hus&bolig
2 • 2012
kroner 49,-

Stavanger avskilter boliger

Må Stine flytte?

Strenge krav ved utleie

Se hva som kreves

Gammelt eller vedlikeholdsfritt?

Spøkelser kan stoppe salget

Mye kan repareres

Gode råd om garasjer

8430_c innhouse N

Med If Superforsikring får du leiebil som er akkurat like stor som din egen.

Når hele familien er klare for tur er det bare ett ord som passer når bilen ikke starter: nedtur. Hvis ikke du har vår Superforsikring på bil da. Den er nemlig akkurat det den høres ut som: En super forsikring. Det betyr blant annet at du får leiebil som er akkurat like stor som din egen bil. Og at du kan beholde den så lenge du trenger det.

Ikke koster en Superforsikring så mye heller. Som medlem i HL får du dessuten 10 % rabatt på bilforsikring hos oss. Send registreringsnummeret ditt på SMS til 02400 så gir vi deg en pris på hva Superforsikring vil koste nettopp deg. Kanskje blir det en real opptur?

if...

www.if.no
Telefon 02400

I samarbeid med:

HUSEIERNES LANDSFORBUND

Rolig, vi hjelper deg.

2-2012

nyheter

8 Spøkefullt alvor på Vinstra
13 Politiet fanger for få tyver
17 "NAF-test" for boliger rett rundt hjørnet
18 Energiattest for selgers regning
21 Billig byggekontroll kan bli dyr

aktuelt og nyttig

24 Downlights: Farefull og problematisk belysning
29 Møbler med historie kan repareres
36 Garasjen: Tenk bruk før utseende
41 Latterlige eller lettfattelige parkeringsregler

fokus på utleie

54 Strenge krav ved utleie
58 Rydder opp
62 Trygg og godkjent bolig

juss

66 Ved utleie: Radonmåling må dokumenteres
68 Gode råd ved kjøp av ferdighus
71 Reserver deg mot hvitevarefeil

enøk

75 Kakkelovnen: Effektiv teknologi i sjarmerende innpakning

tema: hytte og fritidsbolig

87 Fra Tvergastein til Hafjell-toppen: Arkitektur i fjellet
93 Gammel sjarm ved Mjøsa
99 Mal hytta i regnvær
104 Late hyttedager

faste spalter

5 Leder: Begrens adgangen til å skrive regning med gaffel
6 Peter Batta har ordet
46 Sett & hørt
50 Hus & Bolig spør: Christian Ringnes
80 Taletrengt?
111 Nytt på markedet
118 Medlemsnytt
129 Kryssord

STAVANGER AVSKILTER BOLIGER: Vinduene i den nyoppussede leiligheten Stine Eide Halleraker og Andreas Westerheim leier er for små. Hvis eieren ikke utbedrer dette innen kort tid, må paret flytte. Foto: Barbro Fauske Steinde.

13 *INNBRUDD: Politiet fanger for få tyver, mener riksrevisor Jørgen Kosmo.*

41 *COWBOYBRANSJE: Geir Arnesen er oppgitt over de mange og uforståelige parkeringsreglene i borettslag og sameier, samt håndhevingen av dem. Foto: Dag Erik Kongslie.*

HYTTE OG FRITIDSBOLIG: Vedlikeholdsfrie materialer og arkitektur i fjellheimen er noe av det du kan lese om i temaseksjonen. Foto: Woody35

75 *VARM DAME: Kakkelovnen Julie er en god investering hvis du vil fyre med ved.*

DAIKIN
altherma

ERSTATT DIN OLJEFYR MED ALTHERMA HT

DAIKIN ALTHERMA HT

er en komplett løsning for varmtvann og oppvarming. Daikin leverer markedets eneste to-trinns varmepumpe som gir vann til oppvarming med en temperatur opp til 80 °C – uten bruk av elektrisk tilleggsvarme. Daikin Altherma HT er en skreddersydd løsning for deg som vil benytte eksisterende radiatorer. Bytt ut din oljefyr med en miljøvennlig og energisparende varmepumpe!

- **HØYTEMPERATUR LUFT-TIL-VANN VARMEPUMPE**
- **GIR VARMTVANN OPPTIL 80°C**
- **BEHOLD DINE EKSISTERENDE RADIATORER**
- **INVERTER GIR HØY VIRKNINGSGRAD**
- **EUS MILJØBLOMST FOR BESTE PRODUKT**

Anbefalt av:

HUSEIERNES LANDSFORBUND

FRIGANOR as

tlf: 23 24 59 50 / www.daikin.no

Begrens adgangen til å skrive regning med gaffel

Noen og hver har opplevd å få en parkeringsbot under viskeren. Tove Fevang og Geir Arnesen, som Hus & Bolig skriver om i denne utgaven, fikk 800 kroner i avgift fordi de besøkte sønnen to dager på rad. Ifølge parkeringsreglementet i sameiet måtte det gå 48 timer mellom hver gang man satte fra seg bilen på gjesteparkeringen selv om man parkerte på lovlig oppmerket plass – uavhengig av om han eller hun kjørte bilen.

Sameier og borettslag kan selv definere parkeringsreglene sine. De kan også engasjere parkeringsselskaper til å håndheve dem. Svært ofte ønsker man en løsning som ikke påfører beboerne ekstra utgifter. Derfor velger mange sameier og borettslag såkalte nullkontrakter. Det betyr at de slipper å betale parkeringsselskapet for å gjøre jobben sin. Parkeringsselskapets inntekter bestemmes utelukkende av antall bøter de skriver ut. Jo høyere gebyr og jo flere bøter, desto større inntekter.

Nullkontrakter er foreløpig ikke forbudt, men ingen nullkontraktfirmaer er medlem av bransjeorganisasjonen Norpark eller Parkeringsklagenemnda. Det er derfor svært vanskelig å klage på en bot fra disse selskapene. Noen av dem er enkeltmannsforetak, og mange har i tillegg samarbeid med inkassobyråer. Unnlater man å betale i påvente av en klagebehandling, kan det bli ekstra dyrt. Det overrasker oss ikke at det nettopp er disse selskapene som tøyer grensene oftest og har flest konflikter. Overtrampene er nemlig mange. En parkeringsvakt ble eksempelvis tatt for å ha jukset med fotobevis. Han skrudde frem klokkeslettet på kameraet når han tok bilder og kunne dermed "bevise" at bilene hadde stått for lenge på samme plass.

Hus & Bolig oppfordrer styremedlemmer i borettslag og sameier å gå gjennom reglementene sine og revurdere avtalene de har med parkeringsselskapet. Er reglene urimelige eller uforståelige, mister vi lett respekten for dem. Velg også parkeringsselskaper som er medlem av Parkeringsklagenemnda. Da får begge parter i en konflikt mest sannsynlig en rettferdig gjennomgang.

Samferdselsdepartementet må også komme på banen. I syv år har de jobbet for å få på plass et felles regelverk om parkering og adgangen til å utstede gebyrer, men ennå er ingen løsning i sikte. Nullkontrakter og utskriving av bøter på provisjonsbasis må forbys. Størrelsen på gebyrene bør også reguleres.

Foto: Berit Roald, Scanpix

Nina Granlund Sæther
ngs@huseierne.no

hus&bolig
2 • 2012
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.hus-bolig.no
e-post: husogbolig@huseierne.no

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

Medlemsskap Huseiernes Landsforbund: kr 460,-

Utkommer med 6 nr. i 2012
ISSN 0333-3329

Medlem av Den Norske Fagpresses Forening
Opplag 1.halvår 2011: 197 130
Opplagskontrollert av Fagpressens mediekontroll
Fagpressen F OPPLAGSKONTROLLERT

Forsidefoto: Barbro Fauske Steinde, Einar Aslaksen, Solfrid Sande og Bjørn Rørslett / Scanpix.

Annonser: HSmedia
Britt Fossum - 62 94 69 03
bf@hsmedia.no
Hilde Holtekjølen - 62 94 69 74
hh@hsmedia.no

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

Peter Batta har ordet:

Flere slipper eiendomsskatt

Så langt har 2012 vært svært spennende, og flere nye aktiviteter er på trappene i Huseiernes Landsforbund. Det hele startet med at Bergen avviklet eiendomsskatten for boliger og fritidseiendom fra nyttår, noe vi feiret med brask og bram. På festmøtet i Hotell Norge den 26. januar var over 300 medlemmer til stede, sammen med ordfører Trude Drevland og finansbyråd Liv Røssland. Det er nå 12 prosent færre boligeiere i Norge som betaler eiendomsskatt i forhold til i fjor. Fire av ti boligeiere bor i kommuner med eiendomsskatt, mens seks av ti boligeiere slipper denne umoralske dobbeltskatten.

Vi hadde bare så vidt avsluttet feiringen i Bergen før vi i slutten av januar lanserte HLs første markedsrapport. Rapporten er en kvartalsvis analyse av aktuelle sider ved bolig- og eiendomsmarkedet, og vi lager den sammen med utredningsselskapet NyAnalyse as. Temaet i den første utgaven var "Arbeidsinnvandring fra Sør-Europa – boligmarkedet i urolige tider". Rapporten fikk en hyggelig mottakelse og jeg var både i TV2s Nyhetskanalen og i NRKs nyhetsstudio og presenterte dens viktigste konklusjoner.

ROS gir BATTA denne gangen til de finanspolitiske talsmennene for de fire ikke-sosialistiske partiene; Christian Tybring-Gjedde (Frp), Gunnar Gundersen (H), Hans Olav Syversen (Krf) og Borghild Tenden (V). Disse har nemlig satt fokus på unge førstegangsetablereres problemer med å komme inn på boligmarkedet. I Dokument 8:1 S (2011-2012) har de oversendt forslag til regjeringen om å gjøre forbedringer av ordningen med boligsparing for ungdom (BSU).

De borgerliges forslag ble behandlet i Stortingets Finanskomite i midten av februar. Til denne høringen utarbeidet også vi i HL et notat hvor vi beskrev svakhetene ved dagens BSU-ordning, særlig etter at kravet til egenkapital ble hevet til 15 prosent for å få boliglån i bankene.

Vi håper nå at i alle fall Arbeiderpartiet vil støtte disse forslagene i regjeringen, slik at BSU-ordningen kan forbedres snarest mulig. Vår konklusjon til finanskomiteen var følgende: "På grunn av mangeårig etterslep ville det være i tråd med den faktiske boligprisutviklingen å øke den årlige sparerammen til kr 50 000 og samlet ramme til kr 400 000, gjerne med virkning fra 1. juli 2012."

I alle fall fortjener de fire borgerlige politikerne ros for å ha tatt opp saken i finanskomiteen.

p.batta@huseierne.no

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

HL med eget TV-program

Helt siden starten på året har lokalene i HL til tider sett ut som et filmstudio. Vi har nemlig holdt på med TV-opptak til 12 sendinger som skal gå på TV8 på onsdager.

Sendingene er lagt opp som gode råd for huseiere: Kjøp og salg av bolig, utleie, hvordan avdekke og unngå radon, hvordan skal man handle strøm på en gunstig måte og liknende temaer. TV8 har full dekning i Oslo, Akershus, Buskerud og Østfold og kan også fanges opp på enkelte sendere andre steder i landet. Alle innslagene som HL er med på å produsere blir for øvrig lagt ut på vår hjemmeside www.huseierne.no, som er tilgjengelig for alle.

Vårt landsmøte skal avholdes i begynnelsen av juni. Rundt 120 delegater fra hele Norge vil da velge nytt styre og vedta årsberetninger, regnskaper og budsjetter for kommende år. Det mest spennende tror jeg likevel blir diskusjonene om og vedtaket av nytt arbeidsprogram for 2012-2014. Vi har aldri tidligere mottatt så mange innspill som i år! Styret bruker nå mye tid på å behandle og prioritere forslagene.

Peter Batta er administrerende direktør i Huseiernes Landsforbund.

Foto: Rikke Åserud

Radonaksjon

Vi vet alle hvor kreftfarlig radongass i grunnen er, dersom den overstiger visse nivåer. Derfor vil vi i løpet av året lansere en radonaksjon for våre medlemmer. Dette for å kartlegge om du har høyere gasskonsentrasjon enn det som er forsvarlig. Vi vil også presentere metoder for hvordan man skal kunne begrense gassnivået i boligen, der dette er et problem. Det kommer vi tilbake til om noen måneder.

Atter en gang vil jeg takke våre medlemmer for rask innbetaling av årskontingenten! For å vise vår takknemlighet vil vi også i år sende 50 Brusletto jaktkniver og 50 lommebøker i gave til medlemmer som har betalt kontingenten sin innen utløpet av april.

Peter Batta

p.batta@huseierne.no

RIS fra Batta skal feieren i Larvik ha. Han deler ut lapper i folks postkasser og varsler at han kommer. Det er bra, for huseiere vil også ha orden på sine piper. Ingen vil oppleve pipebrann. Ingen vil utsette seg og sine nærmeste for brannfare, dårlig trekk i pipa eller andre problemer med husets røykpiper. Risen skyldes at en huseier bare fikk to dagers varsel og beskjed om å være tilstede mellom 1130 og 1400. Huseieren hadde ingen mulighet til å stille på feierens tidspunkt og ringte gjentatte ganger på et mobilnummer som var oppgitt for å si fra at tidspunktet ikke passet. Ingen svarte. Ingen tok heller kontakt igjen.

En annen huseier måtte flytte trinnene på taket til den andre siden av pipa før feieren var villig til å gjøre noe. Huseieren gjorde som feieren ba om. Siden har ingen hørt fra ham. For en tid siden ble det avslørt at den feieren som Asker og Bærum hadde engasjert fikk betalt for antall varsler om feiing, ikke for antall gjennomførte feiinger. Vi vet ikke om det er slik i Larvik kommune, men vi ville ikke bli overrasket.

Selv om mindre enn fem prosent av husbrannene i Norge har sin årsak i ildsted og pipe, er konsekvensene av brann store. Feierens jobb er viktig. Brann tar liv og legger store verdier øde. Hvordan kan feieren da gjøre alt for å unngå å gjøre jobben sin når han selv sier den er så viktig, og vi er enige med ham? *p.batta@huseierne.no*

Spøkefullt alvor på Vinstra

I Nord-Gudbrandsdal tingrett skal det avgjøres om spøkelser er gyldig grunn til å heve et boligkjøp. Får kjøperen av huset medhold, og dommen blir stående, kan dette få enorme konsekvenser for eiendomsbransjen.

TEKST: **DAG ERIK KONGSLIE** FOTO: **BARBRO FAUSKE STEINDE**

Advokat Werner Forr Nystuen

Partene strides om det spøker eller ei. Kjøper hevder å ha fått vite i ettertid at huset i Vinstra, som er bygget på 50-tallet, er hjemsøkt av spøkelser. Han nekter å betale og gjennomføre boligkjøpet, fordi han mener dette var relevant informasjon han hadde krav på. Selger på sin side tror ikke på spøkelser og har saksøkt kjøper for ikke å gjøre opp sine forpliktelser.

Advokat Werner Forr Nystuen representerer selger og saksøker, som ikke har fått utbetalt pengene for boligsalget.

– Hun synes dette er temmelig absurd. Spøkelser finnes ikke. Vi har også et vitne som har bodd i dette huset i halvannet år, og han sier han aldri har sovet bedre i noe annet hus. Skulle vi tape denne saken blir det som at det norske rettsvesen innrømmer at spøkelser kan finnes, sier advokaten.

På den andre siden representerer advokat Jan Kjetil Brekken kjøper av huset. Også her har de et vitne, men med en helt annen historie å fortelle.

– Min klient føler ubehag ved å ha kjøpt en bolig med dette ryktet. Vi mener det er vesentlig informasjon som burde fulgt med ved salget. Vårt vitne kan bekrefte å ha vært i kontakt med spøkelset, sier han. Kjøpers vitne fikk føle spøkelsets nærvær ved at det blant annet skal ha lagt seg over henne i sengen og holdt henne nede.

Retten har ikke vært på befaring.

Dom i saken faller ca. 20. mars. Tingrettens avgjørelse kan ankes til lagmannsretten. Det er normalt en måneds ankefrist på saker avgjort av tingretten. Lagmannsretten kan nekte å behandle anken hvis dommerne enstemmig mener at den ikke vil føre frem.

RELEVANT? Retten skal ta stilling til om kjøperen har krav på informasjon om paranormal aktivitet. Skal overnaturlige hendelser telle som relevant informasjon?

Finn Tveter

Fullstendig krise

Daglig leder Finn Tveter i Norges Eiendomsmeglerforbund sier at det er fullstendig krise dersom kjøper skulle vinne gjennom i denne saken. Han har vært borti flere saker hvor avhendingsloven er sentral, men aldri noe slikt som dette.

– Først og fremst er jeg overrasket over at retten ikke har avvist dette før det i det hele tatt ble brukt ressurser på en slik sak. Det finnes ikke et snev av en mulighet for at retten vil godkjenne paranormale aktiviteter som gyldig grunn for å heve et kjøp. Skulle dette skje vil vi få et eiendomsmarked uten noen som helst troverdighet, hvor ubeviselige årsaker kan være nok til å trekke seg fra et boligkjøp. Da vil det være umulig å selge bolig trygt i fremtiden, sier Tveter.

– Dessuten er det ingen dommer ved sine fulle fem som vil finne på å si at dette er en mangel. Jeg merker at jeg blir irritert bare ved tanken på denne saken, som bare fortoner seg som pinlig, sier han.

Eiendommer med historie

Hus & Bolig har tidligere skrevet om å selge boliger med historie. Da omtalte vi en sak der kjøper fikk hevet et boligkjøp fordi det ikke var opplyst om at det få år i forveien var utført et trippeldrap. Retten ga saksøkte medhold i at det var en mangel ved boligen, og i selve dommen heter det at mangelen representerer "et fravær av muligheten til å oppnå trivsel i boligen." Advokat Tom Troberg fulgte saken nøye.

– Domstolene synes å vektlegge at dette drapet var spektakulært. Men det er vanskelig å si akkurat hvor grensen for slike ting går. De fleste vil vel være enige i at drap er dramatisk, uansett hvor mye medieoppmerksomhet det får, og selv om det "bare" skulle være en person som ble drept, sier han. Samtidig påpeker han at det også kan bety at du som selger kan gjøre lurt i å informere om overnaturlige ting, fordi mange lar seg påvirke av paranormal aktivitet og okkultisme.

– Avhendingsloven er ganske generell. Når man ser litt objektivt på det handler denne saken egentlig om hva kjøper har rett til å vite om. Skal overnaturlige hendelser telle som relevant? Det er veldig interessant at dette kommer opp og jeg er overbevist om at hele bransjen er spent på hva utfallet blir, sier leder for NITO-takst, Kai-Haftor Olsen, som ikke frykter noen store forandringer for takstbransjen.

– Takstmenns oppgave er å avgjøre salgbarhet basert på boligens tekniske tilstand. Jeg vil neppe karakterisere paranormal aktivitet som en teknisk tilstand. Det kan verken måles eller gjøres rede for. Ei heller tar vi høyde for andre handlinger som har skjedd i en bolig. Det er ikke takstmannens oppgave, sier Olsen.

Må ha et skille

– Det må være et skille mellom paranormal aktivitet og reelle handlinger som har skjedd, sier Tveter.

– I tilfeller hvor det har skjedd et trippeldrap i et hus eller andre bestialske handlinger, skal dette opplyses om. Dette er fysiske ting som har skjedd i huset, som ofte er allment kjent, og som kan påvirke trivselen for de som kjøper. Rinnanhuset i Trondheim er et godt eksempel, og det er også Orderud gård. Men ikke alle tilfeller er like kjent

Manglande opplysning om eigedomen

"Eigedomen har mangel dersom kjøparen ikkje har fått opplysning om omstende ved eigedomen som seljaren kjente eller måtte kjenne til, og som kjøparen hadde grunn til å rekne med å få. Dette gjeld likevel berre dersom ein kan gå ut i frå at det har verka inn på avtala at opplysning ikkje vart gitt."

Avhendingsloven § 3-7

og da bør man opplyse om dette før et salg, sier han.

– Fortsatt kjøper de fleste bolig i sitt eget nabolag, og da er gjerne informasjonsflyten grei. Men når det flytter inn nye folk i et nabolag kan man fort miste oversikten, sier han.

Flere av naboene Hus & Bolig har vært i kontakt med bekrefter at huset har en kjent historie om at det spøker.

– Jeg selv tror ikke på slikt, men alle i bygda vet at huset er gjenstand for spøkelser, sier Axel-Petter Kongslie.

Han får støtte av Steinar Roven som bor like ved.

– Ja, at det spøker der er kjent. Det skal visst være ei elgbikkje, en mann og ei dame som går igjen i huset, sier Roven.

Trenger ikke spøke for alle

Allikevel trenger ikke dette bety at selger har visst om aktiviteten i huset. Det sier medium Wenche Tømmervik, som også driver med rensing av hus. Hun er tvilende til at et spøkelse har lagt seg oppå vitnet.

– Alle forestillinger om onde ånder som vil gjøre deg vondt er overtro. Spøkelser legger seg ikke oppå deg på den måten. De har ikke kropp og kan ikke gjøre noe fysisk. Det man opplever i et hus er energi. Noen er mer mottakelig for slikt enn andre. Huseier kan godt ha bodd der uten selv å merke noe som helst, sier Tømmervik, som mener husrensing kan løse problemet.

Hun forklarer at energien virker som følelsen man får når man kommer inn i et rom hvor noen har kranglet.

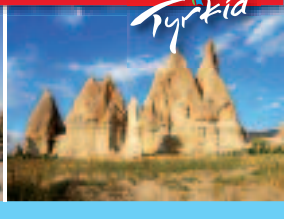
– Dette har sikkert de fleste kjent på en eller annen gang. Da henger det en energi i rommet som trykker stemningen. Det kan være fra forskjellige hendelser som har skjedd i rommet, eller energien kan komme fra en person som ikke vil slippe seg selv av gårde. Energien kan komme fra mange forskjellige steder, men den er selvfølgelig aldri ond selv om den kan føles ubehagelig, sier Tømmervik. *dek@huseierne.no*

GHOSTBUSTER: Må takstmenn og eiendomsmeglere i fremtiden ha en app på mobilen som avslører eventuelle spøkelser?

En uke kombinasjonsreise Kultur i Kappadokia og tyrkisk riviera

SPESIALTILBUD FOR LESERE AV HUS & BOLIG:
En ukes kombinasjonsreise til Kappadokia og de fantastiske strendene på den tyrkiske rivieraen for 2 personer i 4- og 5-stjerners hoteller.

Vi flyr fra Oslo, Bergen, Trondheim, Kristiansand og Stavanger!



Har du gått glipp av vårt verdifulle reisebilag?
Du kan også booke online med rabattkode HB212!
BESTILL NÅ PÅ WWW.OSKA-TRAVEL.NO

RGF Reisegarantifondet rgf.no

oska-travel

Plannja
Løft blikket

Ferskpresset platetak i stilren design.

Nærprodusert tak fra Plannja
plannja.no

Produkt:
Plannja Modern

Opprinnelse:
Naturlige råvarer, helt resirkulerbar.
Produsert i Joutseno, Finland.
Nordisk farge PL 10 Grafittgrå.

Beskrivelse:
For Plannja blir det karrige nordiske landskapet en inspirasjonskilde til design. Her ser du Plannja Modern, vår nærproduserte takprofil som tilbys komplett med møne, gavl og takfot. Tynnplaten er belagt med Hard Coat og selges i sju valgfrie farger via en byggevarehandel nær deg. Les mer om Modern på plannja.no eller les av QR-koden med din smartphone.

Politiet fanger for få tyver

Dersom det blir innbrudd i huset ditt, er det liten sjanse for at politiet finner ut av hvem som gjorde det. Bekymringsfullt, mener riksrevisor Jørgen Kosmo.

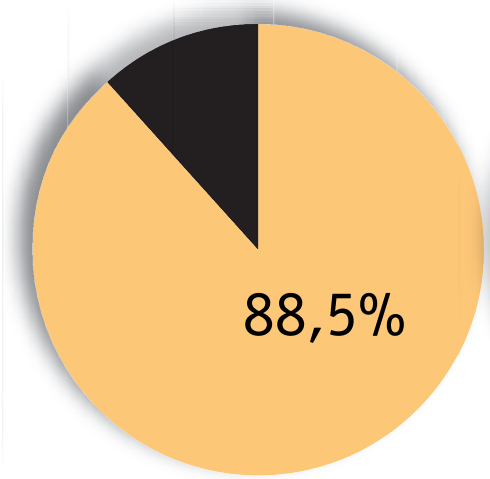
TEKST: **RIKKE ÅSERUD**

MÅ BLI BEDRE: Det er bekymringsfullt at så få krenkende og alvorlige innbrudd blir oppklart, mener riksrevisoren. Foto: Gunnar / Scanstockphoto.

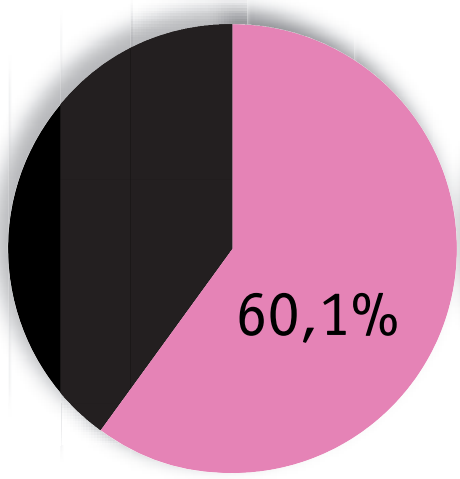
De siste årene har antall anmeldte boliginnbrudd gått ned. Målrettede innsatsgrupper og vellykket samarbeid mellom politidistriktene har gitt gode resultater. Dessverre kan man ikke komme med samme gladmelding om oppklaringsprosenten, som for grove tyverier fra bolig de siste årene har ligget rundt 13 prosent.

– Det er særlig bekymringsfullt at oppklaringsprosenten for disse alvorlige integritetskrenkelsene ikke er høyere, sier riksrevisor Jørgen Kosmo. I januar la han frem Riksrevisjonens undersøkelse av politiets arbeid med vinningskriminalitet for Stortinget. Konklusjonen var klar: Oppklaringsprosenten er for lav, og flere vinningsforbrytelser bør oppklares i fremtiden.

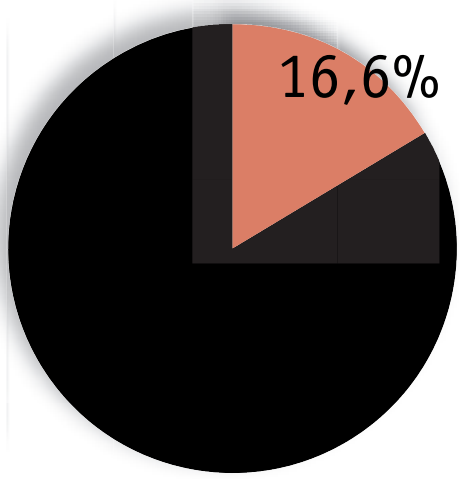
Riksrevisor Jørgen Kosmo. Foto: Reksrevisjonen / Ilja Hendel.



Oppklaringsprosent for narkotikaforbrytelser 2010



Oppklaringsprosent for voldsforbrytelser 2010



Oppklaringsprosent for vinningsforbrytelser 2010

Kilde: Politidirektoratet, STRASAK 2010.

Årsakene

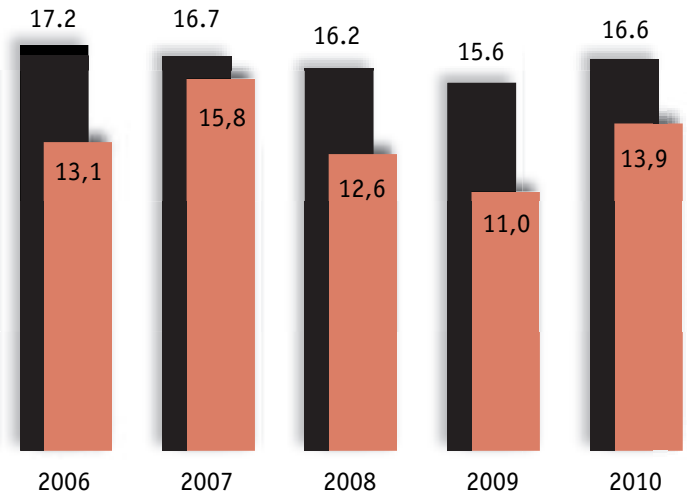
Men hvorfor er det så vanskelig å oppklare tyverier fra bolig? I enkelte tilfeller er forklaringen rett og slett at innbruddstyvene er "flinke" til å rydde opp etter seg, slik at politiet blir stående uten spor. Men det kan også være et resultat av at disse sakene ikke prioriteres av ledelsen i enkelte politidistrikter og at det er lite samarbeid mellom distriktene, heter det i undersøkelsen.

Justis- og politidepartementet peker imidlertid på en annen årsak til at tallene er såpass nedslående. Mange saker begynner nemlig med at politiet kommer over personer i besittelse av tyvegods, og da blir saken kodet som heleri. Oppklarte helerisaker kan dermed skjule deler av politiets innsats ved bekjempelsen av boliginnbrudd.

Færre anmeldelser

Heller ikke det at antall anmeldte vinningsforbrytelser har sunket med rundt 13 000 fra 2006 til 2010, er noe Riksrevisjonen spretter champagnen for. Den minner i stedet om at 1/3 av politidistriktene har hatt en økning i anmeldte vinningsforbrytelser, og at økningen har vært på hele 19 prosent i Hordaland. Revisjonens undersøkelse trekker også frem det faktum at folks tilbøyelighet til å anmelde henger sammen med deres tro på at saken blir oppklart. Nedgang i antall anmeldelser kan dermed henge sammen med at folk tenker at saken nok blir henlagt.

raa@huseierne.no



Oppklaringsprosenten på landsbasis totalt for vinningsforbrytelser og for boliginnbrudd.
Kilde: Politidirektoratets statistikk

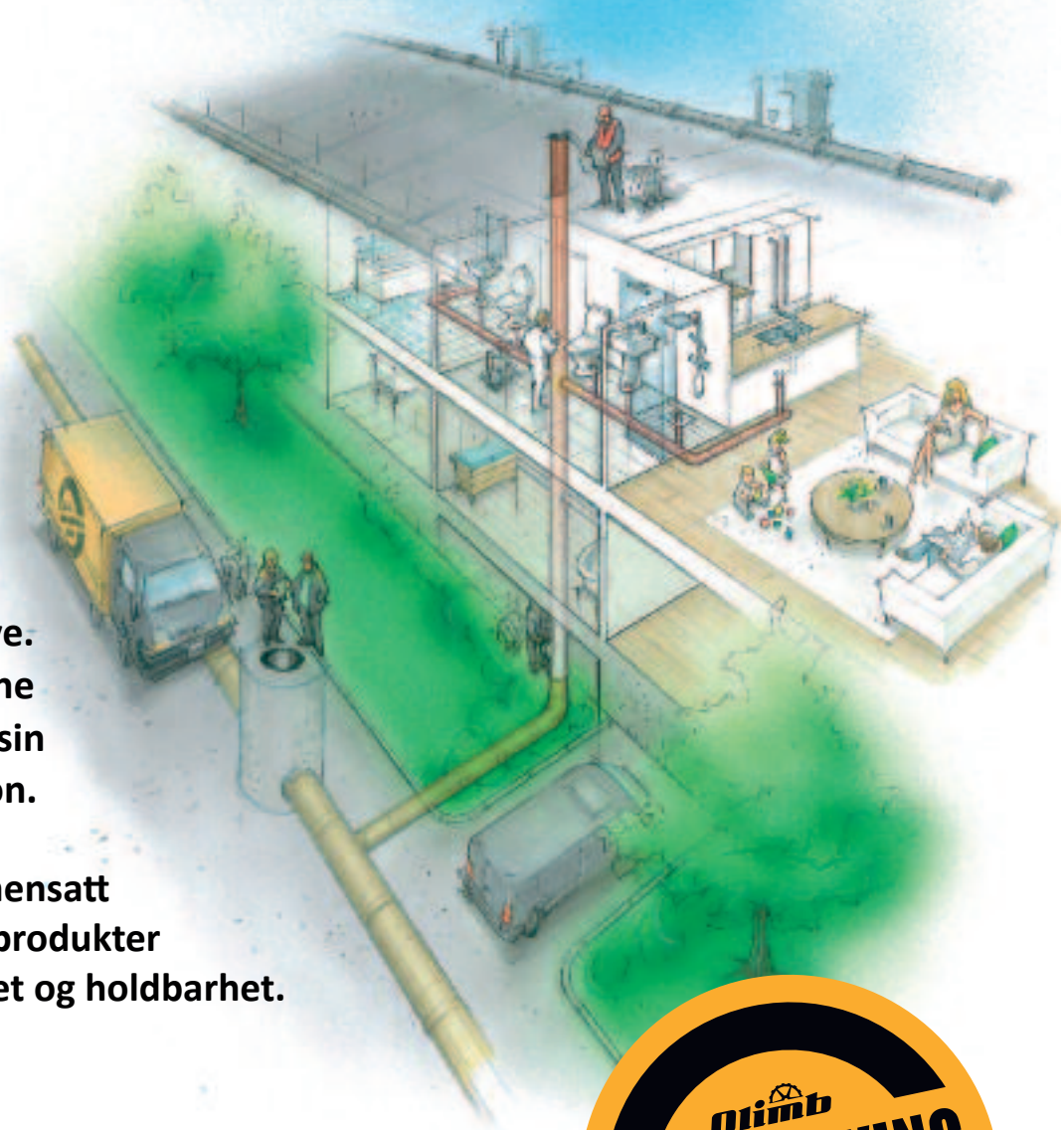
PCB fra vinduer kan skade arvestoffet hos dyr

PCB brytes sakte ned i naturen og kan føre til fosterskader og nedsatt forplantningsevne hos dyr. Det kan også være kreftfremkallende for både dyr og mennesker. Skal du skifte ut isolerglassvinduer fra perioden 1965-75, må du sørge for at de leveres som farlig avfall til et avfallsmottak. Giften sitter i forseglingslimet, og giften fra vinduer kan skade arvestoffet hos dyr.

Isolerglassvinduer fra perioden 1965-75 kan inneholde miljøgiften PCB og skal behandles som farlig avfall når de kasseres. Se ruteretur.no

RUTERETUR

Nye rør
uten graving, riving eller utflytting



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

Vår metode er sammensatt av markedsledende produkter mht garantier, kvalitet og holdbarhet.

Kontakt oss gjerne for en uforpliktende befaring på

69 28 17 00

TEKNISK GODKJENNING TG 20045 SINTEF Certification

Se filmen
"John og lekkasjen"

olimb RØRFORNYING NORGE

RØRFORNYING NORGE

Sarpsborgveien 115, 1640 Råde
Tlf. 69 28 17 00 - www.rorfornying.no

SPAR 2.485,-*

VÅRTILBUD PÅ MARKEDETS MEST MODERNE BOLIGALARM

Norges mest kjøpte boligalarm har nå et supertilbud til medlemmer av Huseiernes Landsforbund.

Med trådløs boligalarm fra Securitas Direct er du og familien trygge, både dag og natt.
Som medlem av Huseiernes Landsforbund får du nå 2 ekstra røykdetektorer som "snakker sammen" og 3 kodebrikker (verdi 2.485,-).

NB! Tilbudet varer til 23. april 2012

Pris for installasjon er 980,-. Månedsabonnement er 329,-/mnd.

*Tilbudet forutsetter nyinstallasjon av boligalarm og tegning av månedsabonnement. Tilbudet har noen geografiske begrensninger.

Tilbudspakken inneholder: Gateway sentralenhet med GSM, sirene med innebygget varmedetektor, betjeningspanel med kontaktalarm og leser for kodebrikke, magnetkontakt til hoveddør, bevegelsesdetektor, røykdetektor, alarmskilt/-oblater for merking av bolig, samt 2 ekstra røykdetektorer som "snakker sammen" og 3 kodebrikker (verdi 2.485,-).

Ring 06010 for mer informasjon

eller se www.securitas-direct.no og www.huseierne.no

HUSEIERNES LANDSFORBUND

SECURITAS Direct

”NAF-test” for boliger rett rundt hjørnet

Fra høsten 2012 håper en samlet eiendomsbransje på at man endelig får innført en ny norsk standard for kjøp av bolig. Altså en egen ”NAF-test”.

TEKST: **DAG ERIK KONGSLIE**

– Hadde vi brukt like mye energi på å sjekke boligene vi kjøper som vi gjør når vi skal kjøpe bil hadde vi unngått mange konflikter i etterkant. Det er på grensen til uforståelig at vi ikke er mer kritiske og undersøkende når vi skal gjøre en millioninvestering, sier Roy Malmo Nilsen i Anticimex.

Fukt og råte er en viktig årsak til konflikter i etterkant, og Malmo Nilsen håper en ny tilstandsanalyse av boliger kan minske problemet.

– Det har jeg stor tro på. Mangel på åpenhet rundt boligtransaksjoner er et stort problem. Enten har man ikke gjort gode nok undersøkelser eller så holdes informasjon tilbake. I begge tilfeller blir det ubehagelige konflikter. Kan vi få en norm eller til og med et regelverk som setter høyere krav til tilstandsrapporten vil vi kvele mange av disse konfliktene, sier han.

NS 3600 vil definere krav til hva en teknisk tilstandsanalyse av bolig skal omfatte som et minimum, for at kjøper og selger skal ha best mulig beslutningsgrunnlag i forbindelse med omsetning av bolig. Standarden vil angi konkret hva som skal undersøkes og hvordan tilstandsgrad skal vurderes og fastsettes. Den vil omfatte både teknisk tilstand, elektriske- og branntekniske forhold ved boligen.

HÅP OG TRO: En ny standard for tilstandsanalyse vil forhåpentligvis redusere konfliktnivået ved kjøp og salg av bolig.

Bred kompetanse

Det er Standard Norges komité SN/K 292 som har ansvar for arbeidet. Komiteen arbeider også med revisjon av NS 3424 Tilstandsanalyse av byggverk, som den nye boligstandarden bygger direkte på.

– Komiteen er bredt og godt sammensatt. Den består av 20 forskjellige aktører som er relevante. Blant annet er for eksempel takstbransjen, eiendomsmeglerforeningene, Forbrukerrådet, Sintef, Anticimex og så videre en del av komiteen. Det har vært en fin prosess hele veien med stort engasjement, sier prosjektleder Merete Holmen Murvold i Standard Norge.

Standarden kommer til å være helt frivillig, men med så dyp forankring i bransjen har Murvold tro på at den kommer til å bli veldig viktig fremover.

– Formålet med standarden er å angi krav til hva en tilstandsanalyse skal omfatte. Standarden skal bidra til å redusere konfliktnivået ved omsetning av bolig. Målet er at standarden skal utgis i løpet av høsten 2012, sier hun.

– Har dere sett noe på hva kostnadene vil bli ved å gjennomføre en slik tilstandsanalyse?

– Det har vi foreløpig ikke gjort. Det er viktig å minne om at dette skal være et minimumskrav. For at det skal være gjennomførbart må det åpenbart ikke være for dyrt, sier Holmen Murvold. *dek@huseierne.no*

Energiattest for selgers regning

Manglet det energiattest for boligen da du kjøpte den? I så fall kan du få et firma til å gjøre jobben nå, og sende regningen til selger.

TEKST: **RIKKE ÅSERUD**

Men, og det er et stort men her: Du kan bare sende regningen til selger dersom du, før salget ble inngått, skriftlig krevde å få fremlagt en energiattest og ikke fikk det. Moralen, og budskapet Norges Vassdrags og Energidirektorat (NVE) ønsker å nå frem med, er altså: Dersom du skal kjøpe, be om energiattest. Dokumentet er nemlig verdifullt for deg som kjøper, både før og etter handelen, poengterer seniorrådgiver Olav Isachsen i NVE.

– Før kjøpet bør attesten tas med som en del av vurderingen av boligen. Etter kjøpet er jo dette for sent, men attesten kommer med en tiltaksliste. Dersom du som kjøper får et profesjonelt firma til å utarbeide attesten, vil den altså inneholde verdifulle råd om energibesparende investeringer spesielt beregnet på din nye bolig. Slike ekspertråd kan være gode å ha med seg på veien, sier Isachsen.

Mangel

Dersom du er selger, er også moralen: Skaff energiattest og legg den ved i markedsføringen av boligen. I prinsippet kan NVE gi overtredelsesgebyr til boligselgere som ikke fremlegger energiattest før handelen inngås.

– Forskriften hjemler et overtredelsesgebyr, men det er ingen umiddelbare planer om å ta det i bruk for boliger, sier Isachsen.

Om du som selger kan risikere å få rettet et mangelskrav mot deg fra kjøper, dersom du ikke fremlegger en energiattest ved salget, finnes det ikke noe entydig svar på.

– Hva som er en mangel i juridisk forstand kan vi ikke svare krystallklart på generelt, for det vil ofte variere fra sak til sak. Men det legges i hvert fall til rette fra vår side for at kjøper kan si at her er det noe som mangler, sier Isachsen.

Halvparten manglet

Før nyttår foretok NVE en undersøkelse av fem boliger fra hvert fylke, som lå annonsert til salgs på finn.no. Bare halvparten av boligene hadde energiattest, og av de som hadde attesten, var det enda færre som brukte den i markedsføringen. Isachsen tror det er ulike grunner til hvorfor så mange boliger fortsatt selges uten dette obligatoriske dokumentet.

– Noen vet rett og slett ikke om det ennå. Andre tenker nok at boligen uansett får rød G, den dårligste karakteren, og kvier seg av den grunn. *raa@huseierne.no*

Oslo kommune

Kom mai du , milde

Kjære Oslo. Kjære borettslag, sameier, velforeninger, bedrifter og organisasjoner. Kjære alle sammen:

Oslosommeren ligger i våre hender. Plukk opp etter hunden din, kast avfall i avfallsdunken og støtt opp om årets Ruskenaksjoner.

rusken.no

Rusken
En renere by med din hjelp

PURUS

Selvfølgelig

Et gammeldags sluk hører ikke hjemme på et moderne, lekkert bad.PURUS Line er en serie designsluk hvor du ikke bare kan glede deg over formgivningen, men også praktiske fordeler, som at du kan bruke større gulvfliser, uten å få problemer med nok fall mot sluket.
Se mer på www.purus.no

Miljøfyrtårn®

PURUS*Line*

Prikken under i'en på et moderne bad.

Billig byggekontroll kan bli dyr

Skal du bygge hus, vil det etter 1. juli lønne seg mer enn noen gang å bruke flinke håndverkere. Da innføres nemlig uavhengig byggekontroll, og får kontrolløren mye å sette fingeren på, kan det bli dyrere for deg som må betale for tjenesten.

TEKST: **RIKKE ÅSERUD**

Håndverkere som gjør feil når de bygger hus koster samfunnet årlig rundt 12 milliarder kroner. For å få ned det svimlende beløpet og de mange skadene som oppstår etter byggefeil, innføres uavhengig byggekontroll fra 1. juli i år. I eneboliger er det først og fremst våtrommet og boligens tetthet som skal kontrolleres, opplyser statssekretær Dag Henrik Sandbakken i Kommunal- og regionaldepartementet. Han tror ikke kontrollen vil legge mange hundrelappene på budsjettet for husbyggere.

– I hvert fall ikke hvis man har sørget for å hyre inn gode håndverkere, som enkelt kan kontrolleres, og som kontrolløren ikke har noe å utsette på. Dersom kontrolløren derimot finner mange feil og ser en rekke ting som må rettes opp, vil tjenesten naturlig nok kunne bli noe dyrere, sier Sandbakken.

Ordningen med uavhengige byggekontrollører har vært utsatt flere ganger. Blant de som har lagt hindringene på veien er EFTAs overvåkningsorgan ESA. ESA mener departementets planer om å kreve en sentral forhåndsgodkjenning av kontrollører strider mot tjenestedirektivet.

– Derfor ser vi nå på om vi kan få til en ordning med frivillig godkjenning. Vi vurderer også andre grep for å sikre kvaliteten på kontrollene, sier Sandbakken.

Han har god tro på at byggekontrollen uansett vil føre til færre byggefeil fremover.

– Når kommunen utsteder ferdigattest i fremtiden, kommer den til å basere seg på dokumentene fra bygningskontrollen. Dersom du som bygningseier oppdager en lekkasje på badet etter tre år, kan du gå til kommunen og be dem gjenåpne saken for å finne ut hva som er galt. Hvis det viser seg av dokumentasjonen at for eksempel membranen er lagt feil, og det ikke ble avslørt av kontrolløren, kan du plassere ansvaret hos kontrolløren, og få rettet feilen kostnadsfritt, sier Sandbakken. *raa@huseierne.no*

Byggeklager skal
behandles raskere

Mens kommunene siden 2003 har tre måneders frist for å behandle større byggesaker, har fylkesmennene ikke hatt noen tidsfrist å forholde seg til når de skal behandle byggeklager. Det blir det nå en slutt på. Fra 1. juli blir fristen også for fylkesmennene 12 uker.

— Rask behandling av klager er viktig, særlig nå når det er behov for flere boliger, sier kommunal- og regionalminister Liv Signe Navarsete. Hun understreker at det ofte er vanskelig å behandle byggeklager, men mener det faglige nivået hos fylkesmennene er høyt nok til at de skal kunne klare å levere innen tidsfristen. raa@huseierne.no

Berg av gamle varmepumper

Var du tidlig ute med å skaffe deg varmepumpe? I så fall bør du kanskje forberede deg på å måtte skifte den ut, for nå ser det ut til at den "første generasjonen" med luft-til-luft-pumper begynner å ta kvelden, melder returselskapet Renas. I løpet av fjoråret håndterte selskapet over 800 tonn varmepumper. Det er en økning på 40 prosent fra året før.

En varmepumpe er ofte både en økonomisk og en miljøvennlig investering, men om miljøregnskapet skal gå opp, må pumpen også leveres som spesialavfall når den slutter å virke. Pumpen inneholder nemlig en rekke miljøgifter, blant annet kretskort og fluorgasser. Blir ikke pumpen levert inn til et behandlingsanlegg som kan demontere og håndtere miljøgiftene forsvarlig, vil de slippe ut og kunne skade mennesker, natur og miljø. raa@huseierne.no

Gode forskjeller

Vi skriver april i kalenderen. Våren har for lengst trengt seg på. Nyttårsforsetter har jeg aldri brydd meg om. Hvorfor forandre alt det jeg allerede er så flink til? Nemlig å ha orden på meg selv hjemme: Jeg har funnet ut at dersom jeg ikke roter, trenger jeg heller ikke rydde noe. I tillegg er det behagelig at maten i ukedagene lager seg selv, at huset rengjør seg selv, at innkjøpene går av seg selv – og at klærne mine havner i skuffer og skap. Helt. Av. Seg. Selv.

En ting må kvinner være klar over når de velger å leve med oss som har både X- og Y-kromosomer – det de får er en MANN. Som Bjørn Eidsvåg sier; "berre ein mann, som gjør så godt han kan".

Jeg kan ikke noe for at jeg er blind for mye. Jeg ser ikke at putene ligger feil i sofaen, at pleddet ligger krøllet og ikke brettet. Jeg ser ikke at gardinene henger feil, eller at guttungens klær er skitne. Så lenge jeg kan se gjennom kjøkkenvinduet, er det rent. Jeg ser ikke støv før jeg leter etter lekebilene under sofaen, men da er jeg vennlig og sier i fra at jeg har funnet hybelkaninene hennes. Hun sier jeg var i militæret og burde lært meg ting der. Kjære kone, det eneste vi lærer i militæret er hvordan man på enklest mulig måte kan få et resultat til å se bra ut med minst mulig innsats. Militæret handler om å lure seg unna og ta snarveier. Også i "forsen" sendte vi klærne til vaskeriet, og fikk ny ladning i retur.

Jeg er mindre kravstor enn deg. Skånsomhet, mykhet, turbulens, forvask og etterskylling har jeg null peiling på. Tør du la meg ta ansvaret for dine dyre nyinnkjøpte klær?

Det er ikke fleip eller ondskap når jeg sier at jeg faktisk ikke ser at det ligger en vask i maskinen som er ferdig. Jeg er blind for sånt, men jeg henger opp tøy når hun sier i fra.

På den annen side: Når jeg har sett hvordan hun behandler bilen vår, lurer jeg på om jeg skal kaste papir på gulvet, gå inn med skitne og våte støvler, legge beina på bordet, skrape litt borti møblementet her og en vegg der. Kanskje jeg skal la tomflasker ligge og slenge. Kanskje jeg skal bruke opp strømmen og la være å fylle den igjen? Eller bruke opp alt vindusvaskemidlet, og la være å si i fra slik at hun ikke får pusset rutene når hun MÅ. Eller kanskje jeg konsekvent skal la huset stå ute om natten slik at vi må skrape vinduene om morgenen før vi skal på jobb – bare fordi jeg ikke gadd å sette huset inn, eller dekke det til?

Foto: Nina Granlund Sæther

Neida, jeg skal ikke det. Og hun synes jeg er god å ha der jeg står på garasjetaket i regnvær og vasker og spyler slik at taktekkeren får en enklere jobb (les billigere for oss). Måkingen er også grei å slippe der hun sitter inne foran peisen jeg fyrte opp for henne og gjør sine "frustrerte fruer"-ting.

Men for all del – jeg skal være den første til å innrømme at jeg har det eksepsjonelt godt slik det er. Jeg ville ikke finne på å klage, men håravfallet hennes i sluket blir ikke borte av seg selv. Jeg fikser den jobben også jeg. Kan jeg heller får lov til å vaske en do? Hallo?

Dag Erik Kongslie, dek@huseierne.no

Ikke gå i LED-fella

LED-lyspærer blir stadig mer populære. Nå frykter Enova at useriøse aktører kan sette den miljøvennlige teknologien i et ufortjent dårlig lys.

Stadig flere får øynene opp for LED-pærer, som er et miljøvennlig og energibesparende alternativ til tradisjonelle pærer. Innen september 2012 skal alle glødepærer ut av markedet, både matte og klare. Dermed ønsker også mindre seriøse LED-aktører en del av markedet. For kort tid siden så svenske myndigheter seg nødt til å forby flere typer LED-pærer av dårlig kvalitet, heter det i en pressemelding fra Nortronic.

– Useriøse aktører som går inn i voksende markeder gir dårlig omtale og fører til negative opplevelser. Dette har Enova erfart i flere markedssegmenter og vi er svært opptatt av at erfaringene med LED skal være gode, sier seniorrådgiver i Enova, Frode O. Gjerstad.

LED-pærer fra useriøse distributører har ofte dårlige dioder, noe som svekker lyskvaliteten drastisk.

– Dersom det er noe feil med LED-pæra synker levetiden, lysfordelingen blir dårlig og fargene varierer, og dette bidrar til negativ omtale av en svært viktig og energibesparende teknologi, sier Gjerstad.

Flatheim trapper ned

Gaute Flatheim, kjent for mange av Hus & Boligs lesere som spesialrådgiver i innemiljø, fylte 75 år i februar. Han mener det er på tide å trappe ned virksomheten. Etterfølgeren Theorells AB i Sverige vil kunne påta seg enkelte mindre oppdrag innen helse i relasjon til forurensninger i innemiljøet.

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

TAKSTMANN / BYGG - TØMRERMESTER RUNE KIRKERUD
Boligsalgsrapporter/tilstandsvurderinger, verditakst, skadetakst, energimerking.
Østre Bergsveg 2, **2340 LØTEN**
Tlf.: 40 41 63 50.
E-post: runekirkerudnt@hotmail.com
HEDMARK

BEPEBYGG AS
v/Ing. Martin Bøhm-Pedersen
Verditaksering, boligsalgsrapporter, tilstand / reklamasjonsrapportering, byggeledelse, teknisk bistand og prosjektledelse.
Lilleakerveien 62 C, **0284 OSLO**
Tlf.: 41 42 43 00.
E-post: martin@bpbygg.no / www.bpbygg.no
OSLO/AKERSHUS

HS EIENDOM AS
v/Ing/MNTF Jarle Stærnes
Verditakst – Tilstand - Boligsalgsrapport. Oslo, Asker, Bærum, Valdres, Beitostølen.
Sophus Lies gt. 6B, **0264 OSLO**
Tlf.: 97 79 20 50.
E-post: jarle.staernes@c2i.net
AKERSHUS/OPPLAND

BOLIGINSTITUTTET AS
Takstmenn i kontorfellesskap
Takst, boligsalgsrapporter, skader, skjønn, tilstandsvurdering, våtromskontroll, reklamasjonsvurderinger.
Bentsebrugt. 13 f, Pb 4373 Nydalen, **0402 OSLO**
Tlf.: 23 39 19 00. Faks: 22 22 50 77.
post@boliginstituttet.no
OSLO

INGENIØR ARNE KRISTIANSEN MNTF
Verdi og lånetakst for salg og refinansiering. Boligsalgsrap., reklamasjon kjøp/salg/oppføring, skadetakster, skjønn, sopp-og muggskader. Veritas godkjent for boligsalgsrapport.
Nordre Morstadgutua 16, **2750 GRAN**
Tlf.: 61 33 06 46. Mob.: 90 87 36 06.
E-post: takstmann@arnekristiansen.no
www.arnekristiansen.no
OPPLAND/AKERSHUS

TAKSTSENTERET AS
Takstmenn i kontorfellesskap
Takst - Boligsalgsrapport - Byggelån - Byggesak - Sekjonering - Våtromskontroll - Reklamasjonsvurdering.
Fagertunveien 1, Pb 262, **1319 BEKKESTUA**
Tlf.: 67 12 41 12. Faks: 67 12 50 77.
post@takstsenteret.no / www.takstsenteret.no
OSLO/AKERSHUS/BUSKERUD

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

NORD TAKSERING AS
Ingeniør- og konsulentfirma
Rådgivning, reklamasjonsrapporter, verdi- og lånetakster, skadetaksering.
Huken 5, P.b. 1555, **3902 PORSGRUNN**
Tlf.: 35 55 35 31. Fax: 35 55 35 36
E-post: post@nordtaksering.no
TELEMARK

EIVIND FROST NORDHAGEN
Taksering,- verdi og skade på bygning, innbo og løsøre. Skjønn. Boligsalgsrapporter, bistand ved eiendomsoverdragelser. Energisertifisering.
Nils Uhlin Hansens veg 25, **7026 TRONDHEIM**
Tlf.: 72 55 34 02. Mob.: 92 06 09 55.
E-post: eivind@eivindfrost.no
www.eivindfrost.no
SØR-TRØNDELAG

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

DOWNLIGHTS: Farefull og problematisk belysning

De er lekre og de er praktiske, men langt fra uproblematiske. Downlights i taket kan gi trøbbel med både fukt og brann.

TEKST: **DAG ERIK KONGSLIE**

Feilmonterte downlights kan utgjøre stor brannfare og forårsake fuktskader som kan koste deg dyrt.

– Nevenyttige menn er de verste hobbyelektrikerne. De tror de kan klare det meste, sier leder Dagfinn Kalheim i Norsk brannverforening, og fremhever at ettermontering av downlights er et problemområde.

Selv om man tror man kan mye om koblinger og liknende, er det mange faktorer som spiller inn for å gjøre en trygg montering.

– Downlightsene ettermonteres gjerne i et eldre tak. Man vet ikke hva som ligger av isolasjon, støv og annet rusk oppe i taket, og det kan fort bli en brannfelle fordi downlights utvikler varme. Det er meget viktig at det brukes riktige pærer med den wattstyrke som står foreskrevet, sier han.

Kalheim mener man i respekt for seg selv og sin egen familie bør velge å la profesjonelle ta seg av slikt arbeid.

– Ikke nok med at forsikringsselskaper neppe kommer til å se snilt på hjemmesnekrede installasjoner, men man kan også spørre seg om det er verdt å ta risken på egen montering, for å spare noen kroner. De pengene kan koste deg dyrt senere, advarer Kalheim.

ETTER DEN SØTE KLØE: Spoter i taket er populært, men lampene antenner lett. Fukt er også et stort problem, særlig på bad. Foto: Dan Forer / Scanpix.

KOS OG VARME: Ved ettermontering av downlights kan det være vanskelig å få tilstrekkelig lufting rundt armaturen. Følgelig stiger brannfaren. Foto: Signe Dons / Scanpix.

PYROFORT: Varme over tid tørker ut treverket slik at det kan selvantenne ved bare 70 graders varme. Her ble problemet heldigvis oppdaget i tide. Foto: If

Resultatene i en spørreundersøkelse som TNS Gallup tidligere har utført for Norsk brannvernforening og If skadeforsikring viser at nordmenn liker å pusse opp, og downlights er trendy. I ett av tre hjem finnes downlights, og de fleste har dem i taket. Trenden er økende.

Skeptiske forsikrere

Forsikringsbransjen er naturligvis ikke glad for at nevenyttige nordmenn ser lyset og monterer "spoter" i taket.

– Vi har fått innrapportert flere husbranner og branntilløp der brannårsaken ligger i downlights, sier sjefsingeniør Ronny Tande i If skadeforsikring.

– Det store problemet med downlights er at det oppstår varme over tid. Varme over tid tørker ut treverket og skaper en tilstand vi kaller "pyrofort". Når en slik tilstand oppstår kan treverk selvantenne helt ned i 70 grader. Og det er ikke bare downlights som kan være kilden til dette. Varmtvannsrør som er lagt inn i vegger kan også skape denne effekten. Det samme kan røykrør og piper. Dette er veldig alvorlig og man er nødt til å bli mer bevisste på denne problematikken. Når det gjelder downlightsene kan det være vanskelig å få til god lufting rundt armaturen, spesielt ved ettermontering. Lar det seg ikke gjøre å få lufting i henhold til montasjeanvisning må downlights ikke monteres. Da er de en potensiell tennkilde, og kan forårsake brann, sier Tande.

LED-pærene vil imidlertid minske problemet betraktelig.

– Samtidig ser vi at montering er komplisert for eksperter også. Vi har flere eksempler på at elektrikere ikke har greid å gjøre montering nøyaktig etter monteringsanvisningene. Å forvente at den vanlige mann i gaten skal klare å gjøre en god jobb er å tro på julenissen.

Advarer mot dårlige kopier

Produktsjef Arnfinn Amundsen i Solar Norge AS advarer mot å kjøpe billige downlightsløsninger.

– I nesten alle bransjer som opplever en eksplosiv økning får man et haleheng av personer som ønsker å tjene penger på å tilby billige produkter. Kjøper du downlights fra en velrenommert grossist kan du være sikker på å få kvalitet. Derimot er det masse kinaprodukter der ute med for eksempel dårlig eller ingen veiledning for hvordan de skal monteres, sier han.

Undersøkelsen fra TNS Gaullup viser at så mange som en tredjedel har installert downlights selv, og av disse har to tredeler også koblet dem selv.

– Det er betenkelig hvis folk velger å montere slikt selv. Med halogenpærer kan man oppnå svært høy varme rundt pæren, noe som kan føre til branntilløp og smelting. Å montere pære med feil wattstyrke er kjempefarlig. Fordi mye varme utvikles av halogenlyspærer, krever downlights god lufting rundt armaturen. Samtidig er det verdt å nevne at halogenpæren er på vei ut, selv om den fortsatt er mye brukt. Det som kommer nå er LED-pærer og de produserer ikke like mye varme. Det gjør at man reduserer faren for uønsket varmeutvikling, men man eliminerer ikke fuktproblemene. Men også her er det forskjell på produkter. Levetiden som kan være særdeles sprikende, sier Amundsen.

Prøv å styre unna

Roy Malmo Nilsen i boligdelen hos Anticimex lurer på om folk egentlig trenger downlights.

– Vi i Anticimex er mest opptatt av råtefaren dette medfører. Selv for proffe installatører er det ingen spøk å montere denne type lys. Ved ettermontering i tak er det stor sjanse for at man må bryte fuktsperren. Når denne plasten brytes er den veldig vanskelig å få den skikkelig tett igjen. Jeg mener man bør tenke seg om flere ganger om man da ikke heller burde satse på andre løsninger, for eksempel skinner i taket, fremfor innfelte lys, sier han.

– Det oppstår et stort kondensproblem når det monteres downlights i himling mot kald sone. Varme bad med høy luftfuktighet er særlig utsatt, men jeg vil fraråde bruken av denne type belysning i alle rom som ligger mot kalde loft og tak, sier han som også advarer mot andre innfelte ting i vegger og tak.

– Selv om downlights er et problem må vi ikke glemme at vi stadig ser flere produkter som folk ønsker innfelt. For eksempel er det blitt populært å bygge inn høyttalere og radioer i veggen. Dette fører til samme problem, fordi fuktsperren ofte må brytes og man sliter med å få det tett, sier han. *dek@huseierne.no*

MUGG PÅ LOFTET: Det oppstår et stort kondensproblem når downlights monteres i himling mot kald sone. Alle rom som har et kaldt loft eller tak over er problematiske, og varme bad med høy luftfuktighet er særlig utsatt. Foto: Anticimex.

STOR SKADE: Det ble oppdaget mugg på loftet, og årsaken var feilmonterte downlights. Foto: Anticimex.

HULL: Ved ettermontering i tak er det stor fare for at fuktsperren brytes. Her ser man store hull i plasten som fører til at sopp og råte får gode vekstmuligheter. Foto: Anticimex.

Unngå fuktige overraskelser

Mange av skadene fra vannlekkasjer kunne vært begrenset med tidlig varsel. Lekkasjer i boligen starter som regel med noen drypp under kjøleskapet, oppvaskmaskin eller vasken for så å bli en stor lekkasje. Med tidlig varsling kan disse lekkasjene begrenses til litt vannsøl som man kun trenger å tørke opp.

WaterGuard Adaptermodell er trådbasert og egner seg utmerket for sikring ved eventuell lekkasje fra vanninstallasjoner i rom uten sluk i gulv, som på kjøkkenet. Denne er enkel å installere og krever ingen ekstra stikkontakt. Sensorledningen plasseres i de mest utsatte steder og ved lekkasje stenges vannet og strømmen til kontakten kuttes. WaterGuard Adaptermodell tilfredstiller de nye TEK-10 kravene og gir redusert premie på forsikringen.

Kontakt din lokale rørlegger eller besøk **www.waterguard.no** for mer informasjon.

WaterGuard Adapter m/strømkutt leveres med 1 eller 2 ventiler.

waterguard®

For mer informasjon om WaterGuard produktene gå inn på **www.waterguard.no**

Møbler med historie kan repareres

Gamle møbler og antikviteter har en større overlevelsesevne enn mye annet.

TEKST OG FOTO: **SOLFRID SANDE**

Hos møbelrestaurerer Ingvild Aunan er det fiskelim og lusesekret som brukes for å gi gamle tremøbler nytt liv. Nymotens limsorter og poleringsmidler finner du ikke her. Hun restaurerer tremøblene etter gamle håndverksteknikker, der kunnskap om materialbruk og historie er viktig. Vi har en lang møbeltradisjon i Norge, mye er gått tapt, men mange er også flinke til å ta vare på familieklenodiene eller kjøpte antikviteter.

– De første årene mine var det ofte den eldre generasjonen som ønsket å sette i stand gamle møbler til neste generasjon. En typisk kunde hos meg nå er folk som har arvet møbler som har vært i familien i mange år, forteller Aunan.

Restaureringsverkstedet i Københavngata, rett ved Sofienbergparken i Oslo, er i en bygård som siden starten en gang på 1800-tallet har huset håndverkere. Ingvild Aunan er møbelsnekker og treskjærer med en bachelor i konserveringsfag, og er ofte avhengig av samarbeid med andre fag-

GOD REDSKAP: Stemjernet er trearbeiderens beste venn. Ingvild Aunan har skapet fullt av ulike sorter.

SKJELLAKK: Den ene skuffen er tatt ut, beslagene skrudd av og Ingvild Aunan pusser overflaten opp med skjellakk. Hun bruker en ulldott kalt en sudd til pussingen. Skjellakken dynkes på sudden, og med sirkelbevegelser gnis lakken ned i treet.

ALT KAN REPARERES: Her er det satt inn en innfelling i treet. Stolen er fortsatt under arbeid, den skal også lakkeres i samme farge som resten. Stolen var brukket, og Aunan har da fjernet en del og satt inn et nytt bærende stykke.

arbeidere som malere, møbeltapetserere, forgyller eller rottingspesialist for å kunne gjøre en full restaureringsjobb.

De store rutete glassvinduene, det gamle plankegulvet og arbeidsbenkene på verkstedet i tre gir deg en følelse av å være i en annen tid. Det er de gamle verktøyene som fremdeles dominerer i landskapet, selv om den elektriske drillen også har funnet sin plass på arbeidsbenken. Stemjern med treskaft i ulike størrelser er blant trearbeiderens viktigste verktøy. Treutskjæringer, fransk polering, rensing av overflater og reparering av treverk, finér og stolkopier er arbeid som Ingvild Aunan gjør.

Opp i limingen

Ingvild Aunan jobber med en gammel trestol der en liten del er smuldret vekk da Hus & Bolig er innom. Sånne trestoler har en tendens til å gå opp i limingen, og mange forsøker gjerne å fikse det selv. Ofte bruker folk kontaktlim for å få det til å henge sammen, og det er noe hun til stadighet må kjempe for å fjerne. Det er også en stor ekstrajobb når folk har spikret og brukt skruer. Lim er det eneste som skal til, og da snakker hun om animalsk lim og fiskelim. Disse varmes opp og føres på med en pensel, og innholdet sier seg kanskje selv. Skal du lime noe selv, er trelim et bra alternativ for de ufaglærte, og denne stolen har heldigvis verken spiker eller kontaktlim.

– Da er det bare å ta vekk det gamle limet, rense og lime på nytt. Er noe knekt er det straks en litt større jobb.

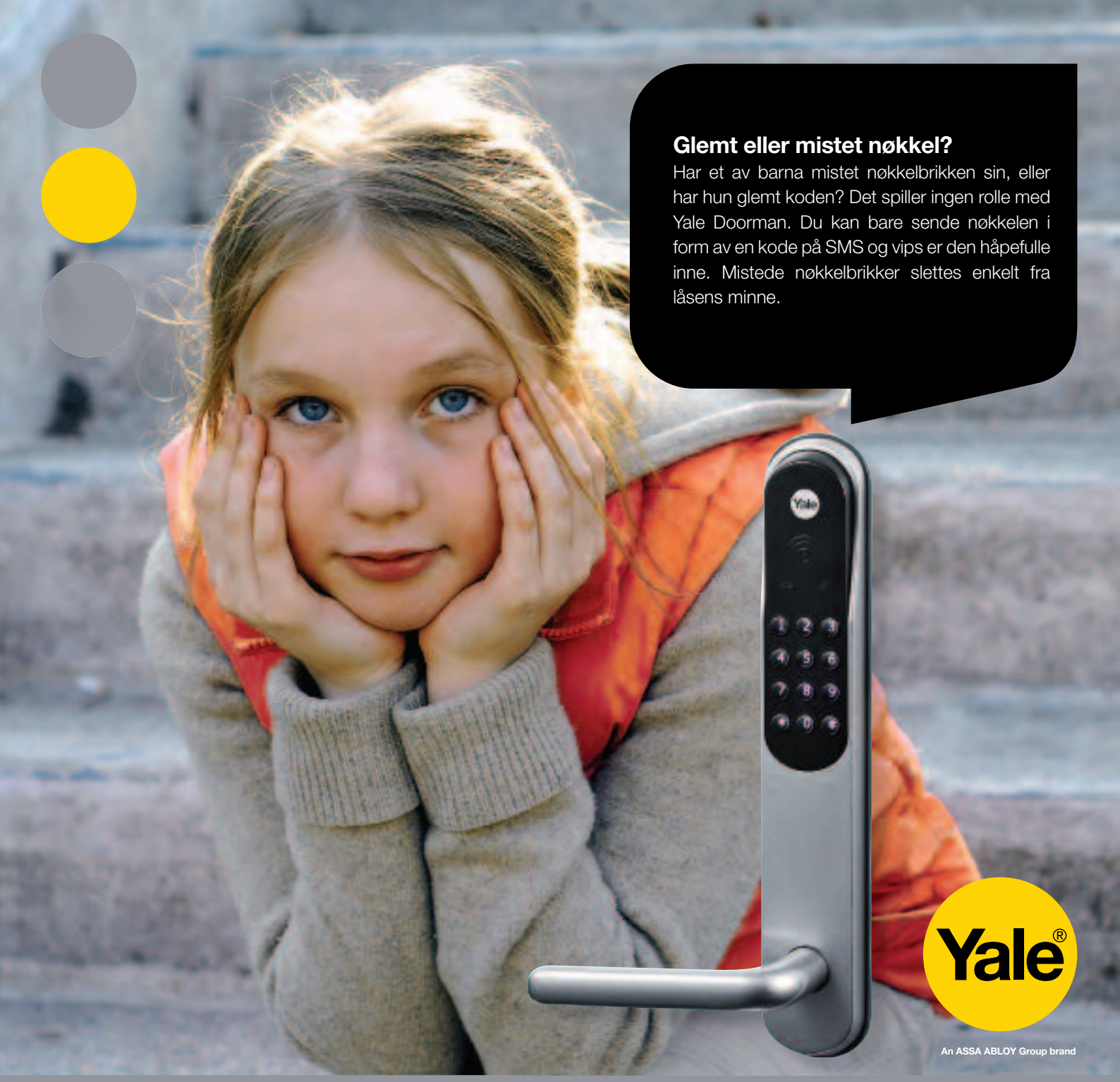
Hun har sett en del av mer eller mindre vellykkede forsøk fra folk som har prøvd å reparere ting selv. Historien til et møbel er ofte tydelig, gjennom behandlingen som også gjenspeiler andre tider, trender og teknikker. Ulike malerteknikker, som å male rødfarge for å imitere mahogny, eller den sorte og hvite trenden.

Luting er noe mange husker, men det desidert verste for et tremøbel. Du kan male over rosemalingen til en gammel trekiste, fordi malingen kan fjernes, men luten, den har tatt knekken på mye kulturhistorie, mener Aunan.

Å ta hensyn til historien er viktig for å forstå hvordan man bør behandle gamle møbler. Skal du trekke om et møbel er det også forskjellige hensyn å ta. Fine antikviteter er som regel ikke bruksmøbler, og da kan du finne historisk riktige stoff, med farger og mønster fra perioden. Disse er kanskje ikke er så slitesterke. Er det et bruksmøbel, trenger du noe som tåler mer bruk.

Kulturarv

– Det er viktig for kulturarven, at folk forstår at de må ta vare på gamle gjenstander. Møbler skifter ofte eier og det er viktig at folk har kunnskap om



Ny elektronisk lås for privatboliger!

Yale Doorman er en ny elektronisk lås for inngangsdører. Du velger selv hvilken nøkkelløsning du vil benytte; kode, nøkkelbrikke, fjernkontroll - eller en kombinasjon. Innebygget døralarm. Enkle låsfunksjoner. Taleinstruksjoner på norsk. Muligheten for tidsbegrenset, midlertidige koder til håndverker, barnevakt eller vaskehjelp. Enkel installasjon. Praktisk og enkelt.
Du får den nå hos ditt nærmeste TrioVing Sikkerhetssenter.

Ring 08877 eller gå inn på 08877.no

Den nye elektroniske låsen fra en av verdens ledende leverandører av låser, Yale. Markedsføres i Norge av TrioVing a.s.

TrioVing® SIKKERHETSSENTER

POLERING: Et glass utblandet skjellakk klar til bruk. Sekretet fra lusen kommer tørket, og det blandes ut i teknisk sprit.

Gode råd ved bevaring

- Gamle tremøbler liker ikke kontaktlim. Skal du lime noe sammen må du bruke trelim eller animalsk lim.
- Lakkerte flater tåler verken mye varme eller fukt. Det ikke uten grunn folk alltid brukte duk på lakkerte bord.
- Kjøp poleringsmiddel i en møbelbutikk og ikke på dagligvaren. Her selges ofte produkter som inneholder vaselinolje eller silikon, som ikke er gunstig for treverket. "Centurio" får du hos Møbelverkstedet.no, det renser og blanker lakkerte møbler.
- Gamle stoler vil sette pris på et beskyttende lag med voks.
- Eller gjør som Ragnar Kristensen anbefaler: Gjør minst mulig selv. Kontakt en fagperson.
- Se nettsiden til Yttersø gård for råd, historie og faglige tekster om teknikker og møbelhistorie: www.restaurering.net
- Anne Cathrine Hagen har gitt ut, "Den store møbelboka" og "Nytt liv til gamle møbler". Kjøpes hos www.mobelverkstedet.no

hvordan de skal ta vare på disse gjenstandene, sier Ragnar Kristensen.

Kristensen driver sammen med konen restaurering av møbler på Yttersø gård i Larvik. De har begge lang erfaring og stor ekspertise på området, og er oppatt av at folk skal ha større bevissthet rundt bevaring. Ragnar Kristensen mener at forbrukermarkedet for møbelrestaurering skiller seg i to. Noen kommer med bruksgjenstander som de trenger, men som ikke nødvendigvis har en historisk verdi.

– Den andre er å ta vare på samleobjekter og gjenstander som har tilhørt familien, og som har en historie. Identitet og familietilhørighet betyr mye for folk som kommer hit og vil sette i stand gamle møbler, forteller han.

Nye behov og nye moter har gjennom historien skapt nye former i møbelhistorien i Norge. Fra å henge bordplaten på veggen i middelalderen, fikk bordet en sentral og fast plass i alle stuer på 17- og 1800-tallet. Utover i det samme århundret ble det også vanlig å gjøre stuen til det koselige oppholdsrommet som vi kjenner i dag. Klassiske bondemøbler er det fremdeles mye av her i Norge, mens andre og mer kontinentale stiler som empire finnes det ikke særlig mye av, og en grunn er at vi ikke hadde noe stort borgerskap her.

Fra renessansen og frem til siste halvdel av 1800-tallet var det vanlig at møbelsnekkeren både utformet og lagde møblene selv. Han hentet inspirasjon fra stilene som rådet i Europa. Arkitektene tok etter dette over som formgivere, samtidig som håndverket ble mer industrialisert. Fine møbler ble dermed langt mer utbredt blant folk. Fra 1920-tallet kom formgiverne og tok over designoppgaven.

– For meg personlig er en klassisk antikvitet noe som er laget før 1860-årene, etter dette dominerte det maskinelle, sier Ragnar Kristensen, men understreker at antikviteter i dag kan være forskjellige gjenstander med kulturhistorisk verdi uavhengig av alder.

Fukt og borebiller

Klimaforskjellene i Norge har stor betydning for levetiden til tremøbler. I det fuktige klimaet langs kysten på Vestlandet har borebillen gode levekår. I tørrere strøk på Østlandet er ikke dette noe problemet noe utbredt. Det finnes ulike arter som lever av treverk, og de kan gjøre forskjellig skade på møblene.

– Visse treslag er ekstra utsatt for borebiller. I Bergens-området ble mange møbler laget i svart-

HÅNDVERKER: Ingvild Aunan er møbeldoktoren som kan reparere det meste.

Når ble taket sjekket sist?

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

Vi gjør en befaring av taket ditt – uten forpliktelser!

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

NorTekk AS utfører alt arbeid innen tak-, plikk- og membrantekking. Vi er 30 ansatte, holder til på Skedsmokorset og har siden 1982 lekket over 4 millioner m² med tak.

NorTekk A-S

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

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

TILBAKE I TID: Fra det gamle vinduet i restaureringsverkstedet kan du se mot den nye tiden i Københavngate. Det er ikke få blokker som er bygget i området i og rundt den gamle Freiafabrikken.

or, og borebillene liker spesielt godt denne sorten, sier Ragnar Kristensen.

Bergen var et av de få stedene i Norge som lagde veldig mye høykvalitets empiremøbler på 1800 tallet, en stil som kjennetegnes av rene enkle linjer og stramme former. Den etterfulgte rokokkoens overdådighet. Mye av empireproduktene fra Bergen er forsvunnet på grunn av borebillens lidenskap for det fuktige klimaet og tresortene de brukte.

– Sett det utsatte møbelet på et tørt sted, og da vil borebillen etter hvert tørke ut. De liker bare fuktig vær, så antikviteter bør ikke settes på fuktige steder, mener Ragnar Kristensen.

Det er ulike oppfatninger om hvordan du selv kan ta vare på de gamle møblene. Det er jo også en stor forskjell på en to hundre år gammel spinkel ubehandlet furu spisestuestol, og en lakkert eikestol, som er en hard tresort. Kristensen synes folk skal være tilbakeholdne med å gjøre for mye selv, og heller kontakte en ekspert for råd.

– Det beste er å la være å gripe til lakkboksen selv. Bruk heller en fuktig klut, eller litt bivoks.

Bivoksen ble ofte brukt i England på 1700 tallet som eneste behandling, og senere som et mer beskyttende vedlikeholdsmiddel. Det blir en fin myk glans i overflaten, men det er en hard jobb å gni det inn i treet.

Fransk polering

Siden 1800-tallet har skjellakk vært et mye brukt middel for å lakkere treoverflater. Det er et sekret fra en lus som lever blant annet på et tre i India, som også er brukt som ingrediens i kosmetikk. Sekretet fra lusen kommer tørket, og blandes ut i teknisk sprit før det kan brukes til polering. Skjellakkpolering eller fransk polering, gjør at overflaten blir glatt og glansfull, og den fremhever tegningen og gløden i treet under lakken.

– Disse gamle lakkerte møblene kan renses og poleres over overflaten, så blir de fine igjen .

Ingvild Aunan har fått inn en gammel finert kommode som har mistet noen biter av treet. Kommoden er laget av furu, og har mahogni-finér på utsiden. Finéring er å lime et tynnere sjikt treverk på en bærende konstruksjon, og metoden ble brukt allerede av de gamle egypterne,forteller hun. Denne teknikken var en revolusjon, og gjorde det mulig for møbelkunstnerne å ta kreativiteten til nye høyder. Her i Norge har finér i nyere tid blitt sett litt ned på, heltre har vært manges ideal, men det er på finerte møbler du finner den store kunsten.

Det kan være et overskuddsprosjekt for mange å ta vare på gamle møbler og antikviteter. Ragnar Kristensen synes han har sett en økende interesse fra yngre mennesker de siste årene, og noen har en ekstra stor interesse. Fra stål- og minimalismen som rådet for ti år siden, er det nå en økende interesse for antikviteter, blant annet norskproduserte antikviteter med en åpenbar kulturhistorisk verdi det viktig å ta vare på. Men mange har jo også nyere møbler, som fra de siste 90 årene. Hva er egentlig verdt å ta vare på?

– Et møbel med følelsesmessig verdi, eller godt håndverk som kan la seg reparere. Da er det vits å ta vare på det, mener Invild Aunan.

MODERNE HOLDBART ELEGANT

Wienerberger - verdens ledende produsent av kreative byggeklosser - murstein og takstein av tegl
www.wienerberger.no

Wienerberger
Building Value

Garasjen:
Tenk bruk før utseende

Hva skal du bruke garasjen til? Det virker kanskje åpenbart, men kan være lurt å tenke igjennom før du løper og kjøper hus til bilen.

TEKST: **RIKKE ÅSERUD**

Planlegger du å sette opp garasje? Hvis du starter med å tenke igjennom hva du trenger garasjen til, og deretter hvordan du vil at den skal se ut, – ikke omvendt – blir du trolig mest fornøyd, lyder ekspertrådene.

– Mange tenker først og fremst på at garasjen skal "stå til" huset, og ikke på hva garasjen skal inneholde. Etter min mening er dette å begynne i feil ende, sier arkitekt Per Halle. Han mener modernismens grunntanke om at innhold og funksjon kommer i første rekke, og utseende i andre, fortsatt i aller høyeste grad er aktuell. Ikke minst når det kommer til et så funksjonelt bygg som garasjen.

Halle er ikke redd for å tenke nytt om det tradisjonelle bygget. I sin prosjektmappe har han en helt spesiell garasje, planlagt for en familie med mange interesser. Garasjen er på over hundre kvadratmeter, og gir plass til tre biler, hobbyrom og uteverksted.

– Garasjen er til en familie som blant annet er veldig glad i mekking på bil og motorsykler. De var bevisst sine behov da de kom til meg, noe som gjorde tegnejobben lettere. Dessuten ville de aldri funnet en ferdiggarasje som dekket ønskene de hadde, sier Halle. Som legger til at denne familien har stor tomt og god plass.

100 KVADRAT: Garasjen til venstre på modellen har plass til tre biler, motorsykler og hobbyrom.
Illustrasjon / modell: Loft 33 arkitekter og Per Halle

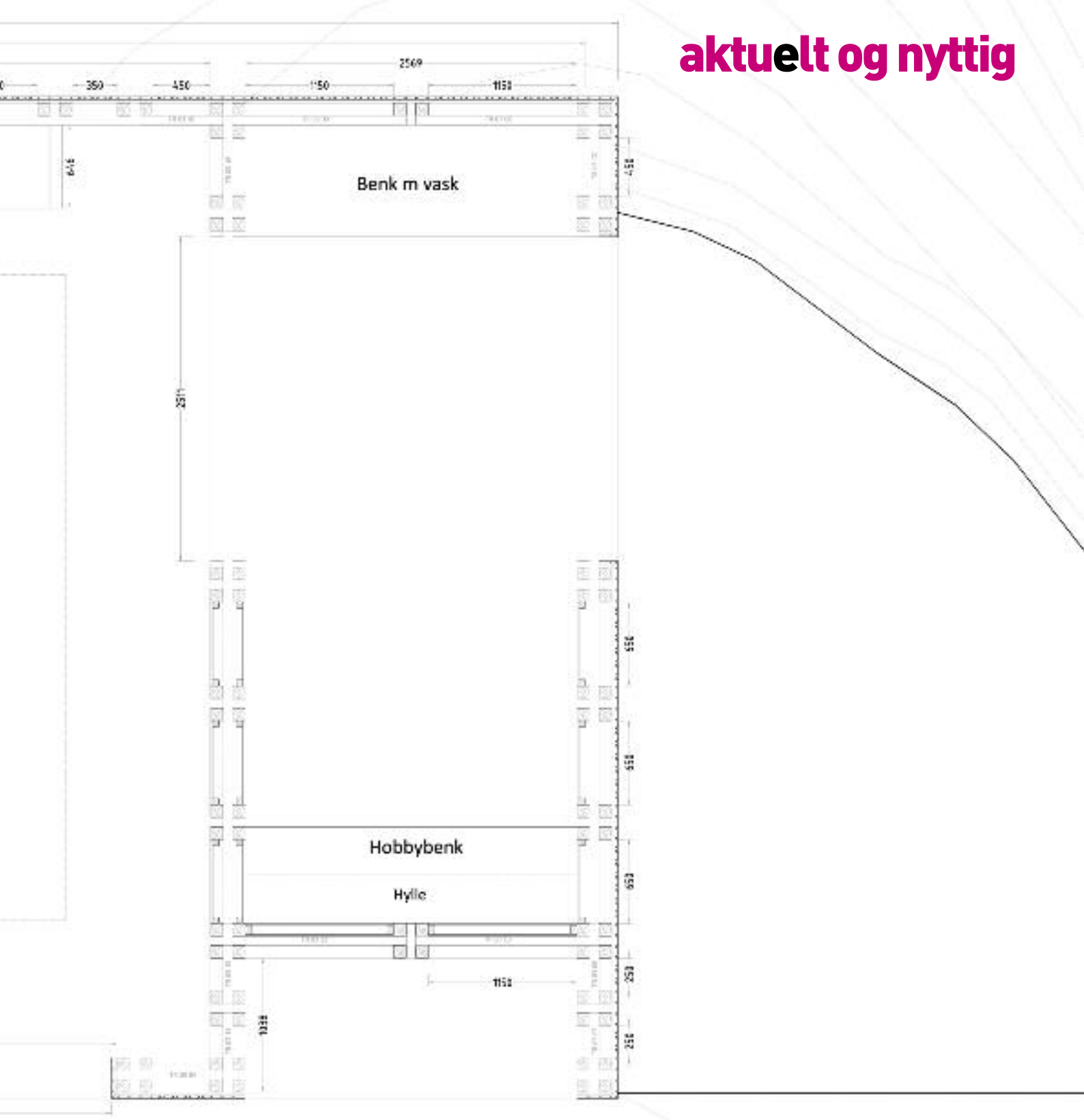
Begrensningene

Langt fra alle har mulighet til å sette opp en garasje på størrelse med et hus. Både tomtens utnyttelsesgrad, avstanden til naboen, områdets reguleringsplaner og kommunens bestemmelser om størrelse og utseende, setter effektivt en stopper for slik utfoldelse for mange. Halle mener kommunenes ofte strenge regler er en hemsko.

– Jeg har tegnet og fått godkjent garasjer uten at jeg egentlig har tatt så mye hensyn til slike bestemmelser. Poenget mitt er at kommunens folk må kunne vurdere om bygningen er god, uavhengig av om takvinkelen er sånn eller slik, sier Halle.

Også arkitekt Ronny Alexander Sjølie mener kommunenes begrensninger kan gi dårligere løsninger.

– Enkelte reguleringer gjør det umulig å tilpasse garasjen så både funksjonen og det estetiske ivaretas. I min kommune kan man for eksempel ikke sette opp en dobbeltgarasje med 45 graders takvinkel, fordi garasjene ikke kan være høyere enn fire og en halv meter. Dermed kan man ikke få en garasje som både rommer to biler og som passer til et hus med denne takvinkelen, sier Sjølie. Han legger til at slike bestemmelser gjerne



oppfattes som urettferdige; særlig i områder der kommunegrenser kan ligge mellom to naboer.

– Her hvor jeg bor er det slik at du får utnytte 20 prosent av tomta til hus pluss 10 prosent til garasje; mens i nabokommunen får du bare bygge 20 prosent inkludert garasje. Grensen går midt i boligområder, slik at naboer kan ha helt ulikt regelverk å forholde seg til, og det bærer jo arkitekturen preg av, sier Sjølie.

Arkitektens muligheter

Begrensninger som tomteutnyttelsesgrad, vanskelig terreng eller spesielle brukskrav kan imidlertid være gode grunner til å oppsøke arkitekt. En arkitekt kan se muligheter du kanskje ikke kommer på selv, som for eksempel å bygge en murgarasje inn i terrenget og få en fin terrasse oppå. Andre spesialtilpassede løsninger kan også være vanskelig å komme på selv.

– Den skiinteresserte vil kanskje ha glede av en smørebod i tilknytning til garasjen, mens samleren kanskje vil ha en utebod som må tilpasses spesielt. Motorinteresserte skal gjerne ha plass til motorsykler i tillegg til bil. Mulighetene er veldig

TENK FØRST: Innhold og funksjon bør komme i første rekke, ikke utseende, mener arkitekt Per Halle, som har tegnet denne løsningen for en familie med god plass.

GJØR DØREN HØY, GJØR PORTEN VID: Her har eieren fått plass til bilen ved å utnytte et gammelt portrom. Foto: Sindre Ellingsen / Samfoto.

mange, men begynn bare ikke å støpe sålen før du kontakter arkitekten, advarer Sjølie. For når sålen først er støpt er situasjonen mye mer låst.

– Det har hendt jeg er kommet inn sent i prosessen. Da ser jeg ofte hvordan ting kunne vært gjort bedre, om ikke sålen allerede var støpt, sier Sjølie.

Ønsker du hybel for utleie eller gjesterom, er det ingenting i veien for å lage husrom for eksempel på loftet. Men da er det reglene for bygging av bolig som gjelder, ikke for garasje.

Ferdigmoduler som passer

Irriterende eller ikke – reglene er nå en gang der, og dersom du bestemmer deg for å satse på en ferdiggarasje, og vil ha den opp så raskt og billig som mulig, kan det lønne seg å sjekke hvilke bestemmelser som gjelder tidlig i prosessen.

– Begynn med å måle grovt hva du får plass til på tomta, og sjekk med kommunens reguleringsplaner at dette arealet ikke går utover utnyttelsesgraden eller andre bestemmelser. Når du har fått overblikk over dette, kan du begynne å samkjøre med dine ønsker for garasjen, sier selger Terjei Kløvfjell i Iglandgarasjen.

Skal den ha plass til en eller to biler, skal den ha en loftsetasje for lagring eller ikke, skal den ha saltak eller nesten flatt tak, skal den ha liggende eller stående kledning? Og hvor høy og vid skal porten gjøres?

– Vi ser en tendens til at det går mer av de høye portene for tiden. Mange har SUV-er, og skal du for eksempel ha en skiboks på taket, blir standard 210-porten litt i snaueste laget. Det kan være lurt å vurdere 230-port også om du ikke har SUV, med tanke på eventuelle fremtidige kjøpere av eiendommen, sier Kløvfjell.

Når du har disse detaljene på plass kan du kontakte din utvalgte garasjeleverandør.

– Ut fra tankene du har gjort deg kan du få tilrettelagt en garasje som passer med dine ønsker og som du kan få gjennom i søknadsprosessen, sier Kløvfjell.

Mindre tiltak på bebygd eiendom

Som mindre tiltak etter plan- og bygningslovens regnes oppføring, endring, fjerning og riving av:
a. et enkelt tilbygg hvor verken samlet bruksareal eller bebygd areal er over 50 kvadratmeter. Tilbygget kan i tillegg være underbygget med kjeller.
b. En enkelt frittliggende bygning som ikke skal brukes til beboelse, og hvor verken samlet bruksareal eller bebygd areal er over 70 kvadratmeter. Bygningen kan oppføres i inntil én etasje og kan i tillegg være underbygget med kjeller.

Søknadsprosessen

Så er det søknadsprosessen.

– Når kunden finner den garasjen hun vil ha, legger hun inn en bestilling med forbehold om at byggesøknaden godkjennes. Deretter utarbeides detaljtegningene til kommunen og til berørte naboer. Vi har konsulenter som kan gjøre dette, sier salgskonsulent Jan Baasland i Grimstad-garasjene.

Så lenge garasjen faller inn under plan- og bygningslovens "Mindre tiltak på bebygd eiendom" kan du som nevenyttig garasjesnekker søke selv. Men det kan være lurt å benytte seg av profesjonell hjelp på veien. For amatører er det nemlig ikke gjort i en håndvending å lage de faglige tegningene og beskrivelsene som er nødvendige for søknaden. Det kan også være vanskelig å fylle ut selve søknadspapirene fra kommunen. I tillegg er det du som søker som må passe på at alle tekniske krav til bygget er oppfylt.

Når du har varslet naboene, og sendt inn en fullstendig søknad, og dersom ingen av naboene har protestert, har du krav på svar fra kommunen innen tre uker. Har ikke kommunen svart innen denne tiden, anses tillatelse for å være gitt – forutsatt at vilkårene er oppfylt. Det er du som tiltakshaver som bærer risikoen for dette.

Godt fundament

Når kommunen har gitt grønt lys starter grunnarbeidet: Støp av såle og oppsetting av ringmur.

– Det er viktig at du setter garasjen på område uten telehiv, så det ikke blir bevegelse i grunnen. Begynner det å sige, får du snart problemer med portene. Hvor langt ned du må fylle på med stein for å unngå telehiv, varierer fra sted til sted, og har du leiregrunn må du gjerne på med duk. Velger du å gjøre det selv, bør du gjøre grundige undersøkelser. Men mange setter bort grunnarbeidet, sier Kløvfjell i Iglandgarasjen, som påpeker at det absolutt ikke er her man bør spare noen tusenlapper dersom man ønsker en garasje som skal stå de neste femti årene.

Selve garasjen kan ifølge leverandørene settes opp av en hobbysnekker på en-to-tre.

– Det er litt avansert Lego, pleier jeg å si! Veggene kommer med kledning og ferdig innfelte vinduer. En standardgarasje er overkommelig for en amatørsnekker å få opp i løpet av en langhelg, sier Baasland i Grimstadgarasjene.

Vedlikehold

Vedlikeholdet på garasjen blir omtrent som på boligen. Mange velger samme maling til de to bygningene. Men vinduer og dører er gjerne mer hardføre på garasjen enn på huset.

– Våre garasjer leveres med ferdig malte, vedlikeholdsfrie trevinduer, og du får hvitlakkerte stålporter. Det eneste du må gjøre med dem er å smøre de bevegelige delene av og til, sier Baasland.

Prislappen ligger på rundt 100 000 for de enkleste modellene, og opp mellom 200 000 og 300 000 for de mer avanserte eller personlig tilpassede variantene. *raa@huseierne.no*

Tekst: Rolf Karlstrom Design: Mike Mills Foto: Thinkstock

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

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

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

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

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

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

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

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

Norsk Hussopp Forsikring

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

Latterlige eller lettfattelige parkeringsregler

Parkeringsfirmaer er utskjelte og forhatte. Er det en cowboybransje eller er det oppdragsgiver som har skylden for at det oppstår konflikter og uenigheter?

TEKST OG FOTO: **DAG ERIK KONGSLIE**

SKRIVER REGNING MED GAFFEL: Mens det offentlige ofte nøyer seg med 300 kroner i avgift, skriver private aktører ut gebyrer som er langt høyere. Og jo flere bøter de skriver, desto mer tjener de.

Tove Fevang har som mange andre fått parkeringsbot.

– Jeg synes det er frustrerende at det er så forskjellige regler rundt om kring. Det er jo ikke til å bli klok på. Vår bot fikk vi fordi vi stod parkert på samme parkeringsplass to ganger innenfor en ramme på 48 timer. Vi hadde parkert der kvelden i forveien da vi var på besøk hos min sønn. Deretter kjørte vi hjem til Asker og kom tilbake dagen etter for å følge vårt barnebarn til første skoledag. Ikke stod vi på samme plass en gang. Men bot fikk vi, fordi det ikke var lov til å parkere der flere ganger, sier Fevang oppgitt.

Hun og ektemannen Geir Arnesen bestemte seg for at denne saken skulle følges opp, og de var villige til å ta den til rettsvesenet om nødvendig. Parkeringsselskapet ville ikke vike, men da de klaget til styret, ble boten opphevet.

– Det er jo det rene vanvidd hvordan man håndhever parkeringsregler på private plasser. Det skiltet som forklarte reglene i Hagaløkka sameie var så tettpakket med skrift og vanskelig språk at det var umulig for vanlige folk å forstå det. I dette borettslaget er det også mange med minoritetsbakgrunn som kanskje ikke er sterke nok språklig til å forstå det som står skrevet, og som heller kanskje ikke er ressurssterke nok til å ta kampen. Derfor følte vi i dette tilfellet et ansvar, selv om vi egentlig ikke hadde det, sier hun.

Parkeringsfirmaet CityPark, som utstedte boten, har nå opphørt. Firmaet var ikke medlem av bransjeforeningen Norpark eller Parkeringsklagenemnda.

Reglene må være lettfattelige

Daglig leder Egil Østvik i Norpark blir oppgitt når han hører om slike regler. Det er fort gjort å krysse grensen fra å ha lettfattelige regler til at de blir latterlige.

– I Parkeringsklagenemnda blir man fort felt dersom man har slike regler som beskrevet overfor. Vi liker verken skilter eller regler som ikke er lette å forstå, sier han.

OPPGITT: Tove Fevang og Geir Arnesen er oppgitt over parkeringsreglementet i Hagaløkka sameie i Asker. "Før ny parkering minimum 48 timer" står det på skiltene. Det innebærer at de ikke kan besøke familien to dager på rad.

NULLKONTRAKT: Parkeringsfirmaet tar oppdrag for sameier og borettslag gratis. Inntektene deres er utelukkende basert på provisjon. Jo flere bøter de deler ut, desto mer tjener de.

Østvik er opptatt av at bransjen skal være rederlig og han er klar på at de jobber med å rette opp omdømmet. Men han retter samtidig en pekefinger til sameier som engasjerer slike firmaer, fordi det er sameiene som ofte legger premissene.

– Når man opplever slike særregler som denne 48-timersregelen har den mest sannsynlig oppstått fordi sameiet ønsket å få bukt med et problem. Det er overhodet ikke noe som er vanlig, men grunneier, altså sameiet i dette tilfellet, har rett til å diktere sine egne parkeringsregler. Derfor kan man ikke bare laste parkeringsfirmaet. Det er viktig at reglene oppleves som gjennomtenkte og rettferdige, sier Østvik.

– En hvilken som helst bransje må spille på lag med samfunnet og er avhengige av omgivelsenes aksept. Bryter man lenge nok med samfunnets rettferdighetssans får man store problemer. Dette er helt klart en utfordring for bedrifter som ønsker å tjene penger på folks ulykke, slik som parkeringsselskaper. For å ikke tape omdømme må man ha klare retningslinjer som er enkle å forstå og udiskutable. Jo enklere reglene er, jo enklere er det å akseptere at man har brutt dem, sier kommunikasjonsrådgiver

Parkeringsråd for sameier

- Unngå nullkontrakter, det vil si kontrakter hvor det kun er bøter som finansierer driften av parkeringsselskapet.
- Sjekk om firmaet er medlem av Norpark. Medlemskapet gjør det mulig å klage på eventuelle bøter gjennom Parkeringsklagenemnda.
- Sjekk firmaets omdømme.
- Sørg for enkle og lettfattelige parkeringsregler.
- Ta stilling til hvor høye eventuelle bøter bør være.
- Få en jurist til å se gjennom avtalen.
- Sørg for at firmaet merker godt og at skiltene er lette å forstå.

Råd til deg som parkerer

- Les parkeringsreglene og respekter dem.
- Er du usikker på noe, ta bilde av bilen der den er parkert og noter når du parkerte.
- Har du fått en bot du mener er urettmessig, kan du klage til parkeringsfirmaet som har utstedt boten, eventuelt Parkeringsklagenemnda.
- Hvis klagen ikke fører frem, ta kontakt med styret i sameiet. Disse har ofte en klausul om å stryke urimelige bøter.
- Ikke vær redd for å klage. Du har ingenting å tape.

og høyskolelektor Nils Apeland ved Norges Kreative Fagskole.

– Trafikketaten og private parkeringsselskaper har i utgangspunktet en vanskelig jobb. Folk hater å bli frarøvet penger, skyldig eller ikke. De bør fokusere på å være ærlige og rederlige, ikke å være populære. Det bransjen må unngå er at de oppfattes som urimelige. Politikere oppdager fort urettferdigheter og da kan bransjen fort ende opp med å bli regulert av det offentlige, sier Apeland.

Trengte opprydding

Bente Foss Gentile satt i styret i Kalvegrenda huseierforening på Vøyenenga i Bærum og har selv vært med på å leie inn et parkeringsfirma. Borettslaget er ikke det samme hvor Fevang fikk sin bot.

– Årsaken til at styret ville leie inn hjelp var gjentatte klager fra beboere om uvettig parkering. Veiene rundt borettslaget er smale og vi trengte regler og håndheving av disse slik at vi skulle få bukt med den farlige og irriterende parkeringen, sier Gentile som opplevde samarbeidet med selskapet som uproblematisk og utelukkende positivt.

STILLE PROTEST: Er parkeringsreglene urimelige, kan man bli fristet til å gjøre som denne mannen. Foto: Nina Granlund Sæther.

– Vi fikk ingen klager, men det vil alltid være noe uenighet rundt parkering, for ingen liker å få bot. Ikke alle ville leie inn parkeringsfirma, men ikke overraskende var dette de samme folkene som også parkete feil, sier hun.

Borettslaget inngikk avtale med selskapet etter å ha hentet inn tilbud fra flere andre. Det var selskapet P-drift som vant anbudet og de hadde tre måneders prøvetid før avtalen ble spikret. Nå har avtalen løpt i fire år allerede.

– Parkeringsgebyret ble satt til 600 kroner, fordi vi ikke ønsket at det skulle være høyt. Alle inntektene fra bøtene tilfalt selskapet. I tillegg betalte vi en fast månedspris for å leie dem. Det var viktig for oss at selskapet var villige til å etterkomme våre krav og forventninger. Inntil jeg selv sluttet i styret opplevde jeg samarbeidet som problemfritt, sier Gentile.

Styreleder i Hagaløkka boligsameie, Gustav Gulliksen, har også opplevd samarbeidet med parkeringsselskapet som ryddig og greit.

– For tiden er vi inne i en prosess hvor vi skal engasjere et nytt selskap, ettersom det nåværende har gått konkurs. Vi har ikke lagt inn i budsjettet at vi skal bruke penger på å leie inn et firma. Derfor benytter vi oss av nullkontrakt.

Gulliksen forteller at de vurderer flere firmaer når de skal inngå et nytt samarbeid. Da er det viktig for dem at firmaet ønsker å håndheve borettslagets egne bestemmelser og at de følger føringene som legges for bøteleggingen.

– Hittil føler vi at det har gått greit. Noe uenighet vil det selvsagt være, men vi har ikke opplevd dette som noe problem.

Velg riktig firma

Egil Østvik i Norpark er klokkeklar på hva han mener man bør tenke på når man velger parkeringsfirma.

– Jeg tør si at dersom firmaet ikke er medlem hos oss, er det et røverfirma. Det er kun én grunn til at man ikke er medlem, og det er fordi man ikke ønsker å knyttes opp til Parkeringsklagenemnda. Det er et problem og her bør alle varsellamper blinke, sier han.

At Gentile opplevde et godt samarbeid, er han ikke overrasket over.

– P-drift er et meget seriøst firma som er medlem hos oss. Når man er medlem av Norpark må man godta regler som regulerer visse deler av driften. Dette er fordi vi ønsker å fremstå som seriøse i en bransje som dessverre er blitt skjemt ut

av mye useriøs drift. Vi ønsker for eksempel ikke nullkontraktsordninger, hvor all inntekt til firmaet baseres på å skrive bøter, sier han.

Mange firmaer som står utenfor Norpark opererer med slike nullkontrakter. Dette betyr at de tar på seg parkeringsoppdrag gratis for sameier og liknende, og baserer hele sin inntekt på å skrive bøter. Jo flere bøter firmaet skriver, desto større inntekt får de. Da er det lett å tøye grenser. Disse firmaene er gjerne de som har de høyeste gebyrene og de som havner i flest kontroverser.

– Det er ikke ulovlig å basere virksomheten sin kun på provisjon. Men i Norpark har vi innført normer slik at det ikke skal bli en like viktig faktor, sier Østvik.

Nye regler

Samferdselsdepartementet jobber i disse dager med et nytt sett regler som skal regulere bransjen og være lettere å forstå for alle parter.

– Først og fremst er dette noe vi gjør for at vi vil ha et regelverk som skal være enkelt å forholde seg til. Dette er en prosess som har pågått over tid og som startet i 2005. Tanken har hele tiden vært å jobbe mot å få et felles regelverk og en felles plattform for offentlige og private aktører i dette markedet, sier saksbehandler Espen Rindedal i Samferdselsdepartementet.

En av grunnpilarene i arbeidet har blant annet vært å rydde opp i kommunenes dobbeltrolle som grunneier og utøvende rolle i å skrive bøter.

– I tillegg har vi sett på hvordan man kan regulere sanksjonsstørrelsene. Her har man gått fra en tanke om en felles sats til nå å diskutere om man kan finne et differensieringssystem på bøtenes størrelse. Altså at det skal være ulike bøter for ulik grad av parkeringsovertredelse. Det er sentralt og viktig at det skal være samsvar mellom hva kommunene skriver ut og hva private skriver ut, sier Rindedal.

Østvik ser frem til at et slikt system kommer på banen og er glad for at bransjen samarbeider med Samferdselsdepartementet. Dette vil også gjøre det vanskeligere for firmaer som ønsker nullkontraktsystemer. I tillegg vil Østvik det dårlige ryktet til livs.

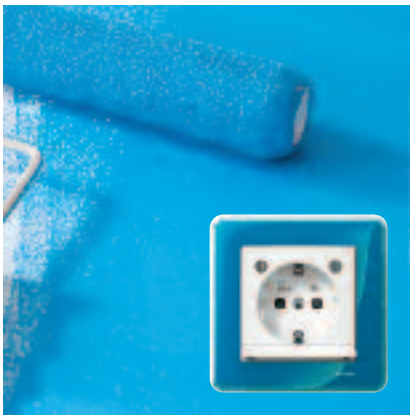
– Noen satser vil være så lave at det ikke vil være lønnsomt for firmaer som ønsker å ha nullkontrakter. De seriøse bedriftene vil ikke ha noe å tape på denne reguleringen. Det er kun de useriøse som bør frykte dette. Det ville være det beste for alle, sier Østvik.

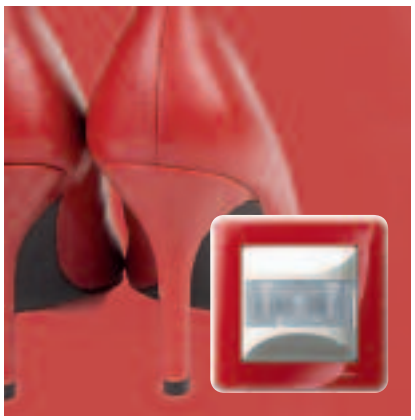
dek@huseierne.no

UFORSTÅELIG: Reglementet er vanskelig å forstå selv når man behersker norsk språk godt. Og hvis flere familiemedlemmer deler kjøretøy, kan det bli vanskelig å holde oversikten.

Exxact

Innred med stil og få bedre komfort, energisparing og sikkerhet i hjemmet





Kontakt din elektriker for bestilling.
For å lære mer om Exxact gå til **www.schneider-electric.com/no**

SIKRINGEN
- din elektriker

Schneider Electric

Praktisk med pappvin

Det selges lite brennevin på Geilo. Hyttefolket vil heller ha rødvin, og de foretrekker praktiske kartonger fremfor flasker, melder www.hyttenyhetene.no.

Sprit opp vindusvasken

Med en kanne vindusspylervæske i vaskebøtta kan du vaske vinduene selv om det er kuldegrader ute.

– Og så noen dråper med Zalo i tilegg, så får du rene og blanke vinduer, anbefaler Atle Fremstad hos Elite Vinduspuss. En god nal er også å anbefale, sier han til Bonytt.no.

sett&hørt

"Jeg er bekymret for innvandrere i det norske bolig-markedet. Vi er i ferd med å få et klasseskille mellom dem som har foreldre som har råd til å sponse dem eller garantere for dem og folk som ikke har det. Dette slår veldig ut for våre nye landsmenn."

Baard Schumann, direktør i Selvaag bolig til Dagens Næringsliv

Pass på i utlandet

Flere annonsører og agenter for eiendom i utlandet faller utenfor eiendomsmeglerlovgivningen og trenger derfor ikke stille sikkerhet for virksomheten. Det er derfor viktig å utvise sunn skepsis ved bolighandel gjennom denne type aktører, skriver Dagbladet. Unngå forskuddsbetaling. I så fall må det stilles en bankgaranti som sikkerhet.

Tiltalt for hallik-virksomhet

To menn på 34 og 38 år fra Kristiansand er tiltalt for hallikvirk-somhet. Ifølge fvn.no skal de ha leid ut lokaler til to russiske kvinner som drev salg av seksuelle tjenester fra en leilighet de to siktede eier. Stats-advokaten viser til straffelovens paragraf 202, som omhandler utleie av lokaler, og mener at utleier har forstått at lokalene skulle brukes til prostitusjon, eller utvist grov uakt-somhet i så måte. Strafferammen er bøter eller fengsel inntil fem år.

Sjokkrosa støvsugere på vei til butikkhyllene

Electrolux inviterte Facebook-brukerne sine til å velge farge på støvsugeren UltraOne. Valget falt på den sjokkrosa varianten "Passionate Pink".

– Det er viktig å ta hensyn til forbrukernes synspunkter når det gjelder design, og vi er veldig fornøyd med tilbakemeldingene vi har fått underveis, sier kategorisjef Nina Lorentzen i Electrolux Norge. Å bruke sosiale medier på denne måten frister til gjentagelse.

Farlig fukt

– Fukt kan gi samme skader som passiv røyking, sier overlege Jan Vilhelm Bakke, som er tilknyttet NTNU og Arbeidstilsynet og har en doktorgrad i inneklimaproblematikk.

Fukt i bygg er et betydelig helseproblem og øker faren for å få bronkitt, kols og astma.

– Det er viktig å ta fuktproblemer i hus på alvor. Ser man bort fra kreft, viser forskning at fukt i hus gir samme grad av økt forekomst for luftveisinfeksjoner og allergiske reaksjoner som passiv røyking sier han til Aftenposten.

Lang kø i lagmannsretten

En familie i Oslo kjøpte ønsketomten, men fikk ikke bygge fordi tre boligseksjoner allerede var oppført på eiendommen. De tok saken til retten, og fikk medhold i at eiendommen var solgt med uriktige opplysninger. Men motparten har anket, og familien risikerer å vente nesten fem år på en endelig avklaring om salget, skriver Aftenposten.

Borgarting lagmannsrett erkjenner at ventetiden er lang.

– De sivile ankesakene har økt med 40 prosent fra 2009 til 2011. Det gjør at behandlingstiden har blitt oppunder to år, sier førstelagmann Ola Dahl til avisen. Foto: Andrey Burmakin / Scanstockphoto.

Gavepakke til Høyre og FrP

Heikki Holmås' forslag om å beskatte alt salg av bolig med 28 prosent skatt av gevinsten er en gavepakke til de borgerlige partiene, mener Trygve Hegnar. I praksis betyr forslaget at alle som må flytte på grunn av jobbskifte, skilsmisse eller behov for en større og bedre bolig, må betale en stor del av salgssummen til staten. Dette vil gjøre det umulig for mange av selgerne å skaffe seg en ny bolig av samme kvalitet og størrelse, og de vil følgelig ikke ha råd til å flytte, hevder redaktøren.

– Det er ufattelig for oss at dette er god SV-politikk, men hvis SV vil gå helt under, og dra den rødgrønne regjeringen med seg, er det bare å terpe på dette forslaget frem til valget i 2013, skriver han på lederplass. Foto: Andres Rodriguez / Scanstockphoto.

sett&hørt

"Uten å ha vitenskapelig belegg for det, våger jeg påstanden: Det finnes ikke et eneste folk i hele verden den vide som drar så til de grader på hytta som nordmennene. Ingen."

Ingvar Ambjørnsen i VG

Mer avfall gjenvinnes

Vi er blitt flinkere til å kildesortere søppelet vårt. I 2010 ble 82 prosent av det ordinære avfallet sendt til gjenvinning, og mengden avfall til deponi var 600 000 tonn lavere i 2010 enn i 2007, en nedgang på nær en trejedel, viser Norges avfallregnskap for 2010 fra Statistisk sentralbyrå og Klima- og forurensningsdirektoratet.

Rosa interiørtrend

Rosa har alltid vært småjentenes yndlingsfarge, og mangt et pikerom er blitt malt i rosa nyanser. Nå innreder stadig flere med rosa ellers i interiøret også, skriver Klikk.no. Foruten duse pasteller er også knallrosa og lakserosa i motebildet denne sesongen. En dæsj neon vil live opp hjemme hos deg og fargen vil gjøre deg glad, sier stylist Krista Elvheim til nettstedet. Hun mener det ikke er noe i veien for å være litt vågal på hjemmebane. Foto: Vola.

Forebygg dyre vannskader!

- La oss ta Vannsjekken hos deg.

Omfanget og skadevirkningene fra vannlekkasjer har økt dramatisk de siste årene. Med Vannsjekken reduserer du faren for lekkasjer.

Når vi tar Vannsjekken hos deg, kontrollerer vi synlig VVS-utstyr som kraner, rør, sluk, vannlås, vaskemaskin- og oppvaskmaskinkoplinger, varmtvannsbereder med mer. Vi kontrollerer alle rom med vann og avløp, slik som kjøkken, bad, toalettrom og vaskerom. Vannsjekken gjennomføres av Varme & Bads dyktige fagfolk.

Du finner mer informasjon om Vannsjekken på ***vannsjekken.no***

Vannsjekken

- *VVS-anlegget gjennomgås og du får en oversiktlig tilstandsrapport.*
- *Gir deg tips og råd om hvordan du kan forebygge vannskader.*
- *Gjennomføres av dyktige fagfolk.*

Vannsjekken koster kun kr 2.000,-

(Medlemmer av Huseiernes Landsforbund
får kr 500,- i rabatt ved å oppgi medlemsnummer)
Gå inn på www.huseierne.no og bli medlem i dag.

Slik bestiller du Vannsjekken:
Ring oss på 07171 eller gå inn på www.vannsjekken.no

Varme & Bad samarbeider med If og Huseiernes Landsforbund for å forebygge vannskader.

NORGES LANDSDEKKENDE RØRLEGGERKJEDE FOR PRIVAT- OG BEDRIFTSMARKEDET

Finn din Varme & Bad forhandler på vb.no

VARME & BAD

Vanntett kvalitet!

Det flasker seg for Ringnes

Eiendomskongen Christian Ringnes har i alle år kjempet for å bevare samlingen sin av småflasker. Ikke fra ivrige skuelystne, men fra drikkfeldige venner. Nå kjemper han en ny kamp for å bevare og for å vise frem det feminine i Oslo.

TEKST: **DAG ERIK KONGSLIE** ILLUSTRASJON: **HERB**

"Min kone var ikke spesielt begeistret for samlingen som stod i kjelleren. Den var visst en fristende kilde til brennevinsdrikking blant Holmenkollens unge."

– Du har nettopp flyttet. Har du vært gjennom en tøff budrunde?
– Nei, det var det slettes ikke. Jeg kjøpte huset av min søster og det var en usedvanlig grei måte å gjøre det på. Jeg betalte det som var takst og "dett var dett."

– Hva er de største forskjellene på boligen du bor i nå i forhold til der du bodde før?
– Det er i grunnen ikke de store forskjellene. Huset er av samme type, nesten like stort og innredet på samme måte. Det er heller ikke den store forskjellen i tilværelsen, selv om jeg nå er en singel mann.

– Hva MÅTTE du ha i din nye bolig?
– Det er egentlig ingenting jeg føler at jeg må ha som jeg ikke har hatt. Jeg har kommet dit hen at jeg har hatt det meste. Jeg kunne kanskje valgt svømmebasseng eller biljardbord, men jeg har ikke behov for å omgi meg med slike ting. Derimot var jeg veldig klar på at jeg måtte ha bildene av barna og statuene jeg har av dem. De klarer jeg meg ikke uten.

– Hvordan kom du frem til at småflaskesamlingen din trengte å stilles ut?
– Jeg har faktisk småflaskesamling både i mitt gamle hjem og i mitt nye hjem. Det er jo bare en del av samlingen som er utstilt. Min kone var ikke spesielt begeistret for samlingen som stod i kjelleren. Den var visst en fristende kilde til brennevinsdrikking blant Holmenkollens unge, altså mine venners barn. Kombinasjonen av de to tingene gjorde at samlingen måtte vekk. Samtidig ville også min kone at jeg skulle få meg en hobby og da tok jeg mål av meg å bli verdens største småflaskesamler slik at jeg kunne komme i Guinnes rekordbok

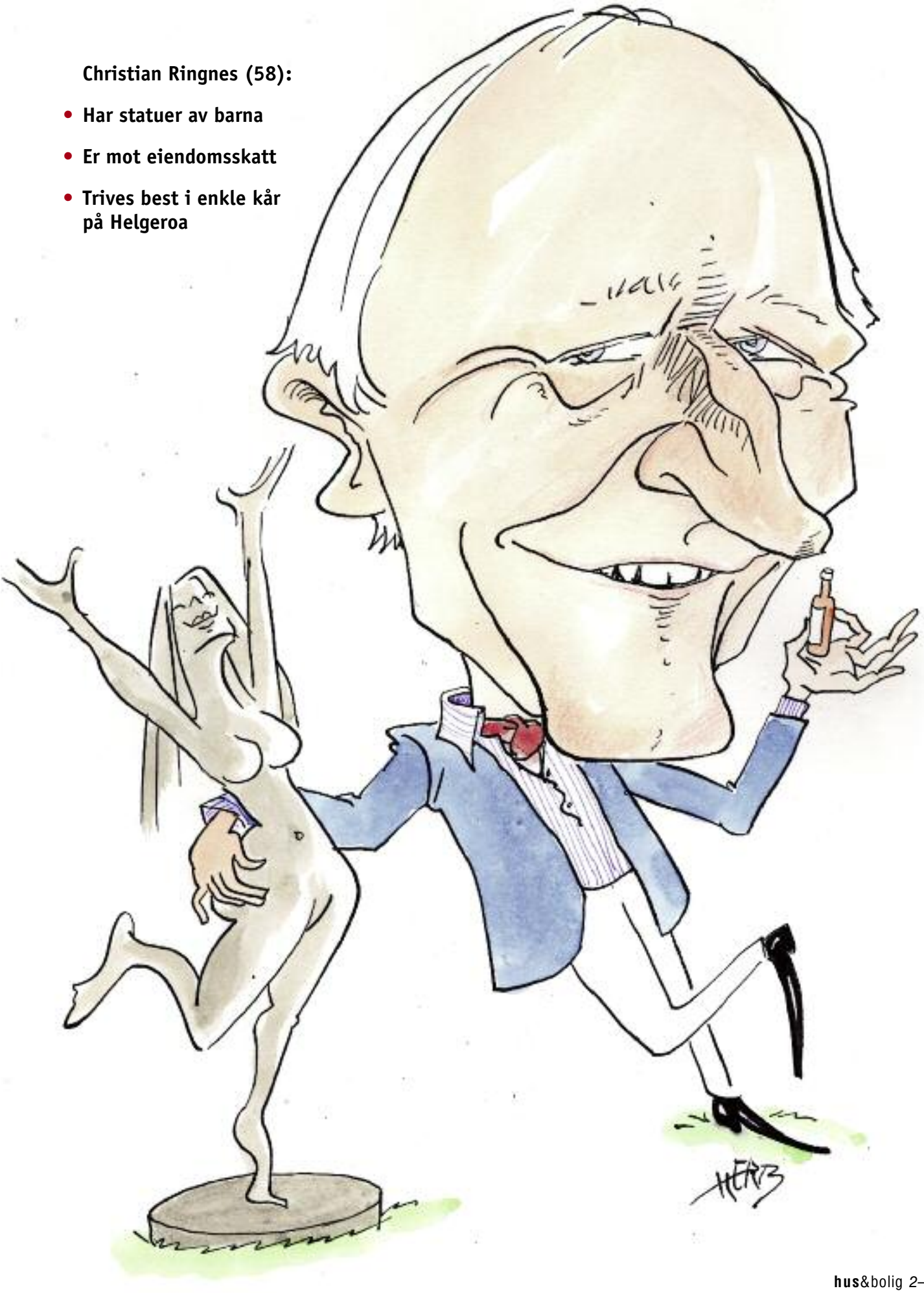
– Gi oss kortversjonen på hvordan du startet å samle?
– Det startet så enkelt som at min far i 1966 kom hjem fra forretningsreise og hadde glemt å kjøpe gave, noe han alltid gjorde, som et plaster på såret for å være lenge borte. I sin forglemmelse stakk han hånden i lommen og tok opp en halvdrukket Gordons gin småflaske. Lite visste han om hva han startet. Deretter tok det litt tid før samlingen tok seg opp, men vi ferierte mye på Kanariøyene og der fant jeg flere småflasker. Samlingen var vanskelig å beskytte mot venner som gjerne ville gå løs på den av helt andre årsaker enn estetiske. Jeg hadde kun 6 000 flasker før jeg flyttet sammen med min kone, så det tok litt tid før jeg virkelig bestemte meg for å samle. Nå teller den i overkant av 53 000 småflasker.

– Hva betyr museet for deg?
– Det betyr masse. Jeg blir utrolig glad bare av å komme til småflaskemuseet, så jeg er her så ofte jeg kan. Vi har en aldeles nydelig småflaskeprinsesse som jobber her og samarbeidet med Bent Stiansen fungerer utmerket. Ikke bare lager han fantastisk mat, men servitørene er etter min mening Norges beste. Dette samarbeidet gjør jo at vi i tillegg til å drive museum kan arrangere selskaper og kurs med fantastisk servering.

– Hvor mange hus og hytter har du egentlig?
– Uff, jeg har altfor mange. Jeg skal jo nå til å dele med min kone, men det blir mye igjen allikevel. Vi har arvet hytte ved sjøen og fjellet som jeg fremdeles har. I tillegg har jeg fått en

Christian Ringnes (58):

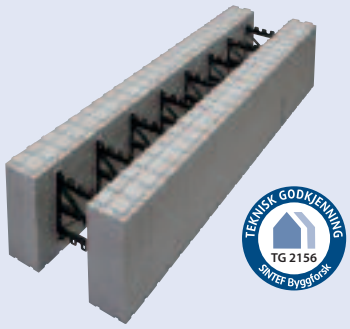
- **Har statuer av barna**
- **Er mot eiendomsskatt**
- **Trives best i enkle kår på Helgeroa**



Jackon Thermomur® 350

Med komplett løsning mot RADON

Genialt element



Rask byggeprosess

Tidsriktig bolig

Jackon Thermomur® 350 er en drøm å jobbe med.

Langt viktigere er likevel det ferdige husets høye komfort og unike egenskaper.

De strengeste energikrav tilfredsstilles med god margin.

Les mer om alle fordelene på **jackon.no**

JACKON ISOLASJON

-lette løsninger for et bedre klima!

hytte til på fjellet ettersom vi nærmer oss et generasjonsskifte. Jeg har en gård på Kongsberg med noen tusen mål hvor vi kan ri, og så har jeg et hus i Frankrike i tillegg til et lite småbruk i Hole kommune. Faktisk ikke så langt unna Olav Thon, men ærbødig nok litt lenger ned i åsen fra ham.

– Du har tidligere uttalt at Oslo er en av verdens fineste byer. Hvorfor synes du det?

– Det er fordi Oslo er en by som er svært kompakt. Det forblir den også etter fjordbyutbyggingen. Stockholm er mye større og mer spredt. Det tiltaler ikke meg på samme måte. Det er lett å bevege seg fra den ene enden til den andre. Ingen annen by i Europa har den samme tettheten av godt restauranttilbud. Det er helt unikt og det kulturelle tilbudet har kommet på et meget høyt nivå. Man kan gjør masse på et lite område, og dynamikken i byen med mye tilflytting er fantastisk. Til slutt er menneskene i Oslo fantastiske. På våren er Oslo en studie i vakre mennesker. Vi er utrolig heldige her oppe.

– Du reddet i sin tid Ekebergrestauranten, hvilke andre ting kunne du tenke deg å redde?

– Det er mye som trenger å reddes. Det er mange offentlig bygg som er i forfall og som trenger en hjelpende hånd. Samtidig er det blitt en rekke flinke eiendomsutviklere i Oslo. Det er flere andre enn Eiendomsspar som gjør en god jobb og bidrar til å gjøre Oslo til en fin by. Ellers må jeg nevne Skippergaten og Fred. Olsensgate som de to gatene i kvadraturen som trenger å gjøres noe med. Resten av Kvadraturen er jo blitt veldig bra og det er et fantasisk område med masse muligheter.

– Du er gårdeier, huseier og hytteeier – hvilket forhold har du til Huseiernes Landsforbund?

– Jeg er personlig medlem og firmamedlem. Peter Batta kjenner jeg jo selv og han er en drivende og karismatisk personlighet jeg har sansen for. Det er ikke lett å være eier i et sosialdemokratisk land. Forbundet taler huseiernes sak og derfor gjør forbundet en god jobb.

– Bør eiendom beskattes hardere? Hvorfor/ Hvorfor ikke?

– Nei, det bør det ikke. Jeg er fullt klar over at jeg med min utdannelsesmessige bakgrunn kanskje burde mene noe annet, men jeg er motstander av beskatning av eiendom. Vi er avhengige av husvære i Norge. Bolig er et nødvendighetsgode og det synes jeg blir feil å skattlegge. Når vi allerede har oppfordret til at alle skal eie egen bolig er det feil å innføre boligskatt. Da ville kanskje mange valgt å ikke kjøpe. Det er også den mest forhatte skatten i land som har den. Det handler om at vi trenger tryggheten til å ha skikkelige boliger. All honnør til Oslo kommune som holder seg unna eiendomsskatten og allikevel kommer godt i land økonomisk.

– Hvorfor har du investert i så mye eiendom?

– Det var tilfeldighetens spill som gjorde det. Jeg tjente min første million på en bolig jeg eide i Danmark da jeg bodde der. Kunne jeg tjene penger på en eiendom der, forstod jeg raskt at det var mye å hente på det hjemme. Det var starten på det hele.

– Hvor i verden eier du eiendom?
– Jeg eier mye rundt om kring hovedsakelig i Nord-Europa. Jeg eier i store byer som Berlin, Brussel, London og Paris. Jeg har eiendommer i flere tyske byer og jeg har totalt 128 hoteller, hvorav mer enn100 utenfor Norge. Ellers er det Sverige som er det mest spennende stedet å investere. Jeg synes Sverige er lett å forstå og det er forutsigbart. På samme tid er Danmark det verste landet du kan investere i. Derfor er det vanskelig å få ting til å skje i Danmark og jeg kjenner ikke en person som har tjent penger der.

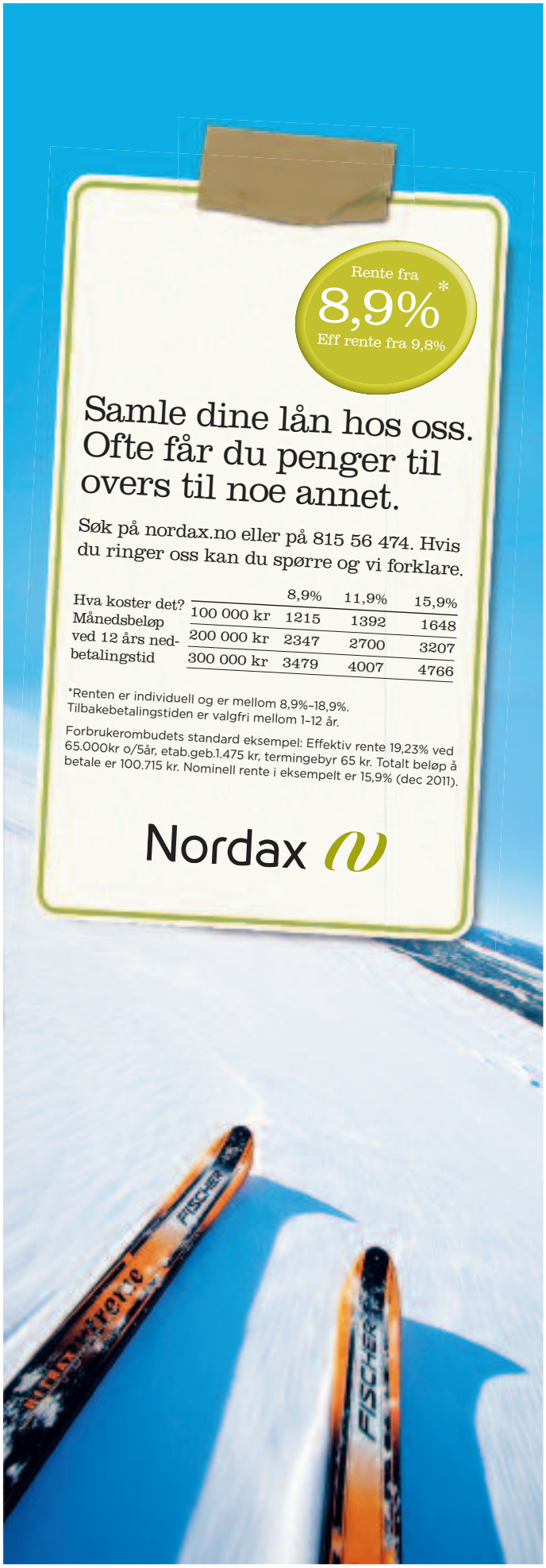
– Når man eier så mye, hender det at du noen gang får et personlig eller spesielt forhold til en bygning, eiendom eller et sted?
– Ja, jeg blir lett begeistret over ting. Det blir litt som å ha barn. Men du må tørre å gi slipp på dem etter hvert. Selv om jeg er glad i en eiendom kan det være mange årsaker til at man er nødt til å kvitte seg med den. Innimellom må vi selge fordi vi ønsker å ta ut fortjeneste, eller vi innser at et nytt eierskap av flere årsaker passer seg bedre. Men Grand Hotell er på en måte juvelen i kronen vår, så den sitter temmelig langt inne å selge.

– Du har investert 300 mill i kvinnekunst, hvorfor er kvinner viktig?
– Svaret på det er at det ikke er kvinnen i seg selv som er viktig i denne sammenheng, men det er det feminine som er ideen. Det er snarere formen parken skal få enn selve kvinnen som er greia. Parken skal være en feminin motvekt i øst til Vigelandsparkens maskulinitet vest.

– Har du vurdert å melde deg på i kampen om "Skrik"?
– Jeg kommer ikke til å hive meg inn i den kampen. For meg holder det å se "skrik" i Oslos museer. Jeg vil mye heller kose meg med limousin, privatsjåfør og god champagne, og heller glede meg med tanken over renteinntektene på alle pengee jeg slipper å bruke.

– Er dette et maleri som bør bli i Norge?
– Nei, det synes jeg ikke. Vi har de beste utgavene av "Skrik" på Nasjjonalgalleriet og Munchmuseet og det er ingen grunn til at vi ikke skal dele denne nasjonalskatten med andre land. Vi får bare håpe at det ikke er en eksentrisk milliardær, eller en ny Petter Olsen, som kjøper det for å gjemme det bort. Det ville vært strålende om The Museum of Modern Art i New York kunne kjøpe det. Det ville vært en flott reklameplakat for Norge. På den annen side er det kanskje rart at Petter Olsen ikke ønsker å beholde verdens viktigste bilde i privat eie, når han skal åpne et eget museum i Vestby. Men det får være helt opp til ham.

– Dersom verden rakner, hva er det siste du selger og hvorfor?
– Jeg selger aldri sommerstedet på Helgeroa. Det er mitt favorittsted her på jord. Der har vi ikke strøm eller vann, og det er utedo. Et fantastisk sted av de helt sjeldne som er utrolig viktig for meg. Det er værhardt og jeg har mange minner knyttet til det stedet. Av jordisk gods er dette det som står meg nærest. *dek@huseierne.no*



Strenge krav ved

Studenter i Stavanger sliter for å få tak i bolig. Likevel gir kommunen huseiere forbud mot å leie ut i underetasjen. Flere vil måtte be leieboerne om å flytte. Utleieenhetene holder rett og slett ikke mål.

MØRKT: For at rommet skal kunne godkjennes for varig opphold, må vindusarealet være minimum 10 prosent av gulvarealet. Vinduene skal heller ikke være høyere enn 90 cm over gulvet, og det stilles krav om utsyn. Inger Helene Egelands hybelplaner kan være vanskelig å få igjennom.

utleie

TEKST: **NINA GRANLUND SÆTHER** FOTO: **BARBRO FAUSKE STEINDE**

Inger Helene Egeland har nettopp kjøpt seg en stor enebolig på Stokka i Stavanger. Den 135 kvadratmeter store kjelleretasjen vurderer hun å leie ut for å avhjelpe boligmangelen og øke inntektene. Kanskje kan hun få 10 000 kroner skattefritt ekstra hver måned. Rommene er store, og takhøyden god.

– Foreløpig mangler både bad og kjøkken, men hva annet må jeg gjøre for å møte kravene til utleie, undrer hun.

Tilgang bad og kjøkken

Hun har hørt at det er lettere å leie ut hybel enn leilighet, og det stemmer. Men skal hun leie ut hybel, må hun dele kjøkken eller bad med leierne.

– En hybel forutsetter at man skal dele en eller flere romfunksjoner, for eksempel bad eller wc, med hovedleiligheten. Finnes det to bad og to kjøkken i boligen, vil man ikke kunne godkjenne utleieenheten som hybel, sier Jonny Stenberg i Stavanger kommune. Han er prosjektleder for kommunens satsing på tryggere boliger.

Selv om man bare leier ut et kombinert oppholds- og soverom, må det være godkjent for varig opphold. Det betyr at rommet må være minst 15 kubikkmeter stort og ha tilstrekkelig dagslys og utsyn. Er vindusarealet mer enn 10 prosent av gulvarealet i rommet, vil dette ofte gi nok dagslys, men skygger andre bygninger eller terrenget vesentlig for dagslyset, må vinduet være større. For at utsynet skal være tilfredsstillende, skal underkant av vindu ikke være høyere enn 90 cm over gulvet.

Vinduene i kjelleren hos Inger Helene Egeland er få og små. De sitter høyt oppe på veggen og måler kun 34 cm ganger 102 cm. Skal rommene i kjelleretasjen tilfredsstille kravene til rømningsvei, dagslys og utsyn, må hun både lage større hull i veggene og grave ut store deler av tomta. Alternativt kan hun heve bygget.

– Det er svært vanskelig å få godkjennelse for varig opphold i underetasjer på hus som ligger på flate tomter, sier bygningsingeniør Guzman Crus Rodriguez, som er kollega av Stenberg. Man kan ha lysgrav foran enkelte vinduer, men ikke alle.

Regelverket er nedfelt i plan- og bygningsloven og gjelder over hele landet. Dette er ikke noe Stavanger kommune har funnet på.

– Allerede i 1924 ble det bestemt at man ikke

Stavanger:

I snitt kostet det 12 920 kroner å leie en 2-roms leilighet i Stavanger i februar 2012. Dette er en oppgang på 6,4 prosent fra måneden før. Sammenlignet med samme måned i fjor er det en oppgang på 14,3 prosent. Det har aldri blitt registrert en så høy snittpris for å leie en 2-roms leilighet i Stavanger.

Utleieprisstatistikken fra Utleiemegleren viser at det å leie en bolig i Stavanger er dyrere enn i Oslo for alle typer leiligheter.

skulle bo i kjellere. Reglene har alltid vært strenge, påpeker Jonny Stenberg.

Avskilter leiligheter

Da Stavanger, som har eiendomsskatt, retakserte alle eiendommene i byen mellom 2004 og 2006, fant kommunen mer enn 1 600 utleieenheter som ikke var godkjent. For å sikre at alle har en trygg og god plass å bo, har kommunen vedtatt å ettergå disse boligene. Til nå har omtrent halvparten av boligeierne fått brev fra kommunen med krav om å søke godkjennelse eller be leierne finne annet husvære.

– Dette er en prosess som vil ta lang tid, opplyser Stenberg. De første brevene ble sendt ut i slutten av mai i fjor, og vi regner med å holde på i flere år. Det går ut ca. 20 brev pr. uke.

Til nå er 14 leiligheter godkjent. 235 eiere hadde ikke leieboere lenger eller har selv valgt å avslutte leieforholdet, og 10 har fått avslag på søknad. 152 eiere har ikke svart, og resten er til behandling.

Mange frykter den kommunale saksbehandlingen. Kravene for å få godkjent leilighetene er strenge. I tillegg til krav om lys og luft er det også brann- og sikkerhetskrav, krav til takhøyde, lydisolering, bodplass og parkering. Hus & Bolig har vært i kontakt med utleiere som ikke ønsker å stå frem i håp om å unngå "avskilting". De vet at leilighetene ikke vil bli godkjent eller kostnadene for å få dem godkjent blir urimelig store.

Det er naivt å tro at man kan fortsette med utleie uten å bli oppdaget, mener de to saksbehandlerne i kommunen.

– Vi får mange tips, for eksempel fra naboer og foreldre. Selv om ungdommene tar til takke med et mørkt lite krypinn når de flytter til Stavanger for å studere, er det ikke sikkert at mor og far synes boligen er trygg nok når de kommer på besøk, sier Stenberg. Han mener det alltid vil være noen som bryter reglene, men man risikerer tilsyn. Og etterkommer man ikke kommunens krav kan man i verste fall få forelegg eller tvangsmulkt på 500 kroner pr. dag.

Advarer mot ulovlig utleie

– Man må ikke finne på å leie ut en leilighet som ikke er godkjent for beboelse, advarer advokat Anders Leisner i Huseiernes Landsforbund. – Hvis de som leier skulle bli skadet eller i verste fall miste livet, for eksempel på grunn av manglende brannsikring, ville det være en tragedie for alle involverte. I tillegg til belastningene med å leve med noe slikt på samvittigheten, kan erstatningskravet bli mer enn de fleste kan klare å dekke.

Leisner gjør også oppmerksom på at hvis leiligheten ikke er godkjent for beboelse, vil leier kunne heve leieavtalen og flytte på dagen. Eventuelle merkostnader som påløper, for eksempel til leie av lagerplass for oppbevaring av møbler, kan leier kreve erstatning for av utleier.

FOR SMÅ: Inger Helene Egeland konstaterer at vinduene heller ikke tilfredsstiller kravene til rømningsveier.

KAN BLI KASTET UT: Vinduene i den nyoppussede leiligheten Stine Eide Halleraker og Andreas Westerheim leier tilfredsstiller ikke kravene. Det skal ikke være mer enn 90 cm fra gulvet og opp til underkant vindu for å få tilstrekkelig utsyn. Hvis ikke Thomas Stokka, som eier leiligheten, utbedrer dette innen kort tid, må paret flytte.

Trives i kjellerleiligheten

I Hafrsfjord er studentene Stine Eide Halleraker og Andreas Westerheim lykkelige for å ha fått et krypinn de trives i. De har vært langt heldigere enn mange av sine medstudenter, for det er vanskelig å finne gode leiligheter i oljebyen, og prisene er skyhøye. Boligen de hadde før var fuktig og hadde teppegulv de mislikte. Leiligheten de nå disponerer er nyoppusset, lys og trivelig med vinduer på begge sider så det blir gjennomlys, den har et stort, godt kjøkken og to soverom. Samboerparet betaler kun 7 000 kroner måneden for de 75 kvadratmeterne.

– Boligmarkedet i Stavanger er vanskelig, særlig hvis man er alene. Fra Lånekassen får man 6 800 kroner i måneden. Søsteren min bor på en studenthybel og må ut med 4 200 kroner. Da er de 40 stykker i samme blokk som deler én hybelkomfyr, forteller Stine, som holder på med en mastergrad i endringsledelse.

Fakta

SØKNADSPLIKT: Alle selvstendige boenheter er søknadspliktige etter plan- og bygningsloven. Søknaden skal være utarbeidet av et kvalifisert foretak som kan godkjennes for ansvarsrett. Det er byggesaksavdelingen i kommunen som så godkjenner leiligheten.

LEILIGHET: En leilighet eller hybelleilighet er en selvstendig boenhet som inneholder alle nødvendige fasiliteter, som for eksempel kjøkken og toalett. Den må i tillegg ha egen inngang. Det er ikke av betydning om inngangen er fra innsiden eller fra yttersiden så lenge enheten er tilstrekkelig avskjermet fra annen boenhet.

HYBEL: En hybel er et rom som deler andre romfunksjoner, for eksempel bad og wc, med hovedleiligheten. Eventuell stue, kjøkken, soverom og arbeidsrom må være godkjent for varig opphold. Det stilles ikke særskilte krav til hybelen med hensyn til brannsikkerhet, bodplass, etc.

Rydder opp

Det er ikke bare i Stavanger kommunen er opptatt av å komme ulovlige utleieforhold til livs.

TEKST: **RIKKE ÅSERUD**

Trondheim: Samarbeid mellom enhetene

Kommunens byggesakskontor samarbeider med brann og redningstjenesten, feiervesen og miljøenhet. Oppdager de brudd, sendes varsel til hjemmelshaver eller den ansvarlige. Dersom vedkommende ikke retter forholdene innen fristen, tar enheten kontakt med byggesakskontoret. Hvis lovbruddet ikke rettes, går saken videre til tvangsmulkt, forelegg eller tvangsfullbyrdelse.

– Ulovlighetsoppfølgingen er rettet mot alle typer boliger, ikke bare utleieboliger. Men Trondheim er en stor studentby, og vi ser ofte ulovlige boliger som leies ut til studenter. Det kan være at det ikke er søkt om bruksendring, eller at boenheten er i strid med kravene til helse, miljø og sikkerhet. Vi har eksempler på hus hvor det er satt inn lettvegger for å lage mange, svært små rom, hvor det bor studenter, forteller juridisk rådgiver Astri Finnanger i Trondheim kommune, som er en del av en gruppe på fire jurister som jobber for de fire enhetene med å forfølge de ulovlige forholdene.

Asker og Bærum: Spesielt fokus på arbeidsinnvandrere

Etter at syv polakker omkom i en boligbrann på Gulskogen i Drammen i november 2008, ble brannvesenet i naboregionen spesielt oppmerksom på boforholdene til utenlandske arbeidsinnvandrere. I 2010 satte Asker og Bærum brannvesen ned en prosjektruppe som skulle jobbe særlig med utleieboliger for arbeidsinnvandrere. Gruppen fikk inn rundt 30 henvendelser da den ba om tips utenfra. Branninspektør Lars Handegaard sier til Budstikka at alle tipsene ble sjekket ut, og at enkelte boliger fikk bruksforbud. Avisen melder videre at brannvesenet nå inviterer Arbeidstilsynet, Eltilsynet, Nav, Politiet, Skatteetaten og byggesaksavdelingene til tettere samarbeid.

Larvik: Uanmeldte tilsyn og amnesti

Kommunens bygningsinspektør følger opp tips og saker kommunen får inn ved å oppsøke leieboligene og inspisere ved selvsyn.

– Vi er veldig mye ute på uanmeldte tilsyn. Først får vi tips om mulige ulovligheter, så dukker vi opp på døren, treffer enten leiere eller eiere, og kommer inn og sjekker om alt er i orden. Dersom det ikke er det, får eier varsel om pålegg. Det forteller bygningsinspektør Tom Mangelrød i Larvik kommune. Han forteller videre at han ikke har mulighet til å rekke over alle de ulovlige leilighetene de kommer over i kommunen, og for å få ryddet raskere opp i sakene, sender kommunen brev til alle den anser for å være i gråsonen.

– Vi sier ifra til utleiere at de som har – eller lurer på om de har – ulovlige leiligheter må kontakte oss. Gjør de det, slipper de ulovlighetsgebyrene – vi har altså et slags amnesti, sier Mangelrød.

Selv om Halleraker og Westerheim bedyrer at de trives godt, er leiligheten som ligger i underetasjen hos Thomas Stokka ikke godkjent for utleie. Stokka er en av dem som har fått brev fra kommunen. Han synes det er helt på sin plass å kontrollere brannsikkerhet og rømningsveier, og selv om han allerede har brukt et par hundre tusen kroner på å pusse opp leiligheten, vil han gjøre det som er nødvendig for å få godkjennelse. Men han synes kostnadene for å få godkjent leiligheten er urimelig høye.

TRIVES: Stine og Andreas betaler bare 7 000 kroner pr. måned og har vært uvanlig heldige. Paret savner ikke mer utsyn fra leiligheten, og sportsbod trenger de ikke.

Vinduene må gjøres større

Thomas Stokka har leid ut leiligheten i kjelleretasjen i alle de 26 årene som er gått siden huset var nytt. Kommunen har vært leietager i 15 av dem. Hver høst kom oppfordringen: "Har du plass til en student?" Å leie ut var noe alle gjorde.

– Jeg har bare hatt positive erfaringer, aldri problemer. En dame bodde her i ti år og trivdes godt. Nå er det to studenter som leier, og de synes å være like fornøyd som meg, sier Stokka. Men rett før jul fikk han det første brevet fra kommunen, og nå har han fått en frist på tre måneder for å etterkomme kravene i plan- og bygningsloven. Hvis ikke må han be det unge samboerparet om å flytte.

Det er ikke kommunen som kommer og kontrollerer bygningen og så vender tommelen opp eller ned. Huseieren må selv engasjere et kvalifisert firma som er godkjent for ansvarsrett, og når alt er i henhold til regelverket kan man søke kommunen om godkjennelse. Byggmestere, arkitekter og ingeniører vil normalt være kvalifisert

for å vurdere boligen og utarbeide en søknad.

– Jeg fikk tak i en byggmester for å finne ut hva som eventuelt måtte gjøres, forteller Stokka. – Rømningsveier er ikke noe problem, men stuevinduene må likevel gjøres større for å få bedre utsyn. Det mangler 10 cm i høyden. En vegg må brannsikres. Den må da gjøres dobbel så tykk. Alt det elektriske i veggen berøres. Og så mangler leiligheten en sportsbod på fem kvadratmeter. Den må jeg prøve å få plass til i hagen.

Stine Eide Halleraker mener vinduene i leiligheten er mer enn store nok.

– Jeg savner absolutt ikke utsikt. Jeg er mer bekymret for innsyn, sier hun. Sportsbod ute har heller ikke det unge paret behov for. Skiutstyret har de ikke tatt med til Stavanger, og med et ekstra soverom har de egentlig mer plass enn de trenger.

VIL UNNGÅ AVSKILTING: Thomas Stokka vil etterkomme kravene fra kommunen og søke om godkjennelse for leiligheten i kjelleren. Men det vil koste ham ca. 200 000 kroner å få alt i orden. Han mener kommunen burde gjøre det rimeligere for huseierne å følge regelverket.

Kan ikke fire på kravene

– Vi kan ikke annet enn å forholde oss til plan- og bygningsloven, sier Jonny Stenberg i Stavanger kommune, men opplyser at det er mulig å søke dispensasjon fra enkelte av kravene.

– Har man en annen god løsning for plassering av sykler og barnevogn, er det ikke nødvendig å se seg blind på kravet om bodplass. Brann og sikkerhetskrav er viktigst, og her firer vi ikke! Det er dessverre ikke så lenge siden det var brann i en loftsleilighet her i byen hvor det ikke var rømningsveier. Og i Drammen var det en tragisk ulykke hvor flere omkom for noen år siden. Vi ønsker å unngå slike brannfeller, understreker han. Omtrent 150 000 kroner regner Thomas Stokka med at det koster ham å oppgradere standarden. I tillegg må han beregne 50 000 kroner til papirarbeidet. Både byggmesteren som skal fylle ut søknaden og kommunen skal ha sitt. Det er de siste kronene han synes er sure og som ergrer ham mest.

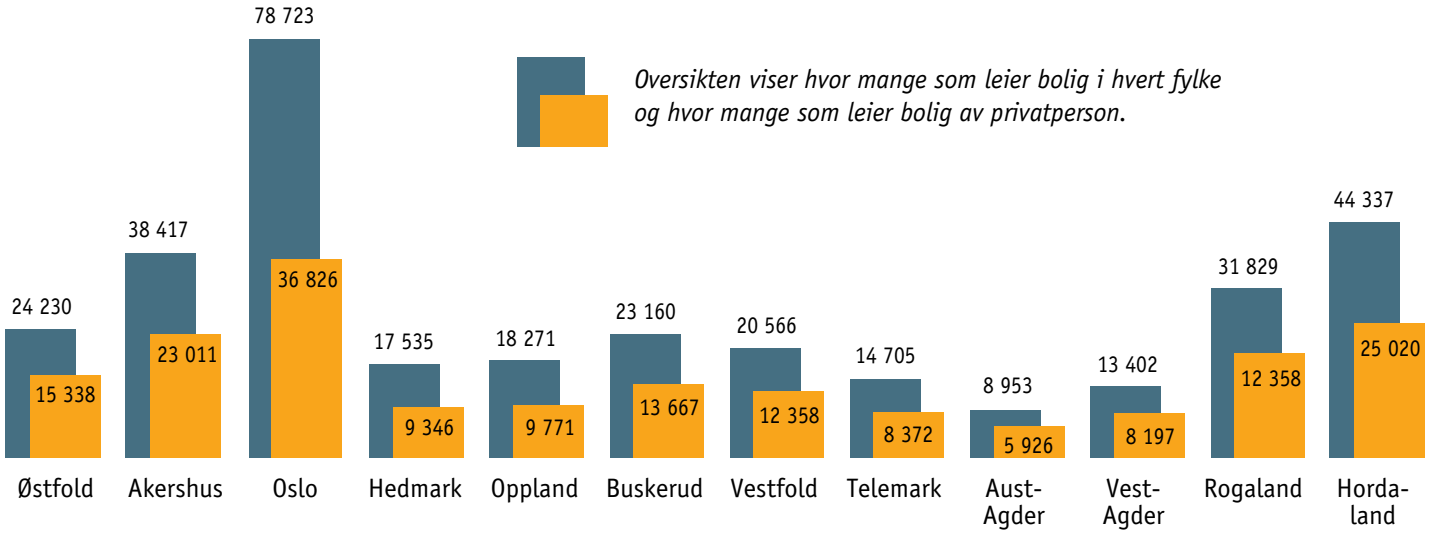
– Jeg synes kommunen har et ansvar for å tilrettelegge for flere studentboliger. Da kunne de også gjort det rimeligere for huseierne å få dette i orden.

Kommunen tar vanligvis 11 300 kroner for å godkjenne en utleieenhet. I forbindelse med oppryddingsprosjektet, er kostnadene økt med 50 prosent. Det er for å dekke kommunens merkostnader med å lete opp ulovlige leiligheter, og er ikke ment som en straff, opplyser Stenberg. Eventuelle søknader om dispensasjon koster 5 000 kroner pr. stykk. Det kommer i tillegg.

At det er urimelig dyrt å få godkjent utleieenhetene er han uenig i.

– Husk at mange har leid ut i årevis uten godkjenning. De har tjent hundretusener av kroner skattefritt. Det er lett å glemme når man blir tvunget til å oppgradere, sier Jonny Stenberg.

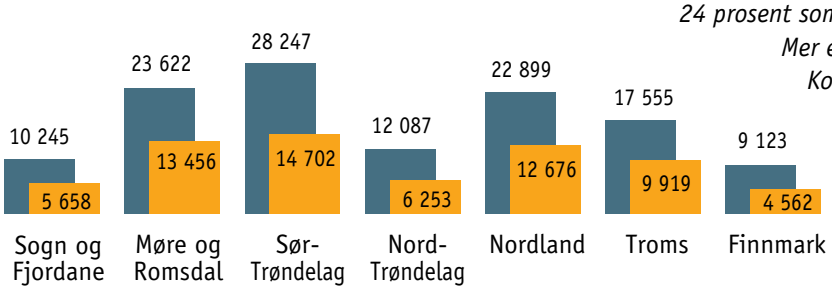
ngs@huseierne.no



RYDDER I STAVANGER: Guzman Crus Rodriguez og Jonny Stenberg leter opp leiligheter i oljebyen som ikke er godkjent. Målet er tryggere og bedre boliger for alle.

Nesten en halv million leier

Ved siste boligtelling, som var i november 2001, var det nær 2 millioner boliger her i landet. De fleste eier boligen sin selv, men 457 871 husholdninger i Norge leier bolig. Det tilsvarer om lag 23 prosent av husholdningene. Tallene er høyere i de største byene. Andelen som leier har økt i alle fylker bortsett fra de fire nordligste. I 1999 var det 24 prosent som leide bolig i hovedstaden. I 2001 var det ca. 30 prosent. Mer enn halvparten av de som leier, leier bolig av privatperson. Kommuner, boligselskaper og arbeidsgivere er andre utleiere. Kilde: SSB



Trygg og godkjent

RADONFRITT: Fra 1. januar 2014 skal radonkonsentrasjon i inneluft ikke overstige 200 Bq/m3. Tiltak skal iverksettes hvis radonkonsentrasjonen overstiger 100 Bq/m3.

LYDISOLASJON: Bygget skal være av en slik art at det er tilfredsstillende lydforhold med hensyn til luftlyd.

HØYDE UNDER TAKET: Takhøyden bør ikke være under 2,4 m og skal ikke være under 2,2 m.

RØMNINGSVINDUER: Rømningsvinduer skal ha minimum 0,5 m bredde og minimum 0,6 m høyde, men summen av bredde pluss høyde må ikke være mindre enn 1,5 m. Det skal ikke være høyere enn 1,2 m fra gulv og opp til nedre vinduåpning. Er det høyere, skal det tilrettelegges for rømning.

Dersom vindu utvendig har underkant mer enn 3 m over planert terreng, bør det monteres stige for å lette rømningen. Ved rømningsvindu som ligger høyere enn 5 m og inntil 7,5 m over terreng, kan rømningsveien være fastmontert stige med ryggbøyler eller lignende. Ved større høyder enn 7,5 m, må det monteres utvendig trapp. Stige eller trapp må ha avstand minimum 2 m fra vindu, eller være skjermet mot flammer og strålevarme.

BODPLASS: Leiligheten skal ha minimum 5 kvadratmeter utvendig sportsbod og 3 kvadratmeter innvendig bod. For små leiligheter med ett rom kan innvendig bod erstattes med 2 løpemeter ekstra skap.

FUKT: Grunnvann, overflatevann, nedbør, bruksvann og luftfuktighet skal ikke trenge inn og gi fuktskader, mugg- og soppdannelse eller andre hygieniske problemer.

GRAFIKK: Kenneth Lauveng, Mediamania AS. Kilde: Stavanger kommune

bolig

Alle har rett til trygge og gode boligforhold. Derfor er kravene til en utleieenhet like strenge som kravene til boligen for øvrig.

UTEPLASS: Hver boenhet skal ha et egnet uteareal som er brukbart i forhold til sol, støy, trafikk og lignende. Hagen skal kunne deles opp på en fornuftig måte. For bileiligheter kreves det normalt 20 m2.

RØMNINGSVEIER: Fra leilighet i underetasje og 1. etasje skal det minst være én utgang til sikkert sted. Fra 2. etasje og videre oppover i etasjene, skal det være minimum to uavhengige rømningsveier.

VINDUER: Vinduer skal gi dagslys og utsyn i rom for varig opphold. Rom for varig opphold er stue, kjøkken, soverom og arbeidsrom. Er vindusarealet mer enn 10 prosent av gulvarealet i rommet, vil dette ofte gi nok dagslys. For at utsyn skal være tilfredsstillende, skal underkant av vindu ikke være høyere enn 0,9 m over gulvet.

BRANNSKILLE: Det skal være brannskille mellom leiligheter horisontalt og vertikalt. Dette gjelder for boliger til og med tre etasjer. Er det mer enn tre etasjer som er innredet med boligfunksjoner, må det foretas brannprosjektering.

VENTILASJON: En boenhet må tilføres tilstrekkelig mengde ren uteluft for å tynne ut de forurensninger som tilføres inneluften. Dette kan skje ved at det etableres nødvendig avtrekk fra rom med større luftforurensning eller fuktighetsbelastning, som kjøkken, bad, WC og vaskerom, samtidig med at det tilføres tilsvarende friskluftmengder til rom med krav til høyere luftkvalitet.

PARKERING: Antall parkeringsplasser skal være i samsvar med gjeldende reguleringsplan og/eller kommuneplanbestemmelser. Normalt kreves det en parkeringsplass a 15 kvadratmeter pr. 100 kvadratmeter bruksareal.

ALTERNATIV OPPVARMING: Hvis leiligheten er over 50 m2 må den ha pipe, fastmontert varmepumpe, pelletsovn, fjernvarme eller lignende.

Grafikk: Kenneth Lauveng / Mediamania. Kilde: Stavanger kommune.

Trenger du

ADVOKATFELLESSKAPET KRISTOFFERSEN, WINSVOLD & SEKKELSTEN

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

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

ØSTFOLD

ADVOKAT TROND SELSAAS

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

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

ØSTFOLD

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

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

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

ØSTFOLD

ADVOKATFIRMAET YTTERBØL & CO AS

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

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

Halden: Tlf: 69 19 36 10. **Moss:** Tlf: 69 20 69 50.

Sarpsborg: Tlf: 69 16 18 00.

ØSTFOLD

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

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

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

AKERSHUS

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

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

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

AKERSHUS OSLO

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

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

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

AKERSHUS OSLO

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

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

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

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

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

www.advonico.no

AKERSHUS OSLO

STABEKKADVOKATENE
v/advokat Hilde Solberg Øydne

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

Gamle Drammensvei 48, 1369 Stabekk Tlf.: 67 11 10 00. Epost: hilde@oydne.no www.oydne.no www.stabekkadvokatene.no

AKERSHUS OSLO

Advokatfirmaet NORDIA DA
v/adv. Alf-Erik Vollen

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

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

AKERSHUS OSLO

ADVOKATFELLESSKAPET WESSEL
v/adv. Svein Andersen

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

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

AKERSHUS OSLO

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

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

Hieronymus Heyerdahlsgate 1, 5. etasje, 0160 Oslo. Postboks 1697 Vika, 0120 Oslo. Mob.: 95 25 69 18. Tlf.: 24 14 03 30. Fax: 24 14 03 31. Epost: rike@alaw.no, arvesen@alaw.no

OSLO

ADVOKATFIRMA STADHEIM

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

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

OSLO

LANGSETH ADVOKATFIRMA DA

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

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

OSLO

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

ADVOKATFIRMAET HAAVIND AS
v/advokat Jan-Erik Nielsen

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

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

OSLO

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

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

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

OSLO

ADVOKAT OLAV CHR. MYHR

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

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

OSLO

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

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

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

OSLO / AKERSHUS / BUSKERUD

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

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

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

OPPLAND

advokatbistand?

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

Fast eiendom og de fleste øvrige rettsområder.

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

BUSKERUD

TENDEN ADVOKATFIRMA ANS
v/adv. Eystein Setsaas

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

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

VESTFOLD

ADVOKATFIRMAET KRABBERØD

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

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

VEST-AGDER

ADVOKATFIRMAET KJÆR & CO DA
v/adv. Kjell Bentestuen

Fast eiendoms rettsforhold, entreprise, kontraktsrett og generasjonsskifte.

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

VEST-AGDER

ADVOKAT HENRIK LUND

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

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

VEST-AGDER

ADVOKATFIRMA WANGENSTEEN, WIGEMYR & CO DA v/adv. Sverre Bragdø-Ellenes

Fast eiendom, kontraktsrett, arv/skifte og forretningsjus.

Vestre Strandgt. 23, 5. etasje.
Postboks 716, 4666 Kristiansand.
Tlf.: 38 17 87 24 (direkte). Fax: 38 02 04 58.
Epost: sverre.ellenes@advokatgruppen.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

ADVOKATFELLESSKAPET TORSTRUP § GRØSFJELD
v/adv. Magnus Grøsfjeld

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

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

ROGALAND

ADVOKATFIRMAET ØGLÆND & STANGELAND AS v/adv. Harald Øglænd

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

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

ROGALAND

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

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

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

HORDALAND

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

Fast eiendom, husleie, arv, familierett og kontrakt.

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

SØR-TRØNDELAG

ADVOKATFIRMAET NESS LUNDIN DA
v/adv. Tom Sørum

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

Gryta 2 A, 7010 Trondheim.
Tlf.: 73 87 02 50. Fax: 73 87 02 51.
Epost: tom.sorum@nesslundin.no
www.nesslundin.no

SØR-TRØNDELAG

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

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

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

NORDLAND

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

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

VED UTLEIE:
Radonmåling må dokumenteres

Innen 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha målt radonnivået i utleieboligen og eventuelt gjort tiltak. Men de formelle kravene til måling og dokumentasjon er foreløpig ikke helt klare, melder Statens Strålevern.

TEKST: **RIKKE ÅSERUD**

I forrige nummer skrev Hus & Bolig om radon i norske boliger. I kjølvannet av artikkelen fikk redaksjonen en rekke spørsmål, særlig i forbindelse med regelen som kommer om måling og tiltak i utleieboliger. Hus & Bolig videreformidlet noen av spørsmålene til rådgiver Bård Olsen i Statens Strålevern.

– Hvilke formelle krav må man forholde seg til når man skal måle radonnivået i utleieboligen?

– For å vise at radonnivået oppfyller kravene i strålevernforskriften må radon måles etter Strålevernets anbefaling. Denne finnes på våre nettsider. I korthet går måleanbefalingen ut på at radon må utføres som langtidsmåling over minst to måneder i vinterhalvåret. Grunnen til den lange måleperioden er at radonkonsentrasjonen i et hus kan variere mye fra dag til dag og fra uke til uke. For å fange opp variasjonene må man altså måle radon over minst to måneder i tidsrommet fra ca. midt i oktober til midt i april. Selv om strålevernforskriften er trådt i kraft, så trer ikke grenseverdiene for utleieboliger i kraft før 2014.

– Men innen 1. januar 2014 må man jo både ha målt og gjort eventuelle tiltak for å senke for høye verdier; da bør man vel tenke fremover allerede nå?

– Ja, absolutt. 1. januar 2014 skal en utleier kunne dokumentere at utleieboligen er under grenseverdiene. Så selv om vi ikke kan pålegge noen å måle nå, så er det helt på sin plass å få målt radon før grenseverdiene trer i kraft.

– Hva slags måleinstrument skal man bruke?

– Vi tenker at den enkleste og rimeligste måten å få målt på er ved hjelp av sporfilmer. Når man bruker sporfilmer som sendes inn til laboratorium for analyse, får man en rapport fra laboratoriet, og da vil det fungere som dokumentasjon på målingen.

– Hva med digitale målere av ulike slag?
– Radon kan også måles med andre metoder enn sporfilm. Det finnes en rekke ulike digitale målere i markedet, men uavhengig av om man bruker sporfilm eller digitalt måleapparat må man fortsatt måle over minst to måneder i vinterhalvåret.

– Men hva da med dokumentasjon?

– Det er en utfordring. På en del elektroniske måleapparater kan du få utskrift av målingen for eksempel via en datamaskin. Men om det vil være godt nok, kan jeg ikke svare på ennå. Dokumentasjon og digitale målinger er noe vi er i gang med å vurdere. Det er også andre utfordringer når man selv måler radon med digitale målere. Blant annet er man selv ansvarlig for at måleapparatet faktisk måler riktig. Det som uansett er viktig, er at det er utleier som må kunne fremlegge god nok dokumentasjon ved for eksempel tilsyn.

– Men det er ikke krav om at målingene må foretas av en uavhengig tredjepart?

Hjelper DIN forretningsfører deg fremover?

Hos oss får du EN FAST kontaktperson å forholde deg til.

www.bd.no
eiendom@bd.no

Eiendomsforvaltning og juridisk bistand

BRÆKHUS DEGE EIENDOM AS

– Nei, det er utleiers ansvar og han kan selv bestille og utplassere sporfilmer.

– Kommer dere til å gi tydeligere retningslinjer på dette området, så folk som vil måle digitalt kan være trygge på at de oppfyller kravene i den nye forskriften?

Advokat Line Parelius

– Vi jobber for å få utviklet bedre måleanbefalinger og målestandarder, det vil si enda tydeligere presisering av hvordan du skal gjøre målingen. Våre oppdaterte anbefalinger vil alltid ligge på nettsidene våre.

Det er Statens Strålevern som er tilsynsmyndighet for strålevernforskriften. Dersom du som leier ut ikke har målt og gjort tiltak og radonverdiene er for høye i utleieboligen fra 1. januar 2014, kan Statens Strålevern gi pålegg om retting innen en viss frist. Strålevernet jobber nå med å etablere tilsynsordninger. Helse- og omsorgsdepartementet melder at veiledningen til forskriften er så godt som klar, og vil komme ut i løpet av våren.

Utleier kan holdes ansvarlig

For leieforholdet vil det kunne få store konsekvenser dersom du som utleier ikke sørger for at leieboligen oppfyller kravene innen tidsfristen.

– Har du ikke målt og gjort eventuelle tiltak innen 2014, og radonnivået er for høyt, vil det være en mangel ved leieboligen. Leier kan kreve retting eller heving av leieforholdet. Når det er slik at det er bevist en sammenheng mellom lungekreft og høye radonverdier i boligen, kan også utleier bli holdt ansvarlig dersom leier får lungekreft. Leier kan komme til å kreve erstatning for mistet evne til arbeid, sykdom, dødsfall og så videre, sier advokat Line Parelius i Huseiernes Landsforbund.

Dersom leier finner at radonnivåene i boligen er for høye og du som utleier ikke har gjort tiltak, kan også leier igangsette tiltak på egenhånd dersom du ikke retter feilen innen rimelig tid, samt kreve erstatning for utgiftene, i tillegg til kompensasjon for eget arbeid med saken. *raa@huseierne.no*

Har du flere spørsmål om radon, måling og tiltak? Statens Strålevern har mye informasjon på sine nettsider, www.nrpa.no. Strålevernet kan kontaktes ved å benytte kontaktskjemaet på nettsidene, eller på e-post nrpa@nrpa.no eller telefon 67 76 25 00.

Trenger du bistand?

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

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

Vi gir rabatt til medlemmer i HL

Bull & Co Advokatfirma AS, Pb 2583 Solli, 0203 Oslo | T 23 01 01 01 | www.bullco.no

Advokat Ole B. Gundem
E og@bullco.no
T 977 50 015

Advokat Jan-Erik Sverre
E jes@bullco.no
T 996 24 359

BULL&CO

Gode råd ved kjøp av ferdighus

Ikke overse bagatellene når du overtar et nybygd hus, oppfordrer fagsjef Arne Lycke i If. Med tiden kan de vokse seg store, irriterende og i verste fall skadelige.

TEKST: **RIKKE ÅSERUD**
FOTO: **NINA GRANLUND SÆTHER**

– Mange av oss er gjerne litt beskjedne. Når vi overtar et flunkende nytt hus er jo ting som oftest veldig fint og flott. Vi har kanskje noen forsiktige innsigelser eller spørsmål ved overtagelse. Men det er først når man begynner å bruke huset at man oppdager om ting virkelig fungerer.

Det sier fagsjef Arne Lycke i If. I vår kan tv-seere over store deler av Østlandet følge med på hans gode råd i TV8-serien "Egentlig Hjemme." Serien skal, i motsetning til programmer som for eksempel "Tv2 hjelper deg" og "Sinnasnekkern'n" vise at det faktisk kan gå bra å bygge hus.

— Det er ikke så vanskelig å bygge hus i Norge, bare man velger riktige aktører med solid bakgrunn og erfaring, sier selger Petter Heggen i Trivselhus.

Pass på småtingene

I tv-serien får vi altså være med på hvordan hus skal bygges uten feil. I virkeligheten er det ikke sikkert at du får være så mye med på byggeprosessen som tv-seerne får. Derfor er det ekstra viktig å være oppmerksom på selv småting når man flytter inn, mener Lycke i If.

– Som privatperson er det vanskelig å vite hva som er skjult i konstruksjonen. Fordelen med ferdighus er at de har ferdige tilpassede løsninger som sikkert er testet ut på andre kunder tidligere. Men det du kan og bør sjekke når du begynner å bruke huset, er om det fungerer som forventet. Lukker skapene seg ordentlig, og renner vannet riktig vei, altså ned i sluket, når du dusjer? Lar alle vinduene seg åpne og lukke? Jeg ville også vært nøye med å sjekke inne i kjøkkenskapene og alle steder der det er avløp og rør for å følge med på om det lekker, sier Lycke.

Han mener det ikke er bagatellmessig om en dør er trå eller ikke lukker skikkelig.

– Dører skal jo åpnes og lukkes, det skal fungere. Og får du ikke lukket ytterdøren ordentlig, får du jo trekk, og kan risikere større oppvarmingsutgifter, sier Lycke.

Han understreker også viktigheten av ikke bare å merke seg det, dersom noe ikke er som det skal, men også notere det ned, og si ifra til leverandøren med en gang.

– Skriv ned alt! Selv ting du oppfatter som bagateller. De kan forsterkes over tid, sier Lycke.

VERKEN DÅRLIGERE ELLER BEDRE: Også ferdighus må sjekkes. Meld fra om tråe dører og fuktskader umiddelbart.

Fuktrisiko

Selv om en del ferdighus leveres med velprøvde løsninger, er det vanskelig å kalle ferdighuset "tryggere" enn andre, mener Ifs skadeekspert.

– Jeg tror ferdighus verken er dårligere eller bedre enn andre bygg. Hovedforskjellen er at ferdighus kommer med ferdige elementer – men du skal jo uansett ha inn rørlegger og elektriker, og mye avhenger av kvaliteten på arbeidet deres, sier Lycke.

Selger Petter Heggen i Trivselhus er naturligvis av en litt annen oppfatning.

– Vi bygger alle ytterveggene inne i en

Sjekkliste:

Sluk: Renner vannet som det skal ned i sluket?
Rør i kjøkkenskap: Drypper det noe sted?
Ventiler: Kan du se spor av fukt?
Vinduer og dører: Kan de åpnes og lukkes som de skal? Er det trekk?
Gulv: Knirker det noe sted, er det ujevnt?
Skap: Er noen av dørene trå?
Vegger og tak: Er det spor av fukt mot kalde rom?
Husets "bruksanvisning": Skjønner du alt som står i dokumentene du får overlevert? Gir de nok informasjon?
Ventilasjonsanlegg og varmeanlegg: Hvordan fungerer de? Hvordan skal de vedlikeholdes? Hva krever de av deg som bruker?

RIKE & BENDIXEN EIENDOMSFORVALTNING AS
Profesjonell forretningsførsel og juridisk bistand for
- Næringseiendommer
- Boligeiendommer
- Borettslag
- Sameier

Kontakt oss for tilbud og nærmere informasjon:
Postboks 1500 Vika, 0117 Oslo • E-post: post@rbef.no
Telefon: 22 00 86 00 • Mobil: 47 80 86 00 • www.rbef.no

Overlat styre og stell til oss!
ENQVIST EIENDOMSDRIFT AS
● Utleie ● Forretningsførsel ● Eiendomsforvaltning
ARF - Autorisert Regnskapsførerselskap
Konghellegaten 3, 0569 OSLO
Tlf. 22 80 95 95. Fax 22 80 95 96
post@enqvist.no
www.enqvist.no
Pb 6653 Rodeløkka, 0502 OSLO
Besøksadresse: Konghellegaten 3

tørr fabrikk i Sverige. Dermed kan vi ordne alt svært raskt når vi først kommer på byggeplassen. I løpet av ca. fem arbeidsdager gjør vi ferdig et hus som er tett utvendig, og hindrer således at konstruksjonen blir stående i regn eller snø. På den måten eliminerer vi i stor grad fuktproblemer, sier Heggen.

Å kontrollere for fukt er likevel viktig i ethvert nytt hus når det overtas, mener Lycke i If.

– Sjekk for eksempel alle ventiler. Om noen mot formodning skulle ha glemt å isolere luftekanalene får du et kondensproblem, som du kan se spor av rundt ventilene. Sjekk også taket mot kalde rom for fukt.

Kondens er en snikende risiko som man ikke nødvendigvis oppdager med en gang. Det er gjerne først når fukten har satt spor at man oppdager den. Derfor er det viktig å ta de små tegnene tidlig nok, så problemene ikke får utvikle seg, og for at det ikke skal bli tvil om at utbygger fortsatt har ansvaret for å utbedre problemene.

Reklamasjonsperioden er normalt fem år regnet fra overtagelsen, men entreprenøren kan ta på seg å svare for mangler utover denne perioden, noe som i så fall vil fremgå av avtalen.

Forsikring

Å unnlate å tegne forsikring når man flytter inn i ny bolig er mildt sagt hasardiøst, og anbefales naturligvis ikke. Men hva slags forsikring trenger man? If er blant selskapene som tilbyr utvidet bygningsforsikring, som dekker mer enn den ordinære.

– Ideelt sett trenger man kanskje ikke superforsikring på et helt nytt hus. Dersom noe skjer like etter overtagelsen, er det gjerne reklamasjonssaker, og forsikringen holdes utenfor. Men selv tegnet jeg superforsikring da jeg flyttet inn i nytt hus for tjue år siden. Grunnen var rett og slett den at man kan jo risikere at det blir diskusjon med entreprenøren, sier Lycke. Dersom entreprenøren eller husleverandøren skulle motsette seg kravene dine, og for eksempel taket lekker, kan det være lurt å ha en superforsikring som dekker skaden, sånn i alle tilfelle, mener han.

Les bruksanvisningen

Sist, men ikke minst er det også viktig at du setter deg inn i hvordan ting fungerer i boligen.

– I dag er det vanlig at hus overleveres med en "bruksanvisning". Studer papirene og sørg for at du skjønner hvordan ting skal brukes og hvordan de fungerer. Ventilasjonsanlegget, for eksempel – det er viktig å vite hvordan dette virker for å oppdage eventuelle feil, og ikke minst for å bruke det riktig, så det ikke blir ødelagt, sier Lycke. *raa@huseierne.no*

FEM DAGER: Veggene gjøres ferdig innendørs. Derfor tar det bare fem dager å lukke bygget, reklamerer Trivselhus. På den måten reduseres faren for fuktproblemer.

Hva er en mangel?

Bustadoppføringsloven sier at dersom resultatet ikke er i samsvar med avtalen eller de krav som følger av loven foreligger det en mangel ved entreprenørens ytelse. Mangel foreligger også dersom resultatet ikke er i samsvar med offentligrettslige krav som er stilt i lov eller i medhold av lov.

Bustadoppføringsloven sier videre at forbrukeren må reklamere innen rimelig tid etter at hun oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen. Det at reklamasjonstiden er fem år betyr altså ikke at du kan klage en mangel inn når som helst innen femårsperioden. For at det ikke skal bli tvil om klagen fremsettes innen rimelig tid, bør du klage umiddelbart etter at du oppdager mangelen. Av bevishensyn er det lurt å gjøre det skriftlig.

OBF – vi tar vare på dine verdier og forvalter dem for fremtiden.

FORRETNINGSFØRSEL

Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF) har mer enn 50 års erfaring med boligforvaltning, og tilbyr profesjonell bistand med forretningsførsel for borettslag, boligsameier og andre boligselskaper. Vi bistår også utbyggere med vedtekter, stiftelse og registrering av borettslag og boligsameier.

Ring oss i dag på telefon 22 12 23 40 for informasjon og et konkret tilbud.

Rådgivning, regnskap og økonomi, juridiske tjenester, tekniske tjenester, forsikring, fellesutgifter, årsmøter.

www.obf.no

Adresse: Sandakerveien 64, Pb. 4301 Nydalen, 0402 Oslo • firmapost@obf.no

Reserver deg mot hvitevarefeil

Kjøleskapet følger med boligen når du selger den, skrev Hus & Bolig i forrige nummer. Men hva om skapet ryker like før overtagelsen – er det kjøper eller selger som da må betale?

TEKST: **RIKKE ÅSERUD**

I forrige nummer av Hus & Bolig står Norges Eiendomsmeglerforbunds liste over hva som normalt følger med ved et boligsalg dersom ikke annet avtales mellom kjøper og selger. Listen over løsøre du som selger ikke uten videre kan hive med på flyttelasset når du drar, er nokså omfattende, og inneholder blant annet hvitevarer i kjøkken, baderomsinnredning, garderobeskap og veggmonterte varmekilder. Men hva hvis noen av disse tingene slutter å virke underveis i salget, for eksempel rett etter visningen, eller mellom tilslaget og overtagelsen?

– Svaret er nokså enkelt, sier professor Tore Bråthen ved Institutt for regnskap, revisjon og jus ved Handelshøyskolen BI. – Før overtagelsen er det selger som har risikoen. Etter at leiligheten er overtatt er tingene kjøpers risiko.

Det betyr dermed at du som selger ikke trenger å bekymre deg for å få krav fra kjøper i ettertid dersom kjøleskapet ryker en måned etter at vedkommende flyttet inn.

– Jeg oppfatter ikke dette som tvilsomt, og uten at jeg har dem i hodet akkurat nå, mener jeg at det finnes dommer på dette som gjør det forholdsvis enkelt å skulle avgjøre eventuelle tvister, sier Bråthen.

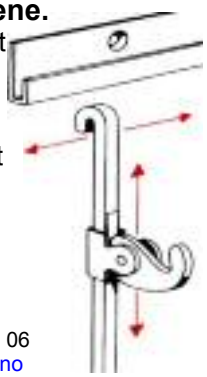
Det er imidlertid full avtalerett på dette området, noe som også betyr at man kan reservere seg mot apparatfeil dersom man lar hvitevarene og annet løsøre følge boligen når den selges.

– Det bør man kanskje også gjøre, så man som selger slipper å kjøpe nye hvitevarer til kjøper hvis noe blir ødelagt før overtagelsen, sier Bråthen.

raa@huseierne.no

Flytt bilder uten å skade veggene.
Skap et nytt inntrykk i hjemmet. Flytt bildene dine så ofte du vil med vårt opphengssystem.

Trinnløs regulering både horisontalt og vertikalt.



ART MODERN

Art Modern
Telefon: 51 53 17 06
post@artmodern.no
www.artmodern.no

HP7

EFFEKTIV UNIVERSALRENS

Biologisk nedbrytbar og trygg i bruk for mennesker, dyr og miljø

Du finner HP7-produktene hos trelast, byggevare, rør- og fargehandlere.
Mer info: www.novatech.as

RELEKTA
Tlf 22 66 04 00

ANNONSE

LØS KRYSSORD

Send løsning på SMS til: **1906**

Delta i en av konkurransene for kun kr 45 pr uke.
Abonnementstjeneste - kan stoppes når du vil.
Se øvrige vilkår nederst på siden.

Konkurranse 1

Vinn 5.000 kr

Løs sudokuen. Løsningstallet fremkommer i de fargelagte rutene lest ovenfra.

Send inn løsningen på SMS:
Kodeord **HBES** + **løsningstall** sendes til **1906**
Eksempel: **HBES 7863** sendes til **1906**

Kundeservice (man-fre 9-15) Tlf 215 00 780.

En vinner hver 14. dag!

2	3	6	5	1	
1		4		2	3
					1
4		1		5	6
3		5	4	6	
	4	2	1	3	

Konkurranse 2

Vinn iPhone 4

Løs kryssordet. Da vil løsningen fremkomme i de fargelagte rutene lest ovenfra.

Send inn løsningen på SMS:
Kodeord **HBEKRYSS** + **Løsningsord** sendes til **1906**
Eksempel: **HBEKRYSS OSLO** sendes til **1906**

Kundeservice (man-fre 9-15) Tlf 215 00 780.

En vinner hver 14. dag!

LAGER		UINTE-RESSANT		DRETT	DYRET		52 UKER
					IKKE AV OFTE		
ØY I TROMS		KNAR					
GLOSE				MODERNE KORN-SLAG			IKKE OSS
		LITEN KULE SAKTE				STJAL	
SPISTE	ENDE ALV						
REDD LOPPE-KASSE					TRE-SLAG		
				GLI			

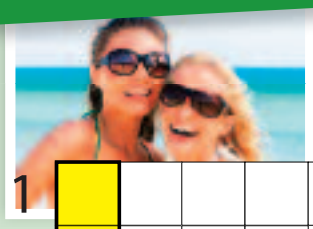
Konkurranse 3

Vinn reisegavekort til verdi av kr 5.000!

Løs oppgaven. Da vil løsningen fremkomme i de fargelagte rutene lest ovenfra.

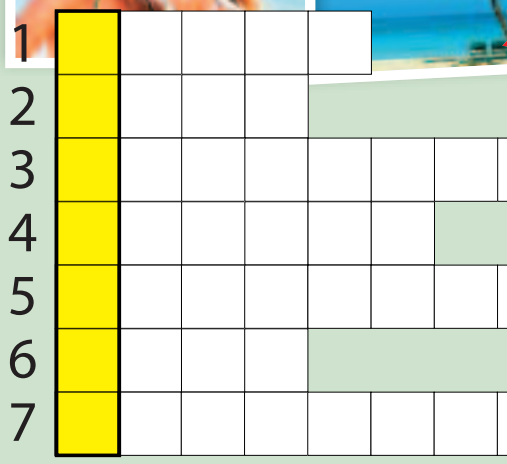
Send inn løsningen på SMS:
Kodeord **HBEN** + **løsningsord** sendes til **1906**
Eksempel: **HBEN SEILBÅT** sendes til **1906**

Kundeservice (man-fre 9-15) Tlf 215 00 780.



En vinner hver 14. dag!

1. Hvilket ord bruker sjøfolk om å "rygge" båten?
2. Hvilket ord mangler i sangen: Ta den … og la den vandre?
3. Hvilket norsk ord kan man bruke i stedet for sjakk-uttrykket remis?
4. Hva heter "tallerkenen" som friidrettsutøveren prøver å kaste lengst mulig?
5. Hva kalles en kunsthåndverker som arbeider i en glasshytte?
6. I hvilken by ligger Akershus festning?
7. Hva heter havet som ligger mellom Europa og Afrika?



Ledetråd: MANN

ANNONSE

OG VINN!

SMS&VINN™

KONTURA KUNDESERVICE
tlf 215 00 780 (man-fre: 9-15)

Konkurranse 4

Vinn Apple iPad 2

En vinner hver 14. dag!

10 av ordene som er listet opp til høyre kan du finne igjen i diagrammet. Du kan finne dem vannrett, loddrett og diagonalt mot høyre. Ett av ordene finner du IKKE. Dette er oppgavens løsningsord.

Send inn løsningen på SMS:
Kodeord **HBELETE** + **løsningsord** sendes til **1906**
Eksempel **HBELETE BY** sendes til **1906**

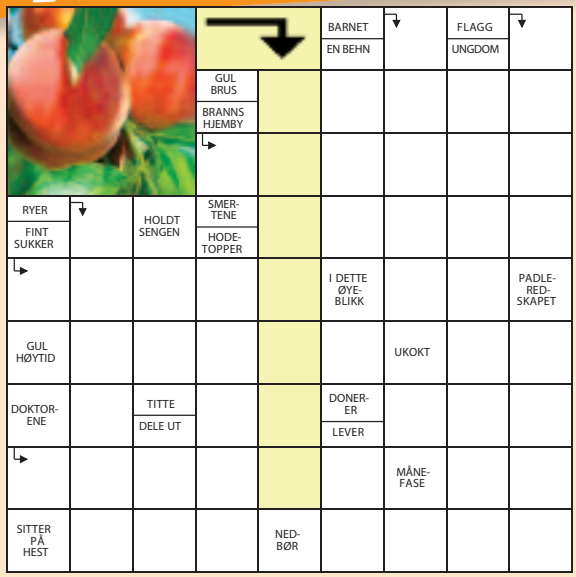
Kundeservice (man-fre 9-15) Tlf 215 00 780.

			M	F	D	H	Å	K	S
			V	T	R	O	M	S	Ø
			F	H	A	M	A	R	R
K	S	R	A	O	M	K	Æ	M	G
Z	K	U	W	R	M	O	V	B	Å
C	I	L	D	T	E	M	L	O	I
B	E	R	G	E	N	N	I	D	V
X	N	A	Æ	N	Q	D	D	Ø	E
D	O	G	R	I	M	S	T	A	D
U	V	W	F	Å	A	K	B	F	L

ARENDAL
BERGEN
BODØ
DRAMMEN
GRIMSTAD
HAMAR
HORTEN
LARVIK
MOLDE
SKIEN
TROMSØ

Konkurranse 5

Vinn 42" full HD flat-TV



Løs kryssordet.
Da vil løsningsordet fremkomme i de fargelagte rutene.

En vinner hver 14. dag!

Send inn løsningen på SMS:
Kodeord **HBEBILDE** + **Løsningsord** sendes til **1906**
Eksempel: **HBEBILDE SEILBÅT** sendes til **1906**

Kundeservice (man-fre 9-15) Tlf 215 00 780.

Abonnementstjeneste. Delta i en av konkurransene for kun kr 45 pr uke. Send løsning på sms til 1906. SMS&VINN™

Slik fungerer sms&vinn: Konkurransene er abonnementstjenester med nye vinnermuligheter hver 14. dag! Abonnementet kan stoppes når du vil ved å sende STOPP til 1906. Pris kr 45 pr konkurranse pr uke. Tjenesten faktureres annenhver uke via ditt mobilabonnement. Minstepris kr 90. Svar på oppgaver etter innmelding koster kun alminnelig trafikktakst. Alle deltakere mottar en melding hver 14. dag på SMS med link som gir tilgang til nye oppgaver. Den eller de som sender inn korrekte svar på flest oppgaver i løpet av konkurransen, kåres til vinnere. Alle vinnere publiseres på www.smsogvinn.no og får 8 ukers karantene. Er du under 18 år, fornyes ikke tjenesten. Har du noen spørsmål, ring kundeservice tlf 215 00 780 (man - fre kl 09-15) eller e-post på post@smsogvinn.no. Tjenesten leveres av Kontura AS.

INGO

Bytt til en Daloc sikkerhetsdør og hele familien kan føle seg trygg.
En Daloc sikkerhetsdør i stål er det ultimate forsvaret mot innbruddstyver. Flere lag stålplater og mineralull sammen med innvendige forsterkninger, gjør det nesten umulig å bryte gjennom døren. Bytt til den mest elegante og avanserte sikkerhetsdøren fra Skandinavias ledende produsent. Les mer på **daloc.com**
DALOC
Sikkerhetsdører

Kakkelovnen: Effektiv teknologi i sjarmerende innpakning

Energikrise i Sverige på 1700-tallet tvang frem en effektiv ovn som varmet godt. En nordmann har forbedret teknologien ytterligere og gjort kakkelovnen til et godt valg for de som ønsker å fyre med ved.

TEKST: **NINA GRANLUND SÆTHER**

Allerede i romertiden klarte man å utnytte varmen i røykgassene, men det var svenskene som utviklet den moderne kakkelovnen. I Sverige var ineffektive åpne peiser som slapp ca. 90 prosent av varmen ut gjennom pipa den mest vanlige oppvarmingskilden, ikke jernovner som i Norge. I tillegg trengte de mange jernverkene i landet ved til sin produksjon. Det førte til alvorlig vedmangel hos våre naboer i øst på 1700-tallet. Under et regjeringsmøte på Stockholm slott 27. januar 1767 ble det bestemt at noe måtte gjøres, og general Fabian Wrede og arkitekt

ROLLS ROYCE: Håkon Hoff mener kakkelovnen er en genial oppfinnelse i et land med stor tilgang på ved. Foto: Nina Granlund Sæther.

og greve Carl Johan Cronstedt fikk i oppdrag å finne frem til en mer energivennlig oppvarmingskilde for svenske boliger.

På høsten samme år presenterte herrene sine forslag. Cronstedt hadde konstruert en ny ovnstype med buede røykganger som skulle mures av teglstein.

Kakkelovnsmaker William Jansen fra Hvaler forteller at kakkelovnen blant annet var kjent lenger øst, både i Finland og Russland, og av gamle patentsøknader kan man se at det var flere som jobbet med de samme ideene.

– Cronstedt var neppe den som oppfant selve kakkelovnen, men han laget et fornuftig kanalsystem som revolusjonerte ovnstypen, sier Jansen.

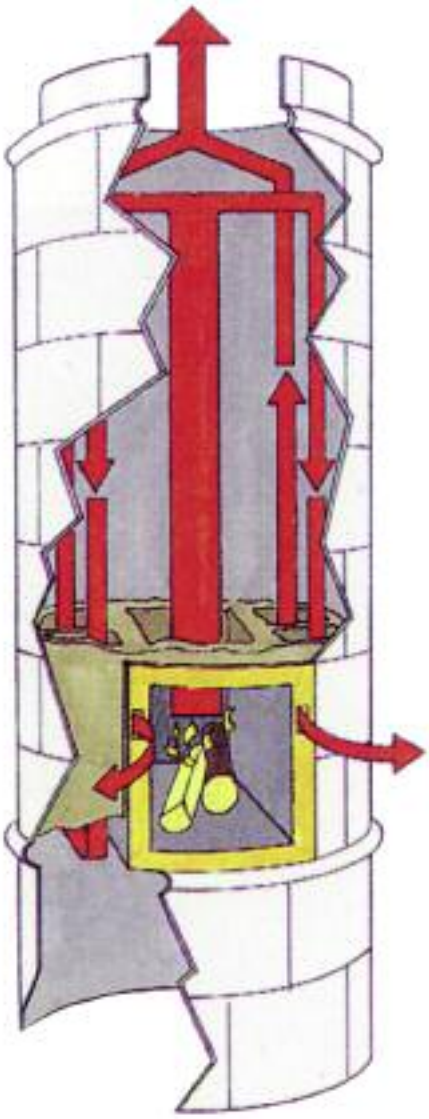
– Det geniale med kakkelovnen er at all varmen utnyttes før røyken slippes ut gjennom pipa. Røykgassene ledes opp og ned i et sinnrikt system inne i ovnen og varmen magasineres i steinen den er bygget av, forklar Håkon Hoff som driver firmaet Kakkelovnsmakeriet.

Ovnene ble raskt en suksess i Sverige. De varmet godt, hadde god fyringsøkonomi og et tiltalende utseende. I løpet av 1800-tallet ble kakkelovner den viktigste oppvarmingskilden i svenske boliger. En tradisjonell svensk kakkelovn har fem kanaler i en lengde på ca. 10 meter. Røykgassene stiger først opp i den midtre kanalen, så ned igjen gjennom de fremre sidekanalene og opp gjennom de bakre sidekanalene før gassene passerer spjeldet og forsvinner ut gjennom skorsteinen.

Da det norske slottet ble bygget på begynnelsen av 1800-tallet, ble det satt inn 50 kakkelovner. Og nordmennene som bygde i gatene bak slottet, tok etter kongen.

Videreutviklet ovnen

Etter oljekrisen i Norge vinteren 1973 – 74 tenkte



SINDIG SYSTEM: Kakkelovnen er konstruert med fem kanaler. Røyken går først opp i midtkanalen der den deles og tvinges ned i to fremre kanaler. Røyken går så opp igjen gjennom de to bakre kanalene før den går ut i skorsteinen. Illustrasjon: Kakkelovnsmakeriet.

VARMELAGER: Nye ovner mures opp av elementer i olivin.

LURING: William Jansen klarte både å øke forbrenningsgraden og den varmelagrende effekten på kakkelovnen.

William Jansen at det måtte gå an å lage bedre vedovner. Lite hadde skjedd teknologisk siden 1600- og 1700-tallet. Lektoren hadde en idé om at det måtte gå an å lage en enda bedre kakkelovn, en ovn som var mer effektiv og enklere å fyre.

– Fordelen med kakkelovnen er at du får jevn døgnvarme ved å fyre en eller to ganger i døgnet, sier han.

Sammen med Forsvarets forskningsinstitutt på Kjeller begynte han å jobbe med konstruksjonen. Målet var å øke forbrenningen.

– På Kjeller hadde de god erfaring med militære teltovner, og hadde klart å oppnå en forbrenningsgrad på 97 – 98 prosent. Det var fordelaktig for å unngå kullosforgiftning i teltene. Etter hvert klarte vi å få en like høy forbrenning på kakkelovnen, forteller Jansen.

Men Jansen ga seg ikke med det. Han byttet også ut den tradisjonelle teglsteinen i ovnene med olivin.

– Kleberstein er kjent som en varmelagrende bergart, men steinen begynner å bli myk når den når en temperatur på 600 – 700 grader. Jeg fikk hjelp av en professor i Trondheim, og sammen kom vi frem til at det var mulig å bruke olivin i stedet. Olivin er et svært sjeldent mineral, som nesten bare utvinnes i Japan og på Møre. Vi klarte å male det ned til riktig kornstørrelse og støpe ut elementer som brukes inne i ovnen, forteller Jansen.

Fordelen med å bruke olivin er tyngden. Mineralet har en veldig høy egenvekt og veier 50 prosent mer enn granitt. Jo tyngre steinen er, desto bedre holder den på varmen. I tillegg tåler steinen høye temperaturer uten å sprekke. I dag har så å si alle kakkelovnsprodusenter tatt etter nordmannen og byttet ut teglsteinen med olivin.

Rolls Royce

Etter å ha jobbet som toppleder i næringslivet i mange år, fant Håkon Hoff det han lette etter: Et morsomt produkt med potensial. I 2006 overtok han Kakkelovnsmakeriet som Jansen hadde bygget opp.

Hoff mener kakkelovner er det optimale oppvarmingsprodukt både ressursmessig og miljømessig. Ved er et naturgitt råstoff her i Norge, og ovnen forurenser så å si ikke på grunn av den høye virkningsgraden og ekstremt høye forbrenningen.

– En kamin har en virkningsgrad på mellom 40 og 50 prosent. En antikk kakkelovn 70 – 80 prosent, mens en ny kakkelovn har en virkningsgrad på hele 93,4 prosent. Kakkelovnen er ovnenes Rolls Royce!

Når ovnen er så varm at du ikke kan holde hånden på utsiden av spjeldet, har du fyrt nok. Da har du varme i et døgn. De første timene avgir ovnen 5 kW i timen. Etter ca. 20 timer bare 1 kW og etter 24 timer er ovnen kald. Han anbefaler derfor

HØY OG VAKKER: Gamle ovner er murt av teglstein. Kakler er glaserte fliser med eller uten dekor som pryder ovnen utvendig. Denne vakre ovnen står i Bygdøy Allé 8. Foto: Nina Granlund Sæther.

STRAM DESIGN: Den svarte kakkelovnen er laget for å passe inn i et moderne interiør. Ovnen er bygget opp av olivin som holder svært lenge på varmen. Foto: Kakkelovnsmakeriet.

to timer fyring morgen og kveld.

– Fyrer du to ganger i døgnet trenger du bare å fyre i to timer for å nå maksimumsnivå, og du vil få en jevnere varme gjennom døgnet. Totalt vil 2 til 3 timers fyring gi hele 46 kW.

Uten svevestøv

I vanlige jernovner forsvinner mye av varmen opp gjennom pipa sammen med forurensende svevestøv, selv om den er såkalt rentbrennende. I en moderne kakkelovn blir svevestøvet igjen i ovnen.

– Temperaturen i brennkammeret er ca. 500 grader. Effekten er mellom 10 000 og 20 000 watt. Svevestøvet er med røykgassene oppover, men når temperaturen faller til 88 grader faller svevestøvet ned i bunnen av kanalene i stedet for å bli med ut og forurense luften. Når røyken forlater ovnen ligger den i gjennomsnitt på 80 grader Celsius. Den er rett og slett ikke varm nok til å løfte ut svevestøvet, forklarer Hoff. Blir temperaturen enda lavere, vil ikke røyken stige.

Mye å velge mellom

Noen tiltrekkes av svulstige former og vakre håndmalte fliser som pryder gamle ovner, andre synes ovnene blir for pompøse i moderne bygg og synes slett ikke de passer inn.

– Vi har hatt mange diskusjoner med husbyggere og arkitekter der bløtkakeovner ikke passer like godt inn, forteller Hoff. – Der var derfor nødvendig å utvikle en moderne ovn. Vi måtte i tillegg til en herregårdsaktig stil designe noe som var langt enklere. Nå kan vi også levere ovner som har et mye strammere image, i flere ulike farger, blant annet i sort.

Kakkelovner ansees å være litt eksotisk, og det synes han er synd.

– Alle kjente finanstopper har kakkelovn. Ovnen gir status. Det er vel og bra, men gir lite volum. Mange mangler dessverre selvtillit til å kjøpe en slik ovn, sier han.

Høy pris

Ønsker du deg en kakkelovn, må du ut med minimum 50 000 kroner. Størrelse og vekt er andre forhold du må vurdere. Alle har ikke et gulv som tåler vekten av en 1 200 kg tung ovn.

– Prisen speiler at alt er håndlaget i Norge eller Sverige, sier Hoff.

Teknikken er suveren, men design er alltid en utfordring. En slik investering bør ha noen tidløst over seg, slik at man ikke blir lei utseendet etter få år. Ovnen har en levetid på minst 100 år.

– I gamle dager var ildstedet en del av huset. Nå er det en del av interiøret. Liker man ikke ovnen bytter man den ut, sier Håkon Hoff.

ngs@huseierne.no

Kanalene må feies

En kakkelovn trenger litt vedlikehold. Hvis sot setter seg fast i kanalene, vil du måtte fyre lengre for å få ovnen varm, og den vil heller ikke avgi like mye varme. Dårlig trekk gir enda mer sot.

Utvendig tørker man støv av ovnen med en fuktig klut.

Kakkelovnen har tre feieluker. Innvendig rengjøring betyr å gå inn i kanalene og feie soten ned. Det krever en egen børste.

Hvis du ikke ønsker å gjøre jobben selv, tilbyr Kakkelovnsmakeriet årlig vedlikehold for ca. 1 000 kroner.

HERSKAPELIG: Kakkelovnen Karl Johan er en klassisk ovn med krone. Fyrer man ca. to timer morgen og kveld vil man ha en jevn og behagelig varme hele døgnet. Foto: Kakkelovnsmakeriet.

Taletrengt?

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

Nektet relevant kritikk

Viser til mitt leserinnlegg av 22.01, som jeg ble invitert til å skrive. I svaret fra N.Saether@huseierne.no 23.01 opplyses: Vi er ikke redd(e) for å trykke innlegg som er kritisk til forbundet, men vi vil likevel takke nei til ditt innlegg - . . . . . '. Videre: Advokatene som du svartmaler har her ingen mulighet til å imøtegå dine påstander.

Dette står i strid med spaltens overskrift debatt og meninger, som derved er gjort til en floskel. Den ulogiske "begrunnelsen" er altså at man nekter også tilsvar til relevant kritikk, som debatt består av.

Hele Norges leksikon beskriver: Logikk, som undersøker reglene for korrekt tenking. Som motsetning finnes transe, mentaltilstand, halvbevisst eller ubevisst, ... , og redusert realitetssans og evne til motta inntrykk fra omgivelsene.

(Forkortet utdrag) Så er jeg altså snytt for enda en medlemsfordel, å kunne informere leserne om hva som foregår bak reklamen. Den floskulerende spalten forbeholder seg rett til redigering, og jeg finner dermed enda mindre logikk i den bastante avvisningen. Henvisning til at jeg kan innsende leserinnlegg til andre organer, styrker ytterligere inntrykket av at transelogikken råder.

Da jeg søkte advokatbistand hos en av forbundets utvalgte advokater, medførte det måneders ventetid på svar. Svaret kom ikke før jeg hadde klaget til forbundet, og besto da av en rekke tåpelige unnskyldninger fra advokaten. Advokatenes Disiplinærutvalg har deltatt i å avvise alle mine klager, så leserne er herved informert om hva man kan vente seg hvis man går i fellen. Den første avvisningen var trolig problematisk, fordi jeg klagde på dens tvilsomme habilitet.

På grunn av stor travelhet av diverse årsaker, vil jeg senere komme tilbake til spørsmålet. Jeg håper at dette innlegget er tilstrekkelig kort til å unngå bemerkning om plassmangel.

Thor Jan Arntzen

Vi gjør oppmerkesom på at selv om Hus & Bolig inviterer leserne til å si sin mening i bladet, innebærer ikke det en rett til å få innlegg publisert. Redaksjonen forbeholder seg retten til å avvise innlegg som vi ikke har plass til, som strider mot Vær varsom-plakaten eller norsk lov.

Red. anm.

Ad sparepærer og graffiti

Jeg leste innleggene til H. H. Fonneland og T. Andersen i H & B 1-2012, og har et par kommentarer. I egenskap av interiørarkitekt, har jeg helt siden det ble snakk om gå over til sparepærer, gjort meg nøyaktig de samme tanker som Fonneland. I tillegg kommer at disse sparepærene alle gir et mer eller mindre kaldt lys – kaldere enn både dagslys og de gamle glødepærene, dermed vil dette lyset kunne påvirke mange mennesker psykisk på en mindre gunstig måte.

I tillegg kommer det faktum at det brukes stadig mer hvite / hvitaktige farger i interiører, både privat og offentlige, og forskning som Commision Internationale de l'éclairage gjorde for en del år siden, viste at det kreves ca. 1 grad varmere temperatur i hvite rom for at vi skal ha en opplevelse av samme temperatur som i ikke-hvite rom. Alt i alt er innsparingen ved sparepærer ganske relativ.

Graffiti: Det har mange ganger føltes som å banne i kjerka å hevde at graffiti også kan være like god kunst som mye av den "etablert aksepterte" kunsten; spesielt når man underviser i kunst og kulturhistorie... Gjennom mange år som lærer i studieretningsfagene på tidligere studieretning tegning, form og farge, var det alltid svært vellykket å bruke verdens store mural-malere som utgangspunkt/inspirasjonskilde for oppgaver og prosjekter med praktisk-visuelle sluttprodukter; denne uttrykksformen talte veldig direkte til elevene, og var et godt utgangspunkt for bevisstgjøring, diskusjoner med mer. i såvel "estetiske" som allmenne fag.

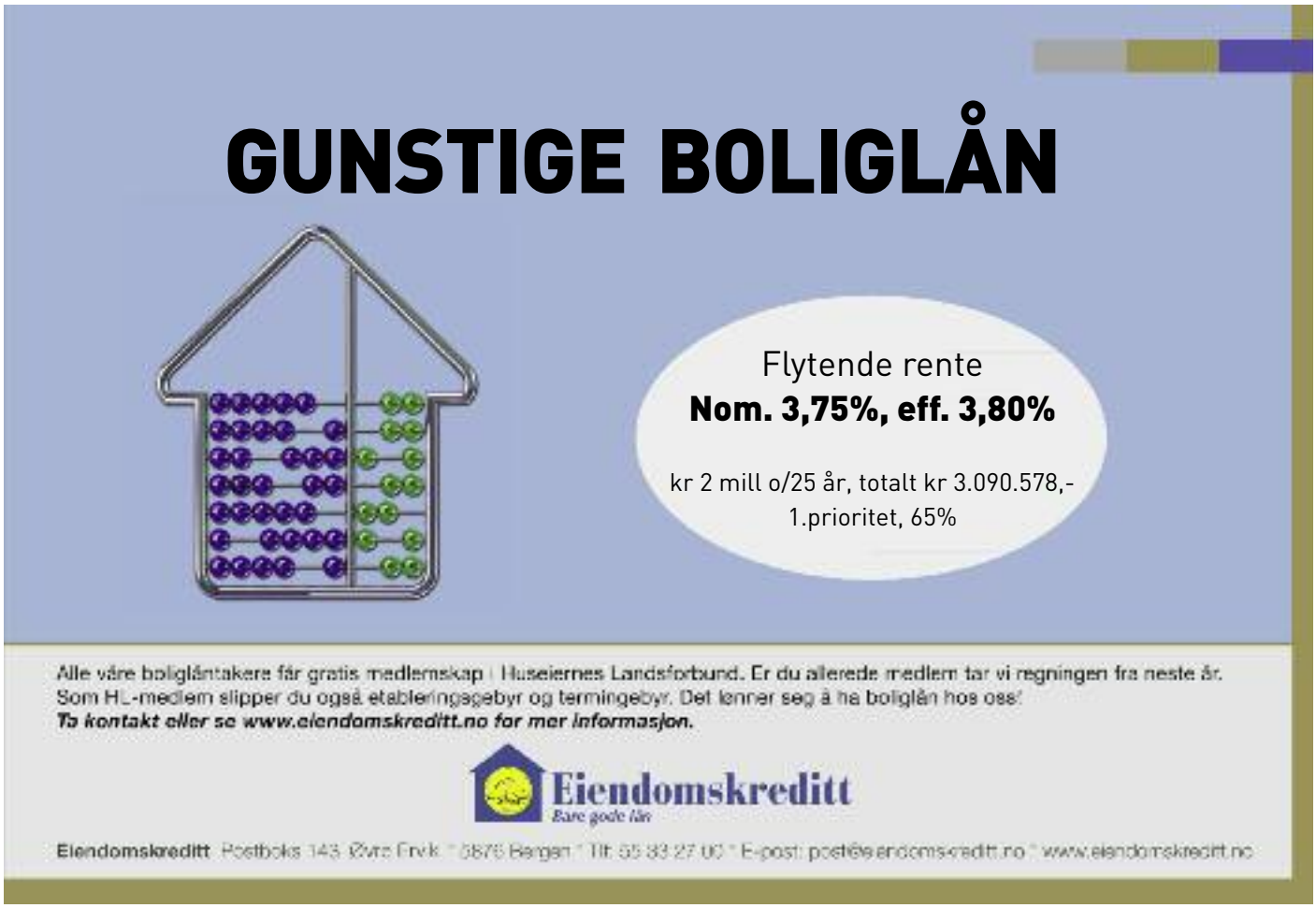
Li Willumsen

Utfasing av glødelamper

Glødelampene skal forsvinne, i de gode intensjonenes navn, men erstatterne har noen svakheter som skal løses gradvis og etter hvert (i realiteten asymptotisk). Nødvendige tungmetalltilsetninger er deler av problematikken, kuldeegenskapene er de mer omgående synlige. Selvsagt spares det strøm der glødelampenes varmeandel ikke tas til nytte (ca. 80 – 90 prosent av forbruket), det vil si utendørs, men sparepærer har redusert lysytelse i lave temperaturer – og elendig oppstarttid. Innendørs medfører varmeoverskuddet bare lengre avslagstider på termostatstyrte ovner.

Det som gir meg mest grubling er utelys. Opprinnelig hadde jeg miljøomtenksomt koplet disse over lysvakt, tidsur og bevegelsesvakter slik at lyset slo seg på utpå ettermiddagen og tidlig morgen ved behov, og slo seg av senkvelds, men slo seg på ved bevegelser nattetid. Ved overgang til sparepærer for ordinært lysbruk måtte ekstra armaturer for hurtigstartende glødelamper i kombinasjon med bevegelsesvaktene monteres. Hva blir alternativet når også glødelamper mindre enn 60W skal utgå? Glødelampe look-alikes har vel ikke kommet opp i lysytelser mer enn til lesing i smug, under dyna, og til priser som ikke favoriserer duplo-/triplo-installasjon for å øke lysytelsen.

Eivind L. Kristensen



WC-modell: Geberit AquaClean 8000*plus*

Toalettet som rengjør deg med vann.

Med Geberit AquaClean opplever du en behagelig komfort: Den varme dusjstrålen rengjør deg på en skånsom og velgjørende måte. Et intelligent toalett med en design som gjør det til midtpunktet på badet ditt. Enkelt eller luksuriøst utstyrt – det bestemmer du.

Raffinert dusjprinsipp

Den multifunksjonelle dusjen gir deg en herlig renhet og friskhet. Temperatur og intensitet kan tilpasses individuelt.

Skånsom tørking

Etter den avslappende rengjøringen med vann kompletterer varmlufttørkeren det individuelle programmet.

Les mer på **www.i-love-water.no** og hos din **VVS-forhandler.**
Eller ring til oss: **67 97 82 00**

Geberit AquaClean
Toalettet som rengjør deg med vann.

tema:
hytte og fritidsbolig

Sommersesongen står for døren. Mange av oss drømmer om et lite feriested ved kysten, som en av disse rorbuene ved Døsvika på Ørlandet, men salt sjø og snøfokk kan tære hardt på bygningskroppen når høst- og vinterstormene herjer. Hvordan kan vi unngå å bruke hele sommerferien til vedlikehold?
Les om vedlikeholdsfrie materialer på side 104.

LUKSURIØS TREND:
På fjellet vil vi helst ha tømmer, gress på taket og smårutete vinduer. Og standarden skal være minst like høy som hjemme.
Les mer om arkitekturen i fjellet på side 85.

SJARMERENDE VED MJØSA:
Ved Jessnes-stranda utenfor Hamar har familien laget sitt eget sommer-paradis med rustikt panel og rosa pelargonier i vinduskarmen.
Se side 93

MAL I REGNVÆR:
Nesten ikke til å tro, men gammeldags komposisjonsmaling kan like gjerne påføres når det regner. Ifølge Riksantikvaren er malingen den ideelle beskyttelse.
Les mer side 99

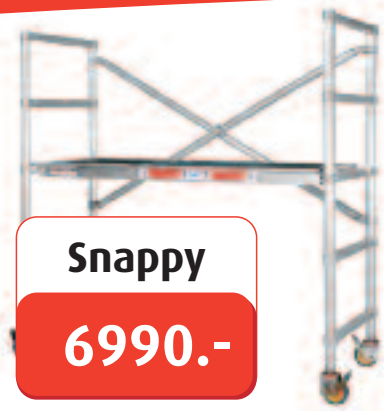
Foto: Tore Wuttudal / Scanpix.

INSTANT STILLASSYSTEMER

Vår kvalitet - din sikkerhet

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

TYSK KVALITET



Snappy

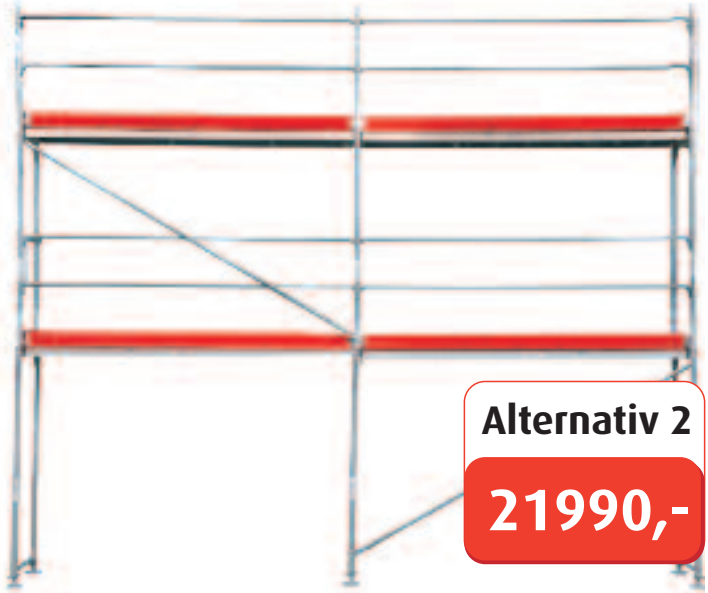
6990.-

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

Alternativ 1

13990,-

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



Alternativ 2

21990,-

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

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

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

INSTANT NORGE AS

NASJONALROMANTIKK: Gress på taket og smårutete vinduer er vanlig på hyttepalassene i Hafjell. Foto: Geir Olsen / Scanpix.

Fra Tvergastein til Hafjelltoppen: Arkitektur i fjellet

Den norske hyttedrømmen har gjennomgått en fundamental endring. Den enslige hytta der vi kan oppsøke ensomheten og det enkle livet er erstattet av hyttefelt med palasser som er minst like hypermoderne som huset hjemme.

TEKST: **LARS ELTON**

Det er ikke mange som vil ha det som filosofen Arne Næss lenger. Hans 40 kvadratmeter store hytte på Tvergastein, som ligger på 1505 meters høyde med vid utsikt over Hardangervidda, øde og alene under Hallingskarvet, er blitt betegnet som «den norske urhytta». Uten strøm og innlagt vann er den så fjernt fra dagens hyttedrøm som man vel kan komme. Så uvanlig er den blitt at fredning blir diskutert.

Kontrasten kunne ikke blitt større enn til hyttefeltene på Hafjell, selve kronjuvelen blant de mange hyttefeltutbyggingene de siste tiårene. Hafjell ble berømt da slalåmbakken var arena under de olympiske vinterleker på Lillehammer i 1994. Siden den gang er det skjedd en enorm utbygging, med hytter tett i tett så langt øyet kan se.

Smårutete vinduer

På Hafjell, som i andre moderne hyttefelt, er det vanskelig å få plass til tanker som enkelhet, ensomhet og kontemplasjon. Veien til slalåmbakken er kort, men nærhet til naturen oppleves som et

FORKJEMPER: Sivilarkitekt Henriette Salvesen har slåss både for den moderne fjellhytta og mot rasering av landskapet i moderne hyttefelt. Foto: Lars Elton

fremmedord. Mange har utsikt, men sjansen for at naboens vegg og tak opptar en del av utsynet er ganske stor.

Mens Arne Næss' hytte er preget av en nøktern, funksjonell stil er hyttene på Hafjell prangende statussymboler. Det store flertallet er i en nasjonalromantisk stil, med smårutete vinduer og villmarkspanel eller laftet tømmer. Mens du må gå i tre timer for å komme frem til Tvergastein, kan hytteeierne på Hafjell kjøre til døren. Og har du virkelig satset på status kjører du opp den oppvarmede, asfalterte oppkjørselen til kjelleren og direkte inn i garasjen med dobbel port.

På Hafjell har modernismen, det 20. århundres ledende arkitekturuttrykk, nesten ingen plass. Riktig nok finnes det noen moderne hytter innimellom tømmerhyttene, men de er forsvinnende få. Det er bare å konstatere: Samtidig som funksjonalisme og andre moderne stiluttrykk er blitt stadig mer populært i boligbyggingen de senere tiårene, er hytteutbyggingen i norske fjellnære strøk fortsatt arena for en konservativ og romantiserende stil.

Kampen for det moderne

Det mener i hvert fall Henriette Salvesen, sivilarkitekten som med sine klare meninger er blitt et symbol på den vanskelig kampen det kan være å få lov til å bygge moderne hytter i fjellet. Da hun og ektemannen Christopher Adams, begge partnere i Div.A arkitekter, bygde hytte i Hemsedal, ble det en langvarig krangel med kommunen for å få lov til å ha flatt tak. De fikk ikke dispensasjon fra reguleringsplanen, og etter en langvarig kamp for den moderne hytta endte striden med tap hos Sivilombudsmannen. Resultatet ble at de måtte montere 25 takstoler og noen kilometer med lekter oppå det flate taket.

– Saltaket er en kulisse uten noen funksjonell begrunnelse. Vi kan ta det av når som helst, sier Henriette Salvesen til Hus & Bolig om den saken.

Hun er lei av kravet om saltak og ukantet panel når man skal bygge i fjellet. Det er blitt en klippe og lime-praksis når det lages nye reguleringsbestemmelser, hevder hun.

– Det viktigste er at man bevarer vegetasjonen og tilpasser hytta til terrenget. Hvis det gjøres ordentlig er det underordnet hvilket stiluttrykk hytta har, sier hun.

– Da vi ble nektet flatt tak nådde saken riksmediene, og lokalpolitikerne ble nødt til å argumentere i offentligheten. Det likte de ikke. Men det førte noe godt med seg. Saken skapte diskusjon, og resultatet er at de er blitt mer liberale og åpne for samtidsarkitektur. Vi har senere tegnet en annen hytte med delvis flatt tak og samtidsuttrykk i samme område. Og arkitekt Tom Resen har tegnet enda flere hytter med flatt tak i Hemsedal. Så det er blitt lettere.

Naturovergrep

Selv om hyttesaken er historie har hun ikke lagt bort stridsøksen. Da Skarsnutenområdet i Hemsedal skulle bygges ut videre var Henriette Salve-

RASERING: Det finnes mange eksempler på at moderne feltutbygging raserer terrenget og rydder bort all vegetasjon. Denne utbyggingen i Hemsedal har vakt sterke protester på grunn av terrengbehandlingen. Foto: Henriette Salvesen

sen fremme i media igjen. Lokalavisen Hallingdølen siterte henne under tittelen "– Dette er valdtekt av naturen".

Arkitekten stilte seg i spissen for en kritikk av manglende politisk vilje om å stille krav til utbygger. Dårlig terrengtilpasning, store sår der fjellet er sprengt bort, rasering av vegetasjonen og dårlige parkeringsløsninger er blant ankepunktene hun hadde til utbyggingen ved Skarsnuten. Utbyggeren sa på sin side at de hadde forsøkt å gjøre skadene i terrenget så små som mulig.

– Det ser ut som de har begynt på en ny motorvei gjennom dalen. Naturen er jo helt ødelagt, det er så langt sprengt helt ukontrollert og all vegetasjon på de aktuelle tomtene er fjernet. Det ser fortsatt like ille ut, tre år etter at de satte i gang, sier Henriette Salvesen.

Det hevdes at utbyggingen har bidratt med nesten 20 millioner kroner til finansiering av veier, vann og kloakk i hele kommunen. "– Politikarane har vege omsynet til utvikling av bygda opp mot skånsam terrengtilpassing", sa utbyggeren til avisen Hallingdølen.

Ordfører Oddvar Grøthe (Sp) i Hemsedal kommune er ikke enig i beskrivelsen:

– Svaret er «Nei» når du spør om dette er en korrekt beskrivelse av situasjonen. En del av terrenget i Hemsedal er bratt, og det å gå inn med store utbygginger vil skape sår. Her kunne kommunen lært en del. Bratt terreng krever smale bygg. Eierne ønsker gjerne noe annet. Og i området det er snakk om her har det begynt å gro til, sier ordføreren.

Tett kontakt

Marianne Borge er en annen arkitekt som mener tilpasning til terrenget er alfa og omega. Hun har spesialisert seg på å tegne hytter, og har fått mye oppmerksomhet for Woody 35, et hyttesystem i ren og enkel modernistisk stil med mulighet for individuell tilpasning.

– Mine klienter ønsker å åpne opp hytta for å ha tett kontakt med naturen. Det får de ikke i tradisjonelle hytter med små vinduer. Hyttene jeg tegner er beregnet på å stå alene, men de kan også tilpasses hverandre i hyttefelt. Det viktigste er at de er tilpasset tomten. Jeg råder mine klienter til å bestille kart med 25 centimeter koter. Da er det

MODERNE: Hytta til Henriette Salvesen på Skarsnuten i Hemsedal ble kjent etter at hun kjempet for retten til å bygge moderne med flatt tak. Til slutt måtte hun gi tapt og montere saltak. Kontrasten er stor til de typiske trehyttene i bakgrunnen, som for øvrig er bygget etter at Salvesens hytte stod ferdig.
Foto: Henriette Salvesen

KLASSIKER: Systemhytta som går under navnet Ålhytta har vært en norsk klassiker fra første dag. Produksjonen ble satt i gang etter en arkitektkonkurranse initiert av Ål kommune i 1966. Siden er det bygget rundt 3000 Ålhytter. Systemet er tegnet av arkitekt Jon Haug hos arkitektkontoret Lund & Slaatto. Foto: Ålhytta

mulig å plassere hytta optimalt i terrenget, sier Marianne Borge.

I motsetning til Henriette Salvesen og Marianne Borge mener kjendisarkitekt Finn Sandmæl at tradisjonsstil i form av tårn, karnapper, svalganger og smårutete vinduer er helt topp. «Det er helt på trynet å hevde at enkeltes smak er riktigere enn andres. Typisk maktbegjær,» sa han i fjor til Dagbladet Magasinet om holdningene hans arkitektur møter i offentligheten.

Kommunalt dilemma

Sandmæl er arkitekten bak Kjell Inge Røkkes hyttepalass på Oppdal. Der kan Røkke boltre seg på intet mindre enn 1800 kvadratmeter. Røkkes tidligere kompanjong Bjørn Rune Gjelsten blir rene småkaren på Hafjell: Hans hytte teller «stakkarslige» 900 kvadratmeter. Men den har værhane på toppen.

– Dette dreier seg ikke om stil, sier Kjersti Nerseth, president i Norske Arkitekters Landsforbund. Til Hus & Bolig sier hun at problemet ligger i samfunnets tilgang på god arkitektur.

– Det er ofte ikke god nok fagkompetanse i kommunene. Det er tragisk når en kommune sier nei til bygg med høy arkitektonisk kvalitet på grunn av formen på taket. Saksbehandlerne mangler kompetanse til å se kvalitetene når det søkes om dispensasjon fra gjeldende reguleringsbestemmelser. Mange kommuner er underbemannet på faglig nivå. I stedet for arkitekter er saksbehandlerne ofte jurister. Og når avgjørelsene til syvende og sist må baseres på skjønn kommer juristen til kort. Da kreves det faglig kompetanse og fleksibilitet. En god saksbehandler vil se kvalitetene i arkitekturen, sier Kjersti Nerseth.

Millionene ruller

En eiendomsmegler på Geilo har omtalte hytter på 200, 300 og 400 kvadratmeter som «moderate». Så regnes da også Geilo som det ypperste møtestedet vinterstid for sosietetsfiffen og finanseliten. Tettstedet har 2 500 fastboende, men hele 6 000 fritidsboliger. Mange av dem er bygd i nyere tid, i påkostet, nasjonalromantisk stil. Men standarden her ligger langt unna gjennomsnittet. Årlig omsettes rundt 15 000 hytter i Norge. I fjor lå gjennomsnittsprisen på 1,7 millioner kroner, ifølge Prognosesenteret. En fjerdedel av dem omsettes for priser rundt én million. I motsatt ende av skalaen finner vi hyttepalassene som omsettes for tosifrede millionbeløp. Bare 17 av de 1809 fjellhyttene som lå avertert på Finn.no i februar hadde en prisantydning over ti millioner kroner.

Grunnet for stor utbygging i toppårene for fem-seks år siden er det tid for å gjøre hyttekupp i fjellet. I følge Dagens Næringsliv er salget av hytter i fritt fall, og det tar nå meget lang tid å få omsatt de dyreste hyttene.

Tidsskifte

Det finnes rundt 400 000 hytter i Norge. Mens det før var mest vanlig å bruke fjellhytta i vinterferien og påsken, er det flere som nå tilbringer 100 dager i året i sine hyttepalass. Felles for dem som reiser til fjells er gleden over å komme vekk fra byen og ut i naturen. Men hvordan vi bruker hytta er i sterk endring, påpeker aktivist Erling Okkenhaug i nettverket Allgrønn overfor Hus & Bolig. Han er ikke glad i spredtbebyggelsen i hyt-

ENDELIG ER DEN HER!

GLAVA® PROFF 35

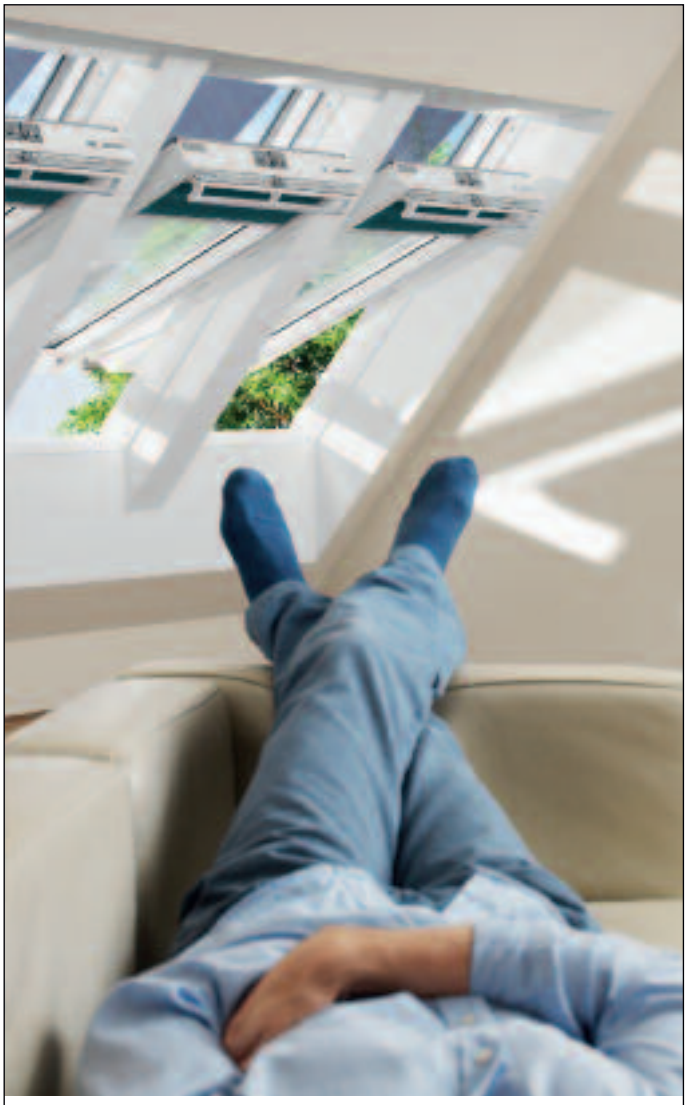
GLAVA® gjør det lettere å velge isolasjon

Gjennom 75 år har GLAVA® utviklet produkter og isolasjonskunnskap spesielt tilpasset norsk klima og byggeskikk. GLAVA® PROFF 35 har enda bedre isolasjonseffekt, og bidrar til å redusere dine energiutgifter - uten at det går på bekostning av trivsel, komfort eller miljø. Med GLAVA® blir norske bygg bedre isolert og stadig mer energi-effektive og miljøvennlige.

GLAVA®

For norske forhold

glava.no



Bytt de gamle takvinduene til det **nyeste** på markedet!

Mer dagslys
Bedre inneklima
Mindre energiforbruk

Dagslys er bra for både kropp og sjel. Den nye generasjonen takvinduer har fått nytt design med større glassflate og er bedre isolert. Du kan dempe direkte sollys og varme med VELUX solskjerming.
Se utvalg og priser på www.velux.no

VELUX®
www.velux.no

TILPASNING: Arkitekt Marianne Borge, som står bak hyttesystemet Woody35, er meget opptatt av å tilpasse hytta til tomten den skal plasseres på. Foto: Woody35.

tefeltene, og vil heller ha små landsbyer i fjellet:

– Jeg tror vi er inne i en mellomfase. Nordmenn er blitt så urbant oppdratt de siste årene at vi er modne for urbane fjellandsbyer. Det er en beinhard konsensus rundt romantiseringen av tømmerhytta. Men det trenger ikke være slik. Tradisjonsbyggeri er bra så lenge det settes inn i en god sammenheng. Men stiluttrykket kan like gjerne være moderne, så lenge sammenhengen og volumene er riktig i forhold til omgivelsene. Jeg tror landsbymodellen der hytter samles rundt fellesløsninger har en fremtid. Problemet nå er at kommunene er i lomma på utbyggerne. Politikerne vil ha vekst for enhver pris. Da er det ikke plass til den beskjedne livsfilosofien som Arne Næss representerte, avslutter Erling Okkenhaug.

Individuell tilpasning!

Gilje vinduer gir deg alle mulighetene...

FSC
www.fsc.org
FSC® 0021112

Symbolet for
bærekraftig skogbruk

GILJE Low-E

ALU

www.gilje.no

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

Gilje vinduer, - et bærekraftig valg!

GILJE® tre
VINDUER DØRER

JAMAX®

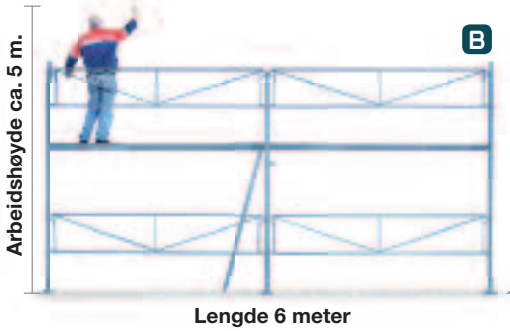
Stillassystemer

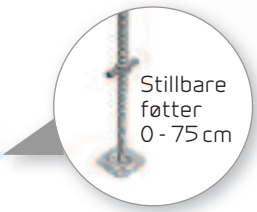
Norges mest solgte siden 1969

HUSPAKKE 1 - kan bygges som A eller B

Totalvekt kun 170 kg

PAKKEPRIS
15.300,- inkl. mva.





Hvorfor JAMAX?

- Et naturlig førstevalg for maling og vedlikehold
- Mange fornøyde brukere
- Enkel og hurtig montering
- Typegodkjent kl. 3

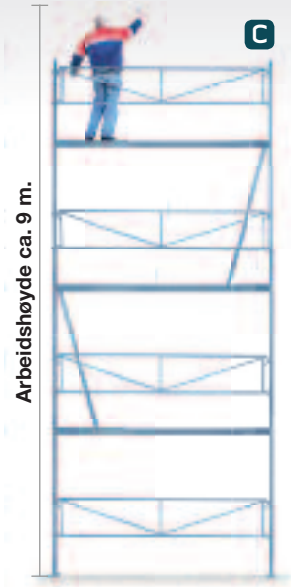
VÅR TILBUD

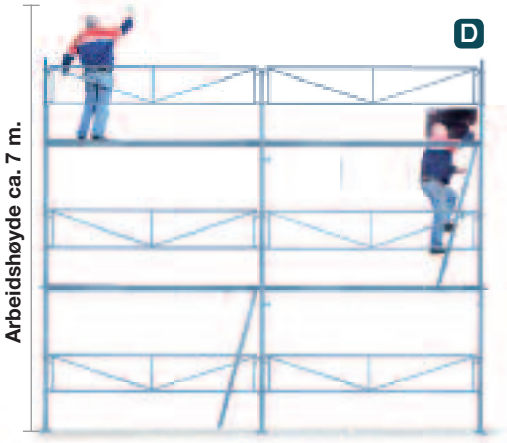
HUSPAKKE 2 - kan bygges som C eller D eller E

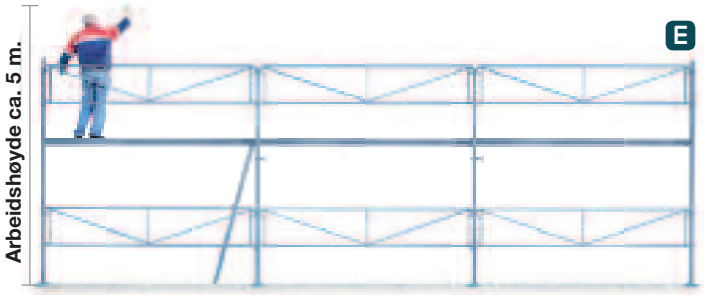
Totalvekt kun 280 kg

NORSKPRODUSERT

PAKKEPRIS
24.800,- inkl. mva.







ALUTEC AS

TELEFON: **56 30 41 00**
E-POST: **info@alutec.no**

ALUTEC JAMAX®

Det røde sommerhuset ligger i en herlig hage bare få meter fra Mjøskanten.

Gammel sjarm ved Mjøsa

I et nydelig rødt hus ved Jessnes-stranda tilbringer ekteparet sommeren og store deler av året. Huset er totalrenovert, og det vakre interiøret bærer preg av husfruens stilsikre smak med lyse basisfarger i de hyggelige rommene.

TEKST OG STYLING: HEIDI WESTERLUND OG MARI KJETUN • FOTO: EINAR ASLAKSEN

Stuen er møblert med sofa, stoler og bord fra Hødnebø. Bildet over sofaen er arvegods fra husfruens barndomshjem. De rosa putene og blomstene bringer sommeren inn i rommet og myker opp rommenes stilrene uttrykk.

Ekteparet fra Hamar kjøpte hytta på Jessnesstranda, få minutters kjøretur fra Hamar sentrum, i 1987. Huseiernes foreldre hadde hatt hytte i nærheten, og begge to var glad i Mjøsområdet. Jessnes-stranda stod dermed aller øverst på ønskelisten da hyttekjøp ble satt på dagsordenen.

Gammel hytte ble til nytt sommerhus

Den gamle hytta fra 1936 var i sin opprinnelige form atskillig mindre enn det flotte sommerhuset slik det fremstår i dag. Etter å ha kjøpt hytta begynte paret straks restaureringsarbeidet: Nytt kjøkken ble satt inn, stua ble panelt og alle rom ble malt innvendig. Utvendig ble panelet sandblåst og malt. I tillegg bygde paret en gjestestue for overnattingsgjester i 1997.

Ettersom årene gikk følte paret behov for en ny restaureringsrunde, og denne gangen tok de skikkelig i. I 2005 bestemte de seg for å bygge på hytta i form av et flunkende nytt baderom, nytt inngangsparti, spisestue og gjesterom. I tillegg til påbygget bygde møbelsnekker Philip Windsor fra Helgøya Tre en flott kjøkkeninnredning, og vann og kloakk ble lagt inn, noe som var sårt etterlengtet. Innvendige dører ble flyttet for å få en mer funksjonell løsning i rommene, og for å få hele vegger til kjøkkeninnredningen ble døra fra

En stor og staselig peis er god å ha når dagene blir kjøligere. Den gamle peisen var opprinnelig en rød mursteinspeis med blå kappe. Eierne har fått murt om peisen slik at den framstår mer moderne, og de har også valgt å sette inn en innsats slik at de kan benytte den som ovn. De to stolene på hver side er arvet.

En vakker Mårbacka stråler om kapp med solen i vindusposten. Gjem pelargoniaene i kjelleren fra år til år. Sett dem inn om høsten, og ta dem ut igjen tidlig om våren. La dem stå i stuevinduet i lyset, og plassér dem ut i hagen når det er varmt nok.

kjøkkenet inn til soverommet sperret av, og ny åpning laget inn fra stua. Nye eikegulv ble lagt i alle rom, og alle veggflatene ble malt lyse.

– Vi ønsket et gjennomgående lyst uttrykk, forteller eierne. - Vi ville ha mest mulig lys inn utenfra, og har ikke dekket vinduene med gardiner. Utvendig ble det lagt ny panel.

– Vi kunne helt sikkert ha revet hele huset og bygget nytt, så mye arbeid som vi la i å bygge ut og restaurere. Men da ville huset ha mistet sjelen, mener eierne. – Vi ønsket å bevare det opprinnelige samtidig som vi ønsket oss en moderne fritidsbolig med åpne rom med god gulvplass. Vi bruker huset mer og mer, og trives så godt at vi er

Hennes interiørfilosofi

- liker å omgi seg med lyse, vennlige farger og holde interiøret ton i ton.
- etterstreber en helhetlig stil, og er opptatt av at tingene passer sammen.
- liker rene linjer, men myker opp med elementer som bryter slik at stilen ikke blir for stram.
- bruker butikker og interiørblader som inspirasjonskilder hjemme hos seg selv.
- bruker tid og tenker seg godt om før hun handler.
- fargeskalaen går i ulike nyanser av blått, brunt og beige.

Hemsen er et eventyr i seg selv. Vinduet slipper masse lys inn fra tidlig morgen, og den lyse blågrå fargen på veggene leder tankene hen til himmelen utenfor.

Den flotte kjøkkeninnredningen er godt tilpasset husets stil og alder, og er laget av møbelsnekker Philip Windsor fra Helgøya Tre.

Det lekre badet med benkeplate i heltre eik har spesialtilpasset innredning fra snekkerverkstedet på Sannerud sykehus.

her flere måneder i året. Vi kjører raskt til jobb herfra begge to. Vi har en ny og moderne leilighet i Hamar sentrum, men det er her ute vi trives aller best.

Sommerhuset har i dag et totalareal på 85 kvadratmeter inkludert hems, og består av inngangsparti, bad, kjøkken, stue / spisestue og to soverom.

Stortrives ved Mjøsa

Familien elsker livet ved Mjøsa, og bor i sommerhuset fra tidlig om våren til sent på høsten. Det blir ingen sommer om den ikke tilbringes i Mjøskanten med kjente og kjære på besøk. Hit kommer store og små, familie og venner både titt og ofte. Så reiser ekteparet heller til fjernere strøk på andre tider av året.

Begge to er glad i å lage mat og ha middagsgjester. Med huset hører etter hvert en lang historie. Familien har feriert her i 22 år, og nå kommer både barn og barnebarn som elsker å besøke besteforeldrene i huset hvor de har egen hems som sin private tumleplass. Her bader voksne og barn, kjører båt og koser seg. Beliggenheten er dessuten perfekt for å gå lange turer og sykle, det er en flott turvei langs Mjøsa, hvor ekteparet er ute og går både sent og tidlig. Begge to liker å pusle i hagen, og de bor nærmest utendørs når været er fint.

– Ikke noe er så hyggelig som å stå tidlig opp og gå ut og sette seg på trappa med en kopp kaffe og nyte synet av fuglesnapperen i fuglekassa, rådyrene på jordet, og naturen som sakte våkner til liv. Vi feirer også julen med familien her på Jessnes. Det er nemlig like vakkert ved Mjøsa til alle årstider, forsikrer det sympatiske paret.

Nå åpen for alle!

hlbutikken.no

Vi åpner nå HL butikken opp for alle!
Alle får de samme gode tilbudene til samme pris!

HUSEIERNES LANDSFORBUND
velkommen inn

Digital Radonmåler

- Mål enkelt selv
- Rask levering
- Rask måling
- Prisgunstig
- Nøyaktig

Pris 1590,-

Digital radonmåler for bruk i privatboliger og på arbeidsplasser. Gir en rask og nøyaktig måling av mengden radon i rommet den er plassert. Går på 3 standard LR03/AAA batteri i opptil 3 år. Lagrer historikk opptil 16 måneder, noe som muliggjør mer detaljerte analyser av forholdene hvis nødvendig.

Art. nr: HL 12345

Nytt flagg til 17. mai?

Se vårt utvalg av flagg på **www.hlbutikken.no**

Key Safe Pro Slimline Titan

Art. nr: 001312

Glimrende nøkkel-oppbevaring for nøkler til hus, hytte, båt, kontor osv
- Plass for 2 nøkler
- Leveres med Gummicover som vær-beskyttelse.
- Designet med runde kanter som gjør den plasserings-vennlig på objektet.
- Over 1000 mulige kombinasjoner. Endre kode så ofte man ønsker
- Svært enkel å montere.

Pris 790,-

Noraid førstehjelpspute liten – som vist på "Ingen Grenser" og "71° Nord"

Art. nr: 704823

Pris 190,-

Puten er beregnet for å bæres på belte eller legges i verktøykassen. Dette er et førstehjelpsprodukt med utstyr for å utføre livreddende førstehjelp, samt behandle kuttskader og små sår.

Pris 798,-

Fuglekasse med web-kamera

Art. nr: 1025

En fuglekasse i solid eiketre, fuglekassen har ett innebygd kamera som kan kobles til din PC eller TV.

Art. nr: KD101s2

Optisk trådløs røykvarsler for seriekopling. 2 stk i pakken. Med seriekoplede røykvarslere kan du og familien sove tryggere. Om en av røykvarslerne gir alarmsignal vil også de andre gjøre det.

Alarmsignal: -85dB
Batterier medfølger
5 års garanti

Pris 269,-

Vi tar forebehold om trykkfeil. Porto tilkommer.

VI SETTER PRIS PÅ NORGE

Norges TakseringsForbund er organisasjonen for takseringsforetak i Norge. Våre medlemsforetak har mer enn 1100 sertifi serte takstmenn landet rundt.

I mer enn 50 år har NTF-takstmenn satt pris på verdier. Med så lang erfaring vet vi hvordan en riktig taksering skal gjennomføres.

www.ntf.no

NORGES TAKSERINGSFORBUND

REGNVÆRSMALING: Godværsdagene på hytta kan være alt for få. Maler du i gråvær eller duskregn trenger du ikke å slite med kost og pensel når sola endelig skinner. Foto: Christel E. Wigen Grøndahl, Byggogbevar.no.

Mal hytta i regnvær

Gammeldags komposisjonsmaling har utmerkede egenskaper og skal påføres når veggen er våt.

TEKST: **NINA GRANLUND SÆTHER**

Svært vanlig i sommer-Norge: Akkurat i det man forbereder seg på en malingsøkt, øser regnet ned. Og så må man gå dag etter dag og vente på at veggene som sårt trenger et forfriskende strøk skal tørke opp igjen. Velger du komposisjonsmaling trenger du verken vente til veggen er blitt helt tørr eller frykte nye skurer. Det er faktisk en fordel om veggen er våt.

Melklister og pigment

En komposisjonsmaling er et melklister som er kokt opp av rug- eller hvetemel. Klisteret kokes i 30 minutter og tilsettes litt salt, jernvitriol og

Foto: Falurodfarg.com

Fakta om komposisjonsmaling:

- Komposisjonsmaling har vært i bruk siden 1600-tallet, og var særlig benyttet i innlandsstrøk.
- Vanlige pigmenter var røde og gule jordfarger, jernoksyder.
- Inneholder ingen organiske løsemidler.
- God dekkevne.
- Meget lett å stryke. Malingen får en helmatt overflate.
- Underlaget trenger ikke være tørt ved påføring.
- God inntrengning og vedheft til alle matte sugende underlag.
- Fullstendig diffusjonsåpen, slik at fuktigheten vandrer uhindret både inn og ut av malingslaget.
- Krakelerer eller flasser ikke av når malingen brukes riktig.
- Nedbrytes ved erosjon. Limstoffet i malingen vaskes gradvis ut, og malingen begynner å smitte.
- Overflatesopp trives ikke når pigmentet vaskes ut.
- Særdeles lett å vedlikeholde. Det er ikke behov for skraping før ny oppmaling.
- Drøy og billig i bruk.
- Penslene rengjøres i vann og såpe.
- Egner seg ikke til bruk over olje- eller plastbasert maling.

Kilde: Riksantikvaren. Mer om komposisjonsmaling finner du blant annet på www.falurodfarg.com

fargestoff. Rundt om i det ganske land har låver, uthus og sjøboder blitt malt med denne type billig matt rød eller okergul komposisjonsmaling i årtier. Alf Bjercke produserte malingen under betegnelsen uthusmaling helt frem til 1950-tallet, skriver Maleren. I Sverige kalles den slamfärg og er fortsatt dominerende på landsbygda. Du får kjøpt den ferdig hos Jula som tar 149 kroner for 10 liter, eller du kan enkelt koke malingen selv. Da blir prisen ca. åtte kroner pr. liter.

Jernoksyd er basen i vanlige rødfarger. Pigmentene ble gjerne utvunnet lokalt. Dette ga lokale navn på fargene som for eksempel trønderrød, rørosrød og falurød. Det har vært produksjon av fargepigmenter i gruvene i Falun helt siden 1500-tallet. På det meste ble det produsert hele 2 000 tonn pr. år. Nå produseres det ca. 700 tonn pigment årlig som blir til ca. tre millioner liter rødmaling.

Komposisjonsmaling brukes først og fremst

RØD STUE: Falurødt er den mest brukte utendørsfargen i Sverige. Pigmentet har vært produsert i den svenske gruvebyen Falun siden 1500-tallet. Foto: OneHouse.

på ubehandlet treverk eller panel som har vært malt med samme type maling tidligere, men kan også brukes der det har vært oljebeis eller tretjære. Den sitter best på uhøvlet materiale.

Ifølge Riksantikvaren er dette på mange måter den ideelle beskyttelse. Malingen er diffusjonsåpen. Det betyr at fukt ikke stenges inne bak malingen. Den verken flasser eller blærer. I tillegg har den god dekkevne og forhindrer sollyset i å bryte ned treverket. Siden den ikke inneholder løsemidler, er den også svært miljøvennlig.

Smitter

Malingen brytes ned ved erosjon. På vegger som er utsatt for slagregn vil fargen vaskes vekk etter tid. Hvor lenge malingen varer, er avhengig av hvor mye sol, vær og vind den utsettes for.

– Jeg har sett vegger som har stått utmerket i 40 år, men en vestvegg hvor regnet slår inn eller sola står og baker må gjerne males om etter 10 år,

VARMES PÅ KOKEPLATE: Foruten kobber inneholder malmen jernoksider, kiselsyrer og sink som har en konserverende virkning på treet. Foto: Christel E. Wigen Grøndahl, Byggogbevar.no.

SKJOLDER IKKE: Normalt skal man aldri male halve planken, men med komposisjonsmaling blir veggen helt matt og uten skjolder. Foto: Christel E. Wigen Grøndahl, Byggogbevar.no.

DOBBELT OPP: Nederste del av huset er utsatt for mer sol og regn enn øverste. Det ble derfor malt et ekstra strøk på den nederste etasjen. Foto: Christel E. Wigen Grøndahl, Byggogbevar.no.

opplyser Christel E. Wigen Grøndahl i Bygg og Bevar.

– Ulempen ved komposisjonsmaling er at fargen smitter hvis du tar på den eller sitter med ryggen mot veggen. Rundt dører og vinduer har man derfor brukt linoljemaling, som gir et mer slitesterkt lag. Man kan godt blande litt kokt linolje i malingen, eller herde malingen med et lag kokt linolje oppå, forteller Wigen Grøndahl. Det var ikke uvanlig å gjøre det for eksempel rundt inngangspartiet.

Lettest hvis den er varm

Hvis treverket ikke er vått, anbefaler Wigen Grøndahl å vannbeise først. Malingen er også lettere å påføre hvis den er varm.

– Ikke la deg skremme: Bruk en enkel kokeplate og skjøteledning, og så varmer du malingen etter hvert i en stor kjele. Det er ikke vanskeligere enn det!

Malingen skjolder overhode ikke. Du kan derfor male veggen nedenfra og opp om ønskelig, eller ta en pause under arbeidet.

– Normalt skal man aldri male halve planken, men med komposisjonsmaling er det ikke noe problem. Malingen er helt matt. Da vi prøvde ut malingen sist sommer malte vi nederste del av veggen to strøk og øverste ett, og det synes ikke. Vi malte sågar i øsende regn! Det er praktisk i vårt klima, sier Christel E. Wigen Grøndahl til Hus & Bolig.

Slik koker du din egen maling

30 – 40 liter vann
0,5 kg jernvitriol
1 liter salt
4 kg rugmel eller hvete
8,5 kg rød fargepigment

Vannet kokes opp. Tilsett jernvitriol og vanlig koksalt. Når dette er oppløst, tilsettes melet, litt etter litt under omrøring. Pass på så det ikke klumper seg. Kokes i minst en halv time. Tilsett deretter pigment. Bør helst påstrykes fuktig trevirke mens den fortsatt er varm.

Oppskriften fra Vingelen i Hedmark er fra 1881.

Flere oppskrifter finner du på www.byggogbevar.no. Pigmenter etc. kan blant annet kjøpes fra Molo bygningsvernbutikk i Oslo, se www.moloas.com

A-K MASKINER
NORGES STØRSTE INNEN HUSQVARNA

Husqvarna

A-K maskiner er en landbruksforretning som har over 40 butikker rundt om i landet. Du har kanskje ikke sett dem, men de ligger i nærheten av der du bor.

Hos oss får du kjøpt produkter hvor vi har lagt vekt på kvalitet fremfor kvantitet. Vi setter også vå ære i at når du kjøper din nye plenklipper så skal den være satt sammen, testet og klar til bruk. Vårt personell går i gjennom grundig trening for at de skal være din rådgiver, og ikke minst en person du kan kontakte hvis noe går galt. Gå inn på www.a-k .no og finn din nærmeste A-K butikk.

LC 48V
- 48 cm klippebredde
- Sentral klippehøydeinnstilling
- Klippehøydeindikator
- Variabel hastighet
- Doble kulelager på hjulene
- Nedovervendt utlufting
- Vannslangetilkobling
- Zinkbelagt klippedeksel

GRESSKLIPPER KJØPER DU HOS A-K MASKINER
NORGES STØRSTE HUSQVARNAFORHANDLER

Husqvarna Automower 305
En perfekt gartner for deg med gressplen opp til 500 m² og som ønsker en ferdigklipt og velstelt plen til enhver tid. Bruk tiden på noe annet og la din nye gartner gjøre jobben. Bruk 30 min første gangen og du er ferdig med å klippe plenen for resten av året.

Automower 305 500 m²
Kr 11 990,-

Automower 220AC 1800 m²
Kr 17 990,-

Automower 230 ACX 3000 m²
Kr 21 499,-

LA DIN NYE GARTNER GJØRE JOBBEN!

Ridere
Vi har ridere tilpasset ditt behov.

Ridere fra
Kr 21 300,-

LTH 151

Plentraktor fra
Kr 14 990,-

A-K maskiner

Alle priser er inkl mva

www.a-k.no

UTEN MALING: Hytta er kledd med den hardføre sorten sedertre som er bestandig i et fuktig klima. Terrassen er laget av impregnert gran som er vesentlig billigere. Foto: Arkitekthuset Kragerø.

Late hyttedager

Noen liker å male hytta, mens andre helst vil slippe. Nå finnes det en rekke muligheter for den som ikke liker å bruke ferien sin på vedlikehold.

TEKST: **SOLFRID SANDE**

For mange er ingenting bedre en å slappe av i solen en varm sommerdag, på en hytte i skjærgården. Langs kysten vår ligger feriehyttene på berg og knauser, der mange også lever en værhard tilværelse. Noen får seg også en overraskelse når de skal åpne sommerhytten etter vinteren. Sjø og vind tærer på materialene, og kan gjøre sommeren om til en arbeidsferie. Moderne teknologi og nytenkning har gjort det enklere å få en hytte til å bli mer eller mindre vedlikeholdsfri.

Når vi snakker om impregnerte materialer er det ikke lenger bare den grønnaktige og lite estetisk fine trykkimpregnerte planken du kan bruke uten å ta et malerstrøk. Nå har ny varmebehandlende teknologi gitt oss nye sorter som Kebony, og harde tresorter som sibirsk lerk eller sedertre kan også brukes ubehandlet. En annen mulighet er å bruke teglstein, betong eller naturstein. Det finnes altså flere muligheter for en vedlikeholdsfri tilværelse enten du bygger nytt, eller vil finne en løsning for en eldre hytte.

Vedlikeholdsfrie tresorter

Sibirsk lerk: Vokser sakte i permafrosten i Sibir, og treet har et høyt innhold av harpiks som gjør den mye hardere enn gran og furu. Russland har lange tradisjoner med å bruke denne sorten til jernbane-sviller, låver og hus.

Norsk malmfuru: Har noen av de samme egenskapene som den sibirske lerken. Langsom vekst gir mye kjerneved. Hos furu er cellene i kjerneveden fylt med kvae som gjør veden meget bestandig mot råte og insektangrep. Dette har husbyggere kjent til og utnyttet opp gjennom tiden. Særlig brukt til vinduer, men også på andre utsatte bygningsdeler.

Foto: Per Vetlesen / Wikipedia.

Sedertre: Treslag som vokser vilt i fjellområder i Himalaya og middelhavsområdet. Motstandsdyktig mot fukt og forråtnelse. Treet tåler kaldt og fuktig vinterklima, samtidig som det holder ut tørke i Midtøsten. Har også et høyt nivå av sevjevekst, som hardner treet. Er mye brukt mye som skipstømmer.

Termotre: En varmebehandlingsprosess av gran, ask og southern yelllow pine som endrer egenskapene og gjør det motstandsdyktig mot fukt og råte. Gran og yellow pine får en kastanjebrun farge, mens asken blir nesten sort. Egner seg godt til å legge terrasse med.

Osp: Er en vanlig og velbrukt tresort her i Norge. Tørker raskt opp, noe som reduserer faren for soppangrep, men i fuktige omgivelser råtner den veldig raskt. Osp er ikke en hard tresort, det gjør den uegnet til gulv. Den egner seg godt til ubehandlet yterkledning i tørrere strøk.

Anbefaler sedertre og varmebehandlet gran

Arkitekthuset Kragerø har tegnet mange moderne hytter langs Kragerø-kysten, og bruker ofte både betong, naturstein, sedertre og lerk i prosjektene sine. En hytte på Skåtøy utenfor Kragerø, tegnet av arkitekt MNAL Morten Lunøe, stod klar i fjor. Både vegger, tak og rekkverk er kledd med sedertre. Denne tresorten er hard, lite angrepet av sopp, og bestandig mot det fuktig kystklimaet. Tresorten er visuelt flott, både i farge og tekstur, og er et materiale som også holder seg fint med tiden. Sedertreet er imidlertid et kostbart materiale, det ligger dobbelt så høyt i pris som noen av de andre vedlikeholdsfrie tresortene. Terrassen på hytta er derfor laget av impregnert gran som er rimeligere. Den har også en litt annen farge enn sedertreet.

– Det er mer og mer populært å bruke vedlikeholdsfrie materialer, og det finnes mange tresorter, det kommer bare an på økonomien, sier David Løffner, arkitekt ved Arkitekthuset Kragerø.

Foruten sedertre vil han også anbefale varme-

LITE PENT? Lerk og osp trekker til seg fuktighet, og egner seg derfor dårlig i skjærgården. Mange misliker også det skjoldete utseendet som følger av vær og vind. Foto: Nina Granlund Sæther.

TÅLER SALT: Vinduer og dører av vinyl tåler salt og fuktig luft bedre enn mange andre materialer. Foto: H-vinduet.

ANGREPET: Det hjelper ikke med vinduer av vinyl når salt og fuktig luft tærer hardt på metallet. Derfor må man også bruke rustfrie komponenter langs kysten. Foto: Nina Granlund Sæther.

behandlet gran, fordi den får en fin lys grå farge med alderen. Malmfuru, som er ubehandlet kjerneved, er også et godt materiale å bruke. Han er litt skeptisk til Kebony fordi han mener treet ikke eldes på en fin måte. Osp er en tresort som går dårlig i skjærgården, den trekker opp for mye fuktighet, mener han. Det er viktig å bruke tresorter med et lavt fuktopptak ved sjøen, som harde eller varmebehandlede tresorter. Selv med vedlikeholdsfrie materialer kan du støte på problemer.

– Hvis du har mye vegetasjon rundt hytta kan det føre til at du får sopp eller fuktighet i treet, og da må du gjøre noe for å få det vekk, sier David Løffler.

Arkitekten er naturlig nok opptatt av byggeskikk og stil og er skeptisk til bruken av de nye materialene på gamle hytter.

– Jeg mener de nye vedlikeholdsfrie materialene hører sammen med det moderne uttrykket i arkitekturen. Det kommer selvfølgelig an på huset, men materialene må brukes bevisst. De nye materialene har noe med vår tid å gjøre, mener David Løffler.

Vinylvinduer tåler salt

Utenfor Ålesund, der vær og vind gir tøffe kår for både hus og hytter, har bedriften H-Vinduet utviklet robuste og vedlikeholdsfrie vinylvinduer. Denne vindustypen står i mot der stålet ruster av saltvann. Selvvaskende vinylvinduer med nanobelegg er det nye for den som heller ikke liker vindusvasken. Etter en storm kan vinduene være gråe av saltvann, da er det bare å vente på en liten regnbyge så forsvinner det.

– Mildt klima og salt er en aggressiv blanding for materialer. En ting er selve vinduene, men det er viktig å huske på at du må bruke rustfrie komponenter i fuktige miljøer, sier Alfred Sandøy i H-Vinduet.

Balkongdører er et særlig utsatt produkt nær sjøen. Ofte sprekker det store feltet nederst på døren opp.

– Vind, sjø og sol får denne brystningen til å sprekke opp, og da er det fordelaktig å ha vinyl og rustfrie deler, sier Sandøy – som også selger produkter av tre.

– Folk vil gjerne slappe av og kose seg på hytta. Jeg føler at den nye generasjonen som eta-

blerer seg nå, er opptatt av vedlikeholdsfrie produkter, solfangere, selvrensende vinduer og miljøvennlige materialer. Folk er blitt mer opplyste, mener Sandøy.

Bedriften satser på moderne vinduer, men de har en rekke vindustyper som også kan passe inn i eldre bygninger. Sandøy mener det er viktig ikke å ødelegge gamle og mer verneverdige vinduer, som gamle kittvinduer. Han synes det er leit med den ukritiske utskiftningen av vinduer som har vært, og synes det er viktig å bevare det opprinnelige.

– Vinylvinduer kan brukes på hytter som er fra 50-, 60- og 70-tallet, fordi byggestilen ikke vil skille seg ut fra trevinduene fra den tiden. 50-tallet var en brytningstid, men på 60- og 70-tallet ble helruten veldig vanlig. Jeg har to definisjoner; det kan være restaurering eller rehabilitering. Restaurering av gamle hytter er tilbakeføring til det opprinnelige, mens rehabilitering av en hytte åpner mer for å tilpasse materialene etter behovet man har, sier Alfred Sandøy.

Skeptisk snekker

Otto Robsam, eller Sinnasnekkeren som han også er kjent som, kjenner en skepsis mot de nye og vedlikeholdsfrie trematerialene.

– Treverk er treverk. Skal du virkelig ha det vedlikeholdsfritt må du gå for mur eller teglstein, mener Robsam.

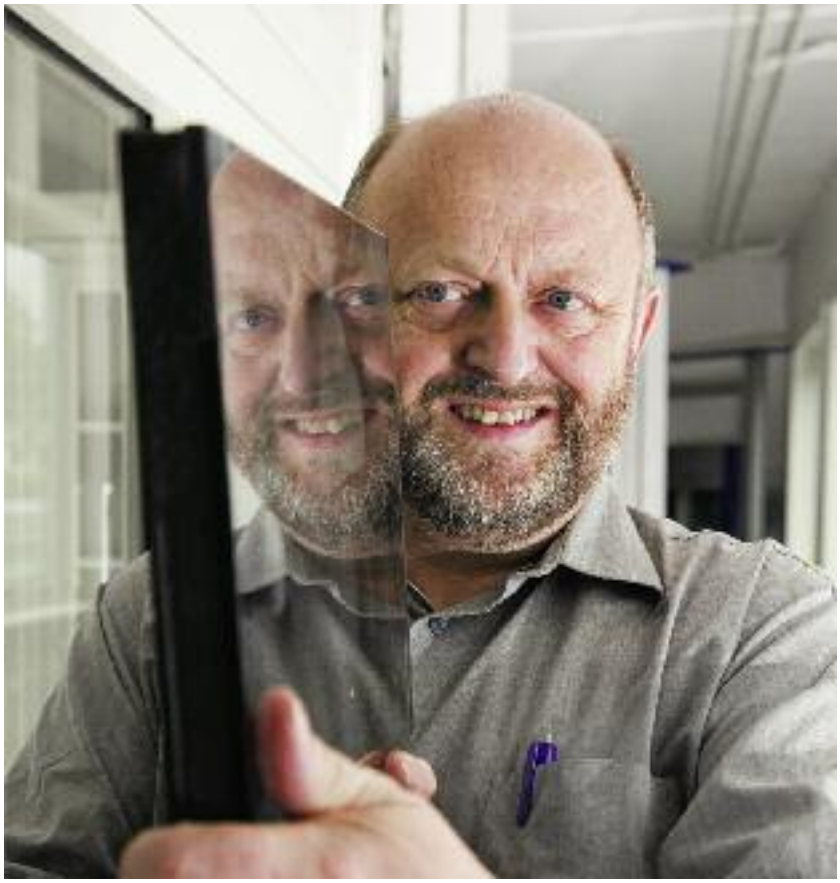
Fordi trematerialer forandrer karakter av vær, vind og med tiden, mener han at mur og teglstein som materialer er bedre. De forblir uforandret til tross for tiden og værpåvirkning.

– Problemet med lerk er at om du har mye vind og regn vil det føre til forskjellige sjatteringer i treet, og det synes jeg ikke er fint, sier Otto Robsam.

Mens noen synes at denne forandringen bare er en naturlig og ofte forskjønnende prosess, liker ikke Robsam at det skjer en forandring. Mur og naturstein trenger ikke veldikehold. Det er dyrere å få satt opp, men det kan spares inn på lang sikt. Robsam mener det også vil være mulig å sette opp teglstein rundt en gammel hytte, og på den måten kan du få en vedlikeholdsfri fasade.

– På terrassen anbefaler jeg skiferheller eller vedlikeholdsfritt treverk. Men vedlikeholdsfritt er ikke helt vedlikeholdsfritt fordi treet forandrer karakter, du må passe på det allikevel. Treet kan forandre både farge og struktur, sier Otto Robsam.

Selv om synet på materialer, både praktisk og estetisk er mange, er en ting sikkert: Du har flere valgmuligheter og løsninger i dag, og sjansen for at du slipper å ta frem malerkosten er blitt mye større.



STORT SPENN: Alfred Sandøy i H-vinduet selger vinduer laget i ulike materialer, og det er mye å velge mellom. Han tilbyr blant annet vinduer som vasker seg selv. Foto: H-vinduet.

JOMFRULAND: Bare mur og stein er helt vedlikeholdsfritt, mener Otto Robsam. Treverk vil skifte karakter med vær og vind. Foto: Nina Granlund Sæther.

BOSCH
Invented for life

Bosch Varmepumper

Spar penger mens du gjør andre ting

Med en varmepumpe fra Bosch
kan du redusere oppvarmingskostnadene dine med over 50%, dette gjør at du sparer penger som du kan bruke på andre ting! Kontakt din lokale forhandler for et godt kampanjetilbud på Bosch EHP 6.0 AA.
Finn din forhandler på **www.bosch-climate.no**

www.kurergrafisk.no

Kebony

Kebonering er en ny teknologi som endrer egenskapene til bærekraftige tresorter som lønn og furu. Til keboneringen eller impregnering av treet brukes bioavfall fra sukkerproduksjon. Dettee er en miljøvennlig prosess som tar om lag to døgn. Keboneringen gjør celleveggene i treet tykkere og det får nesten de samme egenskapene som de harde sortene teak, merbau og lerk.

Kebony er veldikeholdesfritt, og har en gyllen brunfarge som gråner. Har fått flere utmerkelser som miljøalternativ til truede tropiske tresorter. Kebony kan brukes til terrasser, brygger, båtdekk, kledning, møbler og interiør. Les mer på www.kebony.com

Alternativer til trevirke

Betong: En hytte i et slikt materiale kan både gjøre hyttedrømmen hypermoderne og visuelt spennende. Betongen gir mange muligheter til spennende overflatebehandlig. Dette er garantert vedlikeholdsfritt, men kostbart.

Teglstein: Vakkert og vedlikeholdsfritt, tåler fukt, vær og vind. Naturmateriale som ikke brenner, absorberer fukt og gir godt innemiljø.

Pusset mur: Pussens oppgave er å holde konstruksjonen sammen og beskytte veggen bakenfor. Den består vanligvis av sand, vann og bindemiddel, for eksempel sement, gips, kalk eller plast. En hytte med vegger av pusset mur er nesten vedlikeholdsfri, men etter ca. 25 år bør den pusses på nytt. Tåler fukt, og har ikke bestanddeler som gir grobunn for mugg og sopp.

Skifer: Bergart, dannet av sand, leire og grus. Kan brukes på vegger, gulv, tak eller terrasse. Garantert vedlikeholdsfri.

Naturstein: Blokkstein av massive bergarter som granitt, larvikitt, marmor eller kleberstein. Kuttes opp i plater som passer perfekt til vegger og gulv. Garantert vedlikeholdsfri.

- Høyere glans
- Belegg med 50% lengre varighet
- Mindre groing
- Oppgradert produkt uten pristillegg

SKARPNES
www.skarpnes.com

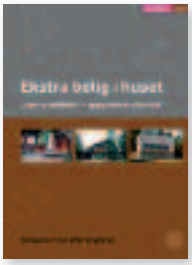
Tør du bygge uten kunnskap?

SINTEF Byggforsk

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

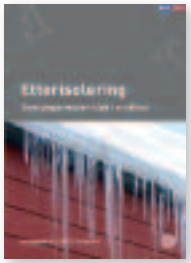
Lag nytt bad
Pris kr 349,-
Midlertidig utsolgt - Under revisjon

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

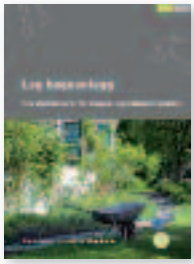


Ekstra bolig i huset
Lage ny utleiedel – oppgradere utleiedel
Pris kr 349,-

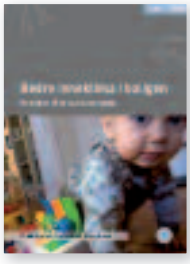
Miljøvennlig oppussing
Produkter, metoder, hensyn. Pris kr 349,-



Etterisolering
Energisparende tiltak i småhus. Pris kr 349,-



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



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

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

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

Innføring i byggereglene
Pris kr 390,-

Fuktskader
Årsaker, utredning og tiltak. Kr 749,-

Med forbehold om prisendringer og trykkfeil

SINTEF
www.sintefbok.no | salg.byggforsk@sintef.no | Tlf. 22 96 55 66

Bayer Garden
BAYER

Effektiv maur-bekjempelse

Baythion Superkonsentrat

Et effektivt maurmiddel med en attraktiv åte som er spesielt velegnet mot jordmaur i og rundt bygninger. Det kan brukes som sperrebelte og hindre maur å komme inn i huset, eller til å punktbehandle der maur ferdes eller direkte ved inngangene til tua. Middelet bringes til tua som utryddes effektivt. Baythion Superkonsentrat virker i opptil 3 måneder. Inneholder Bitrex – sikker for barn og husdyr.

Baythion I granulert åte

Bekjemper effektivt maur utendørs. Strø middelet der maur ferdes. Maurene bærer den fristende granulerte sukkeråten med seg til tua og fordeler den til de andre maurene. Hele maurreiret – også maurdronningen – vil være utryddet etter 1-2 uker. Inneholder et bitterstoff som gjør at barn og husdyr ikke spiser det.

www.bayergarden.no

Ingen kompromisser - bare det aller beste!

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

Fritzoe Engros AS • Tlf: 33 13 64 00 • engros@fritzoe.no
Se alle våre gulv og les mer om EasyCare på www.dalafloda.com

Fritzöe
ENGROS AS
engros.fritzoe.no

Innenfor boksen

Du skal tenke utenfor boksen, heter det, men spikere, skruer og muttere vil vi helst at skal holde seg innenfor. Problemet er at de ikke alltid gjør det, i hvert fall ikke når det regner, og pappboksene går i oppløsning. Men nå kan det være en slutt på dette utbredte problemet en gang for alle. Den nye forpakningen Essbox fra Essve er laget av plast, og løser seg dermed ikke opp i vann. Boksen tilfredsstilte faktisk hele 96 prosent av over hundre håndverkere som var med i produkttestingen, heter det fra produsentens side.
www.essve.no

raa@huseierne.no

nyttpåmarkedet

"Penger er ikke alt. Vanligvis er det ikke engang nok."

Ukjent

Prinsessen på erten

Mange kjæledyr-eiere har for lengst blitt forkjælte-dyr-eiere. Og hvorfor fortjener ikke de firbente det beste, egentlig? Nå skal i hvert fall hunder og katter slippe å sitte utenfor og se misunnelig på hvordan resten av familien velter seg rundt i sine sakkosekker. Den nye sakkosekken Bubba Pet kommer i liten variant for katt og stor for hund, og i fargene brun, lilla og svart.
www.weecaravan.no

Ny frakk

Når våren kommer, er det ikke bare vi mennesker som får behov for å fornye garderoben. Også den folkekjære vannkaraffelen fra Eva Solo har fått ny frakk for sesongen, og møter sommeren iført sort kledning med neonglidelås.
www.evasolo.no

Det daglige brød

Det er kanskje dristig å lansere en ny brødbakemaskin i disse lavkarbotider, men Wilfa har gjort nettopp det. For det er tross alt fortsatt folk der ute som ikke er på slankekur – er det ikke? Om det ikke er det, kan de fortsatt ha nytte av brødbakemaskinen, lover produsenten. Maskinen kan nemlig hamle opp med svært grovt mel, nøtter og frø, så selv de som frykter karbohydratene kan lage seg noe spiselig. For allergikere finnes eget program for glutenfritt brød. Prisen ligger på ca. 1 500 kroner.
www.wilfa.no

En kode til

Er du blant det minimale mindretallet av befolkningen som mener du har altfor få koder å huske på, kan vi glede deg med at du kan få enda en. TrioVing lanserer nemlig i disse dager en elektronisk boliglås som lar seg åpne med kode. Den gode nyheten for alle som har mer enn nok av koder å holde styr på fra før, er at låsen også kan åpnes med brikke eller fjernkontroll. Mister du nøkkelbrikken, kan den deaktiveres automatisk. Låsen kommer med en innebygd alarm som varsler ved innbruddsforsøk.
www.trioving.no

Harmoni

Hva er vel ikke viktigere på et baderom enn "harmoniske overganger mellom materialer og overflate"? Formgiverne i det danske firmaet Kvik synes i hvert fall dette er viktige saker, og i baderomsserien Mano er det nettopp denne harmonien som vektlegges. Den store vasken er utformet "for å lage en illusjon av bevegende elementer i rommet," heter det i pressemeldingen fra foretaket. "Praktisk", "plasseffektivt" og "enkelt å rengjøre" er visst helt ut. www.kvik.no

raa@huseierne.no

nyttpåmarkedet

"Hva kan det komme av at mennesker som vet å more seg, aldri har penger – og at de som har penger, aldri vet å more seg."

George Bernhard Shaw

Som en damesko

Denne nye lenestolen fra Norrgavel er ifølge forgiver Nirvan Richter inspirert av den perfekte damesko: Utsiden skal være smekker, innsiden romslig. Stolen er med sin nette størrelse enkel å flytte på, men samtidig byr den på maksimal sittekomfort med DUX-spiraler i setet. Du kan selv velge farge på stoffet, treslaget på benene og om du vil ha ull eller lintrekk. Om bare alle damesko var litt mer sånn, hadde nok verden vært et enklere sted å leve. www.norrgavel.no

Lysende arkitektur

Bryllupssesongen nærmer seg, og til det arkitektur- og designbevisste paret kan vel få gaver være bedre enn noen lyslykter i serien Homage fra svenske Cult Design. Lyktene, som er i rustfritt stål, er små, forenklede miniatyrer av kjente arkitekters bygninger. De utvalgte arkitektene som æres med hver sin telyslykt er Walter Gropius, Gunnar Asplund, Alvar Aalto og Antoni Gaudi. Lyktene koster ca. 400 kroner per stykk. www.r8.no

Istedenfor tørketrommel?

Et fuktig inneklima er skadelig for helsa og gir økt risiko for luftveisinfeksjoner, vond lukt kan sette seg i gardiner og møbler – og klesvasken kan henge i evigheter før den tørker. En avfukter kan ikke bare hjelpe på inneklimaet, men faktisk også halvere tørketiden for klær, heter det i en pressemelding fra Wilfa. Og så bråker den jo langt mindre enn en tørketrommel. www.wilfa.no

Påske hele året

Gult og orange har lenge vært trendfarger, og nå inntar de sterke fargene Gustavsbergs nye baderomsserie Logic. Noe av det smarte med denne serien er at du lett kan bytte ut frontene når du lei – for det er vel ikke til å komme fra at selv om sterke farger er supert i begynnelsen, kan man med tid og stunder få litt nok. Baderomsserien kommer i fargene orange, petroliumsblå, sort og hvit. www.gustavsberg.no

Velg vindu med funksjoner etter ditt behov!

Standard.

Tilpasset.

Tilpasset EXTREME.

= vedlikeholdsfritt

Forholdene kan vi ikke gjøre noe med, men vi kan håndtere dem bedre.

Det handler ikke bare om teknologi, men om å velge det som er riktig for deg og ditt behov. Det handler om egenskapene i materiale. På våre nettsider finner du mer informasjon omfunksjonsglass, og hva det kan gjøre for deg og ditt hjem.

Vi i Lyssand er opptatt av å hjelpe deg å velge riktig.

BASIC PLUS COMFORT PASSIV

www.lyssand.com/vindusguide

LYSSAND
Mer enn et vindu

Skal du bygge drømmebadet, har du bare én ting å gjøre.

Stadig flere ønsker seg trygge drømmebad bygget slik den frivillige Byggebransjens våtromsnorm(BVN) krever. Det er Fagrådet for våtrom(FFV) som sammen med SINTEF Byggforsk utvikler BVN. FFV kurser og sertifiserer landets dyktigste baderomsbyggere i BVN. De aller dyktigste, for tiden ca. 900, får status som Godkjent våtromsbedrift. **Disse er altså de eneste våtromsentreprenørene i Norge som kan *dokumentere* nødvendig kompetanse til å inngå en skriftlig avtale med deg om å bygge ditt drømmebad slik BVN krever. Uten forbehold.**
En slik kontrakt skal du be om å få, dersom du vil ha et helt trygt drømmebad. Derfor begynner din baderomsdrøm på ffv.no. Der finner du ajourført liste over dine nærmeste drømmebadbyggere. Der finner du også historiene om demoprosjektene "BVN-badet 2008, 2009 og 2011". Rehabilitering av bad i villa, rekkehus og blokk.

SE HELE HISTORIEN OG HELE BADET
www.ffv.no

FFV
Fagrådet for våtrom

BVN BYGGEBRANSJENS VÅTROMSNORM
GODKJENT VÅTROMSBEDRIFT

NORGES VINDUET

- i takt med tiden...

Produsenter:
Norgesvinduet Svenningdal AS
Industrivn. 1
8680 Trofors
Tlf: 75 18 09 00
Faks: 75 18 09 01

Norgesvinduet Bjørlo AS
Øyane 1
6770 Nordfjordeid
Tlf: 57 88 50 00
Faks: 57 88 50 01

- Glidehengslet vindu
- Innadslående sidehengslet vindu
- Utadslående sidehengslet vindu
- BSI vindu (bunn- og sideh)
- Faste vindu
- Balkongdør
- Innbruddssikre vindu
- Brannhemmende vindu
- Lydisolerende vindu
- Alle typer funksjonsglass
- Alle typer sprosser
- Enova anbefaler..

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: 469 75 500
post@mycoteam.no
www.mycoteam.no

Lagrer ledninger

Selvsagt er det kjedelig med ledninger som ligger strødd rundt multistøplser. Et klokt hode har kommet opp med en smart løsnig som holder orden på ledningene. Plug-Hub gjør at ledningene tar mindre plass og støvmengden reduseres betraktelig.
www.quirky.com

dek@huseierne.no

nyttpåmarkedet

"Når en mann sier man kan utrette hva som helst med penger, da er saken klar. Han har ikke noen."

Edgard Watson Howe

Klipper på elektrisitet

Den etterlengtede batteriserien fra Husqvarna blir nå lansert. Selve flaggskipet er imidlertid Husqvarnas første frontmonterte batteridrevne rider – Rider Battery. Den er laget for den miljøbevisste huseieren og har ingen direkte utslipp. Med svært lavt støynivået er det kun din velstelte hage naboen har mulighet til å irritere seg over.
www.husquarna.no

Superraskt digitaltermometer

Thermapen fra Hasvold er et superraskt digitaltermometer fra ETI England til matlaging. Termometeret er vesentlig raskere enn tradisjonelle digitaltermometere, og oppnår eksakt temperatur på kun 4 sekunder.Termometerhuset er vanntett og har foldbar stikkføler for sikker oppbevaring.
www.hasvold.no

Sparer miljøet

Berøringsfrie kraner er nå et reelt alternativ til de tradisjonelle kranene i hjemmet. Nye Oras Vienda ligger på samme prisnivå som en vanlig kran, og siden den avanserte teknologien på kranens innside ikke er så plasskrevende, er kranens design minimalistisk og elegant. I tillegg sparer den berøringsfrie kranen både vann og energi og kommer med skoldesperre.
www.oras.com

Bedre børste

Den populære Ergorapido® 2 i 1 lanseres nå med ny revolusjonerende BRUSHROLLCLEAN-teknologi. Med sin nye børstefunksjon og et lett tråkk på pedalen suges støv og sammenfiltrede hår raskt opp i støvoppsamleren. Funksjonen sparer forbrukerne for den tidkrevende og frustrerende oppgaven med regelmessig rengjøring av børsten.
www.electrolux.no

Fukt i kjeller?

Vi har den
PERMANENTE
LØSNINGEN!

TØRR MUR ETTER
4 UKER

INGEN GRAVING
NØDVENDIG

SUNNERE OG
VARMERE HUS

UTVIDER KJELLERENS
BRUKSMULIGHETER

Over 25 års erfaring og
mer enn 3000 installasjoner

Forhandlerliste:

Oslo/Akershus/Hedmark/Oppland/	67 07 84 21
Vestfold/Telemark/Buskerud	67 07 84 21
Rogaland	47 50 71 15
Hordaland/Aust-/Vest-Agder	40 00 99 10
Østfold	98 88 88 70
Nordland/Troms/Finnmark	97 48 40 00
Sør-/Nord-Trøndelag	95 80 74 00
Møre og Romsdal/	91 55 73 40
Sogn og Fjordane	91 55 73 40

EPS FUKTSPESIALISTEN
Fuktspesialisten AS
eps-system.no

Robot med klippekort

En vakker plen krever omsorg, men fremfor alt må den klippes jevnlig, noe mange synes er kjedelig og tidkrevende. Gardenas nye robotgressklipper R40Li gjør hele jobben på egen hånd. Klipperen følger ikke rette linjer.Tvert imot – når den klipper plenen vil den følge tilfeldige mønstre, noe som sikrer en jevnt klippet plen uten merker fra kjørefeltene. Støter robotgressklipperen på hindringer vil den enkelt manøvrere seg forbi.
www.gardena.no

Vannbåren varme

Så lenge varmen er vannbåren kan de gamle radiatorene byttes ut med vannkonvektorer av ulike slag, som igjen øker effekten av oppvarmingen. Siste generasjon vannkonvektorer fra Wee Trading, EcoWee, er bare 13 cm dyp og kan plasseres både på gulvet, i veggen eller i taket og stjeler vesentlig mindre plass enn tidligere modeller. Dermed har man en kompakt og energigjerrig løsning som effektiviserer oppvarmingen uansett hvilken energikilde som brukes.
www.wee.no

Slutt på fugesøl

Et vanlig problem med fugepistoler er at man opplever at det fortsatt kommer materiale ut etter at man har sluppet bryteren. Dette har Metabo gjort noe med. PowerMaxx KP er et veldig kompakt og hendig verktøy for håndverkere som jobber med fuging. Når man slipper bryteren kobler "gearet" om til revers automatisk. Det skaper et mindre undertrykk som igjen fører til at man slipper unødvendig søl.
www.metabo.com

dek@huseierne.no

Tidløst godt springvann

Vannkvaliteten fra springen kan variere etter både bosted og sesong. Electrolux Aqua Sens er en ny kanne med vannfilter som fjerner uønsket smak og misfarging fra springvann. Med denne kan du drikke springvann året rundt. Ved å filtrere vannet, forsvinner kalkbelegg sammen med andre urenheter, og man sitter igjen med den gode smaken av friskt vann, lover produsenten.
www.electrolux.no

Norges Energi

KUTT STRØMUTGIFTENE!

Til deg som er medlem av Huseiernes Landsforbund tilbyr vi:

TOPP 5-GARANTI

- En av de 5 rimeligste strømprisene
- Prisgaranti hele året
- Sparepakken som gir deg betalingsfritak
- Ingen bindingstid
- Ingen skjulte påslag

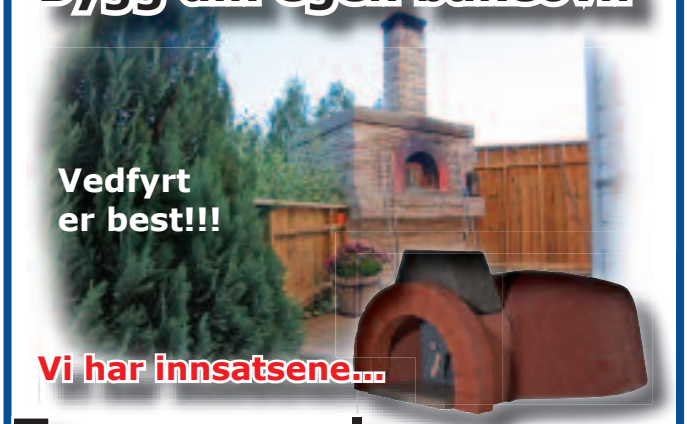
HL-SPOT

- Strøm til innkjøpspris
- Kun 37 kroner i påslag pr. mnd.
- Ingen bindingstid
- Ingen skjulte påslag

BESTILL I DAG!

På www.huseierne.no, ring **810 33 700**
eller send sms **HL** til **1908**

Bygg din egen bakeovn



Vi har innsatsene...

Terrassegulv
Uten toppskruer
1095,-

Pakketilbud
1164,-

Skyvedørbeslag
2 m.3 dørsett

Kreg

Sjekk våre nettsider

Tlf. 32 23 01 20

www.gustavsenas.no

Gi taket et løft!

Nå er vår dryppfrie, vannbaserte lasur Svanemerket! Finnes i tre varianter - hvit, ekstra hvit og helhvit.

MILJØMERKET 396 009

HERDINS

Finnes i de fleste jern-/byggvare og fargehandlere.

www.herdins.no

Distribueres av Krefting & Co AS, www.krefting.no

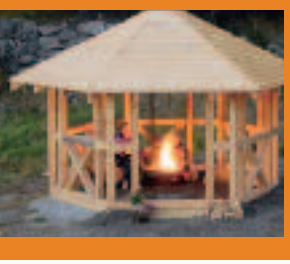
Espegard BÅLHUS – trivsel i uterommet

Bålhuset 10 m² innbyr til trivelige kvelder. Lune flammer og varmen fra bålet skaper en trygg og avslappende atmosfære i fred og harmoni. Grunnmodellen består av bindingsverk og tretak i solid utførelse. Designet er tuftet på den norske tømrertradisjonen med kraftig bindingskonstruksjon i grovt treverk. Både bålpanner og fyrfat er ypperlige ildsteder i bålhuset.

Espegard Bålhus – trivelige kvelder ved bålet ...

Bålhus 10 m²

Norsk kvalitet & tradisjon



Ulike pakker med bålpanner og utstyr

ESPEGARD BÅLPANNE

V.nr. 769

Espegard Bålpanne 60 FULL PAKKE

Innhold:
- Bålpanne 60 cm
- Lokk 60 cm
- 3 stk gnistfangere
- 2 stk avlastningsbord
- Suppegryte i emaljert stål – 6 ltr
- Bålpannetrekk
- Grillrist
- Kaffekjele 3 ltr
- Popcorngryte
- Steikehelle
- Låsbar trekasse

V.nr. 844

Espegard Bålpanne 60 MINI

Innhold:
- Bålpanne 60 cm
- Lokk 60 cm
- 3 stk gnistfangere
- Bålpannetrekk
- Grillrist
- Låsbar trekasse

PAKKE-PRISER

V.nr. 848

Tilbehørspakke MAT

Innhold:
- Vaffeljern
- Toastjern
- Steikehelle
- Grillspyd 2 stk
- Kaffekjele 3 ltr
- Suppegryte 6 ltr
- Popcorngryte
- Låsbar trekasse

Espegard Bålpanne – bål hele året

Trepleie av utsøkt kvalitet

Espegard Tretjære er et naturprodukt som er brukt fra gammelt av f.eks. på stavkirker, laftehus, hytter, småhus og naust. Den beskytter trevirkets levende struktur, og gir en verdig stil og duft. **Espegard Tretjære** kan brukes alene, men kan også blandes som beis med **Espegard Linolje** og **Espegard Terpentin.**

ESPEGARD TRETJÆRE

www.kreator.no • 1-12

ESPEGARD

3570 Ål,
Telefon 32 08 63 30
post@espegard.no

www.espegard.no

medlemsnytt

FOTO: Paal Audestad / Scanpix.

Distribusjon

Hus & Bolig leveres til medlemmene både gjennom Posten og Mediapost. Det betyr at noen kunder får bladet sammen med morgenavisen.

Fra og med første utgave 2012 blir en vesentlig del av Hus & Boligs opplag distribuert via Mediapost AS. Det betyr at mange av lesere vil få bladet levert på dørmatta sammen med morgenavisen. Andre vil få den i postkassen.

Ikke navnet

Bladene som leveres gjennom Mediapost er ikke navnet på baksiden. Det sparer oss for tid og kostnader. Erfarne bud har en elektronisk distribusjonsliste hvor navn og adresse til de som skal ha bladene kommer frem.

Hus & Bolig vil bli levert selv om man stopper eller omadresserer avisen i ferier. Skal man stoppe eller omadressere bladet, må man ta kontakt med vår medlemsservice på telefon 22 47 75 00 eller sende en epost til post@huseierne.no.

Levering 2012

Blad nummer 2 kommer 10. april
Blad nummer 3 kommer 29. mai
Blad nummer 4 kommer 11. september
Blad nummer 5 kommer 23. oktober
Blad nummer 6 kommer 27. november

Verv en venn

Sammen er vi sterke og Huseiernes Landsforbund oppfordrer alle medlemmer til å verve nye.

Nå kan du som medlem hjelpe til at forbundet vokser. Gjennom "verv en venn"- kampanjen blir du belønnet for hvert nye medlem du knytter til forbundet.

– Jo større et forbund er jo sterkere røst har vi og mer innflytelse får vi. Derfor er medlemmene våre forbundets største ressurs. Vi ønsker kontinuerlig å vokse, for at medlemmene hele tiden skal oppnå flest mulige fordeler. Vi har i dette nummeret av Hus & Bolig lagt ved en brosjyre som forklarer hvordan du enkelt kan registrere et nytt medlem, sier markedssjef Ulf Borgan.

Allerede ved første verving kan du ta ut premie. Ønsker du å spare opp vervepoeng kan du gjøre dette og spare til en større premie, hvis du ønsker dette.

– For deg som medlem er det enkelt å verve. Du kan enten registrere vervingen på internett, eller du kan sende "VERV" til 2007 og få tilsendt informasjon om hvordan du gjør det på mobil, sier Borgan.

Nyttige tips på TV8 og Youtube

Huseiernes Landsforbund har i samarbeid med TV8 laget 12 programmer som omhandler det å eie egen bolig. Programmene kan du se på onsdager på TV8, eller på nett når som helst.

TEKST: **RIKKE ÅSERUD**

Lurer du på hvordan du skal leie ut sokkeletasjen med minst mulig risiko for problemer? Eller hvordan du kan senke fyringsutgiftene og gjøre miljøvennlige og økonomiske energitiltak i boligen din? Disse spørsmålene, og en rekke andre, kan du få svar på i vårens TV-serie "Bo bra". Hele 12 programmer tar for seg enkeltemner av interesse for boligeiere, som for eksempel utleie, kjøp og salg, skatt, naboforhold, bruk av håndverkertjenester, byggesak, energitiltak, innemiljø og så videre. Programmene sendes regelmessig en gang i timen onsdager på TV8, og legges ut fortløpende på Youtube og på Huseiernes Landsforbunds nettsider, www.huseierne.no, etter hvert som de produseres.

– Tanken bak serien er å ta tak i de temaene vi i Huseiernes Landsforbund opplever mest interesse for, og oftest får spørsmål om fra medlemmene. Forhåpentlig kan programmene virke opplysende for både medlemmer og andre interesserte, sier leder for juridisk avdeling i Huseiernes Landsforbund, Anders Leisner, som er svært fornøyd med samarbeidet med TV8.

Serien vil sendes på TV8 frem til midten av mai.

Generalforsamlingi HL Oslo og Akershus

Lokalforeningen av Huseiernes Landsforbund, Oslo og Akershus (HLOA) avholder generalforsamling tirsdag den 17. april i HLs møtelokaler i Fred. Olsens gate 5, Oslo. Generalforsamlingen starter klokken 18.00. Dagsorden vil følge vedtektenes § 11.

Medlemmer som ønsker å få tilsendt dokumentene til generalforsamlingen, herunder årsberetning og regnskap kan bestille dette i administrasjonen fra 4. april. Vi foretrekker slik bestilling i brev eller e-post.

Medlemmene i HLOA ønskes velkommen!

Andreas S. Christensen, Styreformann

Dokumenter til generalforsamlingen kan fås tilsendt ved henvendelse til post@huseierne.no.

Kjøkkenfornyer'n Oslo
... EN IDÉ FOR TRIVSEL OG GLEDE
Komplett moderniseringsprogram for kjøkken, bad og garderobe
Nye skap, skuffer og dørfronter etter mål!
Benkeplater skreddersys etter ønske fra eget verksted!
Hvitevarer leveres og monteres etter avtale!
Snekker, rørlegger og elektriker utfører arbeide av høy kvalitet
Se mulighetene, besøk vår butikk i Ullevålsveien 17, 0165 Oslo
Tlf. 22 11 24 92 - 22 42 08 47, faks 22 20 60 55
Vår drift i snart 30 år ... trygghet for godt resultat

Digital kommunikasjon i sameier og borettslag

Hvordan kan styrene i sameier og borettslag benytte internett for å kommunisere bedre med beboerne?

Lag en egen hjemmeside for ditt sameie eller borettslag
Kursdeltakere får en innføring i hvordan dette kan gjøres på en enkel måte. Alle deltakere får gratis hjemmeside i ett år!

Bruk av sosiale medier i kommunikasjon med beboere
Gi viktig informasjon fra styret direkte på beboernes Facebookprofil, eller legg en forklarende video på YouTube.

Arbeid mer effektivt – del dokumenter i "nettskyen"
Bruk av lagringstjenester på internett som for eksempel Dropbox eller Google docs.

Lag en egen e-postkonto for borettslaget og styrets medlemmer
Ingen grunn til å blande privat e-post og styremedlemmenes e-post.

Tid: Torsdag 19. april Klokken 18 – 20.30

Sted: Huseiernes hus - Fred Olsens gate 5 i Oslo sentrum, 7. etasje.

Enkel servering.

Kurset er for medlemmer i Huseiernes Landsforbund og er gratis.

Påmelding og nærmere opplysninger:
www.huseierne/kurs
Kursansvarlig Christian Mjelde
telefon 22 47 86 45 eller e-post:
c.mjelde@huseierne.no

Kurset er ment som en overordnet innføring og hjelp til å komme i gang. Kurset holdes som foredrag, med visning av nettsider og presentasjoner. Det blir rikelig med muligheter til å stille spørsmål.

Det er ikke lagt opp til bruk av egen datamaskin på kurset, men deltakere kan gjerne ta med seg egen laptop om man ønsker det. Kurset kan suppleres med kursserien "Bruk av internett 22-23 april, om man vil ha en grundigere innføring.

Kurs i bruk av internett

Internett er en viktig og nødvendig del av vår hverdag. Men det er fremdeles mange som synes at dette er vanskelig, eller ikke vet hvordan man skal ta nettet i bruk. For alle dere arrangerer Huseiernes Landsforbund medlemskurs i bruk av internett. Det blir arrangert tre kurskvelder. Du kan delta på alle, en eller to kvelder – avhengig av hva du ønsker mer kunnskap om.

Kurset er ment som en overordnet innføring i hva internett er, og hvordan man kan gjøre seg nytte av det. Kurset holdes som foredrag, med visning av nettsider og presentasjoner. Det blir rikelig med muligheter til å stille spørsmål. Deltakerne på dette kurset benytter ikke datamaskin selv.

Mandag 23. april:
Hva er internett og hvordan fungerer det?
- Hva kan jeg bruke internett til?
- Hvordan søke/finne informasjon på internett?
- Innlogging på offentlige etaters nettsider med Min Id

Tirsdag 24. april:
Bruk av e-post
- Valg av e-postleverandør
- Opprette e-postadresse
- Send og motta
- Vedlegg i e-post

Torsdag 24. november:
Bruk av sosiale medier
- Facebook
- Diskusjoner på nett
- Twitter
- Blogg

Sted: Huseiernes hus - Fred Olsens gate 5 i Oslo sentrum, 7. etasje.
Klokken 18 – 20.30 Enkel servering.

Kurset er for medlemmer i Huseiernes Landsforbund og er gratis.
For påmelding og nærmere opplysninger:
Ring kursansvarlig Christian Mjelde
på 22 47 86 45 eller send e-post:
c.mjelde@huseierne.no

Ingen forkunnskaper er nødvendig, og ingen spørsmål er for dumme!

Christian Mjelde

Kurs våren 2012

Troms - 16. april, kl. 18:00
Husleieloven v/advokat Karen Blomli
Finnsnes Hotell, Finnsnes
Påmeldingsfrist: 12. april

Oppland - 16. april, kl. 18:00
Farer og feller ved boligutleie
v/Geir Engebraaten
Quality Hotel Strand, Gjøvik
Påmeldingsfrist: 12. april

Oppland - 18. april, kl. 18:00
Farer og feller ved boligutleie
v/Geir Engebraaten
Clarion Hammer Hotell, Lillehammer
Påmeldingsfrist: 14. april

Hedmark - 19. april, kl. 18:00
Farer og feller ved boligutleie
v/Geir Engebraaten
HLs lokalkontor, Østre Torg, Hamar
Påmeldingsfrist: 17. april

Rogaland - 25. april, kl. 18:00
Farer og feller ved boligutleie
v/Geir Engebraaten
Hotel Alstor, Stavanger
Påmeldingsfrist: 22. april

Sogn og Fjordane - 9. mai, kl. 18:00
Farer og feller ved boligutleie
v/Geir Engebraaten
Gloppen Hotell, Sandane
Påmeldingsfrist: 5. mai

Sogn og Fjordane - 10. mai, kl. 18:00
Farer og feller ved boligutleie
v/Geir Engebraaten, Rice Partner
Nordfjord Hotell, Nordfjordeid
Påmeldingsfrist: 6. mai

Sogn og Fjordane - 11. mai, kl. 18:00
Farer og feller ved boligutleie
v/Geir Engebraaten, Stryn Hotell,
Stryn. Påmeldingsfrist: 8. mai

Hedmark - 21. mai, kl. 18:00
Farer og feller ved boligutleie
v/Geir Engebraaten
Thon Hotell, Elverum
Påmeldingsfrist: 16. mai

Rogaland - 22. mai, kl. 18:00
Farer og feller ved boligutleie
v/Geir Engebraaten
Hotel Alstor, Stavanger
Påmeldingsfrist: 19. mai

Hordaland - 5. juni, kl. 18:00
Farer og feller ved boligutleie
v/Geir Engebraaten
Scandic Hotell Bergen City,
Haakonsgt. 2-5, Bergen
Påmeldingsfrist: 1. juni

HUSEIERNES LANDSFORBUND

For HL-medlemmer er kursene gratis. For ikke-medlemmer er det en kursavgift på kr 500,-. Meld deg inn i HL og slipp kursavgiften!

Les mer og meld deg kursene på www.huseierne.no. Du kan også få informasjon og melde deg på hos din lokale HL-avdeling (se side 127).

Se verdens flotteste mur- og betongarkitektur, og les mer om fordelene ved å bygge i mur og betong på våre nettsider www.byggutengrenser.no

Legg denne annonsen i vann.
Det blir den eneste gangen du ser et hus i mur og betong gå i oppløsning.

Den som bygger i mur eller betong behøver ikke frykte vannet. Man bygger jo demninger i betong. Og vannrør. Mur og betong er uorganiske materialer og kan ikke gi vekstgrunnlag for sopp eller råte.

Selv ikke store vannmengder klarer å svekke eller skade de tunge byggematerialene. Et gjennomvått murhus beholder alle sine gode egenskaper.

Det trenger bare å tørke igjen.

byggutengrenser.no
MUR- OG BETONGBRANSJEN I NORGE

Kurs for sameier og borettslag

Buskerud - 23. april, kl. 18:00
Styrearbeid i sameier og borettslag
v/Geir Engebraaten
Grand Hotell, Hønefoss
Påmeldingsfrist: 19. april

Vestfold - 24. april, kl. 18:00
Styrearbeid i sameier og borettslag
v/Geir Engebraaten
HLs lokalkontor, Storgt. 36, Tønsberg
Påmeldingsfrist: 22. april

Buskerud - 26. april, kl. 18:00
Styrearbeid i sameier og borettslag
v/Geir Engebraaten
Rica Park Hotell, Drammen
Påmeldingsfrist: 22. april

Rogaland - 8. mai, kl. 18:00
Styrearbeid i sameier og borettslag
v/Geir Engebraaten
Lille Maritim, Haugesund
Påmeldingsfrist: 4. mai

Akershus - 15. mai, kl. 18:00
Styrearbeid i sameier og borettslag
v/ Geir Engebraaten
Thon Hotel Oslofjord, Sandvika
Påmeldingsfrist: 14. mai

For styremedlemmer i sameiere og borettslag som er medlemmer av HL, er kursene gratis.

For ikke-medlemmer koster første deltaker kr 800,- mens ytterligere deltakere fra samme styre koster kr 400 pr. deltaker. Meld virksomheten inn i HL og spar kursavgift!

Les mer om kursene og meld på deltakere på huseierne.no.
Du kan også få informasjon og melde på deltakere hos din lokale HL-avdeling (se side 101).

Vant sydentur og varmepumpe

Malin Solberg i Åmot vant en ukes tur til Syden med hele familien. I tillegg kan hun glede seg over en ny varmepumpe som hun får ferdig installert til høsten. Hun var det heldige vinneren i P4s konkurranse Gledespatruljen, som tidligere i år ble sponset av Huseiernes Landsforbund.

ÅPNER I APRIL: Marie Gundersen og Robert Fossum ønsker velkommen til Norge største baderomsbutikk på Rud i Bærum.

Nytt opplevelsessenter for bad, varme og energi

Tirsdag 17. april kl 12.00 åpner Varme & Bad en flaggskipsbutikk. Bærum VVS Senter på Rud i Bærum ønsker å fremstå som det ypperste innen VVS-bransjen.

– Etter påske skal ca. 1 200 kvadratmeter stå klart som et opplevelsessenter innen baderom, inspirasjon,varme- og energiløsninger. Det er stor tro på faghandel inn i fremtiden som gjør det mulig å satse så stort på dette konseptet. Mange spennende leverandører legger mye energi i å vise frem det siste innen bransjen, forteller Anders Wang i Varme & Bad.

På åpningsdagen blir mange av bransjens leverandører til stede for råd og tips. Spesielt varme- og energiløsninger vies stor oppmerksomhet, forteller Wang entusiastisk.

Huseiernes Landsforbund synes dette er så spennende at de inviterer alle sine ca. 12 000 medlemmer i Asker og Bærum til åpningen. Denne dagen skal det trekkes ut premier til en verdi av 100 000 kroner, og det skal være gaver til de 500 første kundene.

Paret fra Asker som vant fjorårets pengepremie under Gjør din bolig bedre messene inviteres spesielt til anledningen. De har allerede signalisert at de ønsker å pusse opp badet.

OSLO OG AKERSHUS
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
Mobil 90 77 88 51
ostfold-s@huseierne.no

ØSTFOLD NORD
Lars Erik Guttulsrød
Meglergaarden AS
Storgaten 8
1531 MOSS
Telefon 91 11 52 60
ostfold-n@huseierne.no

HEDMARK
Bjørn Engemobakken
Magasinet Østre Torg
Grønnegt. 40
Boks 462, 2304 HAMAR
Telefon 62 52 31 35
Mobil 95 08 31 04
hedmark@huseierne.no

OPPLAND SØR
Werner Forr Nystuen
Spinneriveien 7
2615 LILLEHAMMER
Telefon 61 25 79 00
oppland@huseierne.no

OPPLAND NORD
Kåre B. Hansen
Storgata 2 H
2670 OTTA
Mobil 95 96 98 11
oppland-n@huseierne.no

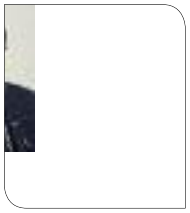
BUSKERUD SØR
Fred-Ivar Myrseth
Spikkestadveien 94
Postboks 62
3440 Røyken
Telefon 31 29 74 03
Mobil 91 78 52 72
buskerud-s@huseierne.no

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

VESTFOLD
Olav Vilnes
Storgt. 36
3126 TØNSBERG
Telefon 33 31 54 00
Mobil 92 28 85 67
vestfold@huseierne.no

TELEMARK
Thor Johan Larsen
Gjerpensgate 18
Boks 111, Sentrum
3701 SKIEN
Telefon 35 90 53 90
Mobil 92 46 16 03
telemark@huseierne.no

AUST-AGDER
Tom A. Sørensen
Bendikskleiv 14
4836 ARENDAL
Telefon 37 02 42 12
Mobil 91 13 49 38
aust-agder@huseierne.no



VEST-AGDER
Espen Solum
Kongens gate 32,
inng. Festningsgaten
4614 KRISTIANSAND
Telefon 97 53 90 00
vest-agder@huseierne.no

ROGALAND SØR
Frode Rødder
Bergelandsgaten 14
Boks 330 Sentrum
4002 STAVANGER
Telefon 51 53 99 57
Mobil 92 02 47 52
rogaland-s@huseierne.no

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

HORDALAND
Monica Bryner
Fortunen 7
Boks 225
5804 BERGEN
Telefon 55 36 11 50
Mobil 91 19 66 49
hordaland@huseierne.no

SOGN OG FJORDANE
Jan Erik Mardal
Grandavegen 5
6823 SANDANE
Langebruvegen 19
6800 FØRDE
Telefon 57 88 44 00
Mobil 95 49 55 55
sognogfjordane@huseierne.no

SUNNMØRE
Are Opdahl
Kongensgate 19
Postboks 16
6001 ÅLESUND
Telefon 70 16 18 00
Mobil 90 91 62 30
sunnmore@huseierne.no

ROMSDAL
Magne Otterholm
Hamnegaten 47
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
Mobil 90 91 40 49
nordmore@huseierne.no

SØR-TRØNDELAG
Inger Johanne Dehli
Dronningens gate 9
7011 TRONDHEIM
Telefon 73 99 09 00
Mobil 40 40 11 98
sor-trondelag@huseierne.no

NORD-TRØNDELAG
Ingunn Kjeldstad
Kirkegata 12
Boks 72,
7601 LEVANGER
Telefon 74 01 99 90
Mobil 45 00 70 20
nord-trondelag@huseierne.no

NORDLAND
Arnstein Antonsen
Storgata 23
Boks 721,
8001 BODØ
Mobil 92 80 62 84
nordland@huseierne.no

TROMS
Dagfinn Strønstad
Grønnegata 80,
inng. Fr. Langs gate
Boks 90,
9251 TROMSØ
Mobil 95 01 77 11
troms@huseierne.no

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

HL-butikken

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

	Medlem	Ikke medlem	Antall
Leiekontrakt - bolig, sett à 2	49,-	75,-	
Leiekontrakt - hytte, sett à 2	29,-	49,-	
Næringsleiekontrakt, sett à 2	44,-	75,-	
Skjøter	19,-	39,-	
Kvitteringsbok, husleie	29,-	49,-	
Garasje/biloppstillingsplass	19,-	39,-	
Vaktmester hel stilling	19,-	39,-	
Portner bistilling	19,-	39,-	
Varsel ved mislighold	19,-	29,-	
Oppsigelse	19,-	29,-	
Hevingserklæring	19,-	29,-	
Begjæring om oppdeling i eierseksjoner	19,-	39,-	
Hjemmelserklæring ved arv	19,-	39,-	
Festekontrakt	19,-	39,-	
Kjøpskontrakt	19,-	39,-	
Begjæring om utlegg/forliksklage	19,-	39,-	
Pantobligasjoner	19,-	39,-	
Rapport om kommunale avgifter	50,-	70,-	
Internkontrollsystem for huseiere	2 300,-	2 860,-	
Samleperm Hus & Bolig	60,-	80,-	
Tokvam: «Boligutleie i praksis»	318,-	378,-	
Mattsson: «Muggsopp i bygninger»	60,-	100,-	
Ellenes/Parelius: «Husleieavtaler»	448,-	548,-	
Wyller: «Boligrett» rev.utg.	553,-	790,-	
NY Wyller: «Borettslovkommentaren»	630,-	890,-	
Figursamling om våtromsnormen	98,-	298,-	
Stadheim: «Håndbok for styremedlemmer» rev.utg.	349,-	449,-	
Farer og feller på badet	59,-	99,-	
Farer og feller i kjelleren	59,-	99,-	
Farer og feller ved kjøp og salg av bolig	69,-	139,-	
Farer og feller ved oppussing, ombygging og påbygging	59,-	99,-	
Farer og feller ved utleie, rev.utg.	59,-	99,-	
Farer og feller ved ENØK-tiltak	69,-	139,-	
NY Farer og feller på hytta	59,-	99,-	

(SKRIV TYDELIG)

Navn:

Adresse:

Medlemsnr.:

Kupongen sendes til:

HUSEIERNES LANDSFORBUND

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

løp & kjøp

GARASJER OG PORTER

Kvalitetsgarasjer og garasjeporter

Kjøp trygghet og kvalitet!

Karlshus garasjene as

1640 Råde - Tlf.: 69 29 42 00 - Fax: 69 29 42 01
www.karlshusgarasjene.no

GLASSARBEID

Glassmester
Bilglassmontering
Glasshyller
Dusjvegger
Glassdører

Oslo Glass & Vindu AS
Smalvollveien 63, 0667 Oslo
Tlf.: 22 08 17 80
www.osloglass.no

TRENGER DU NOE TIL HUSET?

Du kan finne det her under vignetten løp & kjøp.

Våre annonsører står mer enn gjerne til tjeneste.

OPPVARMING

TRAPPER

fagfolk til tjeneste

ØNSKER DU Å ANNONSERE PÅ DISSE SIDENE,
ring Unni T. Johansen tlf. 64 90 86 66
eller send en epost til unni.t.johansen@c2i.net

BASSENG

Størst på glassfiberbasseng i Skandinavia
Samarbeidspartnere/forhandlere søkes

SPA oBAD

Compass Ceramic Pools

www.spaobadnorge.no • Tlf.: 907 94 139 • post@spaobadnorge.no

BYGG- OG TØMRERMESTER/-MALER – MURER – BLIKKENSLAGER

ANDREASSEN OG FJELD BYGG AS

• Nybygg • Tilbygg • Rehabilitering • Eneboliger
• 2-manns boliger • Rekkehus • Våtrom • Dører/vinduer
• Prosjekteringsarbeid • Byggtegninger • Beregninger
• Byggesøknader • Totalentreprise

63 80 01 18
www.af-bygg.no
BYGG TRYGT MED OSS!

BYGG- OG TØMRERMESTER

TØMRER- OG ENTREPRENØRFIRMA

www.abelsonbygg.no

Abelson
bygg & vedlikehold as

VI UTFØRER DET MESTE INNEN BYGGEARBEID!

- Nybygg / Tilbygg
- Dører / Vinduer
- Ombygninger
- Rehabilitering
- Baderom
- Kjøkken
- Brannsikring
- Taktekking

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

BLIKK- OG TAKTJENESTER

Telefon: 22 67 02 94
Epost: citytak@online.no
www.citytaktekking.no

City Taktekking as
ETABLERT 1961

60 år med tak på topp
og blikk på by'n

ELEKTROINSTALLATØRER

02060
Handler det om elektriker,
trenger du bare ett nummer

www.sikringen.no

SIKRINGEN
- din elektriker

FUKT- OG RADONPROBLEMER

Tørr kjeller

Vi løser fuktproblemer i kjeller, fritidsbolig, båt m.fl. steder. Avfuktere og kompetansen fra Byggmesterkontoret fjerner fuktproblemene.

STOPP RADON.NO

Vår kompetanse kombinert med kvalitetsprodukter løser dine radonproblemer.

Du har utfordringene vi har løsningene!

• MONTERING
• SALG
• UTLEIE

• MÅLING
• BEFARING
• TILTAK

www.stoppradon.no

BYGGMESTERKONTORET AS

Byggmesterkontoret AS, Tvetenveien 30, 0666 Oslo, Tlf: 22 29 01 01
post@byggmesterkontoret.no, www.byggmesterkontoret.no

MALERTJENESTER

VILLAEIERE • BORETTSLAG • GÅRDEIERE

Andresen & Far
MESTERFORMIDLET

VI UTFØRER ALT INNEN MALER OG TØMRERFAGET
Fasaderens og malingsfjerning
www.maler.no
Servicetelefon: 907 71 728
Nordahl Brunsgate 12, 2004 LILLESTRØM

MURARBEID

Håkon Bjørnstad A/S
Maskinentreprenør • Gravearbeid
• Drenering • Matjord

Gravearbeid til • Nybygg • Tilbygg
• Garasjer • Støttemur i naturstein
• Håndlegging av asfalt • Grøntareal
• Trefelling • Rydding, bortkjøring
• Kranoppdrag m/ lastebil

Mob: 90 17 12 90
www.haakon-bjornstad.no
Oppdrag i hele Oslo og Akershus

fagfolk til tjeneste

ØNSKER DU Å ANNONSERE PÅ DISSE SIDENE,
ring Unni T. Johansen tlf. 64 90 86 66
eller send en epost til unni.t.johansen@c2i.net

RØRLEGGERTJENESTER

GK RØR

Trenger du rørlegger?

GK Rør Oslo AS kan tilby alle typer rørleggertjenester.
Våre dyktige rørleggere utfører jobben raskt og effektivt.
Ingen oppdrag er for små!

Telefon: 23 37 96 40 Rørleggervakt: 41 66 88 90 www.gk.no/ror

RØRLEGGERTJENESTER

VB – Huseiernes egen rørlegger!

Finn din nærmeste rørlegger på vb.no

Vanntett kvalitet!

VB VARME & BAD

SKORSTEINSARBEID

BRANNSIKKRING AV SKORSTEINER

OSLO: 22 95 08 00
KLØFTA: 63 98 20 40
www.pipe.no

Skorsteinstetting-Schädler AS
Rambydalen, 2040 Kløfta

SCHÄDLER METODEN
Skorsteinstetting Schädler A/S

SOPP OG SKADEDYR

Sopp, råte, fukt, mugg og insekter?

Nøytrale råd uten økonomisk interesse i sanering.

MYCOTEAM

Tlf: 46 97 55 00
Fax: 22 46 55 52

Forskningsveien 3b
Pb 5 Blindern 0313 Oslo
post@mycoteam.no
www.mycoteam.no

STIGER OG STILLASER

A/S STILLASER

Schleppegrellsgt. 7, 0556 Oslo
Mobil 907 72 052
Fax. 23 12 23 91

Martin Jursberg
martin@stillaser.no
www.stillaser.no

☎ 23 12 23 95 ☎

TEKNISK RÅDGIVNING

VI HJELPER DEG MED:
- Teknisk rådgivning av bolig
- Byggeledelse-byggekontroll
- Bistand ved kjøp og salg av bolig m.m

5% rabatt til HL-medlemmer. (Husk medlemsnr.)

Eiendomstaksering - se egen annonse under taksering.

Kontakt oss på tlf. 23 39 19 00

www.boliginstituttet.no

TAKRENOVERING

Mosegrønt eller blast tak, på tide å gjøre noe!!!

Takrens med suverene produkter til Takmaling eller Impregnering.
Gjør hele eller deler av jobben selv.

Besøk oss på nett/NETTBUTIKK:
www.takrenovering.no

AQUA POWER
Tlf: 22 30 00 37

Takrenovering.no
Tlf: 900 87 432

TANKRENS

AKTIV TANKRENS A/S
Tlf.: 23 05 27 10
Fax: 23 05 27 11

VI UTFØRER FAGMESSIG RENGJØRING & KONTROLL AV OLJETANKER.

...OG ANDRE OPPDRAG ETTER AVTALE

TOPP MODERNE SLAMSUGERE & UTSTYR. MEGET GODT KVALIFISERTE OPERATØRER.

www.aktivtankrens.no

VAKTMESTERTJENESTER

Våropprydding-container i trygge hender for medlemmene i HL

Gårdpass EIENDOMS SERVICE

- SKJØTSELING
- STRØING
- FEIING/SPYLING
- GRØNTANLEGG
- GRESSKLIPPING
- CONTAINERUTLEIE
- VAKTMESTERTJENESTE

Tlf. 23 17 85 00 Verksteder Furulundsvei 12 Pb. 290 0614 Oslo. Faks 23 17 85 10

firmapost@gaardpass.no www.gaardpass.no

kryssord

UMULIGE | ALMISSE SKÅTER | KJENT PASTILL FUGL | BORT TARM-SLYNG | DESSERT | KORT-FARGE DIKTNING | HALV (PREFIKS) VERV | 500 ROMERSK MYNT | HAST

GEMYTT-LIG GUDINNE | KRAKK TYSK ELV

IKKE BRENNE-VIN | RING | HOVEN PERSON

100 PANASÉ | ANTILO-PE | METALL-RING GÅ | VERN | HASTE-BESKJED | TERBIUM 2114

OPP-GJØR | BORT-FØRE VASSDRAG | EIE ANDEL | KAN ROCKE-BAND | BY I USA KVELD | DANS REDSKAP | EURO-PEER

TIDLI-GERE | BELTE | RUBI-DIUM HØYVANN | TRÅKK

PRONO-MEN | EINSTEI-NIUM FRODIG | TULLING

LEM-STER | VOND | KOLLOID LØSNING 5 ML | KRAFT-ENHET TALL | 2. TONE

IKKE FULLT GRAVE | SPISTE ILDSTED | PALAS-SET LYDE | PARTIK-KEL SINT

KALIUM EDEL-GASS | PÅ BILER I NEDER-LAND | 50 FAKTE | YTE

PLANTE OM APPARAT | FØR EU HYTTE KAMERAT | EVIGHET | BLOD-TYPE SLETTE | TAU OSS SMILER | HVILE DISPO-NERE

ARKA-NUM

KREPERE | FUGLEN KRYP-DYR | UTBYGG | ODDE | ELV BRUTAL | LUTRA LUTRA TRE | SELSKAP ARTIK-KEL | KADA-VER

SKORPE GROV | 5. TONE NIKKEL | LYST | STILLING SÅR | VENDE HØY GRENSER

RØR-ENDE | TIDSROM MERKE | TØYS | FISK MENTAL | PLAGG

JUPITER-MÅNE PARTIELL | TIDS-ROM | VEKT-ENHET UTROP | BILLED-HOGGER PÅLEGG

MUSIKK-FORM TAU | SPOTT FORHATT | BYGDE MUR | STRØM | SLEKT-NING | RETNING KONGE | ARBEIDE NASJON

MØBEL LEKER

FLOKK | = DAN-MARK SPISE | PRISE PRIMAT | OG | DOBBELT-SALT LENS | BAK GIFT MED MÄRTHA | FUGL

TONE-REKKE PLANTE | REKKE DRIKK

SMELTE LITURG-SK SANG | FOR-HOLD-STALL | STIFTET 4. APRIL 1949 | DYP-BERG-ART | KOLLE

ROLIG | ETUI

Kryssoroppgaven er laget av Aksel-Johan Hegrem.

I forrige utgave glemte vi dessverre å skrive hvem som stakk av med seieren i utgave nummer 5. Tor Oppedal i Drammen, Ivar Brun-Blåbærvik på Revsnes og Eva Backe i Holmestrand hadde alle kommet frem til riktig løsning som var "Mange kommuner skjerper kontrollen av boligbruken og håndhevelsen av boplikten." Ryggsekk kommer i posten.

Løsningen på oppgaven i nr. 1 og vinnerne blir offentliggjort i neste utgave.

Send gjerne svaret på epost til
husogbolig@huseierne.no
NB: Skriv Kryssord nr. 2
i emnefeltet.

LØSNINGSSETNINGEN ER:

h&b 2-2012

Navn .....

Adresse .....

Postnr./Sted .....

Medlemsnummer .....

Svarene på oppgaven i nr. 2 må vi ha senest 8. mai 2012.

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

kr 9,50

Hus & Bolig
Fred. Olsensgate 5
0152 OSLO

HUSEIERNES LANDSFORBUND

verv en venn :)

...til **Huseiernes Landsforbund,**
og få flotte ververpremier!

HUSEIERNES LANDSFORBUND

velkommen inn

verv en venn :)

Verv en venn programmet vårt har mange kvalitetsprodukter til deg som verver en venn. Klikk deg inn på huseierne.no, og sett i gang med vervingen!

Huseiernes Landsforbund
Gratis juridisk, teknisk
og økonomisk rådgivning

If
Rabatt på forsikringene dine
Ring 02400

Ventelo
Spesialtilbud på internett og telefoni
For mer informasjon og bestilling, ring tlf. 38797900,
eller se www.ventelo.no/spesialavtaler/huseierne

Securitas Direct
Medlemstilbud på boligalarm
www.huseierne.no eller ring Securitas Direct
på telefon 06010.

Sikringen
Rabatt på el-utstyr og arbeid
Tlf. 02060 eller se www.sikringen.com

Anticimex
Rabatt på Innemiljøsjekken og boligsjekken
Gå inn på www.anticimex.no

Varme & Bad
Rabatt på rørleggertjenester og varer
Finn nærmeste Varme & Bad rørleggerbedrift
på www.vb.no eller telefon 51 95 11 00

Daikin
Rabatt på varmepumper og luftrensere
For mer informasjon og forhandlere
se www.daikin.no

Norges Energi
Kutt strømutgiftene!
Les mer, og bestill på huseierne.no
eller tlf 810 33 700

MycoTEAM
Gratis rådgiving om hussopp, råte, mugg og
inneklimaproblemer
huseierne@mycoteam.no, telefon 22 96 56 38
eller besøk www.mycoteam.no

RadonLab
Rabatt på radonmålinger
Tlf. 951 29 366 eller
radonlab.com/huseierne

Norges Takseringsforbund
Rabatt på taksering av bolig.
Mer informasjon finner du på
www.huseierne.no eller ring HLs sentralbord

Eiendomskreditt
Spar inntil kr 1.830,- første året på
boliglånet ditt
Ring 55 33 27 00 eller se
www.eiendomskreditt.no for mer informasjon

Shell
Billigere fyringsolje og parafin
Ring 800 SHELL (800 74355)

FFV
Gratis råd som sikrer bruk av Bygge-bransjens
våtromsnorm (BVN)
Besøk: www.ffv.no eller send e-post til post@ffv.no

Norsk Hussoppforsikring
Redusert egenandel i selskaper som
samarbeider med NHF
www.hussoppen.no eller ring 22 28 31 50

Rabatt på containerleie
08899@ragnsells.no
Ring 08899
www.ragnsells.no

Flere fordeler:

velkommen inn

På www.huseierne.no får du detaljert
informasjon om alle medlemsfordelene.
Oppgi medlemsnummer ved henvendelse til partnere.

B-blad
Blad i abonnement

Returadresse:
Huseiernes Landsforbund
4896 Grimstad

Kutt fyringsutgiftene med varmepumpe

Med vannbåren varme kan en varmepumpe fra CTC redusere fyringsutgiftene dine merkbart. Luft/vann varmepumper henter ut varmen fra uteluft. Væske/vann varmepumper henter den fra fjell, jord og vann. Varmepumper stjeler effektivt varme fra naturen rundt deg. Fullt lovlig!

EcoHeat
Væske/Vann
5-7-12 KW

Bestill GRATIS informasjonspakke på www.lovaastjele.no

EcoAir
Luft/Vann
5-7-25 KW

Det er faktisk lov å stjele varme fra naturen

CTC FERROFIL
Enertech Group