hus&bolig

6•2007 kr 49,-

JUSS: Hvor mange kan bo i hybel-leiligheten?

–Myten om interiør homser stemmer

ELEKTRISK MATERIELL FRISTER TIL ULOVLIG BRUK

Økt rasfare

100 000 på utrygg grunn

Trangt for kjærligheten

Det blir vinter i år også.

Selv om solen fortsatt skinner, nærmer vinter og kulde seg med stormskritt. CTC Ferrofil har varmet opp norske hjem i generasjoner og lanserer nå en helt ny serie stillegående, miljøvennlige varmepumper som reduserer fyringsutgiftene dine. Den nye væske-vann varmepumpen CTC EcoHeat er stillegående, forberedt for tilkobling til solenergi og gir unik besparelse. Luft-vann varmepumpen CTC EcoAir er effektiv ned til -15 °C og enkel å montere sammen med fyrkjeler. Alle varmepumpene kan via en tilleggsmodul styres fra din mobiltelefon.
Les mer om våre produkter på **www.ctc.no**
CTC - naturlig oppvarming.

CTC FERROFIL

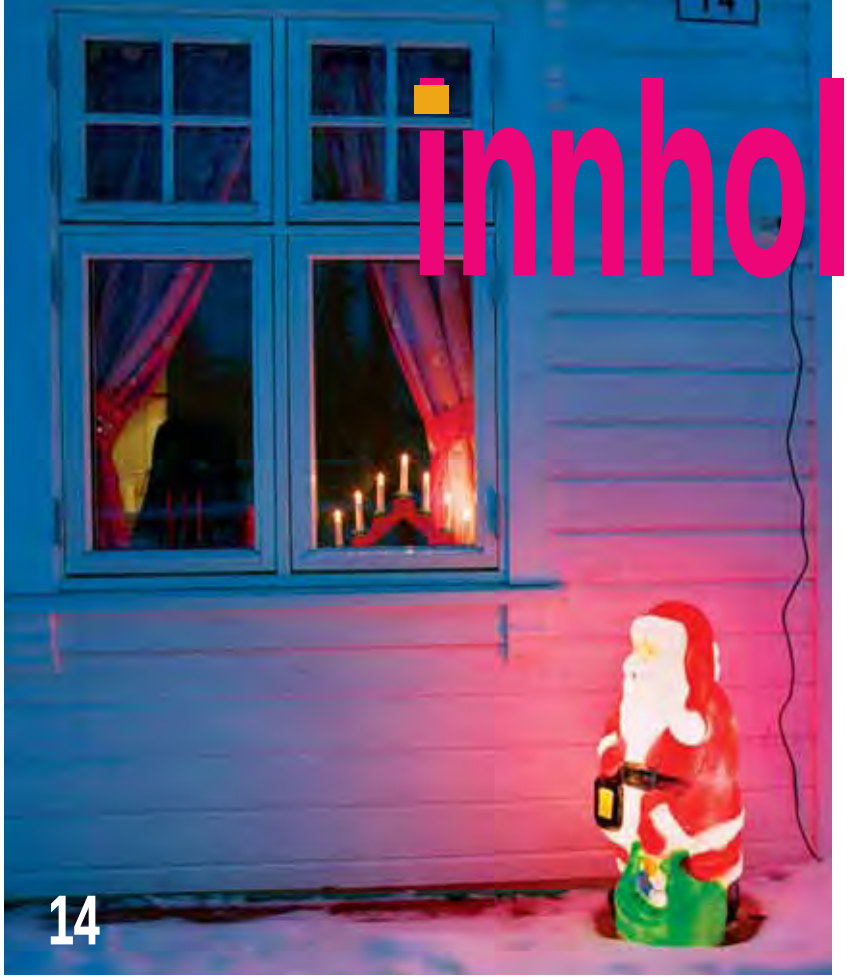
innhold

hus & bolig

14 Det lyser i stille grender
16 Kjøp kvalitet
44 Stor oppslutning om Hus & Boligs fotokonkurranse
46 Vinn 15 000,-
52 Forsker om homofile og interiør: – Myten stemmer
63 Over halvparten for dårlig
67 Våtromsmembran på rull
67 Stol som trener ryggen
68 Landlig idyll på Adamsstuen
80 Romslig leilighet på 40 kvadrat
82 Liten plass: Går på forholdet løs
86 Smarte løsninger til hjemmet

sikkerhet

8 Pass opp for selvantenning
28 100 000 på uttrygg grunn
30 Forsikringsbransjen bekymret
32 Skredtyper
34 Huset ble verdiløst etter skred
39 Frister hobbyelektrikeren unødig
42 Unngå brannfellene



LEKENT: Julen er en slags unntakstilstand, eller en unnskyldning for å slippe seg løs, tror konservator Kirsten Linde, som har studert lysdekor i Akershus. Foto Øyvind Møller Bakken.

ANGÅR MANGE: Faren for ras og skred øker. Mer enn 100 000 mennesker bor utsatt til. Foto: Marit Hommedal, Scanpix.

FRISTER: Lett tilgjengelig elektrisk utstyr frister mange til å gjøre ulovlig arbeid.

PYNTESYKE: Homofile menn er over gjenommsnittet interessert i en vakker bolig, mener Børge Skråmestø.

86

SMART: Trang plass er en utfordring.

økonomi

18 Krangler om rentebarometrene
21 Full erstatning for fuktskader
22 Tok initiativ til skjerpede regler

juss

58 Retten til delvis framleie er stor: To kan fort bli til ti
60 Fortsatt usikkerhet om tomtefesteloven
61 Protector skuffet over dom

faste spalter

5 Leder: Rasende alvor
6 Ros & ris
7 Akturelt i HL: Bedre miljø og urvidet service vil dominere neste år
11 Sett & hørt
24 Hus & Bolig spør; Einar Gelius
49 Sett & hørt
75 Nytt på markedet
78 Taletrengt
90 Nytt fra HL
91 Spikers kårner
92 HL-butikken
96 Kryssord

Med **speilglass** er den dekorativ enten du fyrer eller ikke...

www.nibe.com/peisovn

Som første peisprodusent presenterer Handøl speilglass på den nye serien. Med det nye glasset skaper Handøl 30-serien et flammebilde som reflekteres utover det vanlige. Til og med når peisovnen er slukket virker den levende.

Fordi Handøl 30-serien holder strenge miljøkrav har den sluppet gjennom nåløyet for å få Svanemerket.

Finn din nærmeste forhandler på www.varmefag.no Telefon kjedekontor: 6932 1531

VARMEFAG
Norges største peiskjede

Redaktør Nina Granlund Sæther

Rasende alvor

Da vi bestemte oss for å sette fokus på rasfare i årets siste utgave av Hus & Bolig, antok jeg at det gjaldt et par tusen hus her i landet. Stor ble min forferdelse da journalisten meldte tilbake at foreløpige tall viser at mer enn 100 000 mennesker her i landet bor i områder som kan rammes av kvikkleireskred. Hvor mange som kan rammes av jordskred, steinras eller snøras finnes det ingen oversikt over. Faren for at liv kan gå tapt er stor, og de økonomiske konsekvensene enorme. Og jo mer ekstremvær som skyller inn over kysten, desto større er faren for stygge hendelser.

Foto: Berit Roald, Scanpix

Samme dag som jeg hadde fått bakoversveis av tallenes tale, fikk jeg bakoversveis da jeg åpnet posten hjemme: Vår egen hytte ligger i et skredutsatt område. Sist vinter ble en av hyttene i nærheten tatt av ras, og derfor hadde kommunen nå gjort en skredvurdering. Hele området var inspisert og analysert. 40 hytter lå innenfor en såkalt 1:1000 grense. Omtrent halvparten, vår inkludert, lå innenfor en 1:333 grense. Det betyr at hytta helst bør sikres, at det ikke gis tillatelse til å bygge ut på noen som helst måte, og at vi ikke vil få anledning til å sette den opp igjen hvis det skulle brenne. Formiddagens tall ble plutselig veldig reelle.

Kommunen antyder at for noen vil det ikke være kostnadseffektivt å bygge sikringer. Løsningen kan være å flytte eller rive hyttene, eller unngå å bruke dem i skredfarlige situasjoner. For vår familie handler det om en gammel familiehytte som ikke brukes så veldig mye. Det er derfor ikke noe problem å la være å bruke den når det meldes om rasfare i sørøstvendte lier. Hytta kan forsvinne, men sannsynligheten for at vi skal bli tatt av skred blir minimalisert. Umiddelbart lurer vi på hva de økonomiske konsekvensene blir, og hvordan dette vil påvirke et eventuelt salg. Hvem vil tørre å kjøpe en hytte som ligger rasutsatt til?

Verre stilt er de som har boligen sin på utrygg grunn. De kan neppe flytte ut hver gang det meldes om mye nedbør – selv om frykten for ras gjør det vanskelig å sove. Og skulle de ønske å flytte til et sikrere sted, er det slett ikke sikkert det er mulig å selge huset de bor i. Et eventuelt sikringsarbeid, hvis det i det hele tatt er mulig å sikre eiendommen, kan koste millioner.

Det er et tankekors at man i dag får erstatning hvis det går et skred og boligen går tapt. Forebyggende sikringsarbeid som kan redde menneskeliv er det slett ikke sikkert man får økonomisk bistand til. *ngs@huseierne.no*

Nina Granlund Sæther

hus&bolig
6 • 2007
magasin for Huseiernes Landsforbund
Fred. Olsensgate 5, 0152 Oslo
Telefon: 22 47 75 00
Telefaks: 22 41 19 90
Jusstelefon: 22 47 75 07
Hjemmeside: www.huseierne.no
e-post: husogbolig@huseierne.no

Redaktør: Nina Granlund Sæther
Utgiver: Huseiernes Landsforbund
Layout: Geoffrey Kempton
Journalister: Bjørn Runar Sodeland, Rikke Åserud
Produksjon: Artko
Medlemsskap Huseiernes Landsforbund: kr 430,-
Utkommer med 6 nr. i 2007
ISSN 0333-3329

Opplag 1.halvår 2007: 136 302
Medlem av Den Norske Fagpresses Forening
Opplagskontrollert av Fagpressens mediekontroll
Fagpressen F OPPLAGSKONTROLLERT

Annonser: Ekjord Marketing AS
ellen.ekjord@ekjordmarketing.no
Postboks 7021 Majorstuen, 0306 Oslo
Telefon: 22 06 61 30
Telefaks: 22 95 74 10

Forsidefoto:
RASFAREN ØKER: Et våtere og villere klima øker faren for stygge ulykker.
Foto: NTB / Scanpix.

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

ROS fra Batta

fortjener FSN for det arbeidet de gjør som pressorganisasjon i kraftbransjen. FSN er en forkortelse for Forum for Strategisk Nettutvikling. Medlemmene er vel 60 lokale netteiere fra Østfold til Finnmark. Grunnen til at vi roser dem, er at de har kjørt frem en rekke saker som er i forbrukernes interesse.

FSN har pekt på at både industrien og produsentene av elektrisk kraft først begrenser sine bidrag til nettleien for deretter å presentere behov for milliardinvesteringer i sentralnettet. Resultatet blir at regningen sendes til sluttbrukerne, blant annet oss huseiere. Det siste FSN har tatt opp er nesten for utrolig til å være sant, nemlig at elektrifisering av Nordsjøen kan komme til å bli finansiert gjennom nettleien! Det er allerede vedtatt av Stortinget at både mobile gasskraftverk og forsterkninger av nettet skal betales med nettleie, men altså først etter at både industrien og produsentene av kraft har skjøvet regningen for gildet over på vanlige sluttforbrukere.

For de av oss som ikke arbeider daglig i kraftbransjen er det viktig at FSN gjør allmennheten oppmerksom på hva som skjer i de lukkede rom. HL setter stor pris på arbeidet de gjør, og ønsker dem et langt liv.

RIS fra Batta

fortjener vår nye kommunalminister Magnhild Meltveit Kleppa, som etter få dager som statsråd foreslår å forlenge husleiereguleringen i Oslo og Trondheim på tross av Stortingets vedtak i 1999. Da ble det med stort flertall vedtatt å avvikle husleiereguleringen over en 10 års periode. Nå er det to år igjen av denne avviklingsperioden.

Da Stortinget vedtok avviklingen over 10 år fra 1.januar 2000, var det en forutsetning at de årlige tillegg burde ligge på 20 prosent i avviklingsperioden. I de fleste av de årene som er gått har Administrasjonsdepartementet stort sett økt den årlige leien med kun 10 prosent. Derfor har tilpasningen av leienivået opp mot markedsleie blitt liggende etter. Dette har HL påpekt hvert år. Og nå ser man hva konsekvensen kan bli – at rundt 1 000 husholdninger kan få økonomiske problemer fordi det i mange tilfeller vil komme et hopp i husleien når loven avvikles.

Vi ser på tanken om å fortsette reguleringen som et uakseptabelt tillitsbrudd fra kommunalministerens side overfor de gårdeierne som leier ut. Problemet må nå en gang for alle løses ved at Staten gir bostøtte til dem som har behov for det, ikke ved at overgangsordningen utsettes for alle, uansett om de trenger det eller ei!

Ønsker du profesjonell bistand med utleie, ta kontakt med M2 Boligutleie

Vårt tilbud til deg som utleier:

- Finne riktig leietager for din bolig
- Fastsette riktig husleie
- Profesjonell presentasjon av boligen på internett
- Administrere og gjennomføre visninger
- Kreditt- og referansesjekk av leietagere
- Utarbeide leiekontrakt og andre nødvendige dokumenter
- Håndtere depositum
- Kontrollere at husleie innbetales som avtalt
- Purringer, inkasso og eventuell utkastelse
- Kontakt med leietager i løpet av leieforholdet

M2 Boligutleie
Erling Skjalgssons gate 23
Tlf.: 22 13 51 00
E-post: boligutleie@m2.no

M2 BOLIGUTLEIE

Adm. direktør Peter Batta

Bedre miljø og utvidet service vil dominere neste år

Nå leser du årets siste utgave av Hus & Bolig. Enda et aktivt huseierår er i ferd med å gå mot sin ende. Når vi oppsummerer, må vi si oss tilfreds med resultatene. Flere lover er endret og andre er under revisjon. Plan- og bygningsloven vil endres slik at byggefirmaene ikke lenger skal kontrollere seg selv. Dette vil forhåpentligvis bidra til langt færre mangler og feil ved nybygg. Eiendomsmeglerloven er endret slik at tempoet ved budgivningen er noe avdempet. Fra 2008 vil det høyst sannsynlig også bli fastsatt ved lov at alle eiendomssalg skal ledsages av en obligatorisk boligsalgsrapport/tilstandsrapport. Dette er alle forslag som HL har støttet.

For å redusere energibruken i hus og boliger vil det komme krav om energisertifisering og -merking av alle eiendommer fra 2009. HL har støttet forslaget, men lagt vekt på at det må bli utført på rimeligst mulige måte. I tillegg har forbundet nedsatt to miljøutvalg som i løpet av 2008 vil komme med en rekke forslag til tiltak for å få ned energibruken i norske hus. Et første skritt i denne retning er vår avtale med Bauer Energi og Friganor om 10 prosent medlemsrabatt på Daikin, Panasonic og LG varmepumper.

På høstens landskonferanse for våre distriktsrepresentanter var miljø og energiøkonomisering i fokus. Vår egen ekspert, Erik Jarlsby, Høyres stortingsrepresentant Børge Brende, og adm. dir. Erik Dahl i Friganor holdt innledende foredrag. Debatten var engasjert, og oppfølgingen i vårt miljøutvalg skal munne ut i konkrete tiltak om hva huseierne kan bidra med for å redusere klimautslippene og den globale oppvarmingen. Den videre prosessen vil bli fulgt opp i medlemsbladet Hus & Bolig og på vår hjemmeside www.huseierne.no.

I forbindelse med kommunevalget la vi trykket på eiendomsskatten i kommunene. Det vi ser av valgresultatene er at velgerne også la vekt på denne lokale boligskatten ved sin stemmegivning. Resultatet vil forhåpentligvis bli at storbyer som Bergen, Stavanger og Fredrikstad vil avvikle eiendomsskatten. Også mange andre kommuner vil gjøre det samme. Dermed brytes en trend som har vart i mange år, nemlig at nye kommuner innfører eiendomsskatt, og de som har hatt skatten, øker den. Dette takket være HLs intense fokusering på den lokale boligskatten! Vi vil også ha dokumentavgiften og arveavgiften for øyet i det kommende året.

Årets Huseierdag ble avholdt den 18. oktober. Vi hadde arrangementer på rundt 30 steder rundt i landet. Fremmøtet var større enn noen sinne. Foredragstemaet var ”Farer og feller ved utleie”. Ellers fikk de fremmøtte gratis juridisk, teknisk og økonomisk rådgivning av jurister, takstmenn og eiendomsmeglere. Vi lanserte også temaheftet ”Farer og feller ved kjøp og salg av bolig”. Dette var tredje året på rad at HL arrangerte Huseierdagen. Vi har nå funnet en fin form på arrangementet som er blitt en årlig tradisjon.

Mange av våre medlemmer får nyttig hjelp i juridiske og tekniske spørsmål. Spørsmål og problemer du måtte ha, besvares alltid gratis på telefon. Til nå har vi også gitt en halv time gratis konsultasjon i året med jurist. Denne tjenesten utvider vi til en hel time fra nyttår. Medlemmene vil nå også få leiekontraktene GRATIS på internett. Vi er hele tiden opptatt av å styrke medlemsservicen!

Peter Batta

Foto: Heiko Junge, Scanpix

Pass opp for selvantenning

Skal du steke fattigmann og smultringer før jul, bør du stå ved komfyren hele tiden. Gryta med kokende olje eller smult kan antenne fortere enn du aner.

TEKST: **NINA GRANLUND SÆTHER**
FOTO: **TRYGVE INDRELID, SCANPIX**

Høy temperatur er årsaken til at smult og olje antenner. Vanligvis ligger temperaturen et sted mellom 150 og 200 grader når man steker julekaker. Stiger temperaturen til over 300 grader, kan væsken selvantenne. Etter hvert som oljen brukes, synker temperaturgrensen for selvantennelse. Er porsjonene store og kakene mange, øker altså brannfaren.

Bruk aldri vann

Opplever du at gryta antenner, må du aldri bruke vann mot flammene. Vann fører til en kraftig dampeksplosjon som slynger brennende fett ut av gryta. Du risikerer både alvorlige brannskader og at brannen sprer seg raskt. Siden det ofte samler seg store mengder fett i vifta over komfyren, er det blant annet stor fare for at brannen kan spre seg denne veien.

Begynner det å brenne, må du kvele flammene umiddelbart. Derfor er det viktig å ha et grytelokk liggende parat når du begynner med julebaksten. Lokket må slutte tett rundt frityrgryta. Skulle uhellet være ute, legger du lokket raskt over den brennende kjelen. Slå av komfyren, og la gryta stå stille til den er kald. Forsøk aldri å flytte en brennende gryte. Da risikerer du å få den hete og brennende oljen over deg. *ngs@huseierne.no*

Beskytt familien og hjemmet ditt!

Med trådløs alarm fra Hafslund er du og dine nærmeste sikret mot brann og innbrudd både natt og dag. Alarmanlegget varsler vår døgnbemannede alarmstasjon direkte. Som medlem i Huseiernes Landsforbund kan du kjøpe alarm til sterkt rabattert pris, både på installasjon og månedsleie.

Fordeler med trådløs alarm fra Hafslund:

- Fri utrykning uansett årsak.
- Fri service, inkludert batteribytte.
- GSM-sender og abonnement er inkludert. Det betyr at alarmen ikke krever fast telefonlinje.
- Skilter og oblater som er lett synlige virker preventivt mot innbrudd.

Gunstig tilbud til medlemmer i Huseiernes Landsforbund.

Ferdig installert grunnpakke kun kr 790,- (ordinært kr 1990,-).
Månedsleie kun kr 299,- (ordinært kr 349,-) uansett størrelse på alarmpakke.

Ferdig installert grunnpakke til kun

kr 790,-

Du sparer kr 1200,-

Bestill alarm på www.huseierne.no eller ring 09111 i dag!
Her kan du også få mer informasjon om samarbeidet mellom Hafslund og Huseiernes Landsforbund.

Hafslund

Hafslund sn-house byrå

Det viktigste verktøyet når du skal spare strøm

Vil du spare strøm, ring og få nøytral rådgiving fra våre profesjonelle energirådgivere. Vi kan hjelpe deg med alt fra veiledning hvis du skal kjøpe utstyr, gode råd og inspirasjon til energivennlig oppussing og tips om her-og-nå tiltak. Helt gratis!

Se også vår internettside – der finner du alt du trenger å vite om strømsparing.

Ring og få gratis energiråd:

800 49003

Svartjenesten
Spør oss om energiråd og tips. Næringsdrivende og offentlig virksomhet, **tlf 08049**

www.minenergi.no
Egne sider med alt du trenger å vite om strømsparing

enova
Drivkraft for fremtidsrettede energiløsninger

Det betyr noe at du gjør noe

SKAL OVERSETTES TIL POLSK

Tusenvis av polske arbeidere på norske byggeplasser har behov for opplæring i hvordan man skal bygge etter norske regler. Derfor har kommunalminister Magnhild Meltveit Kleppa bevilget 75 000 kroner for å oversette de mest sentrale delene av Sintef Byggforsks 800 anvisninger som viser hvordan byggeforskriftene skal settes ut i praksis. Forskningssjef Kim Robert Lisø ved Sintef Byggforsk sier til Aftenposten at det er stor forskjell på norsk og polsk byggeskikk. Mangelfull kommunikasjon kan i verste fall være en sikkerhetsrisiko, mener han.

sett&hørt

"Det er få steder det er større motsetning mellom folks ønsker og det yrkesgruppen anser for å være kvalitet, som i arkitekturen. Det viser seg at mange boligkjøpere ønsker å bo i hus med førfunksjonalistisk arkitektur."

Kunsthistoriker Tommy Sørbø til Aftenposten

200 år gammelt hospital

Militærhospitalet på Grev Wedels plass, som var Norges første rikshospital, var 200 år 14. oktober. Den staselige empirebygningen lå opprinnelig i Akersgaten. Her ble det bygget en rekke sykehusbygninger utover på 1800-tallet, men det såkalte Empirekvartalet ble vedtatt revet i 1960 for å gi plass til nytt regjeringskvartal til tross for at Riksantikvaren hadde fredet anlegget. Oslo kommune var villig til å bevare, men staten insisterte på at fredningen skulle tilsidesettes. Oslo Byes Vel prøvde å redde det som reddes kunne, og innledet et samarbeid med Sofie Helene Wigert som kjøpte bygningsmaterialene. De ble liggende lagret på Norsk Folkemuseum i 20 år. Etter en svært vanskelig gjenreisningsprosess kunne bygningen tas i bruk igjen i 1983, og siden har Norsk kulturråd hatt tilhold her.

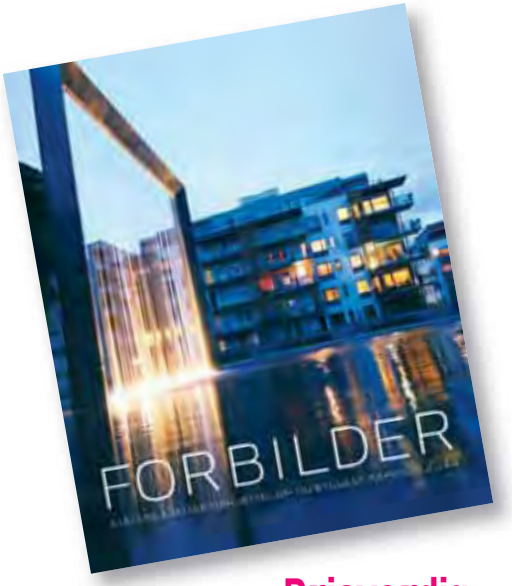
OFFENTLIG FORFALL

Skoler, kirker og svømmehaller forfaller. Prislappen for vedlikehold og oppgradering er minst 150 milliarder kroner, skriver Aftenposten. Problemet er utbredt i hele den offentlige sektor.

– Når vi inkluderer oppgradering for å tilfredsstille innemiljøet, snakker vi om en tikkende vedlikeholdsbombe. Selv om mange kommuner og statlige etater har økt vedlikeholdsbudsjettene noe, er det ikke tilstrekkelig til å redusere etterslepet, påpeker NTNU-professor Svein Bjørnberg.

Ifølge Per T. Eikeland i Statens bygningstekniske etat blir vedlikeholdet utsatt så lenge som mulig, og når man først gjør noe, oppdager man ofte andre og større skader enn det man visste om da man satte i gang.

– Det er banalt å påpeke det, men hadde man gjort noe før lekkasjene oppsto, hadde man spart store summer, sier han til avisen. Man sparer seg til fant.



Prisverdig

Statens Byggeskikkpris feirer 25 år, og i boka "Forbilder" er spennende ingeniørkunst, forbilledlig landskapsutforming, vellykkede enkeltbygg og gode utviklingsprosjekter i sentrum og tettsteder samlet. Gjennom 160 bilder gis en bred presentasjon av Statens Byggeskikkpris, Vakre vegers pris, Forsvarets byggeskikkpris, Skolebyggprisen og Bymiljøprisen. Boka gir en samlet oversikt over nyere, norsk arkitektur og byggeskikk.

Vann fra springen best

Det svenske Aftonbladet har testet ulikt flaskevann, og resultatet er lite oppløftende. I noen tilfeller inneholder flaskevannet 50 ganger så mange bakterier som det er tillatt i kranvann, skriver Forbrukerrapporten. Verst ut kom det franske vannet Evian, men også Imsdal hadde et svært høyt bakterieinnhold.
Foto: Geoffrey Kempton.

Uten legning for husarbeid?

"Ett er i alle fall sikkert, at i familier uten barn eller med voksne barn, der husmoren mangler interesse eller ikke har legning for huslig arbeid, kanskje engasjeres i intellektuelle sysler og har et godt avlønnet yrke, der burde familiehotellet kunne redde hjemmet fra mange konflikter og muligheter for misstemning", skrev den svenske arkitekten Gunnar Asplund i 1931. Ifølge Dagbladet trodde modernismens fremtidsoptimister fullt og fast på den kollektive boformens velsignelser. Ved å overlate oppgaver som matlaging, klesvask, rengjøring og barnepass til en dertil egnet stab, kunne både mann og kvinne være i arbeid.

"Norske kjøkken ble tidligere opplevd som litt trauste, men det er et image som vi forsøker å riste av oss ved å komme med nye og friske modeller."

Josef Schlezinger, Vårt Kjøkken i Søgne, til Dagens Næringsliv

sett&hørt

Foretrekker det unorske

Nordmenn vraker norske kjøkkenmerker til fordel for dansk og svensk design, skriver Dagens Næringsliv. Selv om vi stadig bytter ut kjøkkeninnredningen vår, sliter flere av de norske produsentene. Nylig ble Sivesind slått konkurs etter 70 års drift. Tidligere har Huseby og Vårt Kjøkken måttet legge inn årene.
– Det er ingen tvil om at dette har noe å gjøre med den minimalistiske stilen, sier Tore Gran, direktør i Norske Trevarefabrikkers Landsforbund.
– I dag er alle produkter klin like, med rette, hvite flate. Og da vokser de rimeligste kjøkkenprodusentene mest.

Svenskene dør i fallulykker

Mange tror at de fleste omkommer i bilulykker, men det er vanlige fallulykker og komplikasjonene i kjølvannet som årlig dreper flest svensker, skriver Villaägaren. For noen år siden døde hele 1 424 svensker som følge av fallulykker. Åtte av ti som faller er over 65 år gamle. Men også yngre mennesker som prøver å henge opp gardiner, male vindskier eller bevege seg gjennom huset, går på nesen. Balanseevnen begynner å svekkes allerede i 50-årsalderen. *Foto: Grete Kempton*

Digitalt klasseskille?

Ifølge Aftenposten vil vi snart være totalavhengige av internett-teknologi i hverdagen, og nye fiberkabler kan overføre data 100 ganger raskere enn i dag. Men verken i Norge eller i Europa for øvrig kan alle nyte godt av mulighetene et raskere internett byr på. SSBs målinger viser at bare 26 prosent av innbyggerne i Norge hadde bredbåndsabonnement ved utgangen av august. Langt flere har bredbånd i land vi naturlig kan sammenligne oss med. I Danmark har 37,2 prosent av innbyggerne bredbåndslinje.

Velg et rentbrennende ildsted fra Dovrepeisen

LEV VEL

Dovre B8C Diamant - peisomramming i kombinasjon med Dovre 2000 CB Pan

En elegant champagnefarget peisomramming som er meget enkel å montere. Omrammingen kan plasseres både på rettvegg og i hjørne. Stor buet glassdør gir et optimalt innsyn til peisbålet. Varmeeffekt: 2500 - 11000 W. Vedlengde: 40 cm.

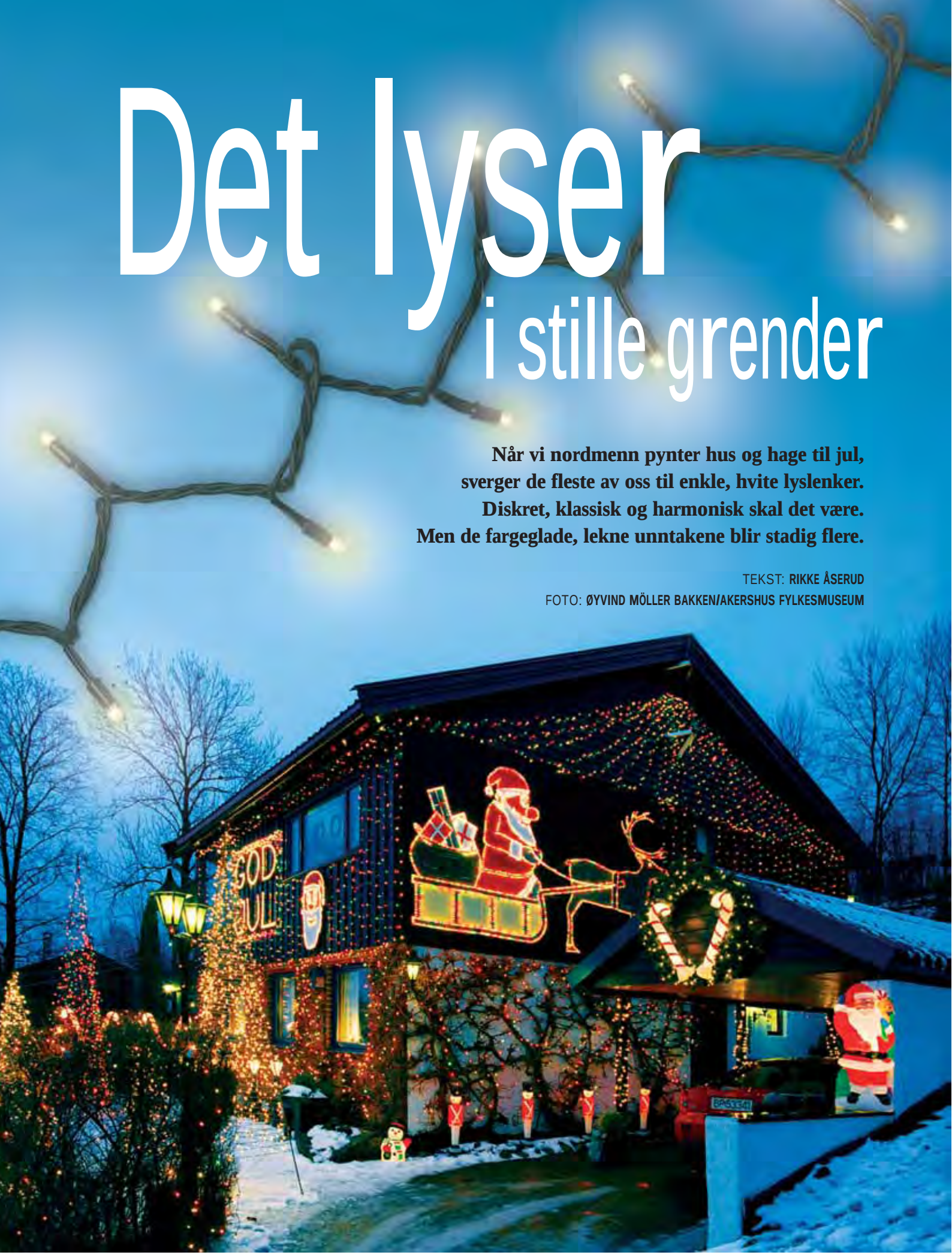
Dovre®

www.dovrepeisen.no

Det lyser i stille grender

Når vi nordmenn pynter hus og hage til jul, sverger de fleste av oss til enkle, hvite lyslenker. Diskret, klassisk og harmonisk skal det være. Men de fargeglade, lekne unntakene blir stadig flere.

TEKST: **RIKKE ÅSERUD**
FOTO: **ØYVIND MÖLLER BAKKEN/AKERSHUS FYLKESMUSEUM**



FOR MYE AV DET GODE er deilig i jula. Familien Poulsen på Skui sparer ikke på pynten i desember. Inspirasjonen kommer ikke uventet fra amerikansk hold.

Rickie Poulsen er ett av dem. Unntakene, altså. Han er intet mindre enn en liten lyskjendis i sitt nærområde, og trekker hundrevis av naboer, venner og andre juleglade tilskuere til julelystenning hver 1. desember.

– Vi har holdt på med å lysdekorere huset i 16 år. Det begynte med at jeg tilfeldigvis fikk tilbud om noen billige utelys som jeg slo til på. Så fikk jeg litt inspirasjon fra filmen "Hjelp, det er juleferie", og så ble det bare sånn, sier Rickie Poulsen.

1. desember i år tenner han lysene for 17. gang. Vanligvis bruker han rundt en uke på å sette opp utstyret – alt etter som hvor lange arbeidsøkter kulda tillater. Lønn for strevet føler han at han får når han ser hvilken glede lyshuset sprer.

– Det er veldig moro når naboer, venner, familie, og alle barna i området kommer innom for å se at lysene tennes. Vanligvis kommer et sted mellom 200 og 300 mennesker. For et par år siden var det snø 1. desember, og da hadde vi rekordoppmøte og telte over 300 stykker, sier Poulsen. Han har aldri fått naboklager eller negative tilbakemeldinger, og sikringene holder så vidt det er – så lenge familien ikke setter på en vaskemaskin eller vannkoker så lenge lysene står på. Litt strømpenger går det, riktignok. Mellom 700 og 800 kroner, eller kanskje litt mindre hvis strømprisen er lav – men for Poulsen er det verdt det.

– Det går så mange penger i desember uansett, og dette sprer glede til mange, sier Poulsen. Som tar ned pynten 1. januar. Nok er nok.

INNRAMMET: Et vakkert innrammet inngangsparti gir en varm velkomst.

DANSENDE NISSER: Ser du nærmere etter, finner du at en boligblokk kan romme det meste – fra enkle julestjerner til dansende balkongnisser.

HØYT I TOPPEN: Høyden kan være en utfordring når julelysene skal opp på utegrana.

Kjøp kvalitet

– Det beste rådet jeg kan gi når det gjelder julepynt og julelys er: ikke kjøp det – fyll heller julen med opplevelser og tid til familie og venner, istedenfor med ting. Om det likevel absolutt ikke blir jul for deg uten lyslenker på huset, så kjøp kvalitet. Da holder pynten lenger og den skaper mindre avfall.

Rådet kommer fra daglig leder i miljønettverket Grønn Hverdag, Tone Granaas. Hun påpeker at det de fleste av oss ønsker oss til jul er ro og stemning, og det er noe vi kan få uten å øke forbruket i desember. Men blir det ikke jul uten lys på huset, så sørg for å gjøre det så miljøvennlig som mulig.

– Se etter energieffektivitetsmerker på pakningen. Og husk at du ikke trenger å la lyset stå på hele tiden, sier Granaas. Hun råder også folk til å holde seg unna halogenbelysning, som bruker mye strøm.

Oldtidens kunst

I de fleste kulturer har menneskene hatt en hang til å pynte sine boliger ved spesielle anledninger. Girlanderen, som opprinnelig besto av blader, blomster og frukt i en dekorativ lenke, er et velkjent motiv i oldtidens kunst. Da restene av Pompeii ble gravd fram på 1800-tallet, fikk denne typen utsmykning sin renessanse, og ble blant annet brukt som dekorelementer på møbler og i arkitekturen, men også som løs dekor på bygninger og i gater. Lyslenkene vi henger opp til jul i dag er arvtagerne fra denne svunne tidens trender.

– Flertallet av de som lysdekorerer husene sine i vintermørket synes å ha størst sans for den "klassiske" måten å bruke lyslenkene på. De henger dem opp i små buer langs inngangspartiet, eller som en ramme rundt verandaen, vinduskarmene eller postkassestativet for den saks skyld. Her ser vi en direkte arv fra klassisismen, sier Kirsten Linde, konservator ved Akershus Fylkesmuseum. Sammen med fotograf Øivind Möller Bakken har hun samlet inn en rekke bilder av opplyste hager og hus i Akershus. Fotografienes tale er klar: de aller fleste av oss holder oss til den klassisistiske stilen når vi pynter ute til jul. Men denne regelen har mange unntak.

Lekenhet

– For mange ser det ut til at julen er en slags unntakstilstand, eller kanskje en unnskyldning for å slippe seg løs. De setter til side uskrevne regler som for eksempel at huset skal gli diskret inn i omgivelsene. Et fullt opplyst, fargesprakende hus med nisser og reinsdyr i hagen er på en måte helt lovlig når det er jul, sier Linde.

Tidligere var det stort sett bare hvite eller gule lys å få tak i her til lands, og andelen som tok med seg fargede lys hjem fra reiser i det store utland var nok ikke veldig stor. Men i dag er verden som kjent blitt så mye mindre. Særlig en del asiatiske land, med Kina i spissen, produserer det meste man måtte begjære innen utebelysning til en forholdsvis billig penge, og det hele er noen få tastetrykk unna ditt lokale postkontor. Dette har gitt seg utslag i nye, utradisjonelle hus- og hageutsmykninger.

PASSER PÅ: Mens nissen slapper av med julegrøt på låven, passer snømannen Kalle på bilen i garasjen.

KONGELIG: Slik så det ut i Oslo ved kongeinntoget 25. november 1905. Foto: Anders B. Wilse/Oslo Museum, Bymuseet. Utsnitt.

– Blått er for eksempel ikke en farge vi tradisjonelt forbinder med julen her til lands, men enkelte har begynt å ta den i bruk, og det er nok noe vi kan få se mer av i årene framover, sier Linde.

Påvirkingen fra andre lands juletradisjoner er også tydelig. Det er ikke usannsynlig at den amerikanske overflodstrenden nå ved juletider kan komme til et hus nær deg. England tar vi derimot lite etter.

– I England har man gjerne smalere fasader og mindre hus enn her. De pynter gjerne husfasadene sine både sommer og vinter, men de prioriterer nok ikke alltid helheten, noe som gjør at dekorasjonen virker ganske tilfeldig. Slikt ser vi lite av i Norge. Enten det er lite eller mye, så vil nordmenn ha en slags orden og plan bak dekoren, sier Linde.

Hundre års tradisjon

Den første utejulegrana med elektriske lys var ikke overraskende å finne i New York, der den ble tent for 95 år siden. Da hadde elektriske julelys til innendørs bruk allerede vært i handelen i ti års tid. I Oslo fikk Universitetsplassen sin første opplyste julegran av Frelsesarmeen i 1919. Men også før det ble utendørs belysning brukt her til lands ved spesielt store anledninger.

– På bilder fra kongeinntoget i 1905 ser vi at Oslos praktbygninger – Stortinget, Børsen, Nasjonalteateret, Losjen, Grand hotell, og til og med båtene på havnen – var opplyst med overdådige lyslenker. Også gater og alleer ble pyntet med lys til fest, sier Linde.

I dag er det for en stor del handelsstanden som står for opplysningen av gater og bygninger i det offentlige rom her til lands. Om det er Las Vegas eller historiske stilarter som inspirerer mest, skal være usagt. *raa@huseierne.no*

Ikke kast lysene i søpla

Bromerte flammehemmere og tungmetaller som bly, kvikksølv og kadmium kan finnes i elektrisk julelys. Utrangert julepynt med støpsel eller batteri må derfor ikke kastets i søpla, men leveres i butikkene som selger slike varer, på en miljøstasjon eller til et kommunalt mottak.

Krangler om rentebarometrene

Bankene melder ikke fra om renteendringene i tide, og medienes rentebarometre er dermed fulle av feil, hevder administrerende direktør i Eiendomskreditt, Svein Erik Buck. – Våre kontroller er gode nok, mener Ommund Braut i Norsk Familieøkonomi.

TEKST: **RIKKE ÅSERUD**

I et leserbrev i månedens Hus & Bolig tar Buck et kraftig oppgjør med det han mener er misvisende rentebarometre. – Stikkprøver av barometeret på nettstedet forbruker.no høsten 2007 ga alarmerende resultater. Renten til fem ulike banker ble kontrollert. Samtlige viste seg å være feil, skriver Buck. Rentene lå opptil 0,75 prosentpoeng lavere enn faktisk rente i undersøkelsene. Barometrene baseres på at bankene selv melder om renteendringer når de skjer.

Nytt nettsted

Forbrukerrådet gir Buck langt på vei rett i kritikken av rentebarometrene.

– Det er mange unøyaktigheter, og ofte sammenligner de epler og pærer. Men det er tross alt bedre for forbrukeren å ha rentebarometrene enn ikke å ha dem. De kan uansett gi en viss pekepinn om de ulike bankene, sier underdirektør i Forbrukerrådet Lasse Billington. Men for å bedre situasjonen vil Forbrukerrådet nå få sine egne rentebarometre på nettstedet finansportalen.no, som åpner i januar.

– Bankene vil være forpliktet til å melde fra til oss idet de endrer rentene, så tabellene skal bli nøyaktige, sier Billington. I tillegg skal nettstedet inneholde annen informasjon om banktjenester og forsikring. Prosjektet har fått seks millioner kroner over statsbudsjettet i år, og vil trolig få rundt ti millioner neste år.

Godt nok

Seniorrådgiver Ommund Braut i Norsk familieøkonomi, som leverer rentebarometrene til blant annet forbruker.no, mener på sin side at deres kontroller av bankenes opplysninger er god nok. Han innrømmer imidlertid at bankene er lynraske til å melde fra når rentene går ned, men ikke like flinke når den går opp.

– Når renten stiger, "glemmer" de det plutselig. Men vi har en person som ukentlig tar stikkprøver hos de billigste og de dyreste bankene, for å sjekke at de stemmer. Og en gang i måneden har vi en nøyere gjennomgang av tallene, sier Braut. *raa@huseierne.no*

Sopp, mugg, råte, fukt, insekter eller inneklimaproblemer?

Mycoteam hjelper deg med problemer med **sopp**, **mugg**, **råte**, **fukt** og **insekter**.

Ved **inneklimaproblemer** anbefaler vi å ta prøver av inneluften. Prøvene kan du ta selv ved hjelp av **MicroBio**. Ved synlig soppvekst eller missfarging på materialer anbefaler vi at prøver sendes til oss for analyse. **Mycotape** og **prøveposer** får du tilsendt gratis.

Mycoteam er også behjelpelig med **inspeksjon** av skader, **fuktmålinger**, **utbedringstiltak**, **skadeutredninger** og **dokumentasjon**.

Ta kontakt med oss for bestilling av inspeksjon og prøvetakningsutstyr på telefon, mail eller bestill via våre websider www.mycoteam.no.

MYCOTEAM

Tlf: 22 96 56 77
post@mycoteam.no
www.mycoteam.no

Bytt bereder og spar penger

OSO HOTWATER

OSO Super S - verdens mest avanserte boligbereder!
Sparer strøm og penger fra første dag.

- 35 % mindre varmetap enn mineralull
- Enestående livsløpsøkonomi
- Isolerte ventiler og elboks
- Raskere og skjult montasje
- Revolusjonerende nytt design
- Ny, unik sikring mot brann
- Raskere tømming
- Lengre levetid
- Innsparer seg selv
- 10 års garanti

Think Future.
http://www.osohotwater.no/

Legg gulvavløpet der det trenges!

Prøv en PURUS LINE som sperre-renne på neste prosjekt og la vannet renne i riktig retning. PURUS LINE finnes i 6 forskjellige lengder. Du kan også velge mellom 6 ulike designmønstre på risten.

PURUS LINE er en ny type gulvsluk, med en form som gir nye muligheter. PURUS LINE er tilpasset norske krav og regler når det gjelder tilslutning til membran og installering i både betong og trebjelkelag. Naturligvis er PURUS LINE utstyrt med luktlås etter NOOD-prinsippet.

PURUS LINE finnes i forskjellige lengder, fra 300mm opp til 1000mm. Siden du kan montere den hvor du vil, åpner det seg helt nye muligheter for spennende planløsninger på baderommet, samtidig som du beholder den høye lekkasjesikkerheten du alltid får fra PURUS.

www.joti.no

PURUS

JOTI®

Full erstatning for fuktskader

Svenske huseiere får full erstatning dersom fuktighet trenger gjennom baderomsveggen. I Norge dekker de fleste forsikringer kun brudd på rør, og bransjen er lite interessert i å bedre vilkårene.

TEKST: **BJØRN RUNAR SODELAND**
FOTO: **RIKKE ÅSERUD**

Bor du i Sverige, og det oppstår en fuktskade i platene bak flisene i dusjen, vil du i de fleste tilfeller få erstattet disse. Kan du i tillegg fremlegge papirer å på at badet er satt opp etter de siste oppdaterte bransjereglene for våtrom, er det også mulig å få penger til å sette opp både ny membran og nye fliser. Foreløpig er det kun If som har tatt den siste delen inn i vilkårene sine, men ifølge Pia Dahl i Byggkeramikrådet, som står bak de svenske bransjereglene, har flere forsikringsselskap planer om å følge etter på nyåret.

– Det har vært en del diskusjoner om dette, og vi har til nå ikke betalt ytterskiktet, dersom det har oppstått en skade. Det som ligger bak veggen har kundene fått erstatning for, men ny membran og fliser har kunden måttet betale selv, forteller Bjørn Jonason, produktspesialist i If Sverige. Han mener en utvidelse av forsikringsvilkårene er en naturlig følge av at det nå ikke lenger er anbefalt å bruke fuktutsatte materialer som gips i baderomsvegger, og at kravene til damptetthet i membraner er blitt strengere.

Bare rør

I Norge er historien annerledes. Forsikringsselskapene dekker i dag kun skader som oppstår dersom et rør plutselig går i stykker og vannet strømmer ut.

– Det som er dekket av norske forsikringsvilkår er vannledningsskader av alle typer. All fuktighet som oppstår som følge av at du selv åpner krana erstattes ikke. Jeg tror ikke det per i dag er riktig å forlate dette prinsippet, sier Stein Haakonsen i Finansnæringens Hovedorganisasjon, som representerer forsikringsselskapene her i landet.

Ifølge Rune Smådal, nordisk leder i If eiendomsforsikring privat, er hovedårsaken til den store forskjellen mellom Norge og Sverige på dette området ganske enkelt ulik markedsstandard.

– I Sverige dekker alle selskaper lekkasjer på bad. I Norge gjør ingen det. På forsikringer er det et veldig prisfokus, og derfor er det vanskelig å avvike fra standarder i markedet. Vannskader koster, og skulle vi innføre en tilsvarende ordning i Norge, ville det bli dyrt. I Sverige er det mindre branner, så totalt blir forsikringen billigere der.

Nekter å samarbeide

Lars Gulbrandsen i Fagrådet for Våtrom, som står bak den norske Våtromsnormen og har en egen sertifiseringsordning for rørleggere, hevder de flere ganger har henvendt seg til forsikringsselskap i Norge for å få til en ordning som bedrer vilkårene for huseiere. Responsen har vært liten.

– Vi har gjort gjentatte forsøk på å få forsikringsbransjen med på en form for samarbeid, for eksempel ved å gi en premierabatt eller lignende for bad som er satt opp av håndverkere med godkjent våtromssertifikat, men så langt har det ikke latt seg gjøre. De er rett og slett ikke spesielt interessert, sier han.

I Sverige er det nettopp det tette samarbeidet mellom forsikringsbransjen og de som er ansvarlige for å utarbeide normen, som har ført til at bransjen tør å ta et så stort ansvar. Bransjen har tro på at kravene som blir satt, gjør at de kan forvente færre utbetalinger i fremtiden.

– Vi tror det er veldig viktig med et samarbeid med forsikringsbransjen. De endringene vi har gjort, førte til at forsikringsbransjen nå tar på seg en større del av skadene dersom huseier kan bevise at reglene våre er fulgt, sier Pia Dahl i Byggkeramikrådet.

Smådal i If ser ikke bort fra at noe lignende kan gjøres i Norge, men mener det foreløpig er enklere å avgjøre om et bad er blitt profesjonelt bygget i Sverige. Derfor har også selskapet som første aktør bestemt seg for å utvide dekningen der til å gjelde hele badet.

– Jeg tør ikke si at Våtromsnormen i Norge ikke er god nok, men i Sverige har de allerede en bredere dekning generelt på baderom, og derfor er det å erstatte hele badet ikke et så stort steg for oss der. Sertifikatordningen som er innført der er også veldig ryddig, sier han.

brs@huseierne.no

Tok initiativ til skjerpede regler

Det var forsikringsbransjen selv som tok initiativet til å skjerpe bransjereglene for våtrom i Sverige.

Som Hus & Bolig skrev i forrige nummer, har Byggkeramikrådet i Sverige i sin siste bransjenorm gått ut med en anbefaling om ikke å bruke gips bak veggen i våtrom. Svenskene har også kommet med klare regler for dampmotstand i membraner. Hadde det ikke vært for forsikringsbransjen, er det ikke sikkert endringene hadde blitt gjennomført. En undersøkelse utført av Länsforsäkringar, et partnerskap mellom 24 regionale forsikringsselskap i samarbeid med Sveriges Tekniska Forskningsinstitut, viser at en viktig faktor for avgjørelsen, var vedtaket om å gå bort fra bruk av gips.

– Dette med gips har vi egentlig kjent til lenge, og vi som bransje har anbefalt å bruke alternativer til gips i veggen i rundt fem år. Det vi ønsket med undersøkelsen var å bekrefte det vi kjente til, og se om det også var problemer knyttet til våtromsgips. Det fikk vi bekreftet, og i forbindelse med nye byggeregler og bransjeregler for våtrom, tok Byggkeramikrådet dette med i sine forskrifter, sier Bengt Johansson i Länsforsäkringar.

RiksTV har alle de norske kanalene

RiksPakken

De norske

TV 2

TVNorge

TV3

TV 2 Zebra

The Voice TV

SportN

TV 2 Nyhetskanalen

TV 2 Filmkanalen

Fem

Viasat4

– kommer feb/mars 2008

– kommer

De internasjonale

National Geographic

Discovery

Animal Planet

BBC World

Disney Channel

Radiokanaler

NRK (fritt tilgjengelig i bakkenettet)

NRK1

NRK2

NRK3

– kommer 1. des.

NRK Radio NRK P1 | NRK P2 | NRK P3 | NRK ALLTID NYHETER
NRK mP3 | NRK KLASSISK | NRK SÁMI RADIO
NRK FOLKEMUSIKK | NRK STORTINGET | NRK super
NRK SPORT | NRK GULL | NRK JAZZ

RiksPakken koster **189,-** pr mnd
(total pris første året er 3.188,-)

Utfyllende prisliste på rikstv.no

Det eneste du trenger å gjøre er å koble mottaker mellom en vanlig tv og en vanlig antenne – og skru på.

Mottaker og abonnement får du hos din lokale TV-forhandler.

Enkleste vei til digital-tv

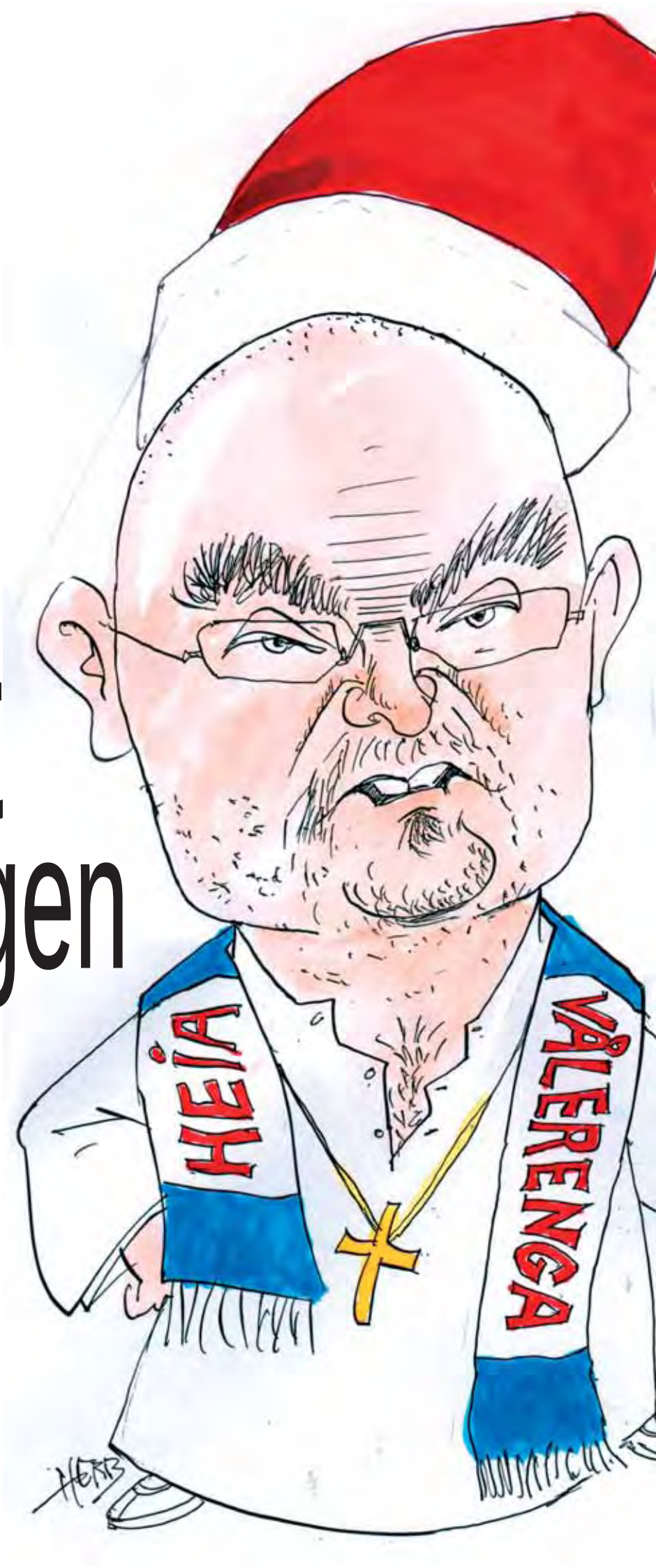
RiksTV

Hus & Bolig spør:
Soknepresten svarer

TEKST: **BJØRN RUNAR SODELAND**
ILLUSTRASJON: **HERB**

Mistet spenningen

Det er ikke rart at mange har både julepynt og julemat langt opp i halsen når jula endelig kommer, mener soknepresten Einar Gelius i Vålerenga kirke og Gamlebyen prestegjeld. Selv synes han noe av spenningen og forventningen knyttet til julefeiringen har forsvunnet de siste årene.



Mange er veldig opptatt av å pynte huset sitt til jul. Jeg har lest at du selv har en pyntenisse du ikke klarer deg uten. Hvor viktig er julepynten for å komme i julestemning?

Jeg tror det er viktig å ta vare på tradisjoner og ting du selv har et forhold til fra din egen barndom, og at du kan videreføre disse tradisjonene til ditt eget hjem og kanskje til egne barn. Hjemme hjalp jeg alltid moren min med å pynte til jul på lille julaften. Det var min oppgave sammen med henne. Det er noen små ting, blant annet en nisse på en slede som jeg har arvet, som jeg husker fra min barndom og som jeg alltid tar frem når jeg skal pynte mitt hjem til jul.

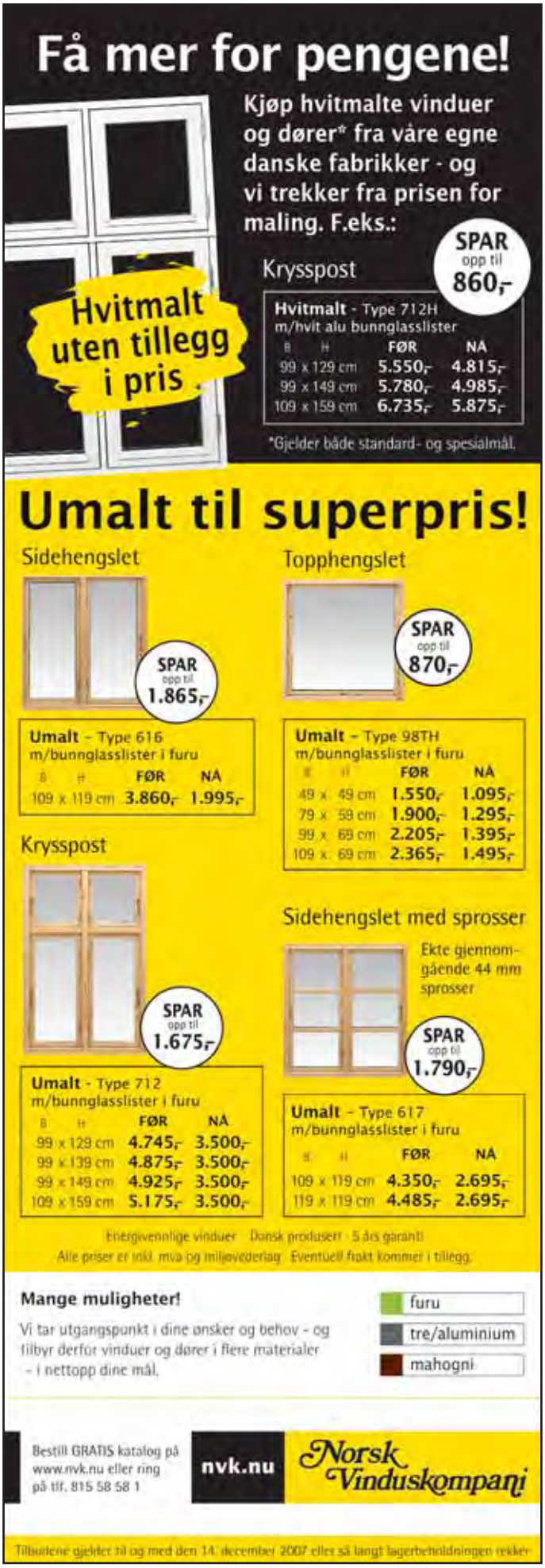
Kan det bli for mye glitter og stas i jula?

Når butikkene allerede i oktober er oversvømmet av julepynt og juledekorasjone,r er det klart det er lett å nå et metningspunkt når jula først kommer. Det som har forsvunnet på veien er noe av den spenningen og forventningen som jeg husker fra min oppvekst. Hele desember sitret man jo av forventning og spenning. Nå har vi jo feiret jul i et par tre måneder før julehøytiden egenlig setter inn, og da tror jeg mange er luta lei. De har både julepynt og julemat langt opp i halsen.

Julen er en tid da familien samles til fest og feiring, men den såkalte kjernefamilien har etter hvert begynt å gå i oppløsning. Du er selv skilt. Hvordan feirer du jul, og har du noen råd til folk i samme situasjon?

Det er riktig som du sier at familieforhold er blitt mye mer kompliserte i vår tid, og jeg har i hvert fall prøvd å leve etter en ledetråd: her må barnas ve og vel komme i sentrum. Da får vi som foreldre og slekt føle litt på hva det er barna ønsker og hva det er de setter mest pris på. Det finnes mange varianter. Hos oss har vi feiret julaften sammen, selv om vi er skilt. Det har vært naturlig for oss, men det er ikke sikkert det er det for andre. Vi som voksne må prøve å strekke oss veldig langt for å imøtekomme barnas ønsker og behov i denne høytiden.

Du har tidligere sitert den tyske teologen Dorothee Sölle, "Julen tilhører de fattige hyrdene, de



utbyttede, de maktesløse, de husville, de forfulgte, de hvis ekteskap er gått i stykker, de som fortviler over livet og som ikke kommer ut av sin depresjon," men ofte er det vel nettopp disse som blir glemt i julen. Hva kan vi gjøre for å ta vare på disse menneskene?

Jeg tror at vi må gå tilbake til det som er selve sentrum i vår julefeiring, nemlig juleevangeliet. Man må komme bak all kommersialiseringen, alt forbruket og alt det materielle som jula nå mer eller mindre handler om. Det er jo blitt den store kommerse høytiden. Da tror jeg det kan være godt å gå tilbake til en fattig stall i det gamle Palestina. Hele historien om Jesus er en historie om fred og rettferdighet for alle mennesker.

Men julen er ikke bare en kristen høytid.

Nei. Budskapet, juleevangeliets budskap, er allmennmenneskelig. Budskapet om fred og rettferdighet angår alle.

I fjor reiste du rundt med dansebanddronning Jenny Jensen og stod på scenen i forbindelse med showet hennes, Jennys Jul. Hva dreide det seg om?

Da snakket jeg ganske enkelt litt om juleevangeliet. Et viktig poeng i jula er jo glede. Det står til og med i juleevangeliet at denne gleden skulle være for alt folket.

Tidligere i år var du deltaker på TV3s Sangstjerner, en slags Idolkonkurranse for kjendiser. Da uttalt du at du hadde sunget salmer i over 20 år, og nå kanskje kom til å begynne å synge noe annet. Kan vi vente oss nye toner i Vålerenga kirke?

He, he. Jeg tror ikke det er noen stor fare for det. Jeg tror nok jeg må holde meg til salmene.

I julen fylles de fleste kirker til randen, mens resten av året står mange kirker tomme. Er kirken kun blitt et sted man titter innom ved høytider for å komme i den rette stemningen, og budskapet blitt mindre viktig?

Nei, det er nok litt fordommer knyttet til dette. Det er jo ingenting i Norge som kan konkurrerer med antallet som besøker gudstjenestene og kirkene hvert år. Man regner med at det er ca. sju millioner besøkende. Det er ingenting, verken idrett eller musikk som tilnærmelsesvis kommer opp i det samme antall. Kirken står fremdeles veldig sterkt, og brukes både i sorg og glede.

Men tror du ikke mange bare kommer på grunn av tradisjon, og for å oppleve det seremonielle i forbindelse med for eksempel bryllup og dåp?

Man skal ikke nødvendigvis måle etter hvor mange gudstjenester man går i hvert år. Det viktigste er at kirken skal være tilgjengelig og tilstede når folk trenger den, og min erfaring er at folk trenger den hele tida. De døper ungene sine fortsatt, ungdom blir konfirmert, de gifter seg og har begravelser i kirken – oppslutningen om kirken er forbausende stabil. Det er veldig vanskelig å måle folks tro, så når folk kommer til kirken velger jeg å tro at de også kommer der fordi de har et ønske om det.

Selv har du gått ut og foreslått alternativ bruk av kirker. Kan det være aktuelt å bruke kirken til boligformål?

Jeg tenker at i en del storbyer, som for eksempel Oslo, kan vi godt kvitte oss med en del av kirkebygningene. Man kan for eksempel selge dem til andre religiøse samfunn som har behov for kirkehus, eller man kan bruke byggene til helt andre formål. Dette er ikke noe nytt, og mange andre land har gjort dette før. Boligformål kan være aktuelt, eller ungdomshus. Denne byen – Oslo – skriker jo etter fritidslokaler for ungdom. Tenk å ha en egen ungdomskatedral som ungdommen selv kunne få disponere som de ville.

Mens andre har fri i julen, er kanskje høytiden din mest travle tid?

Det er mange ting som skjer før jul. Det holdes førjulskonserter, og barnehagen og skolen skal ha gudstjenester før jul. De store gudstjeneste i juletiden må også forberedes. Julekvelden og første juledag spesielt. Det er klart at det er mange ting som skjer, men det er samtidig en flott tid som viser at kirken fortsatt har en funksjon i samfunnet vårt.

Får du flere henvendelser fra mennesker med problemer i høytiden?

Nei, det er jevnt hele året, men kanskje det er et litt sterkere fokus. Følelsene kommer mer til uttrykk. Gleden kommer, men da kommer også sorgen fram. En høytid forsterker følelsene våre både på godt og vondt.

Som prest er du bosatt i en prestebolig, der du betaler en forholdsvis lav leie for en rimelig stor, men dårlig vedlikeholdt bolig. Frykter du boligmarkedet dersom du skulle bestemme deg for å forlate din prestegjerning?

Dessverre er det mange presteboliger som er i dårlig stand fordi vedlikeholdet har vært fraværende i mange år. Det er et stort problem. Leien er ikke så høy, men det er fordi det er boplikt. Det er en del av avlønningen, så man må se det i forhold til det. Prester er blant de få som både har boplikt og som har tjenestebolig. Egentlig bare skyver jeg mine boligproblemer foran meg. Jeg har jo bodd i tjenesteboliger hele mitt yrkesaktive liv, så det er klart at den dagen jeg ikke er prest lenger og jeg eventuelt blir pensjonist, må jeg ut på boligmarkedet. Det ser jeg på med både spenning og gru, for å si det sånn.

Selv om du ikke er særlig glad i kjøpefesten, har du selv nylig kommet ut med en bok. Du har vel innerst inne et lite håp om at den havner under treet til mange denne julen?

Jeg må jo leve i håpet. Den tar i hvert fall opp et tema som vedrører de fleste av oss – nemlig døden - sånn sett er den jo aktuell.

Toshiba varmepumper
- intelligent oppvarming

Nå lønner det seg å investere i komfort

Best i test
Toshiba Daiseikai Polar 13 utmerker seg med særdeles gode resultat i Energimyndighetens test gjennomført av SP, Sveriges Tekniska Forskningsinstitut. Pumpen er spesialdesignet for nordiske forhold!

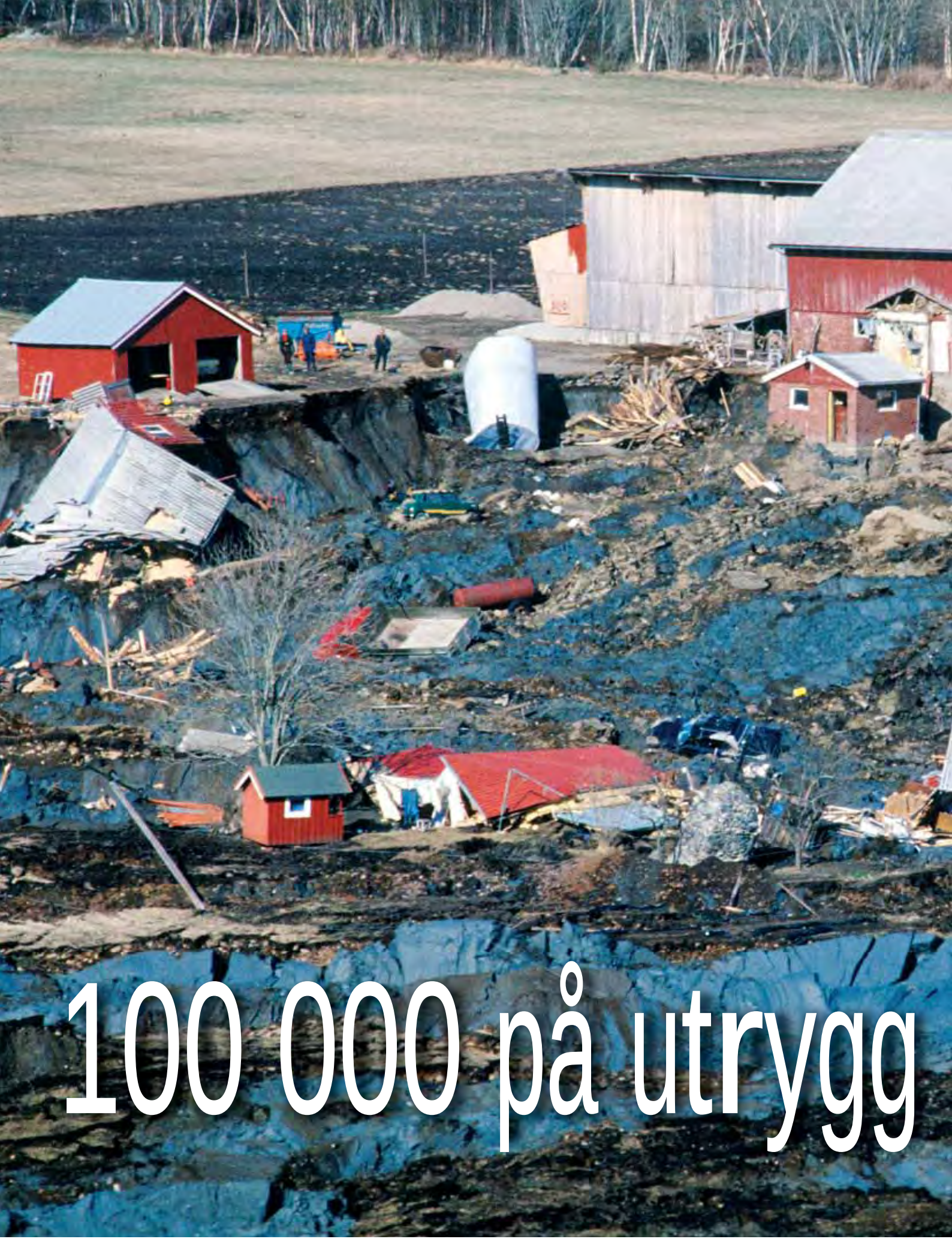
Bedre innemiljø
Daiseikai-pumpene har et aktivt elektrostatisk filter som effektivt renser luften for pollen, bakterier, virus og luktpartikler.

Gjør en innsats for miljøet
Med en Toshiba varmepumpe bidrar du til å redusere klimagassutslipp ved å minimere eget strømforbruk til oppvarming. Mindre strømforbruk betyr lavere strømregning, samtidig får du et bedre innemiljø.

Kjøp trygt hos din lokale autoriserte Toshiba forhandler
Se www.toshibavarmepumper.no for liste over autoriserte forhandlere i Norge.

abk KLIMAPRODUKTER | TOSHIBA VARMEPUMPE I AIRCONDITION

ABK AS er Toshibas representant i Norge
Tlf: 02320 - www.toshibavarmepumper.no



100 000 på utrygg

RISSA: Verdier for over ti millioner kroner gikk tapt i det store kvikkleireskredet i Sør-Trøndelag i 1978. Kartleggingen av kvikkleireskredutsatte områder som ble

grunn

igangsatt i ettertid viser at om lag 100 000 av oss bor på skredfarlig grunn. Foto: Erik Thorberg NTB / Scanpix.

Et våtere og villere klima vil øke skredfaren i Norge. Allerede i dag bor rundt 100 000 mennesker i risikosonen for kvikkleireskred, og det vil koste over en milliard kroner å sikre dem.

TEKST: **RIKKE ÅSERUD**

- Skal vi sørge for å gi alle bygninger som i dag ligger utsatt til for kvikkleireskred tilfredsstillende sikkerhet, vil det koste over en milliard kroner. Størsteparten av disse bygningene er boliger. Per i dag bevilger staten 80 millioner kroner til sikringsarbeid over NVEs budsjett. Denne potten omfatter ikke bare penger som skal gå til sikringstiltak mot kvikkleireskred, men også mot flom.

Det sier senioringeniør Erik Endre i Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE). Han anslår at minst 100 000 mennesker bor på områder med kvikkleireskredutsatt grunn.

Utrygg kvikkleire

Rissa, Sør-Trøndelag, 1978: Åtte gårdsbruk over 50 dekar, syv bruk under 50 dekar, to boligeiendommer, en hytte og et grendehus forsvinner i leirmassene når et areal på 330 000 kvadratmeter kvikkleire raser ut og ned i innsjøen Botnen. Et menneskeliv går tapt. 32 mennesker mister alt de eier og har.

Rissaraset var 1900-tallets største kvikkleireskred i Norge. Etter skredet ble det satt i gang en kartlegging av potensielt skredfarlige områder med kvikkleire her i landet. Arbeidet er nå ferdig, og kartet viser rundt 1 500 soner med

Forsikrings-bransjen bekymret

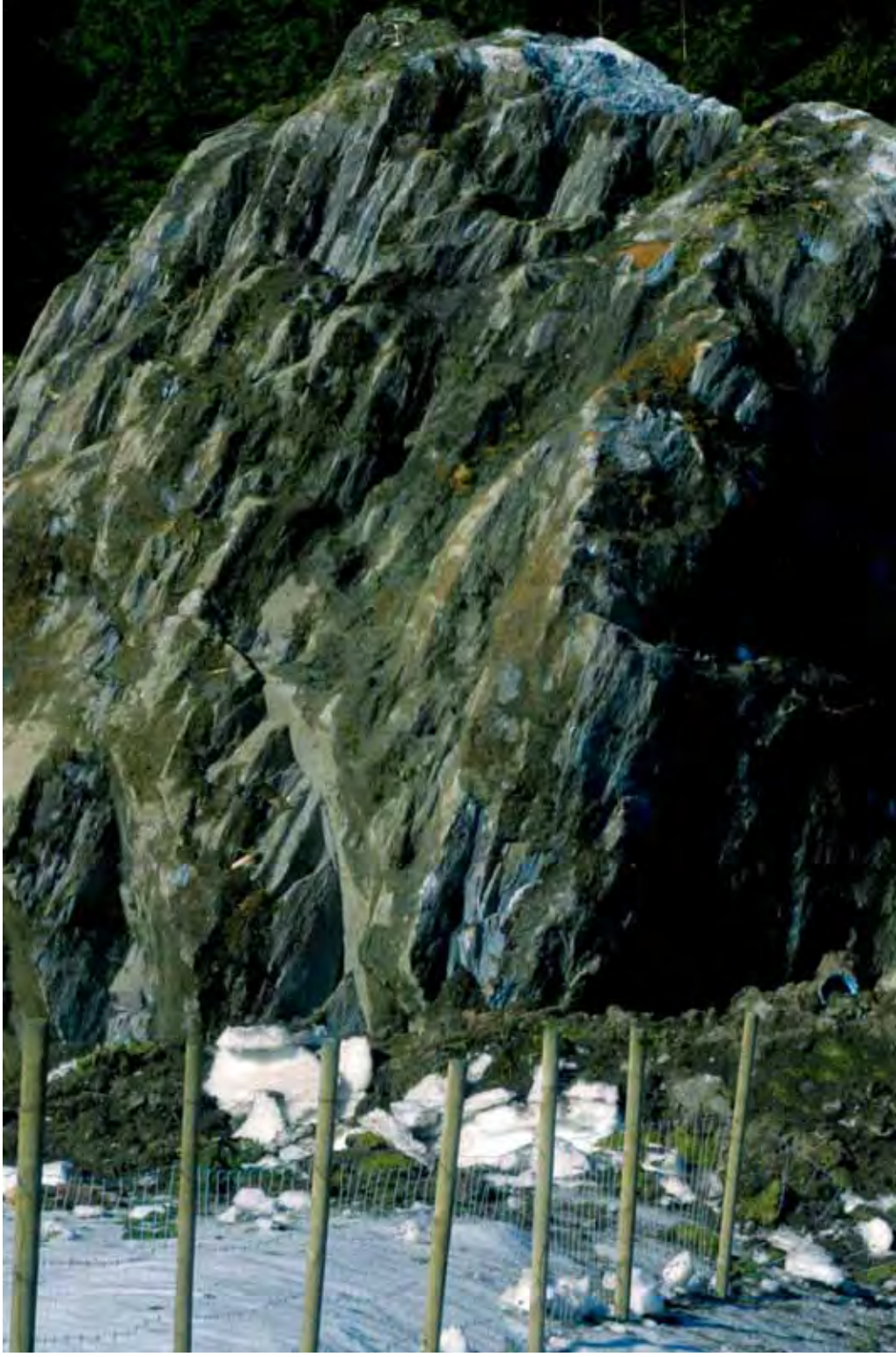
Ifølge Naturskadeforsikringsloven er alle bygninger som er forsikret mot brann, også forsikret mot naturskade. Ordningen administreres av Norsk Naturskadepool hvor alle skadeforsikringsselskaper i Norge er medlem. Skader for opptil 12,5 milliarder kroner per hendelse kan dekkes gjennom denne ordningen. Fra 1980 til 2007 har Naturskadepoolen utbetalt 7,4 milliarder kroner i naturskadeerstatninger.

– I Norge har vi så langt vært heldige, men jordras og utsklidninger i boligområder i framtiden er noe vi ser på med bekymring. Vi har allerede hatt episoder med dette; spesielt den nedbørsrike høsten 2000 var det utsklidninger i en rekke boligområder, både på Østlandet og andre steder, sier direktør for Norsk Naturskadepool, Knut Nordskog.

Forsikringsbransjen håper å få kommunene med på å prioritere forebyggende tiltak.

– Vi prøver å kartlegge de mest sårbare områdene, og kommer til å tre rådgivende inn både i forhold til kommunene og den enkelte huseier. På lang sikt kan det bli aktuelt å differensiere forsikringspremien, dersom våre anbefalte sikringstiltak i utsatte områder ikke etterfølges, sier avdelingsdirektør Elisabeth Nyeggen i Gjensidige. Gjensidige forsikrer rundt en tredel av bygningsmassen i Norge.

raa@huseierne.no



utrygg kvikkleire, til sammen rundt 500 kvadratkilometer.

– Og da har vi ikke tatt med soner på under ti mål i kartleggingen; kartene viser altså ikke skredfaren for områder på for eksempel fem mål, presiserer Endre.

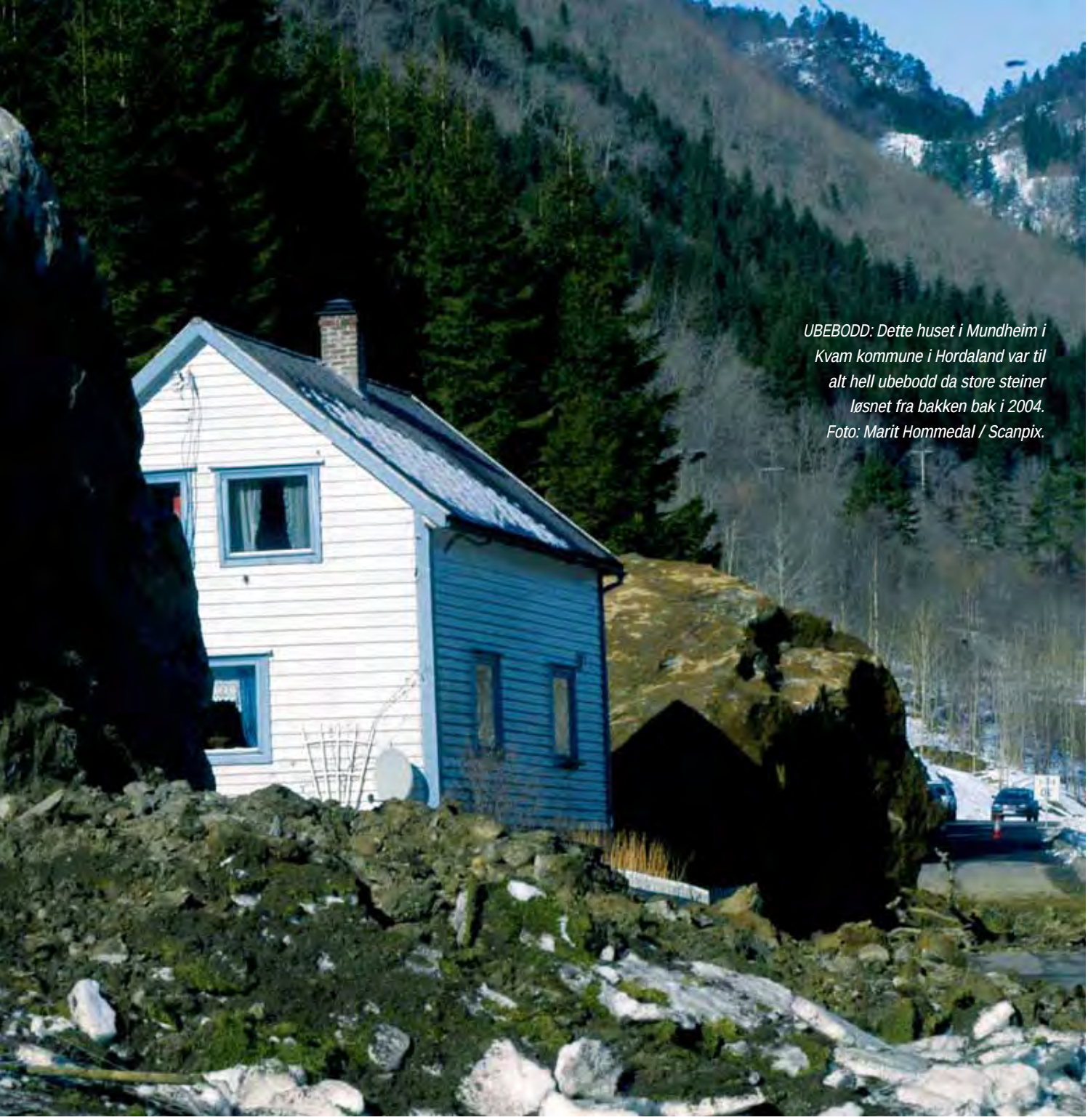
Rundt 100 000 mennesker bor i de kartlagte sonene. Men siden områder på under ti mål ikke er tatt med, ligger trolig tallet på berørte nordmenn enda høyere. Med de klimautsiktene vi har i dag er dette alt annet enn beroligende.

Økende skredfare

For de siste årenes værrapporter er ikke bare nedslående, de er også nokså samstemte: Vi går et våtere og villere klima i møte. En rapport fra Cicero Senter for klimaforskning fra mars i år viser at vi kan vente oss en svak økning i ekstreme nedbørverdier de neste 25 årene, og at økningen så vil akselerere i tiden fram mot 2050. Skredfaren – og dette gjelder ikke bare kvikkleireskred – vil øke over store deler av landet. Cicero anslår at Østlandet og de nordlige kystregionene vil merke en liten økning i hyppigheten av skred, mens Sør- og Vestlandet vil merke en moderat til sterk økning i skredfaren.

Ikke oversikt

Ifølge det svenske miljødepartementet ligger over 300 000 bygninger i Sverige i områder der det vil være høy risiko for ras, skred og erosjon i tiden framover. Departementet anslår at bygninger til en verdi av mellom 30 og 100 milliarder svenske kroner, avhengig av klimautviklingen, vil rammes det kommende århundret dersom ikke tiltak settes inn. Foreløpig foreligger ingen tilsvarende tall for Norge. NVEs anslag om at 100 000 bor på skredutsatt grunn, gjelder bare for kvikkleireskred. På nettsidene www.skrednett.no er også annen skred-



UBEBODD: Dette huset i Mundheim i Kvam kommune i Hordaland var til alt hell ubebodd da store steiner løsnet fra bakken bak i 2004. Foto: Marit Hommedal / Scanpix.

fare i deler av landet kartlagt. Kun i enkelte kommuner, som for eksempel Bergen, er det gjort nøyaktige målinger av hvor mange hus som befinner seg i skredfaresoner.

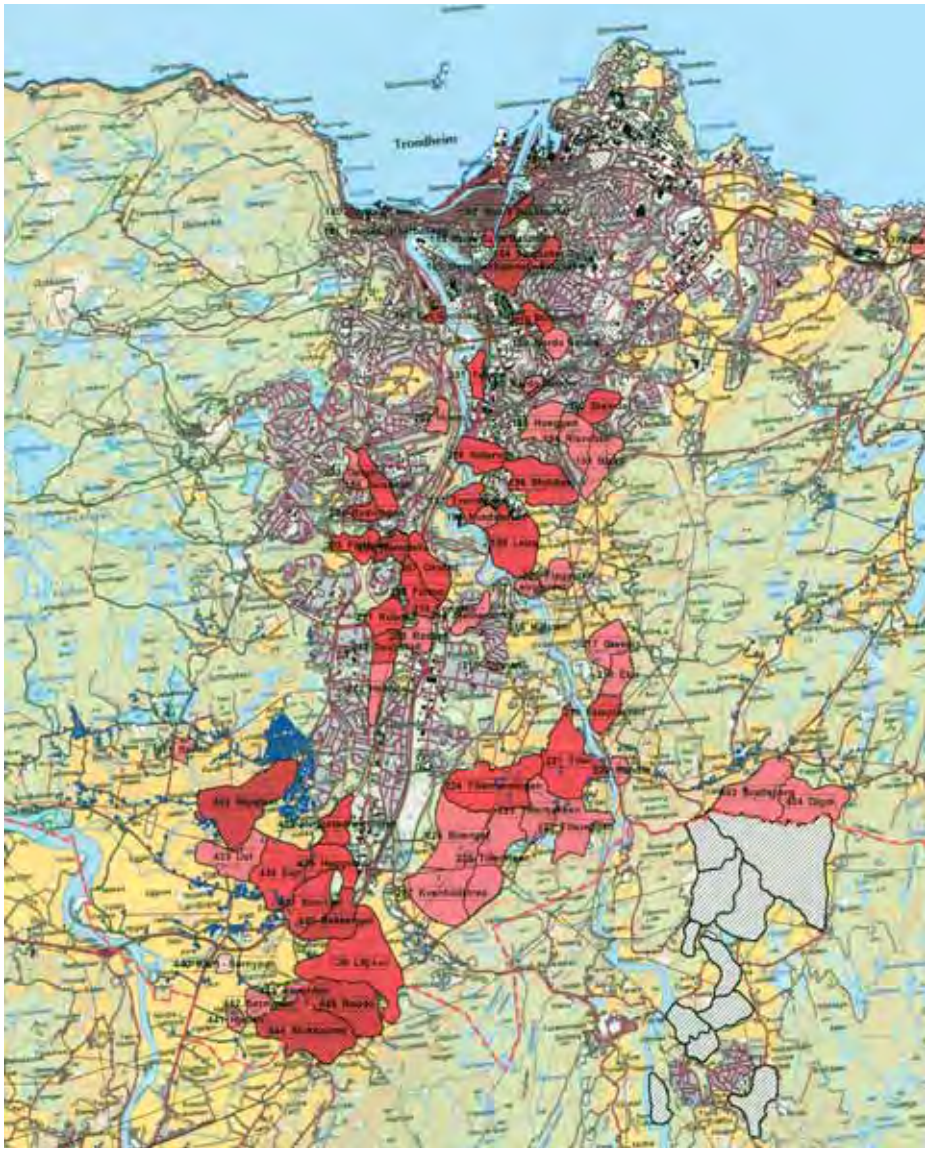
– Det er gjerne først når det raser at kravene om nærmere undersøkelser kommer. I Bergen var det blant annet dødsskredet i 2005 som ble en utløsende faktor for nøyere undersøkelser av grunnforholdene i boligområdene, sier lagleder for skredlaget i Norges geologiske undersøkelse (NGU), Terje Bargel. Han legger til at det fortsatt er flere hundre boliger i dette området som bør utredes mer nøyaktig med hensyn til skredfaren. Men han understreker at en hovedutfordring i skredforskningen framover gjelder områder der det ikke har gått skred før.

– Noe av det spesielle med klimaendringene, som vi merker litt til allerede, er at økt nedbør kommer i form av kraftige, konsentrerte byger. Det gir store mengder overvann som graver i terrenget. Når dette skjer på steder som ikke har hatt det før, gir det problemer vi ikke er vant til å hanskes med, og det er en skummel utvikling, sier Bargel. Han mener det derfor er viktig å fokusere mer av skredforskningen på boliger.

– Vi vet lite om skred mot bygninger. Dette har ikke vært prioritert i undersøkelsene våre til nå, for det er myndighetene som bestemmer tempoet på forskningen på dette området. Men fra skredfaglig hold vil jeg påpeke at det er der det nå trengs en innsats, sier Bargel.

Større risiko

Ifølge plan- og bygningsloven skal det ikke bygges bolighus der risikoen for at det blir tatt av skred regnes som større enn én over tusen per år. Vurderes risikoen som større i et område, har kom-



FARLIG: Kartet viser risiko for kvikkleireskred i Trondheim. Jo mørkere rødfarge, desto større er faren for skred. Kart: NVE 2005.

LEIRRAS: Et leirras rev med seg to hus i Finneidfjord i Nordland i 1996. To omkom. Foto: Scanpix.

SKREDTYPER:

Kvikkleireskred

Kvikkleire finnes hovedsakelig på det sentrale Østlandet og i trøndelagsfylkene, samt i Nord-Norge og i fjordarmer på Vestlandet. Kvikkleieren finnes bare i områder opp til marin grense, som er det høyeste nivået havet har stått. På Østlandet er dette opp til 200 meter over nåværende havoverflate. Det er særlig områder på det sentrale Østlandet og i trøndelagsfylkene som grenser mot vassdrag som er utsatt for kvikkleireskred.

Selv om et kvikkleireskred kan utløses av flom og erosjon, bør man også ved normalvær være oppmerksom på hva som foregår under og rundt huset, dersom man bor i områder med mye kvikkleire.

– Mange huseiere opplever i nedbørsperioder og ellers at det kan være sig i grunnen under og rundt boligen. Dersom det for eksempel er sprekkdannelser i plenen bør man være oppmerksom og kontakte en sakkyndig i kommunens tekniske avdeling eller be en geoteknikker om å komme på befaring, sier seniorforsker Erik Endre i NVE.

Ofte er det ikke mye som skal til før det blir sig i grunnen. Feil i en byggekonstruksjon og for mye vekt på en terrengkant kan få store følger. En fagperson vil kunne se om det er snakk om et lite, lokalt problem, eller om større masser vil kunne komme til å bevege seg.

Jordskred

Mens Østlandet og Trøndelagsområdene er mest utsatt for leirskred, er i prinsippet alle områder der terrenget består av bratte fjellsider med løsmasse utsatt for jordskred. Mange steder på Vestlandet er utsatt, men blant annet det store jordskredet i Hallingdal i sommer viser at det kan være vanskelig å forutsi hvor de kommer. Ofte er jordskred et resultat av et uheldig samspill mellom mennesker og natur, forteller skredforsker Christian Jaedicke.

– Legger du en skogsbilvei med dårlig drenering i en skråning, vil det raskt kunne føre til skred ved store nedbørsmengder. Jeg ville helst ikke hatt huset mitt nedenfor den veien, for å si det sånn. Men også mindre knauser og røyser, som blir dannet ved bygging av hus eller boligområder kan sette seg i bevegelse ved store nedbørsmengder, sier Jaedicke. Han anbefaler huseiere som har en skråning bak huset der de frykter sig å kontakte fagpersoner for å utrede rasfaren og eventuelle sikringstiltak. Ofte kan

munen ansvaret for ikke å tillate boligbygging. Men bebygde områder som i dag regnes som trygge, kan om få år være langt mindre sikre, påpeker skredekspert Christian Jaedicke ved Norges Geotekniske Institutt.

– De grensene vi opererer med i dag er fastsatt ut fra dagens klima. En framtidig klimaendring vil kunne flytte grensene. Der risikoen er én over tusen i dag, kan den være én over fem hundre om noen år, sier Jaedicke. Han er engasjert i prosjektet GeoExtreme, som jobber med å kartlegge alle tidligere skredhendelser her til lands, samt med å utarbeide prognoser for fremtiden. Prosjektet skal avsluttes ved utgangen av 2008.

– Jeg tror resultatene av prosjektet blir kontroversielle, ikke minst for huseiere. Jeg vil ikke rope "ulv" og si at husene blir mindre verdt på Vestlandet.

SIG: Det skjeve gjerdet viser at det er sig i grunnen mot bekken som går nedenfor tomten. Foto: NVE.

enkle tiltak gjøre stor forskjell. Det er forholdsvis lett å bedre dreneringen av en vei. Også bygging av voller kan være et effektivt vern mot jordskred.

Steinsprang og fjellskred

Fjellskred og steinsprang er store og små utfall fra fjellgrunnen, som kan forårsakes av en rekke prosesser, som forvitring, vanntrykk og frost. Steinsprang utløses under alle fjellskrenter som er brattere enn 40-45 grader, og små steinsprang finner daglig sted i Norge.

Fjellskred har ført til noen av de verste naturkatastrofene vi har hatt i Norge. Siden store fjellskred kan gå flere hundre meter utover flatt terreng og forårsake flodbølger, utgjør fjellskred en relativt høy risiko mange steder i landet, selv om de er sjeldne. Nord-Norge og Vestlandet er utsatt.

Statistiske beregninger basert på tidligere hendelser viser at vi i løpet av de neste hundre årene kan forvente to til tre store fjellskredulykker som hver vil kreve opptil 200 liv. De varslede klimaendringene vil kunne endre dette tallet i negativ retning.

Det er først og fremst kartlegging, overvåkning og gode varslingssystemer som er de viktigste tiltakene for å minske skadene ved fjellskred og flodbølger.

Snøskred

En framtidig temperaturøkning vil minske faren for snøskred i enkelte deler av landet. Det er fordi et varmere klima vil føre til økt skogsvekst som holder snøen på plass. Men lenger nord i landet vil snøskredfaren øke med et varmere klima.

– En temperaturøkning vil føre til mindre stabile snømasser nord i landet. Der vil vi kunne oppleve hyppigere snøskred i tiden framover, sier Jaedicke.

Norges Geologiske Undersøkelser NGU, anslår at det gjennomsnittlig går et stort snøskred med 10-20 dødsfall og materielle skader for 100-200 millioner kroner hvert 13. år her i landet. Flatskred er den typen snøskred som blir størst og farligst. Flatskred utløses når et snøflak glir ut på et løsere lag lenger nede i snøskredet eller på bakken. Sikring av boligen mot snøskred kan blant annet skje ved bygging av voller. Skredforbygninger i utløsningsområder er ofte både svært kostbare å bygge og lite vakre i miljøet. *raa@huseierne.no*

Samtidig er jeg overbevist om at hyppigheten av store hendelser vil øke i årene framover, og dette vil ha betydning for husene våre, sier Jaedicke. Rapporten fra GeoExtreme vil ved utgangen av 2008 si mer om utviklingen og hvilke steder som vil kunne bli særlig berørt.

Huseierne må betale

Det er Kommunal- og regionaldepartementet som er øverste ansvarsmyndighet for boligmassen her i landet, men statssekretær Dag-Henrik Sandbakken forteller at departementets rolle i arbeid med sikring av boliger mot skred er liten.

– Vår rolle begrenser seg til å kontrollere at kommunen følger opp plan- og bygningsloven. Dette gjør vi gjennom fylkesmennene, og jeg har ingen grunn til å tro at denne kontrollen ikke fungerer, sier Sandbakken.

Men selv om kommunen har et ansvar for å trygge boligene våre mot skred ved god arealplanlegging, er det ikke gitt at det er den som tar regningen dersom eventuelle sikringstiltak likevel må gjøres i ettertid. Lovverket har nemlig ingen bestemmelser om hvem som er ansvarlige for følgene av eventuelle dårlige vedtak i arealplanleggingen, eller dersom skredfaren i et område viser seg å være større enn først antatt. Om det er kommunen, huseieren eller staten gjennom ulike støtteordninger som må betale, vil variere. Uansett vil den enkelte huseier måtte regne med en viss egenfinansiering, forteller seksjonsleder Gunn Eide i Statens Naturskadefond.

– Dersom huset er relativt nytt og ligger i et område der flere er berørt, vil det gjerne være god sjanse for å få støtte til sikring fra kommunen, fordi det da kan ha ligget en feilvurdering til grunn da området ble bebygd. Er huset gammelt og det eneste i området som kan være skredutsatt, er sjansen for å få støtte til sikring mindre, sier Eide. Naturskadefondet prioriterer også å gi støtte til sikringstiltak som vil komme flere til gode. *raa@huseierne.no*

Huset ble verdiløst etter skred

Huset til Rolf Ackenhausen var opprinnelig bygd som en hytte. På slutten av 1980-tallet ble hytta utvidet og med kommunens velsignelse omgjort til bolig. Da Rolf Ackenhausen kjøpte, tenkte han lite på at den bratte skråningen som lå bak bygningen kunne være til fare. Men så raste det.

TEKST: **RIKKE ÅSERUD**

NÆRMEST VERDILØST: Huset til Rolf Ackenhausen ligger skredutsatt til og er derfor nærmest umulig å få solgt. Foto: NOTAR.

VILLERE VÆR: Snøskredfaren vil minske i enkelte deler av landet, men øke andre steder, spår ekspertene. En familie mistet hjemmet sitt i dette snøraset i Odda i 1994. Foto: Hallgeir Vågenes / Scanpix.

– Det var i 2004 at steiner løsnet og raste ned mot husveggen. Bakken er ganske bratt, så når noe først løsner der, stopper det ikke før det er helt nede. Heldigvis ble ikke huset skadet, forteller Akcenhausen.

Nærmest verdiløs

Etter raset ble det utarbeidet en rapport som påviste at faren for nye ras var stor. Nå ønsker han å selge, men med den faretruende skråningen bak, er boligen nærmest verdiløs. Ackenhausen har ingen mulighet til å bekoste sikring av skråningen selv. Det vil trolig koste mellom to og tre millioner kroner, ifølge hans advokat.

– Kommunen har ifølge naturskadeloven et ansvar for å sikre boligeiendommer mot ras, og det har Frei kommune sagt seg villig til å gjøre. Men kommunen har også rett til å få refundert den verdiøkningen som sikringen medfører for eieren, og den retten ønsker Frei å benytte seg av. Slik boligen er nå, er den nærmest null verdt. Med rassikring vil den være verdt over en million kroner. Skal kommunen kreve dette mellomlegget, vil min klient stå igjen på bar bakke, sier Ackenhausens advokat, Kenneth André Leren.

Innløsning

Det har i følge Leren ikke tidligere skjedd i praksis at en kommune har krevd refusjon i en slik størrelsesorden. Sammen med sin klient har han foreslått for kommunen at den skal innløse boligen.

– En innløsning vil ikke bare være bedre for min klient, men også den beste løsningen i et samfunnsøkonomisk perspektiv. Det vil være billigere for kommunen enn å sikre boligen, sier Leren.

Ordføreren i Frei kommune, Maritta B. Ohrstrand, benekter at kommunen har tilbudt rassikring av tomten mot å få gevinsten dette vil gi ved salg. Hun forteller også at innløsning ikke er aktuelt. Hun sier at kommunen vil betale for den juridiske hjelpen Ackenhausen trenger for å søke Naturskadefondet om midler til å utbedre eiendommen. Dette vil hjelpe lite, mener Leren:

– Vi har allerede snakket med Naturskadefondet, som sier at en søknad om støtte hos dem vil være meningsløs; de vil ikke kunne gi midler til saken. Dette har kommunen fått beskjed om.

Men beskjeden har ikke nådd Maritta B. Ohrstrand når Hus&Bolig spør.

– Det må jeg sjekke opp. Om dette er sant, så har vi en litt annen sak, sier Ohrstrand. Hun understreker for øvrig at saken er spesiell fordi boligen ikke ligger i et område som er regulert til boligformål, men i et såkalt LNF-område (landbruk-, natur- og friluftsområde).

– Men kommunen godtok jo at hytta i sin tid ble omgjort til helårsbolig?

– Ja, men da har vi bare stilt de vanlige kravene i forhold til vann, kloakk og så videre, sier Ohrstrand.

Vil flytte

For Ackenhausen føles det tungt å gå nok en vinter i møte på Vestlandet. Han ønsker å flytte til Osloområdet, men har ingen mulighet så lenge han ikke får solgt huset.

– Det er som å bo i et fengsel. Jeg ønsker ikke å bo her lenger, jeg vil tilbake til Østlandet, men foreløpig er det helt umulig, sier Ackenhausen.

raa@huseierne.no

Jomtien på østkysten av Thailand, ligger i et område betegnet som den neste "Gullkysten" for investeringer i eiendom. Jomtien Beach er kåret til Thailands beste familiestrand, og over 20 golfbaner ligger og venter på deg. Dette er det beste av Thailand!

The Beach
Luxury Beachfront Residence
JOMTIEN BEACH THAILAND

FERIEBOLIGER BYGGET FOR SKANDINAVER

Billigere enn du tror! Priser fra ca. NOK 350.000
(De faste prisene er i Baht – fra 2,1 mill. THB)
Denne introduksjonsprisen er pt. 20% billigere enn sammenlignbare prosjekter i Thailand.

For mer informasjon og brosjyre, se www.the-beach.no eller tlf. +47 22 40 42 00
Jobbe hos oss? Se også www.the-beach.no

The Beach
Ferieboliger utviklet av nordmenn, for skandinaver, etter nordiske standarder. Tett på Jomtien Beach - Thailands beste strandtomt - med alle de service- og fritidstilbud du kan ønske deg i nærområdet. Kort vei til Pattaya sentrum, kort vei til den nye hovedflyplassen.
Dette er en investering for fremtiden
– en investering i det gode liv.

The Beach er utviklet og eiet av

HVIDSTEN EIENDOM
- vi gjør Thailand bedre

Politi	112
Brann	110
Ambulanse	113
Elektriker	0 20 60

Visste du at....

du selv har ansvaret for det elektriske anlegget i boligen din?

Brannstatistikken viser at mange branner skyldes feil på det elektriske anlegget og feil bruk av elektriske apparater.

Tar du Sikringens EL-sjekk får du en grundig gjennomgang av el-anlegget i boligen din. Alle kritiske punkter blir sjekket, og du får en rapport med oversikt over feil og mangler.

Enkelte forsikringsselskaper gir deg rabatt etter gjennomført EL-sjekk og utbedring av eventuelle brannfarlige feil.

La Sikringens elektrikere hjelpe deg å forebygge brann og gi deg gode råd om strømsparende tiltak.

SIKRINGEN
-din elektriker

Ring 0 20 60 eller besøk oss på www.sikringen.com for mer informasjon

Frister hobby-elektrikeren unødig

TEKST OG FOTO:
NINA GRANLUND SÆTHER

Det er forbudt både å legge skjult elektrisk anlegg og installere sikringsskap selv. Likevel er rør til skjulte anlegg, hovedsikringer og komplette sikringsskap lett tilgjengelig i en rekke butikker. Horribelt og selvmotsigende, mener Lars Fevang og Bjørn Auby i Omega Termografering som arbeider med brannforebyggende tiltak.

ALT HOBBYELEKTRIKEREN KAN BEGJÆRE: Hyllemetre med installasjonsmateriell frister blant annet hos Clas Ohlson.

Loven er klinkende klar: Alle elektrisk installasjoner skal utføres fagmessig av en elektroinstallatør. Det er bare enkle operasjoner, som for eksempel å skifte deksel på brytere og stikkontakter, montere og skifte varmeovner hvis de har bevegelig ledning, eller koble til taklamper med kronklemme eller sukkerbit dersom lampene ikke er å betrakte som faste installasjoner man har lov til å gjøre selv. Likevel kan man kjøpe det meste av elektrisk utstyr som trengs til en enebolig – blant annet hos Biltema og Clas Ohlson.

– Når utstyret er lett tilgjengelig, fristes folk til å gjøre mer enn de har lov til, hevder Bjørn Auby.

– Og dessverre har folk flest verken kunnskap om eller respekt for hvor stor energimengde det dreier seg om og hvor farlig det er å være hobbyelektriker, tilføyer Lars Fevang.

Som eksempel nevner de at en elektriker må bruke riktig moment når han eller hun setter opp en stikkontakt. Skruene skal trekkes til med riktig kraft, verken for mye eller for lite. Kontaktflaten skal være en viss størrelse.

– Hvermansen vet ikke hva en momentnøkkel er, og trekker skruene til med en skrutrekker etter beste skjønn. Det kan føre til varmgang i kontakten, advarer Auby.

Design svekker sikkerheten

De to elektroingeniørene i Sem-bedriften Omega Termografering er ikke bare ➤

OPPRØRT: Lett tilgjengelig utstyr frister folk til å gjøre mer enn de har lov til,mener Bjørn Auby.

SELVMOTSIGENDE: Det er horribelt at man kan kjøpe et komplett sikringsskap når man ikke har lov til å montere det, hevder Lars Fevang.

opprørt over at utstyret er lett tilgjengelig og kan kjøpes av alle og enhver. De mener også at kvaliteten på mye av det rimelige materiellet går ut over sikkerheten.

– Stikkontakter og materiell man får kjøpt hos for eksempel Clas Ohlson og Biltema er godkjent. Men utstyret er konstruert på en slik måte at det skal koste minst mulig å produsere det. Du kan få tak i billige kontakter til 20 kroner stykket. Konsekvensen er at det er langt vanskeligere å montere utstyret riktig enn norskproduserte varer som koster fire ganger så mye. Det billige utstyret krever både mer tid og bedre kompetanse, hevder Lars Fevang. Også elektrikeren plundrer mer, og er tiden knapp kan det lett gjøres fatale feil.

Må følge internasjonale avtaler

– Mange synes det er selvmotsigende at elektrisk materiell selges fritt, og skulle nok sett at bare godkjente installatører hadde anledning til å kjøpe denne typen utstyr. Men dette er lovlig omsettelige varer, og vi er nødt til å følge internasjonale regler, blant annet EØS-reglene, sier senioringeniør Runar Røsbekk i Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (Dsb). Han gjør imidlertid oppmerksom på at forhandlerne har en plikt til å informere kundene om at kun registrerte installasjonsvirksomheter kan montere elektrisk materiell inn i faste elektriske installasjoner. Og dette skal gjøres før kjøpet.

– Er forhandlerne flinke nok til å informere kundene om dette?

– Dessverre. Noen gjør jobben sin, men generelt vil jeg si at informasjonen til kundene er for dårlig, sier Røsbekk. Dette påtales under inspeksjoner og markedskontroller.

Advarer mot å gjøre ting på egenhånd

Selv om varene er lett tilgjengelige, og sjansen for å bli oppdaget er små, advarer Runar Røsbekk i Dsb mot å prøve seg som hobbyelektriker på egenhånd. Konsekvensene kan bli fatale.

– Først og fremst øker brannfaren. Elektrisitet er en farlig vare og må håndteres riktig og med forsiktighet. Mulighetene for å gjøre alvorlige feil er stor. Lager man hull i isolasjonen på en ledning kan det for eksempel føre til jordfeil. Jordfeil vil smitte over til alle andre anlegg på samme trafokrets i et IT-fordelingsnett. Har også naboen en jordfeil, kan han bli hengende mellom to punkter, for eksempel mellom komfyr og vannkran, og omkomme.

Også faren for å bli skadet når man gjør jobben, er stor, mener Røsbekk. Det er lett å få seg en karamell når man ikke vet hva slags krefter man jobber med.

Oppdager forsikringsselskapet ditt at du har tuklet med det elektriske anlegget, vil de nekte å utbetale forsikringssummen ved en brann.

ngs@huseierne.no

IKKE FOR AMATØRER: Konsekvensene av å montere for eksempel utstyr for tre-fase strøm kan bli alvorlige. Først og fremst øker brannfaren.

Unngå brannfellene

TEKST: **NINA GRANLUND SÆTHER**

Det er hver enkelt huseier som selv er ansvarlig for at det elektriske anlegget er i forskriftsmessig stand. Er man usikker på om anlegget er forsvarlig, bør man snarest få det kontrollert. Noe kan man ordne opp i på egenhånd.

Ansatte i Omega Termografering har flere ganger avverget brann. Med sine spesialkameraer kan de avsløre høye temperaturer i ledninger, stikkontakter og sikringsskap. Slurv er dessverre et stort problem. Dårlig tildratte koblinger, slakke skruer og underdimensjonerte ledninger er problemer som går igjen. Men det er ikke bare elektrikeren som slurver. Også huseiere synder.

– Slurv og lemfeldig omgang med elektriske utstyr skaper unødig stor brannfare, hevder Lars Fevang og Bjørn Auby. – Alt for ofte registrerer vi ledninger i vaser og kveiler som kan gå varme. Det er ikke uvanlig å se at folk trekker skjøteledninger fra et rom til et annet – med den konsekvens at isolasjonen skades når den kommer i klem i døra. Og så har folk en hel masse ladere stående i stikkontaktene. Ta ut laderen når du ikke bruker den, råder Fevang. – Da sparer du strøm samtidig som du reduserer brannfaren. I en trafo omformes 230 volt inn til 6 volt ut. Derfor genererer den varme. Det er ikke gitt at en trafo tåler 24 timers bruk, år etter år.

HELSTØPT FARE: – Vi tror helstøpte støpsler er sikre, men alt for mange av disse er alt for dårlig laget, hevder Lars Fevang i Omega Termografering. Bildet viser at temperaturen ligger på omtrent 70 grader der fargen er gul. Foto: Omega Termografering

Kontroller gamle downlighs

Har du montert downlights, må en elektriker koble anlegget til strømnettet – med mindre du har kjøpt en pakke der støpsel eller kronklemme følger med. Da kan du koble selv.

Gamle downlightsanlegg bør kontrolleres og eventuelt sikres.

– For ti år siden kom 12 volts gjør-det-selv-sett med downlights. Slike downlights uten sikring utgjør en gedigen brannfare.12 volt høres snilt ut, men er like farlig som 220 volt, påpeker Lars Fevang. – Det er fordi effekten er så vanvittig stor og varmen kan bli opp mot 200 grader.

Merk også at det finnes to forskjellige typer pærer; én med reflektorer som kaster varmen i lysets retning, og en som slipper varmen oppover. Den førstnevnte er som regel den sikreste da den krever mindre rom for varmeavgivelse i innkledd område.

Se opp for helstøpte støpsler

– Helstøpte støpsler kan også være brannfarlige. Vi tror de er sikre, fordi vi ikke ser noen koblinger eller kan åpne dem, men alt for mange av disse er for dårlig laget, hevder Lars Fevang. – Alt for ofte ser vi varmgang i denne typen støpsler på produkter som krever mye strøm, for eksempel oljefylte ovner og varmtvannstanker.

Det kan være varmgang i pinnene eller innenfor plasten. Kan vi kjenne at støpselet er varmt, det vil si litt over 40 grader, er det fare på ferde. Er det den minste antydning til brunfarge, må man skifte støpsel umiddelbart. Han råder leserne til å sjekke støpsler og kontakter regelmessig.

– Nå som det snart er tid for julerengjøring og man kanskje har komfyren fremme, bør man også sjekke temperatur og farge her. Trekk ut ledningen, og kjenn på pinnene, råder Bjørn Auby.

Slukk julelysene

– Gå aldri fra juletrelysene om natten! Bøy knærne og trekk ut støpselet, befaler Fevang. Det holder ikke å skru ut en pære slik mange gjør. Juletrelys er ofte seriekoblet. Bruker man pærene som brytere, kan man få en slags halvkontakt og anlegget kan bli stående å gnistre.

– Hvis du slukker lyset om kvelden og lampene lyser om morgenen er det ikke nissen som har vært på besøk. Da har gnister mellom to punkter laget en forbindelse, en såkalt lysbue, forklarer Auby.

Fevang og Auby advarer også mot å bruke innelys ute.

– Det meste av juletrebelysningen er laget for å brukes inne og er ikke tilpasset fuktigheten ute. Det kan føre til krypstrøm eller jordfeil. Da løper du en stor risiko for å få strøm gjennom kroppen, sier de to samstemt. Feilen vil kunne forplante seg til i nabolaget som er tilsluttet samme trafokrets. *ngs@huseierne.no*

Foto: Geoffrey Kempton

OPP-NED: Hege Benedicte Fossum, Helgeroa, har fotografert hus som speiler seg i en vannpytt ved fisketorget i Bergen. Hun får tilsendt en ryggsekk.

Stor oppslutning om Hus & Boligs fotokonkurranse

– Dette er kjempemorsomt. Bildene strømmer inn til Hus & Boligs fotokonkurranse, forteller redaktør Nina Granlund Sæther entusiastisk. Og selv om temaet er hus, er motivene svært forskjellige. Noen har fanget en stemning, andre har sett en liten, morsom detalj.

FROST PÅ RUTENE: Ryggsekk sendes også til Rolf Sylta fra Ask. Han har tatt bilde av Benjamin og mamma'n i vinduet på den gamle kårboligen deres.

BÅTFORM: Else Rønnevig fra Lillesand har fotografert hus på strekningen mellom Vardø og Vadsø.

POSTKORT: Stein Larsen, Blomsterdalen, har fanget et lite stykke Norge i Hardanger.

SOMMER: Et båthus på Ytterøy i Levanger. Fotograf er Bjørn Tennøe, Oslo.

LUFTIG: "Sommerbolig" har Else Irene Cruse, Berger, kalt bildet av katten Harlekin som har funnet seg til rette ved Drammensfjorden.

BLÅ VINDUER: Myriam H. Bjerkeli i Larvik har sendt inn mange bilder fra hjembyen, blant annet dette av vinduene på den gamle mølla.

Vinn 15 000,-

Bli med i Hus & Boligs fotokonkurranse du også. Fotografer et hus – og gjerne menneskene som bor i det. Du kan også fotografere detaljer, enten det er et taknedløp, en pipehatt, en dør eller et vindu. Eneste betingelse for å være med i konkurransen, er at hovedmotivet er et hus eller deler av et hus.

I Hus & Bolig har vi hjerterom for alle slags hus. Nye og gamle. Velholdte og slitne. Fotografer et hus, eller en detalj fra et hus, og bli med i konkurransen om en førstepris på 15 000 kroner. Vi deler også ut en annenpremie på 10 000 kroner og en tredjepremie på 5 000 kroner.

I hver papirutgave frem til og med nr. 6 2008 premierer vi minst ett godt bilde med en Hus & Bolig-ryggsekk. Vinnerbildene presenteres i første utgave i jubileumsåret 2009. Da runder Hus & Bolig 100 år. Alle bilder som er redaksjonen i hende innen 31.12.2008 er med i konkurransen om pengepremier og ryggsekker.

Bildene må være i JPEG-format og ha en minimumskvalitet på 1 MB. Papirbilder i størrelse 10 x 15 cm kan også sendes inn.

Juryen vil i tillegg til fotografiske kvaliteter legge vekt på kreativitet og fantasi.

Hus & Bolig forbeholder seg retten til å bruke bildene som sendes inn til konkurransen som illustrasjoner på nett eller i bladet. Innsendte papirbilder blir ikke returnert. Bildene sendes til husogbolig@huseierne.no eller "Fotokonkurranse", Hus & Bolig, Fred. Olsensgate 5, 0152 OSLO. Merk forsendelsen tydelig med fotografens navn, adresse og telefonnummer. Skriv gjerne noen linjer om hvor og når bildet er tatt.

Følg med på nett: Hus & Bolig vil fortløpende legge konkurransebilder ut på www.hus-bolig.no

Trygg utleie av din bolig

renomme.no

Med oss, kan du trygt la fremmede innta boligen din

Vi leier ut et stort antall utleieboliger, men har nesten ingen ledige; Hvorfor? – Fordi ingen leier ut boligen raskere enn oss.
Vi har lang erfaring innen boligutleie og gir deg profesjonell hjelp, god service og enestående trygghet.

Selvaag Forvaltning er en del av Selvaag Gruppen. Selvaag har bygd over 50 000 boliger i Oslo og omegn. Du kan være sikker på at ingen kan mer enn oss om boligutleie.
Kontakt oss i dag for gratis befaring!

For mer informasjon: Tlf. 23 13 70 00

forvaltning@selvaag.no

Selvaag Forvaltning
Selvaag Eiendomsmegling

Norges sikreste julegaver!

Det finnes knapt en bedre måte å fortelle noen at du bryr deg om dem, enn å gi dem sikkerhetsprodukter som julegave. Trygg og Sikker har et stort utvalg av sikkerhetsprodukter for hjemmet. Vi har også gavekort som gir deg mulighet til å gi en hjelp til sikringen av hjemmet til de du bryr deg om.

Deltronic PR-1211 optisk trådløs seriekoblet røykvarsler - Varsler en, varsler alle!

God varsling i hele huset med trådløse seriekoblede røykvarslere. Enkel installasjon, ingen kabler, ubegrenset antall varslere i et system. Varsleren er kun 2,5 cm høy og 10 cm bred. DSB-godkjent, og R&TTE merket.

Tilbud: kr. 599,- (veil. 799,-)

Noraid bilpute førstehjelpspute til bil og båt

Bør finnes i alle biler. Innholder det nødvendige utstyret for å utøve livreddende førstehjelp, samt behandling av småskader.

Tilbud: kr. 249,- (veil. 299,-)

Victorinox Resuce tool utviklet i samarbeid med det sveitsiske brannvesenet

Victorinox nye nødkniv kan blant annet brukes til å kutte seg løs fra bilbeltet, knuse ruten eller skjære seg gjennom en bilrute etter en ulykke. Produsert i etterlysende materiale. Enhåndsfunksjon. Livstidsgaranti.

Tilbud: kr. 699,- (veil. 875,-)

Vi sikrer din hverdag!

Se vårt store utvalg av sikkerhetsutstyr !

Røykvarslere
Ioniske, optiske, kombinasjonsvarslere, CO-varslere, seriekoblet med kabel eller trådløst. Alle er godkjent av DSB.

Brannslukkere
Pulverslukkere, husbrannslanger, skumslukkere, CO2, automatisk slukker for tv, tørketrommel og sikringsskap, og spesialslukkere.

Evakueringsutstyr
Evakueringsmasker, brannstiger, branntau / redningsliner og annet utstyr for sikker evakuering.

Boligalarm
Trådløst system med GSM-modul, trådløs sirene, bevegelsessensor, røyk- og vannvarsler. Klargjort for webkamera og webmodul.

Butikk i Oslo:
(Vi selger til hele landet!)
Skippergata 33, 0154 Oslo
Telefon: 22 110 110 (kl. 10-18)

TRYGG&sikker sikrer liv & verdier

www.tryggogsikker.no

Umalt panel har lang holdbarhet

Dagens malinger skal være miljøvennlige. Det fører til at soppsporer får gode levekår, og i løpet av få år kan hele vegger misfarges av svertesopp. Skader kan oppstå både på overflatebehandlingen og i selve treverket. Kanskje er umalt panel en vel så god løsning?

Ubehandlet treverk blir i løpet av få dager gult på grunn av UV-stråling, skriver biolog Johan Mattson fra Mycoteam i Maleren. Etter hvert som svertesopp etableres i treoverflaten, går fargen over til å bli grå og sølvfarget. Hvis treverket får stå ubehandlet over flere år, skjer det i grunnen ikke særlig mer. Treverket blir fuktig i regnvær, men det tørker raskt opp igjen.

Erfaring viser at ubehandlet panel kan stå grått, men uten råteskader i mange år, skriver Mattson. Nedbrytingen skjer langsomt med kun 5 – 6 millimeter pr. hundre år.

sett&hørt

"Beste innredningstips? Pynt med sko. I vinduet, i hyller, dekk en hel vegg!"

Modell og programleder på TV3, Kathrine Sørland til Elle Interiør

TAKET AVSLØRTE ALDEREN

Ved å studere trematerialet som er brukt i taket, har man nå klart å finne ut hvor gamle steinkirkene her i landet egentlig er. Forsker Ola Storsletten ved Norsk institutt for kulturminneforskning har tatt ut treprøver fra tak i 14 steinkirker fra middelalderen og årringdatert disse, skriver Aftenposten.

– Et av mine mest overraskende funn gjelder Trondenes kirke ved Harstad, som man trodde var fra 1200-tallet, forteller Storsletten. – Dateringsresultatene av taket over kirkeskipet fortalte imidlertid at tømmeret var hugget i år 1434. Over koret var tømmeret derimot hugget vinteren 1399 – 1400, trolig fordi denne del av kirken ble gjort ferdig først. *Foto: Geoffrey Kempton*

Fortsatt flest eneboliger

Ved årsskiftet var det 1,43 millioner boliger her i landet, viser tall fra Statistisk Sentralbyrå. Av disse var 1,1 millioner eneboliger. De siste årene er det imidlertid bygget flest blokker, og det er nå registrert totalt 478 000 blokkleiligheter. Over 400 000 bygninger er registrert som ferie- og fritidsboliger.

Nye målere til alle

Olje og energidepartementet har gitt Norges vassdrags- og energidirektorat klarsignal til å starte arbeidet med toveis kommunikasjon for alle strømforbrukere. Dette innebærer installering av moderne målerutstyr for alle. Den nye teknologien vil bidra til bedre og mer korrekt informasjon om den enkeltes strømforbruk. Departementets ambisjon er at utbyggingen skal være gjennomført innen 2012.

SV foreslår statlig eiendomsskatt

Heikki Holmås, SVs finanspolitiske talsmann, foreslår en statlig eiendomsskatt som et av fire tiltak for å utjevne forskjeller i samfunnet. Holmås vil skjerpe skattetrykket for velstående grupper, og gi lettelser til dem som tjener lite. Til Aftenposten sier han at Soria Moria-erklæringen utelukker en statlig eiendomsskatt nå, men at det vil være naturlig å diskutere dette frem mot valget i 2009.

400 000 fritidsboliger

Ifølge Statistisk sentralbyrå finnes det 383 112 fritidsbygninger her i landet. Ringsaker er landets største hyttekommune med hele 6 118 hytter. Trysil følger deretter med 5 560 fritidsboliger, mens Hol har 4 781 bygninger til ferie og fritid.

“Det er et stort sprang fra det arkitektene leverer i dag, til at vi blir fornøyde.”

Frode Olav Gjerstad, Enova, til Aftenposten

sett&hørt

Mye gjeld

Norske husholdninger ligger på lånetoppen i Skandinavia og har i gjennomsnitt lånt 1,9 ganger sin disponible inntekt.

– I Norge er det mange flere som eier sin egen bolig enn i Sverige. Derfor har vi også mer gjeld enn svenskene. Men det betyr selvsagt ikke at vi bør låne til langt over pipa, advarer adm. dir. Rune Viermyr i Intrum Justitia i en pressemelding. Fremskrivninger gjort av Norges Bank indikerer at gjelden mot slutten av 2009 kan overstige 230 prosent av disponibel inntekt.

– Det er viktig å legge inn en sikkerhetsmargin på renten. Økonomien din bør tåle en renteoppgang på tre til fem prosentpoeng. Generelt sett er det også smart å spare til forbruk. I dag er det svært mange som har problemer med å betale regningene sine, påpeker Viermyr.

Risør dyrest i Aust-Agder

Bor du i Risør betaler du nesten tre ganger mer i kommunale avgifter og eiendomsskatt enn om du bor i Oslo, skriver NRK-Sørlandet på sine nettsider. En huseier i Risør må i gjennomsnitt ut med 16 188 kroner for kommunale tjenester. I Tvedestrand er prisen 10 725 kroner. Til sammenligning må en Oslo-boer ut med 5 272 kroner.

Foto: Nina Granlund Sæther.

FLAUT

– Å være vitne til det som nå skjer i Oslo er direkte flaut. At folk i verdens rikeste land må koke vannet i tre uker, skal ikke skje. Det verste er at Oslo kommune har vært klar over faren i mange år. Men de har ikke gjort noe, tordnet administrerende direktør i Huseiernes Landsforbund, Peter Batta da Giardia-parasitten inntok hovedstaden i oktober.

– Vi vil ha vann som holder høy kvalitet, og er villig til å betale det det koster, understreket han overfor tu.no. (For ordens skyld: Det holdt å koke vannet i tre minutter.)

Foto: Nina Granlund Sæther.

MUSKLER OG LEDD

Fysioterapeut
Steinar Aas
ved Klinikk Frogner

Ømme og stive muskler og ledd

En hyppig årsak til slike plager er avfallsstoffer og tungmetaller som har hopet seg opp gjennom et langt liv. Da er det viktig å få i seg nok kraftige antioksidanter, fordi disse hjelper kroppen å fjerne årsaken til disse plagene.

Rehabilitering etter skader

Mye av det samme gjelder ved rehabiliteing etter skader. Særlig aktuelt er dette ved belastningsskader. Slaggstoffene som skaper betennelser må fjernes før kroppen kan starte gjenoppbyggingen.

Restitusjon etter trening

Ved trening blir muskelfibrene brutt ned, for at de skal bygge seg opp igjen til et høyere nivå enn før treningen. Denne prosessen skaper slaggstoffer i cellene som må fjernes før kroppen er klar til en ny treningsøkt. Antioksidanter fjerner disse slaggstoffene og hjelper kroppen til å restituere seg fortere.

Antioksidanter i naturen

Antioksidanter finnes i frukt og grønt, og som hovedregel kan vi si at jo sterkere farge, jo mer antioksidant. Imidlertid kommer naturens sterkeste antioksidant, astaxanthin, fra en alge. Effekten av astaxanthin er dokumentert i mer enn 100 vitenskapelige artikler.

Inneholder kostholdet ikke nok frukt og grønt (750 gram per dag for kvinner og 900 gram per dag for menn), er det viktig å ta tilskudd av antioksidanter. Dette gjelder alle mennesker, også for dem som ellers føler seg friske og raske.

VitaePro består av astaxanthin, og lutein, kjent som øyets antioksidant.

Mindre vondt – mer overskudd

Svein Oddmund (66) hadde slitt med plager i muskler og ledd, i tillegg til diabetes, da han kom over kosttilskuddet som skulle gjøre det mulig for ham å leve et godt og aktivt liv igjen

Svein Oddmund hadde fått diagnosen fibromyalgi med store plager i muskler og ledd. Spesielt vondt var det i skuldrene og brystkassen. Fra å være en aktiv og livsglad person, som brukte fritiden til å bygge båter og biler, ble hverdagen vond og preget av tretthet. Han hadde tidligere prøvd "alt" for å bli kvitt disse plagene som tok både overskudd og nattesøvn fra ham. Så begynte han med VitaePro.

- Det første jeg merket var at jeg klarte å normalisere blodtrykket og jeg merket en positiv effekt på blodsukkeret. I tillegg følte jeg meg mye bedre. Plagene i skuldrene og brystkassen ble gradvis borte, og i dag tenker jeg ikke over at jeg en gang hadde vondt "over alt". Jeg kan igjen leve et aktivt liv, og nyter turer i skog og mark.

"Det er umulig å beskrive hvor glad du blir når du innser du faktisk har kommet tilbake til deg selv, forteller Svein Oddmund. Det er da du forstår hvor langt nede du var..."

***Hilde Gjermundshaug Pedersen**, OL- og VM-vinner på ski. "Som en del av et sunt kosthold er det viktig for meg å få tilskudd av antioksidanter. Derfor tar jeg og min familie VitaePro hver dag."*

Unngå fordyrende mellomledd, bestill direkte fra produsent:
VitaeLab AS,
Enebakkv. 117, 0680 Oslo

815 69 060
Kundeservice, man - fre: 8:30 - 16:30

Bestill med SMS:
Send IFVLAB HUS navn adresse til 1985.
Eksempel:
ifvlab hus hilde hansen storgata 2 3183 horten

Verdi kr 199,-
For deg kr 0,-

ABONNEMENTSGAVE
Få tilsendt denne flotte skritteller. Du kan måle antall skritt, avstand og kaloriforbruk. Gaven blir sendt med din andre forsendelse.

VitaeLab
VitaeLab ER GODKJENT AV MATTILSYNET OG MEDLEM AV BRANSJERÅDET FOR NATURMIDLER

☐ Ja takk, jeg vil bestille VitaePro® for halv pris kr 123,50 (+forsendelse kr 39,50). Jeg vil deretter få tilsendt VitaePro®, som dekker dagsbehovet i 2 måneder, direkte hjem i postkassen annenhver måned for kr 247,- (+forsendelse kr 39,50). Jeg kan ta pauser eller stoppe abonnementet når jeg ønsker det. Jeg vil motta skrittelleren for kr 0,- i min andre forsendelse.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

NAVN:

ADRESSE:

POSTNR./STED:

TLF:

Underskrift av person over 18 år

HUS

Adressaten betaler for sending i Norge

Distribueres av Posten Norge

VitaeLab AS
Svarsending 3190
0092 Oslo

INTERIØRHOMSER: I høst ble vi kjent med Erlend og Krumme i TV-serien Berlinerpoplene. De bor i en utsøkt designerleilighet i København. Foto: Anne Liv Ekroll / NRK.

Forsker om homofile og interiør:

– Myten stemmer

TEKST: **RIKKE ÅSERUD**

De har knekk i hoftene, dyre klær, lange vokaler – og plettfrie hjem. Dorullnissen er deres verste fiende, og Ikea-navnene ”Ivar” og ”Billy” får dem til utstøte skrekkslagne iiik. Bare en hvil i en dyr designersofa kan roe dem ned igjen. Hvor sann er egentlig myten om homofiles forhold til stil, interiør og innredning?

Halvor Bakke ga ham et ansikt i Homsepatruljen; Robert Stoltenberg tok ham til nye høyder med Borettslagets Yngve Freiholt, mens Anne B. Ragde ga ham uventet dybde i Berlinerpoplenes Erlend Neshov. Vi snakker om interiørhomsen. Myten om at homofili og interiørinteresse nærmest er to sider av samme sak lever i beste velgående på TV, i litteraturen og blant folk. Men hvor mye av myten har egentlig rot i virkeligheten? Stemmer det at homofile er så mye flinkere med, og mye mer opptatt av, alt som har med interiør å gjøre enn heterofile? Ja, mener forsker Arnfinn J. Andersen ved Senter for kvinne- og kjønnsforskning på Universitetet i Oslo.

– Jeg tror myten stemmer ganske godt overens med virkelighetens verden. Av egen erfaring vet jeg jo at det er mange homofile som har veldig pene hjem. Men jeg tror ikke man skal gjøre dette til en del av et essensialistisk prosjekt og si at er man homo, så har man god smak, sier Andersen.

Også forfatter Børge Skråmestø, som har skrevet boken ”Håndbok i homsing” mener myten har rot i virkeligheten.

– Ja, homofile menn er over gjennomsnittet interessert i å gjøre boligen vakker, men det er nok ikke genetisk, sier Skråmestø. Likevel er det ikke noe kapittel i håndboken han ga ut i 2004 om interiør.

– Interiør og mote måtte jeg utelate. Det var rett og slett alt for store emner, forklarer han.

OVER GJENNOMSNITTET: Homofile menn er over gjennomsnittlig interessert i en vakker bolig, mener Børge Skråmestø som har skrevet boken ”Håndbok i homsing”. Foto: Aftenposten / Scanpix.

Dyd av nødvendighet

Skråmestø tror det er en dyd av nødvendighet når homofile legger så mye omtanke i boligen sin.

– Hvis du ikke har en kone som kan ta seg av boligen, blir du nødt til å gjøre det selv, og da lærer du gjerne noe i prosessen. Det er kanskje en av forklaringene på at homofile blir ekstra flinke til å gjøre det hyggelig rundt seg. Dessuten har mange homofile god økonomi, og

det er jo begrenset hvor mye vin du kan kjøpe. Da er det naturlig å bruke mer penger på for eksempel design, påpeker han. – Og på reiser, legger han til. – Mange homofile reiser mye, og får dermed lettere med seg trender fra utlandet enn andre.

Selv befinner Skråmestø seg i Lisboa når Hus & Bolig ringer, nærmere bestemt sittende i en Arne Jacobsen-stol. Ved Bang&Olufsen-anlegget.

– Men det er helt tilfeldig, altså! Her i Lisboa bor jeg i min portugisiske samboers gamle leilighet i et hus fra 1756, og vi har mer enn nok med å holde leiligheten unna det generelle forfallet i gården. Interiørmessig har vi det veldig enkelt, bedyrer han.

Estetikk, økonomi og utdannelse

Forsker Arnfinn J. Andersen mener sammenhengen mellom homofili og interiørinteresse ligger i inntekt og utdannelse.

– Hvis vi analyserer de homofile som gruppe, ser vi at de ofte har høy utdannelse og inntekt, påpeker han, og fortsetter: – Estetikk og god smak i vår kultur handler gjerne om kunnskap og økonomi. Har man kunnskap om hva som i vårt samfunn regnes som god design, samt økonomi til å skaffe seg det, vil man oppfattes som stilbevisst, sier Andersen. Han legger til at det

HOMSEPATRULJEN: Halvor Bakke fra Homsepatruljen mener at det finnes minst like mange homofile menn som ikke er opptatt av interiør. Han driver sitt eget interiørfirma, halvorbakke.no, og jobber blant annet for den eksklusive møbelbutikken Hilmers Hus. Foto: Rikke Åserud.

foreløpig heller ikke er så vanlig blant åpne homofile å få barn, og at de dermed ikke trenger å ta like mange praktiske hensyn som for eksempel småbarnsfamiliene må.

Furuhelvete

Men selv om myten skulle stemme, er det alltids mange som ikke oppfyller den, og som heller ikke har noe ønske om det. Journalist og forfatter Tore Aasheim er blitt kalt ”en homo som ikke virker” fordi han ikke er spesielt interessert i interiør og stil.

– Det kan oppleves som et press å passe inn i myten. Selv handler jeg på Ikea og Skeidar og er stort sett opptatt av helt andre ting enn akkurat å ha de lekreste sofaputene og det kuleste salongbordet, sier Aasheim. Som beskriver hjemmet sitt som en touch av Ikea, en porsjon møbler fra bestefar som var snekker, samt en herlig blanding av minimalisme og familieminner.

Også Homsepatrujlens Halvor Bakke understreker at det finnes vel så mange homofile som ikke bryr seg det døyt om hvordan de bor, som det finnes interiørinteresserte.

– Jeg kan gi deg minst ti navn på rappen fra kontaktlisten min på mobilen, homser, som du kan dra hjem til og se – det ser ikke ut hos dem, sier Bakke når Hus & Bolig møter ham på jobb i designbutikken Hilmers Hus.

– Det er ikke bare fordi du legger lista veldig høyt?

– Nei, faktisk. Hos noen av dem – nei, du ville ikke tro det!

Men redaktør i bladet Blikk, Erna Brøyum, har møtt mange som tror at homofile faktisk er sånn som de fremstår i for eksempel Homsepatruljen på TV.

– Og det stemmer jo for en del – men det er også veldig mange som ikke er sånn. De er bare ikke like interessante å parodiere, sier Brøyum. For øvrig er hun mer opptatt av en annen myte, som kanskje ikke er like kjent, men som hun mener lever i beste velgående.

– Mange tror at lesbiske er like dårlige på interiør og estetikk som homofile menn er gode på det, og ser for seg et lesbisk hjem som et rent furuhelvete. Det er en mye mer interessant myte, som det er langt mindre hold i enn den om homofile menn, sier Brøyum. *raa@huseierne.no*

”Han elsket dette kjøkkenet, det sinnssykt kostbare tyske kjøkkenet med sin tyngde og presishet i dørene, det var som å åpne og lukke Mercedes-dører. Han elsket terraskapet med jungelen av urtekrukker og ruglete glass som alltid lyste neongrønt med dogg på innsiden, vinstativet med sine runde og blodrøde skygger, de lange benkene, den innebygde kaffemaskinen, designerstolene rundt det lille frokostbordet akkurat stort nok til et par oppslåtte aviser, to kopper kaffe og croissanter med ekte smør og fransk brie. Et kjøkken på størrelse med enn gjennomsnittlig dansk stue. Luksus! Luksus!”

Anne B. Ragde, Berlinerpoplene

Trenger du advokatbistand?

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 825,- + mva. Se Huseiernes hjemmesider www.huseierne.no for en fullstendig oversikt over samarbeidsadvokatene.

ADVOKATENE PÅ LILLETORVET
v/adv. Trond Selsaas

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

Glengsgt. 22, 1706 Sarpsborg.
T: 69 7911 00. M: 90 18 37 57. F: 69 79 11 01
Epost: trond.selsaas@c2i.net

ØSTFOLD

ADVOKAT HROAR HOLTET

Husleierett. Mangler ved kjøp og salg av eiendom. Fast eiendoms rettsforhold. Eierseksjoner.

Tlf.: 64 87 64 78. Fax: 64 87 64 79.
Sandvollveien 48, 1400 Ski
Epost: hroar.holtet@gmail.com

AKERSHUS
OSLO

ADVOKATFIRMA ARVESEN & CO. DA
v/advokat Jon Rike

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

Grensen 12, Pb. 6636 St.Olavs Plass, 0129 Oslo.
T: 24 14 03 30. F: 24 14 03 31. E:rike@alaw.no

OSLO

ADVOKATENE KRISTOFFERSEN, LILLEGRAVEN & SKJØNBERG v/adv. Sjur Lillegraven

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

Kontor Fredrikstad: Bryggeriveien 6,
1607 Fredikstad. T: 69 95 50 42. F: 69 95 50 45.
Epost: lillegraven@sentrumsadvokatene.no

ØSTFOLD

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

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

Olavsgaard kontorsenter, 2013 Skjetten
Tlf.: 64 83 11 00. Fax: 63 84 34 64.
Epost: ole.jan@advokatfirmaet-nicolaisen.no
www.advokatfirmaet-nicolaisen.no

AKERSHUS

BoligAdvokaten as
v/adv. Hjalmar Solbjør

Kjøp av - og klage på håndverkertjenester. Klagesaker etter kjøp/salg av eiendom. Byggesaker – mangler ved ny bolig. Utleie.

Kontor: Akersgt. 35, Pb. 239 Sentrum, 0103 OSLO.
T: 22 42 64 40. F: 22 41 24 00. M: 907 72 162
www.boligadvokaten.no post@boligadvokaten.no

OSLO

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

Fast eiendoms rettsforhold, bolig – og husleierett Entrepriserett, forskringsrett, arv/skifte Alm.pratsis, eiendomsmegling.

Hovsveien 10, Postboks 323, 1802 Askim
Tlf.: 69 88 05 11. Fax: 69 88 58 90
Epost: tombratb@frisurf.no

ØSTFOLD

NESS & CO ADVOKATFIRMA 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. Avdl. Torvet 5, 2001 Lillestrøm.
Tlf.: 64 84 55 46. Fax: 64 84 55 47.
Epost: firmapost@ness-co.no

AKERSHUS
OSLO

BRÆKHUS DEGE ADVOKATFIRMA ANS

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

Haakon VII's gt. 5, Oslo. Postboks 1369 Vika,
0114 Oslo. Tlf.: 23 23 90 90. Fax: 22 83 60 60.
stadheim@brakhusdege.no

OSLO

ADVOKATFIRMAET YTTERBØL & CO AS

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

Kontorer:

Fredrikstad: Postboks 273, 1601 Fredrikstad.
Tlf: 69 36 60 00. Fax: 69 36 60 01.
Epost: Fredrikstad@ytterbol.com

Halden: Storgaten 5, 1767 Halden.
Tlf: 69 19 69 50. Fax 69 19 69 51.
Epost: Halden@ytterbol.com

Moss: Postboks 373, 1502 Moss.
Tlf: 69 20 69 50. Fax: 69 20 69 51.
Epost: Moss@ytterbol.com

Sarpsborg: Postboks 404, 1703 Sarpsborg.
Tlf: 69 16 18 00. Fax: 69 16 18 01.
Epost: Sarpsborg@ytterbol.com

ØSTFOLD

STABEKKADVOKATENE
v/advokat Hilde Solberg Øydne

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

Gamle Drammensvei 48, Pb 148, 1321 Stabekk
Tlf.: 67 11 10 00. Epost: hilde@oydne.no
www.oydne.no www.spaniamegling.no

AKERSHUS
OSLO

ADVOKATFIRMAET ENGESETH MIKALSEN AS v/adv. Kjell-Ove Engeseth

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

Oslo og Kongsberg
Tlf.: 22 40 58 80. Fax: 22 40 58 81
koe@advok.no www.advok.no

BUSKERUD
OSLO

ADVOKAT ØIVIND STABENFELDT

Mangler ved eiendomssalg, byggesaker, sameier, borettslag og husleie.

c/o Forretningsadvokatene DA
Pb. 2478 Solli, Drammensveien 40, 0202 Oslo
T: 24 11 09 00. F: 22 43 62 59. Mob: 99 64 78 00.
Epost: oistabe@broadpark.no

AKERSHUS
OSLO

FRICK LANGSETH ADVOKATFIRMA DA

Tomtefeste (innløsning), plan- og byggningsrett, mangelssaker, husleie og entrepriseavtaler.

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

OSLO

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

Fasteiendom kjøp/salg, mangelsaker, husleie, nabosaker, ekspropriasjon, entreprise, forsikringssaker, personskade og advokatmekling.

Smuget 1, Postboks 84, 1371 Asker.
Tlf.: 66 90 70 80. Fax: 66 90 70 81.
jb@askeradvokatene.no / jsn@askeradvokatene.no

AKERSHUS

Advokatfirmaet NORDIA DA
v/adv. Alf-Erik Vollen

Sameier og borettslag. Næringseiendom. Husleie. Kjøp og salg av eiendom. Tomtefeste. Entreprise. Seksjonering. Forsikrings- og erstatningsrett. Arbeidsrett. Skatt.

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

AKERSHUS
OSLO

ADVOKAT REIDUN GRODÅS

Feil / mangler ved fast eiendom, husleierett. Testament, arv, skifte, generasjonsplanlegging. Samboeravtaler.

Nedre Slottsgt. 4, 0157 Oslo
Tlf.: 22 39 64 40. Fax: 22 39 64 41.
Epost: rg@grodaas.no www.grodaas.no

OSLO

BULL & CO ADVOKATFIRMA AS
v/adv. Ole B. Gundem og adv. Knut Bachke

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

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* kba@bullco.no

AKERSHUS
OSLO

ADVOKATFELLESSKAPET WESSEL
v/adv. Svein Andersen

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

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

AKERSHUS
OSLO

ADVOKATFIRMA HAAVIND VISLIE AS
v/adv. Jan-Erik Nielsen

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

Bygdøy Alle 2, Boks 359 sentrum, 0101 Oslo
Tlf.: 22 43 30 00. Fax: 22 43 30 01
j.nielsen@haavind.no www.haavind.no

OSLO

ADVOKATFIRMAET HERSLØV BULL & CO v/adv. Jens Petter Bull

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

Tordenskiolds gate 6, Oslo. Pb. 2004 Vika,
0125 Oslo. Tlf.: 24 14 56 00. Fax: 24 14 56 01.
Epost: bull@hblaw.no

OSLO

ADVOKAT OLAV CHR. MYHR

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

Tullinsgt. 6, 0166 Oslo
Tlf.: 22 98 17 50, Fax: 22 98 17 51
Mobil: 90 63 31 00
Epost: advokat.myhr@iventelo.net

OSLO

ADVOKATENE MYRVOLD, OVLIEN & NØKLEBY v/advokat Jan Erik Myrvold

Bolig- og husleierett, fast eiendoms rettsforhold, kontraktsrett, arv og skifte

Fjellgt. 5, 3 etasje, 2212 Kongsvinger, Pb. 207,
2202 Kongsvinger T: 62 88 89 70 F: 62 81 18 15
myrvold@advokateneikongsvinger.no

HEDMARK

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

ADVOKAT DAG MARTINSEN M.N.A.

Feil/mangler ved fast eiendom, bil, båt, husleierett.

Nedre Storgate 13, Håndverkergården,
3015 Drammen
Tlf.: 32 83 53 00. Fax: 32 89 47 08.
Epost: firmapost@dagmartinsen.no

BUSKERUD

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. Tlf.: 32 25 55 00.
Fax: 32 25 55 01. drammen@eurojuris.no

BUSKERUD

ADVOKATFIRMAET JUSTIN ANS
v/Adv. Eystein Setsaas

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

Thor Dahlsgt. 1-5, inngang E, Sandefjord
Pb. 423, 3201 Sandefjord. E-post: es@justin.no
T: 33 42 18 05. F: 33 42 18 01. M: 907 36 318.

VESTFOLD

ADVOKAT HELGE HUSAAS

Fast eiendoms rettsforhold, arv og skifte, generell kontraktsrett og rettsmegling.

Kirkegt. 2 Skien.
Pb. 339 Sentrum, 3701 Skien
Tlf.: 35 58 77 77. Fax: 35 58 77 78
Epost: adv.ssh@online.no

TELEMARK

ADVOKATFIRMAET KRABBERØD

Fast eiendom, bolig og husleierett, forsikringsrett kontraktsrett, forretningsjus og arv/skifte.

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
v/adv. Kjell Bentestuen

Fast eiendoms rettsforhold, entreprise, kontraktsrett og generasjonsskifte.

Dronningens gt. 49, Pb. 153, 4662 Kristiansand
Tlf. 38 02 85 00. Fax: 38 02 85 01
bentestuen@advkjaer.no www.advkjaer.no

VEST-AGDER

ADVOKATRÅDHUSET DA

Fast eiendom, herunder tingsrett, mangler ved bolig og husleierett, arv, samt forretningsjuridisk rådgivning.

Kirkegata 22, femte etasje. Postboks 620,
4665 Kristiansand. Tlf.: 38 12 08 88.
Fax: 38 12 08 89. www.advokatraadhuset.no
Epost: post@advokatraadhuset.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 351, 4577 Lyngdal.
Tlf.: 38 34 04 20. Fax: 38 34 04 21.
Mob.: 47 89 34 56.
Epost: henrik@advokathuset-sor.no

VEST-AGDER

ADVOKATFIRMAET REKVE, MITSEM & CO DA
v/adv. Eyolf Lund

Fast eiendom, husleierett, odel, arv, skifte, erstatning. Allmennpraksis. Firmaet har stått på barrikadene for den vanlige mann siden 1936

Bergelandsgt. 14/16. Boks 30, 4001 Stavanger.
T: 51 53 00 00, F: 51 53 00 01.
E: eyolflun@rekve-mitsem.no. www.mitsem.no

ROGALAND

ADVOKATENE TORSTRUP, LERUM & GRØSFJELD v/advokat Magnus Grøsfjeld

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

Bådegt. 1, Postboks 140 Sentrum, 4001 Stavanger
Tlf.: 51 89 27 30 / 92 04 32 92. Fax: 51 89 27 31.
Epost: magnus.grosfjeld@torstrup.no

ROGALAND

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

Fast eiendoms rettsforhold, tomtefeste, arv, skifte, husleie, byggesaker og eiendomsmegling.

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

HORDALAND

ADVOKATFIRMAET TØMMERDAL & CO DA
v/adv. Henrik Grung

www.toemmerdal.no
Tlf.: 70 10 75 75

MØRE OG ROMSDAL

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 KROGSTAD ANS

Fast eiendom, landbruk, forsikring, arbeidsrett, skatterett, familierett, alm.praksis.

Olav Tryggvasonsgt. 30
Pb. 746 Sentrum, 7407 Trondheim
Tlf.: 73 84 19 00. Fax: 73 52 67 30.
Epost: post@krogstad.no www.krogstad.no

SØR-TRØNDELAG

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

Fast eiendoms rettsforhold, byggesaker, entrepriserett, 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

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

Retten til delvis framleie er stor:

To kan fort bli til ti

Selv om du egentlig hadde tenkt å leie ut boligen til to personer, har du ikke mye du skulle ha sagt dersom to blir til ti.

FLER ENN DU HADDE TENKT: Leier du ut leiligheten din til et par, kan du ikke forby dem å ta opp mødrene, fedrene, besteforeldrene og barna sine i husstanden. Foto: Rommel / Scanpix.

HEBA forvaltning a·s

• Nærings- og boligeiendommer • Sameier • Borettslag • Bolig AS

Når den personlige servicen og oppfølgingen betyr noe.

Kontakt oss for nærmere presentasjon og tilbud ☎ 23 00 30 20

Fax: 23 00 30 29, e-post: heba@heba.no, adresse: Skippergt. 33, 0154 Oslo

PROFESJONELL EIENDOMSFORVALTNING

juss

TEKST: **RIKKE ÅSERUD**

Leier har etter husleieloven utstrakt rett til å drive med delvis framleie. Delvis framleie vil si at han eller hun blir boende, men lar flere bo hos seg enn det som var utgangspunktet da leiekontrakten ble skrevet. Dersom personene som kommer inn er i direkte familie med leier, trenger de ikke noen form for samtykke fra deg som utleier.

– Dersom du for eksempel leier ut sokkelleiligheten din til et par, kan du ikke forby dem å ta opp mødrene, fedrene, besteforeldrene og barna sine i husstanden. De trenger heller ikke spørre deg eller gi beskjed for å gjøre det, sier Anders Leisner, advokat i Huseiernes Landsforbund. En familie på to kan altså fort bli til ti. Som utleier har du etter husleieloven ikke noen mulighet til å sette tak på hvor mange som skal bo i leieboligen. Men hvis innflytterne ikke er i direkte familie med leier, må du i det minste få beskjed.

– Dersom framleierne er for eksempel søskenbarn, tanter, onkler eller venner av leier, må leier få ditt samtykke før de flytter inn. Men du kan ikke la være å samtykke til at de gjør det, med mindre du har noe å utsette på dem personlig. Så sant du ikke vet noe om personene som gjør at du skal kunne komme med innsigelser mot dem, er du etter husleieloven nødt til å gi ditt samtykke, sier Leisner.

Om leieobjektet er en separat bolig eller om det er en leilighet i ditt hus, spiller i denne sammenheng ikke noen rolle. Men det er visse unntak.

– Regelen som gir leier rett til delvis framleie gjelder ikke for hybelutleie. Den gjelder heller ikke for folk som leier ut sin egen bolig for en periode på under fem år. Så hvis du for eksempel leier ut boligen mens du selv jobber i utlandet, trenger du i utgangspunktet ikke å frykte at leier fyller boligen din med framleiere, forsikrer Leisner.

Slitasje og helseforhold

At flere personer flytter inn til leier, gir ikke utleier noen rett til å heve leien. Dette kan føles urettferdig for leier, siden ti personer sannsynligvis vil slite mer på utleieobjektet enn to. Men dette er ikke avgjørende i forhold til husleien, forklarer Leisner.

– Husleien er ikke en betaling for en viss slitasje av leieobjektet. Husleien er fastsatt i forhold til et helt annet prinsipp, nemlig markedskreftene – og de går opp og ned, helt uavhengig av hvor mye ditt leieobjekt blir brukt, sier Leisner.

Du kan heller ikke argumentere med at boligen ikke er beregnet for flere enn så og så mange personer, dersom du vil forhindre utstrakt delvis framleie, for det er opp til den enkelte å avgjøre hvor trangt han eller hun kan bo. Men du har en mulighet for å begrense antall personer i en bolig ved å kontakte de kommunale helsemyndighetene, som kan sjekke hvorvidt helseforskriftene overholdes i boligen.

– Det skjer ikke ofte at utleiere går til det skritt å trekke inn helsemyndighetene. Samtidig skal vi ikke glemme at mange mennesker har et helt annet syn på hva det vil si å bo tett enn det man tradisjonelt har hatt her til lands, sier Leisner. Huseier har imidlertid ingen plikt til å sjekke hvorvidt leier og eventuelle framleiere overholder de kommunale helseforskriftene.

Full framleie

I enkelte tilfeller har leier også rett til å drive full framleie, det vil si til å overlate hele boligen til noen andre. Ved en tidsubestemt leieavtale har leier rett til å framleie boligen dersom han eller hun får et midlertidig fravær på inntil to år, på grunn av sykdom, militærøvelse, jobb eller av andre tungtveiende grunner. Ved en tidsbestemt leieavtale kan leier framleie boligen dersom han eller hun skal være borte for resten av leietiden av samme grunner. På samme måte som beskrevet ovenfor må utleier gi sitt samtykke til dette.

Leier er ansvarlig

Selv om leier ved framleie overlater sin bruksrett til noen andre, står han eller hun fortsatt ansvarlig for at hele husleien kommer inn i tide, for at husreglene overholdes og så videre. Likevel kan det by på større problemer enn ellers dersom leien uteblir og leieren må ut.

– En utkastelsesprosess vil ved full framleie kunne bli et problem, fordi den må gå i to omganger. Først må namsmyndighetene kaste ut en leier som ikke er der, og så må framleierne ut. Det kan bli en tung prosess, siden saken da må gå i flere omganger hos namsmyndighetene, sier Leisner. *raa@huseierne.no*

BD BRÆKHUS DEGE

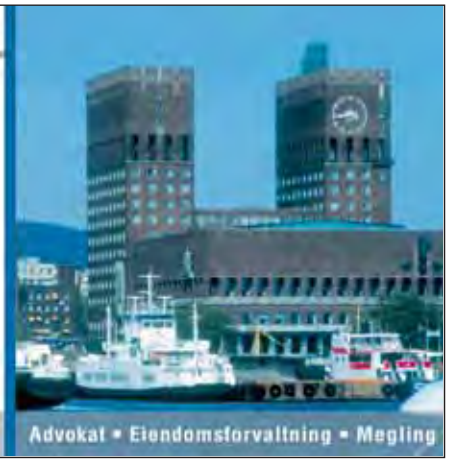
BOLIG- OG NÆRINGSFORVALTNING

økonomisk, administrativ og juridisk rådgivning

Hvorfor velge Brækhus Dege som ny forretningsfører?

- Vi er en forholdsvis stor, privat eiendomsforvalter (6400 boliger)
- Vi er samlokalisert med Brækhus Dege Advokatfirma ANS som har spesialister innenfor alle rettsområder samt egen eiendomsmegler
- Vi forvalter alle selskapstyper (boligaksjeselskaper, næringseiendommer, borettslag og sameier)
- Hos oss får du en fast kontaktperson
- Vi forenkler styrets hverdag ved god rådgivning og rapportering.
- Vi har flere attraktive rabattavtaler for våre kunder

Telefon 23239090, e-post eiendom@bd.no eller advokat@bd.no, www.bd.no



Fortsatt usikkerhet om tomtefesteloven

Selv om Høyesterett har avklart tomtefestelovens forhold til Grunnloven på enkelte vesentlige punkter, er fortsatt ikke all usikkerhet rundt den omstridte loven ryddet av veien.

Tidligere i høst avsa Høyesterett dom i tre saker det knyttet seg stor spenning til blant tusener av bortfestere og festere her i landet. Endelig skulle spørsmålet avgjøres: Er tomtefesteloven i strid med Grunnloven? Svaret ble både nei og ja.

Todelt

Spørsmålet var nemlig todelt. Den første delen gjaldt festers rett til å fornye kontrakten ved utløp. Tomtefesteloven gir fester rett til å fornye festekontrakten på like vilkår når den går ut. Strider denne bestemmelsen mot Grunnlovens forbud mot å gi lover tilbakevirkende kraft? Nei, mente Høyesterett.

Den andre delen gjaldt festerens rett til å kjøpe festeeiendommen etter en viss tid til en bestemt pris. Tomtefesteloven sier at prisen skal være 30 ganger oppregulert festeavgift, eller 40 prosent av markedsverdi, og at begge parter kan kreve den løsningen som er gunstigst for dem. Er tomten dyr og festeavgiften lav, er det bortfester som vil tjene på å kreve 40 prosent av markedsverdi for tomten. Er tomten derimot billig og avgiften høy, er det fester som vil ha fordelen av å kreve innløsning etter 40-prosentsregelen. Er denne bestemmelsen i strid med Grunnloven, som sier at en grunneier har rett til full erstatning ved ekspropriasjon av eiendommen? Ja, mente Høyesterett; det er grunnlovsstridig dersom 40 prosent av markedsverdien er lavere enn 20 ganger oppregulert festeavgift. 20 ganger festeavgiften er altså det Høyesterett regner som full erstatning i et løpende tomteleieforhold som ikke kan avsluttes fra bortfesters side.

Ny lov

Advokat Einar Frigland i Huseiernes Landsforbund påpeker at disse høyesterettsavgjørelsene ikke gir en entydig føring for det nye forslaget til tomtefestelov som nå er under utarbeiding i Justis- og politidepartementet.

– Høyesterett har sagt at den nedre grensen for en festetomts innløsningssum er 20 ganger oppregulert festeavgift. 20 ganger festeavgiften er altså det festeren minst må betale ved innløsning. Men Høyesterett har ikke tatt standpunkt til den øvre grensen for innløsningssummen, altså hvor mye bortfester kan kreve å få betalt for tomten ved innløsning. I dag sier loven at denne grensen ligger på 40 prosent av eiendommens råtomtverdi på innløsningstidspunktet. Det er opp til politikerne på Stortinget å avgjøre om dette skal videreføres, sier Frigland.

Spørsmålet blir altså om det også i framtiden kommer til å være anledning for bortfester til å kreve 40 prosent av markedsverdi for eiendommen, i de tilfellene hvor det vil lønne seg for ham eller henne. For festerne vil den gunstigste løsningen være om loven enkelt og greit sier at fester kan kreve tomten innløst til 20 ganger festeavgiften og ferdig med det. Men mange bortfestere vil da få en svært liten erstatning for tomten de må gi fra seg. Frigland understreker at forskjellen mellom de to løsningene i mange tilfeller kan bli ganske stor.

– Politikerne er enige om at festerne skal ha en sikkerhet i festeforholdet, og

juss

TEKST: **RIKKE ÅSERUD**

det har de fått i og med at loven gir dem en evigvarende rett til å fortsette festeforholdet på samme vilkår. Spørsmålet nå, etter at Høyesterett har sagt sitt, er hvordan politikerne på Stortinget synes at verdiene skal fordeles der festeforholdet opphører, sier Frigland.

I Justis- og politidepartementet er arbeidet med den nye tomtefesteloven i gang. Det startet nærmest umiddelbart etter domsavsigelsen i Høyesterett, men det er foreløpig uklart når forslaget vil være ferdig.

– Jeg kan ikke gi noe tidspunkt, men jeg vil understreke at dette er en prioritert sak i departementet, sier Gunnar Johansen som er fungerende informasjonssjef i Justis- og politidepartementet.

Ikke avgjort av Høyesterett

I tillegg er det en annen side ved tomtefestelovens forhold til Grunnloven som fortsatt ikke er avgjort av Høyesterett. Tomtefesteloven slår nemlig fast at fester har rett til å løse inn festetomten etter 30 år. Men dersom det ikke står noe om denne retten i festeavtalen – er den da i strid med Grunnlovens paragraf 97 som sier at ingen lov må gis tilbakevirkende kraft? Det mener blant annet Nore og Uvdal kommune, som med denne begrunnelsen nekter hytteeiere i kommunen å løse inn tomter de fester av kommunen. Saken er i skrivende stund på vei til tingretten, og kommer trolig opp over jul. Om dette er et spørsmål som også kommer til å gå til Høyesterett er for tidlig å si, mener kommunens advokat Inge Hetland. Han ønsker ikke å forhåndsprosedere og vil derfor ikke kommentere saken. *raa@huseierne.no*

Viktige begreper:

Tomtefeste: Leie av tomt.
Bortfester: Tomtens eier.
Fester: Den som leier tomten.
Festeavtale: Kontrakten mellom bortfester og fester. Avtalen inngås gjerne for flere tiår om gangen, og mange festekontrakter er svært gamle.

Protector skuffet over dom

En huseier ble tilkjent en erstatning på 905 670 kroner og heving av huskjøpet for 2 850 000 kroner i Halden tingrett i oktober. Listen over feil og mangler ved huset han hadde kjøpt dekket fem og en halv side av dommen. I tillegg til at huset var fullt av muggsopp, manglet det ventilasjon og isolasjon; vegger og gulv var skjeve, kledningen satt ikke ordentlig og dreneringsrør lå delvis over bakken. Eierskifteforsikringsselskapet Protector tilbød huseieren 100 000 kroner til utbedringer, og er skuffet over dommen, som kan komme til å få stor betydning for lignende saker dersom den blir stående. I skrivende stund er det ikke klart om Protector vil anke dommen til lagmannsretten.

Innemiljøsjekken setter mennesket i fokus.

BOLIGINSPEKTØRER FRA ANTICIMEX kommer hjem til deg for å sjekke innemiljøet og mulige årsaker til dårlig innemiljø.

- Vi kontrollerer bad, kjøkken, krypkjeller og soverom.
- Vi sjekker fuktforhold og ventilasjon i boligen din.
- Vi hulltar vegger og gulv i innredet kjeller for å kontrollere fukt mugg og råte.
- Vi starter opp radonmåling.
- Du får en innemiljørapport med eventuelle forbedringstiltak.

Kontakt oss enten via vår hjemmeside www.anticimex.no eller ring oss på telefon 815 48 250.

Medlemmer av HL får innemiljøsjekken til rabattert pris.

Anticimex
FOREBYGGE OG BEVARE

Lave strømutgifter

Med dagens strømpriser leverer en varmepumpe mellom 50 og 75% av energien gratis. Du kan med andre ord spare betydelige beløp på en miljøvennlig måte. Varmepumper anbefales av Huseiernes Landsforbund. Hold varmen med god samvittighet!

14 000,-
Eks. montering*

Panasonic NE9GKE Nordic – Nordisk modell for ekstreme forhold med garantert varmeproduksjon ned til - 20°.

16 000,-
Eks. montering*

LG 09AW Art Cool Nordic – for deg som elsker flott design. NEO-Plasma filter fjerner sigarettrøyk og allergener. Leveres i tre ulike design.

Daikin FVXS25F – Ekstremt stillegående modell for Norsk klima, mulighet for dag/natt-senking av temperaturen med -2°C. Fotokatalytisk filter fjerner effektivt ubehagelig lukt, allergener, bakterier og virus.

19 000,-
Eks. montering*

Bauer Energi er Norges største leverandør av varmepumper. Vi har 250 forhandlere med autoriserte installatører og serviceteknikere over hele landet. De hjelper deg å finne den varmepumpa som passer for deg og dine behov.

Ring oss gratis!

02555

BauerEnergi

www.bauer-energi.no | ***Daikin - LG - Panasonic*** | *Velkommen til et bedre innemiljø*

Anbefalt av Norges Naturvernforbund og Huseiernes Landsforbund

NORGES NATURVERNFORBUND

* Priser og utvalg kan variere hos den enkelte forhandler

RØR I RØR: Feilmonteringer, som under vasken her, oppdages sjelden før vannlekkasjen er et faktum. Foto: Vannskadekontoret.

Over halvparten for dårlig

Å montere rør i rør skal i utgangspunktet sikre boligen mot vannlekkasjer, men rundt 70 prosent av systemene feilmonteres slik at sikringene mot lekkasje ikke fungerer, viser en kontroll Plan- og bygningsetaten og Sintef Byggforsk har gjort.

TEKST: **RIKKE ÅSERUD**

En undersøkelse Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune har gjort sammen med Sintef Byggforsk har avdekket store feil og mangler ved rør i rør-anleggene som monteres i bygninger i dag. Rundt 70 prosent av anleggene monteres slik at vannet vil renne feil ved en lekkasje.

– Vi har arbeidet i 20 år nå med å få rørleggerne til å montere disse systemene riktig, men fortsatt er det dessverre mye fusk og mangelfull kunnskap i faget, og alt for mange feil, sier Lars-Erik Fiskum, leder ved vannskadekontoret hos Sintef Byggforsk

Feilmonteringene er svært vanskelige å oppdage før vannlekkasjen er et faktum og allerede har gjort store skader.

Standard

Rør i rør er i dag standardsystemet som brukes når man legger vann inn i bygninger. Vannrørene som leder vann inn i huset, er omsluttet av ytre rør som skal fange opp vannet dersom det oppstår en brist. Hvis et av de indre rørene sprekker, ledes vannet i det ytre røret ned til inntaket igjen, hvor det skal være et sluk og eventuelt et varslingsanlegg for slike lekkasjesituasjoner. På den måten skal vannet forhindres i å lekke ut i vegger og gulv der det kan gjøre stor skade på bygningsmassen.

Hvert enkelt vannuttak har sin ledning inn i huset. De indre rørene er

myke og skal lett kunne trekkes ut og erstattes av nye når de ikke holder lenger. Slik skal man unngå omfattende riving av vegger og rehabilitering av rørene dersom de går lekk.

– Prinsippet er veldig bra, men når rørene monteres feil, hjelper det ikke at teorien stemmer, sier Fiskum.

Ulike varianter

Bildematerialet Vannskadekontoret har samlet inn på sine kontroller, viser en rekke ulike varianter av feilmontering av rør i rør-systemer: slurvete overganger, der de ytre rørene ikke dekker de indre og der avløp mangler; systemer som ikke ligger innebygd slik de skal og "gammeldagse" monteringsløsninger som er uegnet for rør i rør.

Disse feilmonteringene kan fungere fint i mange år, men plastrør holder ikke evig. I stedet for at vannet ledes inn i et ytre rør og ned i et sluk når en brist oppstår, vil det flomme ut over kjøkkenskapet, ned i gulvet, inn i veggen - alt etter som hvor det svakeste leddet i sammenføyningen befinner seg. Poenget med rør i rør-systemet, som nettopp er at slike ulykker skal forhindres, forsvinner dermed fullstendig.

Falsk trygghet

Hva alle monteringsfeilene kommer av, er usikkert. Ved vannskadekontoret vil man ikke spekulere i om det er snakk om dårlig arbeidskultur i bransjen, om opplæringen ikke er god nok, eller om tidspresset på håndverkerne øker risikoen for slurv.

– Hvordan kan en huseier vite om systemet han eller hun har er godt nok?

– Hvis man skal bygge nytt, kan det jo lønne seg å få en uavhengig fagperson til å se på systemet som rørleggeren har

Lars-Erik Fiskum, leder for vannskadekontoret Sintef Byggforsk.

installert. Kanskje en annen rørlegger eller en takstmann kan gjøre det. Ellers er dette stort sett ting som ligger innebygd, og som dermed er nærmest umulig å oppdage, både for fagfolk og vanlige folk, sier Fiskum.

Med alle monteringsfeilene som finnes i dag kan rør i rør-systemene gi falsk trygghet både for forsikringsselskapene og huseierne. Fiskum etterlyser blant annet bedre kontroller av rørleggerarbeidene for at systemet skal fungere.

– Det er i hvert fall sikkert at dagens system, der rørleggeren skal kvalitetskontrollere sitt eget arbeid, ikke fungerer i det hele tatt. "Har du utført kvalitetsmessig arbeid? Kryss av!" – Hvem ville svare "Nei" der, spør Fiskum retorisk.

Tar tid

Også teknisk direktør i Norske rørleggerbedrifters landsforening, Ole Larmerud, er kjent med at mange rør i rør-systemer feilmonteres. Han tror noe av problemet er at det finnes så mange ulike systemer på markedet.

– Alle leverandørene har sine systemer, og spesielt i de bedriftene som har flere ulike rørsystemer på lager er det fort gjort å koble dem litt om hverandre, sier Larmerud.

Han tror også det skorter på oppdatert kunnskap i bransjen, og sier at mange ennå ikke har tilegnet seg den nødvendige kunnskapen om rør i rør-systemene.

– Men rør i rør-systemer har vært på markedet i 20 år?

– Ja, men det gamle systemet med kobberrør var så innarbeidet hos mange, og det er ikke gjort i en håndvending å lære et helt nytt system. Dessuten eksisterer jo også det gamle fortsatt, spesielt i eldre bygninger, svarer Larmerud.

Han påpeker at det er store geografiske forskjeller i standarden på rørleggerarbeidet. Hvor i landet feilene forekommer hyppigst, vil han ikke ut med.

– Men det er jo nærliggende å spørre seg om det er noe i veien med opplæringen på disse stedene, kommenterer han.

Kvalitetskontroll

Det er fylkeskommunene som har ansvar for fag- og yrkesopplæringen og dermed for rørleggerutdannelsen her til lands. Seniorrådgiver ved avdeling for fag- og yrkesopplæring i Utdanningsdirektoratet, Karl Gunnar Kristiansen, opplyser at en lovendring fra i år har gitt de enkelte fag- og yrkesopplæringsnemndene i fylkeskommunene større tilgang til å kvalitetskontrollere den praktiske gjennomføringen av utdannelsene, som for en stor del består av praksisjobbing som lærling i bedrift.

– Med kunnskapsløftet, en reform som ble innført i 2006, ble store deler av utdanningen omgjort. Vi mener at dagens videregående opplæring av rørleggere er god, sier Kristiansen.

En rørleggerutdannelse består etter reformen normalt av videregående kurs 1 (vk1) i bygg-og anleggsteknikk, vk2 i klima, energi og miljø, samt to års lærlingjobbing i en godkjent lærebedrift. *raa@huseierne.no*

TIPS OSS
22 47 75 00

Redaktør
Nina Granlund Sæther
ngs@huseierne.no

Journalist
Bjørn Runar Sodeland
brs@huseierne.no

Journalist
Rikke Åserud
raa@huseierne.no

NYTT HEFTE i serien Farer og feller

Farer og feller ved kjøp og salg av bolig er uunnværlig for alle som skal ut i boligmarkedet, mener redaktør for heftet, Nina Granlund Sæther. – Dette er rett og slett en ABC i kjøp og salg av bolig, og du blir gjort oppmerksom på forhold som kan få stor betydning for din fremtidige økonomi.

Svært få av oss har særlig erfaring i boligmarkedet. Å kjøpe eller selge bolig er noe vi gjør meget sjelden, selv om vi flytter mer enn tidligere. Derfor er de fleste av oss amatører når vi lokkes på en visning eller kontakter eiendomsmegler for å få hjelp til å selge vårt eget krypinn. Enten vi er på jakt etter noe nytt, eller vil kvitte oss med det vi har, dreier det seg om voldsomt mange penger. Og det er dessverre lett å gjøre noe man angrer på, eller som kan få store økonomiske konsekvenser.

Hus & Bolig / Huseiernes Landsforbund har derfor laget et nytt hefte i serien "Farer og feller" for å hjelpe deg gjennom visning, budrunder, kontraktskriving og eventuelle klagerunder. En rekke av de problemene du kan støte på som kjøper eller selger av bolig blir belyst, og du får gode råd både om hva du bør gjøre og hva du ikke bør gjøre.

Heftet er laget både for deg som skal kjøpe bolig og deg som skal selge. Kanskje er det aktuelt å gjøre begge deler. Som kjøper og som selger står du overfor ulike problemstillinger, derfor er heftet delt i to hoveddeler. Helt bak finner du stoff som er aktuelt for begge parter.

FARER OG FELLER VED KJØP OG SALG AV BOLIG
Red.: Nina Granlund Sæther
Hus & Bolig / Huseiernes Landsforbund 2007
44 sider, kr 139, - / medlemspris kr 69,-

JEG ØNSKER Å BESTILLE:

…. stk. **Farer og feller ved kjøp og salg av bolig** à kr 139,- / kr 69,- (medlemspris). Porto kommer i tillegg.

…. stk. **Farer og feller ved utleie** à kr 99,- / kr 59,- (medlemspris). Porto kommer i tillegg.

…. stk. **Farer og feller på badet** à kr 99,- / kr 59,- (medlemspris). Porto kommer i tillegg.

…. stk. **Farer og feller i kjelleren** à kr 99,- / kr 59,- (medlemspris). Porto kommer i tillegg.

…. Jeg er medlem. Medlemsnummer……

…. Jeg er ikke medlem og betaler full pris pr. hefte.

Navn:……

Adresse:……

Postnr. og poststed:……

Kupongen sendes Huseiernes Landsforbund, Fred. Olsensgt. 5, 0152 Oslo eller fakses til 22 41 19 90.

Hjem til jul

”Frøken? Frøken!” Det nappet i ermet mitt. Mørk skumring hadde lagt seg over byen. Der jeg sto nådde ikke gatelyktenes lys fram. Jeg så meg rundt, men kunne ikke få øye på noen. ”Psst, frøken, her nede! Kan du avse en tier til toget så jeg kommer meg hjem til jul?” Jeg kikket ned. Han rakk meg ikke lenger enn til øverst på låret; han var liten og grå og pjuskete i skjegget. Men med den røde topplua var han ikke til å feil av. ”Nei, men, - hva gjør du her i byen? Bor ikke du i en låve langt ute på landet?,” spurte jeg perpleks, mens mine barndoms illusjoner dalte ned i skjul og gikk i tusen knas idet de traff den våte asfalten. Han så litt beskjemmet ned. Dro seg i skjeggfjonene. ”Neei. Det vil si, jo. Jeg flytta; men nå vil jeg hjem igjen. Tilbake og finne meg et nytt sted å bo.” ”Flyttet du?” Jeg hadde vanskelig for å skjule overraskelsen i stemmen min. Riktig nok nærmet det seg jul, men hele situasjonen var jo absurd. ”Ja. Jeg var så lei av fjøslukta,” svarte han bestemt. ”Lei av halmen som stakk når jeg skulle legge meg, og lei av den evige grøten,” fortsatte han. ”Du aner ikke du, hvor oppblåst man blir av å spise grøt til hvert eneste måltid, året rundt! Og blodsukkeret – opp og ned i ett kjør, helt ute av kontroll. Ja, og så ble gammelgården lagt ned,” la han til, som om det var en ubetydelig detalj. ”Så du har flyttet hit til byen, du, da?” spurte jeg, et sted mellom vantro og lattermild. ”Ja, du skjønner, jeg så en sånn annonse,” forklarte han. ”Ny bolig midt i byen, sto det. Bo i en boks med effektiv arealutnyttelse. Umiddelbar nærhet til alt. Og det var så hvitt og lyst og blankt og fint, alt sammen. Det så ikke akkurat ut som det lukta hest der, for å si det sånn. Jeg tenkte at det var jammen noe for meg, jeg som er så liten. Aiaiai. Så dum jeg var.” Han skrapte med den ene treskoen i bakken. Raggsokken var tynnslitt langs kanten på den harde skoen. ”Hvor mye tror du en liten krok som meg kan gi i en budrunde? Du blir ikke akkurat rik av å stulle rundt hele dagen og prate med hester, ja, hvis du ikke er prinsesse, da! Og med den renta som er?” Han så fortvilet opp på meg, og fortalte at han nå hadde holdt til i et garasjeanlegg i ukevis. Ikke hadde han penger til leiligheten han hadde ønsket seg, og ikke til togbillett ut av byen. Jeg mistenkte at det var mer han ikke hadde penger til da jeg så den lille blanke lommelerken som stakk opp av jakken hans, men sa ingenting. Det var tross alt jul. Jeg fant fram en mynt og la i den lille neven han strakte ut mot meg. ”Takk og takk! Da blir det kanskje jul i år igjen – om jeg finner meg en låve, da. Men du? Kan du gjøre meg en tjeneste til?” Jeg nølte. Hva nå? ”Skriver ikke du i et blad for sånne som har fine hus og varme på peisen?” Jeg så oppgitt ned på ham. Det ante meg hva som kom. Jeg prøvde å forklare at moralisme er ut. At vi har hørt det før, hundre ganger, og at vi alle har mer enn nok med å holde hodet over vannet i en måned der forventningene skrus høyere enn den blanke stjerne og virkeligheten aldri kan nå halvveis opp, engang. ”Jo! Likevel!,” insisterte han, nesten sint, og jeg skjønte at ryktene om at han var en hissigpropp nok stemte. ”Kan du skrive det likevel, at de er heldige, alle de som har et hjem å være i når det er jul? Skriv det, skriv det i bladet ditt!” Og det lovet jeg ham til slutt å gjøre.

Rikke Åserud
raa@huseierne.no

Foto: Berit Roald, Scanpix

Vil avskaffe bostedsløshet

Regjeringen og Kommunenes Sentralforbund har undertegnet en avtale om å stase mer på bostedsløse i årene som kommer. Avtalen gjelder fra 1.januar 2008.

– Det er uverdig for alle at vi har bostedsløse i Norge i dag. Avtalen er et viktig steg i riktig retning og vi ser fram til å ta fatt på det videre samarbeidet. Vi er på jakt etter gode tiltak for å avskaffe bostedsløshet, sier kommunal- og regionalminister Magnhild Meltveit Kleppa. *brs@huseierne.no*

Bør tåle å stå ute

Byggebransjen fokuserer for lite på klimatilpasning av boliger, og stadig flere bygg sliter med fukt og soppskader.

– Kunnskapen om lokale klimaforhold er viktigere enn noensinne, sa Kim Robert Lisø, forskningssjef i Sintef Byggforsk, da boken Klimatilpasning av bygninger nylig ble lansert. Sammen med medforfatter Tore Kvande, gikk han til kraftig angrep på tendensen til bruke minimumsløsninger selv i værutsatte områder.

– Før var det vanlig med tilpassing lokalt, nå er det likt i hele landet, sa Kvande, og viste hvordan man fra gammelt av hadde helt forskjellig byggeskikk i Brekke i Sogn som har norgesrekord i nedbør, og Skjåk som er kommunen i landet med minst nedbør.

– Et opplagt minstekrav bør være at husene skal tåle å stå ute, påpekte Lisø, som gjorde det klart at han fryktet at stadig større aktører, og økt bruk av standardiserte løsninger, vil føre med seg flere problemer. *brs@huseierne.no*

Din feil

Planlegger du å pusse opp, bygge nytt, eller kjøpe bolig, og ønsker at hjemmet ditt skal være funksjonelt selv om du en gang skulle være så uheldig å få vansker med dårlig syn, å gå eller andre problemer knyttet til bevegelighet, kan det være en idé å ta en titt på nettsiden www.dinfeil.no. Siden, som ble åpnet av tidligere kommunal- og regionalminister Åslaug Haga, fokuserer på såkalt universell utforming, eller mer nøyaktig, hvordan boligen din kan utformes slik at den kan brukes av alle i ulike livssituasjoner. *brs@huseierne.no*

Satsing på inneklima går for sent

– Vi har nok kunnskap om hvordan man skal skape godt inneklima, men den blir ikke godt nok brukt. Slik blir det et stort gap mellom teori og praksis. Kombinasjonen mellom en konservativ byggebransje og liten offentlig innsats på inneklima både nasjonalt og internasjonalt, gjør at det går for sakte fremover. Slik oppsummerte møteleder Chris Butters, da Husbanken Region vest for litt siden arrangerte fagdag om inneklima i Bergen. Forsamlingen diskuterte blant annet problemer knyttet til astma og allergi, og drøftet hvorvidt den økte stasningen på lavenergihus ville føre til flere problemer med fukt og mugg. *brs@huseierne.no*

Stol som trener ryggen

En ny norsk stol som trener ryggen har på kort tid solgt i over 4 000 eksemplarer. Nå har oppfinneren skaffet seg patent i Europa, USA og Japan.

– Stolens nederste punkt er en kule, mens bena plasseres på en plate. Det gjør at støttemuskulaturen i ryggen jobber hele tiden mens man sitter. Stolen er faktisk like mye et treningsapparat som en stol, sier Freddy Johnsen, som er oppfinner av stolen Backup.

Sitteinnretningen som Teknologisk Institutt har vært med på å utvikle, skal kunne brukes både på arbeidsplassen og i klasserommet, og fikk tidligere i år pris av Norsk Designråd.

Oppfinneren selv er operert for prolaps i ryggen tre ganger, og fikk ideen mens han var ute og padlet kajakk.

– Jeg eksperimenterte med å sitte på et såkalt balansebrett, et brett med en halvkule under som brukes til balansetrening. Brettet kunne fint brukes som sitteunderlag hvis jeg la en dyne under. Ideen til stolen kom derfra, sier Johnsen. (Newswire) *brs@huseierne.no*

Røykere øker CO_2-mengden

Gassdrevne varmelamper og ovner som gjør at røykere kan sitte utendørs uten å fryse, fører til økte utslipp av CO_2.

Varmelamper røykere kan hygge seg under bruker om lag en kilo propan i timen når den står på fullt, opplyser Kåre Fredbo i leverandørselskapet Futur. En kilo propan gir et utslipp på tre kilo CO_2. Det betyr at en varmelampe med gassbrenner gir opp mot to tonn CO_2-utslipp i året, skriver Vårt Land.

Siden røykeforbudet i 2004 har salget av slike lamper ligget på ca. 5 000 i året, mens det i 2003 bare ble solgt 30 lamper.

Våtroms-membran på rull

Ønsker du å forsikre deg om at baderomsveggen holder tett, kan du nå få godkjent våtromsmembran på rull. Plastbelegget limes rett under flisene, og fungerer på alle vanlige underlag. Til nå har Protans våtromsmembran kun vært godkjent for bruk på gulv, men nylig fikk firmaet også Sintef Byggforsks velsignelse for at løsningen kunne brukes på veggen.

– Faktisk var det en feilvurdering av oss ikke å få det godkjent for vegg umiddelbart, men siden vi driver mest med gulv tenkte vi rett og slett ikke på det. Da vi gikk ut og markedsførte produktet fikk vi med en gang forespørsel om det kunne brukes for vegg, og nå har vi altså fått det godkjent for dette formålet også, forteller produktsjef Øyvind Olsen i Protan.

Produktet kan brukes på gipsplater, våtromsplater, bygningsplater og betong, og ifølge Olsen har en banemembran av denne typen mange fordeler i forhold til en smøremembran.

– Med en banemembran kan vi dokumentere hva vi leverer. Belegget har en jevn tykkelse og en garantert dampmotstand. På smøremembranen er dette avhenging av hvor mange lag som legges på, sier Olsen.

Han understreker samtidig at mens smøremembraner gjerne blir sett på som en løsning som kan påføres av amatører, er ikke Protans membran et gjør-det-selv produkt. Belegget må nemlig sveises med varmluft i skjøter og overganger, og skal derfor settes opp av godkjent montør. *brs@huseierne.no*

Det romslige kjøkkenet med stort vindu er lyst og luftig. Innredningen er modell Faktum Stata hvit med benkeplater i bøk fra Ikea og skipsgulv. Veggene er malt i en lys sandfarge og flisene over benkeplatene er i sandstein. Filleryen på gulvet og søppelbøtten er fra Ikea.

Landlig idyll på Adamstuen

I den gamle anretningen i flukt med kjøkkenet oppbevares vin i en dekorativ kasse. Her er også den opprinnelige kjøkkenutgangen mot baktrappen hvor bud og tjeneste-piker fra en svunnen tid ble bedt om å gå.

I stuen er spisebordet dekket med en gylden, italiensk duk fra Drømmeslottet og gull-lykter fra Anouska. Speilet over bordet er kjøpt på auksjon i Bergen og bordet er arvet fra en familievenn, mens stolene er fra Ikea og stolputene fra Linum.

Det unge paret som arbeider innen restaurantbransjen har valgt en sentrumsnær leilighet med landlig beliggenhet. Den renlinjede boligen i lekre, duse farger er et kjærkomment sted å trekke seg tilbake etter lange, travle kvelder på jobb.

TEKST OG STYLING: **HEIDI WESTERLUND OG MARI KJETUN**
FOTO: **ØYVIND BJØRKUM**

Foran den koselige peisen står en stor sovesofa fra Bohus som benyttes til gjester når venner og familie kommer på besøk. De flotte putene er fra Jane Doe. Denne lune plassen er i flittig bruk på kalde vinterkvelder.

Etter at Tonje Spildo og Magnus Håstein hadde leid bolig i flere år, bestemte de seg for å kjøpe leilighet på Adamstuen i Oslo. Tonje jobber som hovmester på Brasserie Blanche, og Magnus som er utdannet kokk, går på skole for å bli lærer i restaurant og matfag. Paret trives godt med det urbane livet og har flere favorittsteder i nærheten hvor de går jevnlig; Kaffekopp Café og Happy Sushi blir ofte besøkt, og de handler ofte i "verdens beste" slakterbutikk, Kokken & Slakteren, som ligger rett rundt hjørnet for leiligheten. Både Tonje og Magnus lager med glede mat når de har fri, og til tross for et hektisk liv med sene kvelder på jobb er de flinke til å sette av tid til hjemlig hygge med god mat og vin.

Gammelt og nytt i skjønn forening

Gården er bygget i 1930 og ligger i en stille og rolig gate. Leiligheten ligger i en høy første etasje, har et boareal på 80 kvadratmeter, og består av to stuer, kontor/bibliotek, soverom, kjøkken med anretning, bad og gang. Bakgården har en flott felles hage hvor beboerne arrangerer felles grillfest på St. Hans-aften, og hvor de kan sitte ute om sommeren.

Tonje og Magnus valgte å male de fleste veggene i leiligheten med Lady interiørmaling i farge Chi for å gi rommene et helhetlig uttrykk. Gulvene ble slipt og lakket med hvitpigmentert lakk. Soveromsgulvet ble malt brunt med Oxan gulvmaling i farge Kaffe. På kjøkkenet var kjøkkeninnredningen nylig byttet ut, og rommet ble beholdt som

På soverommet er sengen redd opp med et brunt fløyelsteppe og puter fra Drømmeslottet. De flotte nattbordene er arvegods og de brune lin-gardinene er fra Åhlens.

Sti(ge)li' Ved siden av peisen står en artig stige som Tonje fikk av en maler i Bergen da paret bodde der. Stigen brukes i dag til lyslykter, utstilling av klær og annet. Den fine tegningen til venstre for peisen har Tonjes bror laget.

det var. Med skipsgulv, sandfargede vegger og sandsteinsfliser falt rommet umiddelbart i de nye eiernes smak. For Tonje og Magnus var det viktig å beholde planløsningen og renheten i de forskjellige rommene. De har ikke overmøblert leiligheten, men kombinert arvestykker og gaver med nyinnkjøp og ting fra antikkforretninger. Fargene som er brukt er duse toner av krem, beige, brunt og grått med puter i varme nyanser i stuen.

Høy trivselsfaktor

- Vi trives utrolig godt her, forteller huseierne. – Vi falt for leiligheten med én gang vi kom hit på visning. Det er deilig å bo så sentralt, men allikevel så landlig. Det er som å bo i en liten landsby midt i byen. Folk her kjenner hverandre og de små spesialforretningene gjør det til en hyggelig opplevelse å gjøre de daglige innkjøpene. Det yrer av butikker på alle gatehjørner, noe som alltid er svært praktisk når man har glemt å handle inn et eller annet. Vi var ikke klar over at det var et så godt bomiljø i området her før vi flyttet inn, så det var en bonus! Vi har også store friområder som St. Hanshaugen , "Idioten" og Stensparken i gangavstand når vi har lyst på en spasertur i det fri. Her koser vi oss både alene og i godt selskap med venner og familie. Med tre stuer på rad fungerer leiligheten perfekt i festsammenheng. Det eneste som gjenstår nå er å pusse opp badet fra skratch, men noen planer skal man jo ha for ikke å stagnere. Litt gammelt, litt nytt, litt lånt og litt brukt, i tillegg til en god del nedlagte arbeidstimer, har gjort leiligheten vår til et godt sted å komme hjem etter mange og lange arbeidstimer, avslutter Tonje Spildo.

Fargeharmoni. Den romslige sofaen med plass til flere er fra Hilmers Hus med lekre fløyelsputer fra Jane Doe. Bildet i gråtoner på veggen harmonerer perfekt med sofaen. Kurvkisten som benyttes som sofabord er fra Ikea med tøffe stålpotter fra Gult.

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

INGENIØR-TAKSTMANN MNTF VIDAR MOSTULIEN

Rådgiver for huseierne. Taksering. Reklamasjonsrapporter i forbindelse med eierskifte. Sertifisert etter Byggebransjens Våtromsnorm.

Postboks 347, **2303 HAMAR**
Tlf.: 450 44 820. E-post: vimos@online.no

HEDMARK

ABBCO A.S
v/Øystein R. Lund

Verditakster, boligsalgsrapporter, tilstandsrapporter og annen teknisk vurdering/rådgivning

Trosterudveien 6D, **0778 OSLO**
Tlf.: 22 92 13 83. Mob.: 90 20 28 28.
E-post: info@abbco.no / www.abbco.no

OSLO/AKERSHUS

TAKST & TERMOGRAFI

Verditakst, Tillstrapp, Boligsalgsrapp, Skade, Våtromsrapp, (BVN) Byggtermografi.

Bråtav. 19, **3420 LIERSKOGEN**
Tlf.: 91 59 18 86. Fax: 31 41 42 65.
E-post: post@takst-termografi.no
www.takst-termografi.no /priser/bestilling

BUSKERUD/AKERSHUS

TAKSTFORMIDLINGEN A/S
Bjørg Strømmen, Takstmann MNTF

Grundig og rask boligtaksering. Eneboliger, leiligheter, næringslokaler.

Tlf.: 23 36 50 75. Mob.: 90 08 18 18.
E-post: post@taksering.no
www.taksering.no

OSLO/AKERSHUS

HS EIENDOM AS
v/Ing/MNTF Jarle Stærnes

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

Hestehagen 39, 1394 NESBRU
Tlf.: 97 79 20 50. Faks: 66 78 13 35.
E-post: jarle.staernes@c2i.net

AKERSHUS/OPPLAND

BEPEBYGG AS
v/Ing. Martin Bøhm-Pedersen

Verditaksering, boligsalgsrapporter, tilstand / reklamasjonsrapportering, skader og byggeledelse.

Lilleakerveien 62 C, **0284 OSLO**
Tlf.: 41 42 43 00. Faks: 22 51 68 09.
E-post: martin@bpbygg.no / www.bpbygg.no

OSLO

MK – TAKST
v/Arvid Martin Kvalbein

Boligsalgsrapport, tilstandsrapport, verditaksering av bolig og næringseiendommer.

Gamleveien 87, **4315 SANDNES**
T: 51 63 17 00. F: 51 63 17 01. M: 92 82 36 44.
E: makv@online.no / www.mamut.com/amk

ROGALAND

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

EIENDOMSRÅDGIVNING AS
v/Øystein Andersen, Bygn.ing./takstm. MNTF

Vi utfører taksering i hele Hordaland på bolig - næring - industri.

Postboks 11 Rådal, **5857 BERGEN**
Tlf.: 55 27 90 00. Mob.: 90 62 14 01.
post@eierad.no / www.eierad.no

HORDALAND

TØMRERMESTER/TAKSTMANN RUNE KIRKERUD

Taksering av alle typer eiendommer. Verditakster. Boligsalgsrapporter - skaderapporter.

Grønnegata 141, **2317 HAMAR**
Tlf.: 40 41 63 50.
E-post: runekirkerudnt@hotmail.com

HEDMARK

EIVIND FROST NORDHAGEN

Taksering – termografering – byggledelse skade – og verdi.

Sluppenveien 5, **7037 TRONDHEIM**
Tlf.: 73 95 12 10. Mob.: 92 06 09 55.
E-post: eivind.frost@teknonett.com
www.eivndfrost.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@c2i.net

BLI DIN EGEN ENERGI MINISTER

Har du verdifull energi nedgravd i hagen?

Ta kontroll i eget hus – delta på ENERGIKURS:

TID: når du vil

STED: www.boligvarme.no

PRIS: gratis

Kjøpe, selge eller bytte bolig?

Norges TakseringsForbund tilbyr:

1000 NTF-takstmenn
over hele landet.
www.ntf.no
eller ring oss på:
22 08 76 00.

Kun NTF-takstmenn kan bruke dette seglet.

BLI TAKSTMANN NTF
TAKSTMANN NTF betyr et fritt og interessant yrke. Studiene ved Eiendomsakademiet Takstmannsskolen kvalifiserer til sertifisering i NTF, forutsatt at du har nødvendig kompetanse innen byggfag.

NORGES TAKSERINGSFORBUND

ku-l benk

Firmaet Logic har latt seg inspirere av norsk natur når de har designet benken Square Cow Girl. Skinnet til det litt enkle dyret, med fem mager og store jur, er etter hvert blitt populært på stuegulvet, men nå får du altså en benk i samme stil.
www.logicdesign.no

Bruk fingeren som nøkkel

Et nøkkelknippe er en praktisk ting som gjør det mulig å miste flere nøkler på en gang, sies det, men med ekey skulle det problemet omsider være løst. Nå kan du nemlig bruke fingeren som nøkkel. Systemet, som kan installeres de fleste steder du vanligvis har behov for nøkkel, leser ganske enkelt av fingeravtrykket ditt, og åpner så automatisk opp døren.
www.ekey.no

brs@huseierne.no

nytt på markedet

"Takket være fjernsynet er verden blitt en landsby, og mange TV-program ligner etter hvert landsbysladder."

Marshall McLuhan

På kanten

- Er huset kaldt kan også fruen bli kjølig. Da kan det faktisk hjelpe med en lekker hjørnemodell for å få opp temperaturen, forteller Klima & Varmeteknikk i en pressemelding, og beveger seg vel i grunnen helt på kanten av det sømmelige. Det forhandleren selger, er for øvrig mindre hett enn sitatet skulle tilsi. Carrier Diamond holder som de fleste varmepumper huset varmt, men kan plasseres i et hjørne i stedet for rett på veggen. Den leveres også med fronter i ulike farger, som kan skiftes ved behov.
www.kvt.no

SOLO PÅ DO

Enten du trenger en såpedispenser, toalettrullholder, toalettrullskjuler, toalettbørste, eller annet utstyr på badet, kan du nå få det fra Eva Solo. Er du en av dem som ikke liker så mye lyd når du går på do, kan det blant annet nevnes at toalettrullholderen har fire fjæringer, slik at når papiret trekkes av rullen, dreier den lydløst med en dempet bevegelse.
www.myklestad.no

STOPP PRESSEN

Lei julemiddager, og klar for en god gammeldags burger med ost, bacon, kanskje et lite salatblad og en god dose Thousand Island? Nå slipper du å gå på Rudis Grillbar for å få tak i en. Kjøp deg en hamburgerpresse, legg kjøttdeig eller karbonadedeig i mellom, og produser dine egne perfekte, velformede burgere.
www.trend-in.no

Lyd og bilde

For deg som er glad i film og god lyd, men ikke ønsker å fylle stua med høyttalere, har Denon nylig lansert en kompakt, men velspillende løsning. Et diskret, lite frontsystem som inneholder hele seks høyttalere skal ifølge Hifi Klubben gi deg en flott hjemmekinofølelse. Systemet kan plasseres rett under en flatskjerm, og sammen med en liten subwoofer, blir det også ordentlig smell i filmfremvisningen.
www.hifiklubben.no

brs@huseierne.no

nytt på markedet

"Eiendom: en av grunnpilarene i samfunnet. Helligere enn religionen."

Gustav Flaubert

GRØNNERE BROKKOLI MED BATTERI

Det verste med produkter som går på batterier er at når batteriet er flatt, virker de ikke. Det problemet vil du trolig ikke få med kokekarene til Nikken. Dersom du overhode skulle oppdage at batteriet er flatt, må det i tilfelle være at fargen på maten virker noe blassere. Nikken skryter nemlig av at deres serie av kjeler og stekepanner ved hjelp av et lite batteri og en generator i håndtaket skal stagge oksideringen av maten og hindre at vitaminer og enzymer forsvinner. Dette vil du kunne se ved at brokkolien blir grønnere og eggeplommene gulere, heter det i en pressemelding.
www.nikken.co.uk

Lykt for verstinger?

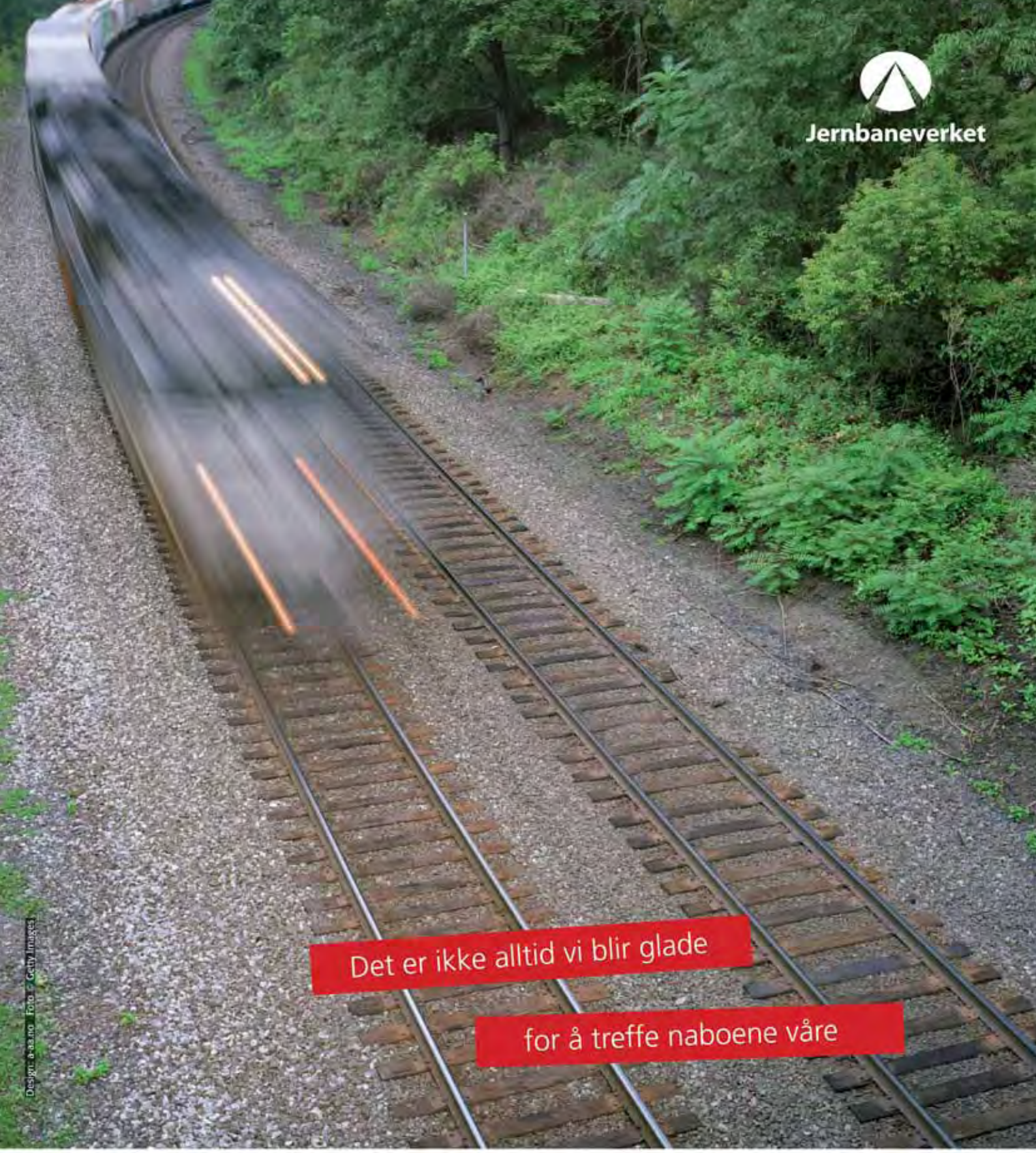
Led Lenser er på markedet med en ny lommelykt, Pro Focus T7, og karakteriserer den selv som en versting-lykt. Hva den innebærer vet ikke vi, men lykten er i hvert fall produsert i aluminium og har 24 karat gull på alle kontaktpunkter. Bling, bling.
www.trygvealm.no

Gammelt nytt

Å bake krumkaker er en gammel tradisjon her til lands. Men selv om kakene er gamle, trenger du ikke ta til takke med et gammelt jern. I hvert fall selger Wilfa det de omtaler som et moderne krumkakejern med østerdalsmønster, som både har signallamper som indikerer når kakene er ferdigstekt, og justerbar termostat.
www.wilfa.no

FÅ DEG EN HOBBY

Dremel feirer 75 års jubileum, og har i den anledning satt sammen en verktøypakke som kan få selv den mest innbarka Clas Ohlsons-besøkende herremann til å svette litt ekstra i hendene. Her finner du diverse multiverktøy og en masse tilbehør. I tillegg følger det med en DVD som beskriver hvordan produktene i kassen kan anvendes, dersom du skulle være i tvil om det. DVDen er også adgangsbilletten til en konkurranse hvor hovedpremien er en billett til et Formel 1-løp i 2008.
www.dremel75.com



Nabo til jernbanen?

Vær oppmerksom på at du som nabo til jernbanen har visse rettigheter og plikter. Dette gjelder både arbeid ved sporet og ferdsel over planoverganger. Mer informasjon finner du på www.jernbaneverket.no/Sikkerhet. Jernbaneverket hjelper deg gjerne om du har spørsmål eller behov for bistand. Kontakt oss på telefon 05280.

Tenk sikkerhet - tenk konsekvenser

taletrengt?

Benytt anledningen til å si din mening i Hus & Bolig. Skriv kort om det du har på hjertet. Redaksjonen forbeholder seg retten til å forkorte debattinnlegg. Skriv til husogbolig@huseierne.no

Hjertesukk om "Ekstra tilbud til medlemmer i HL"

Som tidligere journalist skjønner jeg godt at redaktøren ikke er ansvarlig for annonserte tilbud i bladet. Men når tilbudet er presentert som ekstra godt og spesielt for HLs medlemmer, synes jeg det stiller seg en smule annerledes. Da virker det jo som om Huseiernes Landsforbund går god for produktet. Grytesettet fra ITS, med gratis knivsett til en verdi av 400 kroner, kan imidlertid ikke karakteriseres som noe annet enn ren svindel! At settet er gratis er ikke noen formildende omstendighet. De seks små knivene med plastskaft i en lite delikat grønnfarge, ville etter mitt ringe skjønn ha vært vanskelig å selge på tilbud for 20 kroner. På direkte spørsmål svarer ITS at det er fabrikken bak produktet som har oppgitt verdien til 399 kroner, og at man har hatt klager fra folk som regnet med at det var større kniver det var snakk om. Hvorvidt grytesettet i seg selv holder mål, er i denne sammenheng av mindre interesse. Prisen ble for øvrig heller ikke 599 kroner, siden frakt og gebyr beløp seg til 215 kroner i tillegg! Jeg tillater meg å håpe at man for ettertiden er mer tilbakeholdende med å låne ut landsforbundets navn til selgere av denne type, selv om de altså betaler annonsekroner for å lure medlemmene. !

Karl A. Roman

Annonser som strider mot norsk lov, for eksempel alkoholreklame, er det lett å takke nei til. Kreativ markedsføring, som for eksempel at annonsøren gir inntrykk av at dette er noe Huseiernes Landsforbund går god for, eller at frakt og gebyr kommer i tillegg, er dessverre vanskeligere både å oppdage og avvise. I fremtiden vil vi kreve at denne typen vedlegg merkes tydelig med "Annonse".

Red.

Våtrom og fuktskader

Leser med stor interesse i mottatte Hus & Bolig om emnet, og de ulike aktørers ansvarsplassering, skremmende sektorisering. Det ingen synes å være kjent med er fysikkens absolutte lover om metningstrykk, og luftens fuktopptaksevne, avhengig av temperatur. Kort forklart: når røret for kaldtvann føres inni veggen og frem til dusjnisjen, der det føres gjennom veggens kledning, og koples til blandearmaturen inne i nisjen, vil røret og veggens isolasjon gjennom den stille perioden innta omtrent rommets temperatur og fuktighet. Når så dusjen tas i bruk, vil dusjnisjen fylles med fukt (over)mettet luft av ca. 35-40 grader C, det vil si minst ca. 40g fukt/m^3, samtidig som kaldtvann av omtrent bakketemperatur (ca.7grader/- maks bæreevne 10g vann/m^3) føres frem i røret inni veggen. Røret fungerer da som en kondensor/vannavskiller, eksisterende fuktighet kondenserer og trykket inni veggen faller. Dette utjevnes ved at fuktmettet luft fra dusjnisjen suges inn – og også den medfølgende fuktighet kondenseres, og blir. Det finnes ingen membraner og gjennomføringstettinger som stenger absolutt, over tid og mot trykk/vakuumforhold, men gjennomføringene kan legges utenfor nisjen – hvor fuktnivået er vesentlig lavere, eller trykkutjevnes på annen måte – av dem som vet.

Videre var det i "gamle dager" "god latin" at vannførende rør ikke skulle føres skjult i yttervegg eller annen kald vegg, uansett isolasjonens standard.

Eivind L. Kristensen, fhv. ingeniør med mer

Hus & Bolig? for alle?

Eg vil bare minne redaktøren om at det bur folk nord for Dovre. Utvalet av redaksjonelt stoff i Hus & Bolig er utan faglig grunn einsidig konsentrert om den sørlige delen av landet. Denne tendensiøse redigeringa er framifrå illustrert ved artikkelen «Stein i veggene» i siste nummer (5-2007). Her er framstillinga historisk og allmenn og ein skulle tru retta mot landslagets medlemmer. Men aktuelt stoff frå Trøndelag og nordover leiter ein fåfengt etter (bortsett frå der det blir fortalt at Halten fyr «på Trøndelagskysten» er bygt av stein frå eit fyr på Lista). Artikkelen gir inntrykk av at stein som byggemateriale bare er kjent sørpå. Og når forfattaren unngår å nemne både ruinen av Norges eldste steinborg Sverresborg (Zion), landets eldste verdslige steinbygning Erkebispegården og den største mellomalderkirka i Norden Nidarosdomen, kan ein lure på om teksten er seriøst meint. (Eg skal ikkje bli så lokalpatriotisk at eg argumenterer for Reinskloster eller den unike slottsborgen Austrått her på Fosen?)

Steinhusa i Vendalen er vakre, men kor ligg Vendalen, som eg ikkje finn i Kunnskapsforlagets Store Norske Leksikon?

Er ikkje Hus og Bolig eit magasin for alle medlemmer i Huseiernes Landsforbund? Er det eigen komfort og/eller sviktande kunnskap som styrer redigeringa av magasinet?

Ola Kai Ledang, Stadsbygd

Hus & Bolig må bare beklage at fotoarkivet vårt ikke er så fyldig som vi skulle ønske, og at vi spesielt mangler bilder nordfra. Vår lille redaksjon har dessverre heller ikke ressurser til å reise landet rundt i den grad både vi og leserne kunne ønske. Når tiden er knapp, er det lett å velge bort lange reiser.

Red.

Ubrukelige rentebarometre

Gjennom media anbefales låntakere å sjekke priser for å finne billigste långiver. Da blir rentebarometrene det viktigste hjelpemiddelet. Disse er imidlertid fulle av feil og totalt misvisende. Her bør låntakerne vite hvilke fallgruver de står overfor.

Stikkprøver foretatt 10. oktober av rentebarometeret på nettstedet forbruker.no ga alarmerende resultater. Vi kontrollerte fem av de angitte renter. Samtlige viste seg å være feil! Det hadde gått 14 dager siden Norges Bank satte opp styringsrenten. Alle de fem bankene hadde satt opp renten, men ingen hadde meldt fra til rentebarometeret slik de skal. To av dem hadde heller ikke meldt inn den forrige renteøkingen! De nominelle renter i barometeret lå for de fem bankene mellom 0,35 og 0,75 prosentpoeng lavere enn faktiske renter. De samme feilene gikk til dels igjen på bankenes hjemmesider!

Retningslinjene brytes

En nærmere studie tydet på at flertallet av lånerentene i barometeret var feil. Etter retningslinjene skal renteendringer meldes så snart de er bestemt. De institusjonene som følger reglene og rapporterer både ved renteoppgang og rentenedgang blir imidlertid "straffet". Selv om man reelt skulle ha den laveste renten, vil man komme langt ned på listen når andre banker unnlater å rapporterer renteoppgang.

Svein Erik Buck

Sammenligner epler og pærer

Et annet problem med rentebarometeret er at man sammenligner helt ulike produkter. En av de fem bankene opplyste at den oppgitte renten bare gjaldt hvis man også tegnet forsikring i banken. Ennå vanligere er at oppgitt lånerente krever lønnskonto / brukskonto i banken til mye dårligere rente enn man kan oppnå andre steder. Det man generelt gjør er å gi en pakkepris hvor det prisfølsomme produkt er billig, mens tilkoblede produkter er relativt ugunstig priset. Når man på slike måter kan påføre kundene betydelig kostnad eller inntektstap, uten at dette kommer til uttrykk i sammenligningen av lånepriser, blir barometeret direkte feil.

Hokus-pokuspriser

Et ytterligere fenomen er det som må kalles hokuspokuspriser. Her fremstår effektiv rente som like lav eller lavere enn den nominelle rente, hvilket skulle være umulig. Dette oppnås ved at man starter med en høy nominell rente, men bygger inn en fremtidig rabatt som eksempelvis varer fra år 4 til år 20, og innkalkulerer denne i effektiv rente. Når et boliglån i snitt varer fem til syv år, får man imidlertid med seg den høye renten uten å nyte særlig godt av den innkalkulerte rabatten. Angitt effektive rente vil derfor bare gjelde de ytterst få låntakerne som beholder lånet i 20 år. Da forutsettes også at rabattordningen opprettholdes så lenge.

Midlertidige kampanjepriser

På flytende rente kjører mange banker tidsbegrensede kampanjerenter mens rentene ellers er ganske høye. Man kan faktisk være ganske sikker på at de beste flytende rentene ikke er representative for det gjennomsnittlige prisnivå i de respektive banker. En klar indikasjon på dette er at Eiendomskreditt, som gjennom åtte år ikke var best på flytende rente i et eneste rentebarometer i Dagens Næringsliv, likevel hadde den laveste gjennomsnittlige boliglånsrente gjennom disse årene. Dette illustrerer hvor lite egnet et enkelt rentebarometer er til å finne den billigste långiver over tid.

Svein Erik Buck,
adm. dir. Eiendomskreditt AS

Romslig leilighet på 40 kvadrat

Du trenger ikke ha det trangt selv om du bor på 40 kvadratmeter. En god planløsning og nøye utvalgt møblement gir nok av plass å boltre seg på.

TEKST: **BJØRN RUNAR SODELAND**
FOTO: **CECILIE BORGE HAMMER, klarforsalg.no**

AVDELT: Leiligheten som tidligere bestod av ett stort rom, er blitt avdelt med spesialbestilte skyvedører. Selv om dette i utgangspunktet kunne fått den til å virke trangere, har det fått stikk motsatt effekt. Det store rommet er nå reservert til spisebord, kjøkken, stue og TV-rom. Der skal det være minst mulig rot. Det lille rommet skjuler tre store garderobeskap som går nesten opp til taket. På toppen har eieren plassert hvite pappesker med sengetøy og en liten gjestedyne. Blir det litt rotete rundt garderoben, kan det enkelt skjules for innsyn fra stua. Både skyvedørene og garderobeskapet er i hvit høyglans, og speileffekten gjør at romfølelsen øker. Rommet fungerer også som kontor. Alle papirer er sirlig ordnet i permer og bokser i bokhylla, og en liten skuffeseksjon som akkurat passer inn under pulten, rommer printer og skrivesaker.

FÅ MØBLER: For at leiligheten skal virke større, er den enkelt møblert med en stor romslig sofa ved døren som leder ut til en liten, men koselig hageflekk. Bordet er veldig lite, noe som gir masse gulvplass. Til gjengjeld har sofaen brede, flate armlener. De fungerer både som avlastningsbord og sitteplass når mange gjester kommer på besøk. TV-titting blir stort sett foretatt fra samme posisjon, men flatskjermen på veggen er montert på et stativ som også gjør det mulig å vende den. Kommoden under rommer både CDer, DVDer og diverse elektrisk utstyr. En liten pappkasse er fylt til randen med leker som ukentlig spres utover gulvet når familien får barnebesøk.

Spisebordet er arvegods, og gir tilstrekkelig plass til å innta dagens måltider. Kommer det gjester på besøk, kan bordet slås ut, og har etter sigende fått plass til hele 12 personer. Når middager av det store kaliberet blir arrangert, hentes sammenleggbare plaststoler opp fra boden i kjelleren. Den solide stigen som leder opp til hemsen, kan med et enkelt håndgrep skyves helt inntil veggen. På sommeren, når døra til hagen gjerne står åpen, blir den muligheten ofte benyttet.

SOVEROM: Hemsen på hele 10 kvadratmeter ble bygget etter at eierne flyttet inn, og har frigjort masse plass. To enkle madrasser fra Ikea fungerer som seng. På dagtid kastes et sengeteppe over, og omgjør soveplassen til avslapnings- og lesehjørne. På hemsen er det også blitt plass til tre små bokhyller som rommer alt fra bøker og fotoalbum, til blader og småting som strikk, binders og annet rusk og rask. Småtingene, som ellers ville skapt et rotete inntrykk, skjules i de hvite pappboksene.

FREMTIDENS EKTESENG?
– Jeg tror at forhold kan gå dukken hvis man bor for trangt, sier arkitekturpsykolog Oddvar Skjæveland.
Foto: Simon Marcus, Scanpix.

Liten plass:
Går på forholdet løs

Arkitekturpsykolog Oddvar Skjæveland tror trangboddhet kan ta knekken på et forhold. Han etterlyser gode planløsninger i et marked der utbyggerne er knipne på kvadratmeterne.

TEKST: **RIKKE ÅSERUD**

Arkitekturpsykolg Oddvar Skjæveland.

Er du lei av at sokkene hans til stadighet dukker opp under spisebordet og i sofaen? Eller at hun til enhver tid setter fra seg håndvesken der du er dømt til å snuble over den? Føler du deg kvalt når en klam romantisk komedie og kos i sofakroken står på programmet? I så fall er det ikke sikkert det er noe i veien verken med deg, partneren eller forholdet. Dårlig planløsning og liten plass i boligen kan rett og slett ødelegge for dere. Det mener i hvert fall arkitekturpsykolg Oddvar Skjæveland.

– Jeg tror at forhold kan gå dukken hvis man bor for trangt. Det kan i hvert fall bidra sterkt til å skape problemer, eller forsterke de som er. Hvis det går dårlig i forholdet, er det ikke sikkert at folk tenker over at boligen kan være årsaken, eller en del av problemet, sier Skjæveland.

Kniper på kvadratmeterne

For inntil få år siden bygde vi stadig større boliger her i landet. Eneboligen var drømmen det store flertallet av befolkningen søkte mot. I dag er tendensene langt mer sprikende. Både de helt unge og de eldre søker seg til mindre leiligheter. Og i nybygg kniper utbyggerne kvadratmetere der de kan. Jo flere leiligheter de får lagd på samme antall kvadratmeter, jo bedre inntjeningsmuligheter har de ved salg. Men hvor går grensen for hvor smått vi kan bo, uten at det går på trivselen eller forholdet løs? Arkitekurpsykologen tror ikke man kan sette noen kvadratmetergrense – men påpeker at du bør vite hva du gjør før du flytter inn på miniplass, i hvert fall hvis din utkårede er med på flyttelasset.

– I et forhold er det gjerne slik at den ene av partene er nærhetssøkende, mens den andre er mer distansesøkende. Dette trenger i seg selv ikke å skade et forhold, men trangboddhet kan gjøre det uutholdelig, i hvert fall for den distansesøkende. Da er det viktig å være klar over at det ikke nødvendigvis er personligheten eller forholdet det er noe galt med, men rammene rundt. Man bør forsøke å skille boligfaktoren fra andre faktorer i forholdet, sier Skjæveland.

På engelsk kalles det privacy regulation. Det handler om å ha kontroll over informasjon om sin egen person. Har du høy grad av kontroll, føler du deg vel. Dersom du føler at det du gjør til enhver tid blir sett og observert, har du liten kontroll, og blir stresset. Det er de samme mekanismene som gjør at folk kan mislike å jobbe i åpent kontorlandskap.

– For en utpreget ekstrovert person kan det være ideelt alltid å ha noen rundt seg, men særlig for den mer introverte og distansesøkende kan det bli vanskelig i lengden, sier Skjæveland.

Individualisme

Skjæveland tror den sterke tendensen til individualisme vi ser i dagens samfunn også vil prege måten vi ønsker å bo på i framtiden. I det perspektivet kan trangboddhet bli en utfordring. Amerikanske aviser forkynte tidligere i høst at i New York var dobbeltsenga på vei ut, og at separate soverom var den nye trenden. Om dette vil nå oss i Norge er vanskelig å spå, mener Skjæveland.

– Individualismen kommer til uttrykk på så mange måter; vi ser den i folks treningsmønster, i den stadig synkende andel av befolkningen som deltar på dugnad og så videre. Jeg ser derfor ikke bort ifra at det kan blir vanligere med separate soverom i tiden framover. Men har man ikke plass eller råd til noe ekstra rom, hjelper det ikke med trender fra USA, sier Skjæveland.

Hytta større enn boligen

Sosialantropolog Gunn Helen Øye i Prognosesenteret avsluttet sitt store forskningsprosjekt "Future living" i høst. Prosjektet viser blant annet at vi i gjennomsnitt bygde større hytter enn boliger i 2007. Små boliger er i tråd med befolkningens ønsker, påpeker hun.

– I våre undersøkelser sa 43 prosent av de spurte at når de skal flytte neste gang, vil de flytte til en leilighet. Det er ikke mange årene siden villaen var boligdrømmen for alle. Den trenden har snudd markant, sier Øye.

Men er vi flinke nok til å stille krav til gode planløsninger? Nei, mener tidligere president i norske arkitekters landsforbund (NAL), Ketil Kiran, som synes utbyggerne legger for liten vekt på å utrede bruken av boligen før den bygges.

– Ofte har man ikke tid til å se på planløsningen i byggeprosjektene. Fra 1930-tallet og opp til rundt 1960 var man veldig gode på å tenke funksjonalitet. Jeg er selv vokst opp i en blokk fra rundt 1950. Der var rommene akkurat store nok til familiens behov; de var nærmest pinlig nøyaktig tilmålt, sier Kiran. Han viser til filmen "Salmer fra kjøkkenet", der en gråkledt observatør flytter inn på kjøkkenet til en gammel ungkar for å studere alle bevegelsene hans og tegne dem nøyaktig inn i sitt skjema. Litt mer sånn burde dagens utbyggere også gjøre, mener Kiran.

Samlivsekspert Frode Thuen minner om at man i gamle dager bodde langt trangere enn i dag, og at man klarte seg gjennom det også. Samtidig medgir han at det var en større kollektiv ånd i familien. Nå har vi i mange tilfeller hver vår tv, hvert vårt liv.

– Ufordringen i familien og samlivet er å finne balansegangen mellom det kollektive og det individuelle. Dersom de ytre rammene begrenser muligheten til denne balansegangen, bør man være oppmerksom på problemet og gjøre noe med det, sier Thuen. *raa@huseierne.no*

Ikke lenger knøttsmått

Byrådet i Oslo vil sette en stopper for knøttsmå sentrumsleiligheter. I stedet for at det bygges et visst antall to-, tre- og fireromsleiligheter i sentrum, slik det har vært til nå, vil kravene i framtiden handle om kvadratmeter. Halvparten av leilighetene innen visse områder av byen skal være over 80 kvadratmeter og bare 20 prosent under 50. Ingen skal være under 40 kvadratmeter. Målet er blant annet å sikre bedre bokvalitet og trekke en mer variert befolkning til sentrumsboligene.

50 % av alle norske hus risikerer å få fukt- eller vannskader

Derfor har If i samarbeid med Anticimex utviklet Trygghets-avtalen. Trygghetsavtalen sikrer deg en regelmessig sjekk av huset ditt. Den reduserer risikoen for skader som utvikler seg over tid og hjelper deg rett og slett å holde huset ditt friskt.

Trygghetsavtalen kan bare kjøpes av deg som er If-kunde og gir deg også 10 % sikkerhetsrabatt på villaforsikringen. Som HL-medlem får du i tillegg 10 % rabatt på de fleste private forsikringene dine.

if...

Rolig, vi hjelper deg.

Pål Lauvrak

Pål Lauvrak, risikospesialist

www.if.no Tlf: 02400

nr 6834560

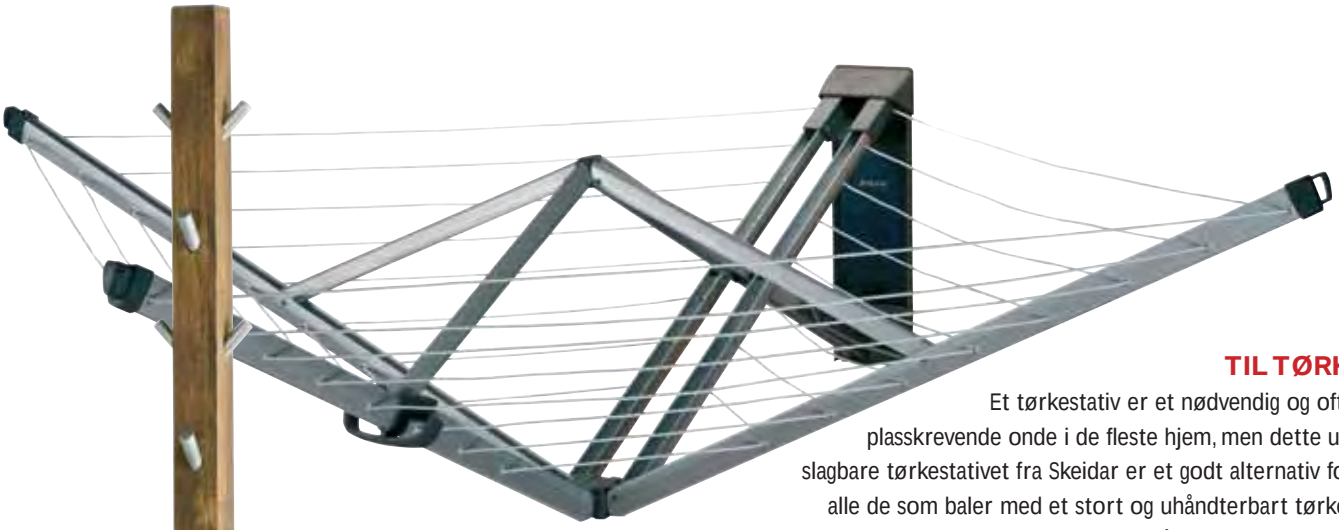
I BOKS:
Med bokser fra Ikea kan du få dekket de fleste av dine oppbevaringsbehov på en enkel og billig måte. Dekorative er de også. Er du flink til å merke boksene med innholdet, skal du se at du i tillegg finner det du rydder bort ved en senere anledning. www.ikea.no

Smarte løsninger til hjemmet

TEKST: **RIKKE ÅSERUD**
FOTO: **FORHANDLERNE/PRODUSENTENE**

Liten plass i boligen er ikke noen unnskyldning for å ha det rotete hjemme. Med de rette møblene og oppbevaringsløsningene er det mulig å holde orden, også i små rom med mange ting.

TIL ANLEGGET:
Elektronisk utstyr har det med å ta plass og samle støv, og er sjelden spesielt dekorativt. Med serien Hide-fi fra Bolia kan du oppbevare det du har av musikk- og tv-bokser og tilbehør på en praktisk måte. Dette møbelet er utstyrt med et frontpanel som glir opp og en hylle som kan trekkes ut, slik at du lett skal kunne komme til anlegget. I tillegg er det hull i platen bak så ledningene kan trekkes ut ryddig og enkelt. www.bolia.com



TIL TØRK:
Et tørkestativ er et nødvendig og ofte plasskrevende onde i de fleste hjem, men dette utslagbare tørkestativet fra Skeidar er et godt alternativ for alle de som baler med et stort og uhåndterbart tørkestativ i en liten bolig. Stativet festes på veggen og kan slås helt sammen når det ikke er i bruk. www.skeidar.no

SLANK TJENER:
En stumtjener kan være et praktisk supplement til klesskapet i gangen, og ikke trenger den å ta all verdens plass heller, noe denne slanke modellen fra Fagmøbler er et bevis på. Kanskje finner du dermed også et sted å henge disse smarte sving-knaggene i samme serie. www.fagmobler.no

SKJULT OPPBEVARING:
Denne smarte sofaen har skjult oppbevaringsplass i armlenet, samt i midten av sofaen bak den lille bordplaten. Den er produsert av norske Fjords, som er det nye markedsnavnet til Hjellegjerde. Sofaen kan fåes i mange ulike varianter og tekstiler og forhandles blant annet av møbelkjeden Bohus. www.bohus.no

HENDIG:

Kurver er hendige å oppbevare alt fra håndarbeid og tegneserier til klær og vesker i. Denne benken fra Skeidar med tre kurver er som skapt for en entré der for eksempel luer, skjerf og votter mangler et hjem. Har du liten gulvplass, kan du kjøpe en mindre versjon av møbelet, med bare én kurv, og har du ikke gulvplass i det hele tatt, kan en knaggrekke med kurver til å henge på veggen være løsningen. www.skeidar.no

SIMSALABIM:

Vet du ikke hvor du skal gjøre av køyesengen? Nå kan du putte den i sofaen. Praktiske Møbler har spesialisert seg på plassbesparende møbler, og har mange gode alternative løsninger for dem som ønsker å utvide boarealet sitt. Denne sofa-køyesengen er designet av italienske Guilio Manzoni og skal ifølge produktomtalen være enkel å gjøre om fra sofa til køyeseng og tilbake igjen. www.skapsenger.no

MUSIKK I MINIFORMAT:

Du kan spare mye plass på å oppbevare musikksamlingen din på en liten mp3-spiller. Om du i tillegg sverger til å holde avspillingsutstyret til et minimum kan iPod Hi-Fi høyttalerkabinett med krybbe for Ipoden være en god, og ikke minst nokså elegant løsning. iPod Hi-Fi måler 43,2 x 16,8 x 17,5 cm. www.apple.com

Modell Tokyo med høy sokkel i sort terrazzo og innsats N-23G med gjennomsyn.

Peis med gjennomsyn

Se våre nyheter for 2007

Nordpeis er Norges ledende leverandør av ildsteder. Våre elementpeiser kombinerer lav vekt med stor styrke, og er en enkel og sikker løsning når du skal kjøpe peis. Vi er også en betydelig leverandør av små støpejernsovner, designovner, stålpiper samt gass- og brannmurprodukter.

www.nordpeis.no

Spør etter Nordpeis katalogene hos din nærmeste varmeforhandler eller byggevarehus.

Nordpeis

Kaktus til Tvedestrand

Ordfører Jan Dukene i Tvedestrand mottok årets kaktus fra HLs distriktskontakt Tom A. Sørensen i Aust-Agder, skriver Agderposten. De siste fire årene har Huseiernes Landsforbund sammenlignet kommunale avgifter i de fem bykommunene i fylket, og i år var det altså Tvedestrand som havnet på avgiftstoppen. En huseier i Tvedestrand må ut med 10 725 kroner i året i kommunale avgifter, det vil si for vann, avløp, feiing og renovasjon. Det er mer enn dobbelt så mye som hovedstadens innbyggere må ut med.

Foto: Tore Ellingsen, Agderposten

nytt fra HL

"Ugress er naturens protest mot gartnerens herredømme."

Oscar Kokoschka

Skuffet over ytterligere økning

HL er svært skuffet over at ligningsverdien på boliger økes for tredje år på rad.

– En økning av ligningsverdien på boliger med 10 prosent, slik regjeringen foreslår i sitt forslag til neste års statsbudsjett, vil forsterke allerede graverende skjevheter i eksisterende takster og derved i formuesbeskatningen, heter det i en pressemelding fra Huseiernes Landsforbund. Ligningsverdien på boliger har økt med 51,2 prosent de siste tre årene.

Klar for nye utfordringer

Kraftig fokus på eiendomsskatt har ifølge Inger Johanne Dehli vært en suksessoppskrift i Nord-Trøndelag. På et par år har medlemsmassen steget fra 830 til 1200. Nå er hun klar for nye utfordringer, og får på nyåret ansvaret for et tredoblet antall medlemmer når hun tar over stafettpinnen i Sør-Trøndelag.

TEKST: **BJØRN RUNAR SODELAND**

– Da jeg fikk jobben hadde ikke HL en egen representant i Nord-Trøndelag, og det var helt klart et behov for å få noen på plass, sier Inger Johanne Dehli. Da hun fikk en telefon med forespørsel om å jobbe for organisasjonen, var hun etablert som advokat på Steinkjer, og hadde allerede figurert en del i media. Siden den gang har antall medlemmer gått rett til værs, og det samme har henvendelsene til kontoret.

– Det ble veldig mye nybrottsarbeid i begynnelsen, og jeg fikk ikke mange telefonene inn til kontoret. Det har endret seg nå, og den prosentvise økningen i antall medlemmer har vært formidabel, sier Dehli. Hun tror det sterke fokuset på eiendomsskatt før valget var med på å øke interessen for organisasjonen.

– Jeg tror vi fikk folk til å åpne øynene for hva denne skattleggingen egentlig innebærer, sier Dehli.

Nå vil hun altså flytte på seg, og ta kontroll over HLs medlemsmasse i Sør-Trøndelag, der Per Risvik for øyeblikket sitter ved spakene.

– Jeg ble spurt om jeg kunne tenke meg å ta over i Sør-Trøndelag, og det ville jeg gjerne. Det høres kjempespennende ut. I Sør-Trøndelag er det tre ganger så mange medlemmer, og garantert mange utfordringer å ta fatt i.

Dehli får base i kontorfellesskapet Nordenfjeldske i Nordre gate, der det allerede sitter flere advokater med kompetanse på eiendom. Samtidig vil hun en gang i uka titte innom sitt nåværende kontor på Steinkjer.

NY OPPLAGSREKORD – IGJEN

Tallene fra Fagpressens Mediekontroll viser at Hus & Boligs gjennomsnittlige opplag første halvår 2007 er 136 302 blader. Det er 6 000 flere eksemplarer enn i samme periode i fjor, og gjør bladet til det femte største innen norsk fagpresse etter Motor, Fagbladet, Magasinet for fagorganiserte og Utdanning.

I 2000 var Hus & Boligs opplag 68 253. Det betyr at antallet blader som sendes ut fra Huseiernes Landsforbund er fordoblet siden Nina Granlund Sæther overtok som redaktør.

Skeptisk til innskjerping

I forslaget til statsbudsjett for 2008 går regjeringen inn for å innføre full skatt på utleie når boligen leies ut mindre enn halve inntektsåret. Forslaget er et klart signal om en vilje til å beskatte boligen hardere enn i dag, mener Huseiernes landsforbund, som blant annet er bekymret for at tilbudet av leieboliger vil reduseres.

Godt oppmøte på huseierdagen

HL inviterte alle boligeiere til egen huseierdag 18. oktober. Fra hele landet meldes det om solid oppmøte og svært gode besøkstall. Hovedtema for dagen vare "farer og feller ved utleie av bolig". Advokater i alle landets fylker holdt foredrag spesielt rettet mot alle som leier ut bolig, eller har planer om utleie. I enkelte fylker var det en hel rekke arrangementer. Nordland markerte dagen i Bodø, Sandnessjøen, Narvik, Svolvær, Mo i Rana og Brønnøysund. I Hedmark var det arrangementer både på Hamar og i Elverum. Besøkende kunne også søke råd hos takstmenn og eiendomsmeglere.

Kurs i Stavanger

Torsdag 29. november kan medlemmer i Stavangerområdet høre Arne Ommundsen fra Huseiernes Landsforbund gjennomgå styrets oppgaver og vanlige problemstillinger i sameier og borettslag. For nærmere informasjon, kontakt Huseiernes Landsforbund avd. Rogaland Sør.

SPIKERS KÅRNER

Nabokona kaster alt papiravfall rett i søpla! Rart å tenke på. Også fru Hansen da. Hun, som alltid har vært så trofast mot miljøet og mot klimaet vårt. Som har lært barna og alle barnebarna sine opp til å sortere søppel og sende alt som kan brukes om igjen til gjenvinning. Jeg har sett det med egne øyne. Hun går til postkassen og kaster det meste som hun finner i den, rett i søpla.

– Selvfølgelig, svarte hun meg da hun så meg sperre øynene opp i det jeg gikk forbi.

– Du mener vel ikke at jeg skal bære med meg alt dette inn i huset!

– Vil du ikke lese det som står der, da?

– Lese? Her er det ikke så mye som er verdt å lese, så vidt jeg kan skjønne. Her er bare bilag, bilag og atter bilag.

Så lenge jeg kan huske har fru Hansen vært svært samfunnsengasjert. Hun følger nøye med i media og har bestandig lest mange aviser.

– Det var før, korrigerer den gamle damen. – Den gang aviser var aviser. Nå er de fulle av alt annet. Det er bilag for kultur, for bolig, for økonomi, for helg, for sko, for film, ja for hva det skal være. Og alle avisene opererer ganske likt. Ikke nok med det. Inne i avisene ligger haugevis med reklame.

– Kan du ikke bare sette opp en lapp på postkassen og merke den: "ingen reklame", så slipper du bryderiet?

– Ha! Det hjelper ikke lenger. Da putter de heller reklamen inn i avisene, gjerne pakket inn i plast, og sørger for at vi får den likevel.

På en ganske vanlig torsdag ringte fru Hansen og fortalte at hun hadde veid Aftenposten. Det var 200 gram avis og 700 gram bilag. En helt vanlig torsdag.

– Tenk deg da, hvor mye vi kan vente nærmere helgen. Fru Hansen var oppbragt.

Hva hun gjorde med alt sammen? Kastet det meste, selvfølgelig, før hun bar de få sidene som hun syntes var av interesse med seg inn til morgenkaffen. Det får da være grenser for hvor mange boligannonser man skal se på i løpet av livet.

– Hva med kildesortering?

– Sorry! Det kan jeg dessverre ikke drive på med lenger, i hvert fall ikke når det gjelder aviser. Da må jeg jo bære all reklamen inn og sortere i papiravfallsposen, og så må jeg bære alt sammen ut igjen. Det blir ganske enkelt for tungt. En dag jeg skulle bære ut den store sekken fikk jeg kink og måtte bestille time hos kiropraktoren min. Postkassen flyter over med alskens brosjyrer om hva jeg bør kjøpe. Flere ganger i uka får jeg vite hva de har på tilbud i alle butikker. Særlig baderomsartikler bør man visst stadig bytte ut, skal man tro reklamen, for ikke å snakke om elektriske artikler, lenestoler og bildekk. De gir seg visst aldri. Nå når det nærmer seg jul, er det verre enn verst. Er det noen som tenker på hva som skal til for, å produsere alt sammen? Enn si: å bli kvitt det? Det må da bli tonnevis av avisavfall hvert år, bare fra meg, sier fru Hansen. Multipliserer du dette bare med Aftenpostens abonnenter blir det jo helt vanvittig, spør du meg. Tenk når alt skal opp i røyk! Hva vil det si for klimaet vårt?

Kanskje en sak for Nobel-komiteen!

Anne Eriksdatter Bye

HL-butikken

Huseiernes Landsforbund tilbyr salg av kontrakter, formularer, rapporter og diverse annet via postordre. Fyll ut ønsket antall av varen i ruten til høyre, skriv navn og adresse på slippen under og send kupongen til oss. Vi lover å ekspedere den straks. Porto kommer i tillegg.

	Medlem	Ikke medlem	Antall
Leiekontrakt - bolig, sett à 2	49,-	75,-	
Leiekontrakt - hytte, sett à 2	29,-	49,-	
Næringsleiekontrakt, sett à 2	44,-	75,-	
Skjøter	19,-	39,-	
Kvitteringsbok, husleie	29,-	49,-	
Garasje/biloppstillingsplass	19,-	39,-	
Vaktmester hel stilling	19,-	39,-	
Portner bistilling	19,-	39,-	
Husleiereguleringsskjema	gratis	19,-	
Varsel ved mislighold	19,-	29,-	
Oppsigelse	19,-	29,-	
Hevingserklæring	19,-	29,-	
Begjæring av tvangsauksjon	19,-	39,-	
Begjæring om utkastelse	19,-	39,-	
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 (boliggård, borettslag, sameie)	2 760,-	3 500,-	
Samleperm Hus & Bolig	60,-	80,-	
«Boligutleie i praksis», Tokvam	260,-	295,-	
«Håndbok for rehabilitering av pussfasader»	285,-	310,-	
Mattsson: Muggsopp i bygninger	350,-	415,-	
Ellenes/Parelius: Husleieavtaler	375,-	499,-	
Figursamling om våtromsnormen	198,-	298,-	
Farer og feller ved utleie	59,-	99,-	
Farer og feller på badet	59,-	99,-	
Farer og feller i kjelleren	59,-	99,-	
NY Farer og feller ved kjøp og salg av bolig	69,-	139,-	

(SKRIV TYDELIG)

Navn:

Adresse:

Medlemsnr.:

Kupongen sendes til:

HUSEIERNES LANDSFORBUND

Fred. Olsensgate 5, 0152 Oslo eller faxes til 22 41 19 90

TRENGER DU NOE TIL HUSET?

Du kan finne det her under vignetten løp & kjøp.

Våre annonsører står mer enn gjerne til tjeneste.

foldedører

låser og beslag

oppvarming

RING
UNNI
T. JOHANSEN
TLF. 64908666
ELLER E-POST
unni.t.johansen
@c2i.net

fagfolk til tjeneste

advokatbistand

ADVOKATFIRMAET
BRULAND
FAMILIE/ARV
ARBEIDSRETT
ERSTATNINGSRETT
FAST EIENDOM
GRATIS VURDERING
Tlf.: 24 11 59 00
www.bruland.no

anleggsgartnertjenester

løvold as
ANLEGGSGARTNERMESTER
Tlf: 63 87 90 10
www.lovold.as

blikk- og kobberslagstjenester

blikk- og kobberslagstjenester

City Taktekking as
ETABLERT 1951
Alt i tak og blikk
Nittedal gt. 8, 0654 Oslo
Tlf.: 22 67 02 94 • Fax: 22 57 06 47
citytak@online.no • www.citytaktekking.no

bygg- og tømrermestere

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
T: 23 33 66 55 F: 23 33 66 54

ABBCO
ALT I BYGG OG BOLIG COMPAGNIET
Rehabilitering, tilbygg og nybygg. Sentral godkjenning for komplett bygg inkl. våtrom.
Autorisert for tilstandsrapporter, boligsalgsrapporter og verditakster for boliger og næringseiendom.
Se www.abbco.no for info.
Mob: 90 20 28 28 • Tlf.: 22 92 13 83
E-mail: info@abbco.no
Bygg og tømrermester
Øystein R. Lund
Trosterudvn. 6 D, 0778 Oslo

blikk- og kobberslagstjenester

bygg- og tømrermestere

blikk- og kobberslagstjenester

Blikkenslagermester siden 1947
Utett eller gammelt tak?
Vi utfører alt i takarbeide
Telefax: 22 71 54 23
Ta kontakt med:
ULF JACOBSEN A/S
Tlf. 22 71 54 22, Oslo
Mobil: 977 07 599
tore@blikkulf.no

RØA BLIKKENSLAGERVERKSTED A/S
Tlf. 22 50 50 36
Mob. 906 58 634
Aslakv. 14 M, 0753 Oslo
Postboks 151 Røa, 0702 Oslo
E-post: r-blikk@online.no
Alt I blikkenslagerarbeid og taktekking
Medlem av Oslo Kobber- og blikkenslagerlaug

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

fagfolk til tjeneste

containere

AKTIV RYDDECENTRAL A·S

Postboks 20, Kjelsås - 0411 OSLO
Enebakkveien 50 - 0657 OSLO

Tlf. 23 30 35 00
Mobil 9300 1928

- Containerutleie
- Forhåndspris
- Bortkjøring
- Rydding

■ Containerservice

www.aktivryddecentral.no post@aktivryddecentral.no

elektroinstallatører

Visste du at du har ansvaret for det elektriske anlegget i boligen din?

Finn din nærmeste Sikringen-elektriker på www.sikringen.com eller ring tlf. 0 20 60

forvaltning

FORRETNINGSFØRSEL FOR BORETTSLAG, BOLIGSAMEIER, AKSJESELSKAP

Vi gir dere en fast pris som dekker de fleste behov innen: Felleskostnader, årsmøter, regnskap, offentlige oppgaver m.m.

I tillegg kan vi bistå med vedlikeholdsplan, god juridisk bistand og andre saker som styret synes kan være komplisert.

Våre salgsopplysninger til meglere er gode og tar vare på styrets ansvar i forbindelse med opplysningsplikt.

Besøk gjerne vår webside: **www.markedshuset.no**

Markedshuset Ars as, Fridtjof Nansens pl 9, 0160 Oslo.
Tlf: 23358900. Fax: 23358901. Mail: post@markedshuset.no

RING
UNNI T. JOHANSEN
TLF. 64908666
ELLER E-POST
unni.t.johansen@c2i.net

flekkfjerning/impregnering

VI DU VÆRE FLEKKFRI?

Vi impregnerer eventuelt renser flekker på SOFAER, TEPPER, DUKER, BILSETER etc.

Flekkfri AS
For mer info. ring
97 15 38 88 / 97 51 90 70

fuktproblemer

MUGGSOPP/ RÅTEPROBLEMER

Vi løser dine problemer

MAL CONSULT AS
Cato Oddsett dir. tlf. 900 88 104

Ensjøveien 14, 0655 Oslo
Tlf. 22 57 83 80. Fax. 22 57 83 99
E-post: post@malconsult.no -
www.malconsult.no

glassarbeid

Glassmester
Bilglassmontering
Glasshyller
Dusjvegger
Glassdører

Oslo Glass & Vindu AS
Lakkegata 55, 0187 Oslo
Tlf.: 22 08 17 80
www.osloglass.no

malertjenester

VILLAEIERE • BORETTSLAG • GÅRDEIERE

Andresen & Far MALERFIRMAET

VI UTFØRER ALLE TYPER MALINGSOPPDRAG

Kontakt oss for et gratis og uforpliktende pristilbud
www.maler.no
Servicetelefon: 907 71 728
Strømsveien 82. 2010 STRØMMEN

malertjenester

radonmålinger

TEST HUSET FOR RADON NÅ!

Tlf.: 95 12 93 66
F: 21 96 03 55

radonlab
www.radonlab.no

rør og rørleggerutstyr

rørkjøp **ALT INNEN RØRLEGGERARBEID:**

SERVICE, NYANLEGG, REHABILITERING OG ENØK

Vår kompetanse – Din trygghet!

Holmengata 28, 1394 Nesbru
Tlf. 66 84 54 80
www.wienoglie.no

Wien og Lie Rørleggerbedrift as

rør og rørleggerutstyr

Vi utfører alt av rørleggerarbeid

Raske rørleggere til riktige priser, med kunden alltid i fokus

TL

THOMAS LAND AS
Rørleggermester'n

Ringsveien 3-1368 Stabekk
Telefon: 67 11 33 20
Telefax: 67 11 33 21
firmapost@thomasland.no

rør og rørleggerutstyr

INGENIØR
KNUT LARSEN AS
aut. rørleggerbedrift
Alle typer rørlegger-arbeid utføres raskt og fagmessig
www.knutlarsen.no
info@knutlarsen.no
Tlf. 22 13 18 20
Sørkedalsv. 238, 0754 Oslo

stiger og stillaser

Innehaver: Bjørn Simonsen & Sønn a.s
AS STILLASER
Schleppegrellsgt. 7, 0556 Oslo
Lager Furuset 22 30 03 47
Fax. 23 12 23 91
Mobil 907 72 052 • Kjell Hausmann
hausmann@stillaser.no
www.stillaser.no
☎ 23 12 23 95 ☎

teknisk rådgivning

Hus med feil og mangler?

Besiktigelse med rapport av skader og mangelfullt arbeid

20% rabatt til alle medlemmer av Huseiernes Landsforening

Norsk Takst og Bygningskontroll As

Tlf. 924 09 600 • www.kontroll.as

skorsteinsarbeid

SKORSTEINSTETTING-SCHÄDLER AS
tømrermester murmester
EKSPERTER PÅ: SKORSTEINER - ILDSTEDER - SALG - RÅDGIVNING - UTFØRENDE
OSLO: 22950800 - KLØFTA: 63982040 - WWW.SCHADLER.NO

teknisk rådgivning

RÅDGIVER FOR HUSEIERE!
SKADEVURDERING
TILSTANDSVURDERING
EIESKIFTE MNIF
TAKSERING MNTF
Siv.ing.
E. Nordgreen a.s
Tlf. 22 49 55 00
post@nordgreen.no
Sørkedalsvn. 106, 0378 OSLO

Løs problemene før de oppstår, gode konstruksjoner er tingen!
Det vil alltid lønne seg.
• Våtrom • Terrasse
• Svømmebasseng
KfB
Kompetansesenteret for Byggkeramikk
Tlf. 90 05 17 10 Fax 22 49 42 94
Epost: tgaa@byggkeramikk.no
www.byggkeramikk.no

sopp (skadesopp)

Sopp, råte, fukt, mugg og insekter?
Nøytrale råd uten økonomisk interesse i sanering.
MYCOTEAM
Tlf: 22 96 56 77
Fax: 22 46 55 52
Forskningsveien 3b
Pb 5 Blindern 0313 Oslo
post@mycoteam.no
www.mycoteam.no

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

termografi

Problembolig?
Mer en 25 års erfaring med byggtermografering.
Termografi og Måleteknikk as
Nygårdsveien 5, 1454 Fagerstrand
Tlf: 66 91 69 49
e-post: oslo@termografi.no
www.termografi.no

kryssord

DEL AV EKTE-SKAP		LØSØRE / BILDE		PRONO-MEN		EURO-PÉER		SAM-LINGENE / ORDNE		FORBRY-TERE		SPRET-TER / IKKE		MOT-STANDER
TEMAER / PERSO-NALE						VALUTA / ORGAN				SEIERS-GUDINNE / HISSIG				
				MEDVIND				SUGE / LEVERE				LEVER / ILDSTED		
JEG / INSTRU-MENT														
			ANA-KORET / EGEN								TOKT			MOT-STAND
MÅLING / OFFISER		AVTALER / TALL		OSS / CIRKA		PEN	LAWREN-CIUM		TINN / SJARM		PER STK.	MESTER-SKAP		FYRTØY						
														EKSISTE-RER / NAPP			ENSOM / BOLIGEN			
PLANTE / HAST											HEST / KONKUR-RANSE					BROM		AVTREDE / ENSTEM-MIG		
				BYRÅ / PERSON-LIGHET			SE DETTE / ETTER-LIGNER			PÅ BYEN / AVTA		FERSK / JORDART			MUSIKK-FORM / NÅLETRE					
AV OG TIL / SKØY											PARTIK-KEL								HENDER	
		EN KHAN				MEN (MUSIKK)			PASSE				HUSDYR / HOLDE MÅL			STAT				
SKRIK / POP						BLOD-SUGER / K. NAVN					HÅN			NARRET						
		IRIDIUM		LABB					BANDE-LEDER	SVENSK BY / BANK						RETTS-BESTEM-MELSE				SESJON
TULL-BALL / HENSTÅ											PRONO-MEN			HÅLKE	SEIG / TYSK ELV OG BY					
				SKRAM-MEL				YTE / MANDEL			KRAFT-KAR		HA			ASTAT		SITTE TIL HEST / BLÅSE		
GLATT		REKKE				PUNG-DYR / FOSTRE														
				SUKKER						KLOKKE / FORUTSE			LEKER		ELEGANT / JOD					
GRØNN-SAK		HYLLE / SKJELVE					MYNT		UVITEN-HET / VIND							KUSTUS	BELGISK BY			
				FIRKANT										KRYR		A.-J. HEGREM 2007		NIKKEL		
TRE / KOM-MUNE				TVILE		STJELE / BYRÅ					TREG		KOM-MUNE / DRIKK					ORD / ELV		
							YTRE / GROV			GJENGI / NATRIUM						SLURK / FINT				TELLUR
OMKVED / TITTERE															ØRSTED			HELLIG		
					ARKADE								UTVI-DELSE AV VENE							

Kryssoroppgaven er laget av Aksel-Johan Hegrem.

LØSNINGSSETNINGEN ER:

Navn .....

Adresse .....

Postnr./Sted .....

Medlemsnummer .....

Svarene på oppgaven må vi ha senest 10. januar 2008.

Vi trekker tre heldige vinnere som får tilsendt hver sin flotte ryggsekk.

h&b 6-2007

Kan sendes ufrankert i Norge. Adressaten vil betale portoen.

Avtale nr. 140212/279 Omd.

Huseiernes Landsforbund
Sentrum
0109 OSLO

Løsningen på kryssordoppgaven i Hus & Bolig nr. 4 var "Inngangsdøren kan være et lite kunstverk og en stor kulturskatt." Ryggsekk sendes til Kjell Weber, Slemmestad, Arnfinn Adolfsen, Sandnessjøen og Rønnaug F. Haugødegård, Fåvang.

Vinnerne av kryssordoppgaven i nr. 6 presenteres i nr. 1 2008.

Distriktsrepresentanter

OSLO OG AKERSHUS
SOGN OG FJORDANE
Fred. Olsensgate 5, 0152 Oslo
Telefon 22 47 75 00
Telefaks: 22 41 19 90
E-post: post@huseierne.no

ØSTFOLD SØR
Solveig Meum
Kirkebrygga 2-4
Boks 22, 1601 FREDRIKSTAD
Telefon 69 30 70 81
Telefaks 69 31 99 25
Mobil 90 77 88 51
ostfold-s@huseierne.no

ØSTFOLD NORD
Lars Erik Guttulsrød
Midtveien 1
1526 Moss
Telefon 911 15 260
ostfold-n@huseierne.no

HEDMARK
Egil Lauritzen
Torggt. 73
Boks 462, 2304 HAMAR
Telefon 62 52 31 35
Telefaks 62 53 35 25
Mobil 91 17 52 25
hedmark@huseierne.no

OPPLAND
Werner Forr Nystuen
Spinneriveien 7
2615 LILLEHAMMER
Telefon 61 25 79 00
Telefaks 61 26 01 30
oppland@huseierne.no

BUSKERUD NORD
Øivind A. Tandberg
Stangsgate 7
3510 HØNEFOSS
Telefon 32 11 44 55
Telefaks 32 11 44 51
Mobiltlf. 90 14 89 88
buskerud-n@huseierne.no

BUSKERUD SØR
Fred-Ivar Myrseth
Boks 83
3475 SÆTRE
Telefon 32 79 28 79
Fax 32 79 28 81
Mobiltlf. 91 78 52 72
buskerud-s@huseierne.no

VESTFOLD
Olav Vilnes
Storgt. 41
Postboks 130
3110 TØNSBERG
Telefon 33 30 76 90
Telefaks 33 30 76 85
vestfold-n@huseierne.no

TELEMARK
Sigurd Magnussen
Langmyrvegen 16
3748 SILJAN
Telefon 35 94 21 97
Telefaks 35 94 21 97
Mobil 91 19 43 21
telemark@huseierne.no

AUST-AGDER
Tom A. Sørensen
Bendiksklev 14
Boks 98, 4801 ARENDAL
Telefon 37 02 42 12
Telefaks 37 02 70 42
Mobil 91 13 49 38
aust-agder@huseierne.no

VEST-AGDER
Espen Solum
Rådhusgt. 39
Boks 167, 4662 KRISTIANSAND
Telefon 97 53 90 00
Mobil 90 74 66 77
vest-agder@huseierne.no

ROGALAND SØR
Erik Jarlsby
Haakon VIIs gt. 8
4005 STAVANGER
Telefon 51 53 99 57
Telefaks 85 03 62 82
Mobil 90 12 78 33
rogaland-s@huseierne.no

ROGALAND NORD
Knut Magnus Haavik
Haraldsgate 94
Boks 490, 5501 HAUGESUND
Telefon 52 70 05 30
Telefaks 52 70 05 33
rogaland-n@huseierne.no

HORDALAND
Olaf Bryner
Fortunen 7
Boks 885 Sentrum
5807 BERGEN
Telefon 55 36 11 59
Telefaks 55 36 11 51
Mobil 90 77 37 32
hordaland@huseierne.no

SUNNMØRE
Wegard Fladmark
Keiser Wilhelmsgate 34
Postboks 73 Sentrum
6001 ÅLESUND
Telefon 70 10 00 50
Telefaks 70 00 10 51
Mobil 92 64 65 00
sunnmore@huseierne.no

ROMSDAL
Magne Otterholm
Hamnegaten 47
Postboks 257, 6401 MOLDE
Telefon 71 19 10 70
Mobil 92 60 69 28
romsdal@huseierne.no

NORDMØRE
Eivind Sylthe
Nedre Enggt. 8
Boks 570, 6501 KRISTIANSUND
Telefon 71 56 63 66
Telefaks 71 56 63 60
Mobil 90 91 40 49
nordmore@huseierne.no

SØR-TRØNDELAG
Per Risvik
Olav Tryggvasonsgt. 5, 3.etg.
7011 TRONDHEIM
Telefon 73 50 39 39
Telefaks 73 50 31 05
Mobil 90 91 52 10
sortrondelag@huseierne.no

NORD-TRØNDELAG
Inger J. Dehli
Kongensgt. 19 Nordsia
Boks 4009, 7726 Steinkjer
Telefon 74 15 09 00
Telefaks 74 15 09 01
nordtrondelag@huseierne.no

NORDLAND
Arnstein Antonsen
Storgata 23
Boks 817, 8001 BODØ
Telefon 75 54 94 50
Telefaks 75 54 94 40
Mobil 92 80 62 84
nordland@huseierne.no

TROMS
Dagfinn Strønstad
Grønnegata 37-39, 3.etg.
Boks 90, 9251 TROMSØ
Telefon 77 67 33 00
Telefaks 77 60 51 01
Mobil 97 75 60 96
troms@huseierne.no

FINNMARK
Tor E. Farstad
Myrveien 11 D
Boks 1290, 9505 ALTA
Telefon 78 44 03 96
Fax 78 44 03 96
Mobil 91 17 51 60
finnmark@huseierne.no

Medlemsfordeler

1

Gratis juridisk, teknisk og økonomisk rådgivning

Som huseier styres du av en jungel med lover og paragrafer. Som medlem tilbyr Huseiernes Landsforbund deg gratis juridisk, teknisk og økonomisk rådgivning.

- Juridisk rådgivning, ring 22 47 75 07 mellom kl. 09.00 - 16.00
- Teknisk rådgivning, ring 22 47 75 24 mandag - fredag kl. 08.30 - 16.00

2

Rabatt på forsikringen din

Som medlem får du:

- 10% rabatt på villa-, fritidsbolig- og hjemforsikring
- 10% rabatt på bil
- 10% rabatt på båtforsikring
- 5% rabatt på Europeiske Reiseforsikring
- Spesialtilbud på innboforsikring

I tillegg kan du få mellom 8% og 20% rabatt dersom du er if Pluss-kunde. Ring 0 24 00.

3

Billigere bensin, diesel, fyringsolje og parafin

Bensin og diesel 25 øre/l Trumfbonus.

Ring Trumf-telefonen 815 33 023.

- Med Shell Scala Card kredittkort vil du få totalt ca. 34 øre pr. liter i bonus (inkl. HL og standard Trumfbonus). Total bonus er avhengig av pumpepris. Ring Shell Scala Card tlf. 815 00 201
- Parafin og fyringsolje 30 øre/l HL-rabatt som fratrekkes ved kjøpet.

Ring Shell tlf. 800 SHELL (800 74355).

4

Medlemstilbud på boligalarm

Grunnpakke med innbrudds- og brannalarm ferdig installert for kr 790,- (ord. kr 1990,-).

Flere alarmkomponenter, se huseierne.no.

Mnd. prisen er kr 299,- (ord. kr 349,-) uavhengig av størrelsen på boligalarmen.

Alarmen er tilkoblet Hafslunds alarmstasjon 24 timer i døgnet, slik at du alltid kan føle deg trygg.

For mer informasjon og bestilling se huseierne.no, kupong i Hus&Bolig eller ring Hafslunds kundesenter på telefon 09111.

5

Rabatt på el-utstyr

Du får 500 kroner i rabatt på Sikringens el-sjekk av din bolig, 10% rabatt på elentreprenørens ordinære timepris og 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 www.sikringen.com

6

Lavere strømutgifter

Husholdningskunder får lavere strømregning hos Hallingkraft AS. 1,25 øre pr. kWh i rabatt på fast og flytende pris.

Ring 32 08 66 00.

www.hallingkraft.no

7

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 skadetaksering
- 10% rabatt på skjønn
- 10% rabatt på tomtetakst

hos utvalgte medlemmer i Norges TakseringsForbund

Mer informasjon finner du på www.huseierne.no eller ring HLs sentralbord.

8

Innemiljøsjekken setter mennesket i fokus

- Spesialister fra Anticimex kommer hjem til deg for å sjekke innemiljøet, og mulige årsaker til dårlig innemiljø
- Det foretas hulltaking i vegger og gulv i innredet kjeller for å sjekke om det finnes mugg og råte
- Kontroll av kjeller, bad, kjøkken og soverom
- Radontest
- Innemiljørapport med eventuelle utbedringstiltak

Medlemspris kr 2.950 (spar kr 1.000)

Ring 21 02 49 98 eller innemiljo@huseierne.no

9

Spar inntil 1.800 kroner første året på boliglånet ditt

Spar inntil 1.800 kroner allerede første året ved å finansiere boligen din hos Eiendomskreditt.

Som medlem i HL vil du spare ordinært etableringsgebyr på 1.000 kroner. I tillegg får våre medlemmer som har boliglån i Eiendomskreditt hvert år en andel av rentene i retur på inntil 800 kroner.

Ring 55 33 27 00 eller www.eiendomskreditt.no for mer informasjon.

10

Rabatt på radonmålinger

- 20% rabatt på sporfilm
- 10% rabatt på inspeksjon

Tlf. 951 29 366 eller www.radonlab.no

Gratis råd og veiledning tlf. 926 60 960 tirsdag til fredag mellom 13.00 - 15.00 eller e-post: huseierne@radonlab.no

11

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 22 96 56 38 eller besøk www.mycoteam.no.

12

Gratis veiledning om våtrom

Gratis veiledning hos Fagrådet for våtrom.

Send en e-post til post@ffv.no eller for mer informasjon www.ffv.no.

Rabatt på våtromshåndboken: Figursamling om våtromsnormen.

Bestilles direkte i HL-butikken, eller på tlf. 22 47 75 00

13

Rabatt på sopp-, råte- og insektforsikring

Som medlem i HL får du følgende rabatter på ordinær pris hos Norsk Hussopp Forsikring ved direkte tegning av polise:

Villa -15%, Fritidsbolig -15%, Gårdeier -10%.

Ring 22 28 31 50.

14

Rabatt på varmepumper og luftrensere

- Forhandlere over hele landet
- HL-rabatt 10% (ikke på installasjon)
- DAIKIN varmepumper og luftrensere
- Panasonic og LG varmepumper

Mer informasjon om produkter og forhandlere finner du på: www.daikin.no og www.bauer-energi.no.

15

Medlemsbladet hus&bolig

- gratis 6 ganger pr. år

Som medlem får du tilsendt vårt eget magasin, Hus&Bolig, 6 ganger pr. år.

I tillegg får du medlemspris på utleiekontrakter.

HL092007

Vervepremier!

Verv en venn...

... og få et brannteppe eller en turkopp med førstehjelpsutstyr.

Stainless steel termokopp med håndtak og egen beholder som inneholder saks, bandasje, sår-serviett, teip og plaster.

Brannteppe 1x1 meter - bør finnes i ethvert hjem (godkjent BN EN 1869 standard)

KLIPP UT OG SEND INN!

Ja, jeg ønsker å verve

Medlemskapet koster kun kr 430,- pr. kalenderår

Nytt medlem

Navn:	Født:
Adresse:	Tlf. priv:
Postnr./-sted:	Tlf. arb.:
E-post:	Mobil:

H&B 0507

Vervet av

Navn:	
Medlemsnr.	

Vervepremie (kyss for ønsket premie)

- ☐ Brannteppe
- ☐ Turkopp m/førstehjelpsutstyr
- ☐ Gavekort på kr 150,-

Som medlem av Huseiernes Landsforbund er jeg innforstått med at medlemsregisteret kan stilles til disposisjon for forbundets samarbeidspartnere.

Huseiernes Landsforbund
Svarsending 0078
0090 Oslo

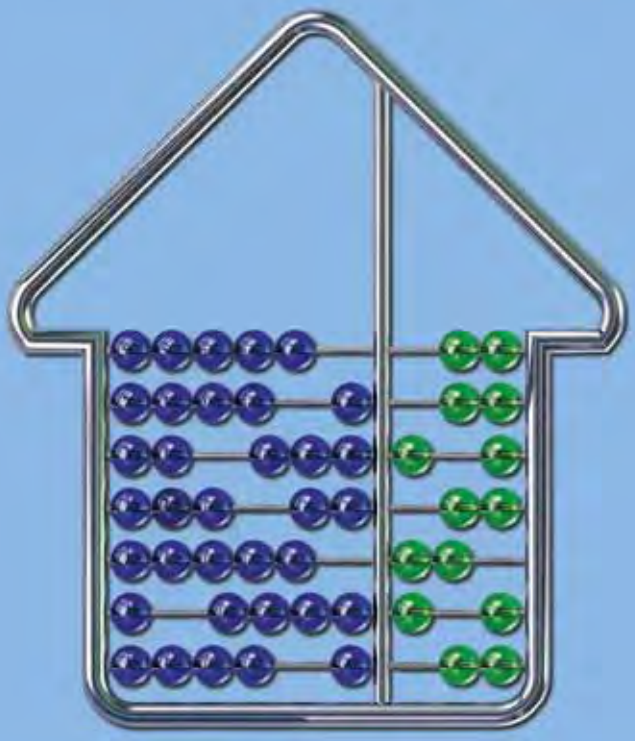
HUSEIERNES LANDSFORBUND
Fred. Olsens gt. 5 - 0152 Oslo
Telefon 22 47 75 00 - Telefaks 22 41 19 90
E-post: post@huseierne.no - www.huseierne.no

B-blad

Returadresse:
Huseiernes Landsforbund
4896 Grimstad

NÅ TAR VI REGNINGEN

på medlemskapet i HL og fjerner gebyrene



Nå gir vi alle våre boliglåntakere gratis medlemskap i Huseiernes Landsforbund. Er du allerede medlem, tar vi regningen fra neste år. Medlemskapet gir deg mange fordeler. Du slipper etableringsgebyr. Fra neste år sløyfer vi også termingebyret og fremstår som en gebyrfri långiver. I Dagens Næringslivs rentebarometer hadde vi beste rente på boliglån i perioden 1999-2006. Ta kontakt for en uforpliktende samtale. For mer informasjon: www.eiendomskreditt.no

Eiendomskreditt
Bare gode lån

Eiendomskreditt Postboks 143 Eidsvåg | 5876 Bergen | Tlf: 55 33 27 00 | E-post: post@eiendomskreditt.no | www.eiendomskreditt.no