hus&bolig

3 • 2013
kroner 49,-

Trær skaper konflikter

Sandefjord-familie avvist i Strasbourg

MÅ SELGE HUSET

Vi krangler for millioner

Pensjonist i periferien

Ta vare på gamle stauder

Tid for vedlikehold

Se opp for asbest

BATES DIALOG Foto: Rune Bendiksen
Ferien blir litt tryggere med Europeiske
Hjelpen er aldri langt unna med Europeiske reiseforsikring. Med det lille kortet i lommeboken har du et unikt nettverk til rådighet: Du har tilgang til en hel kjede kontorer med våre lokalkjente medarbeidere over hele verden. Trenger du legehjelp vil profesjonelle folk finne akkurat hva du trenger gjennom vår database med mer enn 60 000 leger og hjelpepersonell. Alarmsentralen du ringer, stenger aldri. Men kanskje det beste – tanken på at vi er der, gjør antakelig en bra ferie enda bedre.
EUROPEISKE
REISEFORSIKRING
– en del av If
tlf. (+47) 214 95 000 www.europeiske.no
Din trygghet - i hele verden

3-2013

nyheter

8 Til kamp mot lokkepriser
11 Arbeidsinnvandring kan gi boligkrakk
14 Sjekk varmtvannstanken

aktuelt

24 Stauder fra oldemors tid
28 Slik tar du knekken på sneglene
31 En annen tid
37 Uavhengig kontroll
41 Digital hverdag
46 Velg riktig plugg

fokus på nabokrangel

56 Trær til besvær
62 Krangelens kostnad

juss

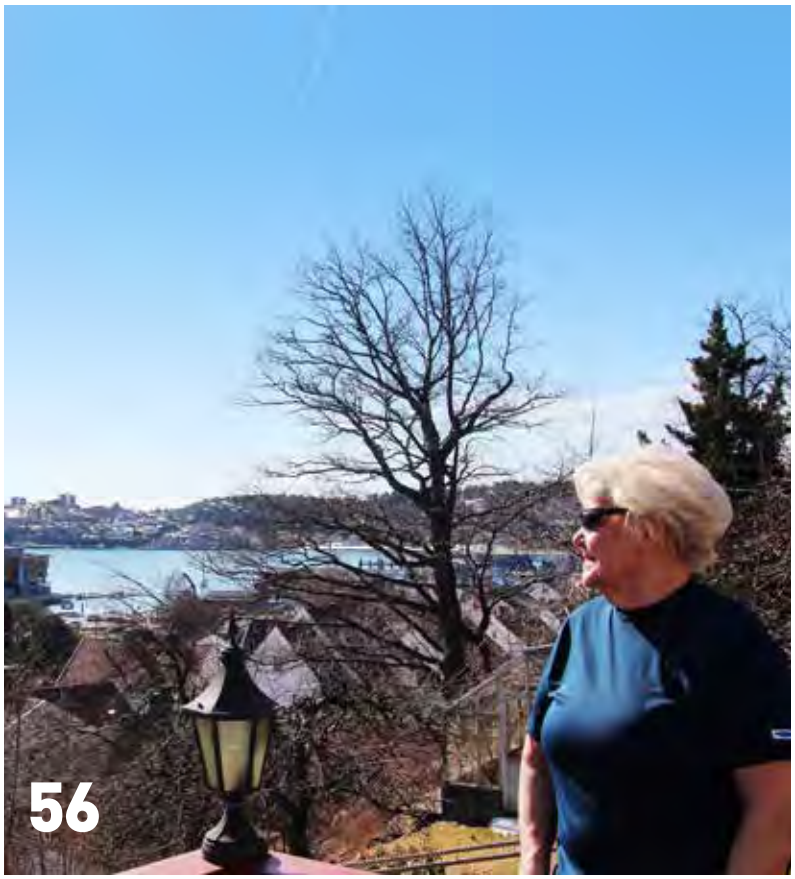
66 Kan, kan ikke?
68 Kortvarig boliglede
71 Slurvete håndverk

tema: vedlikehold

79 Se opp for asbest
85 Hagefest
91 Ikke glem soppvasken
94 Tid for sommersjau

faste spalter

5 Leder
6 Peter Batta har ordet
49 Sett og hørt
52 Hus & Bolig spør Ellen Arnstad
72 Taletrengt
97 Nytt på markedet
101 Medlemsnytt
102 Fest i Bergen



NABOKRANGEL: Etter årevis med krangling og flere runder i retten, er Alice Løvaas fornøyd med at grantreet som hun mente ødela for utsikten er fjernet. Foto: Linda Ørstavik Öberg.

SNEGLEMAT: Brunsneglene kan gjøre stor ugang! I denne utgaven viser vi deg hvordan du kan bli kvitt dem. Foto: Nina Granlund Sæther.

DET GODE LIV: Ekteparet solgte huset i Asker og bygde nytt langt til havs på Sørlandet. Her nyter de pensjonisttilværelsen uten heis. Foto: Barbro Fauske Steinde

EPLEKJEKT: Apple TV gjør det lett å spille videoer fra iTunes, spille musikk og se på bilder fra iCloud og bruke AirPlay for å strømme innhold fra iOS-enhetene.

d10.no // foto Fredrik Ringe

VOKT DEM FOR VANNPYREN!

Forebygg dyre vannskader, skaff deg Vannstoppen.

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.

Kampanjeperiode fra 9. april - 30. juni.

Kampanjepris fra
3.895,-
Eks. montering (Veil. 4.890,-)

Kampanjepris for medlemmer i Huseiernes Landsforbund fra
3.250,-
Eks. montering (Veil. 4.890,-)

Når du har installert Vannstoppen får du redusert pris på boligforsikringen hos If.
GÅ INN PÅ VB.NO FOR MER INFORMASJON ELLER BESTILLING.

if...

VB VARME & BAD

Vanntett kvalitet!

HUSEIERNES LANDSFORBUND

Gjør det lettere for studentene

Antallet studenter har vokst formidabelt de siste årene. Høsten 2011 var det registrert om lag 250 000 studenter ved universiteter og høgskoler i Norge. Dette er ifølge SSB en økning på mer enn 9 000 fra året før. Kunnskapsdepartementet antar at det vil være hele 270 000 studenter i løpet av få år.

Antallet studentboliger har ikke økt i samme tempo. På landsbasis finnes det ikke mer enn ca. 30 000. Det er svært positivt at regjeringen i revidert nasjonalbudsjett har bevilget 100 millioner ekstra til studentboliger, men det må bevilges vel så mye i årene som kommer hvis man skal nå målet om 20 prosent dekning, som er Norsk stundentorganisasjons mål. Tilgang til billige studentboliger er ifølge NSO et av de viktigste tiltakene vi har for å sikre flest mulig en mulighet til å ta høyere utdanning. Studentboliger sikrer en lik rett til utdanning, og er et utdanningspolitisk virkemiddel. I tillegg har studentboliger en prisdempende effekt på markedet generelt, noe som er en absolutt nødvendighet i et presset marked.

Mangelen på boliger presser prisene i været, både for dem som skal kjøpe og de som skal leie. Situasjonen blir ikke bedre når kravene til private leieboliger blir så strenge at utleiere ikke ser seg tjent med å utnytte ledige kvadratmetre i for eksempel sokkeletasjer. Krav om utebod, biloppstillingsplass,størrelsen på lysflater eller plassering av vinduer medfører at flere rimelige, helt greie utleieboliger nå forsvinner fra markedet. Huseiernes Landsforbund har foreslått 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 utsikt, takhøyde, utebod og parkeringsplass. De aller fleste studenter klarer seg meget godt uten biloppstillingsplass og utebod for en begrenset periode. For de færreste spiller det også liten rolle at takhøyden er 220 cm og ikke 240.

Begge mine barn er studenter i Bergen fra høsten. De har leid bosted privat. Selv om de deler leiligheter med studievenner, må de likevel ut med ca. 6 000 kroner pr. måned for å bo. Det er omtrent det de får utbetalt fra Lånekassa. De blir som de fleste andre studenter tvunget til å leve meget moderat, og luksus kan de se langt etter de neste årene. Uten formue, subsidier fra foreldrene eller ekstra jobb ved siden av er det så å si umulig å ta høyere utdanning her i landet hvis man ikke er så heldig å få tak i en rimelig bolig. Men da skal man altså ha en god porsjon flaks. Slik bør det ikke være!

Nina Granlund Sæther

ngs@huseierne.no

hus&bolig 3 • 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: Linda Ørstavik Öberg, Barbro Fauske Steinde, Solfrid Sande, Håkon Mosvold Larsen / Scanpix.

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

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:

Stian André Vågheim ble HL-medlem nummer 200 000

Det har skjedd mye spennende i Huseiernes Landsforbund siden forrige utgave av Hus & Bolig. Den største milepelen var nok kåringen av HL-medlem nummer 200 000. Vi passerte dette runde tallet i midten av mars og foretok en trekning blant de nyinnmeldte på det tidspunktet. Vinneren ble Stian André Vågheim fra Ågotnes på Sotra. Stian er 25 år og har familie med en datter på to og et halvt år. Han er utdannet maskintekniker og arbeider i firmaet FMC Technologies med undervannsutstyr til bruk i oljeindustrien. Stian mottok utmerkelsen fra Bergens alltid strålende ordfører Trude Dreveland under vår markering av begivenheten på Festplassen i Bergen, lørdag den 6. april. Nå er vi virkelig blant de aller største og viktigste interesseorganisasjonene i landet!

Bred kontaktflate

I organisasjonslivet er det viktig å ha en stor kontaktflate og å spre foreningens gode budskap i flest mulige fora. I den siste måneden har vi hatt møter med blant andre Norsk Hageselskap, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Kristelig Folkeparti på Stortinget. På det siste møtet presenterte vi de samme saker som vi tidligere i vår har tatt opp med andre toneangivende partier på Stortinget. Krf er på bølgelengde med oss i flere viktige saker.

ROT-fradrag hvis regjeringsskifte?

Skattefradrag for vedlikehold, ombygging og tilbygg som utføres av bolig- og hytteeiere ble innført i Sverige allerede i 2008, under visse betingelser. Det har gitt åpenbare resultater i form av langt mindre "svart" arbeid og redusert organisert kriminalitet. Ordningen har skapt minst 11 500 "hvite" heltidsjobber innen håndverksbransjen. For hver krone som ordningen har gitt i skattereduksjoner, har statskassen fått inn minst en krone og femti øre.

Vi jobbet sammen med Oslo Håndverks- og Industriforening gjennom store deler av 2011 for å få til en tilsvarende ordning i Norge. Etter hvert ble det klart at den rødgrønne regjeringen ikke var interessert i en slik ordning hvor man bruker skattefradrag for å stimulere markedet. Representanter fra Frp stilte et dokument-8 forslag i Stortinget som ble nedstemt. Selv blant de borgerlige partiene var man bare enig om deler av forslaget. Bransjeorganisasjonene i håndverksfagene er meget entusiastisk innstilt til modellen, som honorerer dem som bruker godkjente håndverkere. Også vi i HL ser klare fordeler ved langt større trygghet når man bruker håndverkere; man har reklamasjonsrett i en nyopprettet reklamasjonsnemnd hvor HL representerer forbrukerne. I tillegg vil dette bidra til at fagkompetansen blant håndverkerne bevares i større grad.

ROS fra BATTA

går til sentralbanksjef Øystein Olsen som i Aftenposten den 17. april retter en kraftig og advarende pekefinger mot storbankenes urimelige rentepolitikk. En måneds tid tidligere økte bankene boliglånsrentene med 0,3 prosent med en meget tynn begrunnelse. På en stor finanskonferanse den 16. april sa sentralbanksjefen at nye krav til bankenes soliditet ikke trenger å utløse økninger i boliglånsrentene!

Foto: Scanstockphoto/Knut Ekanger

– Det er ikke opplagt at en større andel egenkapital bak utlån vil gjøre bankenes finansiering dyrere. På lang sikt vil økningene bli nokså små når kravene til mer egenkapital etter hvert gir et mer solid bankvesen, sa Olsen på konferansen i regi av LO finans.

Sentralbanksjefen minnet om at det var finanssektoren generelt og bankene spesielt som utløste finanskrisen som i Europa utviklet seg til både gjeldskrise og en dyp krise i landenes økonomi, inkludert en rekordhøy ledighet. Derfor er et nytt regelverk, som innebærer at bankene får styrket sin evne til å tåle tap ved å få økt kapitalen, på vei inn i den internasjonale finanssektoren. Men det er ikke gitt at oppbygging av denne soliditeten skal betales av boliglånskundene.

Det hjelper lite at sentralbanken holder igjen nye renteøkninger – og faktisk har vurdert å sette signalrenten ytterligere ned – når bankene på sin side gjør det stikk motsatte! Også statsministeren og finansministeren har advart mot bankenes renteøkninger.

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

Foto: Moment studio

Peter Batta er administrerende direktør i Huseiernes Landsforbund.

Jeg deltok på en konferanse på Stortinget den 22. april, i regi av Frp, og fremførte vårt syn. Forhåpentligvis vil det bli en bedre anledning til å innføre ROT-fradrag i skatten ved en borgerlig regjering.

HLOA-UKA

I uke 16 gjennomførte vi en storstilt markedskampanje i Oslo og Akershus. Vi hadde stands på alle store kjøpe-sentre i regionen, vi var på 10 store trafikknutepunkter og var synlige på rundt 300 boards med store reklameplakater. Samtidig kjørte vi tekstreklame i radioens P4 og distribuerte 100 000 trykksaker om HL til leiligheter i Oslo og Akershus. Ett mål med kampanjen var å profilere at HL er en like viktig interesse-organisasjon for dem som bor i leiligheter som for dem som bor i enebolig, tomannsbolig og rekkehus.

Ellers er våre kurs og medlemsfordeler svært attraktive, og jeg anbefaler alle våre medlemmer å gå inn på www.huseierne.no med jevne mellomrom.

Peter Batta

p.batta@huseierne.no

RIS går uten tvil til de bankene som har hevet boligrentene med en syltynn begrunnelse. Storbankene har ofte en egen evne til hårfin balansegang. Røeggen-saken viste at balanse-kunsten ikke alltid er god nok. Både DNB og Nordea begrunnet sine renteøkninger med fore-stående myndighetskrav. Dette er imidlertid noe som altså både statsminister Jens Stoltenberg og finansminister Sigbjørn Johnsen har tilbakevist. Frekt og freidig har mange banker trosset myndighetene og sendt oss rentebrev med melding om at boligrenten heves med 0,3 prosent.

Foto: Scanstockphoto/Knut Ekanger

Da er det ikke lett å være lånekunde, og tilliten blir tynnslitt. Vi aksepterer selvsagt ikke bankenes påståtte begrunnelse for renteøkningen, når våre øverste myndigheter påpeker at grunnen ikke finnes.

Vi i Huseiernes Landsforbund er rett og slett i tvil om bankene har rett til å foreta disse økningene. Vi har drøftet saken på vår distriktslederkonferanse den 5. april. I nær fremtid vil vi avgjøre om vi skal ta ut stevning mot en eller flere av bankene: Den danske Bank, DNB og Nordea.

HETT: Boligmarkedet har vært preget av stigende priser de siste årene, og mange stoler blindt på den informasjonen som meglere oppgir i annonser og prospekt. Foto: Linda Ørstavik Öberg.

Til kamp mot lokkepriser

Hvis boligene annonseres til en lavere pris enn selger er villig til å godta, så bryter egentlig megleren reglene.

TEKST OG FOTO:
LINDA ØRSTAVIK ÖBERG

I et presset boligmarked hvor boligmangelen er stor og prisene øker, er det ikke alle boligsalg som gjøres etter boka. Mange meglere faller for fristelsen og setter prisantydningen flere hundretusener under verditakst, selv om selger ikke er interessert i å selge for den annonserte prisantydningen. Mange er også uryddige når de oppgir fellesutgifter.

Problemet har vært oppe til diskusjon flere ganger, og det kommer jevnt klager fra forbrukere som opplever at de ikke får boligen selv om de er eneste budgiver som byr, både på og over takst. Noen finner også ut etter kjøp at fellesskostnadene er langt høyere enn forespeilet i annonsen. Nå lover meglerhusene selv å rydde opp etter nye avsløringer om lokkepriser i de store byene.

Utbredt med lokkepriser

Dagens Næringsliv skriver at alle boligsalg i Oslo hittil i år viser at store kjeder som iHus, Aktiv og Obos har operert med prisantydninger som i gjennomsnitt ligger minst ti prosent under salgspris. I Oslos østlige bydeler finner vi den største differansen, og i Gamle Oslo er differansen på totalt 12,7 prosent.

Fredrik Sanne, markedssjef i iHus-kjeden, tok initiativet til kartleggingen fordi det den siste tiden har vært mye spekulasjoner rundt temaet lokkepriser i media.

– Jeg ville sjekke fakta for å få konkrete tall. Tallene viser differansen mellom salgspris og prisantydning på solgte eiendommer i Oslo. Konklusjonen er at det er stor variasjon fra bydel til bydel på avviket mellom pris og prisantydning. Det er derimot langt mindre forskjeller mellom de ulike meglerkjedene innenfor samme bydel, sier han.

Alle salg fra januar til midten av april er sjekket, og dermed også alle kjeder som har solgte eiendommer innenfor dette tidsrommet.

– Det at det eksisterer differanse mellom pris og prisantydning gjelder alle kjeder, men størrelsen på differansene er mer synlig på bydelsnivå enn på kjedenivå, sier han. Sanne vil ikke kommentere tallene som er kommet frem, men forteller at hele bransjen nå er blitt enige om å ta tak i denne problemstillingen.

– Det viktigste vi gjør er å sørge for at bransjenormen blir fulgt, sier han.

Ikke første gang

Blant annet iHus har vært i hardt vær før, og fikk allerede i 2010 brev fra Forbrukerombudet om å rydde opp i eget hus. Da var det snakk om fellesutgifter hvor renter og avdrag på fellesslånet ikke var tatt med, noe som førte til at de egentlige månedlige felleskostnadene var nesten 3 000 kroner mer i måneden enn opplyst.

– Slike annonser slår vi ned på, og vi sjekker jevnlig boligannonser for sprik mellom takst, prisantydning og salgspris. Det er også veldig viktig at alle summer tilknyttet fellesutgifter opplyses om korrekt, slik at det ikke skal være noen tvil om faktiske kostnader, sier Forbrukerombud Gry Nergård.

Tidligere i år ble det også kjent at iHus Grünerløkka har signert en avtale med Forbrukerombudet der de lover ikke å underprise, etter at Forbrukerombudet i en stor aksjon før nyttår undersøkte en mengde boligannonser fra iHus i Oslo som avdekket at de gjennomgående hadde satt prisantydningene godt under verditakst.

– En forbruker som kjøper bolig for første gang, eller som kjøper igjen etter mange år, er ofte usikker og tar det som står i boligannonsene for god fisk. Siden vi kjøper bolig så sjelden og siden dette er kjøp som har store økonomiske konsekvenser for forbrukerne, er det viktig at potensielle kjøpere ikke forvirres gjennom villedende markedsføring, sier hun.

Lokkepriser og bevisst utelatelse av informasjon bryter ikke bare bransjenormen, som ble utarbeidet i 2008 sammen med bransjen selv, men også markedsføringsloven som forbyr villedende reklame.

– Vi må ha en holdningsendring i bransjen for at dette skal endres, og da skal det mer til enn at vi undersøker og kommer med pålegg. At Eiendomsmeglerforetakenes Forening nå tar tak i dette selv og skjerper regelverket sitt for lokkeprising, viser at de tar det alvorlig og vil rydde opp i egne rekker, sier Nergård.

Forbudt

Regelen er at en bolig ikke kan legges ut til en lavere prisantydning enn hva selger er villig til å akseptere når den legges ut for salg. Boligen kan heller ikke ha lavere prisantydning enn meglers objektive vurdering skulle tilsi. Det betyr at mye av annonseringen der ute faktisk er ulovlig.

Om avviket mellom prisantydninger og faktisk salgspris konsekvent er sprikende, kan det være grunn til å mistenke at megleren med vilje underpriser boligen for å trekke flere folk på visning.

Selger står fritt

Men det er viktig å merke seg at den som selger boligen ikke er pliktig til å selge boligen selv om han eller hun oppnår bud på eller over prisantydning. Selgere avgjør selv om de vil selge, så det er altså megleren som bryter markedsføringsloven ved å sette en salgspris som ikke er reell.

Du som kjøper kan altså aldri tvinge selger til å gi deg boligen til takst, det er kun megler som eventuelt får en smekk fra forbrukermyndigheter og lignende. *loo@huseierne.no*

AKSJONERER: Forbrukerombud Gry Nergård sier at de ikke vil slutte med å sjekke meglerkontorene for lokkepriser og villedende markedsføring før meglerne rydder opp.

KRITISERT: iHus har vært i hardt vær flere ganger, og den nyeste kartleggingen av alle boligsalg i Oslo er ikke med på å bedre ryktet deres. Foto: Linda Ørstavik Öberg.

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

STORT BEHOV: Flere mennesker betyr at stadig flere trenger et sted å bo, noe som gjør at mange nye boligprosjekter settes i gang. Men Finanstilsynet er bekymret for boligoverskudd og fallende boligpriser hvis arbeidsinnvandrerne reiser hjem igjen.

Arbeidsinnvandring kan gi boligkrakk

Finanstilsynet har sammenlignet Norge og Irland, og er bekymret for at også vi kan gå på en smell i boligmarkedet.

TEKST OG FOTO:
LINDA ØRSTAVIK ÖBERG

Kort fortalt har Norge hatt en klar ting til felles med Irland, nemlig stor befolkningsøkning grunnet mange arbeidsinnvandrere. Dårlige tider i Europa og gode tider her hjemme fører til at vi har en konstant tilstrømning av utenlandsk arbeidskraft, noe som igjen fører til behov for flere boliger og stigende boligpriser.

Alle har fått med seg hva som skjedde med det irske boligmarkedet da arbeidsinnvandrerne dro hjem etter at landet i årevis hadde bygd tusenvis av nye boliger for å huse alle. Nå advarer Finanstilsynet om at det samme kan skje her hjemme.

Flere likhetstrekk

I rapporten «Finansielt utsyn 2013», som Finanstilsynet nylig la frem, har tilsynet gjort en grundig analyse av sammenhengen mellom boligbyggingen og befolkningsveksten i Norge.

Før det smalt under finanskrisen strømmet arbeidskraften til Irland, men da de alle dro hjem igjen satt landet igjen med sterkt fallende boligpriser og bankkrise etter år med skyhøy boligbygging. I dag er et slik at hele 60 prosent av befolkningsøkningen i Norge kommer som følge av innvandring, tall som er helt like Irlands befolkningsøkning mellom 1995 og 2007.

En annen likhet er at veksten i antall husholdninger er langt lavere enn befolkningsveksten. Tallene viser at boligbyggingen ikke holdt tritt med antall nye husholdninger i perioden 2007 til slutten av 2011, men siden den gang har det blitt bygget flere boliger enn veksten i antall husholdninger, ikke færre, ifølge Finanstilsynet. Tilsynet frykter derfor at en stor nedgang i nettoinnvandringen kan innebære et potensielt boligoverskudd og boligprisfall i Norge. Funnene står i skarp kontrast til aktører i boligmarkedet som hevder at det bygges alt for få boliger i Norge til å holde tritt med etterspørselsveksten.

Kan snu

Emil R. Steffensen, direktør for finans- og forsikringstilsyn, sier at det går bra for norsk økonomi, men at det er stor usikkerhet i internasjonal økonomi.

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 2007-2013

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.

– Forventninger i husholdningene om vedvarende lave renter, høy sysselsetting, høy oljepris og sterk inntektsvekst kan lett snu til pessimisme og økonomisk tilbakeslag. Svekket tillit til norsk økonomi kan føre til et fall i boligprisene eller forsterke en påbegynt nedgang, og utløse en betydelig finansiell konsolidering i husholdningssektoren, sier han.

Gitt at innvandrerne er mobile over landegrensene vil et eventuelt økonomisk tilbakeslag i Norge kunne ha betydelige konsekvenser for innvandringsstrømmene, mener Steffensen. Man har allerede i flere land sett at det kan medføre at innvandringsstrømmene snur, og forsterke en nedgang i boligprisene.

– Men sammenligningen mellom Norge og Irland må ikke trekkes for langt. Det er blant annet store forskjeller knyttet til bankens soliditet, graden av statsgjeld, velferdsordninger og nivået på boligbyggingen. Det som hendte i Irland illustrerer hvilke mekanismer som kan virke i Norge under gitte omstendigheter, sier Steffensen.

Uenig i tallene

Tidligere beregninger fra Prognosesenteret og Boligprodusentene anslår at det bør bygges minst 38 000 nye boliger årlig for å holde tritt med befolkningsveksten. Administrerende direktør i Boligprodusentene, Per Jæger, mener at tallene og konklusjonene til Finanstilsynet er feil.

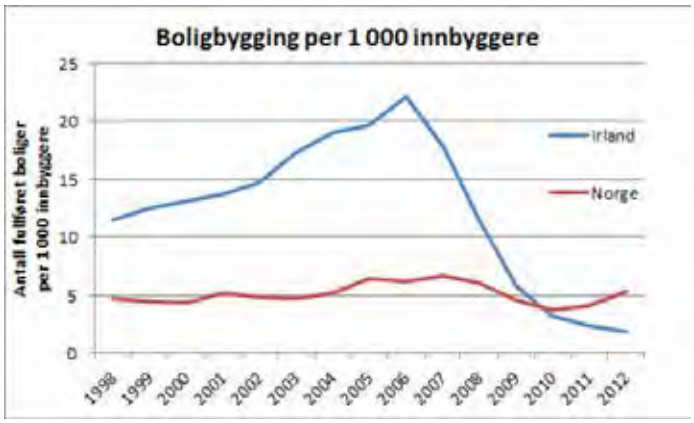
– Vi har sammen med Prognosesenteret regnet på dette etter fremleggelsen av rapporten, og her bommer Finanstilsynet. Vi blir flere husholdninger, og antall boliger som fullføres holder ikke tritt.

Jæger mener at sammenligningen med Irland er helt bak mål, og sier at boligbyggingen der var ute av kontroll.

– Irland har bygget mye mer boliger enn det vi gjør per 1000 innbyggere, så sammenligningen er helt irrelevant. Vi sier ikke at vi i fremtiden ikke vil kunne se nedgangskonjunkturer fordi de kommer og går med jevne mellomrom, men det å dra frem Irland i dette gir helt feil bilde av dagens situasjon, sier han.

Jæger minner om at Finanstilsynets jobb ikke er å sørge for at alle har et sted å bo, men å ta vare på bankene.

– Det er selvfølgelig riktig at en bankkrise vil kunne påvirke boligmarkedet i sterk grad, men prispresset vi ser nå er et resultat av at vi bygger for lite. Høye krav til egenkapital rammer unge siden de som allerede er inne på markedet har egenkapital grunnet veksten i boligpris over tid, sier han. *loo@huseierne.no*



BYGGEBOOM: Grafikken utarbeidet av Prognosesenteret og Boligprodusentene viser en klar forskjell i boligbyggingen i Norge og Irland.

creatsurene.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 taktekking og blikkenslagerarbeider. Vi er 50 ansatte, omsatte i 2012 for 96,1 mill. eks. mva. og holder til på Skedsmokorset. Siden starten i 1982 har vi tekket over 4 mill. m² tak. Vår geografiske nedslagsfelt er Oslo, Romerike, Oppegård, Bærum og Asker.

NORTEKK A·S

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

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

UNNGÅ BRANN: Feil i en elektrisk komponent fra en underleverandør har ført til at OSO Hotwater ber alle med tanker produsert mellom 2009 og 2011 sjekke varmtvannstanken.

Sjekk varmt-vannstanken

OSO Hotwater advarer mot risiko for overoppheting i varmtvannsberedere.

TEKST: **NINA GRANLUND SÆTHER**

Norges største berederprodusent, OSO Hotwater, har avdekket feil på en elektrisk komponent fra en underleverandør, og advarer nå mot overoppheting og brann. Dette gjelder flere tusen varmtvannsberedere.

Faren for brann er ikke overhengende, men bedriften ønsker likevel å gå ut med en advarsel.

– Vi har registrert at 0,5 promille av installerte produkter har forårsaket branntilløp og materielle skader. I tillegg har vi sett begynnende varmgang på et antall produkter som ikke har forårsaket noen skade. Vi ønsker å advare våre kunder og lokalisere flest mulig av disse produktene, sier Sigurd Braathen, administrerende direktør i OSO Hotwater.

Modellene ble produsert i 2009 / 2010, og grunnen til at feilen ble oppdaget først nå er at varmgangen i koblingen utvikles over en lengreperiode. Omfanget og alvorlighetsgraden ble derfor først oppdaget nå nylig.

Sjekk tanken din

Har du en varmtvannstank fra OSO må du sjekke merkelappen på toppen av varmtvannsberederen, eller under avtagbart, grått lokk. Stemmer berederdype med et av produktene i faktaboksen nedenfor, må du sende produktnummer, produksjonsnummer, navn, adresse og telefonnummer på e-post til ledning@oso.no. Alternativt kan du ringe OSOs servicesenter på tlf. 32 25 65 20. Se også www.oso.no.

OSO vil så snart henvendelsen er mottatt sende ut ny tilkobling med enkel montasjeanvisning. For å få gjennomført utbedringene så raskt som mulig, ber produsenten om at kundene selv skifter tilkoblingen. Dette gjøres enkelt i løpet av 10 minutter, og er helt lovlig i henhold til forskrifter. Hvis noen trenger bistand, ta kontakt med OSO servicesenter.

– Dette er en svært uheldig situasjon som kan ha alvorlige konsekvenser for våre kunder. OSO har gjennom 80 år hatt sikkerhet og kvalitet i fokus, og aldri opplevd noe lignende. Vi er veldig lei oss for feilen på de aktuelle produktene, og beklager på det sterkeste. Vi gjør nå alt vi kan for å rette opp dette så raskt som overhodet mulig, sier Sigurd Braathen. *ngs@huseierne.no*

Omfattede produkttyper

BEREDERTYPE:	PRODUKT (NRF) NR.:	PRODUKSJONSDATO:
Super S 120 – 2kW	800 0501	01/04/2010 – 31/01/2011
Super S 200 – 2kW	800 0501	01/04/2010 – 31/01/2011
Super SE 200 – 2kW	800 0516	01/04/2010 – 31/01/2011
Super SX 150 – 2(+2)kW	800 0601	01/04/2010 – 31/01/2011
Super S 300 – 3kW	800 0503	01/06/2009 ? 31/12/2010
Super SX 200 / 300 – 3(+3)kW	800 0602 / 800 0603	01/06/2009 ? 31/12/2010
Super SC 150 / 200 / 300 – 3kW	800 0801 / 800 0802 / 800 0803	01/06/2009 ? 31/12/2010

Har du en oljefyr?

Da kan du nå **få opptil kr. 25.000,-** i støtte **fra Enova** for å **fjerne oljefyren** og sette inn en varmepumpe! Er du medlem i **Huseiernes Landsforbund** får du også **15% på en Bosch varmepumpe** gjennom rørleggerkjeden **Varme & Bad. Nå er tiden inne** til å gjøre noe **for deg** selv **og miljøet**. Ved å installere en varmepumpe vil du senke dine **oppvarmingskostnader**, **spare miljøet** samt **øke verdien** på boligen. Med støtteordningen fra Enova og rabatt fra V&B er dette kanskje den **beste handelen** du gjør i år!

kurergrafisk.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

Lekkasjestopper påbudt

Skal du installere ny varmtvannsbereder eller oppvaskmaskin i kjøkkenbenken, er du nå pliktig til å montere lekkasjestopper. Vannførende installasjoner i rom uten sluk skal ha en fuktføler som gir signal til en magnetventil som stenger vanntilførselen. Dette gjelder også ismaskiner og kaffemaskiner som er montert direkte mot trykkvann.

Høye strømpriser

Vårens strømpriser har vært rekordhøye, med innkjøpspriser nesten 60 prosent høyere enn på samme tid i 2012. Pass derfor på at du har en god strømavtale. Hos Konkurransetilsynet vil du til enhver tid kunne sjekke hvilken strømavtale som er rimeligst ved å oppgi hvilken kommune du bor i og hvor stort strømforbruk husstanden din har.

Enovastøtte til flere

Enova gjør nå endringer i sitt støtteprogram for eksisterende bygg. Det skal bli enklere for borettslag og sameier å søke støtte til tiltak som reduserer energibruken, og allerede i søknadsprosessen vil de få et estimat på hvor stor støtten kan bli. Enova tar også bort nedre kWh-grense for å søke støtte, slik at flere kan søke.

Mer tilgjengelig passivhusinfo

Stadig flere velger å bygge passivhus, og nå skal det bli enklere å finne relevant informasjon.

Det bygges stadig flere passivhus i Norge, og behovet for informasjon og kunnskap er stor. Derfor har SINTEF Byggforsk gått sammen med Enova for å gjøre det lettere å finne frem til svaret på alle spørsmålene du eventuelt måtte ha. Sentrale anvisninger og verktøy for prosjektering og utførelse av passivhus er derfor samlet via en egen temainngang i SINTEF Byggforsk Kunnskapssystemer.

– Vi opplever en økende interesse for passivhus fra byggherrer, prosjekteringsmiljø og utførende som etterspør dokumenterte løsninger og nøytral faktainformasjon. Vårt fokus på passivhus i Byggforskserien vil svare på mange av de utfordringene man møter ved prosjektering og utførelse. Spesielt har kvalitetssikrede og lett tilgjengelige kuldebroverdier og U-verdier til beregning av oppvarmingsbehov vært etterspurt. Takket være støtten fra Enova får vi til et kraftig kompetanseløft på området, sier prosjektdirektør i SINTEF Byggforsk, Tore Kvande.

Det er til nå utviklet rundt 30 anvisninger i Byggforskserien med direkte relevans for prosjektering og utførelse av passivhus. Samlingen omfatter rene inspirasjonsavisninger, detaljerte anvisninger for utførelse, og anvisninger med nødvendige data for energiberegninger. Samlingen vil bli utvidet fortløpende i takt med utviklingen av nye anvisninger.

Mange av anvisningene ligger åpent tilgjengelige også for de som ikke abonnerer på Byggforskserien, noe som er muliggjort ved at de aktuelle anvisningene er fullfinansiert av Enova. Den åpne tilgangen vil gjelde ut 2016, så den kan være verdt en titt hvis du lurer på noe når det kommer til passivhus.

– Enova ønsker å bidra til å alminneliggjøre prosjektering og bygging av passivhus. Vi ser at Byggforskserien er en egnet kanal for å få passivhusrelevant informasjon raskt ut til hele byggenæringen, og har derfor valgt å bidra til at SINTEF Byggforsk akselererer sin utvikling av relevante anvisninger for passivhus, sier seniorrådgiver i Enova, Ann Kristin Kvellheim.

Grunnen til at man bruker betegnelsen passivhus, er at man tar i bruk passive tiltak som gjør at huset holder best mulig på varmen. Varmetapet er dermed senket til et minimum gjennom en veldig godt isolert og vindtett bygningskropp, superisolerte vinduer og bruk av balansert ventilasjon med høyeffektiv varmegjenvinning. Et passivhus har faktisk bare behov for rundt halvparten av energien som en bolig fra 2010 trenger, noe som for mange kan føre til en kraftig reduksjon av strømregningen. Samtidig blir solvarme utnyttet på en effektiv måte ved at vinduene orienteres mot solen.

Passivhuset har også noen begrensninger som kompakthet, planløsning, vindu og materialer, og mange kritikere frykter at passivhus er for tette, samt at denne hustypen er mer utsatt for mugg og råteskader. *loo@huseierne.no*

Fall i boligprisene

Siden bunnen ved juletider 2008 har boligprisene steget hele 44 prosent, og det har virket som boligprisveksten ingen ende vil ta. Men nå tror DNB Markets at det nærmer seg en stopp. Da de la frem den omfattende rapporten "Økonomiske utsikter" i midten av januar, justerte de ned estimatene for prisveksten de nærmeste årene kraftig. I sin siste oppdatering strammer de til ytterligere, og de ser for seg at prisene vil begynne å falle allerede før det har gått to år.

I 2013 tror de at boligprisene vil øke med 6,5 prosent, mens de senest i januar hadde troen på en økning på 7,5 prosent. I 2014 vil vi ifølge prognosen se en oppgang på 2,0 prosent. Men allerede i 2015 ser de for seg en nedgang på 1,5 prosent, fulgt av en nedgang på 1 prosent i 2016.

Det er flere årsaker til at DNB Markets ser for seg at boligprisfesten dabber av. De tror at reallønnsveksten vil avta og ligge på 1,5 prosent i 2015 og 2016, de tror at boliglånsrenten vil heves to ganger i 2015 og tre ganger i 2016, og de tror på en gradvis økning av arbeidsledigheten frem til 2016. *loo@huseierne.no*

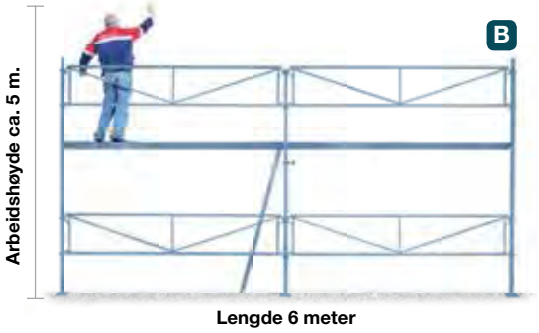
JAMAX®
Stillassystemer

Norges mest solgte

Huspakke 1

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

PAKKEPRIS
14.700,- inkl. mva.



Hvorfor JAMAX?

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

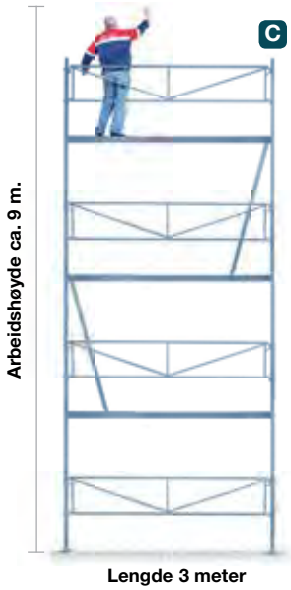
SOMMER TILBUD
v/bestilling før 30/6-2013

NORSKPRODUSERT

Huspakke 2

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

PAKKEPRIS
23.300,- inkl. mva.



BESTILLING:

56 30 41 00 (kl. 08-22) • **ALUTEC.NO**

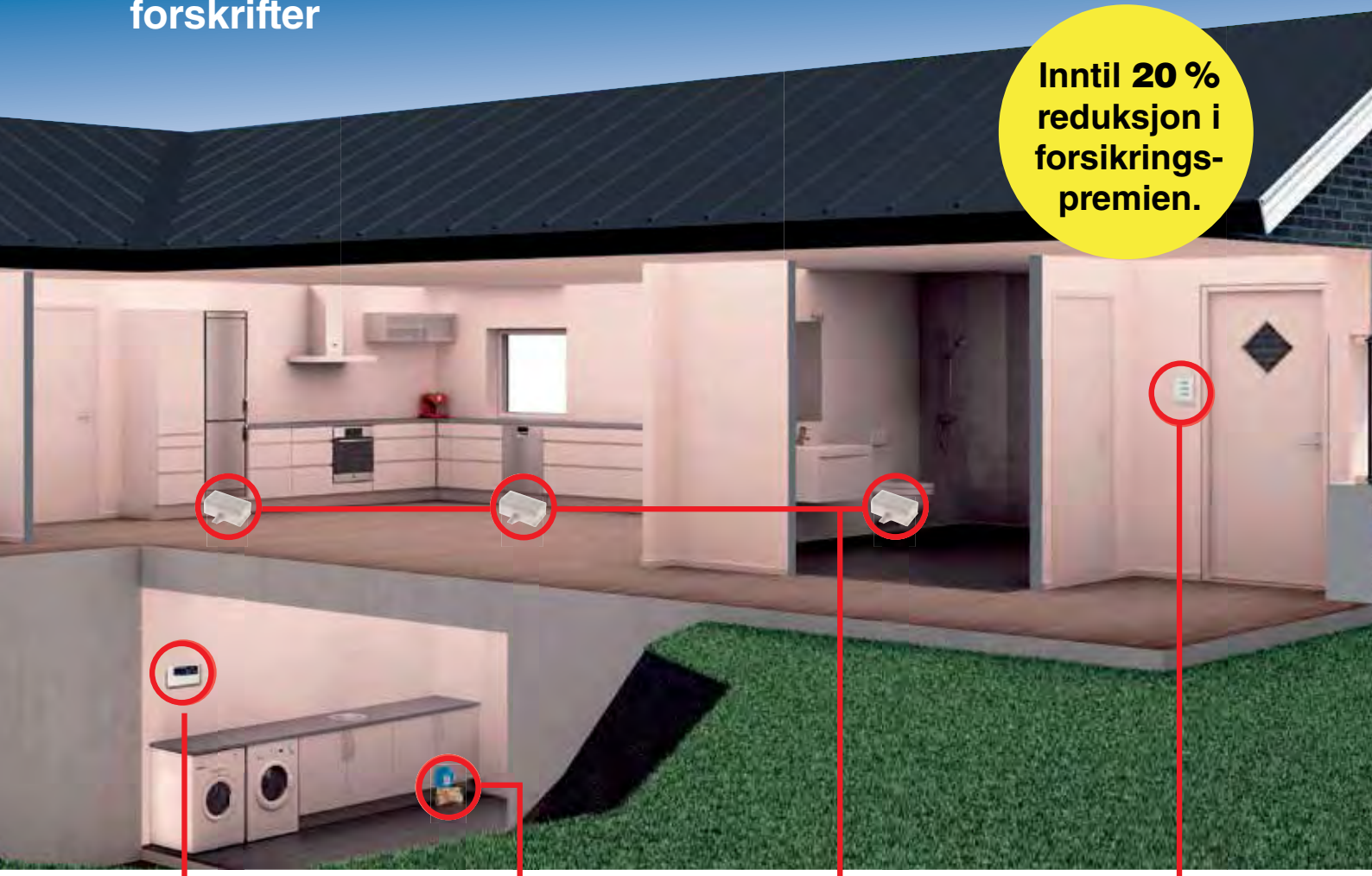
JAMAX® Stillassystemer | JAMAX® Rullestillas | JAMAX® Flytebrygger

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

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

Gressdreper

Etter en lang vinter er det mange plener som er angrepet av såkalt snømugg. Muggen ligger ofte som en slimete hinne over plenen, og den har brukt vinteren på å angripe gresset ditt under snøen. Hvis du ser runde flekker med lyst eller brunt gress bør du være på vakt, og hvis plenen er angrepet må du frem med rake, frø, jord, vann og gjødsel.

Bakteriebomber

At det er flere ting i hjemmet som er bakterieverstinger er ikke noe nytt, og alle har vel fått med seg at fjernkontrollen er en verre bakteriebombe enn toalettet. Nå har den uavhengige helse- og miljøorganisasjonen National Sanitation Foundation undersøkt kjøkkenet. Resultatene viser at kjøleskapsskuffen, blenderen og boksåpneren er verst.

Flere studentboliger

Regjeringen bevilget 100 millioner kroner ekstra til studentboliger i sitt reviderte nasjonalbudsjett.

– Vi ser at det er et stort behov på dette området, og boligmarkedet er blitt mye tøffere. Når vi ser hva som plager studentenes økonomi mest, så er det økte boutgifter, understreket kunnskapsminister Kristin Halvorsen (SV).

Ligningsverdiene skyter i været

Særlig for de som har boliger i sentrale strøk.

Siden reformen i 2010 har det vært slik at alle boligeiere selv skal innrapportere opplysninger om boligen sin til Skatteteaten. Ved beregning av ligningsverdi på bolig er det kun kvadratmeter, boligtype, bygningens alder og beliggenhet som teller. Hvilken stand boligen er i har ikke noe å si for fastsettelsen.

Ligningsverdien beregnes med utgangspunkt i en årlig kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk sentralbyrå, og du får verdien ved å multiplisere kvadratmetersatsen med boligens areal. Disse satsene vil utgjøre rundt 25 prosent av kvadratmeterprisene for primærboliger og 50 prosent for sekundærboliger fra og med 2013.

Husk at dersom du ikke melder inn disse opplysningene til Skattetaten, kan de fastsette ligningsverdien ved skjønn og du kan også risikere tilleggsskatt.

Siden ligningsverdien henger sammen med utviklingen i boligpriser, vil prisvekst i boligmarkedet derfor føre til at ligningsverdien på boligen din stiger. Det finnes gode eksempler på at større eldre boliger i byer har fått en formidabel økning i ligningeverdi siden 2010. Dagens Næringsliv har blant annet hentet inn tall som viser at gjennomnittlig ligningsverdi har økt med 30 prosent på primærbolig og 47 prosent på sekundærbolig siden 2009. Det kraftigste hoppet var fra 2009 til 2010 da reformen ble innført.

For deg som har gjeld så betyr ligningsverdien pent lite, men hvis du sitter i en formueskattposisjon vil økningen merkes. Formuesskatt må betales av nettoformue som overstiger 750 000 og 1,5 million kroner i inntektsåret 2012 hvis du er henholdsvis enslig eller gift. I 2013 er satsene 870 000 og 1,74 millioner kroner.

Husk at ligningsverdien aldri skal overstige 30 prosent av markedsverdien på boligen. Hvis du er i tvil kan du kontakte eiendomsmegler eller takstmann, og Peter Batta i Huseiernes Landsforbund oppfordrer alle til å klage hvis ligningsverdien er satt for høyt.

Husk at hvis du eier to identiske leiligheter i samme hus, så vil disse bli vurdert forskjellig når det kommer til ligningsverdi. Dette fordi bolig nummer to ikke er sett på som et nødvendighetsgode, og derfor beskattes hardere med en ligningsverdi som tilsvarer 50 prosent av markedsverdien.

Ifølge tall fra Skatteetaten var det i 2012 i underkant av 20 000 nordmenn som fikk nedsatt ligningsverdien på boligen sin i selvangivelsen etter at de klaget. *loo@huseierne.no*

Høyest leie i Oslo og Bærum

Leietakere i Oslo inkludert Bærum betaler i gjennomsnitt mest for utleieboliger per kvadratmeter, viser SSBs Leiemarkedundersøkelse for 2012.

Om man ser på leiemarkedet under ett, ligger gjennomsnittlig leie for en toroms utleiebolig i Oslo inkludert Bærum på 8 500 kroner i 4. kvartal 2012. Tilsvarende leieobjekter i Bergen, Trondheim og Stavanger ligger på henholdsvis 6 710, 6 830 og 6 880 kroner. De laveste husleiene finner man i små tettsteder og spredtbygde strøk, der en leietaker i gjennomsnitt betaler 4 530 kroner for en toroms. Utleieboliger med to rom dominerer.

Utleieboliger med tre rom ligger i gjennomsnitt på 10 750 kroner i Oslo inkludert Bærum. Deretter følger Stavanger, hvor en treroms ligger på 9 130 kroner. I Trondheim og Bergen ligger det samme segmentet på henholdsvis 8 410 og 8 200 kroner.

Utleierne er i stor grad privatpersoner, og undersøkelsen viser at leieforholdets lengde har betydning for prisen man betaler. *loo@huseierne*

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

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

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

TAKSTØKONOM RUDOLF HAGEN

Skadetaksering, reklamasjonstakster etter kjøp av bolig med mye feil, kontroll av boliger under oppføring og ferdigbefaringer av nye boliger.

Elgveien 26, **4323 SANDNES**
Tlf.: 92 200 480. E-post: rudolf.h@online.no

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

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@akertakst.no

AKERSHUS/OPPLAND

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

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

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@gmail.com

Fraråder improvisert badstu

En fuktig aften på badet øker faren for råteskader.

Oppskriften på improvisert badstu har figurert i mediene etter statsråd Ola Borten Moes mye omtalte nachspiel. Ved å stenge døren til badet og samtidig sette på dusjen med varmt vann og en kondenstørketrommel, får en raskt opp temperatur og fuktighet.

Men If Skadeforsikring fraråder på det sterkeste improvisert badstu på badet ved hjelp av tørketrommel og dusj. Dette øker nemlig faren for kostbare fukt- og råteskader.

– De fleste bad er ikke bygd for slik ekstrembruk. Alle burde dessuten vite at man skal lufte godt når man bruker en slik tørketrommel, sier Jon Berge, informasjonsdirektør hos If Skadeforsikring. – Gjør man dette i kombinasjon med alkohol, kan også dømmekraften være noe nedsatt, legger han tørt til.

Skader relatert til vann er et kjempeproblem i norske hjem. I fjor var det slike forsikringsskader for 2 milliarder kroner.

– Vi vet ikke noe om utbredelsen av denne typen bruk av badet. Men nå som metoden er kjent, vil vi minne om at tørketrommelaftener ikke er det baderommene er bygd for. Dette kan i verste fall føre til bortfall av forsikringsutbetaling ved en skade, sier Ifs informasjonsdirektør.

Vannskader er den skadetypen som har økt mest de siste årene. De fleste vannskadene er dessuten mye dyrere enn før, mye på grunn av sofistikerte vanninstallasjoner. Hver dag opplever 100 – 200 boligeiere å få hjemmet oversvømt av vann. Skadene kan få store konsekvenser. Risikoen for å få en alvorlig vannskade i huset er nå mye større enn for å få innbrudd. Likevel er det som regel bare innbrudd vi sikrer oss mot.*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

App Store

Google play

Offisiell leverandør
NORGES IDRETTSFORBUND

08899

www.ragnsells.no

Huset ditt var kanskje ikke helt A4 likevel?

Har du ikke et kataloghus? **Ikke velg en *katalog-garasje*.**

Vi bygger garasjer som passer til ditt hus og sørger for optimal utnyttelse av tomten.
De fleste hus og tomter har sine særegenheter. **Vi spesialtegner uten tillegg i prisen.**

Bestiller du garasje hos oss før 01.06.2013,
gir vi deg **25% rabatt på ny garasjeport!***

Ring 69 29 42 00 eller send en e-post til post@karlshus.no

* Gjelder kun medlemmer i Huseiernes Landsforbund

Skann QR-koden for å sende oss
en uforpliktende forespørsel

*Siden 1960 har Karlshusgarasjene levert mer enn 10.000 garasjer i ypperste kvalitet.
I tråd med markedets krav til estetikk og smarte løsninger har vi opparbeidet spesialkompetanse på garasjer tilpasset den enkelte kunde. I dag er Karlshusgarasjene en av de ledende leverandørene av kundetilpassede garasjer. Med egen produksjon har vi opprettholdt vår konkurranseevne uten å gå på kompromiss med kvalitet.
Bryr du deg om førsteinntrykket? Snakk med oss først!*

Karlshus
garasjene as

Tlf: 69 29 42 00 post@karlshus.no

www.karlshusgarasjene.no

Rekordresultat for LG

Varmepumpe fra Korea setter ny rekord med en årsvarmefaktor på 3,4.

Energimyndigheten i Sverige har for første gang testet en modell fra den koreanske produsenten LG, som er blant verdens største produsenter av forbrukerelektronikk. LG Prestige NP09MN gjør det så godt at den plasserer seg helt oppe på siden av Forbrukerrådets eksisterende favoritter - IVT Nordic Inverter 12 KHR-N og Mitsubishi Electric Kirgamine Hara 6,6.

Det som imponerer aller mest, er at LG-pumpen setter en ny rekord. Energimyndigheten kan nemlig opplyse at pumpen produserer en årsvarmefaktor på imponerende 3,4 for en bolig med 16 600 kWh varmebehov i et område med årsmiddeltemperatur 8,2 grader. Ingen andre pumper har tidligere oppnådd en høyere årsvarmefaktor enn 3,3 i dette scenariet.

Og ikke nok med det. LG-pumpen tangerer i tillegg to eksisterende rekorder. Pumpen produserer en årsvarmefaktor på hele 2,9 i scenariet som tilsier et energibehov på 20 000 kWh og en årsmiddeltemperatur på 6,1 grader. Kun Mitsubishi Electric Kirgamine Hara 6,6 har tidligere oppnådd en så høy effektivitet. Testen er utført av SP Sveriges Tekniska Forsknings-institut på oppdrag fra Energimyndigheten.

loo@huseierne.

Vi prøver igjen

I siste utgave falt noe av teksten i "Den digitale grunnmuren" ut:

Alle trådløse rutere har et navn. Dette kalles en SSID på fagspråket. Denne identiteten er satt opp med et standardnavn fra fabrikken. Du bør derfor gi den et eget navn du husker. Det kan være hva som helst, fra navnet på bikkja til tippoldemors pikenavn. Hvordan du endrer dette fra det som er standard til ditt eget, varierer fra produsent til produsent, så ta en tur innom bruksanvisningen.

Når du har endret SSIDen til det navnet du vil ha, bør du velge å skjule nettverket for andre. Det betyr at andre som søker etter et tråløst nettverk ikke ser navnet uten videre.

Husk også å sette et passord på nettverket. Dette trenger ikke være så veldig avansert, men heller 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.

Hvem der?

«Ding dong» Midt i den mest spennende delen av Flyhavarikommisjonen hvor flyet er i ferd med å styrte rett over Las Vegas, skjærer en ringelyd gjennom leiligheten. Jeg og mannen min blir sittende å se på hverandre som to store spørsmålstegn. «Hva var det?», sier jeg. «Det var vel noen som ringte på», får jeg til svar. «Men venter du besøk da eller?», spør jeg. «Nei.» «Ok, men da var det vel ikke hos oss da», sier jeg, og setter meg godt til rette i sofakroken igjen.

«Ding Dong» Enda en gang blir jeg dratt ut av fjernsynets virkelighet og tilbake til vår egen. «Det var da voldsomt til mas da, jeg får sjekke hvem det er. MÅ jo være en selger eller lisensmannen», sier jeg før jeg går mot døra. Jeg tar av røret på telefonen tilknyttet ringeklokken, og ser med egne øyne på skjermen at det ikke står noen utenfor blokken som venter på å bli sluppet inn. «Det var visst ikke hos oss likevel.»

«Bank bank» Etter mye om og men forstår jeg at det faktisk er noen som står utenfor døren vår. Jeg titter ut kikkhullet, og ser to menn som jeg aldri har sett før. «Det står to menn utenfor, skal jeg åpne?», spør jeg mannen min. Blindet av alle skrekkhistorier om hvor brutal storbyen kan være, ender det hele opp med at han åpner døren.

«Hei, var ikke meningen å forstyrre dere. Erik og Thomas her, hyggelig å hilse på dere. Vi har akkurat flyttet inn i leiligheten over, og ville bare hilse på.» Vi blir stående å snakke en stund før de går. Jeg tenker tilbake på oppveksten på Vestlandet der det til stadighet ringte på døren, hvor både avisselgere, speiderjenter med kaker og Jehovas vitner titt og ofte forsøkte å komme innenfor dørkarmen. Naboer som kom med en tom kopp for å låne sukker, og venner som andpustne ringte på etter å ha løpt fra hus til hus for å sjekke om noen var hjemme. Man avtalte ikke tid og ringte ikke alltid på forhånd, så det var alltid spennende å se hvem som kom på besøk. Og døren var så å si aldri låst.

«Haha, lite nervøse vi da,» sa jeg mens vi lo godt av oss selv. Så lukket jeg døren og vridde godt om låsen igjen.

Linda Ørstavik Öberg, loo@huseierne.

Foto: Moment studio

MELLOM SKATTENE: Gartner Nina Myrland ved Botanisk hage synes staudene er rene skatter, som for all del må deles rundt.

Stauder fra oldemors tid

Staudene som stod i oldemors hage er en viktig del av plantearven vår. De gamle plantene har originale egenskaper og dufter det er vel verd å bringe videre.

TEKST OG FOTO: **SOLFRID SANDE**

Vi er blitt mestere i oppussing. Mange er flinke til å restaurere gamle hus og sette dem tilbake i den stand de engang var. Hagen har vi hatt en tendens til å glemme. Få tar hensyn til det som er der. Tomten blir fylt med terrasser, steinheller og asfalt, og de gamle plantene blir byttet ut med nye. En stund sto mange gamle stauder i fare for å forsvinne, men takket være Botanisk Hage i Oslo, Plantearven.no, og engasjerte hageeiere er mange av oldemors stauder nå tatt vare på.

En skatt

– Jeg pleier å si til folk at stauder er skatter de må ta vare på, forteller Nina Myrland. Hun er produksjonsgartner i Botanisk hage i Oslo, med an-

svar for Oldemors hage. Gamle stauder fra hele østlandsområdet er blitt samlet inn og tatt vare på. Hagen ble laget for å vise frem og bevare de gamle plantene, og er et samarbeid med Plantearven ved Norsk genressurssenter. De jobber med bevaring av plantesorter som var mer vanlig før, eller planter som står i fare for å gå i glemmeboken – både grønnsaker, frukt, roser og stauder. Oldemors stauder kan nå kjøpes på enkelte hagesenter under merkenavnet Plantearven.

– Hos de gamle plantene er de opprinnelige egenskapene fremdeles intakte. Peonene lukter godt. Kjøper du en ny sort peoner på et hagesenter lukter de lite. Foredlingen av plantene gjør at de mister egenskaper som lukt, sier Nina Myrland

De gamle staudesortene er levende kulturminner, mange med personlige historier om hvordan de vandret fra person til person. De har en stor biologisk verdi. Platene har gjennom lang tid tilpasset seg klimaet vårt og har andre egenskaper enn de sortene som selges i dag. I Oldemors hage finnes det 500 forskjellige stauder, som er kommet hit ved hjelp av engasjerte hageeiere fra hele Østlandet. De gav planter til hagen som nå er blitt et klonearkiv for de gamle sortene.

Alle plantene i Oldemors hage har stått minimum 50 år på ett sted. Her finner du for eksempel en stor kjempeprestekrage fra Thor Heyerdahls barndomshjem i Larvik og planter med stor nytteverdi, som humle brukt til ølbrygging, eller den gamle legeplanten arbrodd. Amnm,. brodd er en liten grønn busk som lukter furunål, og den stod som regel ved kjøkkeninngangene rundt på gårdene. Der kunne folk gni hendene mellom grenene etter at de hadde vært i fjøset.

– Det som er morsomt er at plantene har så mange navn på folkemunne etter hvor i landet de kommer fra. Det er ikke alltid jeg skjønner hvilke planter folk snakker om, forteller Nina Myrland.

Hvorfor stauder?

Hagen er blitt et populært sted for hageinteresserte. Gjennom sesongen kommer mange for å hente råd og inspirasjon, eller for å gjenoppleve minner fra barndommen. Hagen blir også brukt som sansehage for demente fra sykehjem i Oslo. Sykehjemmene er også en viktig samarbeidspartner. Gartner Nina Myrland snakker ofte med besøkende når hun er ute, og deler gjerne sin kunnskap og begeistring for staudene.

– Det er det som er så flott med staudene, at du kan dele med familie og venner, det er bare å ta et spadetak å dele planten, forteller Nina Myrland.

Stauder er flerårsplanter, de kommer igjen år etter år. De er dessuten nøysomme og kan klare seg under karrige forhold, men plantene tar ulik plass. Bladliljen liker å bre seg utover, mens iris ikke tar så mye plass.

Etter fire – fem år bør du dele opp planten. Når du ser at stauden vokser utover og det blir et tomrom i midten, er det et tegn på at den prøver å finne andre steder å vokse. Det er da du kan ta et spadestikk, dele opp planten og gi videre til andre.

Nina Myrland forteller at det er viktig å plan-

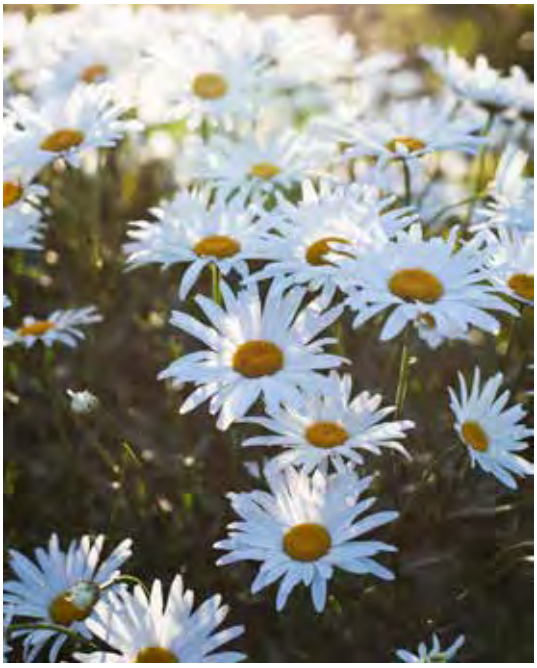
legge godt om du skal anlegge en staudehage.

Her får du tak i gamle stauder:

Botanisk hages venner; www.botaniskhages-venner.no

Plantearven, www.plantearven.no

Spør etter Plantearvenstauder på det lokale hagesenteret



Shasta Daisy eller Leucanthemum x superbum. Denne kjempekragen kommer fra Thor Heyerdahls barndomshjem i Larvik.

TIGERLILJE: Tiger lily eller Lilium lancifolium. Fra en gårdshage i Rygge anlagt i 1947.

HØSTANEMONE: Japanese anemone. Fra Heimhaug Staudeplanteskole i Asker som ble drevet i årene 1915 - 1956.

GJERDESOLHATT: Coneflower eller Rudbeckia laciniata, populært kalt "kyss meg over gjerdet".

Du må finne ut hva de ulike plantene liker, om det er skygge eller mye sol. Det er fint å bruke planter som tar over etter hverandre slik at du har noe som blomstrer hele sesongen. Har du stauder kan du få tre sesonger. Mange planter står i blomst helt til første frostnatt. Men skal du få blomster gjennom hele sesongen er det viktig å knipe av det visne så frøene ikke tar næringen

– Jeg synes høsten er den vakreste tiden, plantene er store og mette etter sommeren. Jeg elsker stemningen da. Og så synes jeg det er så fint å se frosne planter om vinteren, sier gartner Nina Myrland. – Nyt synet av frosne stauder om vinteren, det kan være vakkert!

Staudestell

VÅR:
I Oldemors Hage rydder de vekk fjordårets planterester rett etter at snøen er smeltet. Det er viktig ikke å skade de nye skuddene, dette må derfor gjøres tidlig. Siden du tar vekk mye av den naturlige komposten, er det viktig å tilføre gjødsel, og gjerne mer kompostjord. Tilfør også luft rundt plantene. Ugresset dominerer om våren, og før plantene er blitt sterke er det viktig å luke vekk dette.

SOMMER:
Gi plantene mer næring, helst naturgjødsel. Bruk tørket hønsemøkk to til tre ganger pr. sesong. Husk at staudene trenger mye vann, drenering og næring.
I slutten av juli trenger ikke planten mer gjødsel. Da må den slutte å vokse, og den trenger avklimatisering før den skal gå inn i dvalesesongen.

HØST:
Staudene skal bare stå som de er gjennom vinteren. Løvet isolerer slik at de nye skuddene ligger beskyttet. I Oldemors hage beskjærer de ingen av staudene før vinteren.
Nina Myrlands råd er å legge på mer jord, og drenere rundt plantene. Pass på at det ikke samler seg opp vann rundt planten, da kan den fryse og dø når frosten kommer.
Noen staudesorter, som for eksempel georginer, tåler ikke frost og må tas inn.

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

Plenklippere fra kr 2 999,–
Avbildet: LC48VE med fremdrift, el.start, oppsamler, BioClip og bakutkast.

Rider fra kr 22 500,– til kr 179 000,–
Bensin eller elektrisk. 2WD eller 4WD.

Plentraktor fra kr 14 990,–
Med og uten oppsamler.

Gresstrimmere og ryddesager
Avbildet: 122LD, en trimmer med lav vekt, lavt støynivå og smartstart til **kr 1 999,–**
Vi har trimmere **fra kr 1 499,-**

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

Slik tar du knekken på sneglene

1 *Samle inn store mengder med snegler fra hagen eller boligområdet ditt før du begynner. Foto: Steinar Myhr / Scanpix.*

2 *Nemaslug importeres til Norge av Norgro AS i Lier, og kan bestilles fra hagesentre rundt om i landet. Prisen er ca. 400 kroner for en liten eske. Den må oppbevares i kjøleskap frem til bruk. I bruksanvisningen står det at middelet skal spres på plenen, men det er langt mer effektivt å følge denne metoden.*

3 *Løs Nemaslug opp i en bøtte vann. Bruk halve esken til ca. 5 l vann eller hele esken til ca. 10 liter. Rør godt. Sneglene legges over i et dørslag, klippes i to og dyppes i bøtta.*

Iberiasneglene formerer seg i ekspressfart og gjør ugagn i stadig flere hager. Men krigen mot de brune udyrene kan vinnes. Løsningen er Nemaslug, hevder flere eksperter. Middelet inneholder nematoder, små rundormer som lever av snegler.

TEKST OG FOTO: **NINA GRANLUND SÆTHER**

4 Sneglerestene legges så ut som åte på skyggefulle steder der sneglene trives.

5 Dypp også biter av banan i blandingen og legg sammen med sneglerestene. Bananlukten tiltrekker seg snegler. Tøm det som eventuelt er igjen i bøtta over åtene til slutt.

6 Brunsneglene er kannibaler som spiser sine artsfrender. De blir smittet, slutter å spise og dør etter to – tre uker. Da blir de forhåpentligvis spist av andre brunsnegler som også blir smittet. ngs@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 et spesialtilbud på boligalarm fra Verisure.

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

LEVERT AV:

Securitas Direct

verisure
ALARMS WITH IQ

DET GODE LIV: Turid og Arvid valgte vekk villaen i Asker og flyttet til Sandøya utenfor Tvedestrand. Her har de bygget drømmehuset sitt og skapt seg en rik og aktiv tilværelse.

En annen puls

På Vestre Sandøya utenfor Tvedestrand bor det ca. 200 mennesker fast hele året. Øya er uten broforbindelse og nesten bilfri. I 2001 solgte Turid Hage og Arvid Røseth Hansen huset sitt i Asker og flyttet hit for godt. Det har de aldri angret på.

TEKST: **ANNE ERIKSDATTER BYE** FOTO: **BARBRO FAUSKE STEINDE**

Det begynte i 1995. Da flyttet Turids datter, Tove, til Sandøya med mann og barn.

– Den gang ante jeg ikke hva Sandøya var, forteller Turid. – Men så begynte vi jo å komme på besøk. Vi fleipet om at vi kunne flytte hit vi også. Det er jo lett å drømme når sommersola skinner over havet og øya.

En gang var det et skrekkelig vær her, minnes Turid:

Vestre Sandøya

Beliggenhet:
Øy utenfor Tvedestrand

Antall fastboende:
ca. 200

Fasiliteter: Skole, barnehage, butikk, restaurant, kunsthåndverk, kor, idrettslag, filmklubb, historielag, galleri, båtbyggeri og fergeforbindelse.

KJØKKEHYGGE: Peisen gjør kjøkkenkroken ekstra koselig.

– Det var seinhøstes og det var høststorm og vi skulle hjem over fjorden i båt. Da sa svigersønnen min: Hvis dere fortsatt har lyst til å flytte hit nå, så er det riktig, for verre blir det ikke!

Turid og Arvid lot seg ikke skremme. Turid er opprinnelig fra Utvik i Stryn kommune, så hun har opplevd storm før. I 2001 flyttet paret til Sandøya og leiet først et hus.

Sandøyas fineste plass

Arvid arbeidet i Statoil. Da han fylte 60 fikk han tilbud om førtidspensjon. Det var ikke alle som hadde lyst til å gå av med pensjon i den alderen, men Arvid var snar til å takke ja.

– Min mor døde i 2000 og alle barna våre var ute av redet. Det var ingen ting som bandt oss til Asker lenger, sier Arvid. Han hadde bodd i Asker hele sitt liv og familien hadde bodd der helt siden 1600-tallet.

Turid minnes hvordan hun ble kjent med stedet som skulle bli deres hjem:

– Første gang jeg besøkte Tove sa hun: Mamma, det er noe jeg må vise deg! Hun tok meg med til huset nedenfor, en brygge og en gammel butikkbygning. – Her kunne du og jeg hatt bakeri, mamma, sa hun. Neste gang jeg var her sa hun: – Nå skal jeg vise deg Sandøyas fineste plass! Det var da hun tok meg med opp hit. Til Hamberget. Navnet kommer trolig av "Havnebjerg" eller "Hamnehagen".

I dag bor Tove i butikkbygget sammen med Jørgen og fem barn, og Turid og Arvid bor på Hamberget, Sandøyas fineste plass, med havet som nærmeste nabo. Bakeri har det ikke blitt, men både mor og datter baker dagens brød.

Sauer ble løsningen

Eiendommen Hamberget består av 20 mål med havutsikt. Her er bratt vei opp og da Turid og Arvid kom hit var det helt gjengrodd.

– Det gikk ikke an å gå her, så ulendt og buskete var det, minnes Turid og Arvid. – Få hadde tro på at vi skulle få det til.

Men det gjorde de. Paret satte i gang med hogging og rydding og engasjerte arkitekt for å lage et hus tilpasset omgivelsene. I 2003 begynte byggingen.

– Vi begynte å bygge etter sommerferien og flyttet inn før jul, sier Arvid. – Så her gikk det unna!

Det var så gjengrodd her. De første årene måtte vi hogge og rydde ustanselig. Vi hogg ned mange trær, men det som virkelig har vært løs-

ningen for oss er sauene, sier Arvid. Etter å ha bodd her i tre år fikk de 5 kopplam.

– Det er en blanding av villsau og spælsau, forteller Turid. – Og de gjør litt av en jobb. De har ryddet hele området for busk og kratt. Sauene tar alt, utenom einer. Det må vi ta selv. Det blir i grunnen et fint samarbeid.

Øyspinn

Tilværelsen som småskala-sauebønder har ført til flere endringer. Hva skulle de gjøre med ulla? Turid søkte på nettet og fant fram til "Spinnvilt" på Lillehammer. Snart hadde hun gått på spinnekurs og ikke lenge etter startet hun sitt eget lille spinneri. Det begynte som ren hobby, men har utviklet seg til en liten butikk på Hamberget: Øyspinn. Her ligger garn fra alle sauene i fine hesper, merket med navnet til sauen som ulla er spunnet fra. Turid har full kontroll. Hun klipper sauen med håndsaks, sorterer ulla, karder og spinner alt selv.

– Er det vær til det, liker jeg å ta med rokken ut, sier Turid. – Det er deilig å sitte ute og spinne. Arvid spurte meg om jeg ikke ville ha radioen der. Radio? Jeg hører så mange fine lyder der jeg sitter. Fuglesangen og rokken som surrer. Det er rent meditativt. Men når jeg spinner ute må det være vindstille.

– Hva gjør dere med skinnet og kjøttet?

– Skinn fra sauene sender vi til garving og kjøttet tilbereder vi på ymse vis. Vi har jo gode tradisjoner for pinnekjøtt med oss, sier Turid, som opprinnelig er vestlending.

Arvid har sitt eget lille verksted, hvor han

VELKOMMEN TIL HAMBERGET: Huset er oppført av entreprenørfirmaet SKANSKA Norge Region Agder, med en betydelig egeninnsats fra huseierne. Materialene er en kombinasjon av mur og ubehandlet osp, som er vedlikeholdsfri. Arkitekt: Gerd Ramstad interiør-og arkitektkontor AS, ved Karoline Ramstad.

MED HAVET SOM NABO: Arvid og Turid har fantastisk utsikt til Skagerrak. Paret fikk tips fra bekjente om at tomten høyt på Hamberget var til salgs. Huset ligger utenfor 100-metersbeltet, men innenfor arealet som er avsatt til bolig i kommuneplanen.

driver med reparasjoner og litt treskjæring. Til å begynne med jobbet Turid i Tvedestrand kommune, mens Arvid bygget opp tilværelsen på øya, med fisking og snekring og annet arbeid. Nå er begge pensjonister.

– Vi nyter livet her, sier begge to. Det synes på dem.

Privilegerte

– Vi er privilegerte som har barnebarn så nære, sier Turid. – Tove har etter hvert fått 5 barn og de kommer ofte opp til oss. Det er barnehage på øya og en såkalt fådelt skole, hvor barna går fra 1. til og med 4. klasse. Skolebarn kommer ofte på besøk når de har "utedager". Her har vi lekeplass for mange.

Arvid fant en rest fra en trål og bant den opp mellom trærne. Barnebarna bruker den ofte. Vi trenger ingen trampoline, dette er kjempegøy.

Turid og Arvid har flere barn og barnebarn, både i Hønefoss og Ski. De kommer gjerne på besøk, og da bor de i det romslige annekset som paret har bygget.

Det er ikke mye gardiner i huset på Hamberget.

– Det behøves ikke, sier Arvid. – Vi har jo ikke noen gjenboere heller. Bare et fiskemåkepar som banker på ruta hver morgen og kveld. De er her for tredje år på rad.

Det blir en annen puls her.

Midt på huset er det bygget et lite tårn med veranda.

– Her er det fint å sitte om sommerkveldene med et lite glass, kan dere tro!

Vi tror dem. Utsikten over Skagerak er fantastisk. Og Arvid har satt opp en skikkelig kikkert

for å følge med på fugleliv og båttrafikk. I dag ser vi en seilskute for fulle seil langt der borte, i stripen mellom himmel og hav.

Det finnes bare løsninger

– Hvordan er det å være øyboer om vinteren? Da er det vel både is og snø her?

– Det varierer fra år til år; vi har opplevd både snø- og isvintre, men også tilnærmet "badetemperatur" i februar / mars, forteller Arvid. Sandøy Vel og kommunen måker "hovedveiene", og da er sparken det viktigste fremkomstmiddelet. Det er deilig her om vinteren også. Lyset er fantastisk. Det gjør noe med deg å bo slik hele året, ikke bare i ferien.

– Ser dere noen utfordringer med å bo her?

– Nei, sier begge, bestemt. – Det finnes i grunnen bare løsninger. Vi flyttet fra en trygg tilværelse i Asker, med alle tilbud rett i nærheten. Her har vi andre tilbud. Vi savner ikke Asker, det er så mye støy der. Her er det bare én bil og den tilhører dem som driver butikken. Vi som bor her bruker beina. Vi sykler om sommeren og om vinteren bruker vi sparkstøtting. Tove og Jørgen har brygge rett her nede. Der ligger båten vår. Skal vi til fastlandet bruker vi den, eller vi kan ta rutebåten om vi vil.

– Dere flyttet hit på en tid i livet da mange søker et enklere liv. Hvordan ser dere på fremtiden?

– Her blir vi. Jeg ser ingen grunn til at det ikke skal være mulig, sier Arvid. – Dukker det opp noe hinder så skal vi vel finne en løsning på det også. Man kan ikke la være å gjøre det man drømmer om fordi man venter på å bli gammel. Vi tar det som kommer.

husogbolig@huseierne.no

30 ØYSPINN: Turid spinner det fineste garn av ull fra egne sauer og har laget en liten butikk på Hamberget. Her selger hun både garn og håndstrikkete produkter.

KULTURARBEIDERE: Sauene rydder de 20 målene for busk og kratt.

LÆRDAL

Individuell tilpasning!

Gilje vinduer gir deg alle mulighetene...

- Gilje vinduer gir bedre isolering med lavere U-verdi.
- Lettere vedlikehold med vinduer kledd med aluminium!
- Vi leverer komplette vindus- og dørløsninger.
- Punktlig levering er vår styrke.

Gilje vinduer, - et bærekraftig valg!

FSC
www.fsc.org
FSC® C021112
Symbolet for bærekraftig skogbruk

GILJE Low-E®
ALU
eXtra

www.gilje.no

GILJE® tre
VINDUER DØRER

SKAL KONTROLLERES: I nye bygg skal uavhengige kontrollører se etter at badet bygges i henhold til reglene i plan- og bygningsloven. Foto: Mikael Dubois / Scanpix.

Uavhengig kontroll

Fra og med 1. januar i år ble alle søknadspliktige tiltak pålagt uavhengig kontroll. Et godkjent firma skal blant annet kontrollere lufttettheten i bygget og at badet er bygget etter forskriftene.

TEKST:
NINA GRANLUND SÆTHER

Det har de siste årene vært enormt mange reklamasjonssaker på nye bygg, og det antas at feil og avvik i bygninger utgjør omlag 10 milliarder kroner hvert år. Dette er store summer og det rammer i hovedsak eierne av bygningene. Uavhengig kontroll er innført for å sikre kvaliteten og redusere feil og mangler.

– Baderom til flere hundre tusen kroner må bygges på nytt, men det dreier seg også om kondenseringsproblemer, setningsskader og annet, forteller takstmann Morten H. Storm.

Frem til 1997 var det kommunene som sto for kontrollen i byggebransjen. Kommunene hadde egne ansatte bygningskontrollører. Etter 1997 ble kontrollen overlatt til de utførende. Det innebar at byggmestere og entreprenører i hovedsak skulle kontrollere seg selv.

– For de seriøse i bransjen har dette fungert bra, men de useriøse bedriftene har gitt blaffen i egenkontrollen. Kvaliteten av både planlegging og utførelsen har vært varierende, hevder Storm.

Den uavhengige kontrollen som ble innført fra nyttår innebærer at tiltakshaver, altså eier av prosjektet, må gjøre avtale med et foretak som har sentral godkjenning for kontroll. Foretaket skal kontrollere at de utførende faktisk foretar egenkontrollen. Videre skal de kontrollere lufttettheten i boligen samt tettheten og utførelsen av våtrommet. Dette er den pålagte kontrollen. Tiltakshaver kan også avtale med kontrollforeta-

SØKNADSPLIKT: Uavhengig kontroll er innført for å redusere antall skader i våtrom. Men pusser du opp eksisterende bolig, slipper du kontroll så sant du ikke bryter en branncelle. Foto: Per Magnus Persson / Scanpix.

ket at de skal utføre ytterligere kontroll av bygningen, for eksempel kontroll av isolasjon, diffusjonstetting, bæresystemer med mer. Først når bygget er kontrollert kan byggeprosjektet erklæres ferdig.

Oppussing unntatt

Ifølge regelverket er endring og reparasjon av våtrom i eksisterende byggverk innenfor en bruksenhet eller branncelle unntatt byggesaksbehandling og krever derfor ikke uavhengig kontroll.

– Bor du i enebolig og skal pusse opp badet, trenger du altså ikke uavhengig kontroll selv om du river ned eksisterende vegger, opplyser seniorrådgiver Frode Grindahl i Direktoratet for byggkvalitet. Et tilbygg under 50 kvadratmeter er heller søknadspliktig.

Det er ingen ting i veien for å inngå en privat avtale om uavhengig kontroll, men for å sikre at badet rehabiliteres i henhold til dagens regelverk, anbefaler Grindahl først og fremst en god kontrakt hvor det står at våtromsnormen skal legges til grunn for arbeidet.

– Bor du i blokk og berører etasjeskillet, slik at branncellen brytes, blir situasjonen en annen. Da er uavhengig kontroll nødvendig, påpeker Grindahl. I tomannsboliger og rekkehus må hvert enkelt tilfelle vurderes.

Kontroll av våtrommet

Ved en uavhengig kontroll skal kontrolløren sjekke at byggearbeidene er i overensstemmelse med kravene i plan- og bygningsloven. Helt spesifikt skal det blant annet kontrolleres at sluket på badet er plassert i plan og høyde som prosjektert. Det skal også være en visuell kontroll av tilpasning mellom membran, slukmansjett og sluk.

– Det har vært mange problemer med fukt og vannskader på grunn av feil i sluk. Sluket er et kritisk punkt og derfor er det viktig at det kontrolleres nøye, sier Grindahl.

Det ikke regulert i detalj når kontrollen skal skje, men det må gjøres før fliser og belegg monteres. Ved avsluttet kontroll skal det leveres en kontrollerklæring.

– Feil som oppdages under kontrollen skal meldes til de ansvarlige foretakene som har prosjektert eller utført byggearbeidene. Ansvarlig prosjekterende eller utførende foretak har så ansvar for å rette feilene, opplyser seniorrådgiveren. Dersom dette ikke skjer innen avtalte frister, skal det meldes fra til kommunen.

Når kontrolloppdraget er utført, skal det avgis en kontrollerklæring og sluttrapport. Kontrollforetakets ansvar i byggesaken stopper med sluttrapporten.

– Oppdager man en mangel ved badet i ettertid, er det den som har gjort jobben som er ansvarlig, påpeker Frode Grindahl. *ngs@huseierne.no*

Fakta:

- Ved uavhengig kontroll skal det kontrolleres at våtrom er fuktsikret og at bygningskroppen er lufttett i henhold til reglene i plan- og bygningsloven.
- Endring og reparasjon av våtrom i eksisterende byggverk innenfor en bruksenhet eller branncelle er unntatt byggesaksbehandling og krever derfor ikke uavhengig kontroll.
- Kontrollerende foretak skal være en annen juridisk enhet enn det foretaket som utfører arbeidet.
- Kontrollerende foretak skal ikke ha personlig eller økonomisk tilknytning som kan påvirke kontrollen.
- I større bygg skal også bygningsfysikk, konstruksjonssikkerhet, geoteknikk og brannsikkerhet kontrolleres.

Kilde: Direktoratet for byggkvalitet

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.

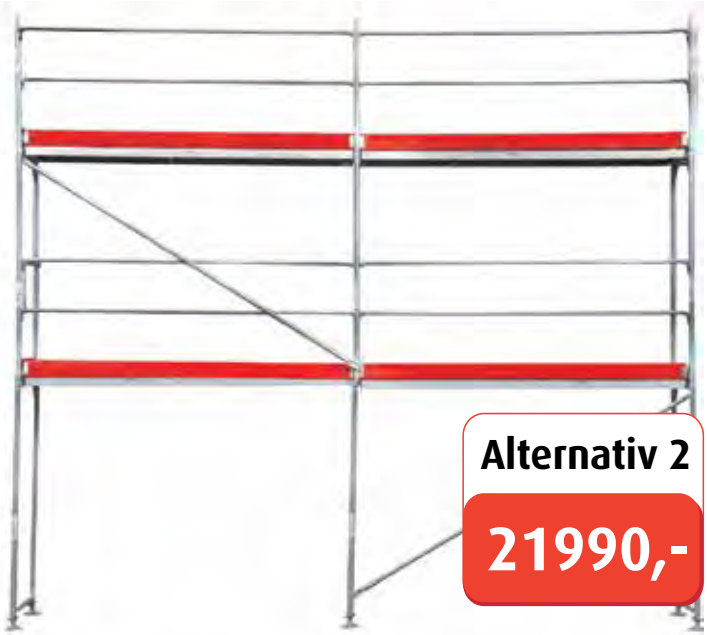
- PERFEKT FOR MALING OG VEDLIKEHOLD
- ROBUST LETTSTILLAS I ALUMINIUM
- ENKEL OG FLEKSIBEL MONTERING
- BENYTTES AV LEDENDE STILLASENTREPRENØRER
- TYPEGODKJENT AV ARBEIDSTILSYNET

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

RETT HJEM: Netflix er en billig og grei måte å se film på. Denne typen tjeneste er dagens og morgendagens videobutikk.

Digital hverdag

Vi blir mer og mer digitale. Musikk, bøker, video og bilder er ikke lenger et fysisk produkt. Hvordan skal vi håndtere alt sammen, og hvordan tar vi vare på verdifulle ting i en digital verden?

TEKST: **GISLE ORLUND**

Den digitale verden kommer stadig nærmere. Først tok CD-en kvelden og musikken ble filer du lastet ned eller filer som du strømmer (streamer). Det siste betyr i praksis at du abonnerer på en tjeneste og hører musikken, men du kjøper den ikke og du laster den ikke ned. Filmverdenen fulgte etter, og selv om dette ikke er like omfattende som i musikkbransjen kommer den fort etter. Systemet blir mer eller mindre helt likt det vi ser innfor musikk.

Bokbransjen blir også stadig mer digital. Når det gjelder norske titler ligger vi fremdeles noe bak, men det bedrer seg sakte. For deg som leser engelske bøker er utvalget og enkelheten i bruk fantastisk.

Bilder og egenproduserte videoer har vært digitale lenge. Her er egentlig problemet knyttet til hvordan vi tar vare på tingene og hvordan vi får vist det frem til andre. Det er tross alt en viktig funksjon med det å ta bilder.

Tradisjonell TV-titting er også i ferd med å bevege seg over i en strømmeverden. Stadig flere ønsker selv å bestemme når de skal se TV. De ønsker å gjøre dette når det passer dem og de vil kort sagt se det de vil når de vil. Dette blir uten tvil en utfordring for selskapene, men både NRK og TV2 har i dag løsninger på lufta som gir en idé om hvordan dette kommer til å bli.

Det digitale navet

La oss like godt starte på begynnelsen. Digitale eiendeler står og faller på sikkerhetskopier først og sikkerhetskopier deretter. Det står og å faller på lagringsplass og lagringsvalg. Dette skal vi komme tilbake til.

Først skal vi nevne at nettverket nok en gang ligger i bunnen. Om du har valgt trådløst eller kablet spiller egentlig ingen rolle, men det må være tilstede. Deretter kommer selve dataoppsettet, og her er det nesten like mange alternativer som det er brukere. Kanskje ikke fullt så mange, men vi skal se litt på mulighetene.

I de kommende eksemplene tar vi utgangspunkt i en familie, altså mer enn én bruker. Løsningen vil også fungere fint om du er alene.

Hva dreier det seg om?

Hvis du ikke har en løsning fra før og skal sette opp

noe nytt, kan det være lurt å planlegge litt strukturert før du begynner å handle inn utstyr. Det viktigste du planlegger er omfanget du tar sikte på. Skal du bare ta vare på noen bilder, eller skal dette bli eller være et oppsett som tar høyde for musikk, video, bøker og bilder? Kort sagt alt digitalt. Bare så det er sagt: Hvis du først lager en omfattende løsning kan du like godt ta med sentral plassering av dokumenter, brev etc. som skrives og produseres i hjemmet.

HJEMMELAGET: Wimp er en norsk strømmetjeneste for musikk. Det er billig og du har det meste av musikk tilgjengelig. Wimp har også mye norsk musikk.

Datamaskinen

Datamaskinen er gjerne selve sentralen i hjemmet. Vi bruker stadig flere bærbare maskiner, men hvis lagringsløsningene dine er knyttet opp mot en bærbar som styringssystem, så blir dataene utilgjengelige for alle andre når denne tas med ut av huset. Det enkleste er sannsynligvis å skaffe seg en stasjonær maskin og knyttet lagringsløsningene til denne. Du kan godt bruke en eldre maskin til dette, men unngå museumsgjenstander. Deretter stapper du den med disker og så kan denne bare stå i et kott eller et annet sted. Hele poenget er at den er tilgjengelig på nettet. Disker er nå så billige (du får 3 terabyte for litt over tusenlappen) at det ikke skal mye til å lage seg lagringsplass så det holder en stund.

NAS

Network Attached Storage (NAS) høres mye skumlere ut enn hva det egentlig er. Dette er en enhet som du plasserer harddisker inni og deretter kobler på nettet. Etter det klarer den seg stort sett selv. Setter du inn mer enn én disk samt at du setter den opp riktig, vil den fungere slik at den ene disken kan gå i stykker uten at du taper data i form av bilder etc. Dette er kanskje den løsningen som vil fungere best for de aller fleste.

Selve boksen trenger ikke koste så mye og med to til tre disker inni holder du deg under 5 000 kroner. Dette kan vise seg å være en god investering. Når vi nevner et riktig oppsett finnes det mange alternativer i en NAS med flere disker. Vi vil anbefale at når oppsettet for NASen gås gjennom, så velger man noe som heter RAID 5. Det finnes flere alternative RAID-oppsett, men velger du RAID 5 vil det fungere slik at en disk kan ryke uten at dataene går tapt. Du må ha minst tre disker for å kjøre RAID 5. Hvis du har kjøpt tre disker med 2 terabyte hver vil de fleste forvente seg at man da har 6 terabyte tilgjengelig. For at dette skal fungere slik at du ikke taper data ved diskkrasj, vil det du har tilgjengelig være noe lavere. Hvis du ikke vil kjøpe så mange disker kan du klare deg med to. Da velger du RAID 1. Da vil den ene disken være en blåkopi av den andre. Det betyr i praksis at hvis du setter inn to disker på 2 terabyte vil den totale lagringskapasiteten du har tilgjengelig være to terabyte og ikke fire i og med at den ene bare er en kopi av den andre.

En av de store fordelene er at den bare er tilkoblet strøm og nett. Den vil være tilgjengelig for alle brukerne i nettet ditt og du kan selv bestemme hva de skal få lov til å gjøre med den og dataene som finnes der.

EPLEKJEKT: I mange tilfeller vil innkjøp av en Apple TV gjør livet ganske mye enklere for de fleste. Den fyller de fleste behov.

Med et slikt oppsett trenger du strengt tatt ingen separat sikkerhetskopiløsning. Har du flere disker i NAS-en og oppsettet er riktig vil dataene være sikre. Så sant ikke alle diskene ryker samtidig, men sannsynligheten for dette er ikke spesielt stor. Er du typen som trives best med både belte og bukseseler kan du alltid ta sikkerhetskopi av dataene på NAS-en til en annen ekstern disk.

Hva nå da?

Hvis du nå har alle dataene dine tilgjengelig over alt, kommer neste utfordring. Du vil gjerne ha lyden sendt til stereoanlegget samt video og bilder til TV-en. Hvordan ordnes dette på enklest måte? Det er ikke spesielt vanskelig, men valgmulighetene er mange.

Hvis du bruker Mac eller iTunes på Windows PC-en din, er det aller enkleste å kjøpe en Apple TV. iTunes er for øvrig Apples program for avspilling og organisering av media og er gratis. Apple TV er en liten boks på størrelse med to sigarettpakker. Den kobles til TVen og lydanlegget eller bare en av delene litt avhengig av hva du har og hva du vil. Deretter kobles den mot nettverket ditt og dermed er du i gang.

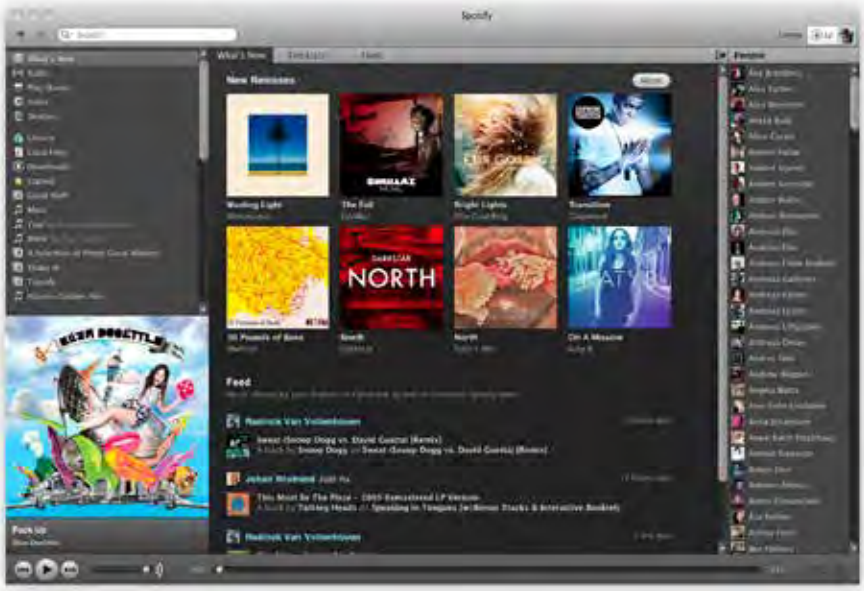
Fordelen med en Apple TV er at så lenge du har alle dataene din i iTunes så har du tilgang til alt rett på TV-en. I tillegg kan du gjøre mye annet. Et lite eksempel er å kjøpe og leie film. Du har tilgang til filtjenesten Netflix pluss en masse annet. Den kanskje største fordelen er at den ikke koster mer enn 799 kroner. En annen funksjon hvis du har Mac, iPhone, iPod eller iPad er at du kan sende skjermbildet ditt rett til TV-en. Du kan også strømme musikk, film og bilder som du måtte ha på disse enhetene trådløst til Apple TV. Ganske praktisk.

Bruker du ikke iTunes blir verden litt mer komplisert. Det finnes en haug med bokser som gjør litt av det Apple TV kan gjøre, men antallet løsninger en enormt og det kan være litt vanskelig å orientere seg. Apple TV er nok den enkleste løsningen på markedet i dag og vi vil anbefale dette hvis du ikke allerede har et system i huset. Skal du starte fra bunnen av er dette definitivt en av de enkleste måtene å gjøre de på.

En annen ting som taler til fordel for en iTunes-basert løsning er at veldig mange NAS-er lever med det som kalles en iTunes-server. Dette gjør arbeidet med oppsett langt enklere.

Strømming

Strømming av musikk og film er i ferd med å bli standard. Når det gjelder musikk gjøres dette enklest ved å abonnere på en av to tjenester. De dominerende tjenestene er Wimp og Spotify. Dette koster deg under hundrelappen i måneden og gir deg ubegrenset tilgang til musikk døgnet



STØRST: Spotify er verdens største strømmetjeneste for musikk. Opprinnelig svensk, men nå internasjonal. Har det aller meste.

rundt. Det spiller ingen rolle om du vil spille fra datamaskin, mobiltelefon eller nettbrett, disse tjenestene er tilgjengelig på alle plattformer. I litt varierende grad vil du også finne dem på smarte TV-er. Dette kan variere litt. Uansett vil du ha tilgang på alt det nyeste av musikk og en ganske enorm mengde av gamle klassikere og også en god del som ikke er så kjente. Wimp er en norsk tjeneste så hvis det er norsk musikk du er mest opptatt av, bør du sjekke utvalget på denne tjenesten.

HJEMMELAGET: Wimp er en norsk strømmetjeneste for musikk. Det er billig og du har det meste av musikk tilgjengelig. Wimp har også mye norsk musikk.

Når de gjelder strømming av film finnes det også en rekke tjenester. Er du knyttet til en kabel-TV-leverandør har de fleste av dem egne film-

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

tjenester der du kan leie film direkte til TVen din. Det finnes imidlertid også en del andre tjenester.

I Norge er kanskje Netflix den mest kjente, men også tjenester som HBO kommer fort. Disse abonnerer du på på samme måte som Wimp eller Spotify. For rundt 80 kroner i måneden har du full tilgang til Netflix og en samling av en mengede filmer. Du kan se så mye du vil for de 80 kronene. Noe av kritikken mot disse tjenestene er at utvalget ikke er det beste. Hvis du ikke er filmgal vil det nok holde ganske bra, og utvalget blir stadig bedre.

En annen ting er at disse tjenestene også har TV-serier. Da slipper du opplegg der du må vente en uke før neste episode kommer. Her ligger gjerne hele sesonger ferdig og du kan se en episode akkurat når det passer deg. Ganske praktisk det og.

Bilder

Her kommer vil til det punktet som etter vår mening er mest kritisk. Musikk og filmer kan leies om igjen. Bøker kan kjøpes på nytt. Bilder som du har tatt er derimot noe som aldri kommer tilbake i en digital verden. Har du først mistet dem er de borte for alltid. Dette er en av grunnen til at en NAS er et fornuftig oppsett. Her kan du lagre alle bildene dine og har du satt den opp riktig med flere disker er bildene dine så sikre som du kan får dem.

Likevel vil vi anbefale at du med jevne mellomrom tar en sikkerhetskopi av bildene dine, og tar du mye bilder kan det være en idé å oppbevare denne på et annet sted enn i huset. Hvis det først brenner ryker gjerne sikkerhetskopien sammen med resten av inventaret. Har du en bankboks er dette stedet å oppbevare sikkerhetskopien. Det finnes også store tjenester i skyen der du kan oppbevare data, som bilder faktisk er. Bare pass på at du velger en stor tjeneste fra en kjent leverandør. Dette kan være Microsoft, Apple, Google eller andre. Det er viktig at det er en stor anerkjent tjeneste. Da er dataene dine sikre. Det finnes blant annet en del norske tjenester, men det du skal huske på en at jo mindre en leverandør av slike tjenester er, jo mer utsatt er de. Vi tenker da på konkurs og liknende. Bruk en stor anerkjent tjeneste så er du og dataene din så trygge som du kan forvente.

Planlegg

Dette var en veldig kjapp gjennomgang av et tema som er enormt. Det finnes så mange løsninger og muligheter at det å finne frem i jungelen kan være en prøvelse selv for eksperter. Det beste måten å gjøre dette på er å planlegge. Sett opp en liste over hva du har. Datamaskiner, TV og lydanlegg. Ikke glem nettet. Sett så opp en liste over kva du vil ha gjort; hva du vil ha tilgang til og hvordan du kunne tenke deg at det skulle fungere. Ikke vær redd om du ikke har svaret på alt dette. Er det en boks i huset du ikke vet hva er, ta en bilde av den og ta det med deg i butikken sammen med alt det andre du har notert deg. Gå i en butikk som vet hva de driver med. De største butikkene i de store elektronikkjedene har stort sett rimelig god kompetanse. Det kan jo også hende du kjenner noen som kan dette. Uansett er det viktig at du går gjennom de tingene som er satt opp her, da er det mye enklere å gi deg hjelp. *husogbolig@huseierne.no*

Tekst: Rolf Karlstrom Design: Mike Mills Foto: Thinkstock

Hvor gode ører må du ha for å høre hvor husbukken gnager?

En flaggermus kan registrere lyder langt utover de frekvensene som er hørbare for et menneskelig øre. I tillegg kan den bruke ekkoet av sin egen stemme til å oppdage og jakte på insekter selv i stummende mørke.

Sammenliknet med flaggermusen kommer altså menneskets hørsel sørgelig til kort. Det spiller imidlertid liten rolle hvis du skulle være så uheldig at huset ditt blir invadert av husbukk, borebille eller stokkmaur. Ørene dine er nemlig fullt ut i stand til å registrere skadeinsektenes gnage- og kraslelyder. Det gjelder bare å vite *hvor* du skal lytte og *hva slags lyder* du skal lytte etter.

Ørene og hørselen er faktisk blant de beste «verktøyene» vi har i jakten på slike skadeinsekter. Selv våre egne takstfolk bruker ofte ikke andre hjelpemidler enn sine egne sanser.

Bruk dem du også! Jo før du oppdager tilløp til en skade og får satt i gang utbedringen, desto større er sjansene for at du slipper unna med småreparasjoner.

Ring ditt forsikringsselskap og be om tilleggsforsikring mot treødeleggende insekter og råtesopper!

Men siden ingen kan «høre alt», anbefaler vi at du også skaffer deg en forsikring!

Norsk Hussopp Forsikring (NHF) er det eneste forsikringsselskapet i landet som utelukkende jobber med råtesopp og insektskader. Våre forsikringer selges gjennom de fleste av landets skadeforsikringsselskaper – som en tilleggsforsikring eller som en integrert del av en utvidet villa- fritidshusforsikring.

Forsikringen dekker kostnader til utbedring av skader påført av *råtesopp og treødeleggende insekter.*
Fra 2012 er forsikringen utvidet til også å dekke bekjempelsestiltak mot *stokkmaur, husbukk, stripet borebille, kakerlakk og veggedyr.*

NORSK HUSSOPP FORSIKRING

Enebakkveien 307, 1188 Oslo
Tlf. 22 28 31 50 Faks 23 38 10 78
E-post: firmapost@hussoppen.no
Nettsider: www.hussoppen.no

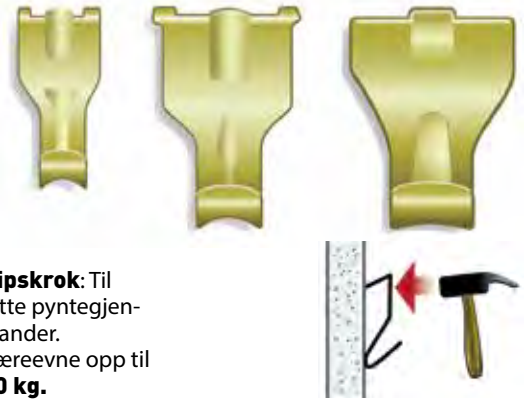
Velg riktig plugg

De fleste har irritert seg grønne over skruer og plugger som ikke sitter skikkelig i gipsveggen. Når pluggen slipper får veggen stygge sår.

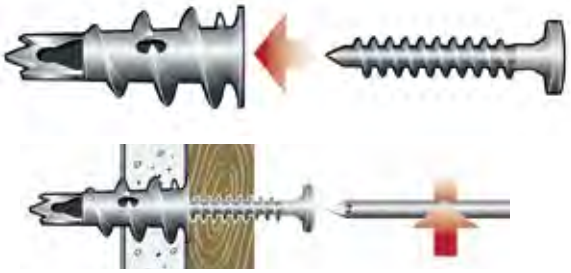
TEKST: **DAG ERIK KONGSLIE** ILLUSTRASJON: **KENNETH LAUVENG / MEDIAMANIA**

Lette oppheng

X-krok med stifter: Til lette oppheng av pyntegjenstander. Bæreevne **5 - 15 kg.**

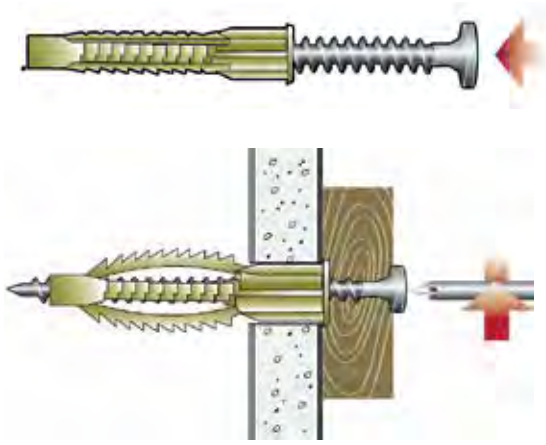


Gipskrok: Til lette pyntegjenstander. Bæreevne opp til **20 kg.**

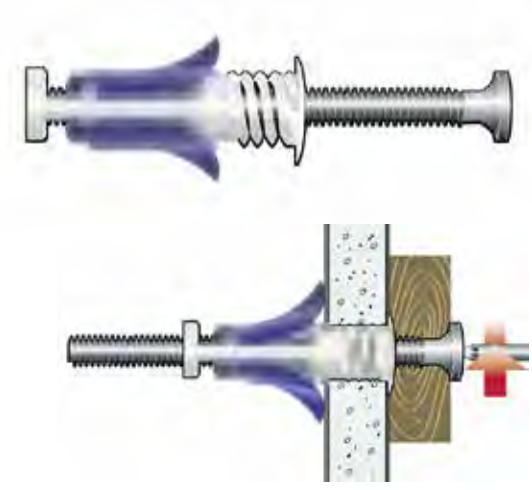


Gipsplugg i metall: Til lette oppheng. Bæreevne opp til **12 kg**

Middels oppheng



Universalplugg: Til lette oppheng i gipsvegger med hulrom bak. Bæreevne opp til **20 kg.**



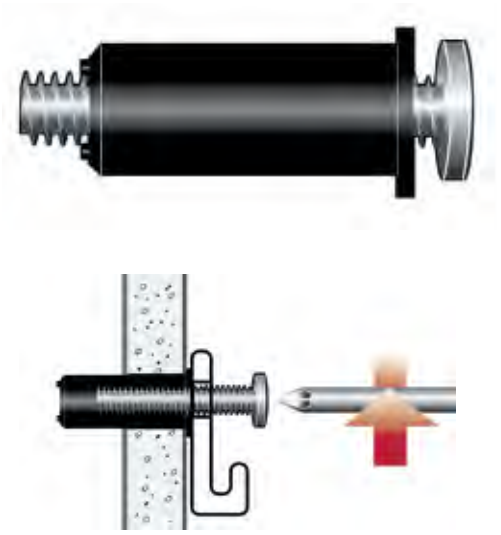
Duo Max: Til lette oppheng i gipsvegger med hulrom bak. Bæreevne opp til **20 kg.**

Med riktig valg av festemiddel kan du føle deg trygg på at det du henger opp blir hengende. Velger du riktig, kan du faktisk henge opp temmelig tunge gjenstander.

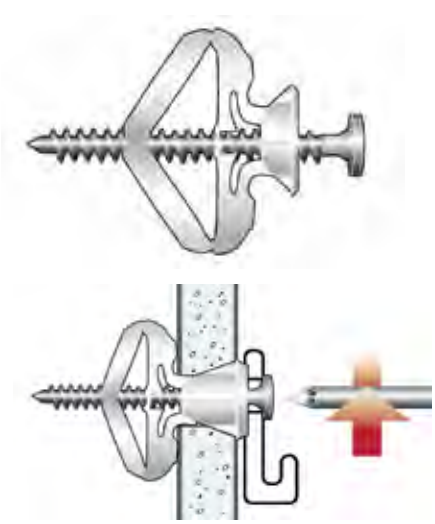
Det er mye å velge mellom når du skal henge opp noe i gips, men hvordan velge riktig? Dersom du skal kunne regne med full bæreevne i forhold til produsentenes opplysninger bør det være minst 20 cm avstand mellom festepunktene. Det er verdt å merke seg at det kan være forskjeller på gipsplater. Der ikke annet er spesifisert, er tallene som er oppgitt i illustrasjonen basert på ett lag gipsplater. Ved bruk av flere lag eller andre kvaliteter kan kapasiteten på bæreevne være høyere.

Nærmere og mer detaljert informasjon finner du på Gyprocs hjemmesider **www.gyproc.no**

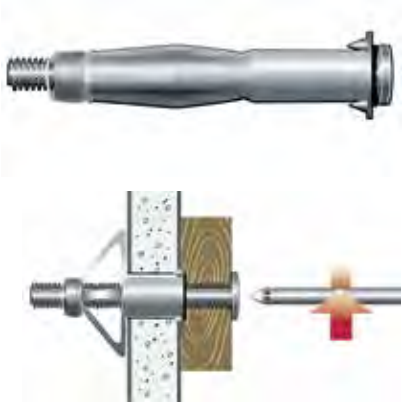
Tunge oppheng



Rawlnut gummianker: Til montering i våtrom. Bæreevne opp til **35 kg**



T-plugg: Til direktefeste av gjenstander i ett lag gipsplater. Bæreevne opp til **20 kg.**



Ekspansjonsanker: Til feste av tunge gjenstander. Bæreveevne opp til **30 kg.**

Ekspansjonsanker med krok: Til oppheng av lamper i tak. Bæreevne **10 kg.**

Rosett: Til oppheng av tunge gjenstander. Bæreevne **25 kg.**

Plannja
Løft blikket

Fleksibel og håndterbar takpanne for nordisk klima.

Nærprodusert tak fra Plannja

plannja.no

Produkt:

Plannja Flex

Produsert av opp til 35 % gjenvunnet stål.

NATURAL RAW MATERIAL
100% RECYCLABLE

Vår siste nyhet er Plannja Flex, en tosteins takpanne med et distinkt og eksklusivt design. Plannja Flex kommer i både stål og aluminium for å passe alle nordiske klimaer. Platen stables på industripaller og er dermed enkel å lagre og transportere. Den fleksible konstruksjonen gir dessuten enkel montering. Plannja Flex er belagt med Plannja Hard Coat Glossy og dekkes av 30 års garanti.

Kamp om avfallet

Det gikk 948 lastebiler med sortert avfall fra Drammensregionen til Sverige i fjor. Samtidig ble avfall fra Irland skipet inn til Borg havn for å gjenvinnes til varme i Fredrikstad, mens Oslos anlegg på Klemetsrud går på avfall fra innbyggere i Leeds og Bristol i England. Det er markedet som rår når avfallet skal gjenvinnes, skriver Fagbladet. Forbrenningsanleggene underbyr hverandre i kampen om avfallet. Totalt ble det eksportert 800 000 tonn avfall i fjor, samtidig som norske anlegg sliter med å opprettholde produksjonen.

Heftig på kjøkkenet

En ny, stor kartlegging av nordmenns kjøkkenvaner viser at kjøkkenet er blitt allrom og brukes til langt mer enn bare matlaging.Vi gjør lekser, jobber og utfolder oss kreativt. Nye tall fra en fersk undersøkelse utført av Respons Analyse på vegne av IKEA viser at mer enn 7 av 10 bruker kjøkkenet til sosialt samvær. Undersøkelsen viser også at 1 av 6 bruker kjøkkenet til seksuell aktivitet. Blant unge voksne er det hele 27 prosent som har brukt kjøkkenet som amorøs arena. Foto: Regine Sæther.

sett&hørt

"For mye byråkrati og strenge krav gjør at det bygges for få boliger, boligene blir for dyre og det tar for lang tid."

Adm. direktør Per Jæger i Boligprodusentenes Forening

Frykter mer skatt

I årets statsbudsjettet åpnet regjeringen for at kommunene kan bruke Skatteetatens tall for ligningsverdier for å innføre eiendomsskatt. Forslaget innebærer at kommunene skal kunne hente ut relevante eiendomsdata fra en internettbasert portal utviklet av Skatteetaten statsbudsjettet.

– Fra neste år kan kommunene bare knytte seg til Skatteetatens tall, og få justert opp eiendomsskatten i takt med boligprisene. Det er klart det er fristende for kommunene, sier Gry Nilsen i Skattebetalerforeningen til Dagens Næringsliv. Både hun og administrerende direktør Peter Batta i Huseiernes Landsforbund frykter mer skatt på boliger.

Mer gatekunst

Antallet gatekunstnere i Bergen har eksplodert, melder BergenPuls.

– Det vil bare bli større og bedre fremover, sier gatekunstentusiast Walter Wehus. – Før var Dolk den eneste som holdt på. Nå er de mellom ti og tjue kunstnere som holder byen levende, og blir inspirert av hverandre, sier Walter Wehus. Han driver bloggen Mot Veggen, der han hyller gatekunsten i Bergen.

Ikke alle er like begeistret for den kreative utfoldelsen. Foto: Regine Sæther.

Arkitektur som beveger

Britiske Hugh Broughton Architects og ingeniørfirmaet AE-COM har fått stor oppmerksomhet for sin nye forskningsstasjon Halley VI i Antarktis. Konstruksjonen er delt i åtte enheter som er plassert på et forhøyet hydraulisk skibasert understell. Stasjon kan flyttes og den blir ikke så lett blir begravd i is og snø, skriver D2. De blå modulene inneholder laboratorium, energianlegg, soverom og kontorer, mens den røde er fellesareal.

– Den nye Halley-forskningsstasjonen er en triumf for britisk design, innovasjon og ingeniørarbeid, proklamerte den britiske undervisningsministeren David Willett da anlegget ble offisielt åpnet. Foto: Nick Stern / Scanpix.

Det bygges for lite

Det bygges for få boliger. Årsaken er for mye byråkrati og strenge krav mener adm. direktør Per Jæger i Boligprodusentenes Forening. Det gjør boligene dyre, og det tar for lang tid.

– Dette går i feil retning. Vi må bygge minst 38 000 boliger hvert år for å møte befolkningsveksten. Spesielt Oslo henger etter i forhold til boligbehovet, sier han.

Igangsettingen av boliger i 1. kvartal 2013 viser en nedgang på 18,8 prosent sammenlignet med samme kvartal i 2012.

– At det bygges for få boliger er et nasjonalt problem og Stortinget og regjeringen må derfor ta en større rolle i boligpolitikken. Å bygge mer er helt nødvendig for at vanlige folk skal ha råd til å kjøpe bolig og for å unngå nye klasseskiller, påpeker Per Jæger i en pressemelding.

Vær tøff med saksen

– La din verste fiende klippe rosene dine, klipper du dem selv er sannsynligheten stor for at du klipper for lite, sier hagedesigner Else Marie Skogen til medlemmene i Lier hagelselskap. Og til stor overraskelse for de oppmøtte, anbefaler hun å beskjære eple- og pæretrær om sommeren når de står i full blomst, skriver Drammens Tidende.

– Beskjærer du dem om sommeren vil du få langt mindre villskudd, opplyser hun.

sett&hørt

Passivhus: Konsekvensen av ensidig teknisk fokusering kan bli mye mindre energibesparelser enn forventet, og mye lengre nedbetalingstid for forbrukerne enn forespeilet.

Chris Butters, GAIA arkitekter

Nyttig på nett

Kartverket har fått nye nettsider som er tilrettelagt både for profesjonelle brukere og privatpersoner. Her finner du blant annet en rekke nyttige artikler om tinglysing, skirver Eiendomsmegleren.
Gå inn på www.kartverket.no

Forbud mot kjølehjørne

Norges vassdrags- og energidirektorat har gitt norske bedrifter forbud mot å omsette kjølehjørner til bruk i private husholdninger. Produktet oppfyller ikke kravene i økodesignforskriften. Den har som mål å begrense energibruken og fjerne de minst energieffektive produktene fra markedet.

Tor Bringa i Thermocold KFD mener deres produkter er godt innenfor energikravene, og har ifølge DinSide skrevet klagebrev til NVE. Han har flere bestillinger på kjølehjørner, og avventer svar før firmaet avgjør hva som skal gjøres fremover.

Forbudet skulle opprinnelig gjelde fra 1. mai, men NVE har valgt å utsette fristen inntil klage fra produsentene er behandlet.
Foto: Jozsef Szasz-Fabian / Scanstockphoto.

Flytende bopel

Noen trives med å bo i båt, men det skaper problemer i Folkeregisteret, skriver Aftenposten. Det hjelper ikke med egen postkasse på land.

– Som beboere i båt passer man rett og slett ikke inn i skjemaene, sier båtbeboer Anne Haabeth Rygg.

På Aker Brygge fikke båtfolket adresse Drammensveien 214, men siden den er regulert til næring vil Folkeregisteret ikke akseptere flyttemelding. De blir da i stedet stående med status UFB – uten fast bopel. Det kan lett medføre problemer, både med hensyn til banklån og elektroniske tjenester, da det gjerne er uteliggere som får denne statusen. Selv foreslår Haabeth Rygg MFB - med flytende bopel, og at båt kan bli anerkjent som boform.
Foto: John Sandøy / Scanstockphoto.

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

Ellen Arnstad, sjefredaktør i Se og Hør

Pippi med paljettene

Favorittsitatet er Pippis visdomsord: «Det har jeg aldri gjort før, så det klarer jeg sikkert», og sjefredaktør Ellen Arnstad innrømmer gjerne at en dag uten en liten dose paljetter er en mislykket dag for henne.

TEKST: **LINDA ØRSTAVIK ÖBERG**

Hvor vokste du opp?
– Jeg vokste opp i rekkehus på Stovner, og mine foreldre bor der fortsatt den dag i dag. Vi var omgitt av familier på alle kanter, og det var lekende barn overalt. Vi var åtte jenter som gikk sammen til skolen hver eneste dag, tannløse og hjemmeklipte som vi alle var på den tiden. Hver jul er jeg tilbake på pikerommet med mann og barn på slep. Ribbelukten fyller hele huset, og jeg kjenner alltid på hvor trygt og godt det er å komme tilbake til barndomshjemmet.

Var det mye paljetter og glitter i oppveksten?
– Jeg var en aktiv østkantjente som drev mye med idrett og turn, men det var begrenset med glam i turnsporten. Etter hvert begynte jeg med rytmisk sportsgymnastikk, og da økte glamfaktoren. Men min mellomste sønn er elitesportdanser, så nå er jeg i alle fall en paljettmamma. I tillegg var det en stor egotripp å være med i «Skal vi danse.» Målet var å kunne gå ut i spagaten i en paljettkjole etter 20 år, og for meg var deltagelsen i programmet en prinsessedrøm med styling, fine kjoler og masse paljetter. Og nå som jeg har fått en liten prinsesse så blir det nok mer fremover. Men hvem vet, siden jeg har fått en paljettgutt så blir kanskje Gabrielle Margrete en fotballjente.

Husker du din aller første bolig?
– Den husker jeg som om det var i går. Da jeg var 19 år begynte jeg å tjene mine egne penger som journalist, og da endte jeg opp med å kjøpe meg en liten leilighet på Majorstua. Jeg sjekket ingenting på forhånd, og leiligheten ble kjøpt i en lunsjpause på jobb. I ettertid fant jeg ut at vinduene ikke kunne åpnes, og at leiligheten var på 32 kvm - og ikke 45 som jeg trodde. Den føltes uansett som et palass for meg. Når vi skulle vaske før utflytting fant vi en stor isklump med koteletter og pølser. Jeg laget jo ikke mat, så gudene vet hvor lenge de hadde ligget i fryseren.

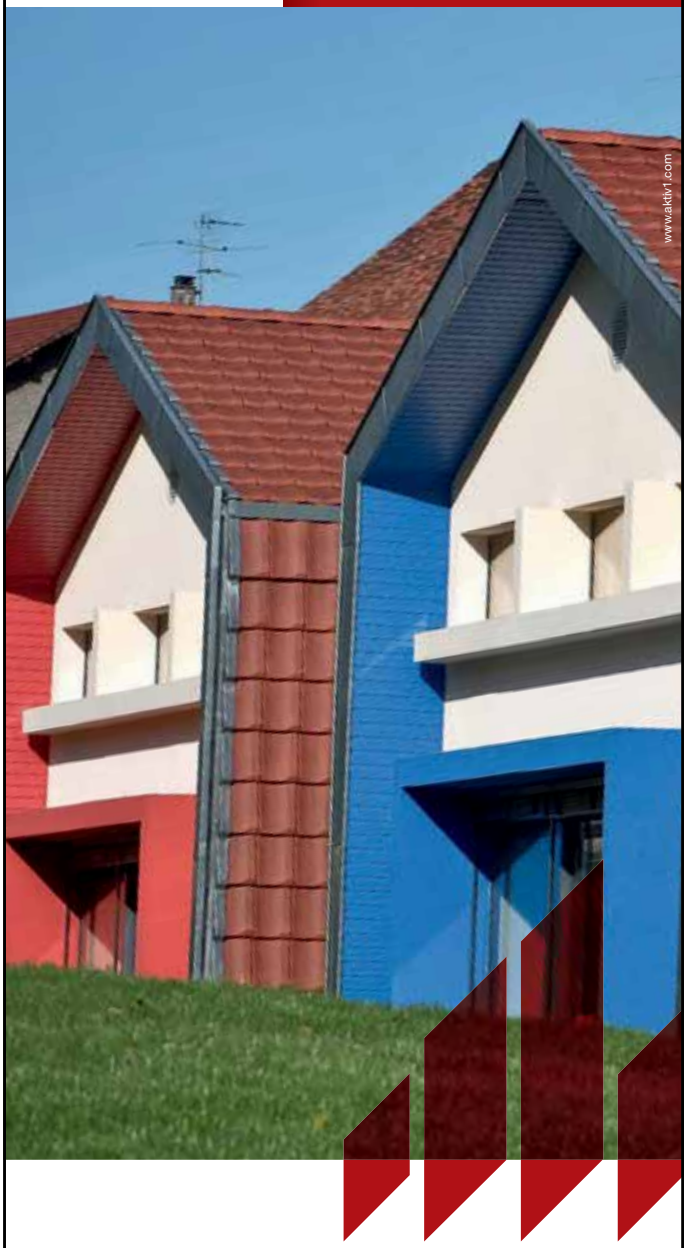
«Mannen min og jeg gikk ofte på tur i hagebyen, og vi drømte om at vi en gang skulle kjøpe oss hus der blant epletrærne.»

Som mange andre kjente fjes havnet du i Ullevål hageby, hvorfor?
– Vi flyttet jo dit lenge før det ble et så populært område som det er nå, men det var langt fra tilfeldig at vi havnet der. Mannen min og jeg gikk ofte på tur i hagebyen, og vi drømte om at vi en gang skulle kjøpe oss hus der blant epletrærne. For meg er det en liten oase midt i byen, et fristed, samtidig som vi har gode naboer på alle kanter. Det føles litt som å bo på landet midt i byen, og her kan jeg hive av meg hælene etter en lang arbeidsdag og finne roen. Alle barna våre har tråkket sine barnsben her, og vi har fjernet sandkassen to ganger. Nå må den på plass igjen til minstejenta, og det er en helt fantastisk bonus i livet å bli mamma igjen – selv om det ikke var helt planlagt.

Ellen Arnstad (47)

- **Ellen Arnstad har 25 års medieerfaring som journalist, programleder og sjefredaktør, og grunnla magasinet HENNE i 1994.**
- **Elsker tellekanter i skapet, og stortrives i rekkehuset i Ullevål Hageby.**
- **Er nå første kvinne i sjefredaktørstolen i Norges mest leste ukeblad Se og Hør.**

Koramic Tegltakstein



Spennende muligheter med "tak på vegg"

Vedlikeholdsfrie, luftede og vanntette fasadeløsninger med 30 års produktgaranti.

Koramic har et stort sortiment av taktegl og tilbehør. Kontakt oss på tlf. 22 07 26 00 for mer informasjon.

Wienerberger
Building Material Solutions

Tok Otto Jespersen deg på kornet da han skapte Tårnfrid?
– Jeg synes karakteren er supermorsom, og den dag i dag sier både jeg og mange med meg at vi har vært helt Tårnfrid når dagen har gått i ett. Det skal sies at de i dokumentaren som inspirerte Otto Jespersen klippet bort alle scener hvor jeg slappet av og leste nattaeventyr på senga for sønnen min, og det endte med at jeg løp i 20 minutter. Men Jespersen klarte å fange tidsånden og kjønnsrolledebatten som vi hadde på den tiden. Jeg kjenner meg helt klart igjen, mamma i tidsklemma. Når sant skal sies så lanserte jeg HENNE mens jeg hadde veer, så det var rett fra rød løper til fødestuen. Fordi det var min første så ante jeg ikke at fødselen allerede var i gang, så jeg fullførte lanseringen som planlagt. Alt gikk bra.

«Når sant skal sies så lanserte jeg HENNE mens jeg hadde veer, så det var rett fra rød løper til fødestuen.»

Slapper du noensinne av?
– Ja absolutt. Jeg har fremdeles mine barndomsvenner og gamle turnvenninner, vi møtes og drar på tur sammen. Man møter alltid nye mennesker, men vennskap gjennom et langt liv er viktig å ta vare på. Vi kan snakke om alt, og det er rent energipåfyll for meg. Når jeg er hjemme så liker jeg å rydde, og jeg elsker tellekanter i skapet. Det holder seg aldri slik lenge av gangen, men det er veldig tilfredsstillende å se det ferdige resultatet. På mine foreldres sommersted i Holmsbu kan jeg også senke skuldrene helt. Her har jeg fred, ro og utsikt til himmel og hav. Da foreldrene mine bygde for 19 år siden var dette en uoppdaget perle, men selv om flere er kommet til nå så er dette fremdeles det stedet jeg kan slappe helt av.

Hvordan har du kommet deg dit du er i dag?
– Jeg er en gründertype, og liker nye utfordringer. Jeg har jobbet som journalist i ukeblad og avis, vært kjendisreporter, sjefredaktør, sittet i styret i Norsk Redaktørforening og i PFU. I tillegg har jeg vært med på å bygge opp motedesignprisen Nåløyet, samt gründerprisen Startknappen som gis til Norges fremste kvinnelige gründer. Det gjelder med andre ord å stå på og aldri gi seg. Ikke alltid velge det trygge, tørre å hive seg ut i det. Mange kvinner er ofte altfor opptatt av timing, og tar seg selv litt for høytidelig. Jeg tror på en god dose selvironi. Alt kan ikke planlegges, det meste ordner seg alltid. Jeg skriver ingen lister, men gule lapper redder hverdagen. Når de sitter på knokene mine minner jeg meg selv på at nå haster det virkelig. Når det kommer til avgjørelser så er mageføelsen min beste venn.

Hvorfor Se og Hør?
– Vi er mest lest, og er Norges største ukeblad. Det at folk bare leser oss på legekontoret er åpenbart en myte. Her

er det en blanding av glamour, Hollywood, paljetter, kjendiser, terningkast og skjebnehistorier. Litt ja takk begge deler. Vi blir mer og mer opptatt av disse tingene, og kommer stadig nærmere kjendisene gjennom sosiale medier. Det var Haavik som turte å satse på meg for nesten 20 år siden, og derfor er det ekstra gøy at jeg nå tar over hans livsverk. På mange måter er jeg tilbake der jeg begynte, altså kjendisjournalistikken.

Du har selv delt både oppturer og nedturer, hvorfor?
– Alle har sitt, og vi har også hatt vårt å stri med. Min store sorg er min eldste sønn som i en alder av syv begynte å miste synet. Han er nå 19 år, og har bodd halvannet år på institusjon. Jeg tenker ofte på alle de gode stundene vi hadde hjemme, på hvordan han kjente alle husets kriker og kroker og kom seg til og fra skolen på egenhånd. Men det er viktig å sette søkelys på de vanskelige tingene også, alle flaskehalsene i helsevesenet, hjelpemidler som kom for sent, hvordan man må kjempe for ting man har krav på, og det å bruke tid på å være prosjektleder for eget barn. Når man har et barn med funksjonshemming og en sykdom som det ikke finnes medisiner for, så er det ikke så mye man tenker ikke kan fikses lengre. Legetabber på sykehuset under min siste fødsel har også satt sine spor, så det er viktig å si i fra når systemet ikke fungerer som det skal.

Hvor viktig er det å by på seg selv?
– Jeg synes det er veldig viktig, og særlig i de jobbene jeg har hatt. Det ble naturlig for meg som sjefredaktør å være synlig da jeg lanserte magasinet HENNE, og for meg har det alltid vært naturlig å by på meg selv. Den beste lederegenskapen er å utvikle andre, klare å gi arbeid og ansvar videre. De fleste har mer å gå på, og det er utrolig hva folk får til når man gir dem sjansen. Det er viktig å være ærlig, ha det gøy på jobb og kunne le av seg selv. Som da jeg var med i 4- stjernes middag på TVNorge. Da var det ingen vits i å late som, så da var det like greit å være ærlig om at det var første gang i mitt liv jeg i det hele tatt laget en treretters.

Hva setter du mest pris på?
– Med tre barn og generelt travle uker, er det de små tingene i hverdagen man setter mest pris på. Etter hvert som jeg har blitt eldre, så setter jeg mer og mer pris på det A4-livet vi aldri har hatt før nå. Med en mann som har reist mye og mine lange dager, så er det noe eksotisk ved at familien er samlet til middag, samt det å kunne slappe av hjemme uten noen planer. Min evne til å sove godt uansett hvor mye som skal gjøres setter jeg også pris på. Hverdagslykke er når sønnen min plutselig sier: «Mamma du var så nydelig i dag», og når datteren min titter gjennom sprinkelsenga om morgenen og smilende sier: «Heihei». *loo@huseierne.no*

SKIFTE VINDU?

Isolerglassvinduer fra perioden 1965 – 75 kan inneholde miljøgiften PCB, og skal behandles som farlig avfall.

Hvordan vet jeg hvor gammelt vinduet er?
Produksjonsåret er som regel preget inn i avstandsskinnen mellom glassene. "11-67" betyr at det er produsert i november 1967. Importerte vinduer kan inneholde PCB helt frem til 1980.

Hva skal jeg gjøre når jeg skifter vinduet?
La vinduet sitte i rammen og unngå knusing. Unngå oppvarming, dette kan frigjøre PCB.

Hvor kan jeg levere vinduene?
Det er etablert et landsdekkende nett av mottaksteder. Privatpersoner anbefales å benytte sitt kommunale avfallsmottak. Vinduene må ikke blandes med annet avfall.

Er det dyrt å levere inn vinduene?
Det koster ikke mer å levere inn PCB-holdige vinduer enn annet avfall.

Hvorfor er PCB så farlig?
PCB brytes sakte ned i naturen. PCB kan føre til fosterskader og nedsatt forplantningsevne, det kan skade hud, lever og nervesystem og det kan være kreftfremkallende for dyr og mennesker.

For mer informasjon se www.ruteretur.no

RUTERETUR

KOSTBART: Etter en årelang kamp måtte familien Enoksen til slutt innse at treet var tapt. Familien på fem sitter nå med en ekstra gjeld på en halv million kroner etter alle rundene i rettssystemet, og må nå selge huset.

Trær til besvær

Hjertestans, uvennskap og salg av hus. Vi nabokrangler oss fra gård og grunn om trær, busker, utsikt og husfarge, men er det virkelig verdt det?

TEKST OG FOTO: **LINDA ØRSTAVIK ÖBERG**

Forliksrådet, jordskifteretten, tingretten, lagmannsretten, Høyesterett og Strasbourg, grantreet på Grønli i Sandefjord har vært innom de fleste instanser.

Etter nesten fem år med krangling, er det ikke mye solskinn å skimte mellom naboene i Solveien 10 og 16.

Etter at treet er felt sitter den tapende familien igjen med i underkant av en halv millioner kroner i gjeld som følge av at de ble dømt til å betale begges saksomkostninger.

Og det stopper ikke der. Huset er lagt ut for salg fordi de ikke har råd til å bli boende der lenger.

Naboen har fått finere utsikt og mer sol, men mener at tragedien i hele saken er at hun mistet mannen. Selv om hun vant i alle instanser, mistet hun nemlig mannen sin som følge av hjertestans rett etter at dommen falt.

All denne tragedie for et gammelt grantre vil nok mange tenke.

Så var det verdt det?

Prinsippsak

Historien om Familien Enoksen som kjempet mot naboen for å beholde treet i hagen sin er ikke enestående, men prosessen og resultatet har vært lengre og verre enn for de fleste nabokrangler.

Etter hundrevis av timer med arbeid, rettsforberedelser, sinne og fortvilelse, måtte familien Enoksen til slutt innse at treet var tapt.

– Vi mener at samtlige rettsinstanser har tolket grannelova feil, og det er derfor vi har anket saken gang på gang. Vi har ikke har gjort noe annet enn å beskytte oss selv og vår eiendom, sier Haakon Enoksen.

Han ble til slutt tvunget til å hugge det 14 meter høye grantreet etter at både Borgarting lagmannsrett, Høyesterett og menneskerettighetsdomstolen i Strasbourg avviste saken deres. Familien føler seg tråkket på fordi de hevder at naboer ved flere anledninger skal ha tatt seg til rette på eiendommen. En annen nabo har blitt dømt til å betale Enoksen erstatning for ulovlig hogst av åtte trær.

– Alt vi har gjort er å nekte naboen å ta seg til rette på vår eiendom. Hvis man har folkeskikk så snakker man med naboen ansikt til ansikt, og man drar dem i alle fall ikke for retten, sier han.

Han forstår at folk utenfra ikke skjønner at de vil bruke så mye tid og penger på å forsvare et grantre, og han er enig i at denne saken aldri burde vært i rettssystemet.

– Det er enkelt å tenke slik når det ikke rammer en selv, men dette er en prinsippsak. Vi har i motsetning til naboen ingen utsikt,

HINDRET UTSIKT: Familien Enoksens grantre var godt synlig fra naboens balkong, og Løvaas mente treet tok så mye utsikt og sol at hun ville ha det fjernet.

vegetasjonen er det vi har. Barna leker seg i trærne, og trærne drenerer hagen. Det er ikke riktig at vi må hugge det ned, i alle fall ikke når treet ikke ødelegger naboens utsikt, sier han.

Ifølge grannelova, eller naboloven som den ofte kalles, må et tre være til særlig ulempe for at naboen skal kunne reise krav om felling eller beskjæring, og ulempen må også sees mot eierens interesse av å la treet stå. Hovedregelen er at naboen ikke kan ha et tre stående nærmere din eiendom enn tredjeparten av treets høyde.

– Etter vår mening skulle hele treparagrafen i naboloven vært fjernet. Man vet at naturen er dynamisk og at trær vokser og blir store med årene, sier Enoksen.

Tapte treet og huset

Etter at saken ble avvist av Høyesterett ble lagmannsrettens avgjørelse stående, og Enoksen må alene betale både sine egne og naboens saksomkostninger.

Enoksen mener at færre saker ville nådd domstolene hvis man oftere måtte dele på saksomkostninger, slik at ikke den ene parten blir sittende med alle utleggene.

– I ettertid er det enkelt å si at vi burde gitt oss etter første runde, men vi trodde hele veien at rettssystemet skulle ta til fornuften. Etter hvert som omkostningene økte, hadde vi liksom ikke så mye å tape på å ta det til neste runde med håp om seier, sier han.

Familien mener likevel at dette var en viktig kamp å ta, men erkjenner at de ville hugget ned treet for lenge siden hvis de hadde visst at dette skulle bli resultatet.

Den årelange krangelen er blitt en dyr affære for familien på fem, som nå sitter med en gjeld på nesten en halv million kroner til venner og familie.

– Alt dette er lånt til å føre saken og dekke saksomkostninger, og det er penger vi ikke har. På grunn av dette så har vi ikke råd til å bo her, så det er vi som er offeret i denne krangelen. Vi må selge huset, så denne saken er bare forferdelig tragisk for meg og familien, sier Enoksen.

Burde aldri gått så langt

Det hele begynte i 2008 da naboen Alice Løvaas sendte familien Enoksen et brev der hun spurte dem om å fjerne grantreet. Hun mente at det ødela for hennes utsikt, at treet var råttent og påvirket solforholdene. Hun har vunnet frem i alle instanser.

– Det er bare en ting å si om denne saken, og det er at den er tragisk for alle parter. Hadde jeg visst hvordan saken skulle utvikle seg, så hadde jeg selvfølgelig aldri sendt det brevet hvor jeg spurte dem om å ta ned treet, sier Løvaas.

Om hvorfor hun ikke bare kunne gi seg når naboen stilte hardt mot hardt, har hun følgende forklaring;

– Det hele ble til slutt en prinsippsak, og det er enkelt å være etterpåklok. Jeg hadde aldri trodd at saken skulle ankes til Høyesterett og klages inn til Strasbourg, men det var vanskelig for meg å stoppe det da det var satt i gang, sier Løvaas.

Saken ble ved hver eneste rettsbehandling anket og anket fra Enoksens side, og det å gi seg ville

ifølge Løvaas kunne føre til at hun selv måtte betale store summer i saksomkostninger.

– Det er lett å se på meg som en vinner, men denne saken har også kostet meg. Både nattesøvnen, dyrebar tid og min kjære samboer har gått bort i løpet av denne rettsprosessen, sier hun.

Ikke de eneste som krangler

Og deres historier er ikke enestående.

Tidligere i år kunne vi lese om det 80 år gamle bøketreet på Eiganes i Stavanger. Naboen har her ikke vunnet frem i verken tingrett eller lagmannsrett fordi retten mener at trærne i området er kulturhistorisk viktige for området, og saksomkostningene for vedkommende er allerede oppe i 550 000 kroner.

Så har vi naboene på Karmøy som har kranglet siden 1996 om størrelsen på hekken mellom tomtene, og som ennå ikke er enige etter flere runder i retten.

Og det er ikke bare busker og trær vi irriterer oss over, også husfargen skal det krangles om. I over fire år har nemlig naboene i en tomannsbolig på Mathopen i Bergen kranglet. Den fargerike krangelen startet i 2008 da den ene forandret fargen på sin del fra grønn til grå, og den siste rettsavgjørelsen kan havne i Høyesterett. Toppen av kransekaka er vel at naboen for lengst har solgt og flyttet, mens konflikten lever fortsatt.

Og det er ikke bare den vanlige mannen i gata som krangler med naboen, det gjør også professorer, stjerneadvokater, kjendiser, politikere og tidligere leder av Forbrukerrådet.

Det er ikke mange årene siden advokatfamiliene Borge og Sture Larre i Oslo braket sammen i retten om et almetre.

På Åsane i Bergen gikk det i svart for amanuensisen når han fant ut at professoren som bodde i rekkehuset ved siden av lyttet til ungarsk radio i fire år ved hjelp av en antenne som han visstnok hadde satt opp på amanuensisens yttervegg. Både Gulating lagmannsrett og Høyesterett fastslo at saken var for liten til å plage rettssystemet med den.

Og både Hege Schøyens utbyggingskrangel, Per Olaf Lundteigens trekrangel og tidligere leder for Forbrukerrådet Kristin Moes vannkrangel med naboen er veldokumentert.

Men hvorfor slutter vi aldri å krangle om disse tingene?

Vil alltid oppstå nabotvister

Arkitekturpsykolog Oddvar Skjæveland, som tok sin doktorgrad på temaet arkitektur og naborelasjoner, er ikke overrasket over at så mange krangler med naboen.

– Vi kan i liten grad velge naboer. De er nære deg om du vil eller ikke, og man må ha et slags forhold til hverandre uansett hva man synes om den andre, sier han.

Han mener det hele er veldig enkelt, og at det er to ting som må være til stede. Alle eiendommer og grenser er fysiske, og på den måten oppstår det et fysisk forhold til nabo. I tillegg kan disse eiendommene ha busker og trær som man ikke må ha tillatelse for å plante, men som kan skape problemer senere når de vokser seg større og forandrer seg.

FORNØYD: Alice Løvaas er fornøyd med at grantreet er borte, men mener at den årelange krangelen har vært tragisk for alle parter.

ULIKE INTERESSER: Mye kan føre til nabokonflikt, og en krangel om en bagatell kan ofte eskalere. Psykolog Oddvar Skjæveland mener at svak kommunikasjon og en rigid personlighet gjør at det går galt.

Samme gjelder husfarge.

– For nordmenn er det status å ha fine eien-dommer og bolig, da dette er investeringsobjekter som koster. Man er naturligvis redd for at de fysiske anleggene rundt seg skal endre seg, og det går på både estetikk og verdi. Klær og bil er det samme, identitet og ønsket om å uttrykke noe. Der kan du imidlertid bestemme selv, men du styrer ikke naboens prioriteringer på egen eiendom. Det handler om kontroll – eller følelsen av å ikke ha kontroll, sier Skjæveland.

Han mener at disse forholdene gjør at det alltid vil kunne oppstå interessekonflikter, om alt fra byggestil til fargevalg og solforhold.

– Ikke nytt fenomen

Skjæveland tror at man ved å studere nabokonflikter vil finne klare karakteristiske kjennetegn for hver tid.

– Å krangle med naboen er ikke et nytt fenomen, man endrer bare på hva man krangler om. I gamle dager med lite penger og dårlig infrastruktur var det grensemerking og veirett man kranglet mest om, mens man nå krangler om sol, utsikt og naboens stygge garasje.

Allerede i Vikingtiden hadde man et uttrykk som sa at «Beste granner er dei som har godt gjerde.»

– Dette er visdomsord som fremdeles gjør seg gjeldende i dag, og som beskriver hvor viktig det er med klare grenser. Hvis du for eksempel har et gammelt gjerde som forfaller, så kan det oppstå uklarhet om både grensen og irritasjon ved at du lar det forfalle, sier Skjæveland.

Mye kan føre til nabokonflikt, og en krangel om en bagatell kan ofte eskalere. Skjæveland mener at psyke veldig ofte er medvirkende her også, særlig i de ekstreme tilfellene som noen ganger ender med drap.

– Treet symboliserer noe annet enn de i utgangspunktet kranglet om. For at det skal skje så må man ha svak kommunikasjon og en rigid personlighet, og det er ofte dette som gjør at det går galt. Begge parter er ofte kompromissløse, og da oppstår det gjerne en umulig situasjon.

En ulempe med et tre er noe de fleste lever med eller løser i alminnelighet, men noen står altså på sitt og går til rettsapparatet.

– For mange er det store verdier på spill, og det kan handle om hundretusener. Det gjør nok at mange føler at de kan gamble litt på rettskostnadene, selv om det kan bli dyrt, sier han.

Tette relasjoner er verst

Men hvis du tror at nabokrangler bare oppstår mellom de som misliker hverandre, så må du tenke om igjen.

Skjæveland har selv forsket mye på temaet, og dokumenterte at der naboer har tette positive relasjoner er samtidig konfliktnivået høyere.

– Tettere naborelasjon gir høyere konflikt-nivå. Jo mindre folk angår deg, jo mindre har du å krangle om. Logisk, man krangler mest i kjærlighet. Man kan bruke mye tid på å pleie relasjoner i nabolaget, men man blir også sårbar på grunn av tettheten.

– Jeg fant de tetteste naborelasjonene i miljøer med mange hjemmeværende. Der er naborelasjonen viktigere fordi man har mer tid, men da kan det også være flere innslag av angst enn ellers. Det er en klar dynamikk her, sier han.

Hans forskning viser at hvis man klarer å lage en fellesskapsfølelse og ha svake bånd til naboene, så er det forebyggende.

– Det kan man lett gjøre ved fysiske fellestiltak. Boliger som har felles tun eller lignende kan enkelt sette opp en benk eller to, lekeapparater eller arrangere dugnad. På den måten treffer man hverandre, snakker sammen og samtidig forbygger konflikter. Forskningen min viser også at voksne snakker mer sammen når det er barn tilstede.

Et av de største konflikttemaene er noe så enkelt som at naboen ikke hilser, og ofte er det misforståelser som starter nabokrangler.

– Så snakk med naboen fremfor å skrive, opprethold svake sosiale bånd, nikk, smil, slå av en prat, vær omgjengelig. I tillegg er det viktig at du holder eiendommen din, ikke forsøpler og tar i et tak ved fellesaktiviteter.

Mange til megling

Gro Jørgensen, informasjonssjef i Konfliktrådet, forteller at vi typisk krangler om høye trær og hekker, campingvogner og båter som tas på land og sperrer for utsikten, snø som faller fra garasjer, støy og lukt fra dyrehold, parkeringsplasser og brøyting.

Antall registrerte nabokrangler har økt en del de siste seks til åtte år. All megling og oppmøte i konfliktrådene er frivillig.

– De som opplever konflikt eller uenighet med naboen kan henvende seg til konfliktrådene for å se om de sammen kan finne frem til en løsning begge kan godta. Her får vi kontakt med folk som ønsker å få til en løsning uten rettssak og tap av penger. Konfliktråd er gratis, så det er ingenting å miste på å gjøre et forsøk her først, sier hun.

Mange sier ja selv om de i utgangspunktet ikke har noen tro på at de kan komme til enighet med naboen. Selve møtet blir holdt i løpet av to til tre uker og ledes av en eller to meglere.

– Her snakkes det om hva striden gjelder, følel-

ser og behov. Ved å høre hvordan den andre tenker og føler om saken, så er det lettere å forholde seg til striden på en rolig måte. Vi snakker gjerne om hva som har skjedd, hvordan situasjonen er i dag og hva man kan gjøre for å bli enige. Noen vil også reflektere over hva som skjer videre dersom de ikke blir enige.

Forslag til mulig løsning begynner partene først å snakke om et godt stykke ute i møtet, og de kan skrive avtale hvis de ønsker. Konfliktrådet har ingen oversikt over hvor mange saker som går til rettssystemet, men de som blir enige her innfrir som regel avtalene man blir enige om.

– Der partene blir enige om en avtale blir de fleste av disse fulgt og innfridd. Det har nok å gjøre med at det er partene selv som har bestemt innholdet. Ofte avdekker dessuten møtene at konflikten skyldes misforståelser, og at løsningen ikke er så langt unna dersom de bare snakker sammen, sier Jørgensen.

Hun sier at det eksempelvis i krangler om trær kan ligge bekymring for jobb og kostnader hvis det skal felles, men så viser det seg at man ofte er villig til å samarbeide.

– På den måten står man igjen med to vinnere i motsetning til hva som er tilfelle hvis en dommer bestemmer at treet skal hugges. Utfallet ville være det samme, men da ville det vært en vinner og en taper - og forholdet naboene imellom hadde antagelig forverret seg.

Noen tar saken helt til Høyesterett

Når det gjelder spørsmålet om hvor mange «nabokrangler» som har blitt anket inn til Høyesterett de siste ti årene, er det vanskelig å gi noe eksakt svar. Dette vil bero på hva man legger i definisjonen nabokrangler.

– Søk i vårt saksbehandlingssystem på «grannelova» i perioden 1. mars 2003 frem til i dag, gir 28 treff. Størsteparten av disse sakene gjelder erstatning for naboulemper jf. § 9. Noen av sakene gjelder også det som kan betegnes som typiske nabokrangler, som tvist om plassering av brygge, plassering av trampoline, rettigheter til grenseområdet mellom to eiendommer og spørsmål om hugging av trær, sier Gunnar Bergby, direktør i Norges Høyesterett.

Når det gjelder saker om trær, har Høyesteretts ankeutvalg de siste 10 årene hatt fem saker til behandling i tilknytning til grannelova § 3.

– Ankene i disse sakene har alle blitt nektet fremmet til behandling i Høyesterett, med unntak av én anke som gjaldt anke over lagmannsrettens ankenektelse og som ble forkastet, sier han.

Oversikten er ikke uttømmende, da saker som gjelder «nabokrangler» også kan være registrert på andre lovbestemmelser. For eksempel kan en anke til Høyesterett over lagmannsrettens ankenektelse etter tvisteloven § 29-13 i en nabotvist, være registrert med tvisteloven § 29-13, og ikke den aktuelle bestemmelsen i grannelova.

I tingrett og lagmannsrett er det naturlig nok flere slike saker, men det er også her vanskelig å si eksakt hvor mange nabokrangler som kommer inn.

– Det er viktig å merke seg at dersom en sak omfatter flere lover, er det ikke gitt at alle de anvendte lovene registres. Derfor kan det finnes saker hvor grannelova er anvendt, som ikke fremgår av den gitte statistikken, sier Baard Marstrand, rådgiver i Domstoladministrasjonen.

Tenk deg godt om

Også i Huseiernes Landsforbund får de mange henvendelser årlig som gjelder nabokrangler, og særlig på denne tiden av året.

– Nå på våren er det gjerne henvendelser om trær, grener, hekker og lignende, men om vinteren ser vi at folk irriterer seg over naboens snø. Gjennom hele året ser man at folk irriterer seg over ting som vei, parkering, støy og bygging, sier Annita Magnussen, advokat i Huseiernes Landsforbund.

De fleste vil bare forhøre seg om saken og sjekke hvilke rettigheter de har. Det viktigste er å ikke ta saken i egne hender.

– Ta deg heller en hyggelig prat med naboen, og prøv å komme til enighet. Tilby å dele på kostnader eller lignende. Husk at man ofte skal leve sammen med naboen i årevis fremover, så da er det viktig å spørre seg selv om det er verdt å starte en konflikt, sier Magnussen. *loo@huseierne.no*

LEKEPLASS: Åtte år gamle Sofie-Aleksandra og fem år gamle Milena,elsker å leke i alle trærne i hagen. De synes det er synd at det største treet nå er borte.

Krangelens kostnad

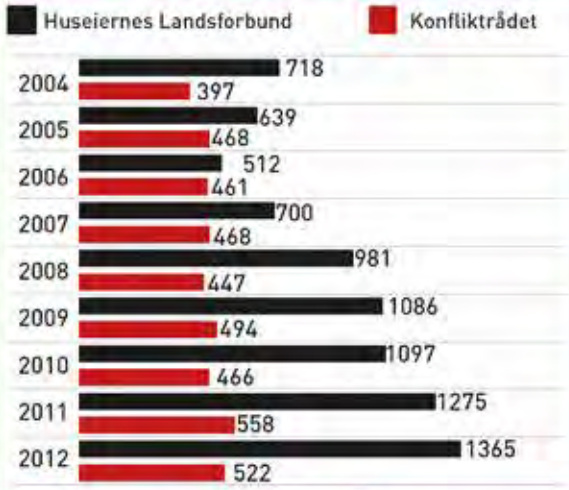
Nabokrangler koster årlig Ola og Kari Nordmann dyrt.

Her har vi tatt utgangspunkt i familien Enoksens sak for å vise hvor dyrt det faktisk kan bli å løse nabokrangelen i retten.

PRISLISTE

	Tingretten:	Lagmannretten og Høyesterett
1 dag	4 300	20 640
2 dager	6 880	23 220
3 dager	9 460	25 800
4 dager	12 040	28 380
5 dager	14 620	30 960
6 dager	18 060	34 400
7 dager	21 500	37 840
8 dager	24 940	41 280

Antall konflikter



Antall rettssaker

	Tingrett	Lagmannsrett	Høyesterett
2004	-	-	0
2005	-	-	3
2006	-	-	4
2007	-	-	4
2008	-	-	3
2009	56	8	2
2010	71	12	4
2011	88	15	4
2012	59	11	3

NB! Ting- og lagmannsrett har ikke mulighet til å søke opp saker i sin database lengre tilbake enn til 2009.

Saksomkostninger Løvaas

Sandefjord tingrett

Advokat	43 750

Agder lagmannsrett

Advokat	59 562

Borgarting lagmannsrett

Rettsgebyr	0

Høyesterett

Advokat	46 851
Arbeid Alice Løvaas	6 250

Menneskerettighetsdomstolen i Strasbourg

Rettsgebyr	0

Sum saksomkostninger

156 413,-

Grafikk: Kenneth Lauveng / Mediamania

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

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

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

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

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

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

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

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 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

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

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

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 KROGSTAD ANS
v/adv. Harald Krogstad

Alt innen fast eiendom, herunder landbruk og overdragelser, arv og skifte, familierett, kontraktsrett, skatt og avgift, entreprise, selskapsrett m.m.

Olav Trygvasons g. 30, PB 746, 7407 Trondheim.
T: 73 84 19 00. M: 922 80 401. F: 73 52 67 30.
Epost: harald@krogstad.no www.krogstad.no

SØR-TRØNDELAG

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

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@gmail.com

Kan, kan ikke?

Mange kommuner benytter seg av såkalte kan-regler der avgjørelsen er en helhetsvurdering basert på skjønn. For noen kan dette slå uheldig ut.

TEKST: **LINDA ØRSTAVIK ÖBERG**

Se for deg at du har en fin tomt hvor du alltid har hatt gode solforhold, men plutselig skjer det noe. Den nye naboen setter opp en garasje med en åtte meter lang gavlvegg og en høyde på fem meter rett utenfor kjøkkenvinduet. Naboen har alt sitt på det rene, og du blir ikke hørt. Garasjen blir satt opp mens klagen er til behandling, og det er lite du får gjort. For Eli Usterud Gundersen og mannen var dette tilfelle, og de føler seg maktesløse.

– Vi føler oss helt rettsløse og overkjørt av kommunen, sier Gundersen.

Verdiforringende

I Skien kommune, som i så mange andre kommuner, praktiseres ofte unntaksregelen i plan- og bygningsloven som sier at man kan plassere små bygg som garasje opptil en meter fra tomtegrense, så lenge denne ikke er over 50 kvadratmeter og har kun en etasje. Dimensjonene og vurderingen av hvorvidt dette er sjenerende eller ikke går på skjønn i hvert enkelt tilfelle.

– Våre argumenter har ikke blitt tatt hensyn til, og vi skulle ønske at kommunen hadde tatt seg tid til å komme hjem til oss på befaring. Jeg skjønner ikke hvordan de kan fastslå at garasjen ikke er sjenerende for oss uten å ha vært her, sier Gundersen. – Kjøkkenet er blitt mørkt og vi ser rett inn i naboens garasjevegg. I tillegg har vi mistet formiddagssolen store deler av året.

De har klaget på plasseringen helt siden første nabovarsel.

– Regelen er grei hvis en garasje er plassert slik at den ikke sjenerer nabo, men i dette tilfellet mener vi at den er plassert på det verst tenkelige stedet for oss uten at vi kan påvirke dette, sier hun.

Saken har vært oppe i Hovedutvalget for tredje gang nå, og er sendt videre til Fylkesmannen. På tross av at saken ikke er endelig avgjort står garasjen ferdig oppført. Ekteparet har også hatt besøk av en takstmann som sier at eiendommen vil få en verdiforringelse med denne plasseringen av naboens garasje.

Vanlig praksis

Byggverkets plassering, herunder høydeplassering, og byggverkets høyde skal godkjennes av kommunen. Kommunen sier at de har en lang praksis i å tillate slike små bygg nær tomtegrense.

– Det følger av plan- og bygningsloven § 29-4 at man kan plassere et

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

GARASJE TIL BESVÆR: Det er ikke alltid plassering av garasje slår like heldig ut for begge parter. Ekteparet Gundersen er skuffet over å miste sol og utsyn. Foto: Bjørn Runar Foss Sodeland.

mindre bygg nærmere nabogrensen enn 4 meter dersom man får samtykke fra nabo, eller dersom det er snakk om oppføring av garasje, uthus eller lignende mindre tiltak, sier Åse Otterdahl Møller, byggesakssjef i Skien kommune.

– I Skien, som i veldig mange andre kommuner er dette vanlig praksis.

Selv om kommunen ikke har vært på befaring i dette tilfellet, forteller Møller at dette er noe de gjerne gjør.

– Vi er ofte på befaring og ser hvordan det konkret ser ut på tomta før vi tar stilling til plassering, sier hun.

Det er viktig å legge vekt på at naboen ikke har gjort noe ulovlig. Han har fått tillatelse til å sette opp garasjen, men det er på egen risiko siden den kan kreves revet hvis Fylkesmannen kommer frem til at garasjen er sjenerende.

Fullt lovlig

Annita Magnussen, advokat i Huseiernes Landsforbund, forteller at både naboen og kommunen har sitt på det rene så lenge plasseringen er innenfor de grenser lov og godkjente planer setter, og det ikke er gjort saksbehandlingsfeil, utøvet en vilkårlig skjønnsutøvelse eller at det har forekommet usaklig forskjellsbehandling.

– Dette er lov, og det å gi tillatelse til oppføring av garasje inntil en meter fra tomtegrense er svært vanlig, sier hun.

Hun forteller at plassering av bygning på tomten er innenfor kommunenes frie skjønn, og at de er ved sin fulle rett til å foreta vurderinger og ta avgjørelser i slike saker. Men det skal selvfølgelig tas mange hensyn, både til nabo og til den som setter opp garasjen.

– Det som er beste plassering for nabo er ikke alltid beste plassering for den som skal sette opp garasjen, så her må kommunen forsøke å se saken fra to sider. Lysforhold, sjenanse og lignende er noen av de tingene det tas hensyn til når man vurderer om tiltaket vil medføre betydelig naboulempe, og kommunen kan også foreslå annen plassering hvis de mener det er mer fordelaktig for begge parter.

Magnussen ser ikke på unntaksregelen som et stort problem, og sier at dette er gjennomtenkte regler laget for at det skal være mulig å sette opp små tiltak som gjør begrenset skade som garasjer og lignende.

– Likevel så ser vi at slike regler i visse tilfeller kan slå uheldig ut for noen, sier hun. *loo@huseierne.no*

www.obf.no

OBF - Vi forvalter dine verdier for fremtiden

Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF AS) har mer enn 50 års erfaring med etablering, drift og forretningsførsel for boligselskaper! Hos OBF AS finner boligselskapet alt dere trenger på et sted. Det sparer boligselskapet for tid og kostnader.

Vi tilbyr profesjonell forvaltning for alle typer boligselskaper og er totalleverandør av boligrelaterte tjenester. Vi bistår med forretningsførsel, herunder økonomi og drift, årsmøter, lån, forsikring, HMS, juridisk rådgivning, samt til stiftelse av nye boligselskaper. Vi kan bistå med planlegging og gjennomføring av rehabiliteringer og vedlikehold. Vi har også en egen styreportal, med blant annet elektronisk fakturagodkjenning, noe 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

Kortvarig bolligglede

Hva lønner seg egentlig økonomisk når forholdet går i vasken like etter innflytting i nykjøpt bolig. Bør man selge med en gang?

TEKST OG FOTO: **LINDA ØRSTAVIK ÖBERG**

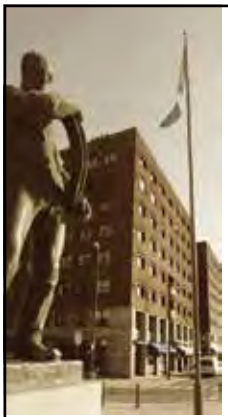
SAMLIVSBRUDD: Noen rekker knapt å flytte inn i den nye boligen før samlivet ryker. Da kan det være greit å sjekke opp ulike muligheter før man bestemmer seg for å selge eller beholde, i alle fall rent økonomisk. Foto: Linda Ørstavik Öberg.

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



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**

Dere har endelig fått nøklene, alt er betalt, møbler er kjøpt, bildene er hengt opp og alt er på plass i skap og skuffer. Man har gledet seg lenge og tenkt at alt blir bare fryd og gammen når man flytter inn. Men så ryker forholdet, eller noe annet gjør at man må selge. Plutselig sitter man igjen med en nyinnkjøpt bolig som har kostet millioner, og staten vil ha sitt av gevinsten ved salg. Så hva lønner seg?

– Ikke selg

Selv om det hele ender med samlivsbrudd rett etter innflytting anbefaler Christine Warloe, forbrukerøkonom i Nordea, at man ikke selger.

– I dagens marked burde man så langt det lar seg gjøre beholde boligen til det har gått ett år. Dette for å unngå beskatningen av en eventuell gevinst, noe som er det mest sannsynlige utfallet i dagens marked, sier hun.

Bare det siste året har prisene steget med 7 prosent på landsbasis. Hvis man eksempelvis har investert i en bolig på 100 kvadratmeter og må selge før man har eid den i ett år, så vil man måtte skatte 28 prosent av 210 000 kroner hvis man tar utgangspunkt i snittprisen for hele landet.

– Det tilsvarer nesten 59 000 kroner. På toppen av dette kommer utgifter til megler, sier Warloe.

Også fordel ved tap

Regelen er slik at du kan selge boligen uten å måtte skatte av gevinsten dersom du har eid eiendommen i mer enn ett år når realisasjon finner sted eller avtales, og du har brukt hele eiendommen som egen bolig i minst ett av de to siste årene før realisasjonen. Dersom det er et par som eier boligen sammen, må begge faktisk ha bodd i boligen for å oppfylle kravet om botid.

– Men jussen kan nok by på praktiske problemer dersom man ikke lenger ønsker å bo under samme tak. Man må eventuelt vurdere ubehaget opp mot fordelen ved å selge skattefritt, og vi må ikke glemme at dette dilemmaet forutsetter en prisoppgang i boligmarkedet, sier Yana Beate Totland, advokat i Huseiernes Landsforbund.

I dårligere tider med synkende boligpriser vil nemlig et eventuelt tap kunne være fradragsberettiget.

– Tap ved realisasjon av bolig er fradragsberettiget dersom en eventuell gevinst ville vært skattepliktig. Så det vil være en fordel å selge før det har gått ett år etter ervervet av boligen dersom man selger med tap, sier Totland.

Bør ha lang tidshorisont

Store kostnader i forbindelse med kjøp og salg, samt risiko for å måtte selge på et dårlig tidspunkt prismessig, er hovedgrunnene til at en lang tidshorisont er viktig.

– Overordnet pleier jeg å gi rådet om at man minimum bør ha tre års horisont når man kjøper bolig, altså at det bør være stor sannsynlighet for at du ikke må flytte før det har gått tre år. Man har jo ingen garanti for at kjærligheten vil holde så lenge, og noen sjanser skal man jo ta her i livet, sier Warloe.

Hun advarer mot å kjøpe bolig sammen dersom man ikke kjenner hverandre godt.

– Tar din partner ansvar for økonomien sin? Blir regninger betalt? Har vedkommende en økonomisk buffer? Dette er ting som teller når man går inn

Skatteregler:

- Eventuell gevinst ved salg av bolig er ikke skattepliktig dersom du har eid boligen i mer enn 12 måneder, og du i din eiertid har brukt den som egen bolig i minst 12 av de siste 24 måneder før salget.
- Eiertidskravet og botidskravet må altså være oppfylt.
- Det finnes en rekke unntak når det kommer til eiertid, botid og utleie av boligen, så det er lurt å sette seg inn i egen situasjon før man selger slik at man ikke får seg en overraskelse skattemessig.
- Dersom salget ikke kommer under reglene for skattefritak, vil eventuell gevinst være skattepliktig og eventuelt tap fradragsberettiget.
- Du må da beregne denne gevinsten eller tapet, og føre det inn i selvangivelsen.
- Gevinsten eller tapet er differansen mellom utgangsverdien (salgssummen) og inngangsverdien (kjøpesum / kostpris). Her kan du ta med utgifter til kjøp og salg som dokumentavgift og meglertjenester.
- Gevinsten føres i selvangivelsen og skattlegges som alminnelig inntekt med 28 prosent. Eventuelt tap føres opp på samme måte.

Kilde: Skatteteaten.

- 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

i et økonomisk fellesskap som det å eie en bolig sammen tross alt er. Man står solidarisk ansvarlig for hverandres gjeld, og da er det viktig at den man flytter sammen med har orden i økonomien, sier Warloe.

Ikke bli leieboer

Ellers er Warloe veldig opptatt av at man aldri må bli leieboer hos samboeren sin – i hvert fall ikke på lang sikt.

– Husleien din går med til å betale ned din samboers boliggjeld, altså vedkommendes sparing. Selv sitter du igjen med ingenting. Eier samboeren din bolig fra før må du kreve å få kjøpe deg inn, eller foreslå at dere kjøper noe nytt felles.

Alle som flytter uten å være gift bør dessuten opprette en samboeravtale. Som samboere eier man hvert sitt, i motsetning til gifte hvor alt som opptjenes under ekteskap, og alt som kjøpes i denne perioden, deles likt.

– Uten en samboerkontrakt kan det fort oppstå krangler om hvem som har rett på hva. Det viktigste er å beskrive eierforhold rundt verdifulle ting som bolig, og hvor stor andel av eventuell felles gjeld man svarer for. Kanskje har man gått inn med ulik egenkapital i boligen, og da må dette stå nedfelt, sier Warloe.

Det er smart å ta en årlig titt på samboerkontrakten og eventuelt tilføye nye momenter som er kommet til. Kanskje har man investert i noe verdifullt for egne midler eller betalt ned ekstra på lånet. Dette må inn i kontrakten slik at det ikke oppstår krangling ved brudd.

loo@huseierne.no

Boligkjøp med samboer:

- Opprett en samboeravtale. Det viktigste er beskrivelse av eierandel av bolig / eiendom, verdigjenstander og arvede midler.
- Hvem eier hva. Få med verdiutvikling, påkostning, møbler som kjøpes underveis og lignende. Ting som arves er juridisk i mottakers eie, men det kan godt presiseres.
- Ha orden på forsikringer. Hvem eier den, hva dekker den, hvem dekker den og hvem er ansvarlig for å opprettholde alle disse forsikringene.
- Husk på testamentet. Samboere uten barn har i utgangspunktet ingen arverett med mindre det er fastsatt i testament, og en samboerkontrakt gjelder bare i levende live. For at testamentet skal være gyldig må det blant annet være underskrevet at to vitner.
- Kjøp deg inn i samboerens bolig. Ikke vær leieboer over lang tid hos samboeren din. På sikt må du kreve å få kjøpe deg inn eller kreve at dere kjøper noe nytt felles.
- Kjøpe ut den andre. Ofte ønsker den ene parten å kjøpe ut den andre ved brudd. Samboerkontrakten bør derfor inneholde regler for verdifastsettelse av felles bolig. Eksempelvis kan man innhente prisantydning fra to ulike meglere, og sette prisen til snittet av disse prisantydningene.

SEBRA FORVALTNING
SAMEIEFORVALTNING
REGNSKAPSTJENESTER
RÅDGIVNING
www.sebraforvaltning.no / post@sebraforvaltning.no / tlf: 23 89 10 20

Slurvete håndverk

Er du misfornøyd med håndverkeren har du flere muligheter til å styre etterspillet til din egen fordel.

TEKST: **DAG ERIK KONGSLIE**

– Gjennom håndverkertjenesteloven har du flere sanksjonsmuligheter dersom arbeid blir vesentlig forsinket eller det foreligger en mangel.

Dette forteller advokat Annita Magnussen i Huseiernes Landsforbund. Ofte er det forsinkelser som skaper konflikter mellom kunde og håndverker. En mulighet ved forsinkelse er å heve avtalen. Dersom jobben allerede er halvgjort, kan du heve for det som står igjen, men du kan også heve alt sammen hvis det er til vesentlig ulempe for deg å heve halve jobben. Det kan det være dersom det for eksempel er umulig å finne håndverkere som vil fortsette på den halvgjorte jobben.

Har du ikke gjort avtale om det, kan du ikke kreve at håndverkeren betaler dagmulkter for forsinkelse. Dette bør du derfor sørge for å få med i kontrakten på forhånd.

Mangel

Foreligger det en mangel ved håndverkerens arbeid, har du i utgangspunktet mange av de samme mulighetene som ved forsinkelse. Men i tillegg til å holde tilbake betaling, kreve erstatning eller heving, kan du kreve at håndverkeren kommer tilbake og retter det som er galt. Håndverkeren har på sin side rett til å få utbedre feilen, så lenge rettingsforsøket ikke skjer til vesentlig ulempe for deg som forbruker.

– Vesentlig ulempe kan det være dersom for eksempel håndverkeren gang på gang har kommet tilbake til huset ditt for å rette opp én og samme feil, og dette har ført til et såpass dårlig forhold mellom dere at det blir en belastning for deg å få vedkommende tilbake enda en gang. Eller det kan enkelt og greit være at håndverkeren har vist at han eller hun ikke er kompetent til å utbedre den aktuelle mangelen, forklarer Annita Magnussen.

I så fall kan det være en bedre løsning å kreve et prisavslag for tjenesten som vil dekke kostnadene ved å utbedre feilen, noe du også har rett til ifølge håndverkertjenesteloven.

De samme kravene til utbedring, prisavslag og så videre kan du stille dersom håndverkeren har brukt materialer som ikke holder mål. Unntaket er dersom du selv har valgt materialer og på tross av advarsler fra håndverkeren, som har en veiledningsplikt, har insistert på å bruke dem.

Advokat Annita Magnussen
Foto: Moment studio

Dyrere enn beregnet

Av og til blir arbeidet dyrere enn beregnet. Hva avtalte du med håndverkeren på forhånd? Har du fått en fastpris på oppdraget, må håndverkeren holde seg til denne, og han eller hun kan ikke da komme i ettertid og kreve mer, selv om det skulle ha oppstått uforutsette utgifter underveis. Har du derimot fått et prisoverslag for jobben, skal den endelige prisen for ferdig utført arbeid ikke overstige denne prisantydningen med mer enn 15 prosent, med mindre du har fått beskjed om dette på forhånd, eller håndverkeren har fått prisbelastninger for uforutsette forhold som kan lastes deg som forbruker. Har håndverkeren utført tilleggsarbeider for deg vil naturligvis også prisen kunne gå over femten prosent over antydningen.

– Det er verdt å merke seg at prisen du får oppgitt skal være inkludert merverdiavgift. Dersom ikke noe annet er presisert skal du derfor ikke kunne få denne avgiften som et overraskende tillegg til sluttregningen, avslutter Magnussen.

dek@huseierne.no

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 | Observatoriegaten 1B | Postboks 2583 Solli | 0203 OSLO | T: +47 23 01 01 01 | www.bullco.no

BULL&CO

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.

Kringkastingsavgift

Jeg leser Hus & Bolig 1 - 2013 om "TV på hytta", og igjen møter jeg formuleringen "noen" tydeligvis vil promotere; den finnes i praktisk talt enhver artilkkel om endringer i lisensen: "Også i Norge er "fjernsynsmottaker" uavhengig av tekonologi, og Kulturdepartementet jobber med forslag til nye regler for betaling og innkreving av kringkastingsavgiften."

Begrepet "teknologi" kan brukes på mange måter, men her er det faktisk ingen tvil om hva loven sier. Lisensen er pålagt ihht. kringastingslovens §8-3: Stortinget fastsetter kringkastingsavgift for den som har kringkastingsmottaker og tilleggsavgift ved forsinket betaling og når melding ikke blir gitt etter reglene i § 8-1 andre ledd.

Problemet (om man vil se på det slik), er at folk flest ikke har nok kunnskap til å vite at "kringkastingsmottaker" refererer til en spesifikk teknologi, og aksepterer derfor relativt ukritisk det inntrykket som blir forsøkt skapt: At det bare er detajene i regler for innkreving som må endres for å legge kringkastingsavgift også på utstyr som hjemme-PCer og nettbrett.

Slik er det ikke. Det er loven, og ikke innkrevingsreglene, som må endres. Det er ikke opp til den utøvende makt, regjering og departement, bare å håndheve loven på en litt annen måte – departementet må gis andre instrukser, andre lovbestemmelser, fra våre folkevalgte på Stortinget, for en slik endring.

De som ønsker denne lovendringen foretrekker trolig at folk flest får inntrykk av at det bare er snakk om en liten regelendring. Når det er sagt mange nok ganger at loven er "teknologiuavhengig" (underforstått: Den gir rom for utvidet innkrevingsgrunnlag), så kan man håpe på at ingen legger merke til det den dagen man i Stortinget har endringene i kringkastingsloven opp til avstemming.

Det er ingen tvil om det teknologiske innholdet i "kringkasting": Kringkasting er uadresserte sendinger som går generelt ut, uten å være rettet mot noen spesiell mottaker. Hvis jeg kobler meg opp til nrk.no og ber om å få se Nytt på Nytt fra sist helg, da er det ikke kringkasting. Programmet sendes spesielt til meg alene. Det kalles "unikasting", og alle datapakkene er merket med min adresse. Hvis jeg ser på en direktesending er det på Internett mulig å sende datapakkene til en "distribusjonsliste" av identifiserte mottakere (dette er for å slippe å sende samme pakke ut mange ganger) – det kalles "multikasting". Heller ikke det er kringkasting. På internett

Byggebransjens våtromsnorm er utviklet av Fagrådet for våtrom og SINTEF Byggforsk. Den har til hensikt å sikre at norske våtrom blir bygget eller restaurert på riktig og skikkelig måte. Man er ikke lovpålagt å følge den, men om man gjør det har man oddsene på sin side. Velger du Godkjente Våtromsbedrifter og produkter, er du på den sikre siden. Les mer på FFV.no

er det praktisk umulig å gjøre kringkasting av radio og TV. Innenfor et lokalnett er det mulig, men det brukes bare til helt spesielle, avgrensede formål. Kringkastingsloven gir kun anledning til å ilegge lisens på mottakere for kringkasting.

Hvis man ønsker å fange opp og avgiftsbelegge all mottaking av TV-distribusjon fra NRK, TVNorge, TV2 etc, er det langt fra klart hvordan kringkastingsloven skal endres, uten samtidig å ramme f.eks. at du sender samme julebrev til tretti ulike slektninger og venner. Hva skiller din utsendelse fra utsend-elsen til TVNorge? Også julebrevet ditt kan inneholde video-snutter. Er det knyttet opp mot det kommersielle aspektet? Skal det betales kringkastingsavgift fordi du mottar reklame-sendinger fra nettbutikker du har benyttet?

Jeg spør meg selv: Er det bryet verd? Hvor stor andel av Norges befolkning er det som i dag ikke har minst én TV i huset og uansett betaler lisens for den, og som det derfor ikke betyr noe som helst for? De som ikke betaler lisens fordi de ikke har TV i dag, hvor stor andel av dem har heller ikke nettbrett eller mobiler med TV-mulighet, slik at de likevel ikke rammes? Om få år vil strømmåleren min være koblet på internett – er det tilstrekkelig grunn til at jeg må betale TV-lisens? Hvor går grensen mellom hva det skal betales lisens for og hva som er lisensfritt?

Hvis holdningen er at "Alle bør bidra til å finansiere TV; det bør ansees som en borgerplikt", da aksepterer jeg holdningen (uten å være enig i den), men da er det fint liten grunn til å etablere et stort apparat for å skille mellom de som er veloppdragne borgere og lydig bidrar økonomisk til såpeoperaer og reality-shows og de få promille som ikke er det. Da kan man like gjerne pålegge hver husstand en økning i skatten til-svarende kringkastingsavgiften.

Personlig er jeg villig til å akseptere et høyere skattenivå som erstatning for lisensen, selv om jeg selv verken har eller ser på TV. En og annen gang ser jeg Nytt på Nytt på nrk.no, det er alt, men det gir jeg gjerne avkall på. Det jeg finner svært vanskelig å bli tvunget til å måtte betale, er en avgift for en tjeneste jeg ikke ønsker og ikke benytter, bare fordi jeg har en PC til tekstbehandling og videoredigering. Rett nok er jeg vant med det fra de reklamefinanserte kanalene. Når jeg kjøper varer som det reklameres for på TV kan jeg ikke kreve fratrekk i prisen tilsvarede TV-reklam-kostnadene, selv om jeg ikke benytter meg av reklame-TV-tilbudet. Men slik er den kommersialiserte ver-denen. Det er ikke noen fullverdig unnskyldning for å tvinge den samme ufriheten gjennom i statlig regi.

Ketil Albertsen, Trondheim

Etter rørfornying og utfresing av åpninger og herding er det dannet et kompakt rør inne i det skadde røret.

GAMLE AVLØPSRØR?

NYE RØR UTEN GRAVING
ELLER RIVNING!

VI UTFØRER:
- RØRFORNYING
- REPARASJONER
- KAMERA-INSPEKSJON
- AVLØPSRENS

TEL. 800 35 300

TEKNISK GODKJENNING TG 20159 SINTEF Certification

BERGEN, DRAMMEN, FREDRIKSTAD, GJØVIK, HALDEN, HAMAR, HAUGESUND, HOLMESTRAND, HORTEN, HØNEFOSS, KONGSBERG, KONGSVINGER, KRISTIANSUND, LARVIK, LILLEHAMMER, LILLESTRØM, MOLDE, MOSS, OSLO, PORSGRUNN, SANDEFJORD, SARPSBORG, SKIEN, STAVANGER, TRONDHEIM, TØNSBERG, ÅLESUND.

PowerPipe
POWER CLEAN NORGE AS
powerclean.no

Reaksjon på "Det digitale hjemmet"

Jeg leste i siste nummer av Hus & Bolig en artikkel kalt "Den digitale grunnmur". Artikkelforfatteren snakker her varmt om trådløse nettverk og skriver til og med at "kabling er ut". Under "grunnleggende sikkerhet", skriver han kun om digitale brannmurer og valg av passord.

Jeg synes det er skuffende og forunderlig at dere kan trykke en slik artikkel uten også å ta med grunnleggende sikkerhet i forhold til strålingsproblematikken ved bruk av trådløse nettverk. Det er en kjent sak at mange sliter med helseskader ved bruk av trådløs teknologi. Det skal også sies at forskere og fagfolk er svært uenige i om trådløs teknologi er uten helserisiko, og ikke alle omfavner dette like ukritisk som artikkelforfatteren. Skal dere publisere en artikkelserie om "Det digitale hjemmet" må også denne siden av saken med!

Skal man bruke trådløst internett bør man i det minste plassere ruteren så langt unna soverom, og så nær arbeidsplassen, som mulig. Aller helst bør man ha kablet nett, da slipper man strålingen fra ruteren. Dette er ikke gammeldags! Det bør også nevnes at ruteren kan skrus av når den ikke er i bruk, og ihvertfall om natten.

I samme blad har dere også artikkelen "Du kan skjermes mot alt". Her nevnes alt fra solstråler til nysgjerrige naboer som man måtte ønske å skjerme seg mot. Hadde det ikke her vært på sin plass å ta med at mange er nødt til å skjerme seg mot strålingen fra naboers trådløse nettverk eller mobilmaster i nærområdet.

Jeg er svært skuffet over at dere er så ensidige og lite oppdatert på hva som skjer med samfunnet vårt og folks bomiljø når man så ukritisk omfavner den trådløse teknologien. Jeg håper dere snart kan rette opp dette ved å lage en artikkel som også ser på denne siden av saken.

Forøvrig viser jeg til Europarådets resolusjon fra 2011 som tydelig viser at Norge ikke helt henger med på hva som skjer på dette feltet.

Julie Engaas

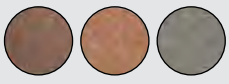
megawood

FRITZØE
Fritzøe Engros as

KOMPOSITT TERRASSEGULV

Megawood terrassebord består av 75 % naturlig trefiber, tilsatt 25 % høyverdige polymer-tilsetninger og danner et spesielt miljøvennlig materiale med mange muligheter. Ser ut som tre, føles som tre og kan bearbeides som tre.

Bordene kan legges på c/c 60 og finnes i følgende farger:



Hvorfor Megawood?

- **Lettstelt** – trenger verken maling eller olje
- **Motstandsdyktig** – mot riper og trykkmerker
- **Sklisikkert** – ru overflatestruktur
- **Fargebestandig** – blir ikke misfarget av UV-stråler
- **Enkel bearbeiding** – samme behandling som tre
- **Trygghet** – ingen fare for skade pga. oppflising
- **Skjult innfesting** – spesielt klemmesystem

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

Talerør for hushaier

Etter å ha lest lederen i Hus & Bolig 1/2013 om husleie-regulering, ble jeg ganske nedstemt. Norge vil neppe noen gang bli plaget med kunstig lave utleiepriser, men derimot kunstig høye husleie-priser som følge av kunstig høye boligpriser. Det er ikke vanskelig å spå at når en stadig høyere andel av folks realinntekt går til bolig, må dette sprekke til slutt, jfr. USA, Spania mm.

Etter min mening er det ikke noe galt i at pensjonister etter et langt liv blir sittende i sine leiligheter med lave husleier. Det vi ofte ser er at eierne lar eiendommene bevisst forfalle for deretter å bygge om bygårdene, med det resultatat at de opprinnelige leietakerne, pensjonistene, blir drevet ut av nye skyhøye leier. Jeg synes det er umoralsk.

Det norske boligmarkedet, både på eier- og leiesiden, er i ferd med å bli særdeles usunt. Selv om det ikke er svenske tilstander med svarte penger ennå, er det nok av eksempler på uredelige utleiere. Tør Hus & Bolig ta opp dette, slik at Huseiernes Landsforbund kan framstå som en organisasjon for folk flest, og ikke et talsrør for hushaier.

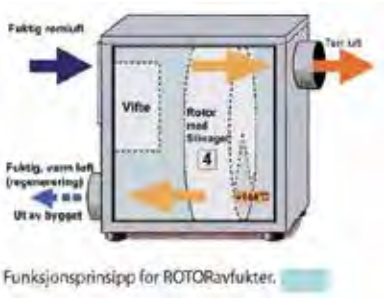
Jan R. Lien

FRISK OG TØRR KJELLER

Vi løser ditt fuktproblem med vårt unike Tørt Bygg-system!
Fuktproblemer løses raskt, enkelt og rimelig.
Unngå mugg, sopp, råte og kjellerlukt.

TA KJELLEREN TILBAKE!
Vi har unike løsninger for rehabilitering av kjellere.
Spør oss om ditt fuktprobem!
- Du finner mer informasjon på www.tortbygg.no

- **Kjellere**
- **Garasjer**
- **Boder**
- **Sokkel-leiligheter**



Funksjonsprinsipp for ROTORavfukter.

tørt bygg

Tørt Bygg AS
Tlf: 90 85 99 99
E-post post@tortbygg.no
www.tortbygg.no

Fuktkontroll - Avfukting - Overvåking - Fuktmåling - Forebygging

naml
NORSKE ANLEGGSGARTNERE –
MILJØ OG LANDSKAPSENTREPRENØRER

Sats på kunnskap, kompetanse og kvalitet,- velg en naml bedrift.

www.naml.no, telefon 23 08 75 85

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

tema: Vedlikehold

Hus som ikke vedlikeholdes, forfaller fort. Snø, regn, sol og vind setter spor, enten stormen uler eller sommersola steker. Unnlater man å tekke taket eller skrape og male forvitrer verdiene. Det er en huseiers lodd å flikke og jobbe.

TRENGER OMSORG: Folk trenger hus og hus trenger folk. Fukt er den største fienden. Foto: Tore Wuttudal / Scanpix.

PASS PÅ:
Asbest har en rekke gode egenskaper og ble flittig benyttet i etterkrigsårene. I dag vet vi at det også er svært kreftfremkallende. Vær derfor føre var.
Les mer side 79

HAGEFEST:
De fleste foretrekker lettstelte hagemøbler, men selv de trenger en vårlig sjekk.
Se side 85

VASK HVERT ÅR:
Svertesoppene trives godt i både sol og skygge. Vil du unngå problemer bør du vaske huset hvert år.
Les mer side 91

10 GODE RÅD:
I denne utgaven får du blant annet 10 gode råd om hva du bør sjekke hver eneste vår.
Se side 94

GEBERIT

Geberit AquaClean
Toalettet som rengjør deg med vann.

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®

Se opp for asbest

Asbest har vært forbudt i Norge i snart 40 år. Likevel finnes dette mineralet fremdeles i mange boliger, blant annet i peisplater, rørisolasjon, gulvbelegg, fuger og veggplater. Skal du pusse opp bør du ta noen forholdsregler.

TEKST: **SIDSEL JØRANLID**
FOTO: **JANNE JOHANNESEN / SCANPIX**

– Hver uke får jeg telefoner fra fortvilte mennesker som har revet noe, og etterpå funnet ut at det er asbest de har holdt på med. Ofte er det småbarnsforeldre som er bekymret for hva de har fått i seg, og om rivearbeidet har gjort at de har spredt asbestfibre rundt i hele huset, forteller Marianne Berdal, spesialrådgiver og fagansvarlig for asbest i Mycoteam.

Mange kjenner seg kanskje igjen i denne beskrivelsen? Norge ligger på verdenstoppen i oppussing og ombygging, og vi river ned og bygger om som aldri før. Men vet vi nok om materialene vi håndterer, mens vi former drømmeboligen?

Kan føre til sykdom

Asbest er en fellesbetegnelse på flere mineraler som finnes naturlig i bergarter. På grunn av en rekke gunstige egenskaper har asbest blitt benyttet i blant annet bygningsarbeid langt tilbake i tid. Først på 70-tallet ble det allment kjent at asbeststøvet kunne føre til alvorlig sykdom. Asbestfibrene har en egenskap som gjør at kroppen ikke klarer å bryte disse ned, og de blir værende i lungene hvor de kan forårsake asbestrelaterte sykdommer som for eksempel kreft og asbestose.

– Det er dosene som avgjør om man blir syk. Derfor er det primært de som blir eksponert for

HVIS DET ER MISTANKE: Brekk eller skjær av en bit av materialet som kan inneholde asbest. Legg biten i en plastpose, og i enda en plastpose som merkes "Kan inneholde asbest". Send posene med materialbiten til analyse. Etter noen dager får du en rapport som forteller om materialet inneholdt asbest, hvilke typer asbest det er snakk om og hvilke tiltak du bør iverksette i forhold til dette. Foto: Nina Granlund Sæther.

asbest gjennom yrkeslivet som blir syke, fordi dette ofte dreier seg om jevnlig eksponering over en lang periode, forteller Berdal og trekker frem elektrikere, rørleggere og snekkere som yrkesgrupper som er ekstra utsatt.

– Latensperioden for å utvikle asbestrelatert sykdom er lang, stort sett 20 – 30 år. Men det finnes også eksempler på at denne perioden har vært betydelig kortere. Røykere som eksponeres for asbeststøv er ekstra utsatt for å utvikle sykdom, sier Berdal.

I 1985 ble det totalforbud mot all bruk og håndtering av asbest i Norge, og først i 2005 ble det totalforbud i EU.

Ikke ta sjanser

Så lenge asbestholdige byggematerialer er hele, er det stort sett greit. I noen tilfeller kan små bevegelser gjøre at partiklene blir frigitt, som for eksempel rundt vinduer eller i en peis, men vanligvis er det først når vi begynner å rive eller skjære i materialet at fibrene blir frigitt og kommer ut i luften. Derfor er det lurt å gjøre seg kjent med både bolig og materialer før du skal rive eller pusse opp.

– Hvis du finner et materiale du ikke helt kjenner igjen og som skiller seg ut fra annet materiale, bør du skjære av en liten bit og sende det til analyse, forklarer Berdal og sammenlikner

Hva er asbest?

Asbest er en fellesbetegnelse på flere mineraler som finnes naturlig i jorda. Mineralet ble lokalisert i store forekomster i Nord-Italia på 1800-tallet, og ble kalt for "det magiske mineralet fra Europa". På grunn av de mange gunstige egenskapene har asbest blitt benyttet i bygningsarbeider langt tilbake i tid. Utover på 1900-tallet ble asbestblandinger sprøytet på betong og stålkonstruksjoner for å bedre brannbeskyttelse og hindre korrosjonsangrep, det ble benyttet i ventilasjonskanaler og i kledning av hus både innvendig og utvendig, og det ble også benyttet som innblandingsmateriale i en rekke bygningsmaterialer. Først på 70-tallet ble det allment kjent at asbest kunne føre til alvorlig sykdom, og i 1985 ble det totalforbud mot å benytte asbest i Norge. I EU kom forbudet i 2005.

Asbest har mange positive egenskaper, men innånding av asbestfibre innebærer økt risiko for sykdom som asbestose og kreft. Røykere er mer utsatt for sykdom enn andre. Foto: Mycoteam

oppussingsprosessen med å gå til legen.

– Konsentrasjonen av asbestfibre er høyest i det du river, brekker eller skjærer i asbestholdig materiale. Derfor bør du ikke ta sjanser, men få hjelp til å stille riktig diagnose så tidlig som mulig, slik at du også kan håndtere materialet på riktig måte. Kanskje er det ikke asbest i materialet i det hele tatt slik at vi kan friskmelde og du slipper unødige bekymringer i etterkant.

Vi blir alle eksponert for asbest i løpet av livet, både inne og ute. Enkelteksponeringer for asbest er, i følge Berdal, trolig ikke noe problem, men for dem som liker å snekre og pusse opp, og som gjør mye av arbeidet selv, er det viktig å være klar over helserisikoen ved asbeststøv.

Må gjøres på ordentlig måte

Langtidseksponering for lave konsentrasjoner av asbestfibre, som eventuelt kan finnes i vanlige innemiljøer, representerer en lav risiko for kreftutvikling. På bakgrunn av asbestens kreftfremkallende egenskaper bør imidlertid frie asbestfibre ikke forekomme innendørs. For å beskytte privatpersoner og arbeidstakere mot mulige helseskadelige effekter av frie asbestfibre, foreslår Folkehelseinstituttet en praktisk norm for å påvise om en spesifikk kilde er tilstede, og som faglig grunnlag for praktiske tiltak. Det er tenkt at denne normen kan benyttes som vurderingsgrunnlag der berettiget mistanke om asbesteksponering har medført målinger. Den praktiske normen er at frie asbestfibre ikke skal forekomme inne i konsentrasjoner over 0,001 fibre pr. ml luft.

– Asbestplater som er i ro vil ikke frigi fibre, så det beste er selvfølgelig ikke å røre dem, sier

INNPAKKET: Murpeisen fra 70-tallet skal rives. Den inneholder asbestplater som kan sees gjennom lufteventilene, men det er også mistanke om at det kan ligge asbestplater skjult i muren. Riving og sanering blir derfor gjort av et profesjonelt saneringsfirma. Området rundt peisen blir stengt av med plast, og et midlertidig ventilasjonsrør blir montert ut av boligen. Foto: Norsk Gjenvinning Entreprenør AS.

UFF: Under den massive steinplaten på toppen av peisen ligger en stor asbestplate. Det er også asbestplater rundt peisinnsatsen. Foto: Norsk Gjenvinning Entreprenør AS.

Per Schwarze, avdelingsdirektør ved Avdeling for luftforurensing og støy ved Folkehelseinstituttet. - Skal man likevel fjerne en vegg eller liknende bør dette gjøres på ordentlig måte, og gjerne av fagpersoner.

Privatpersoner er imidlertid ikke omfattet av arbeidsmiljøforskriftene og kan derfor fjerne asbestholdig materiale fra boligen selv, men på grunn av risikoen ved å håndtere dette materialet bør man være nøye med å bruke beskyttelsesutstyr.

– Velger man å gjøre arbeidet selv må man være varsom, bruke verneutstyr og sørge for ordentlig utlufting etterpå, sier Schwarze. Det er også viktig å tenke på at asbestfibre kan spres til omgivelsene og skape bekymring og helserisiko. Ved rivings- og reparasjonsarbeider eller der asbestholdige materialer er skadet, kan nivåene av asbestfibre i lufta øke dramatisk og nå potensielt risikable nivåer.

Yngre mennesker blir syke

Stephan Mejdell, avdelingsleder for miljø- og skadesanering i Norsk Gjenvinning Entreprenør AS, mener det er for liten kunnskap om asbest i befolkningen.

– Vi har noen oppdrag fra private, men jeg har inntrykk av at mange gjør arbeidet selv. Dette gjør de sannsynligvis fordi de ikke vet hvilken helserisiko de utsetter seg for. I tillegg får både takstmenn og håndverkere for liten opplæring i dette.

Han påpeker at man er i risikogruppen hvis man oppholder seg i områder som har en høyere konsentrasjon enn normgitte verdier, men alt bygger selvsagt på dose over tid.

– Normalt tar det fra 20 til 40 år før man får en diagnose på asbestrelaterte sykdommer. Frem til 2011 var det de over 55 år som fikk diagnose grunnet lang latenstid, sier Mejdell. Denne statistikken nå er i ferd med å endre seg.

– Vi ser at stadig yngre mennesker får diagnosen. Dette kan skyldes tidlig eksponering eller store doser over kort tid. Ved større konsentrasjoner vil latenstiden være kortere.

I gulvfliser og avrettingsmasse

Til tross for at det har vært forbudt å bruke asbest i Norge i snart 40 år finner vi fortsatt asbestholdige forekomster i en rekke materialer. Hvor mye det er snakk er det ingen som vet, men i følge Mejdell, er det grunn til å tro at vi fortsatt har det rundt oss i forholdsvis store mengder.

– Når vi vet at asbest er benyttet i mer enn 4 000 forskjellige materialer skal det noe til å fange dette opp. Det er også en av årsakene til at det ikke finnes noen statistikk på hvor mye asbestholdig avfall som blir levert til deponering årlig.

Han forklarer at det i en bolig som er satt opp før 1980 kan finnes asbest i gulvfliser, flislim, rettemasse, rørisolasjon, vinduskitt, platekledning i fyrrom og vaskerom og i ventilasjonskanaler. I tillegg kan huset være kledd med eternitkledning i yttervegg og tak, og under eternitkledning kan det være internit som vindsperre.

– Asbest kan også forekomme i boligblokker, da som asbesttråder i rørgjennomføringer. Disse er brukt for å utjevne ekspansjon i rørhylser ved temperaturforandringer i byggningsmassen, sier han. *husogbolig@huseierne.no*

Fakta om asbest

Asbestens egenskaper:
Brannresistent, varmeisolerende, støydempende, armerende, kondensbeskyttende og syrefast.

Noen områder hvor asbest har vært brukt:
Fyrkjeler og beredere (isolasjon og pakninger)
Lufteluker mot yttervegg (innvendig pakning av hvitasbest)
Betongdekke
Maling
Vindusbrett
Belysning/lamper(indre pakninger mot lyskilden)
Yttervegger
Veggplater bak fliser i bad, fuge- /avretingsmasse bak fliser

Hvorfor er asbest et problem for oss?
Innånding av asbestfibre innebærer økt risiko for sykdom som asbestose og kreft.
Latensperioden er vanligvis 20 – 30 år.
Sykdom forårsaket av asbest kan ikke reverseres eller helbredes.

Hvordan skal vi forholde oss til asbestholdig materiale?
Søk profesjonell hjelp til å få kartlagt og analysert materialet. Bruk anbefalt verneutstyr og sørg for tilstrekkelig utlufting og grundig renhold, dersom du skal fjerne asbestholdig materiale selv. Det skal benyttes luftstyring, godkjent støvsuger med Hepa-filter, engangsdress beregnet på støv og fibre og P3 maske. Asbest håndteres som farlig avfall og skal pakkes forsvarlig i tykk plast eller kartong, og merkes godt. Ved større ombygg-gings- eller riveprosjekter kan det være lurt å kontakte et profesjonelt saneringsfirma.

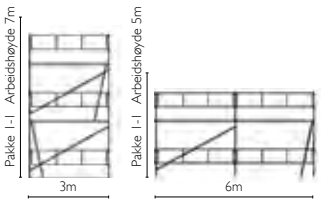
Hvor kan det være asbest i boliger:
Kledning inne og ute (Eternitplater)
Vegg-, tak- og gulvplater
Peisplater, varmematter
Ventilasjonsrør
Isolasjon rundt vannrør
Fliser og fugemasse
Linoleumsgulv
Avretningsmasse
Mur

Ulike typer asbest:
Krysotil (Hvitasbest) (Myk og bøyelig. Ble brukt i blant annet klær, hansker, talkum, boligmaterialer)
Krokidolitt (Blåasbest)
Amositt (Brunasbest)
Antofylitt
Tremolitt
Aktinolitt

Kilde: Asbesthåndboka, 2. utgave. Gyldendal Norsk Forlag

Foto: Håkon Mosvold Larsen / Scanpix

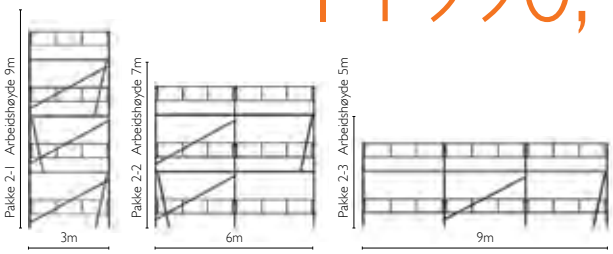
Villapakker
Norskprodusert aluminiumstillas



ALUSAFE STILLAS

ALUSAFE rammestillas er en billig og smart ulykkesfor-sikring. 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

Tilbudet gjelder til 30. juni 2013

Montér

SUBURBIA

MEDLEMS-TILBUD

KUN FOR MEDLEMMER AV HUSEIERNES LANDSFORBUND

HUSEIERNES LANDSFORBUND

Medlemskort MÅ vises ved betaling. Kun kontant.

GILJE

VINDUER OG BALKONGDØRER FRA GILJE

÷40%

TALGO | MøreRoyal®

TERRASSEBORD MØRE ROYAL BRUN DUO

Ordinær pris 31,90.

KUN 28,90

KUN 3990,-

÷25%

Opus

YTTERDØR TREND, HVIT M/GLASS, HVITMALT KARM

Ordinær kampanjepris 4990,-.

GILJE

YTTERDØRER FRA GILJE

Bestillingsvarer.

SKARPNES

÷32%

TAKSTEIN FRA SKARPNES

Plannja

÷32%

TAKPLATER FRA PLANNJA

Montér Minde - Florvaag Bruk
Montér Askøy - Florvaag Bruk
Montér Stord
Montér Bømlo
Montér Etne
Montér Odda
Montér Knarvik

Montér Hovden
Montér Lillesand
Montér Fevik Blom-Bakke
Montér Grimstad
Montér Tvedestrand
Montér Risør
Montér Flekkefjord

Montér Kvinesdal
Montér Mandal
Montér Lindesnes
Montér Farsund
Montér Vanse
Montér Lyngdal
Montér Vågsbygd

Montér Stormarked Sørlandsparken
Montér Søgne
Montér Vennesla
Montér Haugesund
Montér Bryne
Montér Egersund
Montér Karmøy

Montér Nærbø
Montér Randaberg
Montér Sandnes
Montér Suldal
Montér Stavanger
Montér Stormarked Forus

monter.no

NATURLIG HAGE: I år er det en naturlig hage som gjelder, forteller Liv Opsahl i Det norske hageselskap.

Hagefest

Spreke farger, naturlige hager og mye møbler preger årets hagetrender. Fint å se på, men hagen og møblene trenger din hjelp for å holde seg fine.

TEKST OG FOTO:
LINDA ØRSTAVIK ÖBERG

Når de første solstrålene titter frem og våren melder sin ankomst, strømmer nordmenn ut i hage og på balkong.

Undersøkelser viser at vi stadig investerer både mer tid og penger i uteplassen, og ifølge Plantasjens hagebarometer for 2013 er det særlig tre trender som gjelder i år.

Det skal være enkle og naturlige hager, sterke farger og store uteplasser, gjerne med flere møbelgrupper for de som har plass til det.

Kom i gang

Liv Opsahl, fagsjef i Det norske hageselskap, forteller at det er mye du kan gjøre i hagen i mai og juni.

– Plant ut sommerblomster i krukker. Holder du igjen til slutten av mai er det stor sjanse for at ingenting dør av uventede kuldeperioder.

Lage støtter til staudene dine er også en fin ting å gjøre. For eksempel pioner trenger å støttes slik at de ikke knekker av kraftige regnskyll. Bruk gjerne naturlig materiale som avklipte greiner, det vil gi et fint naturlig uttrykk til bedet ditt.

– Mai er også en fin måned for å fjerne mose, gjødsle bed og eventuelt lufte og toppdresse plenen din. Ved å legge inn noen timer jobb nå, har du et godt grunnlag for en fin plen utover sommeren. Klipp heller ofte og lite enn sjelden og mye, sier hun.

Sett ut småplantene dine, men la dem herde først.

– Vi gjør dette for å venne dem til sol, vind og

ROMANTISK: Den romantiske landlige stilen holder seg også i år, og pyntes opp med blomster i friske farger.

Enkle vedlikeholdsråd:

Moderne hagemøbler i kunstrotting er enkle å vedlikeholde, og passer godt til vårt klima. Husk å vaske jevnlig, og kunstrottingrens og -beskytter kan være en god investering.

Hvite plastmøbler til hage og terrasse skitnes til av sot, luftforurensning og annet, og de bør vokses ved innkjøp og smøres inn med vaselinolje årlig.

Treverk som står utendørs året rundt må vedlikeholdes kontinuerlig om de ikke skal bli ødelagt. Her er det også viktig med voks til rene og nye møbler, samt å impregnere treverket med vaselinolje. Et godt tips er å sette ben og stolper i impregnering slik at de ikke trekker til seg vann.

For møbler i aluminium, stål og lignende finnes det gode midler mot rust, og møblene kan bli så gode som nye med litt sliping og ny maling.

Husk at det finnes rensemidler for alle typer materialer, men i mange tilfeller kommer du langt med en regelmessig vask med nøytralt såpevann.

Hvis møblene står ute året rundt er det viktig å beskytte dem med en presenning.

nattekulde. La plantene stå ute om dagen, ta dem inn om natta og dekk med en tynn fiberduk for å hindre solbrente blader og sterk vind.

I tillegg kan du klippe ned roser, lage din egen kompost, luke i bedene for å hindre at ugresset setter seg for godt fast og dekke åpen jord med gressklipp, bark eller lignende.

– Å skjære kantene på bedene er også en enkel måte å rydde opp i hagen på, og husk at det fremdeles er mulig å så grønnsaker, sier Opsahl.

Hage og utemøbler er viktig

Ifølge Hagebarometeret vurderer hele seks av ti hagen når de er på boligjakt, og de mener at en attraktiv hage er med på å påvirke kjøpet. Det lønner seg med andre ord å holde orden på utsiden av veggene også.

Vi ønsker oss primært hager som er lettstelte og som har et vakkert utseende. Det at hagen, uteplassen eller balkongen er et sted man kan slappe av og nyte solen, er også viktige faktorer.

GULT ER KULT: I år ble årets trender vist frem i flotte omgivelser på taket til Den Norske Opera & Ballett i Bjørvika i Oslo.

INSEKTHOTELL: Å mate fugler har lenge vært populært, men nå ser man en voksende interesse for insekter også. Folk ønsker seg en levende hage der også dyrene trives.

APPELSINTRÆR: Dekorative og fine å se på. Siden de er kunstige så er de også enkle og vedlikeholde.

vedlikehold

KUNSTROTTING: Materialet er enkelt å vaske og vedlikeholde, og har blitt et meget populært innslag i hager landet rundt.

Stilmessig er det den naturnære stilen som appellerer mest. Moderne og romantisk kommer på henholdsvis annen og tredje plass. Og mens kvinnene kunne tenkt seg profesjonell hjelp til å fikse uteplassen, tenker menn mest på sitteklipper og grill.

I gjennomsnitt mener nordmenn at de vil bruke 20 prosent mer tid og penger på hagen i år. Det er utemøbler, grill og belysning som står øverst på ønskelisten. Interiørinteressen har vært stor de siste årene, og nå fortsetter trenden utendørs. Vi nøyer oss ikke lenger med kun ett utemøblement, nå vil vi gjerne ha flere sittegrupper og hagerom.

Men hvordan vedlikeholder man egentlig møbler i tre, stål, plast og rotting, og må man kjøpe nye møbler for å få forandring eller henge med på trendene?

Gammelt blir som nytt

Bjørg Owren i Informasjonskontoret for farge og interiør, mener at det slett ikke er nødvendig å kjøpe nye møbler for å friske opp uterommet.

– Gjenbruk er viktig, og det går fint an å bruke det man har. Det kastes mye hagemøbler rundt omkring som fint kan brukes selv etter flere tiår, men det krever vedlikehold og litt pleie. Med litt maling kan gamle møbler bli som nye, sier hun.

Hun mener at vi er litt ferdig med bruk og kast, og at flere og flere ser verdien i kvalitet som lever lenge. Fargen kan man skifte ut så mange ganger man vil.

– I tillegg til friske farger så er det mange som nå vil ha et personlig preg på møblene. Da får man noe som ikke alle andre har, det tar ikke all verdens med tid og forberedelser, og det er ikke minst både sosialt og trivelig.

Owren mener at det er mindre arbeid og hokuspokus enn folk tenker å fornye gamle møbler.

– På overflaten vil vi ha det enklest mulig, men vi synes samtidig at det er fint med gamle møbler som har historie og sjel, affeksjonsverdi og som vi selv har fikset opp. Alt er morsommere å vise frem når man har gjort det selv, sier hun.

Hennes beste tips er å kjøpe skikkelige pensler til malingsjobben fordi de tar opp mer maling. I tillegg slipper du at hårene fra kosten setter seg fast på møbelet underveis. *loo@huseierne.no*

Ny farge på 1-2-3:

Vask, skrubb og skyll

Vask med stiv børste eller skrubb for å fjerne gammel olje, fett og skitt. Fjern alle såperester med hageslange eller svamp.

Slip og puss

Når møbelet er helt tørt går du over flatene med slipepapir for å fjerne sliten maling eller rust. Det finnes mange rustfjerningsmidler på markedet. Ofte kan det være fint å tørke av med rødsprit for å fjerne slipestøv og fett etter at jobben er gjort.

Impregner

Er utemøbelet nytt og ubehandlet må ofte hele møbelet impregneres, men hvis det er beiset eller malt så holder det å impregnere endeved og skjøter.

Tørk

Det finnes maling og behandling for alle typer materialer, men felles for alle er underlaget må være rent, tørt og fast før du setter i gang.

Mal, spraylakk eller beis

Noen malingstyper krever at du grunner først, men mange kan du bare føre på direkte. Bruk to strøk hvis du vil ha heldekkende farge, og ett strøk for et mer romantisk og slitt resultat. Ved bruk av beis bestemmer antall lag hvor dyp farge du får på tremøblene.

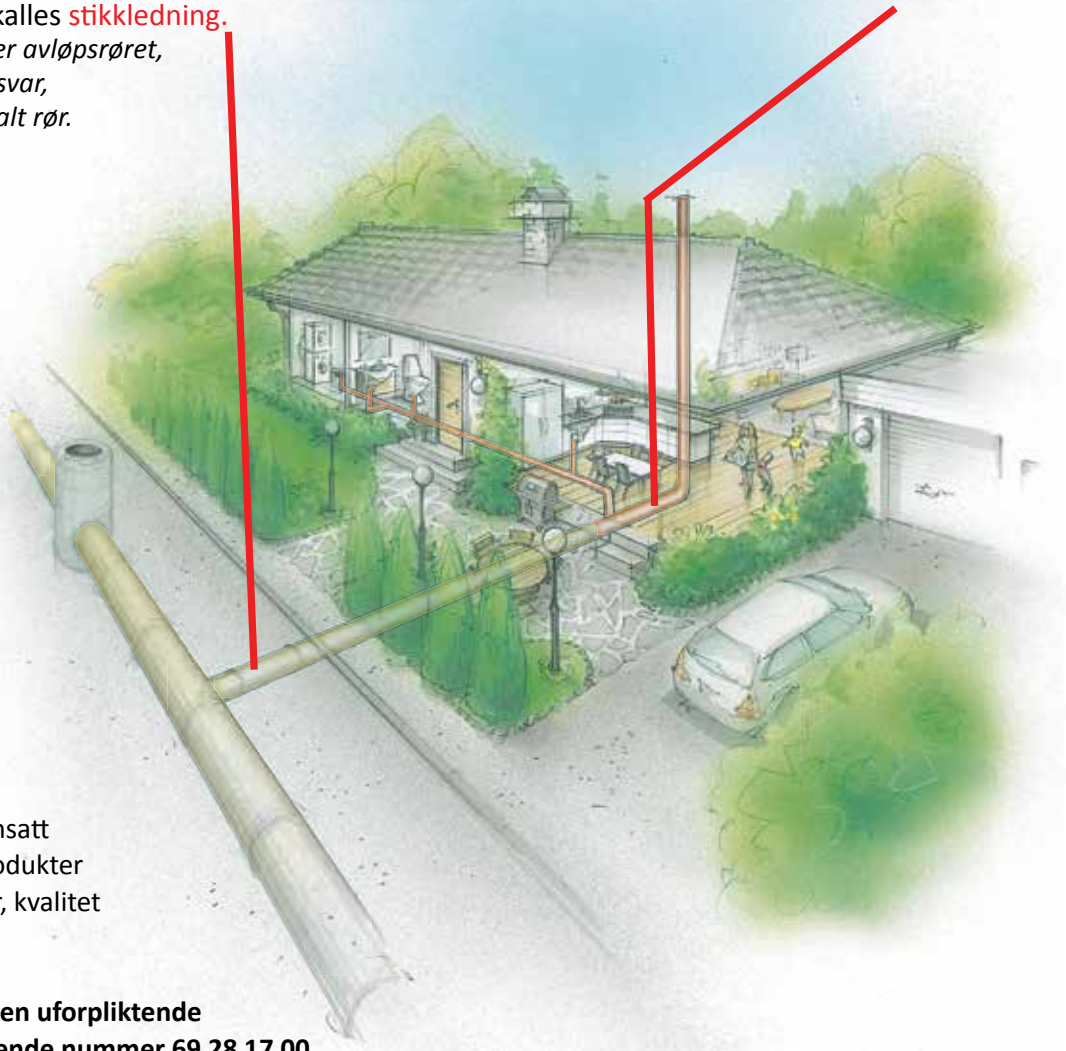
Kilde: Ifi.

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

Sommeren nærmer seg og da passer det med en oppgradering av utebelysningen

Er hagen klar for en oppgradering med litt mer belysning? Hva med uteplassen, ligger den i mørket? Eller hva med alle de flotte prydbuskene, skulle de vært belyst? Hvis svaret er ja, ta 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

VASK GODT: Svertesopp kan bidra til å gjøre ubehandlede fasader vakre og grå, men den er en pest og plage for alle huseiere med malte eller beisede boliger. Foto: Nina Granlund Sæther.

Ikke glem soppvasken

Hvis huset ditt er blitt grått eller har fått flekkdannelser i malingen, er det stor sjanse for at det har fått svertesopp.

TEKST: **LINDA ØRSTAVIK ÖBERG**

Svertesopp er en samlebetegnelse på en rekke muggsopparter som har mørk til svartlig farge. Den har vært et tiltagende problem de siste 20 årene, og mange er plaget. Du kan aldri forhindre svertesoppen helt i å dukke opp, men ved å gjøre smarte valg så kan du minimere problemet.

Estetisk problem

Svertesopp er primært et estetisk problem som gjør at huset ditt ser skittent og dårlig vedlikeholdt ut, men den kan også i noen tilfeller sette seg i treverket. Den kan etablere seg både på treverk uten overflatebehandling, og på treverk som er overflatebehandlet eller malt.

Lokale fuktforhold har mye å si for soppveksten, samt kvalitet og vedlikeholdsintervall på overflatebehandlingen, trematerialets egenskaper og malingens egenskaper. En regntung sommer og høst kan være nok til å se tydelig forskjell. Hvilken maling du velger og hvor ofte du vasker har med andre ord mye å si for hvor lenge veggene dine holder seg fine.

Fester seg på all maling

Restriksjoner på bruk av kjemikalier som er skadelig for miljøet gjør at maling ikke inneholder like mye giftstoffer som før, og Mycoteam mener at dette bidrar til at dagens malinger lettere blir angrepet.

Tungmetaller som sink, kvikksølv, bly, arsen, krom og tinn som før ble brukt i maling, er nå strengt regulert.

– Siden man ikke får tilsette slike soppdrepende midler nå, er dagens verstinger gjerne oljemaling og linoljemaling fordi det er mye mat i oljen og lite soppdrepende midler. De moderne vanntynnende malingene og plastmaling står seg stort sett bedre, sier Kolbjørn Mohn Jenssen, daglig leder og soppekspert i Mycoteam.

I Sverige er det de siste årene gjort flere uavhengige tester på et bredt spekter av malingsprodukter når det kommer til svertesopp, og den store Folksam-testen har godt rykte.

– Resultatene viser at svertesopp er et problem på alle typer maling, og at det finnes gode og dårlige produkter i alle produktkategorier. Men testene viser likevel at noen er veldig mye bedre enn andre, så det er lurt å sjekke opp før man kjøper. Å være kritisk til malingen er viktig, da kan du spare deg for mye ekstraarbeid, sier han.

I siste test fikk 16 av 45 produkter godkjent, mens åtte malinger fikk så mye soppvekst etter to år at Folksam frarådet kjøp. På topplisten finner man merker som Beckers, Flügger, Jotun og Nordsjö, så listen kan være verdt en titt før du går til fargehandleren. Men husk at en løsemiddel-tynnet maling fra den ene produsenten kan ha mindre påvekst av svertesopp enn en vanntynnet maling fra en annen produsent.

Forebygging og fjerning:

- Trær og busker inntil bygninger kan gi mangelfull luftveksling, høyere luftfuktighet og mindre sol. Dette kan gi mer fukt og gunstige vekstforhold for svertesopp.
- Dersom svertesoppen ligger mellom flere malingslag innover mot treverket, er det nødvendig å fjerne alle de angrepne lagene før det males på nytt.
- Hvis svertesoppen kun ligger på det ytterste malingslaget, vil det være tilstrekkelig å vaske fasaden godt før påføring av ny maling.
- Du kan bruke spesialmidler eller bare blande ut flytende oppvaskmiddel som Zalo eller Klorin i vann. Det anbefales generelt milde midler, fordi man har sett at de sterke midlene gir mer soppdannelse påfølgende år fordi man sliter ned malingen mye mer.
- Fasaden bør vaskes med en børste, slik at skrubbing av overflaten mekanisk løsner svertesoppen. Klorinoppløsning vil også ha en desinfiserende effekt på overflaten.
- Etter at du har vasket kan du påføre sopp- og algedrepere før du maler, men mange av ekspertene mener at en skikkelig vask er nok for å komme soppen til livs.
- Husk at veggene må være tørre før du setter i gang å male.
- Det er viktig at maling skjer kort tid etter at veggen er vasket, ellers kan soppsporer i lufta på nytt deponeres på veggen og føre til økt fare for svertesoppangrep.
- Vær selektiv når du velger maling. Ikke smør på for tykt eller for mange lag, men legg på riktig mengde.

Vask årlig

Hos Jotun gjør de hele tiden endringer i sine produkter, og bruker ny teknologi på området så snart det er tilgjengelig. De sier at det nesten ikke gror svertesopp på de aller nyeste og beste malingene.

– Vi har tilsatt flere og bedre virkestoffer mot soppdannelse enn det vi hadde tidligere, så jeg er ikke enig i at malingene er mer utsatt for svertesopp enn før. Men det er nok slik at de dyre høykvalitetsproduktene er best mot svertesopp, du får det du betaler for, sier Dag Frogner Hansen, serviceingeniør hos Jotun.

Han sier at det er viktig å spørre etter riktig produkt i butikken, og at deres beste malinger mot svertesopp er Drygolin ultimat og optimal. Unngå linolje. Han sier at det er viktig å ta soppdannelsen på alvor siden den ikke forsvinner av seg selv.

– Det er en misforståelse at svertesopp kun er et estetisk problem, og den blir alltid verre når den først er kommet. Derfor må den alltid fjernes helt med vask og soppdrepende midler før du maler på nytt. Hvis ikke blir malingsfilmen ødelagt, og da kan fukt komme til som igjen gjør at malingen flasser, sier Hansen.

Jotun anbefaler å vaske og tilføre sopp- og algedrepende midler årlig på trøblete vegger for å holde svertesoppen i sjakk.

Overlevelsesdyktig

Ubehandlet treverk som er eksponert for vær og vind vil over tid bli grått, og det er lite du kan gjøre med det.

– Svertesoppen er en sterkt pigmentert muggsopp som er ekstremt overlevelsesdyktig mot varme, tørke og UV- stråling. Den lever med andre ord et pyton liv, og det er den svarte fargen som gir en glimrende UV-beskyttelse, sier Mohn Jenssen.

Svertesopp forårsaker først og fremst en fargeforandring av treoverflaten og gjør at huset kan se skittent ut, men den skader som regel ikke selve treverket. På overflatebehandlet treverk blir veksten annerledes, og den vil være godt synlig som prikker eller svarte områder på malingen.

– Kort sagt kan man si at lokale klimaforhold er en av de viktigste faktorene, og dette kan du ikke gjøre noe med. Men det du kan gjøre er å velge riktig overflatebehandling. Sjekk de nyeste produkttestene, og spør naboen hva han har malt med – om huset står bra.

Mohn Jenssen forteller at produktene i dag er sterkere, noe som betyr at alt som fester seg sitter bedre, også svertesoppen.

– Et godt råd er å unngå å male på for tynt eller tykt, og bruke anbefalt mengde. Tommelfingerregelen er at ett strøk kan vare i tre år, mens to strøk varer i åtte til ti år, sier han. *loo@huseierne.no*

Tindevindu.no

KAMPANJE
Prisene er gyldige til 17.06.2013

VINDUER RETT FRA FABRIKK

Vi leverer i hele Norge!

Hos oss kan du bestille på nett eller via telefon, uten fordyrende mellomledd. Vi kan derfor tilby kvalitetsvinduer til svært lave priser. Ta en titt på www.tindevindu.no og bli overrasket over hvor mye du kan spare!

SJEKK PRISEN! TOPPSVINGVINDU

BxH, dm	Kampanjepris*	Førpris*
6x6	fra **2150,-**	~~2580,-~~
9x9	fra **2575,-**	~~3090,-~~
10x10	fra **2595,-**	~~3055,-~~
10x11	fra **2795,-**	~~3290,-~~
10x12	fra **2865,-**	~~3370,-~~
11x12	fra **2940,-**	~~3460,-~~
12x12	fra **3015,-**	~~3550,-~~
15x12	fra **3240,-**	~~3810,-~~

* Gjelder toppsvingvindu i tre, i energiklassen 1,4.
Prisene er gyldige til 17.06

KAMPANJE Prisene er gyldige til 17.06.2013

I nettbutikken vår kan du velge mellom flere enn 7000 standardstørrelser, i hvitmalt tre eller aluminium, 2- eller 3-lags glass (u-verdi 1,0 - 1,2 eller 1,4), med eller uten ventil. Til våre vinduer har vi et stort utvalg av sprosser. Vi ordner også alt av spesialmål, og har 10 års garanti. Detaljert beskrivelse finner du på vår nettside www.tindevindu.no. Bestill nå og få vinduene levert rett hjem.

22 11 30 00

www.tindevindu.no

Tid for sommersjau

Nå er det på tide å fikse opp huset og uterommet, og gjøre seg klar for late dager i solen.

TEKST: **LINDA ØRSTAVIK ÖBERG**

Sommeren er forhåpentligvis rett rundt hjørnet, og det er tiden for å sjekke at huset er klart for en ny sesong.

Etter en lang vinter er det mange små ting som bør sjekkes og fikses, og det er greit å forsikre seg om at alt er i den skjønneste orden. Vegger, tak, gulv, loft, vinduer og møbler bør sjekkes, og uterommet bør friskes opp og klargjøres til varmere tider. Etter at alt det praktiske er gjort er det bare å sette seg ned, nyte solen og fyre opp grillen. Så gjenstår det bare å ønske deg en riktig god sommer :)

SPIRER OG GROR: Etter en kald og lang vinter er det herlig å gå sommeren i møte med velholdt hus og grønn plen. Foto: Per Magnus / Scanpix.

Har du?

1 Fjernet alle snørester fra busker, trær og tak, samt klippet, plantet og gjødslet?

2 Renset takrennene for løv og annet som kan stoppe vanngjennomstrømning?

3 Reparert fuger og skjøter i pipe, sjekket at det er tett rundt skorsteinen og byttet ødelagt stein på tegl-, skifer- eller betongtaket ditt?

4 Vasket huset utvendig for å forebygge vekst av svertesopp og lignende, samt sjekket om boligen trenger beis eller maling?

5 Sørget for at ventileringen på loftet fungerer som den skal?

6 Gått over vinduer, vindskier og vinduskarmer?

7 Sett til at vegetasjon som eksempelvis mose ikke brer seg utover taket, betong, asfalt og mellom heller?

8 Undersøkt kjelleren for fuktskader og sørget for at vann ledes vekk fra huset?

9 Vært oppmerksom på mugglukt, soppsporer, kalkutslag, skjolder og avskalling?

10 Sjekket at gelender, rekkverk og gjerder står støtt, samt tatt frem hagemøbler, solstoler, blomsterkasser og grillen?

Kvalitet til rengjøringen

Nilfisk Power Eco
- det miljøvennlige valget

Nilfisk Power Eco kombinerer høyt rengjøringsnivå med lavt energiforbruk. Den effektive motoren sikrer at du senker energiforbruket ditt og reduserer negativ innvirkning på miljøet, samtidig som du får et godt rengjøringsresultat.

Se vårt stor utvalg av støvsugere på
stovsugere.nilfisk.no

Nilfisk C 120.6-6 X-TRA
- oppgavene rundt hus, og i hage

Dette er en effektiv, kompakt og ergonomiske riktig høytrykksvasker med gode oppbevaringsmuligheter for maskinens standard tilbehør.

Se vårt store utvalg av høytrykksvaskere på
hoytrykk.nilfisk.no

Nilfisk-Advance AS
Bjørnerudveien 24
1266 Oslo

tlf. 22 75 17 70
faks. 22 75 17 71
www.nilfisk.no

Nilfisk

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

LysLollipop

LampGustafs nye lampeserie Lollipop har fot av krom, stamme med dekorert glass og lampeskjerm i tekstil. Lollipop kommer som bord-, gulv- og pendellampe, alle med forskjellige fargekombinasjoner. Ideen med det fargede glasset er at det skaper fargeskifter når den er tent, mens solen stråler skal få glasset til å leke med lyset og fargene som en prisme. Pris fra 1 075 kroner. www.lampgustaf.se.

nyttpåmarkedet

"Det er med penger som med gjødsel, de må være spredt hvis de skal kunne gjøre nytte."

Francis Bacon, filosof

Dusjtoalett

For deg som ønsker det lille ekstra, hevder Geberit at deres nye to i ett dusjtoalett med spyler og innebygd føner vil gi deg en følelse av luksus i en travel hverdag. Bare sett deg ned, så vil et enkelt tastetrykk fikse hele jobben. Det kan bli harde tider for produsentene av toalettpapir fremover hvis denne slår an. Luksusmodellen koster 19 995 kroner. www.geberit.no.

Vedlikeholdsfri

Kompositt terrassegulv har etter hvert blitt et velkjent begrep som et alternativ til tradisjonelle terrassegulv av tre, og slike materialer trenger ikke males eller oljes. Altså mindre arbeid for deg som ønsker det. Materialene er også svært motstandsdyktige mot riper, merker og sopp, holder bra på fargen og krever bare en omgang med børste og vann. Priser på Megawood kompositt terrassegulv finner du på www.fritzoeengros.no

Induksjonstopp

Siemens lanserer nå flexInduction, en 90 centimeter bred induksjonstopp. Den registrerer automatisk kjelenes posisjon og størrelse slik at flere panner og gryter kan putre samtidig. Grytene kan enkelt flyttes frem og tilbake, og kan være grei å ha når du har mye som skal være ferdig samtidig. Koster kr 25 490. www.siemens-home.no.

Mosestopp

Etter en lang vinter er ofte både terrasse, balkong og platting preget av skitt og smuss. Med riktig redskap kan vaskejobben være unnagjort kjapt, og Gardenas kombisystem tilbyr flere verktøy som forenkler vasking av flater utendørs. Børstene kan vaske vinduer, fjerne mose, jord og skitt i flisefuger, mellom hellene og på vegger. Veiledende pris er 83 kroner uten skaft. www.gardena.no.

Når perfeksjon er viktig

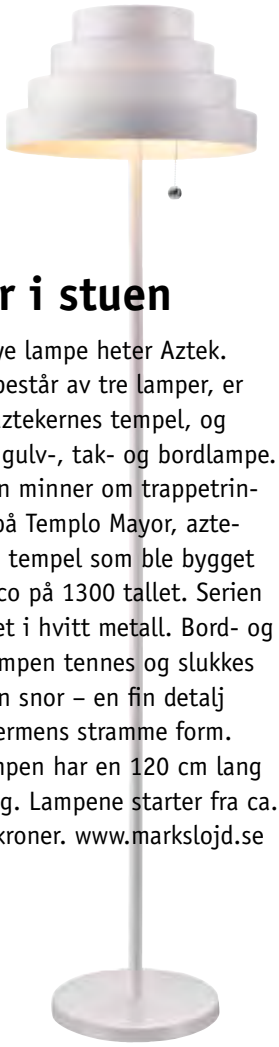
De nye Gardena R70Li og R160 robotgressklipperne er et must for alle som ønsker en perfekt plen uten å jobbe for det. Takket være svært skarpe knivblader vil plenen til enhver tid være perfekt klippet, mens de tilfeldige klippemønstrene hindrer stygge hjulspor i plenen, forteller produsenten Vedlikehold og rengjøring av maskinen er også enklere med R70Li og R160. Takket være en ekstra beskyttelsesplate slipper man store ansamlinger av gress og jord. Platen fungerer også som en god beskyttelse for knivbladene i områder med røtter og steiner. www.gardena.no

nyttpåmarkedet

"Størsteparten av de penger som staten setter i omløp, later til å lide av hjemlengsel."

Dronninggemal Prins Phillip

Azteker i stuen



Markslöjds nye lampe heter Aztek. Serien, som består av tre lamper, er inspirert av aztekernes tempel, og kommer som gulv-, tak- og bordlampe. Formen minner om trappetrinnene på Templo Mayor, aztekernes tempel som ble bygget i Mexico på 1300 tallet. Serien er laget i hvitt metall. Bord- og gulvlampen tennes og slukkes med en snor – en fin detalj til skjermens stramme form. Taklampen har en 120 cm lang ledning. Lampene starter fra ca. 1000 kroner. www.markslojd.se

Tv uten rammer

Philips Design Line 2013 er laget av i materialet som naturlig harmonerer med moderne innredning. Apparatet kommer i størrelsene 46 og 55 tommer. Bak designet finnes den bildekvaliteten og de funksjonene som kan forventes av en toppmodell fra Philips i 2013.

Naturligvis finnes Philips patenterte bagrunnsbelysning Ambilight Det sender et bakgrunnslys fra TV'en som tilpasser seg bildets farger og bevegelser. Dette gir følelsen av et større bilde samtidig som den skarpe innrammingen av TV-bildet fjernes.

De veiledende prisene i Norge kommer til å ligge på 14 999 og 19 999 kroner. www.phillips.no

Vipps bort med smulene

Settet fra Vipp består av et støvbrett i solid støpt, massiv aluminium med en kost med håndtak i massivt, rustfritt stål og detaljer av myk gummi. Støvbrettet og kosten kan henges opp med den integrerte gummistroppen. - Når vi designer et nytt produkt, tar vi utgangspunkt i produktet som et verktøy som skal ha en funksjon. Gjennom designen og materialvalget har Vipps støvbrett blitt enda et varig verktøy som er på linje med andre produkter i Vipps utvalg, sier Morten Bo Jensen, sjefsdesigner hos Vipp. www.vipp.com

Sprenger energiklassene

Bosch lanserer nå to nye frysere og et kombiskap, med markedets beste energimerking A+++, innenfor produktkategorien Green Technology inside. Merkingen Green Technology inside angir at et produkt er ekstra energi- og ressurseffektivt. Samtlige produkter har funksjoner som sørger for at maten holder seg frisk lengre og med et lavere energiforbruk. Hvitevarer med A+++ bruker halvparten så mye energi sammenlignet med en ti år gammel fryser, hvilket er gunstig for både miljø og lommebok. www.bosch-home.no

Gå sommeren i møte med kvalitet fra Honda

HONDA
The Power of Dreams

Vi er stolte av HONDA HRX 537 HY – det vil du også bli!

- **4 klippefunksjoner**
- **Driftssikker**
- **Personsikker**
- **Stillegående**
- **Økonomisk å eie**

HRX 537 HY

Besøk din Honda fagforhandler og se nærmere på denne unike gressklipperen, eller en av de 13 andre Hondaklipperne han har å vise deg.

IZY gressklipper med bioklipp inkludert i prisen!

- **Gjennomtenkt bioklippsystem med dobbel kniv**
- **Oppsamling, bioklipp, løvoppsamling og bakutkast i en og samme maskin**
- **Opptil 50 % større oppsamlingskapasitet**
- **Autochoke**
- **Lettstartet**

Med bioklipp veil. kr 6.495,–

Nå kr 4.995,-

SPAR 1.500,-

IZY HRG 465 SD

allprofil.no

Scan koden for mer informasjon om Honda sommermaskiner.

Importør: Berema AS, www.berema.no

NYHET!

Robotklipperen Honda Miimo

Honda Miimo er en helt nyutviklet robotklipper med en mengde unike egenskaper; kraftige motorer, stor batterikapasitet og den unike retningsstabilisatoren (YAW-sensoren) som sørger for at den jobber like bra i skrått terreng som på flat mark. I tillegg jobber Honda Miimo i all slags vær!

Finn din lokale fagforhandler på: berema.no

Hus og Hjem - Utendørs

RYOBI GRENSAG

HL pris
1190,-

Grensag med kraftig 720W motor. Kan forlenges for ekstra lang rekkevidde. Rask kjedehastighet 15 m/sek gir raske og rene snitt og er egnet til beskjæring av alle tretyper. Teleskopisk, 2-2,7 m. Toppen har 15° bøy som gir den beste skjærevinkel. 20 cm sverd . Automatisk kjedesmøring. Sverdbeskyttelse medfølger. Vekt 3,5 kg

SLANGETROMMEL MED AUTO INNTREKK

Slangetrommel for veggfeste. 20 m 1/2" PVC slange + 2 m inntaksslange. Maks 10 bar (150 PSI), 3/4" koblinger. Myk retur og automatisk stopp-funksjon.

HL pris
698,-

MOSEFJERNER/PLENLUFTER

POWERPLUS
HIGH QUALITY TOOLS

Effektiv maskin som fjerner mosen og lufter plenen i samme operasjon. Maskinen er på hele 1200w, og har arbeidsbredde på 330mm. Oppgitt støynivå på 98db.

HL pris
1290,-

RYOBI HØYTRYKKSVASKER

Liten og kompakt maskin for enkel håndtering og flytting. Strålepistol med justerbar dyse. Arbeidstrykk 120 bar, maks trykk 130 bar, vannforbruk 360 l/t, 1600W motor, 6 m slange.

HL pris
998,-

medlemsnytt

GRIP SJANSEN: Store reklameplakater, store rabatter. Gunstig å melde seg inn i HL nå.

Farget byen GRØNN

– Vi ønsker blant annet å nå flere av dem som bor i leiligheter, uttalte markedssjefen i HL i forkant av vårens store markedsførings-kampanjen.

TEKST OG FOTO:
NINA GRANLUND SÆTHER

Mange er av den oppfatning at man ikke trenger HL-medlemsskap når man bor i blokk. Det er helt feil, mener markedssjef Ulf Borgan. Og så ramser han opp gode forsikringsordninger, tilbud på alarm, bredbånd, solskjerming og en hel rekke andre medlemstilbud man kan ha like god nytte av enten man bor i villa, rekkehus eller leilighet.

– Gjør som 200 000 andre smarte bolig- og hyggeeiere: Spar tusenvis av kroner i året, sier han.

Det er størrelsen det kommer an på

Med store reklameplakater over hele hovedstaden og stands på flere kjøpesentre var organisasjonen godt synlig i bybildet. "Noen ganger er det størrelsen det kommer an på", "Ha med deg den største og sterkeste i nabolaget" og "Store rabatter, liten medlemspris" er noen av slagordene som er brukt. Kampanjen er laget i samarbeid med Lead Agency. Tusenvis av brosjyrer og Hus & Bolig ble delt ut. Også på radio kunne du høre om noen av de mange medlemsfordelene organisasjonen tilbyr.

– Vi blir lagt merke til, og pågangen av nye medlemmer er god, påpeker prosjektleder Morten Hansen.

For 24 år siden hadde HL kun 4 000 medlemmer. I 2009 var medlemstallet økt til 150 000, og i april 2013 kunne vi feire medlem nummer 200 000.

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

De tre figurene Apa, Ted og Elfie fra Vennebyen underholdt med dans og sang til stor glede for de minste. Barna lærte også hva man skal gjøre hvis det oppstår en nødsituasjon: Om det brenner i et hull, ring en en null. Om en tyv stjeler en do, ring en en to. Om du slår deg i et kne, ring en en tre.

André, 4 år, Tobias, 5 år og Viktoria på 13 var med mor Monica Andreassen til Festplassen for å spise skillingsboller, møte figurene fra Vennebyen og høre Gabrielle synge.

Se mer fra arrangementet på www.huseierne.no

Stian Vågheim fra Ågotnes ble medlem nummer 200 000 i Huseiernes Landsforbund. Stian får velge blant varer og tjenester fra HLs samarbeidspartnere for 50 000 kroner, og det var selveste ordføreren i Bergen, Trude Drevland, som overrakte premien. Kirkens bymisjon i Bergen fikk en gave på 25 000 kroner.

Barna synes det var stor stas da figurene fra Vennebyen kom ned fra scenen. Den populære norske animasjonsserien, skapt av bergenseren og politimannen Carl Christian Hamre, er solgt til mer enn 180 land.

Bergensartisten Gabrielle sørget for god stemning på Festplassen. Hundrevis av mennesker strømmet til friluftskonserten.

Bergenserne trosset regn og snø og strømmet til Festplassen for å feire Huseiernes Landsforbund. Populære figurer fra Vennebyen og Gabrielle lokket både småbarnsfamilier, ungdom og voksne.

Fest i Bergen

Lørdag 6. april var det folkefest på Festplassen i Bergen. At det er blitt hele 200 000 medlemmer i Huseiernes Landsforbund måtte markeres.

TEKST OG FOTO: **NINA GRANLUND SÆTHER**

Ordfører Trude Drevland kastet glans over arrangementet, og gratulerte Huseiernes Landsforbund med 200 000 medlemmer. Her sammen med administrerende direktør Peter Batta.

Mellom innslagene kunne barna tegne sitt drømmehus. Fire heldige deltagere i tegnekonkurransen vant gavekort på Toysrus og McDonalds.

Det var Tron Jensen og Tommy Sulen i duoen Guttene som loset de fremmøtte gjennom folkefesten med sang og god gammeldags bergenshumor.

NYE KOSTER: Michele Bonafede og Cathrine Lerche er valgt inn i HLOA-styret. Foto: Nina Granlund Sæther

Nye styremedlemmer i HLOA

Det var ingen overraskelser da generalforsamling i Huseiernes Landsforbund avdeling Oslo og Akershus, HLOA, ble avholdt i Fred. Olsens gate 5 tirsdag 16. april. Møtet ble ledet av styrets leder, advokat Jens Petter Bull, og alle de tradisjonelle årsmøtesakene ble banket igjennom uten kommentarer. Jørn Narud og Tone Krange, som hadde takket nei til gjenvalg, ble hedret for lang og god innsats i styret. Markeds og salgsansvarlig i VS Safety AS, Michele Bonafede, og sivilarkitekt Cathrine Lerke i Lerche arkitekter AS ble valgt inn som nye styremedlemmer. De andre medlemmene i styret er foruten leder Jens Petter Bull Kathinka Lien Augustine, Benedicte Wien, Bente Furulund, Stian Wessel, Arne Lambech, Liv Hansteen og Birger Olsen.

Ber om redegjørelse

I statsbudsjettet for 2013 åpnet regjeringen for at de arealer skatteyterne har oppgitt for sine boliger også skal kunne brukes til verdisetting ved utskriving av eiendomsskatt. Administrerende direktør Peter Batta ber nå Skattedirektoratet om en redegjørelse for hvilken hjemmel som gir dem rett til å bruke disse opplysningene til et annet formål.

– I et informasjonsmøte hos Skattedirektoratet i 2009 oppfattet vi det som at klar forutsetning at de opplysninger som boligeiere ble bedt om å oppgi - boligtype, boligareal og byggeår - utelukkende skulle brukes til ligningsverdiene, og kun som grunnlag for formuesskatten, skriver Batta.

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

Rabatt på varmepumper

Huseiernes Landsforbunds har inngått ny samarbeidsavtale med Bosch. Det betyr at alle medlemmer får 15 prosent rabatt på Bosch varmepumper, både luft til luft, luft til vann og væske/vann-pumper. Varmepumpene må imidlertid kjøpes gjennom HLs samarbeidspartner Varme & Bad, og de må monteres av fagfolk. Det siste er et krav norske myndigheter har innført for å hindre utilsiktede utslipp av den lite miljøvennlige HFK-gassen R410A.

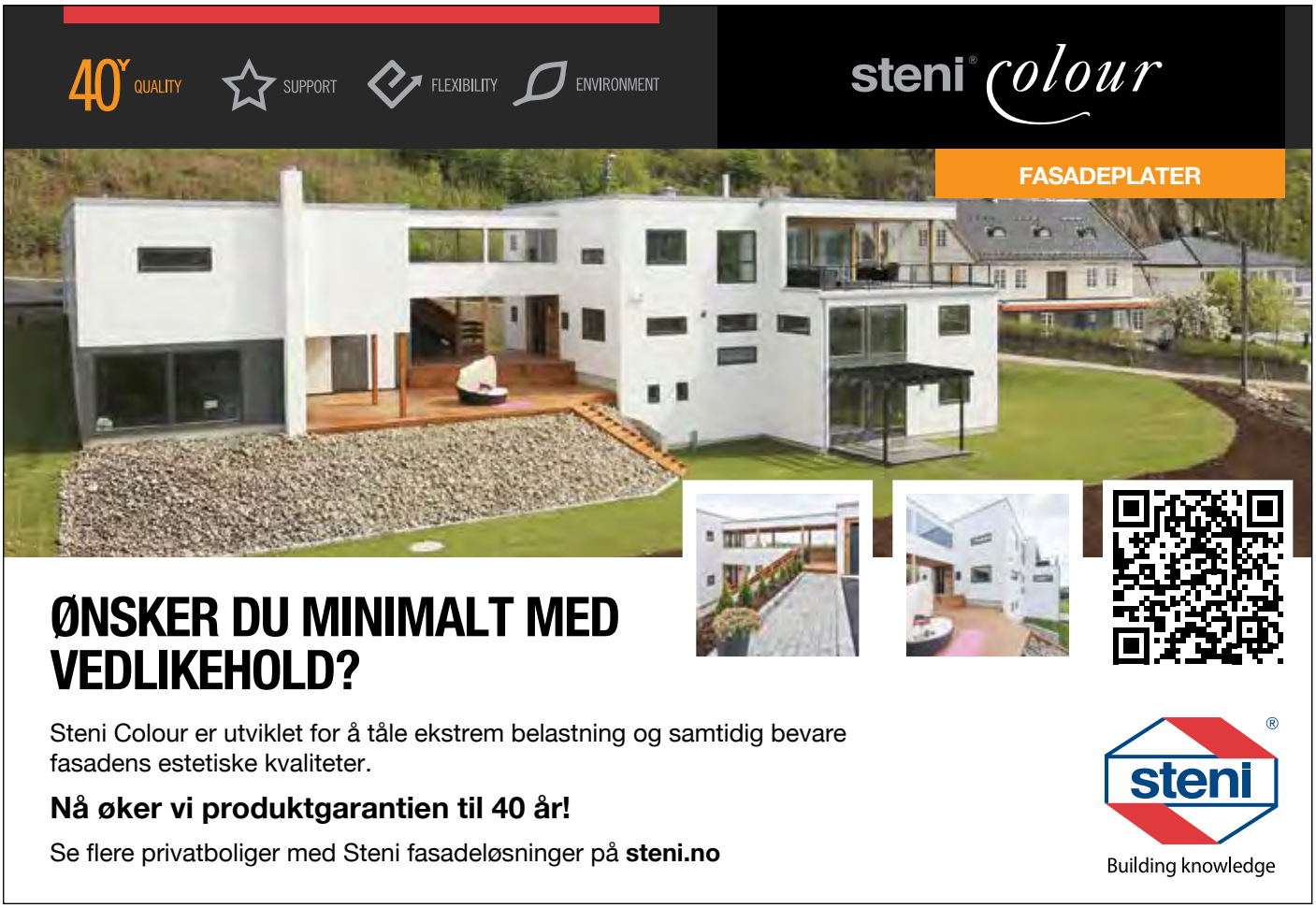
– Alle rørleggere i Varme & Bad vil ha nødvendig sertifisering for montering av varmepumper i løpet av kort tid, opplyser regionansvarlig i rørleggerkjeden, Anders Wang.

Enova-støtte

Både HL og Bosch er svært glad for at samarbeidet har kommet i stand.

Trond Nessæter i Robert Bosch AS, som også sitter i styret i NOVAP, Norsk varmepumpeforening, kan i tillegg opplyse at Enova kommer med en ny støtteordning til alle som skal bytte oljefyr.

– Ved kjøp av luft til vann eller væske/vann-varmepumpe vil man heretter kunne få 25 000 kroner i støtte mot bare 10 000 tidligere. Det synes jeg er svært positivt! Jeg håper at HL-rabatten og Enova-støtten kan trigge markedet til å fase ut de forurensende oljefyrene, sier han. – Å bytte ut oljefyren er en stor investering, så selv om enkelte sikkert kunne ønske seg enda mer støtte, er dette et skritt i riktig retning.



Møte med Krf

Representanter fra Huseiernes Landsforbund hadde i april et møte med stortingsrepresentant Geir Bekkevold fra Kristelig Folkeparti for å diskutere boligspørsmål.

TEKST OG FOTO: CHRISTIAN MJELDE

Stortingsrepresentant Geir Bekkevold fra Kristelig folkeparti (nummer tre fra venstre) møtte utredningssjef Dag Refling, advokat Einar Frigland og administrerende direktør Peter Batta fra HL.

Administrerende direktør Peter Batta tok innledningsvis opp spørsmålet om hvordan boliger beskattes og avgiftsbelegges. HL poengterte at forbundet ikke er i mot enhver avgift knyttet til bolig, men la frem en oversikt over skatter og avgifter som burde endres, reduseres eller fjernes.

Huseiernes Landsforbund foreslo videre at bunnfradraget i formueskatten økes slik at bolig og fritidseiendom blir skjermet. Forbundet mener også at den økede beskatningen av sekundærboliger fører til høyere leiepriser. Batta la videre 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 omkring de store byene. Bekkevold støttet dette kravet, og slo fast at Krf ønsker at egenkapitalkravet bør ligge på ti prosent som tidligere. Videre ønsker KrF at det skal være mulig å spare inntil 30 000 i året og totalt 300 000 i form av boligsparing for ungdom BSU. Dette syntes representantene fra HL var et skritt i rik-

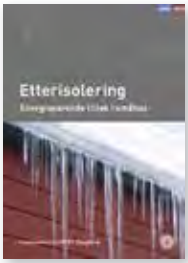
Tør du bygge uten kunnskap? SINTEF Byggforsk

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,-

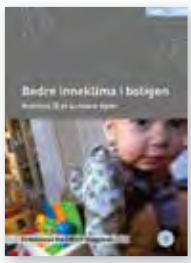
Ekstra bolig i huset
Lage ny utleiedel – oppgradere utleiedel
Pris kr 349,-

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

tig retning, men ønsket at grensene skulle flyttes enda lenger, til 50 000 i året og totalt 400 000.

Utredningssjef i HL, Dag Refling, tok opp det faktum at Enova får overført nærmere to milliarder for å støtte energisparende tiltak. 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, påpekte Refling.

Advokat Einar Frigland 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. 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. HL foreslår her at det innføres en egen kategori tekniske krav for utleieenheter i eneboliger, forklarte Frigland. Her bør man nøye seg med å stille minimumskrav til brannsikkerhet, og lempe på krav som dagslys, takhøyde, utebod og parkeringsplass.

Hus & Bolig på mobil

Snart kan du lese Hus & Bolig på mobilen.

I lengre tid har Hus & Bolig vært tilgjengelig for nettbrett gjennom verdens største bladkiosk, Zinio. Nå har bladet inngått avtale med det svenske firmaet Paperton som også skal gjøre bladet tilgjengelig på mobil.

– Vi er veldig glad for denne nye avtalen, sier redaktør Nina Granlund Sæther. – Publisering gjennom Zinio har vært en rimelig og grei løsning, men problemet er at norske forbrukere ikke kjenner dette store amerikanske firmaet. Dermed finner de heller ikke oss. En annen ulempe er at våre egne medlemmer må betale for et blad vi mener de bør få gratis.

Med den nye løsningen skal HL-medlemmer kunne laste ned bladet til nettbrett eller telefon uten å betale noe ekstra.

– Vi håper også at vi kan tilby leserne noe mer enn en ren kopi av papirutgaven, sier Sæther. Papertons løsning gir muligheter for å legge inn flere bilder og små filmklipp. Det håper hun også annonsørene vil merke seg.

En egen app vil bli tilgjengelig ganske snart. Følg med på www.hus-bolig.no

Dårlig inneluft er direkte helsefarlig,
rens ventilasjonen!

Før

Etter

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.

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

Bli kjent med våre distrikts-ledere

Navn: Øivind A. Tandberg
Alder: 46
Bosted: Ullevål Hageby i Oslo
Har vært distriktsleder i Buskerud nord siden 2000.

Hva er dine viktigste oppgaver som distriktsleder i HL?

– Den viktigste oppgaven er å være et lavterskeltilbud for medlemmene våre. Mine erfaringer er at medlemmer tar kontakt med ulike problemer og ikke vet helt hvor de skal begynne, og da er det fint å ha noen som kan hjelpe. Jeg kan ikke løse alle problemene og har heller ikke inngående fagkunnskap på alle områder, men jeg kan hjelpe dem videre dit de kan få hjelp. Målet er at det skal være enkelt å kontakte og forholde seg til den lokale distriktslederen.

Hva slags yrkesbakgrunn har du?

– Jeg er utdannet eiendomsmegler, og har jobbet som det i 12 år. Etter at jeg sluttet med det i 2004 så har jeg jobbet med eiendomsutvikling.

Hva kan du hjelpe HL- medlemmer i ditt distrikt med?

– Jeg kan svare på en del henvendelser og hjelpe i de fleste sakene som går på kjøp og salg av bolig. I de tilfellende hvor jeg selv ikke vet nok, hjelper jeg dem videre og sier at de kan kontakte meg igjen hvis de ikke når frem eller trenger mer hjelp. De fleste er frustrerte fordi de ikke vet hvor de skal begynne, og vi har en viktig funksjon her. Viktig er det også å arrangere interessante kurs, og hjelpe med praktiske ting som gratis utlån av radonmålere.

Kan du gi et eksempel fra en sak hvor et medlem nylig fikk hjelp av deg?

– Jeg hadde for en kort tid tilbake en som hadde kjøpt en bolig hvor det oppsto veldig mye rot rundt signering av kontrakt, avtalt overtagelse og oppgjør. Jeg forklarte medlemmet hvilke rettigheter han hadde og hvordan han skulle gå frem. Det løste seg fint, og det er et typisk eksempel på tryggheten som ligger i vår støttefunksjon, og det at vi er uavhengig.

Hva er din viktigste lokale kampsak?

– Det er eiendomsskatten. Ringerike kommune er en av kommunene i mitt distrikt som har eiendomsskatt, men de har selv signalisert at de skal ta den bort når kommunen får bedre råd. Så dette er en sak som vi helt klart følger med på og følger opp hele tiden.

Hvordan kan folk i distriktet kontakte deg?

– Jeg kan primært nås på telefon 32 11 44 55/ 90 14 89 88, og svarer kjapt på spørsmål som sendes til buskerud-n@huseierne.no. Det hender at folk stikker innom, men det er fint hvis vi avtaler på forhånd.

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

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@gmail.com

ANBUDSTJENESTER

Anbudstorget
Søker du håndverker?
Be om anbud på jobben!
www.anbudstorget.no

ELEKTROINSTALLATØRER

02060
Handler det om elektriker,
trenger du bare ett nummer
www.sikringen.no
SIKRINGEN
- din elektriker

ASFALTERING

Gratis befaring
SENTRUM ASFALT A/S
906 83 717
Gårdsplasser • Veier • Borettslag
Parkeringsplasser • Industriplasser
Varmekabler • Forarbeid
Øvre Rælingsv. 54, 2005 Rælingen
Epost: botten@sentrumasfalt.no
www.sentrumasfalt.no

BYGG- OG TØMRERMESTER

Vi utfører det meste innen byggearbeid!
Nybygg, tilbygg, ombygninger, rehabilitering, baderom, kjøkken, brannsikring, taktekking, innsetting av dører og vinduer etc.
TØMRER- OG ENTREPRENØRFIRMA
Abelson bygg & vedlikehold as
www.abelsonbygg.no
T: 23 33 66 55 F: 23 33 66 54

FLYTTEBYRÅ OG LAGERTJENESTER

Skal du flytte?
- *Flytting for private og næringslivskunder*
- *Pakking for innenlands og eksportflytting*
- *Lagring og mellomlagring i sikre lokaler*
- *Salg av pakkemateriell/emballasje*
- *Nedvasking av bolig/kontor*

Medlemsrabatt: 10% avslag på timeprisen. Spesialtilbud på fastpris.
45 46 81 22
Anders Transport
www.anderstransport.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

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@
gmail.com

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

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

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@gmail.com

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

SKORSTEINSARBEID

BRANNSIKKRING AV SKORSTEINER
OSLO: 22 95 08 00
KLØFTA: 63 98 20 40
www.pipe.no
Skorsteinstetting-Schädler AS
Rambydalen, 2040 Kløfta

SCHÄDLER METODEN
Skorsteinstetting-Schädler A/S

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

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

SOPP OG SKADEDYR

Sopp, råte, fukt, mugg og insekter?
Nøytrale råd uten økonomisk interesse i sanering

MYCOTEAM
www.mycoteam.no
Tlf. 47 97 55 00 • Pb. 5 0313 Oslo
post@mycoteam.no

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

STIGER OG STILLASER

Innehaver: Bjørn Simonsen & Sønn a.s
AS 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 – 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.boliginstituttet.no

RØRLEGGERTJENESTER

VB – Huseiernes egen rørlegger!
Finn din nærmeste rørlegger på vb.no
Vanntett kvalitet!
VB VARME & BAD

VAKTMESTERTJENESTER

Vedlikehold og grøntanlegg i trygge hender for medlemmene i HL

Gårdpass EIENDOMS SERVICE
• SNØRYDDING • STRØING • FEJING/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
Gårdpass – en del av OBOS-konsernet

Bruk sommeren til å nyte hagen i stedet for å luke den

Det er ikke nok å bekjempe røttene når du fjerner ugress. For snart spirer nye ugressfrø opp, og så kan du starte på nytt med bekjempelse. **Keeper L Langtidsvirkende** er det eneste ugressmiddel med langtidseffekt i opptil 4 måneder. Spesielt velegnet til hageganger, gårdsplasser og andre arealer som man vil holde fri fra ugress hele sesongen med bare 1 behandling.

Les mer på www.bayergarden.no

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.

kryssord

POP		NASJO-NALSOSI-ALIST		AVIND KOM-MUNE		TINN NUUK (BY)		LAGE OST TRYGLE		SENKE		SKINNE STRØM		SPISE HA TILLIT TIL
AD-GANGS-BEVIS	ÅTE KVINNE				DYR					DRIKKER DESSERT				
			PERSON (OLDTIDS-FOLK)		PRON-OMEN FASE			KOM-MUNE SÆRT				OVER-SIDE AV FOT	BLOD-TYPE	
HODE-PLAGG BISON							VÅPEN-LAGER							
										1852 METER PER TIME	MYNT-ENHET	HVILE OVER-ENS		
FLASKE-ÅPNER	TANKE TALE		UNNE SYLTE-TØY		LØS-NINGEN (KOLLOID)	STJELE ISOLAT	STRUTS				VENE SILKE-STOFF			PLANTE-LIM VARME				
									AVHOLD-ENHET HEIS									
URIN-STOFF VENDE				CIRKA JOD			ORGA-NET					3. TONE	STAT		BLØDME			
		KJØRE SUR-STOFF					TROSS ALT					FRA HØYERE TIL LAVERE NIVÅ			SVINERI	5. TONE		KOM-MUNE
SØYLE-HALL RØRE				STAT OFFISI-ELL								VEKSEL-STRØM		HELLIG SYRE			REKKE	
	BY I USA UTROP						FISK		MOT OMRÅDE (AFRIKA)			KOM-MUNE					VERN ELV	
HORN	INSTRU-MENT OSS				SYKDOM HOLDE MUNN								OKSI-DERT ARGON					
				PLATE		CYSTER		PÅ BYEN			LINJA				INDIANSK FOLK KIOSK			
NIKKEL BANNING		PÅ-SKUDD						PLAGG ASTAT						ARVE-FAKTOR			GAMMEL VOLVO-MODELL	
	OPP-HENGS-SKÅL						MELODI DRIKK				ARMÉ		BRØLE FRA					IKKE ELV BUKT
FUGLEN		UTROP BANKE		VISITT	SLEKTA					FENGSEL LEDE INN PÅ				FRUKT		DIREKTE MUSIKK-FORM		
DISTRIKT I NORD-LAND									PÅKJEN-NING TELLUR								SPISTE	
	UR-JOTNEN LUKT				KALIUM		DAMP PREST						HOVED-STAD I ÅRET					
HJEM REGLE-MENTERT											BY I TEXAS						50	SKRÅ-KLIPPE
		LEGGE I LAG TØRR			NØD-SIGNAL	DALSIDE			ARG-SKAP KU-RASE					ORDNER	KJÆR-LIGHET ØL			
GUIDE PERJUR-ASJON	REDSKAP EDEL-GASS					STIVNE SAUELYD					POP FOR-TALTE		MUSIKK UTSYN				UKEBLAD VILL	
				ELV RETNING			DEN YNGRE KONGE			ACIDUM SULFUR-ICUM								
TOALETT-VESKE													SMÅ-REGNE					

Løsning på oppgaven i Hus & Bolig nr. 2 var "Passivhuset har strenge krav til bygningskropp, vindtetting og håndverksmessig utførelse".

De heldige vinnerne som får hver sin ryggsekk er Jan Audun Andersen, Oslo, Carl Solberg, Oslo og Kari Haugervåg, Ulset.

Løsningen på oppgaven i nr. 3 og vinnerne blir offentliggjort i neste utgave.

LØSNINGSSETNINGEN ER:

h&b 2-2013

Navn: .....

Adresse: .....

Postnr./Sted: .....

Medlemsnummer: .....

Svaret på oppgaven i nr. 3 må vi ha senest 1. august 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.

Rabatt på boligsalg

- Du får 15 % rabatt på varmepumper fra Bosch levert gjennom rørleggerkjeden Varme & Bad.
Gå inn på vb.no eller ring 51 95 11 00.

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 Agder-fylkene

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