne og brukbare tak byr på store muligheter, men vi trenger fremdeles parker og løkker og gårdsrom, sier Hege Maria Eriksson.

Prosjekter som Parkveien mener hun er et forbilde for hvordan vi kan utnytte plassen. Infilltomter er utfordrende; det er mange hensyn å ta, og små tomter mellom bygninger er kanskje ikke de mest lønnsomme å bygge ut. Men infillprosjekter er gjerne sentrumsnære, og viser seg å være attraktive. I stedet for unyttige hull i bystrukturen, kan nabolag bli revitalisert tror Eriksson.

– Skal man bygge små boenheter må de være spesielt godt planlagt, slik at alle basale funksjoner er ivaretatt. I stedet for å bygge mange av de aller minste boligene kan det bygges flere, mer fleksible leiligheter for ulike familieforhold og livsfaser, enheter som kan deles, leies ut eller slås sammen igjen. Med flere fellesfunksjoner kan størrelsen på hver enkelt boenhet reduseres. Byvekst, press på boligmarkedet og mindre ensartet befolkning bør drive frem nytenking mener Eriksson.

Livet i en storby

Etter mange år i København er Bjørnar Johnsen inspirert både av bystrukturen og nærmiljøene der. Et nærmiljø trenger møtesteder som skaper kontakt og godt naboskap, i København er et av disse møtestedene myntvaskeriet. I Parkveien 5 er det det lille galleriet, Galleri Infill, som er med på å skape liv. Hver måned samles beboere, nabolag og kunstinteresserte til utstillingsåpning i portrommet.

– Vi hadde en meter igjen, og vi ønsker alltid å gi noe tilbake til byen. Det er viktig å bruke første etasje til noe som skaper liv. Den må ikke privatiseres gjennom å ha en leilighet i første, mener Bjørnar Johnsen

Han synes Oslo er spennende fordi byen er så fragmentert. Han tenker at med den videre utvidelsen av sentrum vil det være naturlig å ta infillkonseptet ut til steder med mer spredt bebyggelse, som for eksempel deler av Tøyen. Som Hege Maria Eriksson hos Norsk Form er Bjørnar Johnsen opptatt av miljøperspektivet i hvordan vi lever og forholder oss til omgivelsene.

--Det er nok skog å ta av, men det å bo tett er det mest miljøvennlige du kan gjøre. Bor du i en leilighet bruker du bare en liten del av den energien som de som bor i enebolig gjør, sier Bjørnar Johnsen. *husogbolig@huseierne.no*

RÅDGIVER: Bjørn Vik gir styret i Sameiet Fossveien 21 råd. – Det er mange som ikke er vant med å lese byråkratiske rapporter, og da kan ordbruken virke krass. Vi er i hvert fall nøytrale av hensyn til omfang, og prøver å begrense kostnaden for borettslaget.

Brannvern og bevaring i 1890-bygårder

Bedre brannsikring av Oslos gamle bygårder prioriteres høyt av brannvesenet. For mange sameier byr dette på tekniske, økonomiske og bevaringsmessige utfordringer.

TEKST OG FOTO: **SOLFRID SANDE**

I Oslo er det ca. 3 000 bygårder brannvesenet regner for å være særskilte brannobjekter. Disse gårdene ble bygget mellom 1870 og 1920-tallet med bærende tegl, trebjelkelag og takkonstruksjoner i tre, noe som kan gjøre konsekvensene av en brann stor. Brann- og redningsetaten er halvveis i sin tilsynsrunde, og mange gårdeiere eller sameier er nå i prosessen med å utbedre brannsikkerheten slik at den tilfredsstiller dagens reglelverk.

Sameiet Fossveien 21 er en av de første gårdene som ble bygget på Grünerløkka rundt 1870. Sameiet i de to små gårdene har mange av de klassiske problemene disse bygårdene møter på når det gjelder brannsikring: Orginale dører, trappeløp, gjennomføringer fra kjeller, manglende branndører til loftet, treskiller og treelementer. Brann- og redningsetaten har levert en rapport først, men slik reglene er i dag, peker det offentlige bare på problemene.

Sivilingeniør Bjørn Vik fra Unionconsult BA8 er leid inn som konsulent. Han har gått gjennom gårdene og laget en rapport som foreslår ulike tiltak. Hus & Bolig skrev i forrige utgave om pipetilsyn og rehabilitering i denne type bygårder. Her er det samme regler som gjelder. Brann- og redningsetaten fører nå kun tilsyn, de gir ikke lenger råd til løsninger, dette er overlatt til private konsulenter og selskaper som driver med brannsikring. På en runde rundt i byggene viser Vik sine forslag til styreleder Jøran Støm-Blakstad.

– Det er mange som ikke er vant med å lese byråkratiske rapporter, og da kan ordbruken virke krass. Vi er i hvert fall nøytrale av hensyn

til omfang. Vi prøver å begrense kostnaden for borettslaget, sier Bjørn Vik.

Sameiet har gjort ulike brannsikringstiltak i løpet av årene. Det er nye branndører inn til loftet, brannstiger, slukkeapparater og alarmer, men dette er ikke lenger nok, nye og mer omfattende tiltak kreves nå. Brannsikring, og da er særlig sprinkling, er et kostbart og omfattende inngrep. Mange 1890-talls gårder har få leiligheter, og for små sameier med kanskje 6 til 16 leiligheter kan det bli en økonomisk utfordring.

– Dette er ganske arbeidskrevende. Det er mange regler å sette seg inn i, og det tar mye tid, sier styreleder Strøm-Blakstad.

Vik har gitt styret ca. ett år på å få gjennomført tiltakene. Styret må sørge for at planen blir fulgt og rapportere inn fremdriften til Brann- og redningsetaten.

– Det burde bli etablert en støtteordning i Husbanken for å kunne gjennomføre dette. Det er mange som ikke har råd, og de risikerer at noen må flytte. Brannsikringen kommer i tillegg til alt annet vedlikehold. Det brenner tross alt sjelden, sier Bjørn Vik.

Sprinkling

Brannsikring er på ingen måte et moderne fenomen. "Trappeloven" i Kristiania fra 1895 sa at hus med mer en to etasjer skulle ha to veier ut. Byantikvaren antar at om lag 30 prosent av murgårdene i Oslo har to eller flere trapper. Vestkantgårdene hadde oftest mer enn en trapp, men her er leilighetene så store at det i senere tid er delt opp og laget hybler, og dermed stengt av de ekstra rømningsveiene.

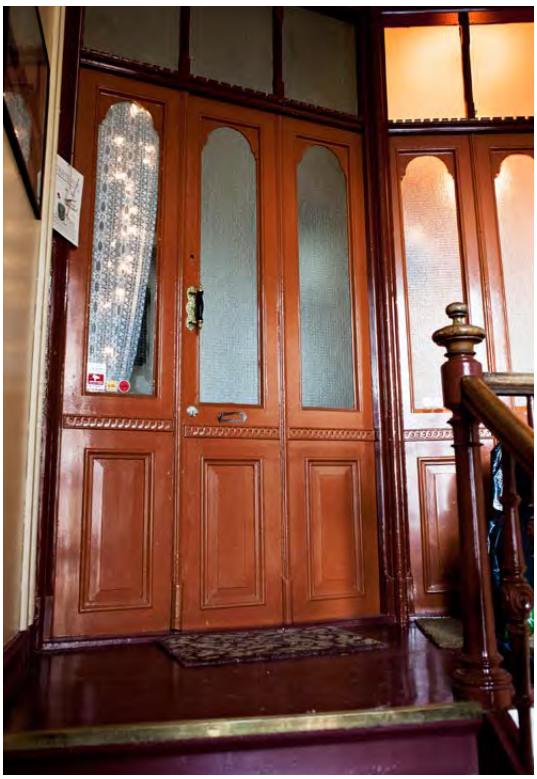
– Jeg mener at de gårdene som bare har én trapp bør ha sprinkelanlegg, men det må gjøres på en fin måte, sier Bjørn Vik

Han har sett gårdeiere som har måtte sette inn sprinkelanlegg og på ingen måte har tatt hensyn til estetikken. Vanntåkeanlegg er en ny variant som ikke lager så stor skade når det utløses. Bjørn Vik mener sameiet i Fossveien må sprinkle den gården som bare har én trapp, starte med loft og kjeller først, så trapperom og deretter leilighetene over en tiårsperiode etter hvert som de pusses opp. Sprinkling er et stort inngrep, men Bjørn Vik sier at det ikke trenger å være midt i taket, rørene kan legges inni veggene.

Den andre gården i sameiet har tre trapper. Her kan de klare seg med andre tiltak, som blant annet tetting av dørene, og detektor i hver leilighet til et felles varslingsanlegg. I kjelleren må taket ha gipsplater og gjennomføringer må tettes for å oppnå kravet til brannmotstand i 60 min. Gjennom årene har stadig flere rør og ledninger blitt ført gjennom taket i kjelleren opp gjennom etasjene, og her må det tettes for at en brann ikke skal trenge lett gjennom.

VINDU: De nydelige vinduene er de orginale, og de ble for noen år siden restauret. Under noen malingslag var treet like fint. Kjerneved av Furu er en sjelden vare i dag.

TRE: Klassisk flott trapp i gården i Fossveien 21. Mange treelementer gjør den ikke særlig brannsikker, og da er det godt å ha flere veier ut.



ORGINALE DØRER: Dørene kan gjøres mer motstandsdyktige med tettelister. Det orginale trådglassvinduet klarer å motstå varmen mye lenger en vanlig glass.

Bevaringsverdige dører

– Vi er veldig opptatt av å ta vare på dørene, vi har fredet dem. Det jeg føler er konfliktfylt, er at det branntekniske kommer i konflikt med det gamle. Mye er ofret på brannsikkerhetens alter, mener styreleder Gjøran Strøm- Blakstad.

Styret i Fossveien er opptatt av å bevare gårdens historie i møte med samtiden, og er nøye med farge- og materialvalg når de skal gjøre endringer. Brann- og redningsetaten er ikke sjelden i diskusjon med Byantikvarens kontor rundt vern av dører og trapper.

– Vi fokuserer mest på de orginale som er igjen. Vi anbefaler å bevare, og å videreføre med så gode kopier som mulig, sier André Korsaksel hos Byantikvaren. De får ukentlig henvendelser fra gårdeiere eller sameier som står overfor avgjørelser som går på oppgradering av brannsikkerheten. De ber om råd om de skal skifte ut de gamle dørene eller ikke. Kravene er at døren skal ha en brannmotstand i 30 min. Ulike tiltak kan gjøres for å oppgradere sikkerheten uten å bytte ut de orginale, forteller Korsaksel.

Det finns i tillegg en støtteordning til bevaring av orginale bygningsdeler, som trapperom, panel og dører hos Byantivaren. André Korsaksel opplyser at om lag halvparten av de gamle gårdene fremdeles har de orginale dørene. Mange gårder har nyere og dårlige dører som lettere kan skiftes ut. Her ønsker Korsaksel at man prøver å tilbakeføre til orginal stil.

– Vi jobber mot å bevare mest mulig, men vi har ingen myndighet når gården ikke er fredet. Det finnes bare et titalls fredede gårder vi har myndighet over, sier André Korsaksel.

Brannsikker

– På noen områder går Byantikvaren for langt. Fra vår side er det viktigere å brannsikre enn å verne 3 000 trapper i Oslo. Vi vil anbefale automatisk varslingsanlegg, og automatisk sprinklig eller vanntåkeanlegg, sier Martin Bloma, seksjonsleder i boligseksjonen i Brann- og redningsetaten.

Forskriftene sier at de gamle gårdene skal oppgraderes til dagens branntekniske standard så sant det er økonomsk forsvarlig, og her kommer liv og helse inn. Hvis man følger teknisk forskrift i dag skal alle bygg over tre etasjer ha automatisk slukkeanlegg. Sånn sett kan man si det er obligatorisk, mener Bloma.

– Sprinkling kan spare deg for mange andre tiltak. Skal du gipse taket i kjelleren din riktig må du ta ned alt i kjelleren, og det kan være en stor prosess. Mange har også fredede leilighetsdører, som er ressurskrevende, sier Bloma videre.

Etaten gir i utgangspunktet gårdeierne tre måneder på å komme med en fremdriftsplan som en uavhengig konsulent setter opp. Så lenge de ser en progresjon kan prosessene gjerne strekke seg over tre - fire år om det er omfattende tiltak som må til. Må det ryddes opp i slike ting som rot i kjelleren, får de ikke lang tid.

– Jeg har ennå ikke vært borti en gård som ikke har avvik. Jo flere gårder vi sjekker, desto mer vokser mengden med saker og oppfølginger. Vi havner bakpå og trenger mer folk. Vi prøver å

Nye dører i orginalstil

Selv om man velger eller blir pålagt å bytte ut de gamle dørene til nye brannsikre, trenger du ikke legge vekk estetikken. Jømna Bruk lager dører som klarer dagens brannkrav og kan være en nøyaktig kopi av den gamle om du ønsker det.

– Vi lager kopier. Det er opp til kunden hvor mye man vil legge inn. Som regel tar man igjen hovedtrekkene i døren, som vi prøver å videreføre i den nye, sier Tore Bratengen, produktssjef i Jømna Brug. Mange gårder har allerede byttet ut dørene i løpet av sine over hundre år gamle liv, og det er mange eksempler på lite pene og lite brannsikre dører fra syttitallet og åttitallet som lever i mange oppganger. Gården kan få sin orginale prakt tilbake med dører fra Jømna. Dørene blir som regel laget i furu, og sertifisert B30, som betyr at de har brannmotstand i 30 minutter.

Dørene fra en gård i Bogstadveien var en spesiell jobb. De ble nøyaktige kopier av de gamle. Glasset ble tatt ut, avfotografert, og deretter trykket på silketrykk. Glasset i den nye er nå et to lags isolerglass med brannbelegg, samt et 4 mm med silketrykkglass utenpå. Mange velger en rimeligere løsning, som å fylle igjen der glasset skulle ha vært.

– Dørene er ikke bare brannsikre, men de gir også en lydreduksjon. Det blir en utrolig stor forskjell fra de gamle, sier Bratengen i Jømna Brug.

Les mer på www.jomna.no

Oslo kommune

Rent nærmiljø skaper trivsel

Derfor er det viktig at vi sammen gjør en innsats for å holde nærmiljøet vårt fri for forsøpling.

Snart går årets ruskenaksjoner av stabelen og du kan være med på å gjøre en forskjell.

Les mer på www.rusken.no

Rusken
Sammen om en ren by

FORBUDT: Det er lett å skjønne at bruke av åpen ild og røyking i kjelleren ikke var så lurt.

ta tak i de gårdene som er dårligst stilt. Nå tar vi tak i de som har den største risikoen, sier Martin Bloma.

Systemkritikk

Storoffensiven mot Oslos bygårder med piperehabilitering og brannsikring har skapt tryggere hjem for mange, men også frustrasjon, arbeid og økonomiske utfordringer. Nå skal Brann- og redningsetaten slå sammen pipe og branntilsyn til ett, noe som er bra for alle parter.

– Jeg mener brannvesenet selv skulle hatt mandat til å si hva som er galt. De sitter på en stor kompetanse som de ikke får brukt. Dette er en politisk styrt omlegging over til privat av noe som før var en offentlig oppgave. Nå er det overlatt til private, mener Bjørn Vik

Martin Bloma sier at som kunde ville det bli enklere å få alle svar fra brannvesenet. Tanken bak er de ikke skal være bukken og havresekken, men at de skal spre kompetansen ut til det private. En god intensjon, men fra forbrukerens side kan det virke rotet. Rådet blir derfor som i pipesaken å velge en konsulent som er uavhengig og ikke skal selge deg løsningen i tillegg.

Det koster fort en million i full sprinkling og brannsikring for en liten bygård, estimerer Bjørn Vik. Har gården også piper som må fikses kan man kanskje doble. Det er store utgifter for mange små sameier. Enkelte etterlyser også bedre samarbeid mellom etatene, Vik synes de trekker i hver sin retning. Han mener brannvesenet har blitt litt vel ivrige, og burde konsentrere seg om de gårdene som er mest utsatt. Bloma på sin side mener de er for lite offensive. Han skulle ønske at de hadde hjemmel for å kreve sprinkling.

– Disse gårdene er som en stor skorstein. Det er heldigvis sjelden det brenner i 1890- gårdene nå, flere blir varslet tidlig. Det beviser at fokuset vårt gir resultater. Vi kan ikke kompromisse når det gjelder liv og helse, mener Martin Bloma i Brann– og redningsetaten. *husogbolig@tynn.no*

Byantikvarens råd til bevaring og sikring av orginale dører

Forsterking av trapperomsdører og glassfelt i gamle dører kan bringe brannmotstanden nærmere klassifiserte dører (B30/EI30). Dette kan gjøres ved:

- Oppretting av skjeve og slitte dører
- Tetting av sprekker og karm
- Tetningslister i døras anslag, eventuelt ny anslagslist
- Ny dørterskel
- Erstatte eldre trådglass med nytt og sterkere (6mm)
- Dørpumpe (åpen trapperomsdør kan lett spre røyk og branngasser)
- Brannhemmende maling på trespeil (innsiden)
- Isolasjon og plater på innsiden av dørene (kommer ofte i konflikt med bevaringsinteresser ved at glassfelt blir dekket til, men foretrekkes heller en utskiftning)

Kilde: André Korsaksel, antikvar med ansvar for teknisk bygningsvern, Byantikvaren Oslo, Praktisk bygningsvern

NØDUTGANG: Ikke helt slik det skal være. En gang var det faktisk åpent. Under andre verdenskrig var dette veien ut. Man kunne rømme ut og veien gikk under mange av gårdene på Grünerløkka.

A-K MASKINER – VI KAN ROBOTKLIPPER

Husqvarna

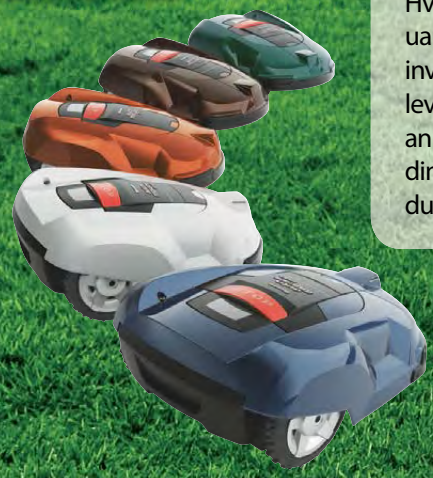
LA DIN NYE GARTNER GJØRE JOBBEN!

Skal man kjøpe seg en robotklipper er det viktig at man stiller noen krav til de man handler hos:

1. Har de kunnskap nok til å være en god rådgiver for deg når du skal velge klipper?
2. Kan de gi deg gode råd om hvordan du skal sette opp løypen rundt plenen din slik at klipperen fungerer slik den skal?
3. Kan de tilby seg å installere dette for deg?
4. Er de sertifisert for å ta service og vedlikehold på den nye Automower?
5. Kan de tilby vinterlagring med tilhørende klargjøring?

Kvalitet, kunnskap, service og trygghet.
Det er A-K maskiner!

A-K maskiner – din autoriserte Husqvarnaforhandler
Hvorfor kjøpe din Automower hos uautoriserte forhandlere? Når du investerer i comfort skal du også oppleve comfort. Da er det viktig at du blir anbefalt en Automower som passer din plen og at du har noen å gå til hvis du trenger hjelp i ettertid.



NYHET 2013

Automower 308
Opp til 800 m²

Automower 305 – Originalen som yter det lille ekstra. Opp til 500m²

Automower 220 AC
Opp til 1 800 m²

Automower 230 ACX
Opp til 3 000 m²

Automower 265 ACX
– Kongen over alle robotklippere.
Opp til hele 6 000 m²

A-K maskiner

Kjøp din Automower og andre Husqvarnaprodukter hos din lokale A-K butikk.
Da handler du trygt hos Norges største Husqvarnaforhandler!

www.a-k.no

Kjøkkenet med innredning fra HTH er lyst og luftig. Benkeplatene er i grå laminat, og de hvite flisene på veggen er fra Flisekompaniet. En sokkelskuff under komfyren er både praktisk og plassbesparende. De fine emaljekjelene på hyllen har eieren kjøpt på bruktmarked.

Romslig på liten plass

Eieren valgte en liten og sentrumsnær leilighet med nydelig beliggenhet og utsikt over de sju blåner. Den renlinjede boligen med god planløsning er praktisk og arealvennlig innredet i duse farger, med en terrassen høyt til værs som et eventyr i hele sommerhalvåret.

TEKST OG STYLING: **HEIDI WESTERLUND** FOTO: **ERICA ZAHL PEDERSEN**

Inga Badi-Massoud ønsket seg en leilighet sentralt beliggende i Oslo, og bestemte seg raskt for å legge inn bud etter å ha vært på visning i en tietasjes blokk på Rosenhoff høsten 2001.

Romslig på få kvadrat

Leiligheten er på kun 38 kvadratmeter, men er svært bruksvennlig med god planløsning og åpen kjøkkenløsning i forbindelse med stuen. De store vinduene langs hele stueveggen slipper inn mye dagslys, og ekstra takhøyde gir god romfølelse. Den ti kvadratmeter store terrassen med himmelsk utsikt ut fra stuen kompenserer for de relativt få kvadratmeterne innendørs. - Terrassen fungerer som et eget rom og er en forlengelse av leiligheten gjennom hele sommersesongen, forteller eieren, Inga Badi-Massoud. - Jeg bruker terrassen fra tidlig vår til sen høst, den er like fin til alle døgnets tider. Utsikten gir en helt spesiell frihetsfølelse, å sitte der ute og se dag bli til natt, og natt til dag har faktisk en meditativ effekt og en særegen sjarm.

Gammelt og nytt i skjønn forening

Blokken, bygd i 1967, ligger i en stille og rolig gate nordøst i Oslo. Leiligheten ligger i 10. etasje, har et boareal på 38 kvadratmeter, og består av stue med åpen kjøkkenløsning, soverom, gang og bad i tillegg til en ti kvadratmeter stor terrasse med fantastisk utsikt over Torshovdalen.

Hele leiligheten måtte renoveres, og det første Inga gjorde var å bytte ut den gamle kjøkkeninnredningen med en lys innredning i bjørk fra HTH med hvitevarer i stål, over benken ble det lagt hvite fliser fra Flisekompaniet.

Inga valgte å male alle veggene i leiligheten med Lady Interiørmaling i fargekode: Eggehvit for å gi rommene et helhetlig preg, og leiligheten

Den deilige terrassen høyt oppunder himmelen har sterke farger på tekstiler og det vevde plastteppet på gulvet. De koselige kurvstolene myker opp uttrykket, og et fat med epler er en enkel og vakker form for dekor.

et visuelt forstørrende uttrykk. På gulvene valgte hun å legge oljet eikeparkett for å få en kontrast til de ellers lyse veggflatene.

Badet ble totalrenovert med fliser på gulv og vegger.

I soverommet var det tidligere et kott, men Inga bestemte seg for å rive veggen og åpne opp for å få et større soverom med bedre plass til blant annet sengen. Hun satt opp en stor skyvedørsgarderobe, og monterte også overskap over sengen, noe som er svært plassbesparende.

For å beholde rommene åpne, lyse og luftige har Inga valgt å ikke overmøblere leiligheten, men har kombinert gamle ting med nyervervelser og bruktkjøp. Inga er opptatt av gjenbruk og handler gjerne i bruktbutikker og på loppemarkeder. Fargene som er brukt er duse toner av hvitt, krem og beige med puter og tepper i ulike lilla og grønne nyanser.

På terrassen har hun valgt å bruke sterke farger på tekstiler som harmonerer med blomstene hun hvert år planter i store kasser; - Lilla, rosa, gult og oransje er flotte farger man blir glad av, smiler Inga.

Høy trivselsfaktor

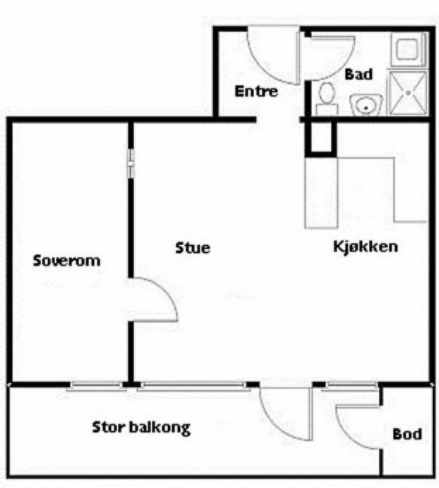
- Jeg trives godt på Rosenhoff, forteller huseieren.
- Jeg falt for leiligheten på grunn av utsikten og

Stuen er delikat innredet med en sofa med puter i ulike grønne og lilla nyanser, og et herlig, strikket teppe. Gulvteppet i friske farger setter prikken over i'en, og bildet på veggen er malt av fotograf Tina Holm som er en bekjent av eieren.

Utsikten fra stuen mot terrassen og Torshovdalen er fantastisk.

På spisebordet ligger en hvit vokset linduk. Bildet på veggen er malt av Erna Thue.

den gode planløsningen. Det er deilig å bo så sentralt, men allikevel så rolig og høyt til værs, smiler Inga. - Det er butikker på alle gatehjørner, noe som er svært praktisk når man har glemt å handle inn et eller annet. Her koser jeg meg både alene og i godt selskap med venner og familie. Leiligheten fungerer perfekt i festsammenheng, med dekkede småborder i stuen og foredrink på terrassen er den som en liten og intim restaurant. Jeg feiret 40-års dagen min her med stort hell. Litt gammelt, litt nytt, litt lånt og litt brukt, i tillegg til atskillige nedlagte arbeidstimer, har gjort leiligheten til et godt sted å komme hjem til etter mange og lange arbeidstimer, avslutter Inga.



Friske, flotte farger på håndklær og dekor på badet gjør seg godt mot de hvite flislagte veggene.

Gode råd når plassen er liten:

- Velg en lys farge på veggene. Det skaper helhet og romfølelse.
- Unngå for mange møbler.
- Velg slanke møbler fremfor voluminøse som stjeler plass.
- Skap kan plasseres over sengen.
- Hold det ryddig.

Sengen er redd med flotte, grønne puter og sengeteppe fra Designers Guild. Over sengen er det montert plassbesparende skap.

LÆRDAL

Individuell tilpasning!

Gilje balkongdører gir deg alle mulighetene...

FSC
www.fsc.org
FSC® C021112

Symbolet for bærekraftig skogbruk

GILJE Low-E®

ALU

www.gilje.no

- Gilje balkongdører gir bedre isolering med lavere U-verdi.
- Lettere vedlikehold med balkongdører kledd med aluminium!
- Vi leverer komplette vindu- og dørløsninger.
- Individuell tilpasning og punktlig levering er vår styrke.

Gilje balkongdører, - et bærekraftig valg!

GILJE® tre
VINDUER DØRER

Boligguiden

Det er mye å sette seg inn i når man skal kjøpe ny bolig, og det er lett å bli forvirret.

TEKST OG FOTO:
LINDA ØRSTAVIK ÖBERG

Andel, obligasjon, selveier, aksje, borrettslag, eierseksjonssameie, fellesgjeld og dokumentavgift. Det er mye å holde styr på når du skal kjøpe bolig. Selve hustypen sier lite om eierformen, men det er nettopp eierformen som er viktig.

Men du har kjøpt hus sier du? En selveierbolig er ikke nødvendigvis ensbetydende med at du bestemmer alt selv. Både enebolig, tomannsbolig, leilighet og rekkehus kan ha alle eierformene, så det finnes ingen fasit. Felles for alle er at du alltid bør sjekke at sameiet og borrettslaget har god økonomi, at totalsummen er det du tror den er og at det ikke ligger utgifter skjult mellom linjene i prospektet.

Her får du en innføring i hva du bør tenke på før du bestemmer deg.

Slik leser du boligannonser:

Boligtype

Vær oppmerksom på at valg av eieform kan ha betydning for størrelsen på felleskostnadene, omkostninger ved eierskifte, faktiske og økonomiske forpliktelser.

Sjekk totalprisen

Totalprisen er summen av prisantydning og andel fellesgjeld, og det er dette beløpet man i realiteten betaler for boligen.

Omkostninger

Ta høyde for at det kommer gebyrer i tillegg til kjøpesummen. Ved kjøp av selveierbolig krever staten 2,5 prosent av kjøpesummen i dokumentavgift.

Fellesgjeld

Undersøk lånevilkårene for fellesgjelden

med hensyn til rentesats, størrelse på renter og avdrag, nedbetalingstid, avdragsfrihet, o.l. Vær oppmerksom på at felleskostnadene kan stige betraktelig ved utløpet av en avdragsfri periode.

Felleskostnader

Hva som inkluderes og størrelsen på felleskostnadene varierer mye. Sjekk derfor grundig hvilke poster som inkluderes og hva som eventuelt kommer i tillegg.

Borettslagets eller sameiets økonomi

Gå grundig igjennom de siste års styrevedtak og årsregnskap. Går økonomien i pluss? Framtidsutsikter? Penger til vedlikeholdskostnader? Økning i felleskostnadene?

Hvor stor er boligen?

P-ROM: Primærrommene, altså hvor det er naturlig å oppholde seg i, for eksempel stue, kjøkken, soverom osv.
S-ROM: Sekundærrom, for eksempel kott,

SELVEIER: Når du kjøper en selveierbolig så har du full eierett, noe som betyr at du er friere når det kommer til for eksempel utleie. Foto: Linda Ørstavik Öberg.

Selveierbolig

Eneboligen er den mest vanlige formen for selveierbolig, men både leiligheter i blokk, rekkehus og tomannsboliger kan være selveiet. En selveierbolig kan med andre ord være både frittliggende eller i sameie. I en selveierbolig har du full eierrett, og kan som regel kjøpe, selge, leie ut eller belåne boligen fritt.

Kjøper du en eierleilighet blir du sameier i bygningen, og andelen gir deg enerett til bruk av en seksjon. Det vil si at hver enkelt boenhet kan pantsettes uten medeierne i sameiets samtykke, og at eieren har fri disposisjonsrett til sin egen seksjon.

Når man kjøper en selveierbolig må man betale en dokumentavgift til staten på 2,5 prosent av omsetningsverdien. Denne avgiften bør man derfor regne med i kjøpesummen, da den stiger med prisen på boligen.

Det er vanligvis ingen forkjøpsrett ved kjøp av selveierbolig, men det kan forekomme at det for eksempel er gitt forkjøpsrett i forbind-else med et arveoppgjør.

Som eier av en seksjon har du en eierbrøk basert på din andel av for eksempel boareal eller verdi i sameiet. Fellesutgifter i sameiet fordeles ofte på hver boenhet etter eierbrøken, og disse er du forpliktet til å betale. Sameiet kan ta opp fellesgjeld til store vedlikeholdskostnader, og gjelden betales vanligvis gjennom fellesutgiftene. Men til forskjell fra borettslag kan ikke banken ta pant i bygningen. Hvis en av seksjonseierne ikke gjør opp for seg har de andre sameierne legalpant i seksjonen som kan dekke sameierens forpliktelser. Sameier kan med andre ord ikke gå konkurs fordi det ikke er et eget selvstendig rettsobjekt.

Fordelen med en selveierbolig er at man eier boligen selv. Det betyr at du kan selge, kjøpe og leie ut som du vil, så den er et godt valg hvis du kjøper leilighet for å leie ut. Vær obs på at dette også kan føre til større gjennomtrekk av beboere, og at noen av sameiene opererer med husregler og regler om godkjenning av leieboer.

Innvendig oppussing er lov, men utvendig oppussing krever samtykke fra styret. Ved felles låneopptak utstedes det et gjeldsbrev som styret underskriver som debitor på vegne av sameiet, og banken får ofte rett til å belaste felleskonto som sikkerhet. Styret kan ikke ta opp felles lån med pant i eiendommen, men den enkelte kan belåne sin seksjon og betjene dette lånet dersom en skal utbedre fellesarealer.

Aksjeleilighet

Aksjeleilighet ligner på andelsleilighet, men i stedet for en andel kjøper du en aksje som gir deg rett til å leie en bestemt leilighet. Du blir samtidig medeier eller aksjonær i boligaksjeselskapet, og får medbestemmelsesrett på lik linje med de andre aksjonærene.

Etter kjøpet av aksjen utstedes en leiekontrakt mellom kjøper og aksjeselskapet, og siden kjøpet ikke tinglyses så vil det heller ikke utløse noen dokumentavgift. Avgiftene ved kjøp er som regel som ved kjøp av borettslagsleiligheter, så husk å regne ut leilighetens totalpris, samt sjekke opp husleien og hva den dekker. Fellesgjeld deles på aksjonærene.

For å vite nøyaktig hvordan eier- og leieforholdet er regulert, må du sjekke vedtektene for aksjeselskapet. Årsregnskaper og referater fra generalforsamlinger bør gjennomgås for å se hvilke lån selskapet har. Boligaksjeselskapet kan pantsette hele bygningen for å ta opp lån.

Som regel kan aksjene omsettes fritt, men det kan også her være avtalte former for forkjøpsrett. Derfor er det viktig å be om samme type dokumenter som du hadde etterspurt ved kjøpt av borettslags-leilighet.

Det har ikke vært tillatt å opprette nye boligaksjeselskaper etter 2003, og de eksisterende reguleres i dag delvis etter borettslagsloven og delvis av aksjeselskapsloven. Det er mulig å omdanne et boligaksjeselskap til et borettslag etter borettslagsloven.

BORETTSLAG: Ved kjøp av andelsleiligheter slipper du dokumentavgift, og du får ofte en forkjøpsrett med på kjøpet.

Borettslag/andelslag

Mange blir forvirret av at uttrykket andels- og borettslag brukes om hverandre, men disse to er altså det samme. Boligmassen eies av borettslaget og du må forholde deg til vedtekter og ordensregler. Leiligheten eies også av borettslaget, så du kjøper en andel med tilknyttet borettsinnskudd og får enerett til å bruke boligen. Du får altså en bruksrett til en gitt leilighet.

Salgssummen går til selgeren, og kjøper overtar eventuell fellesgjeld og de forpliktelser som hviler på leiligheten.

Borettslag har varierende grad av fellesgjeld, og husk at boligens pris er summen av kontantbeløpet og andelen av fellesgjeld. I endel tilfeller kan boligeier løse inn sin andel av fellesgjelden og bare sitte igjen med bare felleskostnadene. Du slipper dokumentavgift når du kjøper borettslagsbolig.

Borettslag tilknyttet boligbyggelag vil som regel ha forkjøpsrett for andre beboere i laget og byggelagets medlemmer, noe som gjør at du kjøpe leiligheter i borettslaget uten å delta i budrunden. Som kjøper kan du risikere å vinne budrunden, for så å tape leiligheten til en med forkjøpsrett.

Fellesgjeld betjenes gjennom felleskostnadene, som også dekker vaktmester, offentlige avgifter osv. Det positive er at fellesgjeld kan være gunstig grunnfinansiering for unge siden den ofte har gunstigere betingelser enn det en ung låntager selv kan oppnå, samt at en slik ordning kan frigjøre kapital til eget forbruk på eldre dager. Men vær på vakt, i borettslag med høy fellesgjeld kan bokostnadene fort skyte i været når avdragene begynner å løpe.

Ofte er det mulighet for å leie ut borettslagsbolig ved behov, men styret skal ha informasjon om fremleieforholdet og i noen tilfeller godkjenne leieboer. Det er positivt fordi det kan gi mindre gjennomtrekk av beboere, men det betyr også at du ikke kan kjøpe en borettslagsleilighet med den hensikt å leie den ut.

Husk at innvendig oppussing kan du gjøre så mye du vil av, mens utvendig oppussing krever samtykke fra styret i sameiet. I motsetning til i et sameie, så har borettslag anledning til å ta opp felles lån og finansiere utgifter til utbedring av fellesområder med pant i hele eiendommen. Merk deg at et borettslag kan gå konkurs hvis borettslaget ikke klarer å betjene gjelden sin fordi noen ikke gjør opp for seg, så her er det en større risiko enn ved kjøp av en selveierbolig.

Obligasjonsleilighet

Obligasjonsleilighet er ingen eierform, men snarere en måte å leie på. Kjøper du en slikt får du bare rett til å leie leiligheten mot å yte gårdeieren et lån, og som sikkerhet vil du som regel få en tinglyst pantobligasjon i eiendommen.

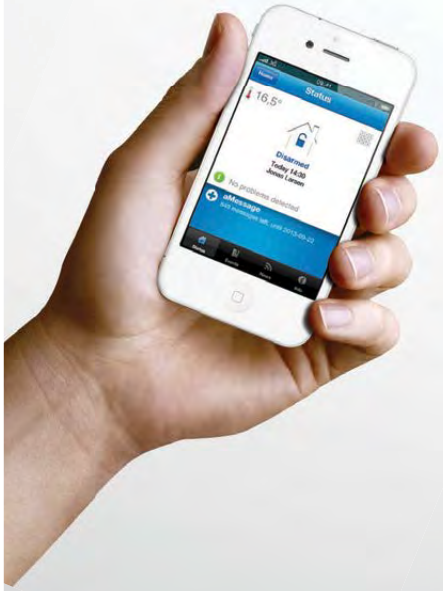
Det opprettes en leiekontrakt mellom deg og gårdeieren på minimum fem år, og husleieloven sikrer deg særrettigheter inntil obligasjonen er nedbetalt. Du kan blant annet fremleie leiligheten eller du kan overdra leieretten til en ny leietaker. Når obligasjonen, altså lånet, er nedbetalt, går leieforholdet normalt over til å bli et alminnelig leieforhold.

Generelt bør man være meget forsiktig ved kjøp av obligasjonsleilighet, og mange meglere villeder ved å kalle dem innskuddsleiligheter. Obligasjonsleiligheter omsettes ofte for mer enn innskuddsbeløpet, og det er mange som har tapt penger når leiekontrakten har gått ut, lånet innfris eller eiendommen seksjoneres. Gårdeieren har nemlig rett til å innløse obligasjonens pålydende etter en viss tid, så hvis du betaler mer enn pålydende risikerer du å tape forskjellen mellom pålydende og det du har betalt. Men også der hvor det ikke finnes en slik innløsningsrett kan pengene gå tapt ved for eksempel ved brann.

Ved innføringen av ny husleielov i januar 2000 ble det forbudt å inngå nye obligasjonsleiekontrakter, men det finnes fremdeles en del slike leiligheter på markedet.

loo@huseierne.no

Boligalarmen som forteller hva som skjer hjemme, når du er borte!



Verisure – Fremtidens boligalarm!

Med Verisure boligalarm har du full kontroll over hjemmet ditt. Med din smarttelefon kan du slå av og på alarmen, sjekke status og se om Jonas er hjemme fra skolen, og mye mye mer – når som helst og hvor som helst.

Er du medlem i Huseiernes Landsforbund får du 2 gratis røykdetektorer, verdi 1960,- ved nyinstallasjon av boligalarm fra Verisure.

For mer informasjon ring **06010** eller se **verisure.no.**

LEVERT AV:

SECURITAS Direct

verisure
by Securitas Direct

Multiroom fra Phillips

Med den nye generasjonen Wi-Fi-oppkoblet Smart TV fra Philips kan du se TV hvor du vil. Philips' nye MultiRoom gjør det mulig å flytte TV-bildet trådløst til alle Philips TVer i huset.

MultiRoom har mange fordeler, for eksempel har du adgang til alle betalkanaler i alle fjernsynsapparater selv om kun hoved-TVen er tilkoblet betalkanalene. Dette passer godt dersom du ikke vil, eller har mulighet å trekke antennekabel til en ekstra TV.

Høy IQ

Med induksjonsplatens faste tilberedningsfunksjoner som damping, steking, koking og tining er det enkelt å trylle på kjøkkenet. Sammen med den smarte IQ-sensoren som Gorenje nå lanserer, slipper du å overvåke melken. Du kan uten bekymring la gryteretten stå å putre i flere timer – IQooker passer på for deg. Sensoren festes enkelt på grytelokket. www.lynx.no

nyttpåmarkedet

"Det lukter godt, fordi det lukter penger."

Tørrfiskprodusent Mona Lindal
til Dagens Næringsliv

Designsamarbeid

Møbelmerket BoConcept og bilprodusenten Smart lanserer et nytt samarbeid med innovativt og urbant design i fokus. To svært forskjellige bransjer bringes nå sammen, og resulterer i en interiør- og møbelkolleksjon inspirert av bil og skreddersydde interiørfinesser. Gjennomgående for møbelkolleksjonen er maskuline, stramme linjer og røffe materialer i skinn, fargetoner i brunt, grått og svart, samt tydelige sømmer som minner om bilens interiør. BoConcept slår et slag for minimalismen, og smartville representerer en spennende nyhet som sannsynligvis også vil tiltale det mannlige publikum. www.boconcept.no

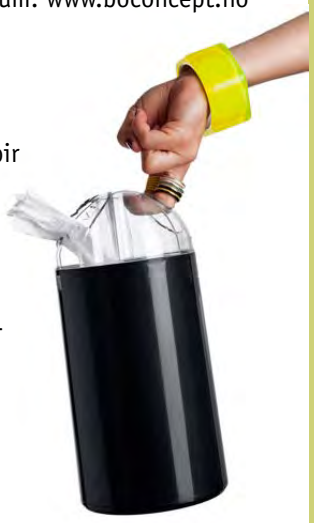
Nytenkende fra JABO

JABO lanserer nå en helt ny hytte designet av den anerkjente arkitekten Rahel Belatchew Lerdell. Nyheten heter Steps og forvandler hagen til et ferieparadis. Steps er et lite hus med stort bruksområde. Et stort lyst rom gjør hytten lettmøblert og fleksibel til sitt bruk. Den er utstyrt med en trapp opp til en stor og forhåpentligvis solrik terrasse på taket. www.jabo.no

Edet Torky i ny utgave

Den klassiske holderen Edet Torky for husholdningspapir er blitt veggmontert i de tusen norske hjem siden 1980-tallet. Nå har en ny versjon med navnet Edet Torky Flexible kommet.

Den nye papirholderen kan festes på alle jevne overflater ved hjelp av en selvklebende pute på underside. Samtidig er den enkel å fjerne eller flytte til et annet sted. www.edet.com



Pizzasaks

Mange av oss har for lengst funnet ut at saks er det beste for å dele opp pizzaen, og nå er det endelig noen som tar dette på alvor. Sagaform har nå laget en smart pizzasaks i rustfritt stål og plast. Saksen har en plate på den ene siden som du legger under pizzaen, så er det bare å klippe i vei. Målene er 310 x 95 mm, og prisen ligger på 159 kroner. www.trend-in.no

nyttpåmarkedet

"Akt skillingen, så akter daleren seg selv."

Norsk Ordtak

Fargefest

Sveitsiske KWC lanserer nå Shower Culture i Norge, og de nye dusjhodene er alt annet enn ordinære og kjedelige. Bort med standardiserte dusjhoder i krom, og inn med vårens spreke farger. Dusjhodene skal passe til alle blandebatterier, og er designet slik at selve hånddusjen ikke blir varm. Du kan velge to typer stråler, og dusjhodene kommer i fire farger. Priser fra 1400 kroner. www.engebretsen.no.

Smak av sommer

Snart er det tid for å finne frem grill og hagemøbler for å nyte late sommerdager på terrassen, og pynting av uteområdet trenger ikke å koste deg mer enn noen hundrelapper. Med fet mat, god drikke og ivrige små hender kan akrylduk være greit å ha, og de trenger ikke å være kjedelige og anonyme. Knallrosa, blå, prikker eller striper, det er opp til deg. www.kid.no

Vipp deg løs

Vipp skapte opprinnelig pedalbøtten for det profesjonelle markedet, og den ble raskt uunnværlig for leger, frisører og kokker grunnet solid utforming og praktisk pedal. Vipp-bøtten har for lengst gjort sitt inntog i restauranter og hjem over hele verden, og nå har den verdensberømte kokken Alain Passard satt sitt preg på den. De kan kjøpes på hans 3-stjerners michelin-restaurant l'Arpège i Paris, og flaggskipbutikken i København fra 15.mai. Pris fra 300 euro. www.vipp.no

Bordgrill

Med elektrisk bordgrill kan du grille pølser, kjøtt og grønnsaker selv når regnet plasker ned en meter unna. Wilfa bordgrill har multifunksjon og lover å være helt luktfri, og brettene i bunnen fanger opp alt fettet som renner av grillmaten. Topplaten er glatt på den ene siden og rillet på den andre, og kan snus ved behov. Multigrill MG-1600 selges hos elektroforhandlere og koster 1499 kroner.

Alle medlemmer i Huseiernes Landsforbund
får 5% rabatt på byggesett villagarasje hos oss!
(kan ikke kombineres med andre kampanjer/ rabatter)
igland
GARASJEN
Ta kontakt for et godt tilbud!
Vi leverer også rekkegarajser!
www.igland.no | post@igland.no | Tlf: 37 25 70 70

A-K MASKINER

Norges største leverandør av Brenderup tilhengere

Brenderup

A-K maskiner er landets største forhandler av Brenderup tilhengere. Vår styrke ligger i vår satsning på å være en god forhandler som kan være din rådgiver i å finne en henger som passer til dine behov. Og, det er når handelen er gjort at samarbeidet starter. Våre verksted er godkjente servicesteder for både tilhenger og hestehenger. Og det aller viktigste: Skulle det oppstå problemer med din nye henger, da er det vårt problem. Ikke ditt.

Vi ønsker deg derfor velkommen til oss, vi skal hjelpe deg med å finne den riktige tilhenger, hestehenger, båthenger eller cargohenger.

1205SL 750 kg **uten brems**
Kun kr 6 290,-
Kampanjepakke: **Nesehjul inkludert**

3205S 750 kg **uten brems**
Kun kr 7 490,-
Kampanjepakke:
Nesehjul og presenning inkludert

3205SB 1000 kg **med brems**
Kun kr 10 990,-
Kampanjepakke: **Nesehjul inkludert**

TILBUD TIL HUS OG BOLIGLESERE VED HENVISNING TIL DENNE ANNONSE:

Ekstra karmer: ~~kr. 2 540,-~~
Kampanjepris Hus og Bolig:
kr 1 600,-

Nettinggrind: ~~kr. 2 030,-~~
Kampanjepris Hus og Bolig:
kr 1 600,-

4260 – for den som vil ha det lille ekstra
fra kr 14 990,-

Brenderup hestehengere
Brenderup sine hestehengere har et rykte på seg for å være meget gode for både hest og fører.

Brenderup Classic 2000
A-K pris fra kr 44 990,-

Brenderup Prestige Exclusive
A-K pris fra kr 59 990,-

Brenderup Royal XT
A-K pris fra kr 67 990,-

Alle priser er inkl. mva.

A-K maskiner

Vil du vite mer? Gå inn på brenderup.no og du finner din hestehenger og informasjon om nærmeste A-K butikk.

www.a-k.no

medlemsnytt

Maler byen grønn

Fra mandag 15. april og hele uke 16 vil Huseiernes landsforbund markere tung tilstedeværelse i hele region Stor-Oslo.

TEKST: **DAG ERIK KONGSLIE**

– Det er et uttalt mål at HL ønsker å vokse. For å opprettholde den økningen vi har i dag, vil vi sette stort trykk på å rekruttere unge og unge voksne inn som medlemmer i organisasjonen. Derfor kommer vi til å være ekstremt synlige på strategiske punkter rundt om i hele Oslo og Akershus denne uken, sier markedssjef Ulf Borgan.

Vil nå alle

– For oss er det viktig å nå ut til alle i denne regionen. Derfor har vi booket oss inn med bemannede stands på ti forskjellige strategisk viktige steder. Det er fra Jessheim i nord, til Ski i øst og til Sandvika i sør-vest. På stands kommer vi til å ha masse informasjonsmateriale, i tillegg til forskjellige «give aways», og det blir utdeling av Hus & Bolig. I tillegg har noen av samarbeidspartnerne våre skreddersydde tilbud i anledningen denne kampanjen, sier Borgan. Securitas vil for eksempel ha et eget tilbud med en skreddersydd alarmpakke beregnet for leiligheter.

Etter nøye planlegging har man sett seg ut ti steder hvor man skal ha stand. Det blir på Jessheim storsenter, Strømmen storsenter, Metrosenteret i Lørenskog, Stovner senter, Storo senter, Ski storsenter, Oslo City og Sandvika storsenter. I tillegg blir det to store stands på Nationaltheatret stasjon og på Oslo S.

– Dette er områder hvor vi forventer å treffe mange unge mennesker tidlig i etableringsfasen eller nyetablerte, sier Borgan.

Så synlig som mulig

I tillegg til stands kommer HL til å synes i bybildet. Det er planlagt store reklameplakater rundt Oslo S og ved de største T-banestasjonene i Oslo. HL sender også ut brosjyrer til 100 000 leiligheter med det samme budskapet.

– Vi kjører samtidig en kampanje på P4, så vi blir også å høre på radio. Det skal godt gjøres ikke å bli farget litt grønn denne uken, avslutter Borgan.

dek@huseierne.no

FUKT
i kjelleren?

PERMANENT LØSNING!

TØRR MUR ETTER 4 UKER - UTEN GRAVING!

25- ÅRS ERFARING OG MER ENN 3000 INSTALLASJONER.

GODE REFERANSER.

SE VÅRE HJEMMESIDER:

eps-system.no

Forhandlerliste:

Oslo/Akershus/Hedmark/Oppland	67 07 84 21
Vestfold/Telemark/Buskerud	67 07 84 21
Rogaland	47 50 71 15
Hordaland/Aust-/Vest-Agder	40 00 99 10
Østfold	67 07 84 21
Nordland/Troms/Finnmark	97 48 40 00
Sør-/Nord-Trøndelag	95 80 74 00
Møre og Romsdal/Sogn og Fjordane	91 55 73 40

EPS FUKTFJERNING
Fuktspesialisten AS
post@eps-system.no

Pass opp for Vannpyren

PASS OPP: Vannpyren bor inni veggen din og biter hull i rørene dine. Hvitløk hjelper lite, men du kan sikre deg med en lekkasjestopper.

I 2010 ble det registrert 100 000 vannskader her til lands. Det var 20 000 flere enn i rekordåret 1986. Omfanget av vannskader øker dramatisk år for år, og erstatningsutbetalingene fra forsikringsselskapene nærmer seg 4,5 milliarder. Det vil Huseiernes Landsforbund gjøre noe med!

TEKST: **NINA GRANLUND SÆTHER**

De fleste vannskadene skjer brått og uventet. Årsakene er mange, men ingenting varer evig, heller ikke rør og sanitærutstyr. Troen på egne ferdigheter gjør at mange huseiere velger bort fagmannen. Det har vært en del useriøse aktører i markdetet, men vi gjør også ting selv. Med den største selvfølge installerer og monterer vi vannførende utstyr. Det virker ikke så vanskelig å koble opp en oppvaskmaskin eller et blandebatteri, men det er lett å gjøre feil, og det kan få store konsekvenser. I tillegg sprenges rør og installasjoner når kulda biter.

Med en lekkasjestopper kan du stoppe eventuelle vannlekkasjer før det blir store og alvorlige skader.

– Fra 2011 ble det krav om lekkasjesikring i alle nye boliger, men alle husstander – også de som bor i eldre boliger – bør ha lekkasjesikring, sier markedssjef i Huseiernes Landsforbund, Ulf Borgan. Sammen med Varme & Bad og If skadeforsikring lanserer Huseiernes Landsforbund nå en kampanje for å få flere nordmenn til å montere vannsikring.

Budskapet er morsomt pakket inn: Du skal frykte Vannpyren. Han bor inni veggen din og biter hull i rørene. Hvitløk hjelper ikke, men en lekkasjestopper gjør!

Gode tilbud til HL-medlemmer

En lekkasjestopper monteres i eller omkring vannførende installasjoner. Den registrerer eventuelle lekkasjer og stenger automatisk vanntilførselen til skadestedet. Da kan du være rimelig sikker på at det ikke får sjanse til å utvikle seg til omfattende skadeverk.

Det finnes mange ulike typer på markedet. En lekkasjestopper får du fra 3 000 kroner og oppover. Vær oppmerksom på at det finnes lekkasjevarslere som registrerer fukt og bare varsler med lyd. De oppfyller ikke myndighetenes krav.

Ordinære priser for lekkasjestopperen HL anbefaler er kr 4 890 eller 5 890. I perioden 9. april til 30. juni kan du få den rimeligste vannstopper for kr 3 250 hvis du er HL-medlem. Det er en modell beregnet på små leiligheter. HL-pris for villapakken er kr 3 890. I begge tilfelle får du én sensor. Ekstra sensorer kan kjøpes for kr 950 (ordinær pris kr 1 850). Ikke-medlemmer må i kampanjeperioden betale kr 3 895 eller 4 590 for de samme stopperne.

Montering må gjøres av autorisert rørlegger. Vanlig monteringstid er 1,5 til 3 timer. HL-medlemmer får 10 prosent rabatt på montering gjennom Varme & Bad.

Har du montert lekkasjesikring, gir forsikringsselskapene som regel rabatt. If gir 15 prosent sikkerhetsrabatt på en boligforsikringen.

Lekkasjestopperen bestilles på nett fra www.vb.no. Hvis du ikke allerede er HL-medlem, kan du melde deg inn og få den gunstige kampanjeprisen.

EFFEKTIVT: Antall vannskader har økt faretruende de siste årene, og utbetalingene fra forsikringsselskapene er rekordstore. Med en lekkasjestopper kan du spare deg for mange ergrelser og sløsing med tid og krefter.

Markedssjef i HL, Ulf Borgan.

FRA MØTE MED FRP: Diskusjonen rundt bordet gikk i en hyggelig tone. Foto: Linda Ørstavik Öberg.

Møter med Ap, Høyre og Frp

Huseiernes Landsforbund har i møter med stortingsrepresentanter fra Arbeiderpartiet, Høyre og Fremskrittspartiet informert om forbundets satsingsområder og syn på norsk boligpolitikk. Blant sakene på agendaen var blant annet bedre spareordning for unge, beskatning av bolig og tekniske krav til utleieenheter i egen bolig.

Unge voksne vil være et satsingsområde for HL i tiden fremover. Administrerende direktør Peter Batta la vekt på at det burde legges til rette for å spare til bolig, og da spesielt for at unge skulle få gode betingelser for å spare til sin første bolig.

Egenkapitalkravet på 15 prosent er for høyt – spesielt om man skal kjøpe bolig i pressområder i og rundt de store byene. Mange stenges her ute av boligmarkedet fordi man ikke klarer å oppfylle kravet. Og beløpene man kan legge seg opp i boligsparing for ungdom (BSU) står ikke i forhold til veksten i boligprisene.

Beskatning av boliger

Batta tok også opp spørsmålet om hvordan boliger beskattes og avgiftsbelegges. Dette handlet ikke bare om direkte boligbeskatning, men alle avgifter som en boligeier ilegges fra boligen kjøpes/bygges, mens man bor i den, og frem til man selger, eller boligen overlates til arvingene.

HL poengterte at forbundet ikke er mot enhver avgift knytet til bolig, men la frem en oversikt over skatter og avgifter som burde endres, reduseres, eller tas helt bort.

– Boligen bør generelt skjermes som skatteobjekt. Det er viktig med rammebetingelser som er gunstige slik at folk har råd til å kjøpe bolig, og ikke minst har råd til å beholde den, la han vekt på.

Utleie av del av egen bolig

Advokat Anders Leisner har i møtene redegjorde for at kravene til en utleiebolig nå har blitt så strenge at flere utleienheter i for eksempel sokkeletasjer, ikke blir godkjent til tross for at disse stort sett ville blitt karakterisert som helt greie boliger.

For eksempel vil krav om utebod, biloppstillingsplass og rigide krav til størrelsen på lysflater, medfører at flere rimelige utleieboliger nå forsvinner fra markedet. Disse blir ofte benyttet av ungdom og studenter for en relativt begrenset periode.

– Nærmere 70 prosent av all boligutleie skjer fra private boliger der utleier bor i samme hus. Det er derfor ekstremt viktig at for strenge krav ikke skremmer disse bort fra å fortsette å leie ut, påpekte Leisner.

HL foreslår at det innføres en egen kategori tekniske krav for utleieenheter i eneboliger. Her bør man nøye seg med å stille minimumskrav til brannsikkerhet, og lempe på krav som dagslys, takhøyde, utebod og parkeringsplass.

Husleietvistutvalget

Huseiernes Landsforbund er svært fornøyd med ordningen med Husleietvistutvalg i Oslo/Akershus, Bergen og Trondheim, og la inn ønske om at dette ikke blir avviklet.

– Dette vil være et stort tilbakeslag for rettssikkerheten i landet, og vil bare føre til at sakene må kjøres i Forliksrådet som verken har kapasitet eller kompetanse til å behandle husleiesaker, sa Batta.

En annen sak HL er opptatt av, er energisparetiltak. Enova får overført nærmere to milliarder kroner. Selv om boliger står for 40 prosent av energibruken i Norge, tilbakefører Enova kun en prosent av budsjettet til boliger og energisparing tilknyttet disse. Dette er etter HLs mening alt for lite. Overføringene burde tilsvare den faktiske andel av energibruken.

25 000 til Austevoll

Mandag 25. februar besøkte adm.dir. Peter Batta og utredningssjef Dag Refling fra HL rådhuset i Austevoll kommune. Til stede i kommunestyresalen var repesentanter fra de tre partiene som har stått bak avvikling av eiendomsskatt på boliger i kommunen. Det politiske flertallet bak budsjettet for 2013 besto av Kristelig Folkeparti, Senterpartiet og Fremskrittspartiet.

Ordfører Helge Andre Njåstad (Frp) innledet møtet med å redegjøre for en omfattende og imponerende omstilling kommunestyret har stått bak. I løpet av noen få år er stor og stigende gjeld, underskudd, kuttlister og en sikker plass på ROBEK-listen byttet ut med et nytt Austevoll med overskudd på kommunebudsjettet og avviklet eiendomsskatt. Rådmannen kunne for 2013 til overmål tilby politikerne ekstra penger å fordele istedenfor de gamle kuttlistene.

Adm. dir. Peter Batta sa at det var en stor glede å få komme til Austevoll for å dele ut Huseiernes Landsforbunds pris til en kommune som har avviklet eiendomsskatt på boliger. Han overrakte en sjekk på 25 000 kroner til ordfører Helge Andre Njåstad.

Les mer om det digitale hjemmet

Huseiernes Landsforbund har inngått en samarbeidsavtale med det digitale teknologi- og livsstilsmagasinet Woosh. Er du interessert i det nyeste innen teknologi beregnet på hus og hjem, enten det er datamaskiner, TV-apparater, vinkjølere eller annet, er tidsskriftet bare et tastetrykk unna. Redaksjonen legger stor vekt på bruk og nytte.

Medlemmer i HL får 50 prosent rabatt på abonnementet, og betaler bare kr 7 pr. måned. Bladet laster du enkelt ned til ditt nettbrett fra App Store eller Google Play.

Kurs i bruk av sosiale medier

- Facebook
- Diskusjoner på nett
- Twitter
- Blogg
- YouTube
- Instagram – Flikr

Det å ha kontakt med hverandre via sosiale medier er stadig viktigere for alle som bruker internett. Mange er fremdeles usikre på hva sosiale medier er oghvordan det brukes. Det mange spør seg om er: Hvordan starte med sosiale medier, hva passer for meg, og er dette farlig?

For alle dere arrangerer Huseiernes Landsforbund medlemskurs i bruk av sosiale medier. Kurset går over to kvelder, og det er forskjellige temaer hver kursdag.

- Hvor starter jeg og hvordan bruker jeg sosiale medier?
- Hvor skal jeg delta, hvor skriver jeg hva, og hva bør jeg unngå å skrive på sosiale medier?
- Datamaskin, nettbrett eller telefon?
- Sikkerhet på sosiale medier

Tid: Onsdag 17. og mandag 22. april 2013.
Klokken 18 – 20.30 Enkel servering.

Sted: Huseiernes hus, Fred. Olsens gate 5
i Oslo sentrum, 7. etasje.
Kurset er for medlemmer i Huseiernes Landsforbund og er gratis.

Påmelding og nærmere opplysninger: www.huseierne.no/kurs, telefon til kursansvarlig Christian Mjelde på 22 47 86 45, eller send e-post: christian.mjelde@huseierne.no

Kurset er ment som en overordnet innføring i hva sosiale medier er, og hvordan man kan gjøre seg nytte av det. Kurset holdes som foredrag, med visning av nettsider og presentasjoner. Det blir rikelig med muligheter til å stille spørsmål. Deltakerne på dette kurset benytter ikke datamaskin selv.
Ingen forkunnskaper er nødvendig, og ingen spørsmål er for dumme!

KOSTNADSEFFEKTIVE OG FLEKSIBLE ENERGISPARELØSNINGER!

E|S luft/vann varmepumper

er konstruert for drift ned til -25°C. Kan leveres ferdig fylt for rask og enkel montering med rør i faste lengder. Kobles enkelt til alle eksisterende systemer, uten at du må bytte ut mye av det du har fra før. Varmepumpen kan kompletteres med E|S Viftekonvektorer for effektiv distribusjon av varmen.

- Kostnadseffektiv
- Passer alle nye og eksisterende vannbårne varmeløsninger
- 10 kW effekt
- COP 4,6

Pris 10 kW: 36.900,-
(AW24.4-IQC)

E|S Viftekonvektorer

kan kobles til alle nye og eksisterende varmeanlegg. En viftekonvektor overfører varmen fra varmeanlegget mer effektivt til romluften. En viftekonvektor overfører varmen mer effektivt til rommet, som gir raskere regulering av temperaturen. Monteres på gulv eller vegg. Flere modeller.

- 2,5 – 4,1 kW effekt
- Nattsenking
- Romtermostat
- Kjølefunksjon
- Stillegående

Pris 2,5 kW: 4.400,-
Pris 3,1 kW: 4.900,-
Pris 4,1 kW: 5.200,-
(Alle oppgitte priser er inkl. MVA)

E|S® ENERGY SAVE 2007-2012

MEDLEMSTILBUD
SPAR OPPTIL KR. 3210,-
Valgfri viftekonvektor til ***kr. 1.990,-*** *ved kjøp av E|S luft/vann varmepumpe. Maks. 3 stk pr. kunde.*

Tlf 674 95 500 www.energysave.no
Kan leveres og monteres av din lokale rørlegger. Kort leveringstid.

– Boligmeldingen løser ikke boligproblemene

Regjeringens boligmelding vil ikke gjøre det særlig enklere for ungdom og andre nyetablerere å komme seg inn i boligmarkedet.

Boligmeldingen vil i altfor liten grad øke nybyggingen av boligtyper som det er mest behov for der behovene er størst. Regjeringens politikk vil heller ikke føre til laver boligprisvekst, mener Huseiernes Landsforbund.

Boligmeldingen løser ikke de utfordringene det store flertallet av unge har. Krav om at boligkjøpere må ha minst 15 prosent egenkapital og en relativt sett svekket BSU-ordning har rammet de unge særlig hardt uten at meldingen gir noen signaler om forbedring. Det hjelper lite å skrive at "gjeldsbøra er størst for unge hushald med liten finansiell formue" når man ikke gjør noe med det, påpeker HL.

– Det må langt sterkere lut til for å få fart i boligmarkedet enn det boligmeldingen legger opp til. Bygging av langt flere studentboliger og etablering av lokale eldrekollektiv vil bidra til raskere løsninger på flokene i boligmarkedet, sier administrerende direktør Peter Batta.

Regjeringens holdning til private utleiere virker usammenhengende. På den ene siden er regjeringen bekymret for at utleiere er skattefavorisert. På den annen side har de et ønske om å gjøre det økonomisk mer attraktivt å leie ut for å få flere boliger på leiemarkedet. Deretter legges det frem forslag om å øke minstetid for utleie fra tre til fem år, noe som isolert sett vil redusere tilbudet av utleie. Forbundet mener også at selv om det er bred politisk enighet om at folk flest bør eie sin egen bolig, har regjeringens boligmelding fått en slagside. Leietagere utgjør en av fem i boligmarkedet og de fleste leier sin bolig kun for en kortere del av livet. Regjeringen legger likevel stor vekt på å støtte driften av leieboerforeninger og styrke leieboerforeningenes posisjoner. Huseiernes Landsforbund som organiserer 200 000 boligeiere og utleiere er ikke nevnt med et ord.

– Vi er ellers tilfreds med at Regjeringen utvider Husleietvistutvalgene. Etter vår erfaring gir Husleietvistutvalgene en ubyråkratisk, effektiv og rask måte å løse konflikter som oppstår i leieforhold. *ngs@huseierne.no*

Bosch varmepumpe

Ett av de nyeste medlemstilbudene du nå kan nyte godt av gjennom Huseiernes Landsforbund, er Bosch varmepumper. Dette er et samarbeid mellom HL, Bosch og rørleggerkjeden Varme & Bad. Medlemstilbudet gir deg 15 prosent rabatt på varmepumper fra Bosch, levert igjennom Varme & Bad.

For å benytte denne medlemsfordelen må du kontakte en Varme & Bad-forhandler, eller du kan gå inn på www.vb.no eller ringe 51 95 11 00. Ønsker du å lese mer eller se flere bilder, kan du finne produktinformasjonen på Bosch sine hjemmesider.

OSLO OG AKERSHUS
Fred. Olsensgate 5, 0152 Oslo
Telefon 22 47 75 00
Telefaks: 22 41 19 90
E–post: post@huseierne.no

VESTFOLD
Olav Vilnes
Storgt. 36
3126 TØNSBERG
Telefon 33 31 54 00
vestfold@huseierne.no

SUNNMØRE
Are Opdahl
Kongensgate 19
Postboks 16
6001 ÅLESUND
Telefon 70 16 18 00
Mobil 90 91 62 30
sunnmore@huseierne.no

ØSTFOLD SØR
Ole Øyvind Moen
Hundskinnveien 94
Postboks 166,
1701 SARPSBORG
Telefon: 69 30 70 81
Mobil: 90 12 22 26
ostfold–s@huseierne.no

TELEMARK
Thor Johan Larsen
Gjerpensgate 18
Boks 111, Sentrum
3701 SKIEN
Telefon 35 90 53 90
Mobil 92 46 16 03
telemark@huseierne.no

ROMSDAL
Magne Otterholm
Hamnegaten 47
6401 MOLDE
Telefon 71 19 10 70

Mobil 92 60 69 28
romsdal@huseierne.no

ØSTFOLD NORD
Lars Erik Guttulsrød
Meglergaarden AS
Storgaten 8
1531 MOSS
Telefon 91 11 52 60
ostfold–n@huseierne.no

AUST–AGDER
Tom A. Sørensen
Bendikskleiv 14
4836 ARENDAL
Telefon 37 02 42 12
Mobil 91 13 49 38
aust–agder@huseierne.no

NORDMØRE
Eivind Sylthe
Nedre Enggt. 8
Boks 570, 6501 KRISTIANSUND
Telefon 71 56 63 66
Mobil 90 91 40 49
nordmore@huseierne.no

HEDMARK
Bjørn Engemobakken
Magasinet Østre Torg
Grønnegt. 40
Boks 462, 2304 HAMAR
Telefon 62 52 31 35
Mobil 95 08 31 04
hedmark@huseierne.no

VEST–AGDER
Espen Solum
Kongens gate 32,
inng. Festningsgaten
4610 KRISTIANSAND
Telefon 97 53 90 00
vest–agder@huseierne.no

SØR–TRØNDELAG
Inger Johanne Dehli
Dronningens gate 9
7011 TRONDHEIM
Telefon 73 99 09 00
Mobil 40 40 11 98
sor–trondelag@huseierne.no

OPPLAND SØR
Werner Forr Nystuen
Spinneriveien 7
2615 LILLEHAMMER
Telefon 61 25 79 00
oppland@huseierne.no

ROGALAND SØR
Frode Rødder
Bergelandsgaten 14
Boks 330 Sentrum
4002 STAVANGER
Telefon 51 53 99 57
Mobil 92 02 47 52
rogaland–s@huseierne.no

NORD–TRØNDELAG
Ingunn Kjeldstad
Kirkegata 12
Boks 72,
7601 LEVANGER
Telefon 74 01 99 90
Mobil 45 00 70 20
nord–trondelag@huseierne.no

OPPLAND NORD
Kåre B. Hansen
Storgata 2 H
2670 OTTA
Mobil 95 96 98 11
oppland–n@huseierne.no

ROGALAND NORD
Knut Magnus Haavik
Haraldsgate 94
Boks 490,
5501 HAUGESUND
Telefon 52 70 05 30
rogaland–n@huseierne.no

NORDLAND
Arnstein Antonsen
Storgata 23
Boks 721,
8001 BODØ
Mobil 92 80 62 84
nordland@huseierne.no

BUSKERUD SØR
Fred–Ivar Myrseth
Spikkestadveien 94
Postboks 62
3440 RØYKEN
Telefon 31 29 74 03
Mobil 91 78 52 72
buskerud–s@huseierne.no

HORDALAND
Monica Bryner
Fortunen 7
Boks 225,
5804 BERGEN
Telefon 55 36 11 50
Mobil 91 19 66 49
hordaland@huseierne.no

TROMS
Dagfinn Strønstad
Besøksadresse:
Grønnegata 80 (Nordeabygget),
inngang fra Fr. Langesgt. 25
Boks 90,
9251 TROMSØ
Mobil 95 01 77 11
troms@huseierne.no

BUSKERUD NORD
Øivind A. Tandberg
Stangsgate 7
3510 HØNEFOSS
Telefon 32 11 44 55
Mobil 90 14 89 88
buskerud–n@huseierne.no

SOGN OG FJORDANE
Jan Erik Mardal
Grandavegen 5
6823 Sandane
Langebruvegen 19
6800 FØRDE
Telefon 57 88 44 00
Mobil 95 49 55 55
sognogfjordane@huseierne.no

FINNMARK
Tor E. Farstad
Myrveien 11 D
Boks 1290,
9505 ALTA
Telefon 78 44 03 96
Mobil 91 17 51 60
finnmark@huseierne.no

HL-butikken

Huseiernes Landsforbund tilbyr salg av kontrakter, formularer, rapporter og diverse annet via postordre. Fyll ut ønsket antall av varen i ruten til høyre, skriv navn og adresse på slippen under og send kupongen til oss. Vi lover å ekspedere den straks. Porto kommer i tillegg.

	Medlem	Ikke medlem	Antall
Leiekontrakt - bolig, sett à 2	49,-	75,-	
Leiekontrakt - hytte, sett à 2	29,-	49,-	
Næringsleiekontrakt, sett à 2	44,-	75,-	
Skjøter	19,-	39,-	
Kvitteringsbok, husleie	29,-	49,-	
Garasje/biloppstillingsplass	19,-	39,-	
Vaktmester hel stilling	19,-	39,-	
Portner bistilling	19,-	39,-	
Varsel ved mislighold	19,-	29,-	
Oppsigelse	19,-	29,-	
Hevingserklæring	19,-	29,-	
Begjæring om oppdeling i eierseksjoner	19,-	39,-	
Hjemmelserklæring ved arv	19,-	39,-	
Festekontrakt	19,-	39,-	
Kjøpskontrakt	19,-	39,-	
Begjæring om utlegg/forliksklage	19,-	39,-	
Pantobligasjoner	19,-	39,-	
Rapport om kommunale avgifter	50,-	70,-	
Internkontrollsystem for huseiere	2 300,-	2 860,-	
Samleperm Hus & Bolig	60,-	80,-	
Tokvam: «Boligutleie i praksis»	318,-	378,-	
Mattsson: «Muggsopp i bygninger»	60,-	100,-	
Ellenes/Parelius: «Husleieavtaler»	448,-	548,-	
Wyller: «Boligrett» rev.utg.	553,-	790,-	
NY Wyller: «Borettslovkommentaren»	630,-	890,-	
Figursamling om våtromsnormen	98,-	298,-	
Stadheim: «Håndbok for styremedlemmer» rev.utg.	349,-	449,-	
NY Farer og feller ved arv og gaver	59,-	99,-	
Farer og feller i kjelleren	59,-	99,-	
Farer og feller ved kjøp og salg av bolig	69,-	139,-	
Farer og feller ved oppussing, ombygging og påbygging	59,-	99,-	
Farer og feller ved utleie, rev.utg.	59,-	99,-	
Farer og feller ved ENØK-tiltak	69,-	139,-	
NY Farer og feller på hytta	59,-	99,-	

(SKRIV TYDELIG)

Navn:

Adresse:

Medlemsnr.:

Kupongen sendes til:

HUSEIERNES LANDSFORBUND

Fred. Olsensgate 5, 0152 Oslo eller faxes til 22 41 19 90

løp & kjøp

BASSENG

OPPVARMING

Vi leverer, monterer og garanterer

Henriksen Peisforum AS
Brobekkveien 115, 0582 Oslo.
Tlf. 22 65 40 88
Smedsvingen 6, 1395 Hvalstad.
Tlf. 66 98 40 10

Henriksen Brenselsforretning og Varmesenter AS
Østkilen 6, 1621 Gressvik.
Tlf. 69 94 95 50

TRENGER DU NOE TIL HUSET?

Du kan finne det her under vignetten lop & kjøp.

Våre annonsører står mer enn gjerne til tjeneste.

fagfolk til tjeneste

ØNSKER DU Å ANNONSERE PÅ DISSE SIDENE,
ring Unni T. Johansen tlf. 64 90 86 66
eller send en epost til unni.t.johansen@c2i.net

ANBUDSTJENESTER

Anbudstorget
Søker du håndverker?
Be om anbud på jobben!
www.anbudstorget.no

BLIKK- OG TAKTJENESTER

Telefon: 22 67 02 94
Epost: citytak@online.no
www.citytaktekking.no
City Taktekking as
ETABLERT 1951
60 år med tak på topp
og blikk på by'n

BYGG- OG TØMRERMESTER

TØMRER- OG ENTREPRENØRFIRMA
Abelson
bygg & vedlikehold as
VI UTFØRER DET MESTE INNEN BYGGEARBEID!
- Nybygg / Tilbygg
- Dører / Vinduer
- Ombygninger
- Rehabilitering
- Baderom
- Kjøkken
- Brannsikring
- Taktekking

T: 23 33 66 55 F: 23 33 66 54
A: Pottemakerveien 2, 0954 Oslo
E: post@abelsonbygg.no

ELEKTROINSTALLATØRER

02060
Handler det om elektriker,
trenger du bare ett nummer
www.sikringen.no
SIKRINGEN
- din elektriker

FUKT- OG RADONPROBLEMER

Tørr kjeller
Vi løser fuktproblemer i kjeller, fritidsbolig, båt m.fl. steder. Avfuktere og kompetansen fra Byggmesterkontoret fjerner fuktproblemene.

STOPP RADON NO
Vår kompetanse kombinert med kvalitetsprodukter løser dine radonproblemer.

Du har utfordringene vi har løsningene!

- MONTERING
- SALG
- UTLEIE
- MÅLING
- BEFARING
- TILTAK

www.stoppradon.no

BYGGMESTERKONTORET AS
Byggmesterkontoret AS, Bølerveien 24, 0690 Oslo, Tlf: 22 29 01 01
post@byggmesterkontoret.no, www.byggmesterkontoret.no

GLASSARBEID

Glassmester
Bilglassmontering
Glasshyller
Dusjvegger
Glassdører
Oslo Glass & Vindu AS
Smalvollveien 63, 0667 Oslo
Tlf.: 22 08 17 80
www.osloglass.no

GLASSARBEID

GLASSMESTER
Besøk vår "butikk" i butikken i Brobekkveien 104b på Alnabru!
Salg av glass, speil, dusjløsninger, fester og beslag m.m. Utstilling av vinduer, dører og rekkverk i glass/stål.
Hyggelige priser til alle medlemmer!
Ring 815 GLASS
Svendsen's Glass-Service AS
www.815glass.no

ØNSKER DU
Å ANNONSERE
PÅ DISSE SIDENE,
ring Unni T. Johansen
på tlf. 64 90 86 66
eller send en epost til
unni.t.johansen@c2i.net

GJERDER OG GJERDEPORTER

Grorud Gjerde A/S
Peter Møllers vei 5 b, 0585 Oslo
Tlf.: 22 27 55 59
Fax: 22 27 06 91
Mobil: 90 11 35 83
post@grorudgjerde.no
ALT I TRE OG FLETTVERKSGJERDER
Støtterekkverk av rør
Langs gangvei/sykkelvei
Innredning av loft/kjellerboder
Sykkelstativer og strekkmetalltrapper

fagfolk til tjeneste

ØNSKER DU Å ANNONSERE PÅ DISSE SIDENE,
ring Unni T. Johansen tlf. 64 90 86 66
eller send en epost til unni.t.johansen@c2i.net

GRAVEARBEID

Håkon Bjørnstad A/S
Maskinentreprenør • Gravearbeid
• Drenering • Matjord

Gravearbeid til • Nybygg • Tilbygg
• Garasjer • Støttemur i naturstein
• Håndlegging av asfalt • Grøntareal
• Trefelling • Rydding, bortkjøring
• Kranoppdrag m/ lastebil

Mob: 90 17 12 90
www.haakon-bjornstad.no
Oppdrag i hele Oslo og Akershus

MALERTJENESTER

VILLAEIERE • BORETTSLAG • GÅRDEIERE

Andresen & Far MESTERFIRMAET

VI UTFØRER ALT INNEN MALER OG TØMRERFAGET
Fasaderens og malingsfjerning
www.maler.no
Servicetelefon: 907 71 728
Nordahl Brunsgate 12, 2004 LILLESTRØM

SOPP OG SKADEDYR

Sopp, råte, fukt, mugg og insekter?

Nøytrale råd uten økonomisk interesse i sanering

MYCO TEAM

www.mycoteam.no
Tlf. 47 97 55 00 • Pb. 5 0313 Oslo
post@mycoteam.no

MILJØ- OG GJENVINNING

FASTPRIS PÅ CONTAINER
- ingen overraskelser, bare enkelt!

- ekstra rabatter for medlemmer!

RAGN SELLS
En del av kretsløpet

Offisiell leverandør NORGES IDRETTSFORBUND
08899
www.ragnsells.no

STIGER OG STILLASER

Innehaver: Bjørn Simonsen & Sønn a.s

A/S TILLASER

Schleppegrellsgt. 7, 0556 Oslo
Mobil 907 72 052
Fax. 23 12 23 91

Martin Jursberg
martin@stillaser.no
www.stillaser.no

☎ 23 12 23 95 ☎

TEKNISK RÅDGIVNING

VI HJELPER DEG MED:
- Teknisk rådgivning av bolig
- Byggeledelse-byggekontroll
- Bistand ved kjøp og salg av bolig m.m

BOLIGINSTITUTTET B VERITAS FOR FAST EIENDOM

5% rabatt til HL-medlemmer. (Husk medlemsnr.)

Eiendomstaksering - se egen annonse under taksering.

Kontakt oss på tlf. 23 39 19 00
www.boligintituttet.no

RØRLEGGERTJENESTER

VB – Huseiernes egen rørlegger!

Finn din nærmeste rørlegger på vb.no

Vanntett kvalitet!

VB VARME & BAD

TANKRENS

AKTIV TANKRENS A/S
Tlf.: 23 05 27 10
Fax: 23 05 27 11

VI UTFØRER FAGMESSIG RENGJØRING & KONTROLL AV OLJETANKER.
.....OG ANDRE OPPDRAG ETTER AVTALE.

TOPP MODERNE SLAMSUGERE & UTSTYR. MEGET GODT KVALIFISERTE OPERATØRER.

www.aktivtankrens.no

SKORSTEINSARBEID

BRANNSIKKRING AV SKORSTEINER

OSLO: 22 95 08 00
KLØFTA: 63 98 20 40
www.pipe.no

Skorsteinstetting-Schädler AS
Rambydalen, 2040 Kløfta

SCHÄDLER S KT METODEN
Skorsteinstetting-Schädler A/S

VAKTMESTERTJENESTER

Våropprydding-container
i trygge hender for medlemmene i HL

Gårdpass EIENDOMS SERVICE

- SNØRYDDING
- STRØING
- FEIING/SPYLING
- GRØNTANLEGG
- GRESSKLIPPING
- CONTAINERUTLEIE
- VAKTMESTERTJENESTE

Tlf. 23 17 85 00 Verkseier Furulundsvei 12 P.b. 290 0614 Oslo. Faks 23 17 85 10
firmapost@gaardpass.no www.gaardpass.no

kryssord

GIFT-STOFF / GROTTE		MOR-SOMHET / ULIK		BJELKE / SÆR-RETT		PRON-OMEN / PIGG		LEDD / GÅ INN FOR		PLAGG		FISK / SYNDIG		BREV-SKRIVER
FETT-STOFF					OVERTA / KALIUM					PER STK.	1000 / PARTI		SVAKT / KOLLOID LØSNING	
									MANGEL PÅ FOR-NUFT					
PASSER PÅ / FASE			HUNN-DYR		ÅSSIDE		SINT		KUNST-LØP	KRIGS-GUD / KJEMME				
ENSOM								FISK / BLOD-SUGER						
INSTRU-MENT / BAKVERK		KUPERT TERRENG / MUSIKK		SJARM		LINE-DANSER / BLÆRER							NAVNE-DAG 27. JUNI	
					VERDENS-TREET I ÅRET									
DIALOG / 2338			FLANKE		PÅFUNN		FOLKE-VISE				ELTE			
	PARTI / BLOD-TYPE		MAGER				SNEVRE / LE					TYSK LAND-SKAP		
FISKE-REDSKAP		STERKT SINNE / ELV			ENESTÅ-ENDE			GRISK / PLATE				LEVER / MEGET STERKT	BASKISK GRUPPE	SAKRA-MENT
	JUPITER-MÅNE / ESSE		PRON-OMEN		HJELPE / JØDISK MÅNED				HØVELIG / HELLIG					
FLATE-MÅL	VEKSEL-STRØM / ODDE		OMRÅDE		A.-J. HEGREM 2013	MINERAL				ETTER-MIDDAG				
GÅRDEN		IX / 55		VI / OPERE-RING				BUNN / PUBLIKA-SJON				KRØLL-ALFA		
HASTE	RØYS / POLITI		STUDERE			PAPEG-ØYE			FRA		LYDRETT		TRE	
LYD / PRONO-MEN		FINSK BY	FOR-KASTER / SLEDE				SLAG-MARK / RENN				BYTTE / NIKKEL			
MAN / LØFTE	SKINN / BEHOL-DER			SPRENG-STOFF / VEKST		VEKST								
	VRIST-BEINET / DALSIDE				SUR-STOFF	BØTTE / ILDSTED			ELV OG BY / BYRÅ				STILLING (I REKLA-ME)	
DRETT / TYSK BY		SNØRE		SVABER / TIPS / KYSSE				SMELTE / VEKK			FLAU / UNNE			
							VÆSKE / B FOR A / TANGENT							MESAN
	ANFALL / POLERE		UDELT	GROV / EKSISTE-RER		TIDSROM / TYSK ELV OG BY			LØP / ROGN				BESLÅ	
PROME-NERE / SPISTE		HALE OPP / OSS				YTRET / ØK		UNION			FRYSE			
LIKE-GYLDIG-HET / FOSFOR											TREBORD / DEN 2. UKJENTE			
	HAST		BAKDEL					TOVER-DIG ALKOHOL						

Vinnerne og løsning på oppgaven i nr. 2 kunngjøres i utgave nr. 3. Send gjerne svaret på epost til husogbolig@huseierne.no

NB: Skriv kryssord nr. 2 i emnefeltet.

LØSNINGSSETNINGEN ER:

h&b 2-2013

Navn: .....

Adresse: .....

Postnr./Sted: .....

Medlemsnummer: .....

Svaret på oppgaven i nr. 2 må vi ha senest 3. mai 2013.

Vi trekker tre heldige vinnere som får tilsendt hver sin flotte ryggsekk.

kr 9,50

Hus & Bolig
Fred. Olsensgate 5
0152 OSLO

verv en venn :)

Verv en venn i dag og la en du kjenner få gratis juridisk rådgivning og spare tusener av kroner på våre medlemsfordeler. Oversikt over vervepremiene finner du på vår verveportal.

Gå inn på huseierne.no
Det er super enkelt å verve!

HUSEIERNES LANDSFORBUND

velkommen inn

Medlemsfordeler

Gratis juridisk, teknisk og økonomisk rådgivning

Som medlem får du gratis juridisk hjelp på telefon hver dag mellom kl. 08.30-16.00. Ring telefonnummer 22 47 75 07 legg igjen medlems- og telefonnummer, og du vil bli ringt opp av en av våre juridiske konsulenter.

I tillegg får du teknisk rådgivning ved å ringe 22 47 75 24 mandag til fredag kl. 08.30-16.00.

På huseierne.no får du detaljert informasjon om medlemsfordelene.

Rabatt på solskjerming

20% på sol- og innsynsskjerming fra 01.10 - 31.03 og 15% resten av året. Gjelder ikke montering.
Kontakt oss for gratis besøk av konsulent og et uforpliktende tilbud:
e-post: post@kjellsmarkiser.no eller via tlf: 815 00 570 kjellsmarkiser.no

Husk å oppgi "Huseiernes Landsforbund" når du kontakter oss og gyldig HL medlemskort før signering av ordre.

Som HL-medlem får du:

•TOPP 5-GARANTI på strømprisen, eller
•HL-SPOT, spotpris + 25 kr/mnd og 1,49 ø/kWh
•Ingen fakturagebyr for deg som HL-medlem

Det er gratis og enkelt å bytte til NorgesEnergi!
Bestill på huseierne.no,
eller ring 810 33 700.

Gratis råd

som sikrer bruk av Byggebransjens våtromsnorm (BVN).

FFV gir gratis veiledning om valg av FFV-sertifiserte våtromsbedrifter til nybygging og rehabilitering av bad og våtrom.

For nyttig informasjon om dine nærmeste godkjente våtromsbedrifter besøk:
ffv.no eller send e-post til post@ffv.no

HL-rabatt på parafin og fyringsolje:

• 25 øre/liter som fratrekkes ved kjøpet.
Ring 800 SHELL (800 74355).
Alle bonuser/rabatter er inkl.mva.

Rabatt på radonmålinger

• 20% rabatt på sporfilm
• 10% rabatt på inspeksjon
Tlf. 951 29 366 eller
http://radonlab.com/huseierne

Rabatt på forsikringene dine

Som medlem får du:
• Innboforsikring til fast pris
• 10% rabatt på villa-, fritidsbolig- og hjemforsikring
• 10% rabatt på bilforsikring
• 10% rabatt på båtforsikring
• 5% rabatt på Europeiske Reiseforsikring
• 10% rabatt på forsikring av feriebolig i utlandet
Ring 02400.

Skadedyrbekjempelse
Vi utfører bekjempelse av alle typer skadedyr til faste priser over hele landet.
Medlemsrabatt 10% på disse prisene.

Innemiljøsjekken
(Anbefalt av Norges Astma- og Allergiforbund)
Vi sjekker inneklimaet i boligen din. Det som kontrolleres er; ventilasjon, fukt og mugg; krypkjeller, kjeller og bad. Utvidet muggsjekk kan utføres. Du får råd og tips til tiltak som bør utføres.
Medlemsrabatt fra kr 500,- til 1000,-

Boligsjekken
Vi sjekker allmenntilstanden inn- og utvendig på boligen din og gir deg rapport. I tillegg gir vi deg gode råd dersom noe bør gjøres. Medlemsrabatt kr 600,-

Skadedyrbekjempelsen utføres av autoriserte skadedyrbekjempere. Bolig- og Innemiljøsjekken utføres av våre kvalifiserte boliginspektører.
For mer informasjon ring 815 48 250 eller gå inn på anticimex.no

Hussopp? Råte? Mugg? Inneklimaproblemer?

Biologisk fagkompetanse uten økonomisk interesse av sanering. Mycoteam gir gratis rådgivning til medlemmer av HL.
10% rabatt på inspeksjoner og analyser.
Kontakt oss på Huseierne@Mycoteam.no, telefon 46 97 55 00 eller besøk mycoteam.no

Alle HL medlemmer med forsikring i et av NHF samarbeidende skadeforsikringsselskap får kr 1500,- fratrukket ordinær egenandel ved skade.

Norsk Hussopp Forsikring
tlf. 22 28 31 50, e-post:
polise@hussoppen.no
hussoppen.no

Hus&Bolig-magasinet gratis

Som medlem får du tilsendt vårt eget magasin, Hus&Bolig, 6 ganger pr. år.

Spesialtilbud på bredbånd

Som HL-medlem får du opptil 20 mb/s bredbånd til markedets laveste pris.
Kun kr. 279,- pr. mnd.
For mer informasjon/bestilling ring vår prioriterte kundeservice tlf: 38 79 79 00 eller se broadnet.no

Spesialtilbud på telefoni

Medlemsrabatt opptil 40% på:
-Fasttelefoni
-Mobiltelefoni
-Mobilt bredbånd
-Ventelo Familie

Prioritert kundeservice tlf: 38 79 79 00.
Rabattene beregnes ut fra våre allerede lave standardpriser og vil variere iht. produktvalg. For mer informasjon/bestilling ring 38 79 79 00 eller se ventelo.no

Rabatt på rørleggertjenester

Som medlem i HL får du:
• kr 500,- i rabatt på VB-vannsjekken
• 10% rabatt på ordinær timepris
• 15% rabatt på varer og materiell
• Inntil 10 km fri transport tur/retur

Rabatten gjelder ikke tilbudsvarer og fastpriser/anbud.

Medlemsnummer må oppgis ved bestilling. Finn nærmeste Varme & Bad rørleggerbedrift på vb.no eller tlf. 51 95 11 00.

BOSCH

- Du får 15 % rabatt på varmepumper fra Bosch levert gjennom rørleggerkjeden Varme & Bad.
Gå inn på vb.no eller ring 51 95 11 00.

Eiendomskreditt
Spar inntil kr 1.830,- første året på boliglånet ditt. Har du boliglån hos oss gir vi deg gratis medlemskap i HL. I tillegg til å betale den årlige kontingenten sløyfer vi etableringsgebyret på kr 1.200,- og termingebyrene på kr 200,- pr. år. Med gratis HL-medlemskap gir vi deg også tilgang til alle andre HL-fordeler. Ring 55 33 27 00 eller se eiendomskreditt.no for mer informasjon

Rabatt på byggevarer

Ring oss på tlf: 61 22 00 00 eller gå inn på gaus.no

Medlemstilbud på boligalarm

Installerer du innbrudds- og brannalarm fra Securitas Direct får du som medlem i Huseriernes Landsforbund 2 ekstra røykdetektorer på kjøpet.
Alarmen er tilkoblet Securitas Direct 24 timer i døgnet, slik at du alltid kan føle deg trygg.

For mer informasjon og bestilling se huseierne.no eller ring Securitas Direct på telefon 06010. Tilbudet gjelder nyinstallasjon og forutsetter tegning av månedsabonnement.

Som medlem av HL får du:

• 10% rabatt på verditaksering av boliger
• 10% rabatt på Boligsalgsrapport
• 10% rabatt på tilstandsrapport av boliger
• 10% rabatt på tomtetakst hos utvalgte medlemmer i Norges TakseringsForbund
Mer informasjon finner du på huseierne.no eller ring HLs sentralbord.

Rabatt på containerleie

08899@ragnsells.no eller ragnsells.no

Rabatt på el-utstyr

• Du får 500 kroner i rabatt på Sikringens el-sjekk av din bolig
• 10% rabatt på elentreprenørens ordinære timepris
• 20% rabatt på produkter/el-utstyr ved utførelse av installasjonsarbeid. Arbeid som utføres etter fast pris gir ikke rabatt

Tlf. 0 20 60 eller se sikringen.com

Rabatt på trelast og byggevarer inklusiv kjøkken/garderobe/bad

Gjelder i Hordaland, Rogaland og Agderfylkene

Se: huseierne.no/medlemsfordeler

hlbutikken.no

Besøk vår nettbutikk, og se alle våre gode tilbud

Flere fordeler:

På huseierne.no får du detaljert informasjon om alle medlemsfordelene.
Oppgi medlemsnummer ved henvendelse til partnere.

B-blad
Blad i abonnement

Returadresse:
Huseiernes Landsforbund
4896 Grimstad

Investér i én kilowattime. Få fem tilbake.

1kWh blir til 5kWh [1]
Ja, det er sant. Den 5-dobler effekten. Du reduserer altså energibehovet til varmtvann og varme med 80%. Slik får du strømregningen kraftig redusert. Bruk varmepumpe-kalkulatoren på www.ctc.no og se hvor mye du sparer.

Dobbelt så mye varmt vann
Ny teknikk nesten fordobler produksjonen av friskt, varmt vann. Vannet produseres fortløpende og er derfor garantert rent og legionellafritt.

Lettbetjent berøringsskjerm
En enkel berøringsskjerm gjør det utrolig enkelt å stille inn varmepumpen. Og like lett å endre innstillingene senere.

Kan også styres via internett eller mobil
Ved hjelp av tilleggsutstyr kan du styre varmepumpen via mobilen eller internett.

1) Iht. EN255

CTC EcoHeat 300 er en væske-vann varmepumpe som kan hente varme fra jord, fjell og sjø. Den kan enkelt suppleres med andre energikilder som sol eller biovarme. Enova støtter kjøp av varmepumpe. Les mer på ctc.no

Bestill gratis informasjonspakke på
www.ctc.no/ecoheat300

CTC FERROFIL
Enertech Group

Det er faktisk lov å stjele varme fra naturen