2 2015 KR 59,-

HUS&BOLIG

BUNADFORSIKRING • NY BOLIGMODELL FOR UNGE • SÆREIE • BOLIGKJØP • PÅBYGG

10 Vårsjekk: TIPS OM VEDLIKEHOLD

TEMA: FORNYELSE

HUSET BLE NYTT UTVENDIG

STORT ANSVAR SOM STYRE-MEDLEM

Kan bli personlig ansvarlig

NÅ VIL TAKSTMANNEN BORE HULL

Se hvordan det gjøres

Foto: Skeidar

Svært gunstig

INNBOFORSIKRING

De fleste av oss har en innboforsikring. Men har du noen gang tenkt på om forsikringssummen er riktig? Legger du sammen alt du eier av møbler, elektronikk, bøker, musikk og filmer, kjøkkenutsyr og alt i klesskapene blir det fort store summer.

VIL DU VITE MER?

Gå inn på huseierne.no, les mer og se hva forsikringen vil koste deg.

I samarbeid med:

HUSEIERNES LANDSFORBUND

if...

Rolig, vi hjelper deg.

70221_Unitouse_NO

INNHOLD

Hvert eneste år får vi innmeldt skader på bunadene etter 17. mai.

EMMA ELISABETH VENNESLAND, IF

AKTUELT // 08-46

08 Ta en vårsjekk
10 Trenger du bunadforsikring?
14 Tilbud til unge: Fra leie til eie
19 Nå skal det bores
22 Vår i hagen
25 – Unntaksklusul skaper problemer
28 Nøye kontroll av røykvarslere
36 Styrer med tungt ansvar

JUSS // 56-71

57 Sprik på ti kvadratmeter
61 Arv og særeie
65 Bygg uten å søke
66 Enklere å gjøre om

TEMA: OPPUSSING // 73-89

73 Utfordrende å bygge på
79 Helt ny utvendig
87 Tips til vårlig fornying

MEDLEMSNYTT // 95-105

95 Særpreget bolig i Hellas
96 Mer hjelp å få
98 Rabattras

MYE ANSVAR

Sitter du i et borettslags- eller sameiestyre, får du mye ansvar. Også for de praktiske detaljene. Foto: Thomas Haugersveen.

DEKKES IKKE UTE

Innboforsikringen din dekker bunaden bare så lenge den henger hjemme i skapet. Har du en kostbar drakt, bør du vurdere en verdisakforsikring. Foto: N. G. Sæther.

VALGTE Å BYGGE PÅ

Skulle de rive eller beholde det gamle og bygge på? De valgte å beholde det gamle huset, men det bød på mange utfordringer. Foto: N. G. Sæther.

TOTAL MAKE OVER

Både tak og vegger måtte skiftes på den 200 år gamle hovedbygningen. Men i fremtiden vil de helst slippe vedlikehold. Foto: N. G. Sæther.

HUS&BOLIG // FASTE SIDER

05 Leder
08 Peter Batta har ordet
45 Sett & hørt
48 Hus & Bolig spør: Tine Sundtoft
52 Debatt
91 Nytt på markedet
89 Kryssord
106 Medlemsfordeler

MEDLEMSFORDEL!

KUN FOR MEDLEMMER AV HUSEIERNES LANDSFORBUND

HUSEIERNES LANDSFORBUND

KLEDNING OG KONSTRUKSJONSVIRKE INNTIL ÷35%

VINDUER OG BALKONGDØRER ÷45%

YTTERDØRER ÷25%

÷25% PENSLER

EKSTERIØRMALING INNTIL ÷30%

Rabatt gjelder på veiledende priser. Det gis ikke rabatt på pågående lokale, eller nasjonale kampanjer. For ytterligere informasjon om nye medlemsfordeler, ta kontakt med nærmeste Montér forhandler, eller gå inn på medlemsfordeler på huseierne.no. Avtalen gjelder ved din lokale Montér forhandler eller Optimeras anlegg i henholdsvis Trondheim, Arendal, Grorud og Ålesund. Vi tar forbehold om trykkfeil.

Velkommen til din nærmeste Montér forhandler!

Montér®

Musepiss

I løpet av mars måned har Riksantikvaren sendt ut forslag til fredning av Levanger sentrum i Nord-Trøndelag og Skudesneshavn på Karmøy i Rogaland. Begge steder har godt bevarte trehusmiljøer som er av nasjonal interesse. I Levanger er det den regulerte og planlagte kvartalsstrukturen som er interessant. Spesielt gjelder dette det sammenhengende lave trehusmiljøet fra perioden 1896 frem til murtvangloven i 1904. I Skudesneshavn er det overgangen fra den selvgrodde og organiske bebyggelsen i Gamle Skudesneshavn til et regulert sentrum med rette gateløp som er omfattet av forslaget. Fredningen gjelder i hovedsak bygningenes eksteriør, men også bakgårder, portrom, gater, parker og utearealer.

– Når en bygning fredes blir eier påført en rekke tunge plikter og langt på vei umyndiggjort. Eierne opplever et urimelig misforhold mellom plikter og rettigheter. Fredningen innebærer ofte betydelige ekstrautgifter til forsikring og brannsikring, og det finnes ingen offentlige incitamenter som oppmuntrer til jevnt og godt vedlikehold. Dette må på plass. Ellers vil Norge miste unødvendig mye av sin fredete bygningsmasse på få tiår, sa Knut Aall til Hus & Bolig for fem år siden. Han er leder av Foreningen Fredet, som organiserer eiere av fredete bygninger i Norge.

Noe mer penger er tilflytt kulturminnevernet i Norge de siste årene, og alle de politiske partiene er enige om at kulturminner er viktig. Miljøvernminister Tine Sundtofts hjerte banker for trehusbebyggelsen i Norge. Hun er selv vokst opp i Lillesand, en av perlene på sørlandskysten.

– Vi fikk vel alle en støkk med Lærdalsbrannen i fjor vinter. Den minnet oss om hvor sårbar trehusbebyggelsen her i landet er. (...) Hvordan ville Norge sett ut uten dem. Brann gjør uopprettelig skade. Dette er bakgrunnen for at vi i statsbudsjettet for 2015 gir 20 millioner ekstra til brannforebyggende tiltak for gammel trehusbebyggelse, sier hun til Hus & Bolig i denne utgaven.

> Fredningen innebærer ofte betydelige ekstrautgifter til forsikring og brannsikring, og det finnes ingen offentlige incitamenter som oppmuntrer til jevnt og godt vedlikehold.

Men Tine Sundtoft: 20 millioner kroner er i denne sammenhengen dessverre veldig lite. Det holder til noen svært få hus. Det er neppe nok verken til Levanger eller Skudesneshavn. Ifølge Aftenposten sliter kulturminnevernet med et etterslep på 825 millioner kroner. 165 millioner må bevilges hvert år frem til 2020 for å nå målene som ble satt i en stortingsmelding fra 2004 – 2005. Da blir 20 millioner som musepiss i havet.

Nina Granlund Sæther

ngs@huseierne.no

HUS&BOLIG

Magasin for Huseiernes Landsforbund

Adresse: Fred. Olsensgate 5, 0152 Oslo
Telefon: 22 47 75 00
Telefaks: 22 41 19 90

Jusstelefonen: 22 47 75 07
Teknisk rådgivning: 22 47 75 24

Hjemmeside: www.hus-bolig.no
E-post: husogbolig@huseierne.no
Redaktør: Nina Granlund Sæther
Utgiver: Huseiernes Landsforbund
Layout: Geoffrey Kempton
Produksjon: Artko

Medlemsskap Huseiernes Landsforbund: kr 460,-

Medlem av Den Norske Fagpresses Forening
Utkommer med 6 nr. i 2015
ISSN 0333-3329

Opplag 2013 / 2014: 231 817
Opplagskontrollert av Fagpressens mediekontroll

Annonser: HSmedia
Malin Solvang – 47 71 24 24
ms@hsmedia.no
Kjetil Sagen – 62 94 10 36
Mobil: 92 42 26 44 – ks@hsmedia.no

Forsidefoto:
Thomas Haugersveen

Fagpressen F OPPLAGSKONTROLLERT

NORSK PRESSEFORBUND

PRESSENS FAGLIGE UTVALG

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.**

SKATTEDEBATTEN FORTSETTER

Scheel-utvalget la frem sin innstilling om endringer i bedriftsbeskatningen i begynnelsen av desember. Som mange husker foreslo utvalget å redusere satsen på bedriftsskatt fra 27 til 20 prosent. Dette ville føre til at statens skatteinntekter ville bli redusert med 60 til 80 milliarder kroner. Dette inntektsbortfallet skulle dekkes inn ved å fjerne en rekke fradragsordninger. I tillegg skulle staten hente inn et betydelig beløp ved økte skatter på bolig. Utvalget foreslo nemlig at ligningsverdiene for boliger skulle økes fra dagens 25 prosent på primærboliger til 80 prosent. Scheel-utvalget foreslo videre at det burde innføres skatt på utleie i egen bolig og at Boligsparing for ungdom (BSU) skulle avvikles.

Vi mener at alle disse forslagene har betydelige negative konsekvenser og derfor må avvises. Nå er Scheel-utvalgets innstilling sendt på høring med frist for uttalelse innen 5. april. Vi er godt i gang med å utarbeide høringssvaret fra HL, og debatten vil nok ta seg opp utover våren og i forbindelse med eventuelle skatteendringer i statsbudsjettet for 2016. Vi er beredt til å delta i debatten!

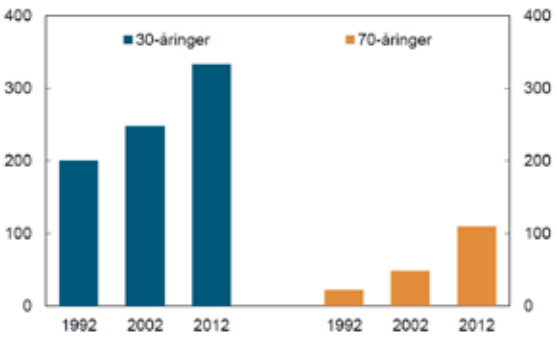
> Vi mener at alle disse forslagene har betydelige negative konsekvenser og derfor må avvises.

FORVIRRET AV BOLIGPRISENE?

Det knytter seg alltid spenning til boligprisene når vi får statistikker i begynnelsen av hver måned. Særlig spennende er januar, fordi det er den enkeltmåneden da prisene vanligvis øker mest.

Også i år startet det med et skikkelig fyrverkeri. Garanti Eiendomsmegling var først ute, allerede 30. januar. De kunne slå fast at prisene på omsatte borettslagsleiligheter gikk opp med 5,1 prosent i januar. Så kom statistikken fra OBOS den 2. februar. Men der var fasiten at prisene på OBOS-boliger steg med «kun» 1,6 prosent. Da begynte forvirringen å melde seg hos meg. En differanse på 3,5 prosentpoeng på sammenlignbare boliger? To dager senere kom tallene fra Eiendom Norge. Budskapet derfra var at boligprisene steg med 2,9 prosent i januar 2015, godt i mellom de to forutgående statistikker.

Boligen er vårt hjem, men samtidig vår sparebøsse. Derfor er det stor interesse for hvordan boligprisene utvikler seg, men når tallene spriker til de grader som vi opplevde i månedsskiftet januar-februar, blir det mer forvirring enn informasjon.



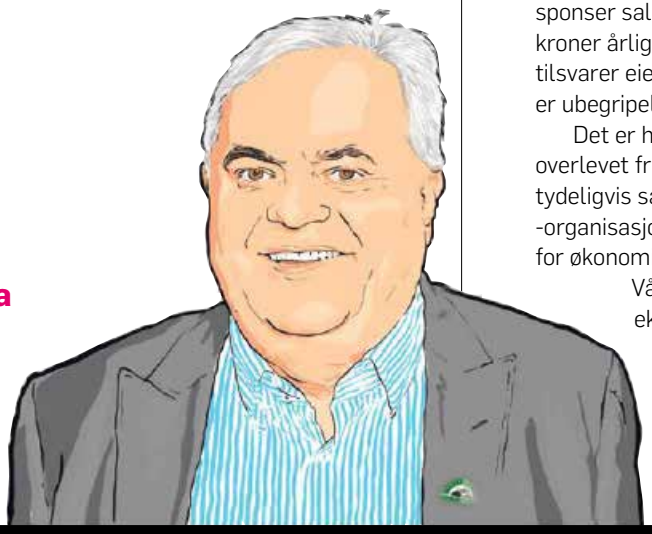
Husholdningenes gjeld som andel av disponibel inntekt (i prosent).
Kilde: Norges Bank og SSB

73 %

AV DE SOM LEIER BOLIG **ER UNDER 45 ÅR**

Det er stor PR-verdi i prisstatistikk for boliger, og selvsagt er det en fristende måte å skaffe seg gratis-reklame på. Men jo flere som hiver seg på bølgen, desto mindre verdt blir hver statistikk. I alle fall bør ikke de meglerkjeder og –foretak som avgir sine omsetningstall til hovedstatistikken til Eiendom Norge, presentere egne statistikker på forhånd. Også pressen bør være litt mer kresen på hva som tilbys, og ikke å slå opp alle boligpristall bare fordi de vet at det er godt lesestoff. Når så sprikende tall blir presentert forvirrer det mer enn det informerer. Dette bør også media ta i betraktning.

BRUK MEDLEMSFORDELENE DINE!
Vår markedsavdeling arbeider løpende med å lage gode fordeler for våre medlemmer. Ved å bruke disse vil du spare inn hele kontingenten og tjene betydelige beløp på medlemskapet ditt. Ta en titt på fordelene minst et par ganger i året og bruk dem! Du finner medlemsfordelene i hver utgave av medlemsbladet Hus&Bolig og på vår hjemmeside. www.huseierne.no.



Peter Batta
er *adm. dir.*
iHuseiernes
Landsforbund

fra BATTA

Ros går denne gang til redaktør Dag-Jørgen Saltnes i bladet NæringsEiendom. I sin lederartikkel i nr. 12-2014 reflekterer han over at NHO og flere økonomer igjen har påstått at det er blitt investert for mye i eiendom i Norge. Og det er skattesystemet som får skylden. Kritikerne av dagens system mener at dersom ligningsverdien av eiendom hadde vært høyere og man ikke fikk fullt fradrag for rentekostnadene, ville det ikke blitt investert så mye i boliger og næringseiendom.

Så skriver redaktør Saltnes: – Om det er investert for mye i boliger og næringseiendom, hvor er alle de tomme byggene? For det er vel som regel slik at overinvestering gir tomme leiligheter, hus og kontorbygg og fallende priser? Videre skriver Saltnes: Hvilken skade gjør det at vi har et folk som stort sett eier boligene sine og selv pusser opp bad, kjøkken og stuer...? Redaktøren påpeker også at det ikke er kapitalmangel i Norge og at folk med gode ideer som regel får finansiert prosjektene sine.

Andre spørsmål redaktøren stiller er: – Er det ønskelig at kapitalen som bindes opp i boliger skal brukes opp? Eller vil NHO at nordmenn flest investerer kapitalen sin på børsen?

Meget gode spørsmål og refleksjoner fra Dag-Jørgen Saltnes. Vi gir vår fulle støtte og ros!

fra BATTA

Ris går til norske osteeksportører med Tine i spissen, som i årevis har fått på plass ordninger som – over statsbudsjettet – subsidierer Jarlsberg-ost i utlandet. Jeg fikk nesten sjokk da jeg søndag 8. februar kunne lese i Aftenposten at «Norske skattebetalere sponser salg av Jarlsberg-ost i utlandet for flere hundre millioner kroner årlig». Det dreier seg om en halv milliard kroner, noe som tilsvarer eiendomsskatt i 10 – 15 små kommuner i distriktene. Dette er ubegripelig!

Det er helt uvirkelig at subsidiert Jarlsberg-eksport har overlevet frihandelsavtalene i EU og USA, «men den opprettholdes tydeligvis så lenge den kan, til tross for press fra Verdens handels--organisasjon», sier Ivar Gaasland, førsteamanuensis ved Institutt for økonomi ved Universitetet i Bergen til Aftenposten.

Vår mening er helt klar: Subsidiering av Jarlsberg-ost for eksport må snarest avvikles. Det beløpet som frarøves oss for at utlandet skal spise billig Jarlsberg må tilføres andre formål i norske kommuner. Bruk halvmilliarden på skoler, barnehager og eldreomsorg i stedet. Det vil i neste omgang minske presset på den kommunale eiendomsskatten, og dermed komme oss alle til gode!

Den spanske arveskatten er ofte progressiv. Eiendommer med høy verdi kan derfor bli belastet med betydelig arveskatt.

@huseierne 18. mars
HL har mottatt mange bekymrede henvendelser etter Finanstilsynets forslag. Særlig fra ungdom.

Du kan følge Huseiernes Landsforbund på Facebook og Twitter.

Se www.facebook.com/huseierne
og http://twitter.com/huseierne

TA EN VÅRSJEKK

Jevnlig ettersyn og regelmessig vedlikehold hindrer problemer med huset. Her får du tips om ti ting du bør gjøre når vinteren slipper taket.

01

SE ETTER SKADER PÅ KONSTRUKSJONEN

Tunge snølaster, takras og fuktighet kan gjøre stor skade. Gjør det til en vane å inspisere bygningen når snøen er borte. Se etter konstruksjonsmessige svakheter. Alt som ikke ser naturlig ut kan være tegn på skader: Misfarging, sprekker, bulker i treverket og skitt, små hull, oppspist treverk og fint støv på gulvet. Vær også oppmerksom på knitrelyder.

02

SJEKK TAKNEDLØPENE EKSTRA NØYE

Pass på at takvannet har god avrenning og at det ikke er skader på takrenner og nedløp. Hekt gjerne på en ledning som fører vannet noen meter vekk fra bygningen hvis taknedløpene avsluttes ved bakkeplan. Det minsker fuktbelastningen og øker levetiden på dreneringen. Faren for fuktinntrengning i kjeller eller underetasje minsker.

03

KONTROLLER TAK OG PIPE

Ta en tur på taket og se om det kan være knuste takstein som må byttes. Vær ekstra oppmerksom på overganger til arker og utbygg. Se også over pipe og pipebeslag, eventuelt takhatt. Bytt korroderte beslag før lekkasje er et faktum.

04

SE OVER LOFTET

Ta også en tur på loftet – hvis bygningen har – for å kontrollere at det er tørt der og at det er god utlufting. Det er viktig å unngå kondensproblemer.

05

ÅPNE VENTILER ER VIKTIG

Når det er veldig kaldt er det mange som stenger ventilene. Men uten ventilasjon stenger man fuktigheten i bygget inne. Sjekk derfor at alle luker er åpne.

06

SKRUBB MØBLENE

Lagrede trematerialer som er blitt utsatt for fuktighet er svært utsatt for sopp og råte. Dette gjelder for eksempel hagemøbler som har vært lagret under en pressening, i fuktig garasje eller i en rå kjeller gjennom vinteren. Skikkelig rengjøring kan gjøre underverker. Bruk gjerne soppvask. La møblene tørke godt til slutt, og påfør eventuelt et nytt lag beis eller impregneringsmiddel. Foto: Elena Elisseeva / Scanstockphoto.

07

SE OVER VINDUENE

Også vinduer, vinduskarmer og vindskier bør sees over. Med en syl kan du lett kontrollere om treverket er friskt eller om det bør byttes.

08

HOLD ORDEN PÅ VEGETASJONEN

Klatreplanter og busker og trær som lener seg inntil huset kan by på problemer. De kan både ødelegge materialene og forhindre opptørking - også på murhus. I tillegg blir det lettere for mus og andre skadedyr å finne veien inn. Hold derfor vegetasjonen i sjakk.

09

VASK HUSET

Små svarte prikker på panelet er overflatesopp og ufarlig for styrken i treverket. Men svartsopp kan være utrolig irriterende. Ytterkledningen på huset vil få lengre levetid hvis du vasker huset fritt for skitt og sopp hver vår.

10

SJEKK KJELLEREN

Vond lukt i kjelleren er et dårlig tegn. Små sorte prikker kan også tyde på fuktinntrengning. Dersom veggene er dårlig isolert kan det også dannes kondensbak møbler og gjenstander som står inntil veggene. Problemet kan løses ved å skape luft bak møblene og trekke dem ut fra veggen.

Trenger du bunadforsikring?

Innboforsikringen dekker bunaden – men bare når den henger hjemme i skapet. Vil du være på den sikre siden, bør du tegne en egen verdisakforsikring for bunaden.

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

ARBEIDSKREVENDE: Utallige arbeidstimer ligger bak mange av bunadene. Er man usikker på hvor mye den er verdt, kan det være hensiktsmessig å få den taksert. Oppsøk ekspertise i det området bunaden er fra.

KOSTBAR STAS: Verdien på en bunad kan komme opp i 60 – 70 000 kroner før du får snudd deg, sier redaktør i Magasinet Bunad, Heidi Fossnes. Innboforsikringen gjelder bare så lenge bunaden henger i skapet. Foto: Johan B. Johnsen.

– Legger du sammen verdien av selve bunaden, sølv, sko og annet tilbehør, kan du komme opp i 60 – 70 000 kroner før du får snudd deg. Likevel er det svært mange som ikke har noen egen verdisakforsikring på bunaden. De regner med at innboforsikringen holder.

Det forteller Heidi Fossnes, redaktør av Magasinet Bunad og ekspert på folkedrakter.

Innboforsikring ikke nok

Mange tenker ikke over at innboforsikringen kun gjelder så lenge bunaden henger i skapet, og at innboforsikringen kan ha begrensninger oppad for enkeltgjenstander. Dessuten: Når du tar bunaden på deg og går ut, eller pakker den i kofferten for å reise avgårde i bryllup, dåp eller lignende, dekker ikke lenger innboforsikringen skader, tyveri eller andre ulykker som måtte tilkomme praktplagget. En vanlig reiseforsikring dekker tapte eller skadete verdigjenstander med inntil 15 000 kroner – altså langt mindre enn bunaden kan være verdt.

– Hvert eneste år får vi innmeldt skader på bunadene etter 17. mai. Ødelagte forklær på grunn av rødvinsflekker og is, og sigaretthull i stakken. En del bunader forsvinner også på reise, sier Emma Elisabeth Vennesland, assisterende informasjonsdirektør i If.

FAKTA // FORSIKRING AV VERDIGJENSTANDER

- **INNBOFORSIKRING**: De fleste ting er godt nok dekket av innboforsikringen når de er hjemme. Innboforsikringen dekker skader og tyveri.

- **REISEFORSIKRING**: Reiseforsikringen dekker tingen dine når du er på reise, men har begrensninger i forhold til forsikringssum på noen verdigjenstander og på hvilke type skader som dekkes. Normalt dekkes verdigjenstander med inntil 15 000 kroner.

- **VERDISAKFORSIKRING**: Dekker nesten alle typer skader – også når gjenstanden er i bruk. Gjelder 24 timer i døgnet i hele verden.

Har du verdifulle eiendeler som du ofte tar med deg ut av huset, slik som PC, fotoutstyr, smykker eller bunad, bør du vurdere en verdisaksforsikring.

Verdisaksforsikring

Vil du være på den sikre siden er det altså en egen verdisakforsikring for bunaden som gjelder. «Bunadforsikringen» blir stadig mer populær, ifølge Vennesland.

– Vi ser at stadig flere velger å forsikre bunadene sine, inkludert bunadssølvet. Bunaden er et festantrekk som brukes hele året, og som betyr noe helt spesielt for eiere. Det er nok grunnen til at vi ser at stadig flere velger å forsikre bunaden, sier Vennesland.

Beregninger fra If viser at norske bunader er forsikret for 1,6 milliarder kroner. Det er Telemarksbunadene som har høyeste forsikringssum i If med 51 000 kr. Gjennomsnittlig forsikringssum er ca. 41 000 kr.

> Hvert eneste år får vi innmeldt skader på bunadene etter 17. mai.
>
> **EMMA ELISABETH VENNESLAND, IF**

Verdifastsettelse

– Det varierer litt fra selskap til selskap, men hos de fleste kan du forsikre bunaden opp til 50 000 kroner uten at de krever dokumentasjon. Går summen høyere, kan det hende at du må dokumentere disse verdiene, forklarer Fossnes i Magasinet Bunad.

Det kan ofte være vanskelig å sette verdien av en bunad, siden det er et plagg som gjerne «vokser» over mange år. Sølvet kommer gjerne litt etter litt, i form av gaver til konfirmasjon, bursdager og jul. Og hva med stakken, som bestemor sydde, og den nye skjorta, som du og tante Britt lagde sammen?

Oppsøk fagfolk

For å få et godt bilde av hvor mye det vil koste å erstatte slike drakter, bør du oppsøke fagfolk.

– Jeg har selv en beltestakk fra Øst-Telemark som har blitt til over mange år: Jeg har laget noe selv, kjøpt litt, fått litt. For å få et mest mulig riktig bilde av hva det vil koste å erstatte den, dersom den går tapt, kontaktet jeg Husfliden i Skien da jeg skulle tegne verdisakforsikring. Jeg hadde med bilder av alle detaljer og de kunne dermed anslå nokså nøyaktig verdien av plagget, sier Fossnes.

Siden det er stor forskjell på teknikker, materialer og lignende i bunader fra ulike landsdeler er det viktig å oppsøke ekspertisen i det området bunaden er fra for å få et mest mulig riktig bilde av verdiene.

Snippekofta

Kjersti Lingestad, daglig leder i Norsk Flid Husfliden Skien, forteller at den dyreste bunaden de leverer, koster rundt 100 000 kroner. Det er herrebunaden «Snippekofta» som stammer fra sent på 1700-tallet.

– Den har tre jakker, håndsydd skinnbukse, broderte vadmelsstrømper, sølv og mer til. Da er vi oppe i 100 000. Salget av disse tusler og går; vi selger noen slike hvert år, sier Lingestad.

Hun oppfordrer alle som kjøper ny bunad å ta vare på alle kvitteringer.

– Jeg skriver også ut verditakster på bunader vi har levert tidligere, og hjelper folk med å finne ut av hva det koster å erstatte eldre bunader som kanskje har vært i familien i årevis. Men affeksjonsverdien – den får du uansett aldri erstattet, sier Lingestad. *raa@huseierne.no*

VERDIFULLE PLAGG: Det kan være vanskelig å fastslå verdien på skjorta mor har brodert, men en vanlig reiseforsikring dekker neppe tapet hvis bunaden blir tapt eller skadet på reise.

Flytte boliglånet?

Tilbyr du god sikkerhet, tilbyr vi god rente og inntil 40 års nedbetaling

www.eiendomskreditt.no

eiendomskreditt
eies av sparebanker

PÅ JAKT: Kjæresteparet Katarina Djupevåg (23) og Tore Søyland (24) er på jakt etter sin første bolig, og var noen av de unge håpefulle som møtte opp på salgsmøtet hvor den nye eierformen testes ut. Foto: Linda Ørstavik Öberg.

Tilbud til unge: Fra leie til eie

Ny boligmodell lar unge kjøpe leilighet med kun fem prosent egenkapital.

TEKST OG FOTO: **LINDA ØRSTAVIK ÖBERG.**

Det er ingen tvil om at mange unge sliter med å komme inn på dagens boligmarked fordi de ikke har råd til å betale inngangsbilletten. Mange har god utdannelse og jobb, men kommer ingen vei i banken uten 15 prosent egenkapital. Obos lanserer nå en helt ny eiermodell som skal hjelpe unge mennesker med lite egenkapital inn på boligmarkedet. Pilotprosjektet prøves ut i boligprosjektet Følhusbakken i Sandnes, og det spesielle er at kravet om egenkapital her er 10 prosent mindre enn det vanlige egenkapitalkravet på 15 prosent.

– Målgruppen er førstegangsetablerere med betalingsevne, men med lite egenkapital, forteller prosjektleder Marit Hildal. Og det utelukkes ikke at denne modellen kan videreføres til andre deler av landet hvis det blir en suksess.

Mye man lurer på

To av dem som har funnet veien til Sandnes Sparebanks lokaler denne vinterkvelden, er kjæresteparet Katarina Djupevåg (23) og Tore Søyland (24). De ble tipset av en venninne om det nye konseptet. De synes dette er en glimrende mulighet for unge til å komme seg inn på boligmarkedet. Søyland driver butikk, og Djupevåg studerer, men hun er ferdig utdannet økonom til sommeren.

De er fremdeles i tenkeboksen når de kommer, men har sett seg ut en leilighet som de er interessert i å kjøpe. De har likevel noen spørsmål som de gjerne vil ha svar på før de eventuelt kjøper sin første bolig.

– Hvordan vil markedet utvikle seg, hvilken prisstigning kan vi forvente oss, er den lett å selge videre senere, planløsning, lysforhold, det er mange ting å tenke på når man kjøper sin første bolig, sier Søyland.

De har allerede vært på flere visninger, og sett seg litt rundt i markedet. Og de har registrert at mye går langt over takst i bruktboligmarkedet, selv om de selv aldri har lagt inn bud. Dette tilbudet ser de på som et spark i rumpa for å sette i gang.

– Selv om bruktboligene er billigere i utgangspunktet, så er det mye å tenke på i form av slitasje, oppussing, vedlikehold, harde budrunder osv. Der er det klare fordeler ved å velge nytt, sier Djupevåg.

– Så har du tidsperspektivet. Dette skal

ikke være ferdig før i 2016, så da har vi god tid til å spare, sier Søyland.

Paret har sett seg ut en 3-roms leilighet på rundt 70 kvm, og er nest sist på prioriteringslisten under salgsmøtet. De venter spent i to timer på om leiligheten er solgt eller ikke før det er deres tur. De vil stole på mageføelelsen etter at spørsmålene er besvart.

Endelig er det deres tur, og etter ti minutter er de ute igjen. Men de trenger litt mer tid til å diskutere.

Helt avgjørende

Mens paret tenker seg godt om kommer et smilende fjes ut døra.

– Det ble leilighet på meg, utbryter Endre Pollestad fornøyd. 23-åringen møtte impulsivt opp på møtet etter å ha blitt tipset av sin søster, og hadde egentlig ikke bestemt seg for noen leilighet før han kom. Underveis fant han en favoritt, og han slo til da det ble hans tur.

– Det ble en leilighet i 1.etasje på 69 kvadratmeter. Det var den jeg håpet på, sier Pollestad. Han forteller at ordningen med kun å stille fem prosent egenkapital var helt avgjørende for at han kunne slå til. Han jobber, men han har ikke 15 prosent av kjøpesummen oppspart.

KJØPER OG LEIER: Endre Pollestad (23), var en av ni som endte opp med å kjøpe leilighet. Han var avhengig av den nye ordningen for å kunne kjøpe seg inn. Foto: Linda Ørstavik Öberg.

FIKK TILSLAG: Endre Pollestad (23) og prosjektselger Tone Ulvik Johnsen var glade og fornøyde da hans første leilighet var i boks. Foto: Linda Ørstavik Öberg.

> Disse tingene skjer ikke andre steder, og vi har mange kommuner som kommer på besøk til oss for å se hvordan vi gjør det.
>
> **TORGEIR RAVNDAL, DAGLIG LEDER I SANDNES TOMTESELSKAP**

På spørsmål om han har rukket å gjøre seg opp noen tanker om hvordan det er å være leilighetseier, så er han helt tom for ord.

– Men jeg er veldig fornøyd nå, sier han med et smil som går nesten rundt hodet. – Nå må jeg hjem å fortelle den store nyheten til dama, sier han før han tripper ut av lokalet.

Helt nytt konsept

På salgsmøtet var det mange nysgjerrige unge mennesker som møtte opp, og 9 av 25 leiligheter gikk på få timer. Størrelsen på leilighetene er fra 59 – 87 kvm, og prisene er fra 2 490 000 – 4 150 000 kroner. For å kunne kjøpe bolig i dette prosjektet er det et krav at kjøperne ikke eier bolig fra før, og det er også boplikt de tre første årene. Slik unngår man spekulasjon, og sikrer at tilbudet treffer dem som virkelig trenger en bolig.

– Kjøperen lånefinansierer 65 prosent av boligen og stiller selv med fem prosent egenkapital. Vi selger med andre ord 70 prosent av boligen til kjøperen, og beholder 30 prosent av eierandelen enn så lenge. Slik kan vi tilby bolig til mange som vanligvis ikke ville fått lån, forteller Hallvard Nordahl, prosjektdirektør i Obos. Deretter forplikter kjøperen seg til å betale ut Obos gjennom en periode på fem år. Etter denne perioden er det kjøperen som eier boligen helt og holdent.

– Det hele er et samarbeid mellom Sandnes tomteselskap, som er kommunalt, og Obos. De har stilt tomt til disposisjon og gitt betalingsutsettelse på deler av kjøpesummen. Slik har vi sammen realisert ønsker fra politikerne om å lette terskelen til boligmarkedet for unge. Så vidt jeg vet er dette aldri prøvd ut før andre steder, sier Nordahl.

Hvis kjøperen har mulighet til å stille 15 prosent egenkapital, trenger man ikke å benytte seg av leieordningen. Man kan også leie mindre enn 30 prosent hvis man ønsker det. Her er det fleksibelt. Nordahl vil ikke utelukke at modellen også kan brukes andre steder i landet på andre prosjekter hvis dette blir vellykket.

Bryter ingen regler

Finanstilsynet fastsetter og passer på at egenkapitalkravet på 15 prosent blir overholdt, men de har ingen innvendinger til denne måten å gjøre det på.

– Vi kommenterer ikke forretningsvirksomheten blant boligbyggere eller bestemte byggeprosjekter. Boliglånsretningslinjene gjelder kun banker og andre finansieringsselskaper, sier Torunn Moe, kommunikasjonsrådgiver i Finanstilsynet. Så det er med andre ord fullt mulig for andre utbyggere å tenke like kreativt og nytt.

Kommunens fortjeneste

Men disse leilighetene med den spesielle leie til eie-ordningen hadde ikke vært en realitet uten Sandnes tomteselskap. Det kommunalt eide selskapet eier og kjøper opp tomter, og er en stor aktør i Sandnes. Hvert år legger de ut 170 tomter, og det ligger nedfelt i eierstrategien at de skal bidra til at unge skal komme seg inn på boligmarkedet, på billigst mulig måte. De bygger ikke selv, men utfordrer bransjen til spesielle konsepter.

– Vi tilbyr rimelige tomter, og utfordrer utbyggerne til konkurranse. De må

UNG MED EGEN BOLIG: Endre Pollestad (23) smilte fra øre til øre etter å ha sikret seg leilighet i det nye prosjektet. Foto: Linda Ørstavik Öberg.

GÅR NYE VEIER: Prosjektselger Tone Ulvik Johnsen, prosjektleder Marit Hildal og prosjektdirektør Hallvard Nordahl, var alle fornøyde med kveldens oppmøte. Foto: Linda Ørstavik Öberg.

utvikle billigere rekkehus til unge i etableringsfasen, samt bruke leie til eie-modellen på leiligheter rettet mot ungdom. Utbyggerne må med andre ord kutte marginer for å vinne anbudskonkurransen, og samlet gjør alt dette at boligene blir opptil 20 prosent billigere enn hvis de skulle tilbys på det helt åpne markedet, sier Torgeir Ravndal, daglig leder i Sandnes tomteselskap.

Nå utvikler de et helt nytt konsept i samarbeid med Boligpartner og Ikea. Nøkkelferdige leiligheter på 50 kvm med møbler og utstyr, helt innflytningsklare med andre ord.

– Disse tingene skjer ikke andre steder, og vi har mange kommuner som kommer på besøk til oss for å se hvordan vi gjør det, sier Ravndal.

Sandnes er for øvrig den raskest voksende kommunen i Norge. Kommunen har også størst andel unge under 19 år, hele 30 prosent.

Ble ingen leilighet

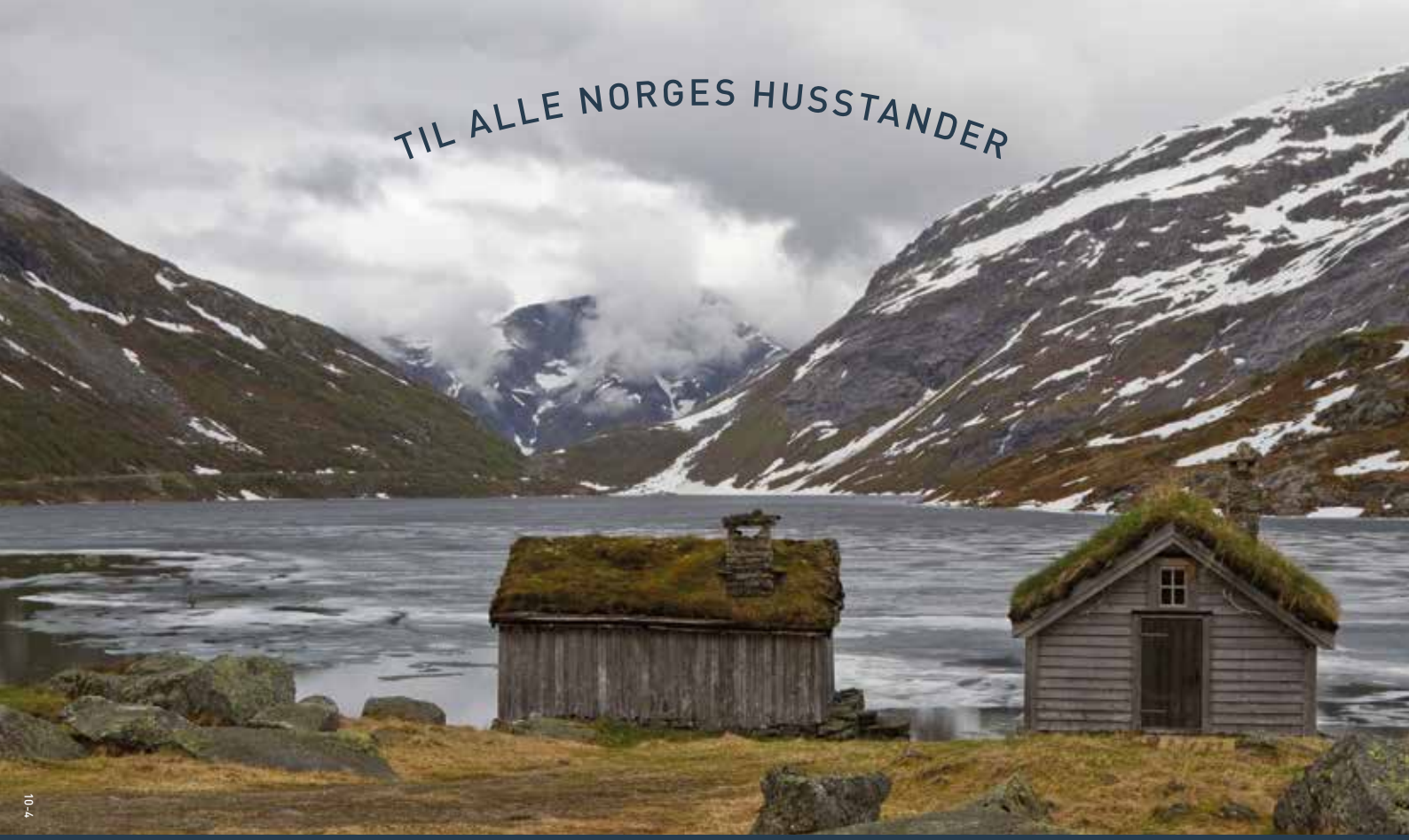
Etter flere diskusjonsrunder kommer det unge kjæresteparet som vi møtte tidligere på kvelden til slutt frem til at de trenger å sove på saken, og de går fra møtet uten å signere. Det ble ingen bolig på paret dagen etter heller, men de har fått fart på seg etter salgsmøtet. De har undersøkt mye i samme område, og funnet en tilsvarende bolig som de er interessert i på nabotomta.

– Vi har ikke slått helt fra oss den leiligheten vi opprinnelig så på, men vil sjekke ut denne først. Vi er i alle fall godt i gang med boligjakten nå, avslutter Søyland. *loo@huseierne.no*

BOLIGDRØMMEN: Slik vil de nye leie til eie-leilighetene i Følhusbakkane i Sandnes se ut når det blir ferdig.

FAKTA // SANDNESMODELLEN

- Kommunen eier eller kjøper opp tomter gjennom Sandnes Tomteselskap.
- Kommunen velger ut områder de ønsker boliger på, og definerer kriterier for hvordan boligene skal se ut. For eksempel størrelse, standard, blokk eller rekkehus.
- Gjennom en prosjektkonkurranse blir utbyggerfirmaer invitert til å melde sin interesse for å bygge ut de tilgjengelige tomtene.
- Utbyggeren som vinner konkurransen får kjøpe tomten til en noe rimeligere pris enn markedspris.
- Vinneren på pris og best løsning får bygge ut områdene og selge prosjektet i egen regi, etter nærmere fastlagte regler.
- Prisen på boligene blir betydelig lavere grunnet rimeligere tomt, samt anbudskonkurransen mellom utbyggerne som må kutte marginer for å vinne.
- Kjøperne må godta visse vilkår, blant annet at de ikke kan eie fra før, ikke kan leie ut boligen eller selge den videre i det åpne markedet de første tre årene.



"TAKST SKAL DERE HA!"

I 2014 gjennomførte NTF-takstmenn over 200.000 takseringer over det ganske land.
En takstmann fra Norges Takseringsforbund setter pris på dine verdier.
Enten det er snakk om bolig, bil, båt, skade, nærings- eller landbrukseiendom.
Du kjøper deg trygghet når du benytter deg av en
sertifisert NTF-takstmann.

Vi jobber hele tiden for å gi så god og riktig takst som overhodet mulig for at både kjøper og selger skal være sikre på verdien av salgsobjektet.

Finn din lokale takstmann på: **ntf.no**

VI SETTER PRIS PÅ NORGE

NORGES TAKSERINGS FORBUND

Takstmann Lasse Evensen mener at alle burde godta denne hulltagningen, fordi den gir bedre sikkerhet for både kjøper og selger.

Nå skal det bores

Siden nyttår har takstmenn boret hull i vegger på jakt etter fukt, men du kan reservere deg.

TEKST OG FOTO: **LINDA ØRSTAVIK ÖBERG**

Det har vært skrevet mye om den nye standarden NS3600, som dagens boligsalgsrapporter skal utformes etter. Overskrifter som forteller at det nå skal bores store hull i vegg på bad og i kjeller på jakt etter fukt, har skremt mange. Folk bekymrer seg over hvordan dette gjøres i praksis, og hvordan veggen blir seende ut etterpå.

Fuktmåler holder ikke

Hulltagning på baderomsvegger og utforede kjellervegger og baderomsvegg er nå standard.

– Det har vært mye skremselspropaganda i mediene etter at dette ble kjent, og vi er opptatt av at dette ufarliggjøres. Hullet gjør ingen skade, det tas selvfølgelig på tilstøtende vegg og plasseres et sted der det er lite sjenerende. Etterpå dekker vi over hullet med et plastlokk, på samme måte som etter at du har hatt elektriker på besøk, sier Lasse Evensen, NTF-sertifisert takstmann.

Man borer med andre ord aldri rett på flis, men går inn fra annet rom når det kommer til bad. Dermed vil man ikke ødelegge membran. Hullet blir plassert i skap, under hylle, langt ned mot gulv, bod eller andre steder der det er minst mulig sjenerende for bruker.

Han mener at det er liten grunn til å reservere seg. Man vil da også oppnå en lav karakter siden det er usikkert hva som skjuler seg bak veggen, selv om alt

TRINN 1 //

Først blir det brukt en drill med med hullsag for å bore hull i veggen.

TRINN 2 //

Hullet i veggen blir seende slik ut, og takstmann bruker sanser og kunnskap til å sjekke for fukt.

kanskje er i tipp topp stand der inne.

– Unntaket er selvfølgelig nye leiligheter som fremdeles er innenfor reklamasjonsfristen. Her har det ingen hensikt å titte, så vi borer bare når det er nødvendig. Målet er ikke å ødelegge, men å kunne gi en grundigere vurdering på hvorvidt det er fukt i veggene eller ikke.

Evensen forklarer at de tradisjonelle protimetere, eller fuktmålere, kun når 2 – 2 ½ centimeter inn, mens veggen som måles ofte er 5 – 15 centimeter. Da er det mulig at man overser fukt som egentlig er der.

– Og motsatt. Ofte vil en måling av dusjvegg på bad vise fukt, men ofte er det ufarlig fukt som ligger mellom flis og membran. Istedenfor å åpne konstruksjonen for å finne ut av dette, så tar vi et lite hull for å se nærmere på saken. Det er derfor vi ikke anbefaler privatpersoner å måle fukt selv. Et trent øye, kombinert med hulltagningen, vil kunne sette en nøyaktig diagnose.

Penga som rår

Takstmann Evensen synes at det hittil har vært litt feil fokus.

– Det fokuseres på hvor skumle disse hullene vi tar er og hvor dyr selve rapporten er, men 15 000 kroner er lite i den store sammenhengen ved et boligsalg. Vi i bransjen synes det er merkelig at folk vellvillig betaler 30 000 kroner for boligstyling, men at de synes en boligsalgsrapport koster for mye. Denne boligstylingen er jo noe også megler anbefaler i rekkefølge før BSR2, sier Evensen.

– Men det er klart at det er penga som rår, det har det alltid vært. Nordmenn ser jo også på kvadratmeter og pris når de kjøper, men det de burde se nærmere på er boligsalgsrapporten.

Han sier at dette skal være en sikkerhet for at man selger en bolig som er i god stand videre, noe som burde være i alles interesse. Forbrukerrådets siste statistikk viste for øvrig at nesten halvparten av kjøperne opplevde problemer i forbindelse med sitt siste boligkjøp.

Trygt å ta hull

På spørsmål om hullet som er tatt kan skape problemer i ettertid, mener Evensen tvert imot.

– Dette hullet er jo en trygghet for kunden, for da vet man at det er sjekket for fukt. Ved senere anledninger kan man da også gå inn å kontrollmåle, uten å måtte ta nytt hull.

Roger Zachariassen, produktsjef Bolig hos Anticimex, støtter takstmannen i at hulltagningen er uproblematisk hvis det gjøres på riktig måte.

– På en kledd yttervegg under terreng skal det i utgangspunktet ikke være noen dampsperre, så her er ikke hulltagningen et problem.

– Den beste måten å kontrollere om membraner på våtrom holder tett, er at det tas hull i fra tilstøtende rom. Man ønsker å ta disse hullene der fuktbelastningen er størst, fortrinnsvis i vegg på baksiden av dusjnise. Det vil ikke skje noe negativt etter at det er tatt hull for å sjekke konstruksjonen.

Zachariassen sier at man da kan måle fukt, lukte, se oppbyggingen av konstruksjonen og se om det er noen skader på grunn av mangelfull membran. Dette hullet kan man ved senere anledninger bruke til å sjekke om det har blitt skader.

– Men, man må passe på at ikke vann- og avløpsrør inne i konstruksjonene blir

TRINN 3 //

Det blir også brukt et protimeter, altså en fuktmåler, for å undersøke nærmere.

TRINN 4 //

Når takstmann er ferdig med sine undersøkelser, blir det satt på et plastlokk som skjuler selve hullet.

skadet. Disse rørene kan være montert helt inntil vegg- og himlingskledningen. Men det vil ikke være noe problem hvis en erfaren takstmann tar hullene, sier han.

Så på generelt grunnlag er det ikke noen farer forbundet med å ta hull i disse konstruksjonene.

Alle har et ansvar

– Foreløpig har jeg ikke opplevd at noen reserverer seg mot dette, og jeg har møtt lite skepsis der ute, sier takstmann Evensen.

Ifølge Nito er det i dag kun 1 av 10 hus som selges med boligsalgsrapport, men bransjen tror at dette vil stige voldsomt fremover.

– Nå blir folk vant til dette, og synes det er en trygghet. Står man mellom to like hus der det ene er godt dokumentert for fukt og lignende, så er det jo ingen tvil om hvilket hus man ville valgt som kjøper, sier Evensen.

Takstmannen mener at dette bør være en del av den norske dugnadsånden, og at vi alle har et ansvar for å komme alle problemene ved kjøp og salg av bolig til livs. *loo@huseierne.no*

FAKTA // BOLIGSALGSRAPPORT:

- Boligsalgsrapporten BSR2 er basert på den nyutviklede standarden NS3600.
- Rapporten er nå ment å være den normale standard for boligdokumentasjon, i første omgang ved salg av eneboliger, rekkehus samt to- og firemannsboliger.
- Det er fullt mulig å bestille BSR2 for leiligheter også. Den vil bli mindre omfattende, og vil bare ta for seg innvendige forhold.
- Hulltagning i baderomsvegg og utforede kjellervegger er nå standard.
- Det skal måles for skjevheter i gulv, hvorav to rom i hver etasje kontrollmåles.
- Det gis også en forenklet vurdering av el-anlegg og det branntekniske.
- Det blir høyere krav til dokumentasjon i forbindelse med renovering og oppgradering.
- Hele 250 sjekkpunkter skal gjennomgås, og rapporten koster mellom 10 og 20 000 kroner.
- Takstmannen benytter tilstandsgrader fra 0 til 3, der 3 er dårligst.
- Rapporten er totalt på rundt 35 sider.
- Det blir nå mindre skjønn fra takstmannens side enn tidligere.
- Målet er å redusere antall boligkonflikter.

Tornebeskyttelse

Har du mye roser i hagen bør du utstyre deg godt. Med lange hansker fra Garden Girl er du beskyttet mot de skarpe tornene. Hanskene har dobbel polstring i håndflaten og koster 349 kroner i nettbutikken som finnes på www.gardengirl.no

For de minste

Det er gøy for barna å være med og ta i et tak. Fiskars har en serie med spader, raker og hageredskaper for de minste, der kvaliteten skal være like god som hos de voksnes utstyr. Serien heter «My first». www.fiskars.no

VÅR I HAGEN

Endelig er det på tide å gjøre hagen klar for en ny utesesong!

TEKST: **RIKKE ÅSERUD**

Renere motor

Det er kanskje litt tidlig, men dagene går fort og snart er det på tide å dra i gang gressklipperen igjen. Dersom du er av den pertentlige typen tømte du kanskje tanken før du ryddet klipperen bort for vinteren. Hvis du fyller med alkylatbensin av god kvalitet slipper du denne prosessen til høsten, for bensinen kan lagres i flere år uten å forringes. Motoren holder seg også renere enn ved vanlig bensin. Aspen alkylatbensin koster 175 kroner for 4 liter. www.aspen.no

Så frø

Kornvalmue egner seg godt på naturtomter og i blomsterenger, og skal plantes i april-mai. Solsikkene kan man godt vente med å så til juni, alt ettersom hvor sent man ønsker blomstringen. Frøposene koster ca. 30 kroner per stykk. www.nelson.no

Mobilstyring

Stadig flere overlater gressklippingen til robotgressklippere. Med den nye gressklipper-appen fra Husqvarna kan du styre robotklipperen Husqvarna Automower fra hvor som helst i verden via smarttelefonen. Blir klipperen stjålet, varsles du via appen som også hjelper deg å lokalisere klipperen. www.husqvarna.com

Skrubb

Når våren kommer er det mange overflater som trenger en overhaling. Med skrubbebørsten Kulledad fra Gardena kommer du til også i vanskelige kriker og kroker på terrassen, plattingen eller trappen. Børsten festes med et forlengerskaft til vannslangen. Skurebørsten koster 320 kroner, teleskopskaftet 600. www.gardena.no

Bær

Bærbusker som er dyrket i potter kan plantes gjennom hele sommersesongen, men bærbusker kjøpt som barrot, det vil si ikke dyrket i potte, kan bare plantes fra mars til slutten av april, og igjen fra oktober til frosten kommer. Husk å vanne godt!

Grønt

Vil du at det grønneste gresset skal være på din side av gjerdet? Egentlig skal plenfrø sås om høsten, men det finnes gressfrø-varianter som også med hell kan brukes om våren. Villa Sport og Rapid fra Nelson Garden er to typer frø som tåler både lav veksttemperatur og tørkeperioder, og som derfor egner seg for forsommeren. Frøene koster fra 179 til 199 kroner per kilo. www.nelson.no

Slapp av

Når du er ferdig med å klippe, gjødsle, rake og så, er det lov å slappe av litt. Mangler du trær å henge hengekøyen imellom, er det ingen hindring. Denne hengekøyen fra Ikea kommer med eget stativ. Pris: 799,-. www.ikea.no

Fruktig

Til kaffepausen er det hyggelig å dekke med vårlige farger. Brett med pæremønster koster 39 kroner og servietter i samme stil 19 kroner på Ikea. www.ikea.no

GRØNT FOKUS
www.grontfokus.no

Nyhet!
Frittstående hagestue 21 m²

Sommerstue **71 098,-**
Utvidet sommer **85 795,-**
Vår-høst **95 195,-**

Bygg din hagestue på kun 4 klikk!
Det er enkelt, og du får både illustrasjon og pris med en gang. Prøv hagestueguiden på **www.grontfokus.no**

Inntil 35% rabatt på alle hagestue-produkter!

Stort utvalg av drivhus

Nyhet!

Drivhuset Nye Odla
Velg størrelse fra 4,9 - 11,4 m2. Nye Odla har tykkere profiler og flottere design. Velg mellom sort- eller ulakkert (alu-farge), og isolerplast eller sikkerhetsglass.
Nye Odla 9,8 m² sort
kr. **21 295,-** (Ord. pris 24 995,-)

Skyvedører til hagestue

Priseksempler S30 Optimal

210 cm bredde, 2-felt	**4 575,-**	(Ord. pris 6 195,-)
310 cm bredde, 3-felt	**6 375,-**	(Ord. pris 8 595,-)
410 cm bredde, 4-felt	**8 625,-**	(Ord. pris 11 495,-)

Bestill vår gratis hovedkatalog på www.grontfokus.no, på e-post: info@grontfokus.no eller på tlf. 38 18 18 18.
Kampanjen varer til 04. mai.
Fraktkostnader vil tilkomme.

GRØNT FOKUS
www.grontfokus.no
Mjåvannsveien 54, 4628 Kristiansand, Tlf. 38 18 18 18

– Unntaksklausul skaper problemer

Boligkjøpere må få muligheten til å reservere seg mot å kjøpe en bolig «som den er», mener advokat Jens Petter Bull. Bare slik vil oppgjøret bli mer rettferdig og konfliktene i ettertid dempes.

TEKST: **RIKKE ÅSERUD**

Avhendingsloven, som regulerer kjøp og salg av bolig, bør endres, mente en rekke eksperter i Hus & Bolig i forrige nummer. Postdoktor Harald Benestad Anderssen tok til orde for en gjennomgående revisjon med mer ansvar til de profesjonelle partene.

Men: Dette er ikke nødvendigvis rett medisin, mener advokat Jens Petter Bull, som blant annet har sittet i styret i Huseiernes Landsforbund og har jobbet med avhendingsloven i en årrekke. Han mener ett av hovedproblemene ved eiendomstransaksjoner at så mange boliger selges med forbeholdet «som den er» eller «as is». Normalt er dette en klausul som gjør at kjøper mister sin rett til å reklamere på produktet.

– Og det er i enkelte tilfeller helt greit; hvis jeg for eksempel selger min gamle bil billig og slik sier klart ifra at jeg ikke ønsker reklamasjoner i ettertid. Men er det like greit når man selger relativt nye og ikke minst svært dyre boliger?

Hus & Bolig satte i nr. 1 2015 fokus på avhendingsloven som regulerer kjøp og salg av boliger. Postdoktor Harald Benestad Anderssen mente loven måtte revideres.

Som den er

Etter avhendingsloven er ikke en «som den er»-klausul absolutt. Det vil si at kjøper fortsatt har reklamasjonsrett hvis selger har gitt feil eller mangelfulle opplysninger om eiendommen, eller dersom eiendommen er i «vesentlig dårligere stand enn hva kjøperen hadde grunn til å regne med». Men terskelen for hva kjøper kan reklamere på er hevet betraktelig.

– Jeg mener derfor kjøper burde kunne reservere seg mot å kjøpe eiendommen med «som den er»-klausul. Kjøperen må få forhandlingsmuligheten tilbake, sier Bull. Selger ville, dersom kjøper reserverte seg mot «som den er»-klausulen i budrunden, kunne velge: Skal jeg holde på «som den er»-klausulen, men dermed kanskje måtte selge billigere – eller skal jeg fjerne den og slik få høyest mulig pris?

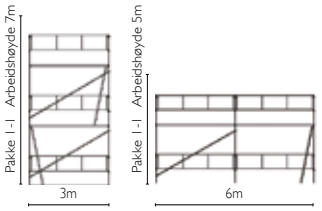
– En slik forhandling mellom selger og kjøper ville dermed gi riktigere pris; kjøper ville unngå å betale overpris for en bolig som plutselig viser seg å ha mangler hun ikke får reklamert på i ettertid, sier Bull.

Eierskifteforsikringsselskapene

Noe av problemet i dag er at eierskifteforsikringsselskapene krever at salget skjer med «som den er»-klausulen. Dermed kan ikke kjøper forhandle på dette området.

Villapakker

Norskprodusert aluminiumstillas



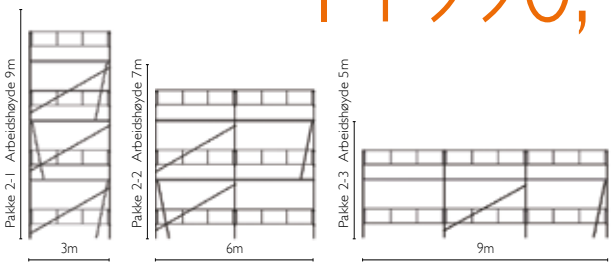
ALUSAFE STILLAS

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

PAKKE 1

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

Tilbudspris kun 14 990,-



PAKKE 2

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

Tilbudspris kun 23 500,-

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

Tilbudspris kun 33 990,-

Frakt kommer i tillegg. Forbehold om prisendringer.

STILLAS GRUPPEN

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

> Før løste en rekke konflikter seg ved at partene satte seg ned og forhandlet. Nå er det en hel industri på begge sider.
>
> **ADVOKAT JENS PETTER BULL.**

– Hos eierskifteforsikringsselskapene møter kjøper ofte en vegg som sier «nei.» Nå finnes jo også boligkjøperforsikringer, men tatt i betraktning at selskapene på begge sider jo i bunn og grunn er mest opptatt av å tjene og spare penger, kan man jo stille spørsmål ved rettssikkerheten. Jo mindre selskapene får å gjøre med din konflikt, jo bedre er det jo for dem, påpeker Bull. Han mener eskaleringen av konfliktnivået virkelig slo inn for alvor da eierskifteforsikringsselskapene kom på banen for rundt 15 år siden.

– Før løste en rekke konflikter seg ved at partene satte seg ned og forhandlet. Nå er det en hel industri på begge sider, sier Bull.

Han håper en eventuell endring av lovverket vil fokusere på å gi kjøper forhandlingsmuligheten tilbake.

– Akkurat hvordan dette skal utformes i lovverket, har jeg ikke noe svar på. Men at det er nødvendig, er jeg overbevist om, avslutter Bull.

Advokat Jens Petter Bull mener eierskifteforsikringsselskapene har mye av skylden for at konfliktnivået ved kjøp og salg av bolig har eskalert.

Retro musikkanlegg 7-i-1

NOSTALGISK UTENPÅ - HIGHTECH INNI

Veil.: ~~4.199,-~~
Kun:
3.499,-

Inkl. DAB+ og Bluetooth!

OPPGRADERT MODELL
BESTSELGER!
KUN HOS OSS

Bluetooth™

DAB+ Digital Audio Broadcasting

DAB+ og FM-radio | CD-spiller | Platespiller | Kassettspiller | USB-lagring/-avspilling

Kun: 199,- | Kun: 199,- | Kun: 299,- | Kun: 899,-

USB minnepinne 8 GB | Reservestift | Platerengjøringssett | Platebord

• NYHET: Innebygd DAB+ radio med teleskopisk antenne • Bluetooth for avspilling av lydfiler fra smartphone eller nettbrett
• FM-radio og 75 Ohm husantenneinngang • Integrerte stereohøytalere 2 x 5W (RMS) som gir god lyd • Equalizer med 5 ulike valgmuligheter for klang
• Platespiller for LP'er (33), singleplater (45), "steinkaker" (78) • Kassettspiller med hurtigspoling • Programmerbar CD-spiller for audio-CD og Mp3-CD
• USB-inngang for avspilling og lagring av musikk fra radio, plater, CD, kassett, Mp3-disc og Bluetooth • Inngang for eksterne avspillingsenheter
• Tilkobling av eksterne høyttalere mulig (forsterker nødvendig) • Fjernstyring av alle funksjoner via godt lesbart LED-vindu • Norsk bruksanvisning
• Språkvalg i display: norsk, svensk, engelsk, tysk, nederlandsk • Flott kabinett i massiv eikefinér • Mål (b/d/h) 51x35x22 cm (42/52 cm åpnet)
For ekstra tilbehør, se småbildene med hvit bakgrunn

Informasjon og bestilling:
www.powermaxx.no Tlf: 38 26 45 52

POWERMAXX

Foto: Lasse Kristensen / Scanstockphoto

Nøye kontroll av røykvarslere

Kan vi stole på røykvarslerne våre? Ja mener Direktoratet for Byggkvalitet. Varslerne testes av flere instanser før de slippes på markedet.

TEKST: **DAG ERIK KONGSLIE**

I september 2014 sendte Direktoratet for Byggkvalitet (DiBk) ut en pressemelding hvor de navnga flere brannvarslere med alvorlige avvik fra produktstandarden. Direktoratet krevde da at fem av røykvarslerne skulle trekkes fra markedet. DiBk ønsker å presisere at slike avvik er sjeldne.

– Alle varslere som produseres skal testes av produsenten selv opp i mot de faktiske produksjonskravene som er fastsatt i bransjen. Etter dette skal produktet testes av en uavhengig tredjepart slik at man får en objektiv testing før produktet slippes på markedet, sier Matieu Veulemans i Dibk.

Denne tredjeparten er ifølge Veulemans normalt meget streng. Denne gangen hadde DiBk i samarbeid med de andre nordiske landene utførte stikkprøver på varslere i salg. Da avdekket man disse avvikene.

– Dette gjøres fra tid til annen og det er sjelden vi ser slike avvik. Det som sannsynligvis er årsaken er at det er skjedd en produksjonssvikt etter at alle produkttester er gjort av både produsent og tredjeinstans. I tillegg logges alle tester i et internasjonalt register. Denne databasen er veldig enkel å bruke for å kryssjekke varslerne som er på markedet i Norden. Derfor var det overraskende at vi kom over såpass mange varslere med feil, sier han.

> Den farligste varsleren er varsleren uten strøm.
>
> **DAGFINN KALHEIM**

På grunn av denne databasen mener Veulemans at norske forbrukere kan være trygge på at de har gode varslere i hjemmene sine. Han mener også at avdekkingen viser at man fanger opp de feilene som måtte være der ute dersom de dukker opp etter den obligatoriske testingen.

Forskjellige merker – samme varsler

Varslerne på en slik liste kan være kjøpt under flere merker. Derfor er det så viktig å sjekke både modell og serienummer. Det er ikke nok å sjekke merket.

– Det er lett å tro at du ikke har en type varsler bare ved å se på merket. Men man må alltid gå inn og se på modellen. Flere butikker kjøper de samme varslerne fra en og samme produsent. Butikkene setter da gjerne sitt eget merke på varsleren og da er det vanskelig å vite hvilken varsler man egentlig har, sier Veulemans.

Administrerende direktør Dagfinn Kalheim i Norsk brannvernforening er glad for at de dårlige varslerne blir luket ut raskt.

– Det er bra at man gjennom markedskontroll og testing får luket ut røykvarslere med feil som kan medføre fare for liv og helse, men vi må også sørge for at det blir kommunisert tydelig ut slik at flest mulig får byttet sine dårlige varslere, sier Kalheim.

At røykvarslernes kvalitet avviker så vidt mye fra produktstandarden at de utgjør en fare for brukernes sikkerhet, synes Kalheim er skremmende. Han henstiller forbrukerne om å sjekke egne røykvarslere. De som måtte ha varslere som ikke lenger tillates solgt i Norge, bør snarest be om å få byttet disse ved utsalgsstedet.

– Men egentlig er jeg mer bekymret forr brannvarslere som ikke fungerer på grunn av tomt batteri enn at det er for dårligere varslere på markedet. Vi vet at det slurves i de tusen hjem med å kontrollere røykvarslerne. Den farligste varsleren er varsleren uten strøm, sier Kalheim.

Foto: Knut Ekanger / Scanstockphoto

Rydde?

Husk 12% medlemsrabatt på container og SmartBag

Rabattkode i nettbutikk: **HL**

butikk.ragnsells.no

OFFISIELL PARTNER HUSEIERNES LANDSFORBUND

RAGN SELLS

En del av kretsløpet

Sioo er den svenske originalen for miljøvennlig kiselbehandling av alt gulv, rekkverk og panel, nytt som gammelt. Du får en lys, vakker ytterside som er behagelig å ta på og gå på. Den forhindrer dessuten problemer som alger, muggsopp og råte samtidig som det virker brannhemmende. Sioo er lett å påføre og har lang holdbarhetstid. Glem det årlige vedlikeholdet!

Bestilling via bestillingsskjema som dere finner på hjemmesiden. Vi pakker og sender over hele landet.

MILJØMAL AS

Tlf: 994 82 244
post@miljomal.as
www.miljomal.as

Sioo WOOD PROTECTION

Ber om innstramming

Sentralbanksjef Øystein Olsen frykter et boligkrakk. Under sin årlige tale tok han til orde for innstramming: «Sterk vekst i boligpriser og gjeld kan også gjøre det nødvendig for myndighetene å vurdere andre målrettede tiltak for å dempe risikoen knyttet til den høye gjelden hos husholdningene».

Negativ rente

Både Sverige og Danmark har nå negativ styringsrente. Negativ rente betyr at bankkundene må betale for å ha penger i banken. Det skaper risiko for at bankkunder på sikt vil oppbevare pengene selv.

Tilbyr smerte

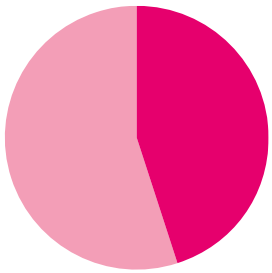
"Mr. Grey har et helt torturkammer av leketøy og instrumenter han kan plage sin partner med. Herr Grå holder seg til mer enkle virkemidler. Han trenger ikke mer enn handlingsregelen."
Kjetil B. Alstadheim i Dagens Næringsliv om sentralbanksjefens årstale. Foto: Harald Pettersen / Statoil ASA .

MÅ KANSKJE SELGE

Fortidsminneforeningen eier åtte av landets flotteste stavkirker, tre klosterruiner og en rekke fredede hus. Men foreningen tjener ikke nok til å drive forsvarlig. Nå vurderer de å stenge flere av kirkene. I verste fall må de selge, skriver Aftenposten.

– Vi trenger midler for å drive fornuftig og forsvarlig. Derfor vurderer vi å stenge Nore, Uvdal og Torpo stavkirker i sommer, alle i Buskerud fylke. Det er de stavkirkene som går med underskudd, sier generalsekretær i Fortidsminneforeningen Ola H. Fjeldheim. På sikt kan det også bli aktuelt å selge eller avhende eiendommer, sier han til avisen.

Fortidsminneforeningen håper at staten kan støtte foreningen med driftsmidler som de gjør med andre museer. Foreningen får i dag midler fra Riksantikvaren til istandsetting av bygningene, vedlikehold blir stort sett utført på dugnad. Foto: Nore stavkirke av Stig Rune Pedersen / Scanstockphoto.



Jordfeil og tørrkoking

46 prosent av alle branner man kjenner årsaken til skyldes elektriske feil og mangler.

Mer skole, mindre kriminalitet

Ungdom som går tre år på videregående er mye sjeldnere kriminelle. Ett år mindre øker sannsynligheten for å havne i fengsel omtrent til det dobbelte, skriver forskning.no.

De aller fleste unge i Norge starter på videregående – godt over 95 prosent. Det er imidlertid en gruppe på 10 – 12 prosent av elevene som slutter før de har gått tre år.

En av ti påsatt

De siste fem årene har det vært brann i 453 skoler og barnehager. Hver tiende av disse brannene er ifølge Norsk brannvernforening påsatt.

Snakk om sparing

I et boligmarked som krever høy egenkapital fra førstegangskjøpere er det ekstra viktig å snakke med barna om sparing, sier forbrukerøkonom Silje Sandmæl til Aftenposten.

Nye sedler

– Det er blitt stadig mer krevende å hindre forfalskning av sedler. Dagens seddelrekke er derfor snart moden for å byttes ut, og arbeidet med en ny er godt i gang, opplyste sentralbanksjef Øystein Olsen i sin årstale nylig. De nye sedlene skal fungere som visittkort for Norge. Norges vestligste punkt, Utvær fyr i Sogn og Fjordane, blir motiv på 50-lappen.

20 prosent av nordmenn som kjøper bolig i Spania gjør dette som en investering, viser en rapport fra Prognosesenteret.

Det er 27 land i EU. Til tross for en rekke felles direktiv og forordninger er rettstilstanden i hvert land ulik.

Lovgivning vedrørende skatt, avgift, arv og byggesaksbehandling varierer mye fra land til land.

Fagbrev sterkt etterspurt

Norge trenger 30 000 faglærte i byggbransjen innen 2025. Ferske tall fra NHOs kompetansebarometer for 2015 viser at behovet for arbeidskraft med fagbrev blir sterkt etterspurt de kommende årene, skriver Aftenposten. Til tross for stor etterspørsel, har søkertall til bygg og anlegg gått ned med 40 prosent siden 2007, og mange elever hopper av underveis. I Oslo er tallene enda lavere – her er antallet søkere halvert siden 2008.

– Bransjen og utdanningen sliter med et litt dårlig rykte. Svart arbeid og useriøse aktører får mye oppmerksomhet i mediene, og når foreldre gir råd til barn som skal velge retning er det lett å tenke at «jeg vil ikke at mine barn skal ende i den bransjen», sier lærer ved Nesbru videregående skole Jan Eirik Trudvang til avisen. Der kan nedgangen i søkertall føre til at to av tre klasser forsvinner neste år. Foto: Gualtiero Boffi / Scanstockphoto.

Humlearter i fare

Som følge av klimaendringene står halvparten av europeiske humleartar i fare for å dø ut, viser en ny klimarapport. Og nedgangen i antall humler kan få stor betydning for matproduksjonen.

– Humler er en artsgruppe som er svært sårbare for klimaendringer, siden de stort sett er tilpasset et kaldare klima, forteller seniorforsker Frode Ødegaard ved Norsk institutt for naturforsking, NINA. Han råder vanlige folk til å slå deler av plenen bare en gang i året. Økt tilgang på mat er bra for humlene og kan motvirke tendensen. I tillegg er det viktig å unngå sprøytemidler.
Foto (kløverhumle):
Frode Ødegaard / NINA

Oslo kommune

Kikkut.no Foto: Calle Hurtig/Studio Illegal

Alle partiene er enige:
VI GÅR SAMMEN OM EN REN BY!

Alle er enige om at en ren by er en trivelig by. Et godt sted å være for alle.
Men det krever at hver og en av oss tar ansvar. Vi i kommunen skal gjøre vårt, nå håper vi du vil engasjere deg.

Torsdag 16. april er den store Ruskendagen. Da går startskuddet for årets Ruskenaksjoner, og det markerer vi med underholdning og moro i Spikersuppa på Karl Johan. Bli kjent med Rusken og se hvordan du kan være med og skape en enda triveligere og mer miljøvennlig by!

Start din egen dugnad og les mer om Ruskendagen på rusken.no

Rusken

BETRAKTNINGER FRA SOFA-KROKEN

JOURNALIST
DAG ERIK KONGSLIE

Det er bare å innrømme det. Tv'en er og blir stuens midtpunkt flere kvelder i uka. Stuens maktsentrum, stuens sjel og stuens vindu ut mot den virkelige verden. Der tv'en spiller hovedrollen har sofaen en særdeles viktig birolle. I disse dager har jeg hatt moro av å se på NRKs feelgoodserie som heter nettopp «Sofa». Her kommer vi tett innpå flere familier og deres tv-hverdag. Helt ufiltrert, men selvfølgelig noe redigert. Så flirer vi og ler av hva de ser på, hvordan de ser det og hvordan de har det. Men vi aksepterer forskjellene og koser oss med at folk er søte og joviale. Så hvordan ville dette sett ut hos meg, da. Jeg som flirer og humrer, himler og uffer meg over disse menneskene som sitter i sofaen og ser på TV. Min tv-hverdag er etter nærmere ettertanke også nokså nitrist. Den er rett og slett full av kompromisser. Alternativet er at min kone og jeg ser tv i hver vår stue, i hver vår sofa og på hver vår tv. Det ville vært en fallitterklæring for ekteskapet. Så vi finner ting som passer til begge. Firestjerners middag – den er spiselig for alle parter. Vi ser på boligjakten fordi vi har bolig, og vi godter oss over å se hva folk er villige til å betale for å bo på rett plass. Nyhetene og sporten – intelligensen må heves etter alle disse hjernedøde programmene. Men nyhetene ble så seriøst. Da redder Paradise Hotel dagen. Gud bedre så smart jeg føler meg når jeg ser disse menneskene gjøre seg til latter for hele Norge på tv-skjermen. At det finnes nok slike mennesker i dette landet til å fylle flere sesonger er nesten ikke til å tro. Jeg kjenner intelligensen stige minutt for minutt med tv-ruta. Jeg sitter formelig og kaster stein mot synderne i Mexicos sommersol. Men vent nå litt. Hva det jeg driver med? Her må jeg ta ett skritt tilbake og se meg selv fra en annen vinkel. Du har det som meg du også. Du er ikke noe bedre. Kanskje er du verre?! Vi sitter altså i en sofa og ser på noen som sitter i en sofa og ser på TV. Hørte jeg noen rope glasshus?

> Jeg kjenner intelligensen stige minutt for minutt med tv-ruta.

Journalist Dag Erik Kongslie
dek@huseierne.no

Gode opplevelser med Superbredbånd

Bytt til oss i dag og få spesialpris.
Ta kontakt så gir vi deg et godt tilbud :)

Spesialpris for HL-medlemmer

07900
homenet.no

HomeNet

RISSKOV BILFERIE

Så billig, at du ikke har råd til å bli hjemme

VILLE PRISER!

Besøk Hotell Atlantis med vakker beliggenhet ca. 50 meter fra Timmendorfer Strand og 150 meter fra sentrum av badebyen med innbydende utendørs cafeer og butikker.

| Østersjøkysten

Sommerferie ved havet

Hotel Atlantis ★★★

- 3 x overnattinger
- 3 x frokostbuffé
- 3 x 3-retters meny
- Adgang til pool & dampbad
- Gratis parkering

SPAR OPP TIL 896,-

1.449,-

Miljøtillegg 3 EUR / døgn

Ankomst: 02.04.15 - 18.12.15 | Sesongtillegg fra kr. 114 / døgn

Dronninglund ligger midt i Østvendsyssels praktfulle natur med nærliggende fine opplevelser. Kort vei til fine strender og flere av Nordjyllands spenne byer. 30min fra Fredrikshavn

| Jylland

Ferie nær Skagen

Dronninglund Hotel ★★★

- 2 x overnatting
- 2 x frokostbuffé
- 2 x 3-retters meny/buffé
- 2 x kaffe med søtt
- 2 x drink før middag

SPAR OPP TIL 1.130,-

549,-

Miljøtillegg 45 DKK / døgn

Ankomst: Inntil 30.12.15 | Sesongtillegg fra kr. 60 / døgn

I det berømte Bad Doberan er du nær havet, kultur og natur. Dra på utflukter og nyt den tyske østersjøkysten har å by på. Kjent blant prominente gjester helt tilbake til 1700

| Østersjøkysten | Bestill innen 31.05

15km vest for Rostock

Hotel Friedrich Franz Palais ★★★

- 3 x overnatting m. frokostbuffé
- 2 x 3-retters meny
- 1 x candle light dinner
- 1 glass prosecco
- 1 fl. sekt + 1 x fruktkurv

SPAR OPP TIL 784,-

1.389,-

Miljøtillegg 1-2 EUR / døgn

Ankomst: Inntil 27.06.15 | Sesongtillegg fra kr. 37 / døgn

Bohusgården er et vakkert og moderne hotell med en eksklusiv velvære avd. Byfjorden har også et fint tur-område som gjør hotellet en ekte perle.

| Götaland | Bestill innen 16.06

SPA hotell med utsikt

Bohusgården ★★★★

Bohusgården er et vakkert og moderne hotell med en stor og eksklusiv velvære-og spa-avdeling. Byfjorden har også et spektakulært promenade område som gjør hotellet til en ekte perle

- 2 x overnattinger
- 2 x frokostbuffé
- Gratis entré til SPA avdelingen
- Gratis internett
- Gratis parkering

KJEMPETILBUD

929,-

Ankomst fredag inntil 12.06.15

Utsikt over Oslofjorden, kun 20 minutter fra Oslo sentrum. Nære til havet, masser av shoppingsteder og det kjente Sandvika Storsenter ligger kun 10 minutter unna.

| Østnorge

Kjent for sin gode mat

Quality Hotel Leangkollen ★★★★

- 2 overnattinger
- 2 x frokostbuffé
- 1 x 3-retters meny/buffé
- Gratis internett
- Gratis parkering

SPAR OPP TIL 640,-

1.259,-

Ankomst: Inntil 31.12.15 | Sesongtillegg fra kr. 100 / døgn

RISSKOV BILFERIE

Ring & hør nærmere • Åpent hverdager 9-17.

www.risskov.no **32 82 90 00**

Gjelder for alle Risskov Bilferies opphold: • Prisen er pr. person i dbl. vær. • Gode barnerabatter • Mulighet for flere dager • Ekspedisjonsgebyr fra kr. 59,-

VÅRTILBUD!

Oppgi kode: **BOLIG**

Rica Havna ligger på Tjøme i Vestfold og mange mener det er det ideelle stedet i en flott skjærgård som gir deg følelsen av ferie og avkobling.

| Sør Norge

Skjærgårdsidyll i Tjøme

Rica Havna ★★★★

- 2 x overnattinger
- 2 x frokostbuffet
- Adgang til wellness og fitness
- Svømmebasseng
- Gratis parkering & internett

SPAR OPP TIL 425,-

999,-

Ankomst: Inntil 28.08.14

...Bilferie til lavpris

Risskov tilbyr:

- Ledende europeisk arrangør innen bilferie
- 700 hotell i over 15 land
- Høy kvalitet til lav pris
- Personlig service ved vårt kundesenter
- Eksistert siden 1991

Vi har hatt kjempesuksess i Norge igjennom vårt første driftsår. Gjestene våres kommer tilbake gjentatte ganger grunnet gleden over kvalitet til lavpris.

Vegard Knudsen
Country Manager

Vi har meget gode priser på halv pensjon og bed & breakfast. Så er det opp til deg hva som passer dere best.

Vi i Risskov tilbyr deg og familien en fantastisk fl ott ferie til en pris så billig at du ikke har råd til å bli hjemme.

Ring oss nå eller besøk vår hjemmeside.

Besøk den fasinerende byen Göteborg. Her er det virkelig noe for enhver smak, uansett om dere ønsker å besøke fornøyelsesparken Liseberg, butikker, museer eller restauranter.

| Gøteborg

Sentralt i Göteborg

Grand Hotel Opera ★★★★

- 2 x overnattinger
- 2 x frokostbuffé
- 1 x adgang til wellness
- Gratis internett
- Sentral beliggenhet

KJEMPETILBUD

1.299,-

Ankomst: Inntil 27.02.16

Det er mindre enn 500 meter til Rådhusplassen & Tivoli, og et godt utgangspunktet for å oppdage Københavns fargerike, sjarmerende og pulserende byliv.

| København

I sentrum av København

Grand Hotel ★★★★

- 2 x overnattinger
- 2 x frokostbuffé
- Cava & snack på rom.ved ank.
- 15% rabatt på Friscati Resto
- Gratis internett

SPAR OPP TIL 789,-

1.049,-

Ankomst: Inntil 29.12.15. Sesongtillegg fra kr. 60 / døgn.

Et perfekt weekendopphold, i nærheten av Oslo, men likevel full ferieføelse med Norges fantastiske skjærgård og severdigheter fra Vikingetiden.

| Østnorge

Slapp av midt i Tønsberg

Quality Hotel Tønsberg ★★★★★

Tønsberg er kjent sin koselige brygge, Slottsfjellet, skjærgården og vikinghistorien. Dette er en typisk norsk kystby med en nydelig beliggenhet mellom Oslo og Sørlandet

- 2 x overnattinger
- 2 x frokostbuffé
- 1 x 2-retters middag m. kaffe
- Utendørs basseng om sommeren
- Gratis internett

SPAR OPP TIL 414,-

1.299,-

Ankomst: Inntil 30.12.15

Ring & hør nærmere • Åpent hverdager 9-17.

www.risskov.no **32 82 90 00**

Spar ift. hotellets egen pris • Forbehold om utsolgte datoer • Evt. miljøtillegg betales på hotellet • Reisearrangør: Risskov Autoferien AG

RISSKOV BILFERIE

Styrer med tungt ansvar

Ikke alle vil sitte i borettslagstyret, men føler seg tvunget. Sjokket kan bli voldsomt når man blir klar over hvilket tungt ansvar som hviler på de frivilliges skuldre.

TEKST: **DAG ERIK KONGSLIE OG RIKKE ÅSERUD**

Det var kanskje ikke helt frivillig. Du rakte opp hånden på generalforsamling. Plutselig var du valgt inn i styret i boligsammenslutningen du er en del av. Spørsmålet er; var du egentlig klar over hva du bega deg ut på?

– Vi opplever at folk får direkte sjokk når de blir oppmerksomme på hvilket ansvar de faktisk sitter med. Folk er overhodet ikke forberedt, sier advokat Anders Leisner i Huseiernes Landsforbund (HL).

På Rundtom i Asker bor Elisabeth Knutsen. Hun sitter i sitt tredje borettslagstyre. Det har alltid vært frivillig. Faktisk ønsker hun å ha styreverv. At hun kan bli personlig erstatningsansvarlig var hun derimot ikke klar over. Styreansvaret er et personlig ansvar, det vil si at du for eksempel står erstatningsansvarlig med din personlige formue for feil du gjør.

– Jeg har tenkt som så: Hvilken bedre måte har jeg til å påvirke boområdet mitt enn å sitte i styret?

ANSVAR: - Man føler et visst ansvar for å gjøre små og store ting som er viktig for fellesskapet. Man føler et ansvar for at ting blir gjort, sier Elisabeth Knutsen.

Advokat Anders Leisner

At jeg kan bli sittende igjen med et personlig erstatningsansvar høres naturligvis skremmende ut. Dette er en jobb jeg ønsker å ha, fordi da kan jeg få borettslaget til å prioritere saker jeg er opptatt av. De fleste virker veldig fornøyde med at noen, for eksempel jeg, tar slike verv frivillig. Da føler nok mange at de slipper billig unna, sier Knutsen.

Styreskole

For Knutsen innebærer styrejobben å tak i små og store ting som må gjøres i sameiet. På Rundtom har det blitt sånn at de tillitsvalgte representerer hver sin del av sameiet.

– Vi bor i seksjoner som er spredt litt rundt. Jeg representerer i dag min seksjon og holder ting i orden her. Vi kommuniserer med de andre beboerne på tavlen ved garasjene, jeg sørger for å bestille grus når det er for lite i gruskassen og jeg organiserer liste for når det må måkes og hakkes is rundt postkasser, fellestrapp og rundt søppelkassene, sier Knutsen.

Knutsen er ikke alene om ikke å vite hva det faktisk innebærer å sitte i et styre. Flere ganger i året kurser Huseiernes Landsforbund sine medlemmer i styrearbeid. Kurset kalles «Styreskolen».

– På styreskolen opplever vi at folk får sjokk når de hører hvor mye ansvar et styre har. Men det er viktig å vite om de forpliktelsene som følger vervet, sier advokat Anders Leisner i HL. – Derfor er dette et sentralt og viktig punkt tidlig i kurset. Det er like greit folk får vite det med en gang. Du har stort ansvar, men vår jobb er å gi deg arbeidsverktøyet du trenger for å minske sjansene for at du havner i kinkige situasjoner fordi du har styreansvar, sier han.

Styreskolen er et tilbud til alle HLs medlemmer. Det er et kurs over to kvelder som tar for seg alle aspekter ved å sitte i et borettslagstyre eller sameiestyre.

Sameier og borettslag

Ifølge tall fra Norske Boligbyggelag (NBBL) er rundt 450 000 boliger i Norge del av et borettslag. Det er ca. 10 000 boligselskap. Boligbyggelagene kan ikke være representert i et styre. Derfor er det viktig at frivillige melder seg.

– Boligbyggelaget burde ikke ta på seg styreansvar. Det kan oppstå situasjoner hvor det er uklokt å være forretningsfører og styrerepresentant. Det blir bukken og havresekken, sier avdelingsdirektør Henning Lauridsen i NBBL.

Byggelagene kan ikke være ansvarlige. Et byggelag er i praksis kun en leverandør av varer og tjenester til borettslaget. Det er styret som skal ha ansvaret og som skal ta avgjørelser, og dette må være beboerne. I blant opplever Lauridsen at det i generalforsamlinger kan være liten vilje til å sitte i styret. Dette forandrer seg fort når kostnadene for å leie inn eksterne styrer blir presentert.

– Dette er forferdelig dyrt. Advokater tar mye penger, gjerne et par tusen kroner timen for slikt arbeid, men det er ikke uvanlig at det leies inn advokat for å ta selve styreledervervet. Deretter fyller beboerne resten av rollene i styret, forteller han.

Norges største boligforvalter, OBOS, forvalter i dag mer enn hver tredje bolig i Oslo. Gjennom fusjoner med boligbyggelag i andre deler av Norge, blir de også større utenfor hovedstaden.

– OBOS leverer mange produkter og tjenester som boligselskaper benytter. Blant annet kan vi tilby lån, forsikring, vaktmestertjenester, juridisk bistand og tekniske tjenester. Mange er nok ikke helt klar over hva slags rolle boligselskapene har. Men å sitte i styrer er ikke en av dem, sier kommunikasjonsdirektør Åge Pettersen i OBOS.

I HL er 4 000 av vel 212 000 medlemmer styrer i sameier og borettslag. Likevel står de for så mye som 20 prosent av henvendelsene til juridisk avdeling.

– Sitter du i et styre bør du altså absolutt søke rådgivning. Gjerne gjennom for eksempel et HL-medlemskap. Å spare på dette kan bli et dyrt etterslep, sier Leisner.

Er seg sitt ansvar ubevisst

Uten rådgivning kan det fort bli både dyrt og ubehagelig. Det har vært tilfeller av rettsrunder mot sittende styrer hvor de har blitt saksøkt for å ikke ha oppfylt sine styreplikter.

– Vi kjenner eksempler fra rettsvesenet der for eksempel en familie saksøkte styret etter at barnet ble sterkt skadet i forbindelse med at brann og rømningsveiene

INTERESSERT: Knutsen mener man må brenne for alt og ikke bare en ting om man vil sitte i et styre.

3

TIPS TIL EN ENKLERE STYREHVERDAG

1

Ha gode rutiner for internkontroll
Begynn hvert styremøte med å besiktige bygningsmassen. Da tar man internkontrollen automatisk.

2

Kommuniser effektivt
Kommuniser godt og effektivt med resten av beboerne. Bruk en hjemmeside eller en oppslagstave.

3

Ikke driv gapestokk
Du har ikke lov til å henge ut andre beboere. Beboerne har ikke krav på å se styrereferater da ting som behandles av styret kan være taushetsbelagt.

PAPIRARBEID: Et styreverv medfører noe kveldsjobbing.

ikke var ivaretatt skikkelig. En annen sak havnet i retten der styret fikk installert automatisk garasjelukker uten den sensoren som gjør at døren stopper hvis noe eller noen kommer under døren. Det kan for eksempel være lekende barn. Så det er stadig noen saker, om enn ikke så veldig mange, sier Anders Leisner i HL.

Elisabeth Knutsen forstår at mange kvier seg. For henne har det alltid vært et bevisst valg.

– Jeg ønsker å ha en stemme annet enn i en generalforsamling. Man har stor påvirkningskraft i forhold til hva som skal gjennomføres i sameiet. Her var jeg opptatt av at mine barn skulle få gode fasiliteter på lekeplassen. Det ble motivasjonen for å være med i dette styret, sier Knutsen.

Lauridsen i NBBL ønsker samtidig å poengtere at man også er fullt klar over at personer i borettslag- og sameiestyrer ikke er profesjonelle. Dette tar retten naturligvis også høyde for.

– Å sitte i et styre er et stort ansvar å ta på seg, også økonomisk. Også i et borettslagsstyre kan du bli økonomisk ansvarlig, selv om retten behandler borettslagsstyrer snillere enn andre styrer. Advokat Henning Lauridsen i NBBL sier det er gode grunner som taler for at borettslagene bør tegne styreansvarsforsikring.

STYRESKOLEN: Geir Engebråten fra Huseiernes Landsforbund kurser medlemmer i styreansvar.

Tungt ansvar

Det er altså et personlig straffe- og erstatningsansvar. Men forutsetningen for å komme i ansvar, rettslig og juridisk, er at du har opptrådt uaktsomt. Når styremedlemmer har handlet etter eget beste skjønn og gjort så godt de har kunnet for å ivareta fellesskapets interesser, skal det mye til for å holde dem erstatningsansvarlige.

– Alle styrer bør ha styreansvarsforsikring. Dette er en livline dersom det skulle oppstå hendelser. Men vær oppmerksom på at de gjerne er beløpsbegrenset, og at et eventuelt erstatningskrav fort kan ligge langt høyere dette, sier Lauridsen i NBBL.

Samtidig som man kan sette bort styreansvaret til andre, kan man også sette bort ansvaret for løpende vedlikehold. For eksempel kan man la et firma ta seg av istappfjerning og overvåkning av isdannelse på tak. Da kan du ved en eventuell sak gå tilbake på dette firmaet, dersom du blir saksøkt, og kreve erstatning av dem.

– Den skadelidende retter kravet mot deg. Da kan du ikke henvise kravet direkte videre. Men i en rettssak vil en slik avtale med et firma også vise at du har rutiner på området og at du har tatt ansvaret på alvor. Å ha rutiner tillegges vekt i en rettssak, sier Anders Leisner.

Ha rutiner

Det er altså en del sikkerhetsforskrifter styret har ansvaret for å følge opp. Den kanskje viktigste er brann, men det er også mye annet. Reglene er spredt rundt på alt som direkte berører borettslaget eller sameiet.

– Har du lekeapparater, har du ett sett

regler å forholde deg til. Har du vaktmester, har du et annet sett regler for ham – og HMS-rutinene skal sørge for at disse reglene overholdes. Et godt tips er å ha god internkontroll, forteller kursansvarlig Geir Engebråten i HL.

Engebråten kurser HL-medlemmer i tre forskjellige kurs som handler om å sitte i styrer og det å bo i borettslag eller sameie. Han opplever at mange styrer ikke har internkontroll. Internkontroll er tiltak som skal sikre at borettslag, sameier og velforeninger organiserer virksomheten sin i samsvar med helse-, miljø- og sikkerhetslovgivningen. Hensikten er at sikkerheten skal være så god som mulig, slik at beboerne er trygge i sine nærområder.

– Styret i et borettslag, sameie eller vel skal kartlegge hvilke ulykker som kan inntreffe, og sørge for å gjennomføre tiltak som hindrer at disse ulykkene skjer. Slike tiltak kan for eksempel være at fellesarealene er ryddige og godt vedlikeholdt, at brann- og el-sikkerheten i bygningene er ivaretatt på en forskriftsmessig måte, sier Engebråten.

Han mener den største feilen som gjøres med hensyn til internkontroll, er at man har for dårlige rutiner og får lite systematisk tilnærming til hvordan den skal gjennomføres.

– Når jeg nevner internkontroll på våre kurs, hører jeg ofte at man ser på gjennomføringen som et problem. Gjennomføringen er egentlig ganske enkel. Sett av tid i forkant av styremøter til å gå gjennom alle punktene i internkontrollen. Da har man unnagjort det i samme slengen. Det er faktisk ikke vanskeligere enn det, sier Engebråten.

Hedres den som hedres bør

Elisabeth Knutsen er ingen førstereis som styremedlem. Dette er det tredje styret hun sitter i. Knutsen er opptatt av at man ikke bare bør brenne for en enkelt sak, men man må også ønske å jobbe med andre styresaker, og rik blir man ikke.

– Jeg har tidligere både vært økonomiansvarlig og styreleder. Jeg har sittet i styret alle steder jeg har bodd. Det er

faktisk bare nå, det siste året, jeg kun er varamedlem. De to første årene jeg bodde her var jeg styremedlem. Jeg har en genuin interesse av å være med å påvirke. De som gjør dette må ha en annen motivasjon enn penger. Jeg får ikke utbetalt mer enn 6 000 kroner i året, så det er ikke lønna som inspirerer meg, sier hun.

Knutsen opplever at naboer stort sett er veldig takknemlige og positive til jobben hun gjør. Alle har en oppfatning om at det er en jobb de selv slipper unna.

– Man får ikke akkurat daglige tilbakemeldinger om at man gjør en fantastisk jobb. Det gjør man ikke. Jeg tror det er bedre å innta en holdning om at så lenge man ikke hører noe fra de andre beboerne så gjør man en tålelig bra jobb. Intet nytt er godt nytt. Det er jo stort sett når noen er misfornøyde med noe at man får tilbakemeldinger, og kanskje litt kjeft, sier Knutsen.

Anders Leisner mener de som ikke sitter i styrer bør være takknemlige for jobben som gjøres.

– Styreverv innebærer i det hele tatt mye arbeid og ansvar, og det er i hvert fall ingen grunn til at det skal gjøres gratis. Jeg har selv sittet i styret der hvor jeg bor, og det er stort sett bare kjeft å få. Det gjør ingen ting om folk er litt bevisste på at de som tar jobben faktisk fortjener takk for det. *dek@huseierne.no*

TRIVES: Knutsen trives godt med styrerollen. – Jeg ønsker å ha en stemme og liker å ha orden rundt meg, sier Knutsen.

FAKTA //
BORETTSLAG OG SAMEIE – HVA ER HVA?

BORETTSLAG:

- Et andelslag med formål å gi andelseierne bruksrett til en egen bolig i lagets eiendom. En borettsandel gir bruksrett til en av lagets boliger. Uttrykket andels- og borettslag brukes om hverandre, men disse to er altså det samme. Boligmassen eies altså av borettslaget og du må forholde deg til vedtekter og ordensregler.

- Den som eier en borettslagandel plikter selv å bo i leiligheten. Andelen kan ikke kjøpes som investeringsobjekt for å leies ut, og kan i hovedsak bare eies av fysiske personer.

- Et borettslag kan pantsette hele eiendommen og ta opp et samlet lån. Dette blir fordelt som andel av fellesgjeld hos den enkelte andelshaver. Merk deg at et borettslag kan gå konkurs hvis borettslaget ikke klarer å betjene gjelden sin.

- Ved salg av borettslagsleiligheter må man alltid se på andelen av fellesgjelden for å få et riktig bilde av hva leiligheten egentlig koster.

- Innvendig oppussing er tillatt, mens utvendig oppussing krever samtykke fra styret.

EIERSEKSJONSSAMEIE:

- Foreligger der flere eier en bygning på en tomt sammen, og hver av eierne har enerett til bruk av en seksjon i bygningen. En andel i et eierseksjonssameie kalles for en eierseksjon.

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

- Fordelen med en selveierbolig er at man eier boligen selv. Det betyr at du kan selge, kjøpe og leie ut som du vil.

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

mesterfarge

VELG TRYGT OG SERIØST

Mesterfarge er Norges største gruppering av **Malermestere** med 180 medlemmer over hele landet. Våre medlemmer garanterer kvalitet, skriftlige avtaler og god oppfølging.

Huseiernes Landsforbund anbefaler Mesterfarge

800 33 055 **www.mesterfarge.no**

createurene.no

Når ble taket sjekket sist?

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

Vi gjør en befaring av taket ditt – uten forpliktelser!

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

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

NORTEKK A·S

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

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

Flere utenlandske studenter

Nesten 24 000 internasjonale studenter fant veien til Norge forrige studieår. Det er ny toppnotering, og en økning på over åtte prosent fra året før skriver Utdanning. Det er særlig antall europeiske studenter som øker. 2 200 av dem kommer fra Sverige.

Jeg skal aldri reise til Paris, for man skal ikke oppsøke fine ting i all sin trivialitet, virkelighet er for sosionomer.

ARILD ABRAHAMSEN I JOURNALISTEN.NO

BRUKER EIENDOM TIL HVITVASKING

Stadig oftere bruker kriminelle fast eiendom til å få utbytte fra kriminell virksomhet inn i den legale økonomien, skriver Eiendomsmegleren. Eiendomsmeglere har plikt til å rapportere mistanke om hvitvasking, men det er ikke alltid like lett for en eiendomsmegler å oppdage mulige hvitvaskingssituasjoner påpeker fagansvarlig i DNB Meglerservice, Monica Steene. Spørsmål megler må stille seg er hvilke kunder har en høyere risiko enn andre, hvilke oppdrag er mer risikoutsatt enn andre og hvilke transaksjoner er mest utsatt? Foto: Knut Ekanger / Scanstockphoto

Hus&Bolig retter

I forrige nummer skrev Hus & Bolig at den nye boligsalgsrapporten krever Veritas-godkjent takstmann. Dette stemmer ikke. Det er ikke krav om at takstmannen må ha veritasgodkjenning for å fylle ut den nye tekniske tilstandsrapporten som skal være standard ved boligsalg.

HUShjelp

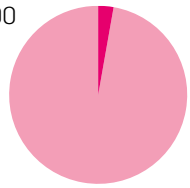
Har du arvet, kjøpt eller ønsker å kjøpe et gammelt hus og trenger noen gode råd i den vanskelige startfasen? Da er HJELPEN like om hjørnet. Rundt 1. april er den nye boken "Hus hjelpen" fra Else "Sprossa" Rønnevig klar.

Her finner du 60 sider med tettpakket informasjon, skriver Rønnevig på Facebooksiden sin.

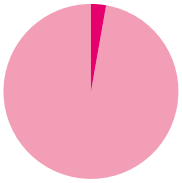
Forventer bedre overflate

Praksis viser at overflatebehandlingen i nye leilighets- og boligprosjekter ikke er mer påkostet selv om kvadratmeterprisen ved kjøp er svært høy. Det er de samme overflatene enten boligen koster 10 000 eller 50 000 kroner pr. kvadratmeter, skriver Maleren. Det er årsaken til mange konflikter. Totalinntrykket lever ikke opp til kjøpers forventninger.

I Norge er det registrert over 300 000 bygninger som er fra før 1900. Ca. 6 000 er fredet.



Økte kostnader



Fra februar 2014 til februar 2015 økte kostnadene for bygging av eneboliger i tre med 3,4 prosent. Kilde: SSB.

Fugler i pipa

Mange fugler velger piper når de skal stifte bo og bygge rede. Å fjerne fuglereder i skorstein kan være både en tung og tidkrevende jobb, skriver Miljø & Brann. Vil du unngå problemet, kan du montere en rist på toppen av skorsteinen. Bruk gjerne maken til stekeristen du har i komfyrer. Foto: Micha Klootwijk / Scanstockphoto.

Forurensende lys

Stearinlys er koselig. Men overdreven bruk kan gi dårlig inneluft – faktisk på nivå med moderat røyking inne eller med uteluften i svært forurensede byer, melder Folkehelseinstituttet. Når stearinlys brenner vil en del av stearinet forbrenne ufullstendig, og man vil få økte nivåer av ultrafine partikler i omgivelsene. Foto: Magdalena Iordache / Scanstockphoto.

ROT i det blå

I Sundvolden-erklæringen lovet regjeringen å utrede gevinster og konsekvenser av et ROT-fradrag. Et slikt skattefradrag skulle blant annet redusere omfanget av svart arbeid. Nå sier regjeringen at de har bedre virkemidler, og at et eventuelt ROT-fradrag indirekte vil ha negative konsekvenser for andre bransjer og næringer. Foto: Scanstockphoto.

> Ønsker vi en utvikling hvor store deler av malerbransjen er styrt av albansk mafia, som den er i Oslo?
>
> **RUNE BÅRD HANSEN, AVTROPPENDE POLITIMESTER I VESTFOLD**

ALBANSK MALERMAFIA

Politimesteren i Vestfold hevder albansk mafia styrer store deler av malerbransjen i hovedstaden.

– Politiet og Arbeidstilsynet må plage de kriminelle med alle lovlige midler og en offensiv og uredd holdning, og ikke nølende og med redselen for klager som rettesnor, sa Rune Bård Hansen ifølge Maleren da han møtte byggenæringen i Vestfold nylig. For å få bukt med illegal virksomhet er det viktig å gripe fatt i blant annet manglende byggkort på arbeidsplassen, manglende stillas og sikring og andre HMS-brudd. Det ene regelbruddet henger gjerne sammen med det andre, mener han.

Kriminaliteten i malerbransjen rammer nå også rekrutteringen. Over halvparten av malerbedriftene sliter med å få tak i kvalifiserte fagarbeidere, og ungdom vil heller ikke bli lærlinger. Illustrasjonsfoto: Dmitry Kalinovsky / Scanstockphoto.

Hverdagskatedraler

På Osterøy og bygdene rundt har det vært tradisjon å kle vegger på løer med flettverk av einer – eller brakje som man sier lokalt. Fortidsvern kaller løene Hordalands "kvardagskatedralar". Materialet er varig og gratis. Kledningen gir gjennomtrekk og er derfor ypperlig i et fuktig og vått vestlandsklima. Foto: Frode Inge Helland / Wikipedia.

Unngå ubehaglige overraskelser – ring Skatte**hjelp**telefonen først

Unngå feil og ekstraarbeid - meld deg inn i Skattebetalerforeningen og få 60 minutter juridisk bistand fra noen av Norges fremste skatteeksperter. Er du leder for en mindre bedrift vil dette som regel dekke hele ditt behov for bistand. Tjenesten avregnes minutt for minutt, og har du forberedt dine spørsmål godt tar en typisk konsultasjon kun 5 til 10 minutter. Spar tid og penger med Skattehjelptelefonen.

Meld deg inn i Skattebetalerforeningen for kun kr 1900,- www.skatt.no

SKATTEBETALER FORENINGEN

Brenner for bevaring

Klima- og miljøminister Tine Sundtofts hjerte banker for den gamle trehusbebyggelsen i Norge. Her ligger mye av Norges identitet, mener ministeren fra Lillesand.

TEKST: **RIKKE ÅSERUD** ILLUSTRASJON: **HERB**

– Vi fikk vel alle en støkk med Lærdalsbrannen i fjor vinter. Den minnet oss om hvor sårbar trehusbebyggelsen her i landet er. Vi har mye av den, særlig langs kysten, og jeg er selv fra en by med mye identitet tilknyttet trehusene. Hvordan ville Norge sett ut uten dem? Brann gjør uopprettelig skade. Dette er bakgrunnen for at vi i statsbudsjettet for 2015 gir 20 millioner ekstra til brannforebyggende tiltak for gammel trehusbebyggelse.

Og dere passer på at pengene anvendes godt?

– Kommunene er hovedansvarlige her, men de statlige midlene forutsetter jo blant annet gode brannsikringsplaner, så ja, da, vi følger med. Det som er viktig er å få til et godt samarbeid mellom kommunene, grunneierne og riksantikvaren.

Du er selv vokst opp i et hus fra 1600-tallet?

– Ja, men nå bor jeg og familien i en bygning i Lillesand fra 1912. Opprinnelig sto det et eldre trehus her, men det brant og da det ble bygget opp igjen i 1912, ble det bygget i mur.

Hvilke erfaringer har du med utfordringene ved å bo i eldre bolig, når det kommer til energieffektivitet og så videre?

– Alle som har satt sine ben i gamle hus vet at de har helt andre utfordringer enn nye. Men i dag bor vi i andre etasje, og leiligheten ligger lunt til i bygningen, med bare én yttervegg, så vi har sluppet å tenke på etterisolering, varmepumpe og lignende.

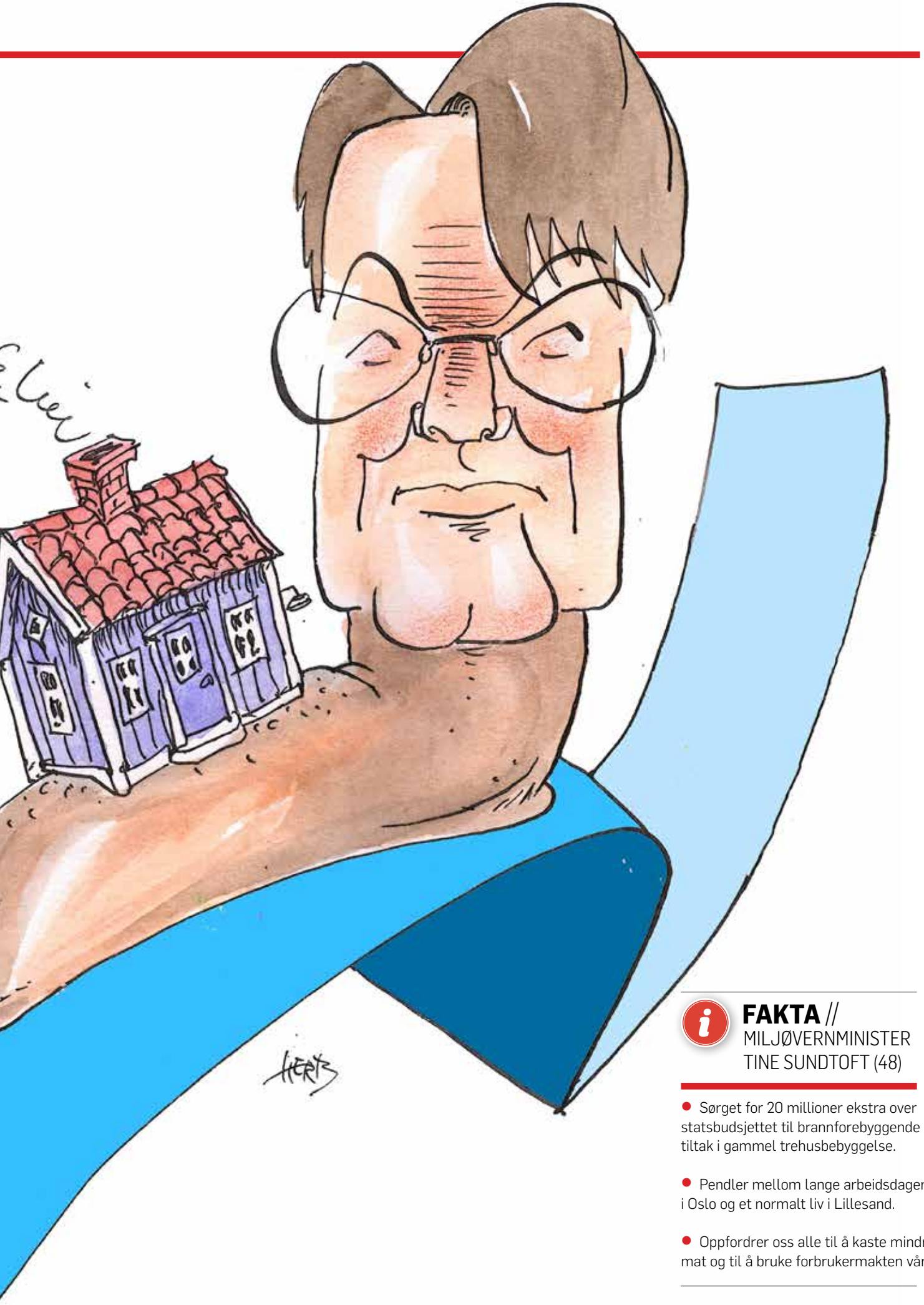
> Når vi nå skal omstille oss til å bli et lavutslippssamfunn krever det endringer på så mange områder at vi er helt avhengige av å samhandle.

Etterisolering, varmepumper, rentbrennende ovner – det som handler om energibruk i boliger sorterer under olje- og energidepartementets ansvarsområde. Burde ikke heller disse tingene ligget på ditt bord?

– Her har vi et tett samarbeid mellom departementene. Jeg hadde for eksempel en viktig pådriverrolle for den styrkingen av Enovas tilskuddsordning for enøktiltak i hjemmet vi har fått fra 2015. Men slik er det med mange ting: Jeg må hele tiden samarbeide tett med andre statsråder og departementer. Når vi nå skal omstille oss til å bli et lavutslippssamfunn krever det endringer på så mange områder at vi er helt avhengige av å samhandle.

Du har valgt å pendle mellom Lillesand og Oslo, og er svært knyttet til Sørlandet. Men landsdelen kommer dårlig ut på mange statistikker, blant annet over deltagelse i arbeidslivet og likestilling. Hva har gått galt på Sørlandet?

– Noe har gått galt, men noe går også veldig riktig på Sørlandet. Det er en utadrettet landsdel med mye eksport. Når det er sagt, ja, så er det utfordringer med hensyn til likestilling og levekår. Litt av problemet med lav arbeidsdeltagelse tror jeg skyldes at mange av byene ikke har brede nok arbeidsmarkeder. Derfor er det viktig å få bedret kommunikasjonen, slik at du kan bo i



FAKTA // MILJØVERNMINISTER TINE SUNDTOFT (48)

- Sørget for 20 millioner ekstra over statsbudsjettet til brannforebyggende tiltak i gammel trehusbebyggelse.
- Pendler mellom lange arbeidsdager i Oslo og et normalt liv i Lillesand.
- Oppfordrer oss alle til å kaste mindre mat og til å bruke forbrukermakten vår.

Risør og jobbe i Arendal, for eksempel. Nå er en slik utvikling av regionen på trappene – blant annet med planen Agder 2020, der nettopp kommunikasjon er et av hovedsatsningsområdene, i tillegg til klima, kultur, det gode liv og opplæring. Det siste punktet er også viktig. For å hindre frafall i videregående skole, må man sette inn støtet allerede i grunnskolen. Jeg mener vi er godt på vei. Ved å erkjenne at det er problemer kan vi også jobbe målrettet for å løse dem.

Men store byer har også sine problemer, og i vinter har det stadig vært slått alarm om dårlig luftkvalitet i Norges største byer. Hva gjøres med problemet?

– Luftkvaliteten har blitt bedre de siste årene, blant annet på grunn av strengere utslippskrav, høyere avgifter, elbiler, fartsgrenseregulering og så videre. Men mange byer har fortsatt mye svevestøv og nitrogendioksid. De har flere virkemidler de kan bruke for å dempe problemene; rushtidsavgift, bompenger, miljøfartsgrenser, piggdekkavgift og så videre. Byene selv kan regulere disse tingene. Jeg er særlig opptatt av spørsmålet om hvordan vi kan unngå at problemene oppstår, og det er blant annet ved å se areal og transport i sammenheng, det vil si utvikle gode, trivelige byrom hvor transportbehovene er langt mindre.

> Jeg vil oppfordre folk til å tenke før de handler, og når du først har kjøpt noe – finn ut hvordan du kan få brukt det!

Er dette også noen av nøkkelordene for en miljøvennlig byvekst i årene fremover?

– Ja, definitivt. I fremtiden må vi bo og leve på en helt annen måte for å klare å holde utslippene nede. Vi må bygge annerledes; boligene må være ved kollektivknutepunktene og vi må bygge i høyden. Arealplanlegging og kommunikasjon må henge sammen. Dette er sentralt i regjeringens nye statlige planretningslinjer for byene. Trafikkveksten må tas ut i sykling, gåing og kollektivtransport.

Rundt 1,5 millioner mennesker utsettes i dag for betydelig veitrafikkstøy ved eller i boligen. Er støy på ministerens agenda?

– I høyeste grad. Dette er et av de miljøproblemene som rammer flest nordmenn i dag, og handlingsplanen mot støy ble oppdatert av regjeringen i 2014. Noe kan hver enkelt gjøre selv, med etterisolering av boligen, støyskjermer og så videre. Men som med mange av de andre miljøproblemene må vi også her tenke på hvordan vi kan unngå dette i fremtiden. Løsningen blir som nevnt over; å planlegge for kollektivtransport i sammenheng med boligbygging. Flere rolige, grønne lunger er også viktig for å redusere støyplagene i bymiljøer.

Frisk og tørr kjeller

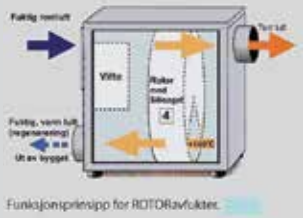
Vi løser ditt fuktproblem med vårt unike Tørt Bygg-system!

Unngå mugg, sopp, råte og kjellerlukt.
Fuktproblemer løses raskt, enkelt og rimelig.

Ta boligen tilbake!

Vi har unike løsninger for rehabilitering av kjellere.
Spør oss om ditt fuktproblem.

- Kjeller
- Krypkjeller
- Boder
- Garasjer
- Leiligheter



Funksjonsprinsipp for ROTORavfuktere.

RADON

Vi løser ditt radonproblem med våre gode løsninger!

Radonproblemet løses raskt, enkelt og rimelig

Vi kan tilby:

- Radonsug
- Radonbrønn
- Ventilering
- Sporfilm
- Digital måling av radon

Vi hjelper deg til en frisk bolig!

tørt bygg

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

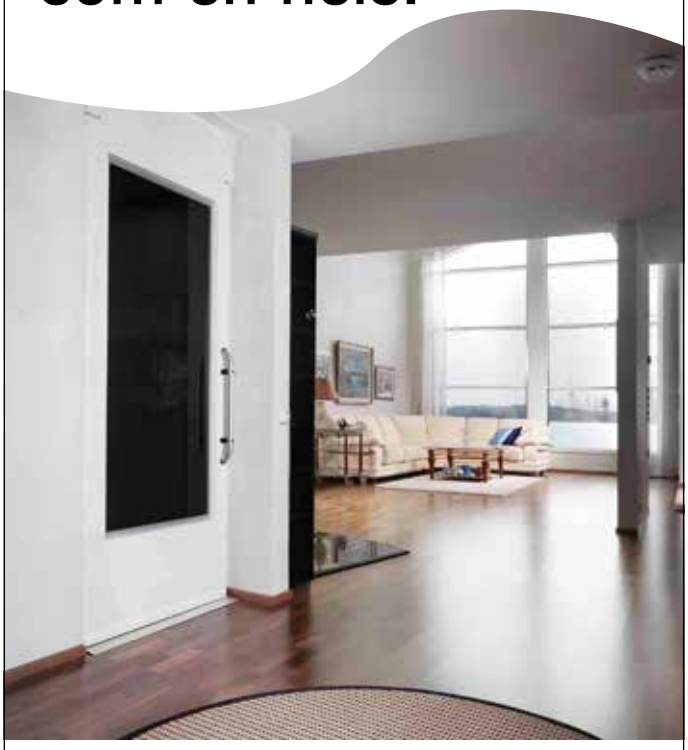
Du er også minister for avfallshåndtering. Vi huseiere sorterer søppel og resirkulerer til den store gullmedaljen – føler vi i hvert fall selv. Hjelper det, egentlig?
– Ja, dette jobbes det bra med over hele Norge. De siste årene har vi heldigvis begynt å se på søppel som en ressurs, og de fleste kommunene har fått gode ordninger for innsamling og resirkulering. Selv Oslo, som i mange år hang litt etter, har nå fått et godt system på plass, der alt går i samme dunken, men hvor avfallet sorteres ved mottaket. Det hver enkelt av oss imidlertid kan bli bedre på, er å redusere mengden avfall, og spesielt matavfallet. Jeg vil oppfordre folk til å tenke før de handler, og når du først har kjøpt noe – finn ut hvordan du kan få brukt det! Her kan hver enkelt av oss gjøre en innsats.

I Hus&Bolig har vi tidligere satt fokus på den kjemiske coctailen vi omgir oss med i hverdagen – det er farlige stoffer i alt fra ungenes regntøy til lakken på stuebordet. Hvordan kan vi redusere mengden farlige stoffer i hverdagen?
– Mange av varene vi handler i butikken kommer fra utlandet. Dermed er det mest effektivt politisk å jobbe med internasjonale regler. EU har det strengeste regelverket i verden på dette området, men Norge jobber, i samarbeid med Sverige og Danmark, stadig for en skjerping av regelverket.

Men kan vi ikke bare helt enkelt forby de farlige stoffene?
– Gjennom EU og handelsavtaler har Norge begrenset handlingsrom på dette området. Vi får ikke stoppet alt ved grensa, og det er heller ikke ønskelig. Men også her vil jeg påpeke at hver og en av oss har et ansvar: Se etter miljømerker når du handler og sjekk produktene før du kjøper dem. Nettsider som erdetfarlig.no er gode hjelpemidler. Forbrukermakten er stor og viktig. Den kan hver enkelt av oss benytte oss av.

Norge gror igjen: Hytter og hus som før hadde utsikt, ligger nå midt i skogen. Hvordan kan vi ivareta landskapet på best mulig måte?
– Det overordnede ansvaret for jordbrukets kulturlandskap ligger hos landbruks- og matdepartementet. Klima- og miljøverndepartementet jobber med noen utvalgte kulturlandskap som har store natur- og kulturhistoriske verdier. Disse landskapene får blant annet tilskudd til skjøtsel. Det er imidlertid slik at noe må hver enkelt grunneier gjøre selv, også. Storsamfunnet kan ikke løse alt for alle til enhver tid. Landskapene våre har alltid vært i endring avhengig av bruk og utviklingen for øvrig. Noen ting må vi kanskje bare godta at endrer seg i takt med samfunnsutviklingen.

Ser ut som en heis, og brukes som en heis!



Våre lekre løfteplattformer i sjakt fungerer nærmest som en vanlig heis. Du blir enkelt og sikkert bragt til ønsket etasje. Forskjellen er at de er enkle å installere, krever få bygningsmessige forandringer og er svært brukervennlige og driftsikre.

Og ikke minst, prisen er også betydelig lavere enn for en tradisjonell heis.

Mer informasjon finner du på tk-encasa.no

ThyssenKrupp Encasa
Life in motion.

ThyssenKrupp

Tlf. 21 97 97 00 • tk-encasa.no • post@tk-encasa.no

SMARTE STRØMMÅLERE

Den 22.02.2013 mottok jeg en brosjyre fra Skagerak Nett AS med bl.a. følgende tekst: "Myndighetene har pålagt alle nettselskaper å innføre avansert måle- og styringssystem, forkortet AMS innen 2016. Det betyr at dagens strømmålere skal (min utheving) byttes ut med digitale målere som kommuniserer direkte med nettselskapet."

Etter formuleringen i teksten må dette oppfattes som et påbud, og jeg tok derfor skriftlig kontakt med nettselskapet og ba om et klart svar på følgende spørsmål: "Er dette er et tilbud eller et påbud for meg som privat bruker?". Den 26.02.2013 får jeg følgende svar fra Skagerak Nett AS: "Det er et påbud fra myndighetene." Etter hva jeg har lest kan strålingen fra et smartmeter være opptil 100 ganger sterkere enn fra en mobiltelefon. En boligblokk på f.eks. 96 leiligheter vil da i praksis få minimum 96 strålingspunkter som ikke kan slås av.

Forbrukere i Storbritannia har et legalt valg om de vil installere et "Smart Meter". Har jeg - som forbruker - et legalt valg i Norge? Hvis jeg virkelig ikke har det, er jeg enig med Sveriges tidligere næringsminister Bjørn Rosengren da han sa: "Norge er den siste Sovjet-stat."

Kari M. Wefring

DOBBEL RENOVASJONSAVGIFT

En kommentar til Olav Birkelands innlegg i Hus og Bolig nr.1 2015 om reovasjonsavgift for hytteeiere: Han kommer her med en kritikk av "damen som i nr. 5 syntes det var urettferdig å måtte betale for renovasjonen hun tok med seg hjem". Jeg er enig med damen, sett ut fra at den tiden hun er på hytta, blir det ikke økt renovasjon i "byen". Dette er jo ganske innlysende når en bruker litt av de grå cellene vi har fått utdelt.

OK, alle må jo betale sin del av renovasjonen. Så langt er jeg enig med Olav B., men at vi skal betale hele lønnen til renovajonsfolket på landsbygda hører ikke hjemme noe sted.

Jeg og kona har hatt hytte i Nes kommune siden 1979 og betaler DYRT for å levere det lille vi produserer av søppel. Jeg har regnet ut at vi tilsamme produserer maximum 2 x 3/4 søppelsekk i året, og da har jeg tatt hardt i. Dette må vi betale kr 837 for. Det vil med andre ord si kr 418 pr sekk. Dette regnestykket har jeg tre ganger lagt fram skriftelig for Nes kommune i Hallingdal, med det som resultat at avgiften har gått opp like mange ganger. (Er det lønnen til renovasjons-arbeiderne som har gått opp?)

Her jeg bor betaler vi kr 3 062 pr. år, og sett ut fra at dette gjelder 52 sekker vildet si kr 58,88 pr sekk. Hvor er logikken?

Har vært inne på tanken å ta med søppel vi må betale for på fyllinga her hjemme og kaste det i containeren for hyttefolket. GOD IDÉ?

Henning Bjerke

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.

PIPEHATT / VANNLEKKASJE

I løpet av de 30 årene jeg har bodd i huset har jeg hatt to tilfeller hvor litt sotvann har rent ut av sotluka. Dette har ikke forårsaket skade, bare litt misfarging på muren. For å få slutt på dette bestemte jeg meg for å montere en pipehatt.

Jeg kjøpte og monterte en pipehatt av type Dragon (produsent Helmin AS) i mai 2014. Dette gikk bra helt til november 2014 da en vannlekasje gjennom pipeløpet ødela parketten i spisestue / kjøkken. Vi var på ferie så vår datter og våre naboer måtte sørge for å dekke til pipa. Pipehatten ble fjernet og det har ikke vært lekkasjer etter det.

I ettertid har vi ikke fått noe gehør fra selger og produsent angående å oppheve kjøpet. Jeg er derfor interessert i å høre om andre har lignende erfaringer med denne typen av pipehatt.

Lasse

FORBUD MOT OLJE

Hus og Bolig 1/2015: Medlem Fjellstrand ønsker råd mht varslet forbud mot å bruke fossile energikilder og får mangelfull og tidels irrelevant informasjon.

Det er blir bare forbud mot fossilt brennstoff, biobrennstoff i alle former er fullt tillatt etter år 2020. Den enkle og greieste løsningen er å skifte til bioolje i dette tilfellet, det er enkel sak å bygge om en eksisterende brenner, og få glassfibertanken trykktestet så den kan brukes videre. Glem Enova og tilskuddsordninger, egenandelen blir uansett stor.

En annen sak er at vi som oljepumpende nasjon (vi har ikke "produsert" en dråpe fossil olje) synes det er OK å tjene penger på å selge den, men å bruke den selv – det er fy, det ! Logikk? Den bli uansett brent opp og tilfører atmosfæren klimagasser.

Ragnar Olsen

MYNDIGHETENE HAR SIKKER KUNNSKAP OM RADON

I forrige utgave av Hus & Bolig stiller Huseiernes Landsforbund og professor Thormod Henriksen ved Universitetet i Oslo seg kritiske til dagens regelverk for radon i boliger. De ønsker seg mer forskning på feltet for å få sikrere opplysninger om at dagens regelverk er nødvendig. Professor Henriksen er også kritisk til sammenhengen mellom radon og lungekreft.

Det er et overveldende forskningsmateriale som ligger til grunn når Verdens helseorganisasjon (WHO) og andre internasjonale organisasjoner har konkludert med at radon i inneluft øker risikoen for lungekreft. Radon er faktisk den viktigste årsaken til lungekreft etter røyking, ifølge WHO.

Norge har samme grenseverdi for radon i bolig som de fleste europeiske land har. I Norge har vi i tillegg en lavere tiltaksgrense. Dette er i tråd med WHO som presiserer at en lavere grense kan forsvares ut fra et folkehelseperspektiv. Dessuten kan det nevnes at et nytt EU-direktiv stiller krav til alle EU-land om å ha en nasjonal handlingsplan for radon.

Forskningen som danner grunnlaget for dagens regelverk på radon er ikke gammel, slik det hevdes. Forskningen på radon er omfattende og pågår fremdeles, men de viktigste studiene hittil kom rundt 2005. De internasjonalt fremste forskerne på dette feltet er enige om at man får det riktigste resultatet fra de store befolkningsstudiene. Tre uavhengige store studier viste det samme: Det er en statistisk sikker økning av risikoen for lungekreft for mennesker som bor med en radonkonsentrasjon på 200 Bq/m^3, og risikoen øker med konsentrasjon og eksponeringstid.

Det gir et feil bilde dersom man trekker frem enkeltstudier med metodiske svakheter for å så tvil om helserisikoen fra radon.

Risikoen fra radon øker jo høyere radonnivået er og jo lengre tid man bor med nivået. Størst er radonrisikoen om man røyker i tillegg. Faktisk er risikoen da 25 ganger høyere enn det den er for en aldri-røyker.

De fleste som får lungekreft av radon er røykere eller har røyket tidligere. Men også noen aldri-røykere får hvert år lungekreft av radon, viser nyere forskning.

Radon og lungekreft har vært studert siden 1950-tallet. I 1988 var kunnskapen sikker nok til at FNs kreftforskningsbyrå klassifiserte radon som et kreftfremkallende stoff.

Boligeiere kan selv vurdere og velge om de vil måle radon eller gjøre tiltak i boligen sin. Selv om det er anbefalt, er det ikke pålagt. Unntaket er de som leier ut en bolig til andre. Som leietaker har man ikke de samme mulighetene til å gjøre tiltak mot radon. Derfor er dette utleier sitt ansvar. Å måle radon er lett, men mange opplever det som en utfordring å få hjelp til tiltak. Flere enn Strålevernet kan være med å bidra slik at sikre, robuste og rimelige tiltak for å redusere radon blir lett tilgjengelig.

Seksjonssjef Solveig Dysvik,
Statens strålevern

DUSJ DEG I LUKSUS MED **GROHE RAINSHOWER!**

Med Rainshower® dusjsystem skaper du en luksuriøs SPA-opplevelse hjemme hos deg selv. Dette er en eksklusiv løsning med en Rainshower® hodedusj, Sena hånddusj og Grohtherm 3000 termostat.

Grohe Rainshower® krever montering av en kompetent rørlegger. Kjøp denne dusjen hos en Varme & Bad Rørlegger. De sørger for korrekt montering av produktet. Du får selvsagt dokumentasjon på arbeidet, så har du alt på det tørre.

Medlemmer i Huseiernes Landsforbund får 10% rabatt på alt arbeid utført av en VB Rørlegger. Kontakt din nærmeste VB Rørlegger for mer informasjon.

Finn din lokale rørlegger på vb.no

VB VARME & BAD

VARME & BAD - RØRLEGGERKJEDEN FOR BÅDE PRIVAT- OG BEDRIFTSMARKEDET I HELE NORGE

Vanntett kvalitet!

TRENGER DU **ADVOKATBISTAND?**

Trenger du bistand utover den svartjenesten som er gratis for medlemmer, kan du ta kontakt med en av HLs samarbeidsadvokater. Som medlem får du en halv times gratis bistand, deretter 20 prosent rabatt på advokatens vanlige timesats. Det forutsettes at du i første møte med advokaten sier fra at du er HL-medlem.

ADVOKAT GEIR KRISTOFFERSEN — ØSTFOLD
Fast eiendom, arv, skifte, familiesaker, husleie, erstatning, arbeidsrett, forretningsjuss, alminnelig praksis. Eiendomsmegling.

Bryggeriveien 6, 1607 Fredrikstad.
Tlf.: 69 95 50 40. Fax: 69 95 50 45.
Epost: kristoffersen@advokatf.no
www.advokatf.no

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

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

ADVOKAT TROND SELSAAS — ØSTFOLD
Fast eiendom, skatterett, arv og generasjon-skifte, personskade, forretningssaker, bolig-reklamasjoner.

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@gramselsaas.no

ADVOKATFIRMA ARVESEN & CO DA
v/advokatene Jon Rike og Claus Arvesen — OSLO
Fast eiendom – feil og mangeler ved bolig. Forsikringssaker – erstatning. Borettslag og sameier – forretningsførsel.

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

advokatfirmaet KLOSE ans — OSLO

Tone-Lise L. Klose Wilhelm Klose
advokater med møterett for Høyesterett

Tlf: 22 33 50 70
Epost: post@klose.no
www.klose.no

ADVOKATENE RESEN-FELLIE,
STEIN & BRATBAK v/adv. Tom Bratbak — ØSTFOLD
Fast eiendoms rettsforhold, bolig- og husleierett. Entrepriserett, forsikringsrett, arv/skifte. Alminnelig praksis, eiendomsmegling.

Hovsveien 10, 1831 Askim.
Tlf.: 69 84 42 00. Fax: 69 84 42 01.
Epost: tombratb@frisurf.no

ADVOKAT OLAV CHR. MYHR — OSLO
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: olav@advokatkontoretmyhr.no

ADVOKATFIRMA RÆDER DA
v/advokat Audun L. Bollerud — OSLO
Plan- og bygningsrett, bolig og næringseiendom, borettslag, eierseksjonssameier, entreprise, husleie, mangelskrav og fast eiendom.

Henrik Ibsens gate 100, 0265 OSLO
Tlf.: 23 27 27 14 / 00
Epost: alb@raeder.no

ADVOKATFIRMAET YTTERBØL & Co AS — ØSTFOLD
Fast eiendom, tomtefeste, arv, skifte, familiesaker, husleie, erstatning, sameier/seksjoner, inkasso, alm. praksis.

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

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

Sarpsborg: Tlf: 69 16 18 00.

LANGSETH ADVOKATFIRMA DA — OSLO
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

ADVOKATFIRMAET SELAND DA
v/advokat Stian Wessel — OSLO
- Når skattespørsmål skal løses

Klingenberggt. 7 A, Pb 1938 Vika, 0125 Oslo.
Tlf. 24 13 43 40. Fax 24 13 43 41.
Epost: stian.wessel@seland-law.no
www.seland-law.no

ADVOKATFIRMAET WINSVOLD AS — ØSTFOLD
Reklamasjoner ved eiendomskjøp, byggesaker, kontrakt/oppgjør ved eiendomsoverdragelser, alminnelig praksis, hele Østfold.

Adr. Tuneveien 87, 1712 Grålum (Sarpsborg).
Tlf. 41 56 22 40
Epost: lars@advokat-winsvold.no
www.advokat-winsvold.no

ADVOKATFIRMAET HAAVIND AS
v/advokat Inger-Johanne Lund — OSLO
Bolig- og næringseiendom. Borettslag og sameie. Avhending av boligeiendom, fast eiendoms rettsforhold, entreprise.

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

Advokatannonser fortsetter på side 60.

Flest menn

Den typiske norske hvitsnippforbryter er en 43- år gammel mann. Han får sin dom fem år senere. I snitt er 48 millioner kroner i spill, skriver forskning.no

Beskyttet til 2020

Storbritannia har operert med en opphavsrettsperiode på kun 25 år. Det har ført til en massiv etterspørsel etter høykvalitetsreplika av designmøbler. Fra og med 2020 blir den 70 år.

Kjøp bolig for å bo der og ikke betrakt boligen som et investeringsprosjekt.

SENTRALBANKSJEF ØYSTEIN OLSEN TIL TV2

KVADRATMETERKLUSS: Førstegangskjøperne Philip Dunn Børresen og Tine Kjærgaard er ved godt mot, selv om tiden etter innflytting ikke har blitt helt som de hadde sett for seg.

SPRIK PÅ TI KVADRATMETER

Hva gjør du når leiligheten du har kjøpt er mindre enn opplyst i prospektet, og fem takstmenn ikke klarer å bli enige om størrelsen?

TEKST OG FOTO: **LINDA ØRSTAVIK ÖBERG.**

I desember 2013 slo Philip Dunn Børresen (27) og Tine Kjærgaard (29) til på en loftsleilighet i Waldemar Thranes gate i Oslo, og i februar kunne de endelig flytte inn. Lite visste de om at leiligheten skulle vise seg å være mye mindre enn forespeilet. Fem takstmenn blir nemlig ikke enige om størrelsen, og målingene spriker fra 63 til 73 kvadratmeter.

På første sameiermøte måneden etter innflytting, kom det frem at lei-

SPRIKER: Fem takstmenn blir ikke enige om størrelsen på leiligheten, og målingene varierer fra 63 til 73 kvadratmeter.

ligheten som Børresen og Kjærgaard hadde kjøpt var på 68 kvadratmeter. Altså fem kvadratmeter mindre enn opplyst. Bakgrunnen var ny oppmåling for å fordele sameiebrøk, og målingene var foretatt allerede før de kjøpte.

– Nå sitter vi her med en leilighet som er vesentlig mindre enn vi trodde, sier Børresen.

Både han og kjæresten er sjokkert over at det skal være så vanskelig å komme til enighet om arealet, og er forundret over at så mange takstmenn kan komme til så mange ulike konklusjoner uten at det får noen konsekvenser.

Har forsikring, men lite skjer

Paret kjøpte boligkjøpsforsikring fra Help, og meldte fra om avviket med en gang. De er fornøyde med hjelpen de har fått der, men ting går sakte fremover når ingen takstmenn greier å bli enige om hvordan det skal måles eller hvor stor leiligheten faktisk er. Fem takstmenn og seks målinger senere, er man nå endelig kommet til enighet om størrelsen.

Regla er som følger:

- Først ble leiligheten målt av selgers takstmann i forbindelse med salg. Her ble leiligheten målt til å være 73 kvadratmeter.
- Da sameiet skulle fastslå sameiebrøk, kom deres takstmann frem til at leiligheten var 68 kvadratmeter.
- Etter at saken ble sendt til Help, sendte de en takstmann som etter en hurtig måling kom frem til 68 kvadratmeter.
- Selgers takstmann kom like etter dette på besøk igjen for å kontrollmåle, og da nedjusterte han fra 73 til 70 kvadratmeter.
- Grunnet kommunikasjonsbrudd med den andre takstmannen, sendte Help en ny takstmann. Han kom da frem til at

Trenger du bistand?

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

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

Vi gir rabatt til medlemmer i HL.

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

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

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

BULL&CO

leiligheten var 63 kvadratmeter, hele ti kvadratmeter mindre enn opplyst ved kjøp. Her snakker vi om et avvik på nesten 14 prosent. Med en kvadratmeterpris på over 50 000, utgjør dette en betydelig sum for paret.

- Til slutt kom en ny takstmann fra selger og Helps takstmann sammen for å forsøke å komme til enighet. De diskuterte frem og tilbake om vinduene var målbare eller ikke, og ble enige om å inkludere vinduene i arealet. De landet da på 66 kvadratmeter.

Reklamer i tide

Annita Magnussen, advokat i Huseiernes Landsforbund, forteller at de har mange henvendelser årlig som går på arealavvik.

– Første bud er at man må reklamere til selger innen rimelig tid. Her er hovedregelen innen tre måneder etter at feil eller mangel er oppdaget. Dersom selger har eierskifteforsikring kan man henvende seg dit, enten personlig eller gjennom din egen kjøperforsikring. Det beste er å komme til enighet uten rettslige skritt, sier hun.

Det å skulle møte et eierskifteforsikringsselskap alene i retten kan være en utfordring. Hvis du ikke har boligkjøperforsikring så anbefales det at du får hjelp av advokat. I tillegg har Protector en egen klagenemd, og alle typer avslag fra forsikringsselskap kan klages inn til Finansklagenemda. Kommer man ingen vei der kan saken løses ved hjelp av domstolene på samme måte som andre konflikter, og man starter i forliksrådet.

Må være vesentlig mangel

Man kan kreve prisavslag dersom det viser seg at leiligheten man har kjøpt er vesentlig mindre enn opplyst, men det er en skjønnsmessig vurdering.

– Mange tror at man kan regne ut en kvadratmeterpris og gange denne med de kvadratmeterne som mangler for å finne

UTFORDRENDE: Loftsleiligheter med skråtak og innfelt vindu er typisk for boligtvister hvor man ikke blir enige om arealet.

Hjelper DIN forretningsfører deg fremover?

Hos oss får styret en fast kontaktperson å forholde seg til

Brækhus Dege Eiendom
eiendom@bd.no | +47 23 23 90 50 | www.bd.no

BRÆKHUS DEGE EIENDOM AS

prisavslaget, men slik er det ikke. Utgangspunktet er at prisavslaget skal utgjøre forskjellen på eiendommens pris med og uten mangel. Her gjør domstolen en vurdering av tomtens verdi, beliggenhet, utsikt, uteareal, utnyttelse, størrelse, standard og så videre. Ulike areal i en bolig har ulik verdi, og store leiligheter tåler større avvik enn små. Bad og kjøkken regnes som dyre areal, mens stue og soverom anses som billigere. Det er antatt at det er det billigste arealet som skal erstattes. Det vil i mange saker også bli vektlagt at kjøper har sett boligen før han kjøpte, og det kan for eksempel kunne få betydning hvis arealet faktisk er der, men ikke er målbart på grunn av måleregler, påpeker Magnussen.

En dom i Høyesterett fastslår at arealavvik på mellom 8 – 9 prosent bør regnes som en vesentlig mangel.

– Det finnes flere eksempler i rettspraksis på dette. En leilighet på 300 kvm ble senere målt til 247 kvm, et avvik på 17, 7 prosent. Her ble man tildelt 400 000 kroner i prisavslag, altså 6 prosent av kjøpesummen. I et annet tilfelle ble en leilighet på 75 kvm senere målt til å være 66 kvm, et avvik på 12 prosent. Her fikk kjøper 115 000 kroner i prisavslag, sier Magnussen.

Nytteløst å ta takstmann

Hun forteller at det er mulig å rette krav mot megler og takstmann i avhendingssaker, men at dette ofte er nytteløst i denne typen saker.

– Selger man en bolig med uriktig informasjon om boligens areal, og en korrekt opplysning hadde medført at du fikk mindre for boligen, ja da har selger fått mer enn han egentlig skulle ha. Da har ikke selger lidt et økonomisk tap som følge av takstmannens feilmåling. Det kan tenkes at takstmenn i noen tilfeller slipper litt billig unna for feil de gjør fordi kjøpere ofte henvender seg til selger eller selgers eierskifteforsikring når de oppdager feil som takstmannen burde oppdaget, og ikke går direkte på takstmann. Megler har ofte bare videreformidlet informasjon fra takstmann, og vurderingen av hvorvidt selger har lidt et økonomisk tap vil også komme inn her.

Magnussen minner om at man i vanlig innboforsikring har en såkalt rettshjelpsforsikring som dekker opptil 80 prosent av egne saksomkostninger i forbindelse med en rettstvist. I tillegg må man betale den avtalte egenandelen. Avhendingsloven har en absolutt reklamasjonsfrist på fem år, så det kan hende at reklamasjonsfristen er ute før man oppdager at det er et avvik, siden det oftest oppdages ved ny oppmåling ved videresalg.

Vil tilpasse målereglene

Are Andenæs Huser, administrerende direktør i Norges Takseringsforbund, sier at han forstår forbrukeres frustrasjon når det er uenighet om arealmålinger.

– I dette eksempelet er det jo også snakk om en relativt liten leilighet, og da blir selv noen få kvadratmeter et ikke ubetydelig prosentvis avvik. Loftsleiligheter har i tillegg til skråtak også ofte dype vinduer innfelt i skråtak og takutstikk, som kan gjøre det utfordrende å måle og anvende målereglene riktig. At fem takstmenn alle har målt litt forskjellig tyder jo på at det her er spesielle omstendigheter.

Han sier at en viktig årsak til slike problemer er at regelverket for arealmåling, Norsk Standard 3940, er laget for å brukes til flere formål, og er derfor ikke 100 prosent tilpasset boligomsetning. Takstbransjen har i årevis forsøkt å få tilpasset målereglene for å unngå ulikheter som dette, men det har vist seg å være et utfordrende og tidkrevende arbeid.

– I omfang er saker vedrørende feil arealmåling relativt få sett i forhold til antallet brukte boliger som takseres og omsettes årlig. I 2014 ble det solgt over 100 000 boliger i Norge, og flesteparten av disse ble taksert av NTF-sertifiserte takstmenn. Av alle disse ble det meldt inn i overkant av 30 saker vedrørende arealavvik til vår kollektive ansvarsforsikring. Totalt sett er det altså et relativt begrenset omfang, sier Huser. – Som oftest er det feil ved registrering av arealet, og ikke feil i selve målingen. Det er i hovedsak boliger med skråtak, takutstikk og andre spesielle konstruksjoner som er utsatt for målefeil, da det er mer utfordrende å måle den type arealer.

– Fortvilende

Igjen står førstegangskjøperne i alt kaoset, og vet ikke hva de skal tro eller gjøre.

– Man stoler jo blankt på opplysningene om kvadratmeter i prospektet. Hvis man ved hver visning selv skal leie inn takstmann for å dobbeltsjekke, blir det fort en dyr affære, sier Kjærgaard.

– Når man er på utkikk etter en leilighet er man alltid oppmerksom på kvadratmeterne og prisen deretter. Det komiske er at selger sier at denne saken er en bagatell, og at de manglende kvadratmeterne kun har en akademisk verdi, sier Børresen.

Verken selger eller Help kan si noe om når det løser seg, eller hvordan saken skal løses. Nå er det allerede gått ett år. Paret er fornøyde med at de kjøpte boligkjøpsforsikring, og anbefaler alle å gjøre nøye undersøkelser ved boligkjøp.

– Nå når vi har brent oss skikkelig en gang, kommer vi til å være ekstremt nøye neste gang.. Vi kommer til å sjekke at arealet stemmer etter kjøp, vi vil ikke gjennom dette en gang til, sier Børresen. *loo@huseierne.no*

BEDRE FØRE VAR: Ekteskap er ikke lenger noen garanti for at et livslangt samliv. Derfor er det mange som avtaler særeie på boligen. Det kan bli problematisk hvis den som har særeie dør. Foto: Maskot / NTB Scanpix.

Arv og særeie

Er boligen du bor i din ektefelles særeie?
Har du i så fall kontroll på hva som skjer dersom ektefellen faller fra?

TEKST: **RIKKE ÅSERUD**

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

JURIDISK BISTAND I SPANSK-NORSKE FORHOLD

Advokat HENRIK LUND MNA
Tlf. + (47) 38 53 16 00 | Bryggegata 24, 4514 Mandal
hl@lundsneve.no | www.lundsneve.no

> Dersom boligen er den avdøde partens pålagte særeie, kan ikke gjenlevende sitte i uskifte i henhold til arveloven
>
> KARIANNE LISTERUD LUND

I en tid der ekteskapet ikke lenger er noen garanti for livslangt samliv, er særeie noe mange parter avtaler seg imellom når de gifter seg. Avtaler man at den ene parten for eksempel skal ha særeie på hytta, vil dette kunne spare partene for konflikt om denne dersom samlivet ryker; da går hytta til den som har særeiet. Det vanlige i slike tilfeller er at man avtaler seg imellom at særeiet gjelder ved skilsmisse, men ikke ved død. Dersom parten med denne typen særeie dør, påvirker det ikke arveoppgjøret.

Pålagt særeie

Derimot vil særeie som ikke er avtalt partene imellom, men pålagt av noen utenfra, ha innvirkning dersom den parten i ekteskapet som har særeiet, dør.

– Pålagt særeie er når noen utenfra har bestemt særeiet. Dersom du for eksempel arver din mors bolig, kan hun kreve i testamentet at huset skal være ditt særeie. Dette gjøres ofte for å verne den ene parten mot å miste arvegods i et eventuelt skilsmisseoppgjør. Men her kan ikke partene selv råde over hvorvidt særeiet bare skal gjelde ved skilsmisse. Dermed er særeiet også pålagt ved død, forklarer advokat i Huseiernes Landsforbund, Karianne Listerud Lund.

Dermed blir betydningen avgjørende for arveoppgjøret.

– Dersom boligen er den avdøde partens pålagte særeie, kan ikke gjenlevende sitte i uskifte i henhold til arveloven, sier Lund.

Advokat i HL, Karianne Listerud Lund

Uskifte

Arveloven sier at den gjenlevende part i et ekteskap kan kreve å sitte i uskiftet bo med felles barn, det vil si at arveoppgjøret ikke foretas før begge parter er borte. Men når boligen er avdødes særeie, og dette er pålagt, må man be om samtykke fra felles barn om å få lov til å beholde boligen uskiftet. Dette kommer som et sjokk på mange, og blir problematisk dersom barna ikke ønsker å samtykke til dette.

– Da vil ikke den gjenlevende parten kunne kreve å bli boende i boligen lenger. Vi har flere saker der dette kommer overraskende på enke eller enkemann, sier Lund.

I de tilfeller der den avdøde hadde pålagt særeie på boligen, men der felles barn ikke samtykker til at boligen skal beholdes i uskifte, må det gjøres et sammensatt skifte. Arveoppgjør må altså gjennomføres for boligen, mens resten av boet behandles som «normalt» etter arveloven. Det vil si at dersom boet i tillegg til huset også inneholdt en hytte, bil og aksjer, kan enken eller enkemannen bli sittende i uskiftet bo med disse verdiene. Men altså ikke med huset.

Oppheve særeie

Å oppheve et pålagt særeie er ikke gjort i en håndvending. Man må søke Stiftelsestilsynet, og grunnene må være tungtveiende.

– Vi hadde et eksempel med en bolig som en mor ga til sin datter som særeie. Datteren og mannen søkte om å få opphevet særeiet etter at de hadde vært gift i 31 år; han hadde pusset opp hele huset

VERN: Pålagt særeie er når noen utenfra har bestemt særeiet. Dersom du arver din mors bolig, kan hun kreve at den skal være ditt særeie. Dette gjøres for å verne den ene parten mot å miste arvegods i et eventuelt skilsmisseoppgjør. Foto: John Sandøy / Scanstockphoto.

og sørget for inntektene de to levde av, siden hun ikke jobbet i alle disse årene. De søkte om å få opphevet særeiet med disse grunnene. De fikk endret særeiet til et skilsmissesæreie, det vil si særeie i live, felleseie ved død. Men det skal omtrent så mye til for å få igjennom en søknad om dette, sier Lund.

Gjør avtaler

Dersom du er i en situasjon der bosituasjonen din blir usikker ved ektefellens død, bør dere raskest mulig finne ut av hvordan dere kan ordne dere best mulig. Det er alltid enklest å være føre vår.

– Dersom personen som har pålagt særeiet fortsatt lever, går det an å gå sammen med vedkommende og få endret særeiet til å gjelde kun i live, og ikke ved død, sier Lund.

Dersom det pålagte særeiet er tinglyst på eiendommen må man også be om en sletting av særeiet i grunnboken til eiendommen av Statens Kartverk. Dette bør da den som har pålagt særeiet bekrefte skriftlig.

– Er det ikke tinglyst, er det like viktig at vedkommende bekrefter det skriftlig for å kunne bevise det i ettertid, påpeker Lund.

Ellers er det begrenset hva man kan gjøre i denne situasjonen.

– Men i mange tilfeller vil selvsagt barna avstå fra å kreve at et skifte skal skje, selv om de har rett til det, dersom det skaper problemer for den gjenlevende av foreldrene, beroliger Lund.

raa@huseierne.no

REDUSER BOLIGSTØY!

Er du plaget av nabostøy over, ved siden eller under?
Texsa moderne støydempere reduserer løvens andel.
Tar vanlig hussstøy som trinnlyd, samtale, tv, sus fra rør, støy fra varmepumper og mye annet som gir et plagsomt innemiljø.
Skal du pusse opp, ominnrede eller bedre boligkvaliteten vurder Texsa. Bare 2,5 mm tykk, tar liten plass. Se mer på:

www.stillhet.as

JAMAX®
Stillassystemer

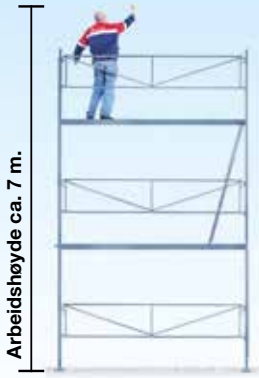
Hvorfor Jamax?

- Din **SIKKERHET** ved maling og vedlikehold **I HØYDEN**
- Enkel og hurtig montering
- Svært mange fornøyde brukere
- Vedlikehold av boligen er lønnsomt
- Kan påbygges etter behov

HUSPAKKE 1

Kan bygges som **A** eller **B**. Totalvekt kun 170 kg. Typegodkjent kl.3.

PAKKEPRIS
15.800,-
inkl.mva.



Lengde 3 meter

A

Lengde 6 meter

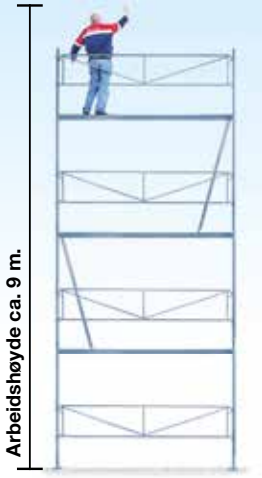
B

Stillbar fot 1 m for skrått terreng

HUSPAKKE 2

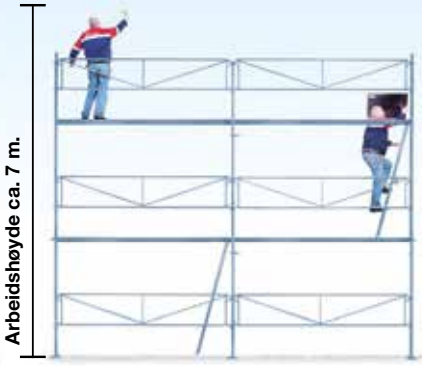
Kan bygges som **C**, **D** eller **E**. Totalvekt kun 280 kg. Typegodkjent kl.3.

PAKKEPRIS
24.800,-
inkl.mva.



Lengde 3 meter

C



Lengde 6 meter

D

Lengde 9 meter

E

Bestill i dag: alutec.no - tlf. 56 30 41 00 (Kl 08-22)

NORSKPRODUSERT

Norges mest solgte stillas

LETTERE: Nå blir det enklere å sette opp garasje siden du slipper å søke kommunen først, men du må selv passe på at du følger reglene. Det kan også være lurt å varsle nabo. Foto: Bjørn Runar Sodeland.

Bygg uten å søke

Fra 1. juli kan du bygge garasje, sette opp uthus og tilbygg uten å søke først.

TEKST: **LINDA ØRSTAVIK ÖBERG**

– Vi gjør det enklere for folk å bygge på egen eiendom uten å måtte søke, og kommunen slipper å bruke ressurser på mindre byggesaker, sier Jan Tore Sanner, kommunal- og moderniseringsminister.

Regjeringen mener at det nå blir billigere å bygge, mindre omkamper, mindre byråkrati, raskere saksbehandling og bedre forutsigbarhet i byggesaker.

Klar, ferdig, bygg

Med de nye reglene kan du blant annet bygge følgende uten å søke:

- Garasje, uthus, hobbybod og liknende på inntil 50 m² kan bygges inntil 1 meter fra nabogrensen.
- Tilbygg på maksimalt 15 m², for eksempel balkong, åpent overbygget inngangsparti, ved- og sykkelbod, inntil 4 meter eller mer fra nabogrensen.
- Mindre bygg, som eksempelvis mindre levegg, forstøttningsmur, mindre fylling, planering av terreng, intern vei og biloppstillingsplasser for tomtens bruk kan plasseres inntil 1 meter fra nabogrensen.

– Fra sommeren av kan innbyggerne gjøre flere endringer på egen tomt og bygge mer uten å søke kommunen, så lenge de følger regelverket. Dette vil gjøre det enklere for alle som vil sette opp garasje, sykkelbod, terrasse eller vindfang, sier Sanner.

Reparasjon av bygningstekniske installasjoner unntas nå også fra søknadsplikt, samt flere antennesystemer.

Flere tidsfrister

Regjeringen strammer også inn på tidsfrister i byggesakene og mulighet for omkamper.

- For byggetiltak som må gjennom kommunal saksbehandling, men som folk selv kan bygge, skal kommunen behandle søknaden innen 3 uker selv om en nabo har protestert. Dette vil bety at tillatelse regnes som gitt i de saker hvor nabo har protestert, dersom kommunen ikke overholder fristen.
- Dersom kommunen bruker mer enn 3 uker på å behandle en søknad om igangsettingstillatelse, kan tiltaket settes i gang.

– Dette er fordi vi ønsker at innbyggere og næringsliv skal kunne gå raskt i gang med byggingen, og at det skal bli mindre rom for omkamper der sakene allerede er avgjort, avslutter Sanner.

loo@huseierne.no

Enklere å gjøre om

Ønsker du å leie ut deler av boligen din?
Nå skal kravene til rom som omgjøres i eksisterende boliger bli mindre strenge.
Det kan gi flere mulighet til for eksempel å leie ut hybler.

TEKST OG FOTO: **RIKKE ÅSERUD**

– Dette er en gladsak for alle som eier eller leier bolig! Vi gjør det billigere og enklere for folk som ønsker å gjøre om for eksempel et loft til et soverom eller en kjeller til en stue til eget bruk. Samtidig gjør vi det enklere å lage hybler for utleie i eksisterende boliger, forklarer Jan Tore Sanner. Sammen med finansminister Siv Jensen har han lagt frem forslag til endrede regler for de som ønsker å gjøre om sin eksisterende bolig for å utvide boligarealet. Forslagene er nå ute på høring med frist i slutten av mai. Det er ikke ventet betydelige innsigelser.

Strengt

I dag er det en rekke strenge regler og tekniske krav som gjelder dersom man for eksempel ønsker å gjøre om en kjeller til en stue, eller et loft til soverom – enten det er med tanke på å lage utleieenhet, eller det er for selv å bruke arealet. Det er nemlig akkurat samme krav til omgjøring som til nybygging. Men i mange tilfeller er det langt vanskeligere og dyrere å oppfylle disse kravene dersom man bygger om en eksisterende bolig, enn hvis man bygger nytt. Etter dagens regelverk er det for eksempel krav om at det skal være tilfredsstillende utsikt i soverom og stuer. Det er også krav om at boenheten må ha en fem kvadratmeter stor sportsbod og tre kvadratmeter for oppbevaringsplass. Dette er eksempler på krav som regjeringen, med kommunal- og fornyingsminister Jan Tore Sanner i spissen, nå ønsker å fjerne ved omgjøring av eksisterende bolig.

LAVERE: Her er takhøyden to meter. Det holder, mener Jan Tore Sanner.

Takhøyde

Hus & Bolig møter ministeren i en kjeller i en bolig på Lilleaker, like utenfor Oslo. Der får vi omvisning av byggeleder Sjamil Gadzji. Eieren av boligen ønsker å ta kjelleren i bruk som oppholdsrom, ikke bare lager. Derfor har han måttet engasjere Gadzji og hans folk til å grave og senke gulvet med 20 centimeter for å oppfylle dagens krav om 220 centimeters takhøyde. Gravingen førte til at han måtte drenere på nytt. Arbeidet ble altså svært omfattende og kostbart. Med de nye reglene regjeringen nå foreslår, kunne huseieren ha sluppet dette.

– Vi vil blant annet fire på kravene om takhøyde. I vårt forslag til forenkling av byggeteknisk forskrift og byggesaksforskriften senker vi kravet til takhøyde til 2 meter. Vi firer også på kravet om «god nok utsikt», noe som ofte vil være nesten umulig å påvirke for eksempel i en eksisterende kjeller, og det blir lov for eksempel å innrede boden som kontor, sier Sanner.

Varmer hjertet

Generalsekretær Peter Batta i Huseiernes Landsforbund er svært fornøyd.

– Disse forslagene til regelendringer varmer mitt hjerte, stråler generalsekretæren, som allerede for tre år siden tok initiativ for å få den rødgrønne regjeringen til å endre de strenge reglene ved omgjøring av boligen. Den gangen møtte han lite vilje til endring hos politikerne.

– Vi så at mange som leide ut en hybel eller sokkelleilighet var uvitende og i god tro, og at leierne var fornøyde, men likevel ble boligeiere nærmest erklært kriminelle, fordi de ikke hadde oppfylt krav til sportsbod eller annet de kanskje ikke engang visste om, sier Batta. Nå kan disse bli lovlydige, men konsekvensene av forslaget er større enn som så, påpeker generalsekretæren:

– Når det blir lettere å leie ut får vi flere leieboliger på markedet, noe som igjen kan føre til at leieprisene går noe ned. Dermed kan det bli mer attraktiv å leie, og prisene i boligmarkedet vil kunne dempes noe, sier Batta. Sånn sett er dette en vinn-vinn-situasjon for alle som har

FAKTA //

REGJERINGENS FORSLAG TIL FORENKLINGER OG UNNTAK FRA KRAV VED OMGJØRING I EKSISTERENDE BOLIG:

- **Krav til rom og oppholdsareal – romhøyde**

Det foreslås å endre krav til romhøyde fra 2,2 m til 2,0 m. Deler av rom kan ha skrå himling med lavere romhøyde.

- **Planløsning**

Det er i dag et krav om at byggverk skal ha planløsning som gjør det lett å orientere seg. Det foreslås å gjøre unntak fra dette kravet.

- **Bad og toalett**

Det foreslås å unnta krav om tilgjengelig bad og toalett hvis det er tilgjengelig bad og toalett i boligen ellers.

- **Bod og oppbevaringsplass**

Etter dagens regelverk er det krav om å ha en 5 kvadratmeter sportsbod og 3 kvadratmeter for oppbevaringsplass. Det foreslås å fjerne dette kravet.

- **Radon**

Det er i dag krav om radonsperre og tilrettelagt tiltak mot radon i grunnen ved utleie. Det foreslås å gjøre unntak fra dette kravet når radonkonsentrasjonen er innenfor grenseverdiene.

- **Krav om tilgjengelig boenhet**

Det er i dag krav om at inngangsplanet skal være tilgjengelig for personer med funksjonsnedsettelse. Det foreslås å gjøre unntak fra dette kravet. Krav til trinnfri adkomst, dimensjonering for rullestol, passasjebredder og sideplass ved dør, skal ikke gjelde for rom som gjøres om i eksisterende boliger.

- **Utsikt**

Det er i dag krav om at det skal være tilfredsstillende utsyn / utsikt i soverom og stuer. Det foreslås unntak fra dette kravet.

- **Energi**

Dagens krav om å fremme et lavt energibehov og miljøriktig energiforsyning vil fortsatt gjelde ved bruksendring i bolig. Men det blir nå boligeiers ansvar å finne et riktig nivå og velge løsning ut fra det overordnede funksjons-kravet i byggteknisk forskrift. Utover dette foreslås unntak fra alle de øvrige bestemmelsene om energikrav i byggteknisk forskrift.

- **Ventilasjon**

Lufting med bruk av vindu / lufteventiler benyttes i mange eksisterende boliger. Det foreslås at denne luftemetoden også er tilstrekkelig ved bruksendring.

- **Lys**

Det foreslås en ny veiledende norm om hva som er "tilfredsstillende tilgang på dagslys" for bruksendring i eksisterende boenhet. Dette vil tilsvare størrelse på vindu for rømning.

> Vi så at mange som leide ut en hybel eller sokkelleilighet var uvitende og i god tro, og at leierne var fornøyde, men likevel ble boligeiere nærmest erklært kriminell.
>
> **PETER BATTA, HL**

eller trenger et sted å bo, mener generalsekretæren, som er glad for at politikerne omsider har gjort noe på dette området.

Feil medisin

Leieboerforeningens daglige leder Lars Aasen kan imidlertid styre sin begeistring.

– Vi har ikke noen direkte innsigelser mot dette forslaget, men i forhold til leiemarkedet mener vi det er feil medisin. Mindre strenge krav kan føre til flere «annenrangs» boliger, og leiemarkedet har allerede svært mange dårlige utleieobjekter. Vi ønsker oss en større andel profesjonelle aktører på markedet, og bedre standard på boligene, men dette forslaget bidrar ikke i den retningen, sier Aasen. På den positive siden trekker han frem at med litt mindre strenge minimumskrav kan kanskje de virkelig dårlige boligene, som ikke engang oppfyller disse, bli luket ut.

Trygghet og helse

Ministeren selv er ikke bekymret for annenrangs boliger. Han understreker at kravene som sikrer trygghet og helse ikke vil endres.

– Vi firer selvsagt ikke på kravene som sikrer trygghet og helse. Men vi mener det må være mulig å leie ut en hybel uten eget bad, så lenge det er tilgang til bad – for eksempel. Dette vil gi flere hybler på markedet og flere unge vil lettere kunne finne seg rimelige boliger.

Sanner mener heller ikke at regelendringen utestenger for eksempel funksjonshemmede.

– Dette handler jo kun om omgjøring av eksisterende boliger. Nybygg er noe helt annet, der firer vi ikke på kravene, verken til universell utforming eller på andre områder, sier Sanner. *raa@huseierne.no*

STOR JOBB: Å gjøre om kjelleren til oppholdsrom i denne boligen på Lilleaker var en stor jobb, fortalte byggeleder Sjamil Gadzji i Nordtjenester Gruppen da statsrådene Siv Jensen og Jan Tore Sanner var på besøk. Mye av arbeidet kunne vært spart med de nye reglene statsrådene nå har foreslått.

Ring 815 00 004 og få gratis befaring!

SOLSKJERMING
UTVALGTE PRODUKTER **-30%**

GARASJEPORTER
UTVALGTE PRODUKTER **-30%**

Få gratis befaring med gode tips og råd, egen produksjon på Kløfta og opptil 15 års garanti.
Markisemannen/Lunex leverer til alle typer boliger, borettslag og næringsbygg.

Velkommen til vårt showroom ved Østre Aker vei 215 i Oslo!

markisemannen
tenkende solskjerming

mora
garasjeporter

TRENGER DU **ADVOKATBISTAND?**

BULL & CO ADVOKATFIRMA AS
v/adv. Ole B. Gundem og adv. Jan-Erik Sverre
Fast eiendom: Alle tvister herunder eierskifte, mangler, entrepriser, leieforhold, sameie/seksjons spørsmål, plan- og bygn. rett. Skatt, avgift, arv og generasjonsskifte. Tomtefeste.

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

OSLO AKERSHUS

ADVOKATFIRMAET ENGESETH AS
v/advokat Kjell-Ove Engeseth, Graffoco DA.
Mangler og andre tvister fast eiendom, husleie, sameier, borettslag, generasjonsskifte; f.eiend. Spania.

Sentrumsveien 6A, Ski. Postadresse: Pb. 3, 1401 Ski.
Tlf.: 905 29 038. Fax: 64 85 94 50. koe@advok.no
www.advok.no

OSLO AKERSHUS

ADVOKATFIRMAET NESS LUNDIN DA
v/adv. Erik Johnsrud og adv. Anette Eckhoff.
Bolig, avhendingsloven, bustadoppføringslova, tingsrett, odelsrett og landbruksjuss.

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

OSLO AKERSHUS

ADVOKATFIRMAET NICOLAISEN & CO ANS
Entreprise, Fast eiendom, Arv/skifte, Arbeidsrett, Erstatningsrett og Bedriftsrådgivning.

Våre kontorer:

Skedsmo: Olavsgaard Kontorsenter

Jessheim: Gotaasgården

Bekkestua: Bærumsveien 205-207

Oslo: Henrik Ibsens gate 90

Telefon: 64 83 00 00

firmapost@advonico.no

www.advonico.no

OSLO AKERSHUS

ADVOKATFIRMAET NORDIA DA
v/adv. Alf-Erik Vollen
Sameier. Borettslag. Næringseiendom. Husleie. Kjøp og salg av eiendom. Entreprise. Tomtefeste. Seksjonering. Forsikring. Erstatning. Arbeidsrett. Skatt. Arv. Alle land i Norden.

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

OSLO AKERSHUS

ADVOKATFIRMAET STADHEIM VOLLEN PARELIUS DA

Advokat Alf-Erik Vollen: Sameier, borettslag, husleie, kjøp og salg av eiendom, entreprise, forsikring, erstatning og arv.

Advokat Dag Stadheim: Rådgiver for sameier, borettslag og boligaksjeselskaper, også ved rehabilitering og utbygging. Forfatter av «Håndbok for styremedlemmer i boligselskaper».

Advokat Line Parelius: Sameier, borettslag, husleie, kjøp og salg av eiendom, entreprise, plan- og bygningsrett, tingsrett. Forfatter av «Husleieavtaler».

Rådhusgt. 17, 0158 Oslo
Tlf.: 22 60 50 50.
Epost: post@svpadvokatene.no
www.svpadvokatene.no

OSLO AKERSHUS

STABEKKADVOKATENE
v/advokat Hilde Solberg Øydne
Fast eiendom, familie, arv, skifte, skilsmisse, barnefordeling, skatt, eiendomsmegling, boligrett, spanske rettsforhold.

Gamle Drammensvei 44B, 1369 Stabekk.
Tlf.: 67 11 10 00. Mobil: 900 64 510.
hilde@oydne.no – www.stabekkadvokatene.no

OSLO AKERSHUS

ADVOKATFIRMAET ØKLAND & CO DA
v/advokat Tom Carsten Troberg
Alt innen fast eiendom, entrepriserett, tingsrett, bolig og husleierett, eiendomsoppgjør, tvister ved kjøp og salg av eiendom, arv og generasjonsskifte, arbeidsrett og alminnelig avtale og kontraktsrett.

Lillestrøm: Alexander Kiellands gate 2 B, 2001 Lillestrøm. Tlf.: +47 64 84 60 60.
Fax: +47 64 84 60 89. Epost: post@oklandco.no

Oslo: Nedre Vollgate 8, 0158 Oslo.
Tlf.: +47 22 42 60 60. Epost: oslo@oklandco.no

Sørumsand: Sørumsandsvegen 71 A, 1920 Sørumsand
Tlf.: +47 63 86 88 60. Epost: post@oklandco.no

www.oklandco.no

AKERSHUS OSLO

WAHL-LARSEN ADVOKATFIRMA AS
v/advokat Thor Henning Pedersen
Fast eiendom: Eierskifte/oppgjørsoppdrag, vei- og grensespørsmål, mangler/tvisteløsninger, eierseksjoner/sameier, bustadoppføring, plan- og bygningsrett, husleie. Generasjonsskifte/arv.

Fridtjof Nansens plass 5, 0160 Oslo.
Tlf.: 22 01 06 70. Mob.: 917 70 918.
Epost: pedersen@wla.no www.wla.no

OSLO AKERSHUS

ADVOKATFELLESSKAPET WESSEL
v/adv. Svein Andersen
Fast eiendomsrett, bolig- og husleierett, entrepriserett, kontraktsrett, forsikringsrett, arv- og generasjonsskifte, og alminnelig praksis.

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

OSLO AKERSHUS

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 entrepriserett, regulering, avhending, husleie m.v.

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

VESTFOLD

ADVOKATFIRMAET ASTHOR AS
v/advokat Thor Johan Larsen
Tvister etter kjøp og salg av eiendom, saker mot entreprenør og håndverker, husleie, sameier, borettslag, naborett, arv- og generasjonsskifte, familiesaker m.m.

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

TELEMARK

ADVOKATFIRMA HALD & CO DA
v/advokat Bjørn Rener-Larsen
Aust-Agders største og eldste advokatfirma.
Fast eiendom og de fleste øvrige rettsområder.

Nedre Tyholmsvei 13, Arendal (Otterslandgården),
Postboks 464, 4804 Arendal.
Tlf.: 37 00 49 70. Fax: 37 00 49 71.
Epost: brl@haldco.no www.haldco.no

AUST-AGDER

ADVOKATFIRMAET KRABBERØD AS
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

Trenger du bistand utover den svartjenesten som er gratis for medlemmer, kan du ta kontakt med en av HLs samarbeidsadvokater. Som medlem får du en halv times gratis bistand, deretter 20 prosent rabatt på advokatens vanlige timesats. Det forutsettes at du i første møte med advokaten sier fra at du er HL-medlem.

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

ADVOKATFELLESSKAPET TORSTRUP & GRØSFJELD v/adv. Magnus Grøsfjeld
Fast eiendoms rettsforhold, herunder reklamasjoner, håndverkertjenester, entreprise, plan- og bygningsrett. Økonomisk oppgjør ved samlivsbrudd.

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

ROGALAND

LINNET & CO ADVOKATFIRMA
v/advokat Roar Bårdlund
Advokat Bårdlund yter juridisk bistand på alle områder knyttet til fast eiendom, herunder kjøp/salg, utleie, grensetvister, håndverkstvister m.m.

Postboks 670, 9257 Tromsø. Tlf.: 95 10 64 40.
Faks: 77 66 11 41. Epost: roar@advokatlinnet.no
www.advokatlinnet.no

TROMS

ADVOKATFIRMA TOFTE DA v/adv. Hans Erdvik
Fast eiendom, næringseiendom, husleie, mangelsaker, entreriserett, arbeidsrett og generell forretningsjus.

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

VEST-AGDER

ADVOKATFIRMAET ØGLÆND & CO 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

WANGENSTEEN & CO ADVOKATER AS
v/adv. Sverre Bragdø-Ellenes
Fast eiendom, kontraktsrett, arv/skifte og forretningsjus.

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

VEST-AGDER

ADVOKATKONTORET FLØIEN
v/adv. Monica Bryner / adv. Paal A. Bjaarstad
Fast eiendomsrett, bolig- og husleierett, arv, skifte, kontraktsrett, eiendomsmegling, tomtefeste, arbeidsrett, byggesaker, advokatmekling.

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

HORDALAND

ADVOKATFIRMAET BULL ÅRSTAD ANS
v/adv Leiv Bjørnsen
Eiendom reklamasjoner mv, håndverkertjenester, husleie, arv, skifte, nabotvister, skilsmisse-/samboeroppgjør mv.

Brødregata 7, Postboks 8, 4001 Stavanger
Tlf 51 93 40 40. Epost: post@bullans.no
www.bullans.no

ROGALAND

ADNOR ADVOKAT AS
v/advokat Kyrre Osmundsen
Fast eiendom, husleie, arv, familierett og kontrakt.

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

SØR-TRØNDELAG

ADVOKAT EYOLF LUND
Fast eiendom, avhendingsloven, bustadoppføringslova, håndverkertjenesteloven, kjøpsrett, arv, allmenn praksis. Omfattende erfaring innen fast eiendom og 18 år som samarbeidsadvokat med Huseiernes Landsforbund.

I kontorfelleskap med advokatfirmaet Legal ANS.
Lars Hertervigsgt. 5, boks 12, 4001 Stavanger.
Tlf.: 92 89 04 70. Faks: 51 53 82 61. Epost: el@legal.no
www.legal.no

ROGALAND

ADVOKATFIRMAET NESS LUNDIN DA
v/adv. Tom Sørum
Bolig, avhendingsloven, bustadoppføringslova, tingsrett, odelsrett og landbruksjuss.

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

SØR-TRØNDELAG

ADVOKATENE SIMONSEN & QVALE
v/advokat Halvor Urrang Simonsen
Advokatfirma med 35 års erfaring innen rådgivning og tvisteløsning vedr. eiendom, reklamasjon, byggesaker, husleie, nabotvist, erstatning og arbeidsrett, arv og skifte m.m.

Møllervn. 28, Postboks 537, 5501 Haugesund
T. 52 80 53 00. F: 52 80 53 09. E: advhus@online.no
www.urrangsimonsenogqvale.no

ROGALAND

ADVOKATFIRMAET MALM
v/advokat Egil Malm
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

Spesialtilbud kun til borettslag, gårdeiere og sameier som er medlem av Huseiernes Landsforbund i Oslo og Akershus

Vi tilbyr i samarbeid med Jotun gratis og uforpliktende tilstandsrapport og beskrivelse med pristilbud av utvendige fasadearbeider/tre og murfasader.

Vi tilbyr også gratis bistand til fargevalg med bilder av deres fasader i ny fargeprakt før dere tar den endelige beslutningen om fargevalget.

Vi leverer Jotunmaling og verktøy til dugnadsarbeid til fordelaktige priser.

JOTUN mesterfarge

OFFISIELL PARTNER HUSEIERNES LANDSFORBUND

Totalleverandør av kontorombygging, ytre vedlikehold, fasade og betongrehabilitering!

- **Balkong- og fasaderehabilitering**
- **Betongrehabilitering og overflatebehandling**
- **Dør- og vindusutskifting**
- **Tak- og blikkenslagerarbeid**
- **Medlemsfordeler for boligselskaper og gårdeiere**
- **Fuktproblemer/fuktsanering**
- **Gratis befaring**

NOR entreprenør

GODKJENT FOR ANSVARSRETT DIREKTORATET FOR BYGGKVALITET

MESTER

NOR entreprenør AS, Gladengveien 1, 0661 Oslo
Tlf: 22 57 83 60 • Mail: post@norentreprenor.no
www.norentreprenor.no

Mal når det er kaldt

Det er best å male når det er kaldt ute, og kunstig oppvarming inne. Da minsker sjansen for krympesprekker.

Gulvfliser må tåle vann

Ifølge norske bransjeregler bør ikke vannopptaket i fliser til gulv i våtrom overstige 6 prosent.

> Våg å velge en postkasse med farge slik at du får en fargeklatt i hagen.
>
> **JENNY LANE, POSTKASSEDESIGNER**

UTFORDRENDE

Å BYGGE PÅ

Ytterst i havgapet, på Smøla nord i Møre og Romsdal, har Toril og Magne Oterholm sitt ferieparadis. Hans noe trekkfulle barndomshjem er forvandlet til en moderne fritidsbolig.

TEKST OG FOTO: **NINA GRANLUND SÆTHER**

Magne Oterholm, som er Huseiernes Landsforbunds distriktsleder i Romsdal, vokste opp på Lyngøya – en liten holme helt vest på Smøla. Familien livnærte seg av fiske. I 1927, da faren hans var ung gutt, bygde han hus her. Det var bare 40 kvadratmeter stort, og ble vel trangt for en familie som etter hvert bestod av to voksne og tre barn, så i 1956 ble det bygd på en loftsetasje.

– Da fikk vi hvert vårt soverom, minnes Magne Oterholm.

Værhardt

Magne og kona Toril Ytterland Oterholm overtok eiendommen i 1975. Den gang bodde de i Bergen, og fikk bare brukt stedet i sommerferiene. Det ble ikke så mye tid til vedlikehold, så huset begynte å forfalle.

– Det er ekstremt værhardt her ute, og bygningsmassen utsettes for enorm slitasje. Her må du male eller beise hvert tredje år, forteller Magne.

Da familien flyttet til Molde i

> Det er ekstremt værhardt her ute, og bygningsmassen utsettes for enorm slitasje
>
> **MAGNE OTERHOLM**

MATAUK: Toril og Magne Oterholm henter nesten all mat fra havet når de er på Smøla. Fiskegrunnene er mange, og Magne som er oppvokst her, vet hvor de er.

I STRANDSONEN: Sjøbua og huset har stått her siden 1927. Huset fikk en ekstra etasje i 1956 og et større tilbygg i 2007. Nå blir også sjubua utvidet.

1993, fikk de mer tid til å bruke stedet. Men huset var i elendig forfatning etter å ha stått tomt i ti år. De valgte derfor å bygge ny hytte på holmen fremfor å sette i stand det gamle huset. Og der koste de seg i mange år.

Hovedbygningen fortsatte imidlertid å forfalle, og til slutt måtte de gjøre noe.

Tre valg

– Vi hadde tre valg: Vi kunne rive hele huset, vi kunne renovere det, eller vi kunne sette det i stand og bygge på slik at vi fikk den plassen vi trengte til barn og barnebarn.

Ekteparet vurderte ulike alternativer, tegnet og diskuterte. Det var mange følelser knyttet til det gamle huset, så konklusjonen ble at de ville bevare det – og bygge på.

Byggeprosessen startet i 2007.

– Vi lot oss inspirere av annen arkitektur fra 1920-30-tallet her på øya. Og vi spurte oss selv: Hvordan ville huset ha sett ut hvis svigerfar hadde hatt bedre økonomi den gang han bygde, forteller Toril. De kom frem til at de ville bygge til en del som utvendig var helt lik huset som stod der – bare speilvendt.

Hun understreker at de ønsket at det skulle se ut som ett helt hus.

– Vi ville ikke at det skulle se ut som det var påbygd.

Bygging i strandsonen

I 2011 la regjeringen frem retningslinjer som skulle gjøre det enklere å bygge i strandsonen der det er lite utbyggingspress.

Retningslinjene deler landets kystkommuner inn i tre kategorier:

- Oslofjorden: Fortsatt meget strenge restriksjoner. Ny utbygging tillates kun gjennom reguleringsplan, og det skal være en svært restriktiv holdning til bygging eller utvidelse av fritidsboliger.
- I kystkommuner der presset på arealene er betydelig kan det likevel være rom for lokale variasjoner. Byggeforbudet skal som hovedregel praktiseres strengt. Dispensasjoner kan gis, men bør unngås i sentrale områder.
- Kommuner med lite press på arealene er plassert i en kategori der de i meget stor grad kan utforme strandsoneforvaltningen gjennom kommuneplan og reguleringsplaner.

Det måtte søkes om dispensasjon for å kunne bygge i strandsonen. Kommunen hadde ingen innsigelser til byggeprosjektet, men Fylkesmannen mente det burde være et skille mellom gammelt og nytt bygg. Det syntes paret var rart. De klaget på avgjørelsen og fikk til slutt medhold. Og etter tre år stod det et klassisk Smølahus på holmen.

Tilpasningsproblemer

Å bygge på det gamle huset bød imidlertid på mange utfordringer.

– Vi ønsket oss et fullisolert og moderne tilbygg, men prosessen med å tilpasse ny del til gammelt bygg var ingen enkel oppgave. Gamlehuset var vindskeivt, og det spriket ca. 12 cm fra grunnmuren og opp til mønet. Skulle vi da bygge det nye like skeivt? Det kunne vi jo selvfølgelig ikke. Det måtte tilpasses. Og takhøyden i underetasjen på det gamle huset var 2,12 – på loftet bare 1,97. Vi måtte jo ha 220 cm i begge etasjene i den nye delen. Hvordan skulle vi løse det? Vi kunne ha løftet taket 50 – 60 cm, men syntes bygget var høyt nok allerede. Vi valgte derfor å stjele høyde fra loftet. Tilbygget har derfor skråvegger i annen etasje, forteller Magne.

Gamlehuset var uisolert, og rett og slett umulig å bruke på vinteren. Her valgte de å etterisolere 10 cm på innsiden.

PARADIS: Magne Oterholm og kona Toril Ytterland Oterholm reiser til Smøla så ofte de kan. Fra gammelt av har Veiholmen vært et av de viktigste fiskeværene i Møre og Romsdal. Under vinterfisket kom det hundrevis av fiskere hit ut.

– Vi fikk litt mindre rom, men bredere vinduskarmer er et pluss. Og komforten er helt annerledes nå. Nå kan også gamledelen brukes, men det trekker fortsatt for mye der når høst- og vinterstormene river. Vi er derfor svært glad for tilbygget. Målet var at det skulle være lett å bruke og lett å varme opp. Det har vi fått til.

Komfortabelt

Utenifra virker huset stort. Men grunnflaten er bare 40 pluss 40 kvadratmeter. I den nye delen er det kjøkken og stue nede, soverom og bad oppe. Badet har fått stjernehimmel av ledlys og et stort og deilig boblekar som både små og store elsker. Herfra kan man skue utover det ville og vakre landskapet. Ikke noe sted i Europa er bestanden av havørn så stor som på Smøla. Utenom ferietiden ser de dem titt og ofte.

Magne Oterholm medgir at det både ville vært raskere og rimeligere å ha bygget en helt ny enhet som ikke skulle tilpasses det gamle. På den annen side er paret glad for at de klarte å ta vare på barndomshjemmet hans. Og så har de fått rikelig med plass – så både langveisfarende gjester og barn og barnebarn kan komme på besøk. *ngs@huseierne.no*

FAKTA // SMØLA

- Kommunen består av en stor øy, fastSmøla, og mer enn 5 000 mindre øyer, holmer og skjær. Flere øyer var tidligere bebodd, men eiendommene blir nå stort sett brukt som fritidseiendommer.
- Antall innbyggere har sunket fra ca. 4 000 i 1950 til 2 146 i dag.
- På øya ligger Europas største vindmøllepark.
- Smøla er et populært feriemål, og tiltrekker seg fisketurister fra hele Europa.
- Dette er også et av områdene i verden med størst bestand av havørn.

KRYPINN: Den lille stua som ble reist i 1927 hadde bare 40 kvadratmeter gulvflate.

PÅBYGD: I 1956 fikk huset en ekstra etasje. Da fikk de tre barna hvert sitt soverom.

#ILEGG0 Sandefjord Foto:nordsveenfoto.no

JOTUN

[ETT STRØK ER NOK]

ENKLESTE VEIEN TIL TERRASSEKOS

Nå lanserer Jotun TREBITT Terrassebeisfjerner! Nyheten gjør det enda enklere å klargjøre terrassen til en ny sesong. Fjern gammel terrassebeis med TREBITT Terrassebeis-fjerner. Påfør så kun ett strøk TREBITT Terrassebeis i ønsket farge, deretter er det bare å nyte sommeren! **Les mer om TREBITT Terrassebeis på jotun.no**

Plannja
Løft blikket

Et lett takvalg med nordisk design!

Nærprodusert fra Plannja plannja.no

Produkt:

Plannja Flex

Opprinnelse:
Designet og utviklet i Norden.

NATURLIG RÅVARE
100% RESIRKULERBAR

Beskrivelse:
Plannja Flex produseres i én enkelt håndterlig størrelse i enten stål eller ekstra hardføre aluminium. Takprofilen passer alle typer tak, og designen gir, med sine skyggeeffekter, både liv og karakter til huset. Plannja Flex kommer praktisk pakket på pall, noe som betyr at du selv kan kjøre taket hjem fra en forhandler nær deg.

Helt ny utvendig

Etter titalls år i all slags vær var det på tide å gjøre noe med husets ytterfrakk. Anne Eriksdatter Bye og Kjell Granheim valgte å gå drastisk til verks, og byttet ut alt det gamle treverket med ny, feit kjerneved.

TEKST OG FOTO: **NINA GRANLUND SÆTHER**

GAMMEL: Hovedbygningen på Klanderud ble oppført i 1817, og påbygd i 1925.

ARBEIDSKREVENDE: Byggmester Jan Børli har ledet arbeidet med rehabiliteringen av det gamle tømmerhuset. Det har blitt mange dager og mange timer.

– Vi vil gjerne bo her riktig lenge, men uten å måtte slite med alt for mye vedlikehold når vi blir eldre, sier Anne Eriksdatter Bye. Hun og ektemannen Kjell Granheim overtok odelsgården Klanderud i Eidskog, lengst sør i Hedmark, for 17 år siden. Den gang investerte de i varmepumpe, pusset opp innvendig og la blant annet nytt gulv med vannbåren varme for å slippe å fryse i det sjarmerende gamle huset. Nå var det tid for å gjøre noe utvendig.

Vannlekkasje

– Det begynte med en kul på ytterveggen, forteller Kjell. – Det skyldtes en lekkasje fra taket. Da vi fjernet panelet så vi at det også hadde kommet litt råte i tømmeret innenfor. Og på andre utsatte steder fant vi enda litt mer råte. Så da skjønte vi at det var på tide å skifte panelet. Det hadde sittet på i ca. 70 år.

– Det er mange ting som påvirker panelets levetid, forklarer byggmester Jan Børli, som har vært ansvarlig for rehabiliteringen. – Blant annet hva slags tresort som er brukt, her var det gran, men også hva slags maling man har brukt og hvor ofte man har malt. Annet vedlikehold spiller selvfølgelig også inn. I tillegg til klimaet. Området i grensetraktene er kjent for å være relativt tørt. Men 70 år er lenge.

Den eldste delen av huset, ca. to tredjedeler av det, er fra 1817. Den nyeste delen ble bygget på i 1925. På 1700-tallet stod det ni bygninger på gården, og ifølge folketellingen fra 1801 var 44 mennesker knyttet til stedet – blant annet "1 fattigfolk". Klanderud ble regnet som en storgård her i nærheten av svenskegrensen. Nå står bare hovedbygningen og låven igjen. Kjells far rev de andre husene for å slippe å vedlikeholde dem.

Taket først

Snekker-Jan anbefalte Anne og Kjell å gjøre noe med taket først slik at de unngikk flere vannskader. Den største jobben var å få all taksteinen ned – uten å knuse den.

OMFATTENDE: Før arbeidet med veggene kunne starte, måtte det legges nytt tak. Åsene ble skiftet og nytt bordtak lagt. Den gamle teglsteinen ble lagt tilbake på plass

Åsene, de bærende bjelkene, ble skiftet, og nytt bordtak og ny papp ble lagt.

All råte i tømmeret ble fjernet, og så ville byggmester Jan Børli at huset skulle tørke litt før videre arbeid. Men takrennene ble satt på så ikke vannet fra undertaket skulle renne eller blåse ned på tømmerveggene. Heldigvis var fjorårets sommer ideell for å tørke veggen som hadde blitt våt.

Huset har fine hvitmalte sveitserstilsdetaljer, og alle var enige om at det ble lettere å rehabilitere veggene uten detaljene på. Men det var en utfordring å få dem vekk. Treverket var festet i bygningen med svære jern. Disse måtte sages av med baufil, og så ble både inngangsparti og veranda i helhet løftet av med traktor. Under arbeidet stod de som ensomme skulpturer i hagens ytterkant.

Den gamle teglsteinen var så å si like hel, så den ble lagt tilbake på plass. Og bak låven ligger enda mer – hvis noe må byttes senere. Kjell har samlet teglstein i mange år.

Etterisolere eller ikke?

Etterisolering anbefales når man først skifter panel. I ettertid er Kjell og Anne usikre på om de ville gjort det om igjen.

– Vi hadde mange tanker om dette på forhånd, og vi var veldig i tvil. Etter råd fra Sintef Byggforsk valgte vi å legge ny papp og 5 cm isolasjon utenpå tømmerveggen. Det er helt klart at det økonomisk aldri vil lønne seg, påpeker Kjell. Etterisoleringen førte til veldig mange ekstra arbeidstimer. Alle detaljer rundt dører og vinduer måtte tilpasses, og det tok tid.

– Vi kan heller ikke merke at det har blitt noe særlig varmere her eller at det er lettere å varme opp, sier Anne. – Før kunne det være 15 grader på kjøkkenet en kald vintermorgen, nå kanskje 17 – 18 før vi begynner å fyre.

– Og det er fordeler med den gamle løsningen også, legger Kjell til. Treet tørker fortere opp uten isolasjon.

NESTEN FERDIG: Snekkerne har lagt siste hånd på verket. Nå skal det ryddes, til sommeren skal de hvite detaljene få et strøk eller to med maling – og så vil panelet eldes og grånes naturlig. Men det vil nok ta litt tid før det blir jevnt grått.

HVILESKJÆR: Sveitserstilsdetaljene på huset ble tatt av slik at det skulle bli lettere å isolere og legge panel. Hele vinteren har de stått som skulpturer bak i hagen.

Ville slippe maling

Å male store, gamle trebygninger er en utfordring. Anne og Kjell var derfor åpne for alternative løsninger. De ble derfor svært interessert da de fikk tips om at det var brukt malmen furu på Glittersjå fjellgård i Heidal, ved foten av Jotunheimen. Anne tok derfor kontakt med Helge Nordskar for å høre hva de hadde gjort. Og ble varmt anbefalt materialet.

Malmfuru er furu som har vokst seint og derfor har mye kjerneved i seg. Kjerneved ble blant annet brukt i stavkirkene våre. Harpiksen i veden gjør treet uhyre motstandsdyktig mot sopp og råte. Treet trenger ingen behandling, og blir etter en stund naturlig grått. Det kan bli blåsvart, men eventuell misfarging av blåvedsopp gjør ikke skade på treet.

Forsinket

Å få tak i god kjerneved har etter hvert blitt vanskelig. Det fikk Anne og Kjell erfare. De bestilte treverk fra Gudbrandsdalen og trodde de hadde fått prima vare. Men så sa Snekker-Jan STOPP!

– Hallo! Dette panelet har ikke nok harpiks. Veden er rett og slett ikke feit nok! Dette kan vi ikke bruke.

Leverandøren aksepterte klagen, og refunderte utleggene.

Da ble det nye runder for å finne ny leverandør, men arbeidene ble selvfølgelig veldig forsinket. Rettvokst malmen furu er ikke lagervare. Den må bestilles.

Materialbanken på Røros, hvor Røros kommune er en av eierne, ble i sin tid etablert for å levere materialer til gruvebyen. De visste råd, og Alvdal skurlag kunne heldigvis levere. Og nå ble byggmesteren fornøyd.

– Furuveden vi fikk herfra hadde en helt annen kvalitet. Vi ble skikkelig feite på fingrene av å jobbe med den, sier han. Hvis man ikke får tak i god nok malmen furu, anbefaler Børli heller gran.

På gamlemåten

Omtrent tre kvart år etter at arbeidet begynte, er håndverkerne i ferd med å legge siste hånd på verket. Jan Børli har underveis fått hjelp av Erlend Øverby, som har spesialkompetanse på lafting. Og Kjell Håkon Bye Granheim – sønnen i huset – har vært hjelpemann under hele arbeidet.

Det har vært flere utfordringer underveis. Børli nevner blant annet overgangen mellom stående panel og liggende vannbrett. Også hjørnekassen bød på problemer siden det er bevegelse fra sidene. Mest mulig lufting var ønskelig, men samtidig ville man unngå mus i veggene. Han håper de har gjort gode valg.

FAKTA // DETTE BLE GJORT:

- Huset fikk nytt tak. Takåser, bordtak og papp ble byttet.
- Skadde og råteangrepne materialer ble fjernet, og så fikk huset tørke i sommersola i ca. en og en halv måned.
- Veggene ble lektet ut, og 5 cm steinull ble lagt rett mot tømmeret. Utenpå ble det lagt en vindtett, men diffusjonsåpen duk som slipper eventuell fukt ut.
- Utenpå duken ble det lagt en 14mm sløyfe. Denne listen gir panelet lufting fra begge sider.
- Panel av rettvokst malmen furu ble lagt utenpå.

Kjell Granheim og Anne Eriksdatter Bye har valgt landsbygda nær svenskegrensen.

De gamle sveitserhusdetaljene er nå tilbake på plass, og panelbordene er nydelig tilpasset både skjeve vegger og mange detaljer. Det er blitt lagt stor vekt på å videreføre byggetradisjonene på stedet. Og ikke et eneste bord er festet med spikerpistol!

– Vi ville unngå hull i veggene som bare ville samle skitt og møkk, forteller Kjell.

– Bruker man spikerpistol går spikeren alt for langt inn, spikeren har ikke noe hode, og det blir en grop i treet hvor sopp lett setter seg fast. Det ville bli lite pent, tilføyer byggmesteren. Derfor er hver eneste spiker banket inn for hånd. Og guttene har passet nøye på så det ikke ble merker etter hammeren i treverket.

Nå skal treet få stå der, helt ubehandlet, og gråne naturlig. Bare sveitserstilsdetaljene skal males, men det må vente til det blir litt varmere i været. Og år om senn må også vinduene ha et strøk eller to. Men det regner Anne og Kjell med at er overkommelig.

– Hvordan det vil bli? Nei, det vet vi ikke ennå. Det tar nok noen år før huset får en jevn, grå patina. De mest utsatte stedene på huset, der regn og vind treffer først, vil nok gråne før de delene av veggen som står mer beskyttet, sier Anne. Som har tid til å vente. – Mange bruker jernvitriol for å få gråfargen med en gang. Vi velger naturmetoden. Vi lar det gråne med Kjell, jeg er jo allerede grå sier hun med en lun latter. Men hun ser frem til at snøen blir borte og hun kan henge ut pelargoniaer i potter og anlegge nye staudebed rundt huset. Noe ble flyttet, men mye gikk dukken sist sommer.

– Jeg gleder meg til bygdekvinnelagets staudeauksjon. Da skal jeg kjøpe løytnantshjerter og ridderspor, sier hun.

God økonomi på lang sikt

Mange arbeidstimer og mange kroner er investert i huset. Malmfuru er en del dyrere enn vanlig panel. Men Anne og Kjell er overbevist om at dette har vært en god investering.

– Det må ligge en del økonomi i at man slipper å male huset, sier Kjell. – Ikke trenger man å kjøpe maling, man slipper å male selv, og man slipper å engasjere andre. Og så synes vi dette valget var bra miljømessig.

FORNY DITT GAMLE ILDSTED!

HAR DU EN GAMMEL PEIS SOM «SPISER» VED?

En ny rentbrennende peisinnsats fra Jøtul gir et designmessig løft, bedre varmeeffekt, samt lavere vedforbruk og utslipp.

Vi ordner gjerne hele prosessen for deg. La deg inspirere av vårt store utvalg av peiser og ovner ustilt i butikk.
Se flere løsninger og finn din butikk på ildstedet.no

Jøtul I 400 Panorama

Jøtul I 520 FRL

Jøtul I 520 FL

ild stedet®

Vi leverer, monterer og garanterer

SpareVinduer®
Som de beste - men billigere!

NETTOPP NÅ!
20%
INTERNETTRABATT
PÅ SPESIALMÅL

Gaselle 2014

GOD KVALITET
SOM ALLE HAR RÅD TIL!

SJEKK PRISER PÅ NETTSIDEN · BESTILL ONLINE

SPESIALMÅL

Vi leverer alt i spesialmål til fordelaktige priser. Sjekk priser på nettsiden og bestill direkte på nett. Nettopp nå har vi 20% rabatt på alle varer på spesialmål. Vi har vinduer, dører og vinterhageelementer i følgende materialer: Tre, Tre/Alu, PVC, Mahogni.

LAGERVARER

Kun 14 dagers levering til døren. Mange forskjellige modeller og størrelser. Bemerk at vi nå også lagerfører PVC og tre/alu vinduer i de mest populære størrelser og modeller.

SPROSSEVINDU

SPESIALMÅL

2 FAG 6 RUTER
119X119

- HVITMALT
- NOT 4 SIDER
- ENERGIRUTER

3.763 2-LAGS GLASS

4.559 3-LAGS GLASS

KRYSSPOSTVINDU

SPESIALMÅL

2 FAG 4 RUTER
99X149

- HVITMALT
- NOT 4 SIDER
- ENERGIRUTER

4.424 2-LAGS GLASS

5.363 3-LAGS GLASS

FÅ MER FOR PENGENE

- ✓ DIREKTE FRA EGEN FABRIKK
- ✓ 2-LAGS ELLER 3-LAGS RUTER
- ✓ KVISTFRI FURU
- ✓ CE-MERKET
- ✓ KJERNETRE
- ✓ 10 ÅRS GARANTI
- ✓ BEREGN PRISER ONLINE
- ✓ TRYGG E-HANDEL SERTIFISERT
- ✓ RASK LEVERING
- ✓ PRISMATCH

"PRISEN VAR VIKTIG FOR OSS VED SÅPASS STOR LEVERANSE"

"Viktigst var likevel utseendet på vinduene og dørene - og resultatet ble innertier for vår del."

"I sum er vi veldig godt fornøyd med både produktene, leveransen og oppfølgingen fra SpareVinduer. Vi vil ikke betenke oss med å handle fra samme leverandør i fremtiden - og vi vil anbefale produktene og firmaet til andre."

Takk for god handel – Mvh, L. Husby

Reserverer for utsolgte varer og evt. trykkfeil. Alle priser er inkl. MVA og aktuelle rabatter.

WWW.SPAREVINDUER.NO · TLF. 21 96 63 05

Epost: post@sparevinduer.no / Besøk våre utstillinger: Leangbukta 46, 1392 Asker / Hagebyvegen 39, 3734 Skien

RYDD: En av de beste måtene å fornye hjemmet billig på, er å rydde skikkelig, lyder ett av rådene fra interiørarkitekt Signe Schineller.

Tips til vårlig fornying

Å pusse opp et rom – for ikke å snakke om en hel bolig – er som oftest en dyr affære. Men å fornye med enkle grep er noe de fleste har råd til. Interiørstylist Signe Schineller gir deg tipsene som koster lite eller ingenting.

TEKST: **RIKKE ÅSERUD** FOTO: **TVNORGE**

5 INTERIØR-TIPS

1. Rydd – fjern ting som ikke skaper helhet.
2. Finn en rød tråd i interiøret; en farge eller et materiale du liker.
3. Gjør ferdig små-prosjektene du har utsatt.
4. Bruk maskeringstape når du maler – gjør ting skikkelig.
5. Finn.no har masse fint, gratis, for den som søker systematisk.

Schineller har jobbet som interiørstylist, interiørskribent og foredragsholder i en årrekke. Hun har blant annet vært med i teamet til «Sinnasnekker'n» på TVNorge, og er for mange interiørinteresserte også kjent fra sine blogger om blant annet redesign. Schineller er opptatt av at man ikke nødvendigvis trenger å kjøpe så mye nytt for å fornye hjemmet.

– I stedet for å bytte kjøkken kan man spraylakkere frontene. I stedet for å bytte gulv, kan man male det. Dette er billige grep mange kan ta seg råd til. Som oftest er det mulig å bruke de gjenstandene vi allerede har i boligen – mye handler om å rydde opp, og om å gjøre ting skikkelig i stedet for halvveis, sier Schineller.

Kun teak

Schineller har selv innredet sin nye bolig i Oslo nærmest gratis, da hun så å si utelukkende har møblert med ting hun har funnet under fanen «gis bort» på nettstedet finn.no.

– Det stemmer. Jeg hadde noen møbler fra før. Resten fant jeg gratis på nettet. Jeg var systematisk i søkene mine; jeg hadde en plan, og var innom nettsidene finn.no sikkert fem ganger daglig i tre uker eller så. Mange av de fine tingene blir raskt revet vekk av andre som ser etter vintageskatter, så det gjaldt å følge med, sier Schineller. Hennes råd for gode gratisfunn på nettet er å være systematisk i søkene og vite hva du ser etter.

– Selv var jeg ute etter gamle teakmøbler, helst av god, norsk design. Da lot jeg meg ikke friste av eik, for eksempel, forklarer Schineller. Dette er nemlig noe av hemmeligheten med det gode interiøret; begrensning i materialer og farger.

– Det blir ikke fint om du blander fem ulike tretyper eller fjorten ulike farger. Begrens basen med farger og materialer, råder Schineller.

Kast ut

En av de beste måtene å begrense farge- og materialbruken i hjemmet er å ta en nøye gjennomgang av alle tingene dine – trenger du dem virkelig, eller har du ting du kan rydde eller gi bort? Har du flyttet sammen med en ektefelle eller kjæreste, og hadde dere den gangen med dere litt fra hver, så det ble dobbelt opp av noe? Det kan fungere greit i hverdagen, men vil man fornye, er det et poeng å sile bort det som skaper uro for øyet.

Schineller advarer dessuten mot å la seg forføre i butikkene:

– De fleste av oss synes at veldig mye er fint, og kommer hjem fra butikken med både det ene og det andre av pyntegjenstander og andre ting. Ofte er det ting som er fine hver for seg, men sammen blir det rotete, og hver ting drukner liksom når det blir for mange. Begrens innkjøpene, råder Schineller.

Hun påpeker at et typisk problem i mange boliger er at de mangler «en rød tråd» i interiøret. Da blir det heller ikke noen harmonisk helhet.

OPPHENG: Ofte er vi så praktiske at vi bruker den spikeren som allerede står i veggen når vi skal henge opp et speil eller bilde – men en enkel måte å fornye på, er å flytte litt på blant annet bilder og speil.

– Prøv å finne en harmonisk fellesnevner – noe du liker godt og er fornøyd med. Tenk på dette som en ledesnor når du er i butikken. Da blir det lettere ikke å trå feil neste gang du skal kjøpe noe til hjemmet, sier Schineller.

Ommøblér

De fleste av oss har en nokså innarbeidet oppfatning av hvor i rommet de ulike tingene skal stå. I stua er det for eksempel som oftest en vegg med stikkontakter og uttak hvor det er naturlig å sette TV-en. Men det er ikke nødvendigvis disse tingene som skal styre møbleringen, påpeker Schineller.

– Vi nordmenn er gjerne så praktisk anlagt at dersom det sitter en spiker i veggen, så henger vi bildet der. Men det er ingenting i veien for å henge det et hvilket som helst annet sted – og kontaktene til TV-en kan alltids flyttes! Bruk de møblene du har og sett dem annerledes. Det gjør ofte stor forskjell, sier Schineller.

Fullfør – og vær nøyaktig

Et annet enkelt, og ofte billig triks for å få fiffet opp interiøret er å gjøre ferdig alle de tingene du har på den evige «bør gjøres»-lista.

– Veldig mange flytter inn i boligen før alt er klart. En del små prosjekter blir liggende til senere, men når vi først har bodd oss inn blir vi husblinde og gidder ikke å ta tak i ting, sier Schineller. Fest de løse listene, bytt lyspære i den der taklampen som er så vanskelig å komme til, sparkle og mal over de hullene du syntes var så skjemmende i begynnelsen, men som du nå lever greit med. Og gjør det skikkelig. Detaljene teller, nemlig.

– Mange påstår at de ikke kan male – og så viser det seg at de aldri har dekket til gulvene før, eller brukt maskeringstape! Det er jo klart det ikke blir noe fint resultat, da, sier Schineller, som oppfordrer til å gjøre ting i skikkelig rekkefølge. De fleste kan male, bare de også gjør forarbeidet skikkelig og dekker til alt det som ikke skal få malingsflekker eller søl på seg.

Ikke frykt farger

Og når vi er inne på maling – er ikke det tryggeste å holde seg til hvitt, selv om forståsegpåerne nå i lang tid har forkynt at hvitt er ut?

– Du får ingen atmosfære med hvite vegger. Hvite vegger er institusjon for meg – kjedelig og sterilt. Nei, slå deg løs og lek med farger – fargede vegger gjør også at interiøret kommer tydeligere frem, sier Schineller. *raa@huseierne.no*

KUN TEAK: Man finner mye fint på finn.no. Gamle teakmøbler kan man svært ofte få gratis. Trikset er å holde seg til kun ett treslag, mener interiørstylisten. Foto: Christine Langer-Püschel / Scanstockphoto.

VELG BEVISST: Et typisk problem i mange boliger er at de mangler «en rød tråd» i interiøret. Da blir det heller ikke noen harmonisk helhet. Prøv å finne en harmonisk fellesnevner – noe du liker godt og er fornøyd med. Tenk på dette som en ledesnor når du er i butikken, sier Signe Schineller. Foto: Jan Lillehamre / NTB Scanpix.

Kjøkken | Parkett | Dør | Vindu | Bad | Garderobe

La oss vise deg ditt nye hjem

Enten du skal pusse opp eller bygge nytt, bør du komme innom Norges største visningsrom for kjøkken, parkett, dør, vindu, bad og garderobe. Alt på ett sted – 2700 m² inspirasjon!

Rett ved E6 på Alnabru i Oslo

sentrum BYGG

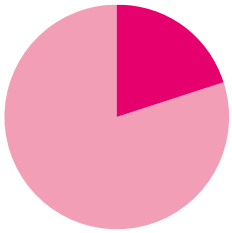
Et selskap i MESTERGRUPPEN

Åpent 08-18 (10-16)

Verkseier Furulunds vei 9, 0668 Oslo

sentrumbygg.no

Boliglån



19 prosent av norske boliglån er over 85 prosent av boligens verdi.

Trelags i taket

Nå blir trelagsvinduer standard for Velux' takvinduer. Forbedret u-verdi (varmetap) og god g-verdi (solvarmebidrag) gjør vinduene til en energivennlig investering, melder produsentene. Takvinduer gir dobbelt så mye dagslys som fasadevinduer. Påslag for trelagsglass er 700 kroner. www.velux.no

> Vi har vel alle ligget våkne om natten og grublet: "Klarer jeg å betale neste forfall?" Også jeg.
>
> **FINANSMINISTER SIV JENSEN**

Dyrk selv, oppfordrer hagesentre og andre butikker, og tilbyr stadig nye produkter som skal gjøre dette lettere for oss uten veldig grønne fingre å putte egne krydderurter i salaten i sommer. Denne vekstbenken fra Europris kan brukes til krydderurter eller andre planter, og sinkbrettet er avtagbart. Prisen er 399 kroner.

TIL KRYDDER

Postveske

Nei, dette er ikke en av ungdommens dyre skolevesker, men en postkasse av det heller eksklusive slaget. Vil du fornye ved innkjørselen, kan en slik postkasse gjøre susen. Herligheten koster 3 495 kroner og kan bestilles fra nettsiden www.gardenglory.se

Sommerlampe

Indiska byr stadig på fargerike nyheter. I vår er det blomstermotiver som gjelder. Denne friske lampeskjermen kan bli din for 149 kroner. www.indiska.no

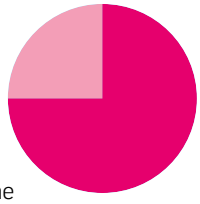
Synlig

Husnummer er ikke alltid så lett å få øye på, men kjøper du den nye designdøren fra Swedoor skal det mye til at folk ikke finner frem til deg. Der får du husnummeret ditt som dekor på døren. Husnummeret er av glass slik at det slipper inn lys. Priser fra 16 200 kroner. www.swedoor.no

Pollenmarerittet i anmarsj

Med Airfrees produkter kan man ifølge Elkjøp forbedre inneklimaet i pollensesongen. De fjerner både bakterier, virus og pollen fra luften. Forvent derimot ikke at den fjerner eventuelle elefanter som måtte befinne seg i rommet. www.elkjop.no

Utlendinger på leietoppen



I 2014 stod utlendinger for tre av fire hytteovernattinger i Norge. Tyskerne stod for 29 prosent.

Null hull i veggen

Den populære toalettpapirholderen fra serien Outline Lite er frittstående, og med en høyde på 60 cm passer den perfekt til høyden på toalettet.Dette er praktisk ettersom du slipper å bore i veggen, noe alle lesere av Hus & Bolig vet er lite lurt. www.smedbo.no

"Lov om god handelsskikk har jeg fortsatt ikke forstått. Jeg tror jeg har drevet med daglivarer i hele mitt liv og jeg har alltid drevet med god handelsskikk."

OLE ROBERT REITAN, REMA 1000

MER PLASS I HAGEN

Flex er den nye serien med annekser fra Jabo. Her lover Jabo at det er dine regler som gjelder, for vegger, dører og vinduer kan nemlig flyttes, skiftes ut og legges til – akkurat slik du vil! Pass bare på å sjekke med naboen først, for å unngå nabokrangel. www.jabo.no

Hold orden i garasjen

Smart sommeroppbevaring for vinterdekk, hyller til utstyr eller en tavle for verktøy: Tellbe oppbevaringssystemer består av smarte pakker og skreddersydde løsninger for oppbevaring av utstyr i garasjen og hagen. www.jabo.no

Robotgressklipper

Gardenas nye robotgressklippere R50Li og R80Li er visstnok perfekte for gressplener opptil respektive 500 og 800 kvadratmeter. De sylskarpe knivene kutter gresset med stor presisjon, og lar selve avklippet bli igjen som naturlig næring til plenen. Nå blir gresset grønnest på den rette siden. www.gardena.no

Fremtiden ser mørk ut

I hvert fall hvis vi skal tro LG som er meget stolt av at sine nye TV'er med "perfekt sortnivå". Nå skal det også være mulig å se like godt bilde fra siden som rett forfra. Endelig kan vi se på Paradise Hotel med et skråblikk. www.lg.no

REHABILITERE ELLER BYGGE NYTT BADEROM?

Skal du rehabilitere eller bygge nytt baderom, da er løsningen et flott linjeavløp fra unidrain®, montert inntil vegg. Det er flere fordeler med dette, blant annet slipper du å stå på en firkantet stålrist som ofte ligger i dusjen, samt at det gir deg muligheten til å benytte store fliser grunnet ensidig fall.

Er du ute etter den mest innovative design-løsningen av dusjnisjer på markedet til ditt nye baderom, eller ønsker du å rehabilitere din eldre dusj til noe mer eksklusivt med SPA-preg? Da skal du velge GlassLine fra unidrain®. Her får du linjeavløp med oppbygd fall integrert i en lekker dusjnisje.

GlassLine fra den danske produsenten unidrain® er en innovativ designperle med flere designpriser på samvittigheten. Den er også enkel å installere og garanterer et perfekt resultat hver gang.

Kontakt din lokale rørlegger for inspirasjon og priser, eller besøk oss på www.unidrain.no

unidrain®

HLBUTIKKEN.NO

Besøk nettbutikken til Huseiernes Landsforbund

www.hlbutikken.no

BADESTAMP TIL HUS ELLER HYTTE

i glassfiberarmert herdeplast
produsert for Huseiernes Landsforbund.
kommer med alt av tilbehør!

23900,-

Fuglekasse med kamera

(Lyd og fargebilder)

890,-

Art: 1025

Rømningsstige 3,9 meter

-Henges enkelt over vinduskarmen

690,-

Art: 1057

Optisk røykvarsler (2pk)

- Kan seriekobles med inntil 24 stk

679,-

Art: HLBGP601090

Med **CW42** har du alltid rent drikkevann!

Pris fra: 2990,-

Art: HLB 837

Husbrannslange med y-splitter (22m)

798,-

Art: HLB281905A

Vi tar forbehold om feil i pris og annen informasjon. Frakt kommer i tillegg. Tilbudene gjelder til og med 31.04.2015
Telefon: 95 48 13 81

For 100 år siden

Bygningsloven for byerne indeholder merkelig nok ikke nogen bestemmelse om gjærdehold mellom byeiendommer.

For 50 år siden

Det er rørsuset ved sisternefylling som ofte forstyrrer hele huset fordi det forplanter seg gjennom vannledningene.

For 25 år siden

Så ble det allikevel ikke noe av den ekstra avgiften på hyttetelefoner som Teledirektoratet ville innføre. Huseiernes Landsforbund var en av mange som protesterte.

SÆRPREGET BOLIG I HELLAS

Er du på jakt etter et fredelig hus i vannkanten?
Et eksklusivt sted ved Middelhavet?
Som HL-medlem kan du nå leie drømmehuset.

TEKST: **NINA GRANLUND SÆTHER**

Temareiser, som er Huseiernes Landsforbunds samarbeidspartner, har som mål å bygge opp en database av hus du kan leie rundt om i Europa. I høst skrev vi om et vakkert hus i vindistriktet Rioja i Spania. Denne gangen presenterer vi en villa og to leiligheter på den greske øya Zakynthos.

Zakyntos er den sydligste av de joniske øyer. Her finner du vidunderlige strender, frodig landskap og klipper som stuper i havet. Den største turistattraksjonen på øya er den utrydningstruede havskilpadden Caretta. Den kan bli over to meter lang, veie 100 kg og bli over 200 år gammel.

Villaene ligger i Amoudi som er en pittoresk landsby, idell for avslappende ferier og det perfekte sted for familier eller par som ønsker å tilbringe ferien på et rolig sted.

Villa Margerita

Villa Margarita tilbyr overantting for 4 – 5 personer, rett ved en innbydende sandstrand. Dette er et av de fredeligste steder på øya, med en fabelaktig utsikt over til naboøya Kefallonia. Huset er vakkert og luksuriøst innredet. Første etasje har en stor stue og fullt utstyrt kjøkken. I mellometasjen er det et dobbelt soverom og bad. I øverste etasje er det også et dobbelt soverom med balkong og tilknyttet bad. Utenfor er det en stor treterrasse som bokstavelig talt ligger over havet, samt et mindre kjøkken patio. Villaen er omgitt av frodige planter og en liten gate fører deg ned til en privat strand.

Villa Alexandros og Villa Antonia er to litt mindre leiligheter rett i nærheten.
Høy prisklasse! For mer informasjon, ta kontakt med Temareiser tlf. 23 38 33 00.

Mer hjelp å få

Nå er du som medlem sikret enda bedre juridisk hjelp. Huseiernes Landsforbund har nemlig inngått en avtale som gir deg skattejuridisk bistand.

TEKST: **LINDA ØRSTAVIK ÖBERG.**

Avtalen med SBF Skatteadvokater, som er Skattebetalerforeningens datterselskap, trer i kraft 1.april. Samarbeidsavtalen gir deg som medlem ekstra fordeler. Nå kan du få 30 minutter gratis skattejuridisk bistand hvert år, samt at du som medlem av HL får rabattert pris på bistand utover dette.

Mer til medlemmene

Avtalen innebærer at HL kan henvise medlemmer som har behov for skattejuridisk bistand videre til SBF Skatteadvokater.

– Vi er veldig fornøyde med denne avtalen, og gleder oss til å få alt på plass. Dette er et fint tilbud til medlemmene våre, sier Anders Leisner, leder for juridisk avdeling i HL.

I de tilfeller hvor HLs egne advokater ikke har mulighet til å svare på vanskelige og kompliserte skattespørsmål, blir du sendt videre for 30 minutters gratis bistand. Utover dette får du som medlem en timespris på 1 400 kroner eks. mva, noe som er en svært god pris for denne typen juridisk bistand.

NY SAMARBEIDSPARTNER: Bård Erlend Hansen i Skattebetalerforeningens datterselskap SBF Skatteadvokater, skal nå bistå Huseienes Landsforbunds medlemmer i skattespørsmål.

Det er ingen begrensninger i hvilke skattespørsmål du får hjelp til. Vi svarer på alt.

BÅRD ERLEND HANSEN, ADVOKAT I SBF SKATTEADVOKATER

I tillegg vil det etter hvert bli aktuelt å tilby medlemmer aktuelle kurs som omhandler eiendom og skatt, i samarbeid med Skattebetalerforeningen.

Spør om alt

SBF skatteadvokater er spesialisert innen skatterett, avgiftsrett og selskapsrett, og de tilbyr både privatpersoner, bedrifter, organisasjoner og foreninger helhetlig juridisk rådgivning.

– Ingen spørsmål er for store eller små, og vi håper at mange vil benytte seg av dette tilbudet, sier Bård Erlend Hansen, advokat i SBF skatteadvokater

De kan bistå med alle spørsmål innen skatt knyttet til privatpersoner og bedrifter, med planlegging og gjennomføring av generasjonsskifter, med rådgivning og gjennomføring i forbindelse med etablering av virksomhet, transaksjoner, oppkjøp og omstruktureringer, selskapsrett, med spørsmål innen skatt og avgift i internasjonale forhold og bistå på alle stadier i klage- og tvistesaker overfor skattemyndighetene

– Vi regner med at mange av henvendelsene fra HLs medlemmer vil omhandle skatt og avgift på bolig og annen fast eiendom, men det er ingen begrensninger i hvilke skattespørsmål du får hjelp til. Vi svarer på alt, sier Hansen.

loo@huseierne.no

TRENGER DU HJELP TIL TAKSERING?

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

BOLIGINSTITUTTET AS
Takstmenn i kontorfellesskap
Takst, boligsalgsrapporter, skader, skjønn, tilstandsvurdering, våtromskontroll, reklamasjonsvurderinger.

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

OSLO

VERDITEK AS
Din uavhengige samarbeidspartner
Taksering av bolig og næringseiendommer, boligsalgsrapporter, vedlikeholdsplaner for borettslag og sameier, uavhengig kontroll, prosjektledelse, fukt og innemiljø, radontiltak miljøsaneringsrapporter og energimerking av boliger.

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

OSLO AKERSHUS

HS EIENDOM AS
v/Ing/MNTF Jarle Stærnes
Verditakst – Tilstand - Boligsalgsrapport - Taksering av næringseiendommer.
Oslo, Asker, Bærum, Valdres, Beitostølen.

Sophus Lies gt. 6B, **0264 OSLO**
Tlf.: 97 79 20 50.
E-post: jarle@akertakst.no

AKERSHUS OPPLAND

TAKSTSENTERET AS
Takstmenn i kontorfellesskap
Takst - Boligsalgsrapport - Byggelån - Byggesak - Seksjonering - Våtromskontroll - Reklamasjonsvurdering - Taksering av næringseiendommer.

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

HELSTRUP BYGGETAKST AS
Taksering, -verdi og skade på bygning, innbo og løsøre. Skjønn. Uavhengig byggkontroll og rådgivning.

Sverres gate 54, Postboks 498, **2304 HAMAR.**
Tlf.: 928 50 258 – 62 52 31 55.
E-post: arild@helstrup.no
www.helstrup.no

HEDMARK

Huskonsulenten AS
v/Torbjørn Solnørdal, Bygn.ing/Takstmann MNTF
Dnv Sertifisert for Boligsalgsrapporter, eierskifterapporter, skaderapporter etc.

Brendsvollengene 80 B, **1383 ASKER.**
Tlf.: 414 70 155.
E-post: torbjorn@huskonsulenten.no
www.Huskonsulenten.no

OSLO AKERSHUS

MK – TAKST
v/Arvid Martin Kvalbein
Boligsalgsrapport, tilstandsrapport, verditaksering av bolig og næringseiendommer.

Gamleveien 87, **4315 SANDNES.**
Tlf.: 92 82 36 44.
E-post: makv@online.no
www.mk-takst.com

ROGALAND

TAKSTMANN/MURMESTER TORE ANDRESEN
Boligsalgsrapporter-Verdi-Tilstand-Skadetaksering og skjønn-Uavhengig kontroll.
Tar oppdrag i Oslo/Akershus/Vestfold.

Hellerudsvingen 28, **0684 OSLO.**
Tlf.: 22 26 93 62. Mob. 473 00 446.
E-post: torandr5@online.no
www.toreandresen.no

OSLO AKERSHUS VESTFOLD

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

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.

Ønsker du å annonsere på disse sidene, ring Malin Solvang, tlf. 477 12 424 eller send en e-post til ms@hsmedia.no

Rabattras

Bygge nytt, rehabilitere, pusse opp eller bare klar for fornyelse? Da bør du stikke hodet innom din lokale Montér- butikk.

TEKST: **LINDA ØRSTAVIK ÖBERG** FOTO: **MAYKEN FINHOLT**

Onsdag 15.april braker det løs hos Montér Lillestrøm. Huseiernes Landsforbund inviterer til aktivitetsdag med mange gode tilbud. I løpet av våren og høsten blir det prisfest og aktivitet i hele 18 Montér byggevarehus landet rundt for våre medlemmer.

Det blir kampanjetilbud på alle varer, og du kan spare opptil 45 prosent hvis du er medlem. Og som om ikke det var nok, så får du i tillegg 10 prosent ekstra rabatt på absolutt alle varer denne dagen. Hele 55 prosent avslag kan du altså få på aktivitetsdagen, så løp og kjøp.

Det lønner seg med andre ord å være medlem, men det er også mulighet for å melde seg inn der og da. HL har egen stand med servering og tilbud på medlemskap. Ved tegning av medlemskap her får man halv pris ut året, og man får da umiddelbart tilgang til alle våre rabatter, og da selvsagt også rabatten hos Montér.

Markedssjef i Huseiernes Landsforbund, Ulf Borgan, oppfordrer alle til å ta med familie, venner, bekjente og naboer på aktivitetsdagen.

– Her blir det fantastisk gode tilbud som man ikke vil gå glipp av, og slå gjerne av en boligprat med oss i samme slengen.

Du kan også sende «HL10» til 2007, men vær oppmerksom på at du da ikke får halv pris på kontingenten ut året. Så det lønner seg å slå av en prat med oss på stand.

Ikke alle datoer er spikret helt, så følg med på HLs nettsider hvis du er usikker på når vi kommer til et varehus nær deg. Medlemmer får invitasjon på e-post og SMS. *loo@huseierne.no*

FAKTA // DISSE VAREHUSENE SKAL VI BESØKE FØR SOMMEREN:

Montér Lillestrøm,
onsdag 15.april, kl. 07.00-19.00
Montér Stabekk,
torsdag 16.april, kl. 07.00-19.00
Montér Grøstad - Vestby,
onsdag 22.april
Montér Sandnes,
torsdag 23.april, kl. 07.00-17.00
Montér SM Forus,
torsdag 23.april, kl.10.00-20.00
SM Østfoldhallen,
onsdag 29.april, kl. 07.00-19.00
Montér Lillehammer,
torsdag 7.mai, kl. 07.00-17.00
Montér Tønsberg, juni
Montér Porsgrunn, juni

Huseiernes Landsforbund søker

DISTRIKTSLEDER FOR AUST-AGDER

Huseiernes Landsforbund (HL) har mer enn 200 000 medlemmer fordelt på 24 lokale avdelinger. Vi søker en ny distriktsleder for Aust-Agder.

HL Aust-Agder er en distriktsavdeling med ca. 6 000 medlemmer. Avdelingen dekker Aust-Agder fylke.

Vi ønsker en person med erfaring fra organisasjonsarbeid; utadvent holdning med "stå på" innstilling og som i tillegg har god muntlig og skriftlig fremstillingsevne. Kjennskap til og interesse for det lokale eiendomsmarkedet og lokalpolitiske spørsmål er en forutsetning. Vi tilbyr engasjerende og selvstendige oppgaver og gode betingelser.

Distriktsleder er den administrative leder av distriktsavdelingen. Vedkommende er underlagt HLs styre og administrasjon og rapporterer til administrerende direktør. Det foreligger fastsatt avtale for virksomheten.

Arbeidsoppgavene omfatter bl.a. å
- svare på henvendelser, arrangere kurs og medlemsmøter og yte annen service til medlemmene i distriktet,
- profilere HL i lokale medier og holde kontakten med lokale politiske myndigheter og med samarbeidspartnerne til HL lokalt.

Distriktsleder engasjeres på 3-års kontrakter som fornyes inntil oppsigelse fra en av partene. Engasjementet er beregnet på selv-stendig næringsdrivende som kan tenke seg å ha dette i tillegg til annen relevant virksomhet. Kontor sentralt i distriktet er en stor fordel. Vi oppfordrer kvinner til å søke.

Vil du vite mer om engasjementet og hvilke betingelser HL tilbyr, kan du kontakte adm. dir. Elisabeth Kristensen på telefon 91339805.

Du finner også mer informasjon om HL på våre nettsider www.huseierne.no.

Alle henvendelser blir behandlet konfidensielt.
Skriftlig søknad med attestkopier og referanser sendes innen 1. mai 2015 til

HUSEIERNES LANDSFORBUND
Att: Elisabeth Kristensen
Fred. Olsens gate 5,
0152 OSLO

Minneord:

TOM ARVID SØRENSEN

Det var helt uvirkelig å motta beskjeden om at Tom var gått bort søndag den 8. februar. Det er ikke mange ukene siden vi fikk melding om at han hadde kreft, men vi håpet alle at en rask og god behandling skulle gi ham mange gode år. Tom ville blitt 65 år i mars og hans plan var å gå av med pensjon i løpet av året, men slik gikk det altså ikke.

Tom startet som distriktsleder i Huseiernes Landsforbund Aust-Agder for 15 år siden, da han tok over stafettpinnen etter sin bror Svein. Med Tom fikk vi en utadvendt og faglig dyktig organisasjonsmann inn i HL-familien. Han var uredd og fant nye veier til å påvirke lokale politikere. De måtte lytte til hans meninger om eiendomsskatt, kommunale avgifter, boplikt og annet, ellers ble de tildelt kaktus i lokalpressen.

Tom var en ekte «HL-gutt». Alltid aktiv og med godt humør ville han det beste for medlemmene, for den lokale organisasjonen og for Huseiernes Landsforbund sentralt. Da Tom startet sin karriere i HL Aust-Agder hadde distriktsorganisasjonen under 1000 medlemmer. Ved hans død hadde medlemstallet passert 5.800.

Tom var en aktiv pådriver for å få med HL i Arendalsuka. Vi var derfor stolte over å delta der for første gang i 2014. Forbundet mottok for få dager siden beskjed om at vi er tildelt en mer fremtredende plass under arrangementet i august i år, noe som ville ha gledet Tom.

Det er bare i Arendal at vi har hatt gleden av å delta i politiske dabattmøter – arrangert på en pub. Siste gang, for rundt tre år siden, arrangerte Handelstandsforeningen i Arendal i samarbeid med HL og Tom et debattmøte om eiendomsskatt på en av pubene i byen. Også ordføreren holdt foredrag i en fullsatt sal. Her var Tom i sitt ess som møtearrangør.

Huseiernes Landsforbund har mistet en særdeles god representant. Han etterlater seg også et uerstattelig tomrom i sin familie. Vi lyser fred over Tom Sørensens minne.

Peter Batta, generalsekretær i Huseiernes Landsforbund

Kurs om skatt

Det er ikke alltid helt enkelt å ha oversikt over hvilke skatter som er knyttet til de ulike eiendommene og formene for eierskap når man eier hus og hytte. Ønsker du en grundig innføring i emnet skatt og eiendom kan du ta turen til Scandic Park Hotell i Drammen mandag 23. mars klokka 18, hvor advokat Stian Wessel skal holde foredrag om emnet.

Tusen takk for kontingen

Vi retter med dette en varm takk til alle våre medlemmer som har betalt medlemskontingenten for 2015. Blant de som betalte kontingenten innen 31. januar har vi trukket ut 20 vinnere som får en fem-dagers SPA-tur til Eger i Ungarn, sammen med sin ledsager. Disse er:
E. Bakke fra Skjetten, E. Sandnes fra Halden, T. Johannessen fra Drøbak, P. Aarnes fra Gvarv, H. B. Tarebø fra Ottestad, E. Roksvå fra Kristiansund, R. Bakøy fra Ranheim, J. Karlsen fra Sandnes, O. B. Skodje fra Fiskarstrand, K. Olstad fra Sel, G. Aaker fra Oslo, E. Aam fra Godvik, M. O. Bogan fra Kolvereid, J. Grov fra Førde, G. Bergun fra Tjodalyng, S. E. H. Bollerud fra Årnes, H. F. Aakvaag fra Oslo, E. Kirkerud fra Løvenstad, B. Visedo fra Oslo og H. Wist fra Oslo.

I tillegg har vi trukket ut 100 medlemmer som får tilsendt en liten lommebok.

Vær med på konkurransen

Vil du være med i en konkurranse om å vinne varer og tjenester fra Huseiernes Landsforbunds samarbeidspartnere – til en verdi av 150 000 kroner? I så fall bør du ta turen innom Huseiernes Landsforbunds hyggelige stand på Gjør Din Bolig Bedre-messene som farter land og strand rundt i hele år. Ved å svare på enkle spørsmål om forbundet og samarbeidspartnerne er du med i konkurransen, som strekker seg over hele året. Samtidig vil du, når du først er innom standen, kunne få gode råd, smarte tips til løsninger i hjemmet og ikke minst en rekke gode tilbud på varer og tjenester tilknyttet boligen. Kom innom, da vel! For å se når messen kommer til ditt nærområde, gå inn på www.boligmesse.no

HL-butikken

Fyll ut ønsket antall av varen i ruten til høyre, skriv navn og adresse på slippen 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,-	
Hjemmelserklæring ved arv	19,-	39,-	
Festekontrakt	19,-	39,-	
Kjøpskontrakt	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»	475,-	589,-	
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,-	
Farer og feller på hytta	59,-	99,-	
NY Ung på boligmarkedet	59,-	99,-	
NY En suksesshistorie - Huseiernes Landsforbund 1989-2014	75,-	125,-	
NY Samboerkontrakt	49,-	75,-	
NY Overtakelsesprotokoll ved utleie	49,-	75,-	

(SKRIV TYDELIG)

Navn:

Adresse:

Medlemsnr.:

Kupongen sendes til:

HUSEIERNES LANDSFORBUND

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

FAGFOLK TIL TJENESTE

ANBUDSTJENESTER

Anbudstorget

Søker du håndverker?

Be om anbud på jobben!

www.anbudstorget.no

BLIKK- OG TAKTJENESTER

Telefon: 22 67 02 94
Epost: citytak@online.no
www.citytaktekking.no

City Taktekking as ETABLERT 1951

60 år med tak på topp og blikk på by'n

BYGG- OG TØMRETJENESTER

Vi utfører det meste innen byggearbeid!

Nybygg, tilbygg, ombygninger, rehabilitering, baderom, kjøkken, brannsikring, taktekking, innsetting av dører og vinduer etc.

TØMRER- OG ENTREPRENØRFIRMA

Abelson bygg & vedlikehold as

www.abelsonbygg.no

A: Pottemakerveien 2, 0954 Oslo E: post@abelsonbygg.no

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

GRAVEARBEID

Håkon Bjørnstad A/S

Maskinentreprenør

• Gravearbeid • Støttemur
• Drenering • Trefelling

Ny tjeneste i 2014: • Radonmålinger

Tilleggstjenester: • Asfaltering • Grøntareal

post@haakon-bjornstad.no

Mob: 90 17 12 90

www.haakon-bjornstad.no

www.finnradon.no

Oppdrag i hele Oslo og Akershus

MILJØ OG GJENVINNING

RAGN SELLS

En del av kretsløpet

08899 www.ragnsells.no

Rydde?

Husk 12% medlemsrabatt på container og SmartBag

butikk.ragnsells.no

(Rabattkode i nettbutikk: HL)

FAGFOLK TIL TJENESTE

Ønsker du å annonsere på disse sidene, ring Malin Solvang, tlf. 477 12 424 eller send en e-post til ms@hsmedia.no

GLASSARBEID

Glassmester
Bilglassmontering
Glasshyller
Dusjvegger
Glassdører

Oslo Glass & Vindu AS
Smalvollveien 63, 0667 Oslo
Tlf.: 22 08 17 80
www.osloglass.no

OPPVARMING

ildstedet

Vi leverer, monterer og garanterer

Henriksen Peisforum AS
Brobekkveien 115, 0582 Oslo.
Tlf. 22 65 40 88
Smedsvingen 6, 1395 Hvalstad.
Tlf. 66 98 40 10

Henriksen Brenselsforretning og Varmesenter AS
Østkilen 6, 1621 Gressvik.
Tlf. 69 94 95 50

RADONMÅLINGER

TEST HUSET FOR RADON NÅ!

Tlf.: 21 96 03 50

radonlab
www.radonlab.no

TEKNISK RÅDGIVNING

VI HJELPER DEG MED:
- Teknisk rådgivning av bolig
- Byggeledelse-byggekontroll
- Bistand ved kjøp og salg av bolig m.m

BOLIGINSTITUTTET B VERITAS FOR FAST EIENDOM

5% rabatt til HL-medlemmer. (Husk medlemsnr.)

Eiendomstaksering - se egen annonse under taksering.

Kontakt oss på tlf. 23 39 19 00
www.boliginstituttet.no

GJERDE OG GJERDEPORTER

Grorud Gjerde A/S
Peter Møllers vei 5 b, 0585 Oslo
Tlf.: 22 27 55 59
Fax: 22 27 06 91
Mobil: 90 11 35 83
post@grorudgjerde.no

ALT I TRE OG FLETTVERKSGJERDER

Støtterekkverk av rør
Langs gangvei/sykkelvei
Innredning av loft/kjellerboder
Sykkelstativer og strekkmetalltrapper

TANKRENS

AKTIV TANKRENS A/S
Tlf.: 23 05 27 10
Fax: 23 05 27 11

VI UTFØRER FAGMESSIG RENGJØRING & KONTROLL AV OLJETANKER.
...OG ANDRE OPPDRAG ETTER AVTALE.

TOPP MODERNE SLAMSUGERE & UTSTYR. MEGET GODT KVALIFISERTE OPERATØRER.

www.aktivtankrens.no

SKORSTEINSARBEID

BRANNSIKKRING AV SKORSTEINER

OSLO: 22 95 08 00
KLØFTA: 63 98 20 40
www.pipe.no

Schädler AS
Rambydalen, 2040 Kløfta

MURMESTER SKT SCHÄDLER AS siden 1988

Ønsker du å annonsere på disse sidene,
ring Malin Solvang, tlf. 477 12 424
eller send en e-post til
ms@hsmedia.no

Hefte:

Ung på boligmarkedet

Gode råd når DU skal kjøpe bolig.
Kr 59,- for medlemmer, kr 99,- for ikkemedlemmer.
Bruk kupongen på side 101.

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
Ole Øyvind Moen
Hundskinnveien 94
Postboks 166,
1701 SARPSBORG
Telefon: 69 30 70 81
Mobil: 90 12 22 26
ostfold–s@huseierne.no

ØSTFOLD NORD
Lars Erik Guttulsrød
Henrich Gernersgate 14,
1530 MOSS
Telefon 69 10 99 00
Mobil 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
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

AGDER
Espen Solum
Kongens gate 32,
inng. Festningsgaten
4610 KRISTIANSAND
Telefon 97 53 90 00
vest–agder@huseierne.no

ROGALAND SØR
Frode Rødder
Postadresse: Postboks 8
4001 STAVANGER
Besøksadresse: Brødregaten 7
4012 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
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
6413 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
Søndre gate 11
Postboks 2185
7412 TRONDHEIM
Telefon 815 10 111
sor–trondelag@huseierne.no

NORD–TRØNDELAG
Ingunn Kjeldstad
Kirkegata 12
Postboks 724 Moan
7610 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
Besøksadresse:
Grønnegata 80 (Nordeabygget),
inngang fra Fr. Langesgt. 25
Boks 90,
9251 TROMSØ
Mobil 95 01 77 11
troms@huseierne.no

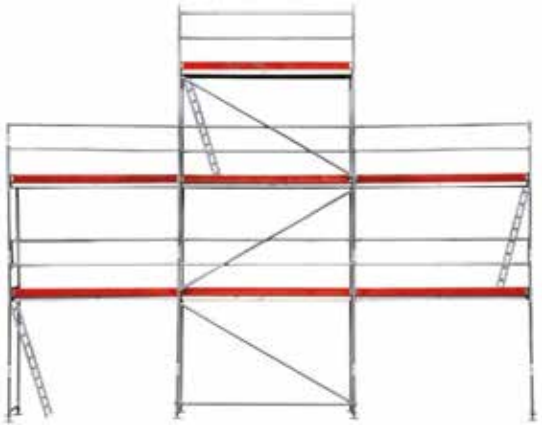
FINNMARK
Tor E. Farstad
Myrveien 11 D
Boks 1290,
9505 ALTA
Telefon 78 44 03 96
Mobil 91 17 51 60
finnmark@huseierne.no

INSTANT STILLASSYSTEMER

Vår kvalitet - din sikkerhet

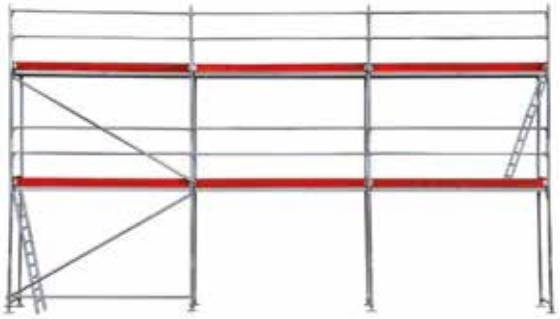
- PERFEKT FOR MALING OG VEDLIKEHOLD
- ROBUST LETTSTILLAS I ALUMINIUM
- ENKEL OG FLEKSIBEL MONTERING
- BENYTTES AV LEDENDE STILLASENTREPRENØRER
- TYPEGODKJENT AV ARBEIDSTILSYNET

TYSK KVALITET



34.990,-

Instant Stillas - byggmesterpakke - gavl
Kvm ekslusive justeringer: 52 m2
Kvm inklusive justeringer: 56m2
Stillaslengde: 9,21m

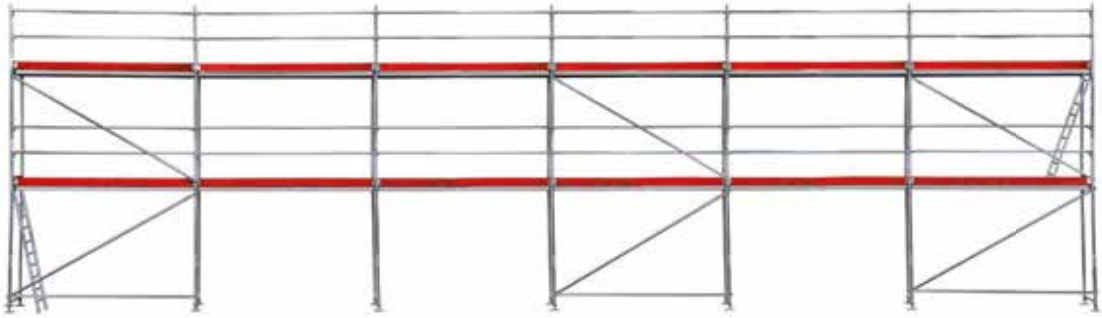


27.990,-

Instant Stillas - byggmesterpakke
Kvm eks justeringer: 46 m2
Kvm inklusive justeringer: 50 m2
Stillaslengde: 9,21m

49.990,-

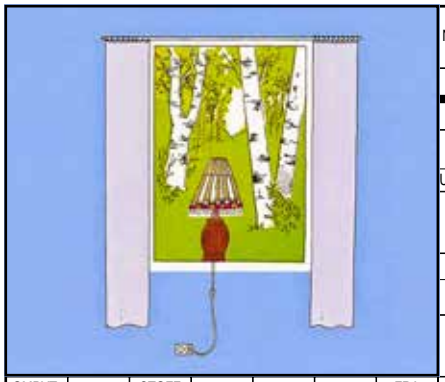
Instant Stillas - 100kvm pakke
Kvm eks justeringer: 92 m
Kvm ink justeringer: 101 m2
Stillaslengde: 18,42m



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

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

INSTANT NORGE AS



							NEITAKK		KANT		SPRIT TALL		REDSKAP	ELV		EN (PREFIKS) FUGL		RETNING KONGE		EGEN	GRIPER
							BLOD-TYPE UTESTED		NAVNE-DAG 30.4. JØKEL					PARTIK-KEL STRØM				GRUPPE PLAGG			
										PARTI		ANLEGG SITAT AV DA VINCI				ELV LAND-VERN			SKØY SYKDOM		
							LEGE MUSIKK			SJARM			LUKKE-PLATE BYGNING				FISK PUKKEL-OKSE				
OMBYT-TINGEN BILDE		STOFF HÅR-PRYD		MASKIN		FRA LEGE-MIDDEL			SOL-GUD	DIKT EKS STATS-LEDER				5 ML	SMILE			BEIST UDYKTIG-HET			
															STORKE-FUGL					VIA	YRKE
BIL IKKE UT				FØR EU PLATE			BRYGGE ÅSSIDE				DEL AV BERGEN CHIC								ELV VASKE-MIDDEL		
			DYR FORM						TITAN EN COCKER					TIDSROM	SYMBOL		DYP SØVN				
FARTØY																					
TYKK				LAWREN-CIUM 1000			SLAG POLERE			RHOD-IUM	REISEN ELEKT-RONVOLT						PØBEL IRIDIUM				
SKRIK		INNVAND-RER SE											2740	SUR MINE SLIT					ORDNE		
				ARBEIDE BJELKE					PRONO-MEN										RØYS KJØRE		
UTSIKT FORSIK-TIG			SPISTE ETAT			EN CAPRINO DANS				FENGSEL	HYGGE NESELYD				OLDTIDS-BY		DIS BIL-MERKE			
							LERRET		INDI-ANER I PERU					YRKE							
PAPEG-ØYE LUKT				STYRE-HJUL HAST					FYLKES-MANN ØNSKE				BYDEL I OSLO GUDINNE								MEDISIN-PLANTE
		OSS SØLV							BY I IRAK					GRILLE	SLETTE		GJERRIG		AVTAR		
UNNE FOR-BUND			USTØE FLATE-MÅL							PER STK. 100 LITER						BRINGE					
				UTROP KLARE					NAVNE-DAG 08.09.									UNDER-SØKELSE MINDRE			
JEG		DRIKK EN DUCK				GREVE TOGSEL-SKAP					ROM	VASSDRAG UBÅT-KLASSE				LARVENE REDSKAP					
			OVER-FALL ORDE				FNISE TRE			PLAGG EKS PARTI				VENTER BANNING						REGN-SKYLL	
KJÆR-LIGHET KUTTE									LIST				FARGE-STOFF						SVIMMEL		
					KORPS										SOLIP-SIST						

Send gjerne løsningen på oppgaven i nr. 2 på epost til kryssord@huseierne.no. Vinnerne blir offentliggjort i nr. 4 - 2015.

LØSNINGSSETNINGEN ER:

h & b nr. 2-2015

Navn: .....

Adresse: .....

Postnr./Sted: .....

Medlemsnummer: .....

Svaret på oppgaven i nr. 2 må vi ha senest 1. juni 2015.
Vi trekker tre heldig vinnere somfår fem flakslodd hver.

kr 10,00

HUS & BOLIG
Fred. Olsensgate 5
0152 OSLO

Flotte vervepremier!

Gå inn på huseierne.no eller send sms med "verv" til 2007

På huseierne.no får du detaljert informasjon om alle medlemsfordelene. Oppgi medlemsnummer ved henvendelse til partnere.

HUSEIERNES LANDSFORBUND

velkommen inn

25.9.17

Medlemsfordeler

Gratis juridisk, teknisk og økonomisk rådgivning
Som medlem får du gratis juridisk hjelp på telefon hver dag mellom kl. 08.30-16.00. Ring tlf. 22 47 75 07, legg igjen medlems- og telefonnummer, og du vil bli ringt opp av en av våre juridiske konsulenter. I tillegg får du teknisk rådgivning ved å ringe 22 47 75 24 mandag til fredag kl. 08.30-16.00.

Rabatt på forsikringene dine
Som medlem får du:
- Super innboforsikring til fast pris
- 10% rabatt på hus- og hytteforsikring
- 10% rabatt på bilforsikring
- 10% rabatt på båtforsikring
- 5% rabatt på Europeiske Reiseforsikring
- 10% rabatt på forsikring av feriebolig i utlandet

Ring 02400.

verisure ALARMS WITH IQ

Medlemstilbud på boligalarm
Installerer du innbrudds- og brannalarm fra Verisure får du som medlem av Huseierenes Landsforbund 2 ekstra røykdetektorer (verdi 1960,-) med på kjøpet. Boligalarmen er tilkoblet Verisures døgnbemannede alarmstasjon, slik at du alltid kan føle deg trygg.

For mer informasjon og bestilling se verisure.no/huseierne eller ring Verisure på telefon 06010. Tilbudet gjelder for nyinstallasjon av boligalarm og forutsetter tegning av månedsabonnement.

Rabatt på rørleggertjenester
Som medlem i HL får du:
- kr 1000,- i rabatt på VB-vannsjekken • 10% rabatt på ordinær timepris
- 15% rabatt på varer og materiell
- Inntil 10 km fri transport tur/retur. Rabatten gjelder ikke tilbudsvarer og fastpriser/anbud. Medlemsnummer må oppgis ved bestilling. Finn nærmeste Varme & Bad rørleggerbedrift på vb.no eller tlf. 51 95 11 00.

SIKRINGEN

Rabatt på el-utstyr
- Du får 500 kroner i rabatt på Sikringens el-sjekk av din bolig
- 10% rabatt på elentreprenørens ordinære timepris
- 20% rabatt på produkter/el-utstyr ved utførelse av installasjonsarbeid.

Arbeid som utføres etter fast pris gir ikke rabatt. Se sikringen.com

Norges største glassmesterkjede
Fagmenn hjelper deg med alt fra utskifting av vinduer, glass over kjøkkenbenk, elegante løsninger til baderom og stilfulle glassrekkverk. Ring vår døgnåpne servicetelefon på 815 33 022, eller se glassfagkjeden.no

Som HL-medlem får du:
- Glassfagkjedens beste betingelser og en meget gunstig timespris på kr 495,-
- Gratis befaring! (der avstand fra medlemsbedrift til kunde overstiger 15 km t/r, tilkommer normale transportkostnader)

radonlab

Rabatt på radonmålinger
• 20% rabatt på sporfilm • 10% rabatt på inspeksjon
Tlf. 951 29 366 eller http://radonlab.com/huseierne

phonero

Spesialtilbud på telefoni til medlemmene
Med Phonero får du en rabatt på web prisene, selv om Phoneros abonnement uten rabatt, er blant de med lavest pris i markedet i dag. Fri bruk med 1GB eller Fri bruk med 5 GB Data. Se: huseierne.no/medlems-fordeler eller ring 03222 for mer info eller bestilling.

FAGRÅDET for våtrom

Gratis råd
som sikrer bruk av Byggebransjens våtromsnorm (BVN). FFV gir gratis veiledning om valg av FFV sertifiserte våtromsbedrifter til nybygging og rehabilitering av bad og våtrom. For nyttig informasjon om dine nærmeste godkjente våtromsbedrifter besøk: ffv.no eller send e-post til post@ffv.no.

Monter

Rabatt på trelast og byggevarer inklusiv kjøkken/garderobe/bad
Se: huseierne.no/medlemsfordeler for mere informasjon

HomeNet

Spesialtilbud på bredbånd
Som HL-medlem får du opptil 20 mb/s bredbånd til markedets laveste pris. Kun kr. 279,- pr. mnd.

For mer informasjon/bestilling ring vår prioriterte kundeservice tlf: 38 79 83 91 eller se homenet.no.

40 Anticimex

Skadedyrbekjempelse
Medlemsrabatt 10%

Innemiljøsjekken (Anbefalt av Norges Astma- og Allergiforbund). Vi sjekker inneklimaet i boligen din. Medlemsrabatt fra kr 500,- til 1000,-

Boligsjekken
Vi sjekker allmenntilstanden på boligen. Medlemsrabatt kr 600,-

For mer informasjon ring 815 48 250 eller gå inn på anticimex.no.

mesterfarge

Norges største malermesterkjede

Mesterfarges medlemsbedrifter gir HL medlemmer 10 prosent rabatt på ordinær timepris ved regningsarbeid. Det gis 20 prosent rabatt på materiell på veiledende priser (gjelder ikke på kampanjer og tilbud).

Gå inn på mesterfarge.no eller kontakt kjeden på 800 33 055

RAGN SELLS
En del av kretsløpet

Rabatt på containerleie
08899@ragnsells.no eller ragnsells.no

POLYGON

Rabatt på vedlikeholdsarbeid
- Utvask, flyttevask, fasadevask og opprydding etter ulykke og dødsfall
- Kortidslagring av innbo
- Fjerning av miljø skadelige stoffer, som bl.a. asbest og PCB og sopp.

Polygon har landsdekkende godkjenning for asbestsanering.
- Avdekking, rådgivning og sanering av fukt, råte og soppskader.
- Utleie av avfukter og vifter.

Som medlem av HL får du :
- 15 % rabatt på materiell og utleie av utstyr
- 10 % på timepris

norges energi

Som HL-medlem får du:
- TOPP 5-GARANTI på strømprisen, eller
- HL-SPOT, spotpris + 25 kr/mnd + 2,85 øre/kWh inkl. mva.

Det er gratis og enkelt å bytte til Norges Energi!
Bestill på huseierne.no, eller ring 810 33 700.

kjells markiser

Rabatt på solskjerming og garasjeporter
30% rabatt på sol- og innsynskjerming fra 01.10. - 31.03. og 25% resten av året
20% rabatt på alle garasjeporter fra Kjells markiser hele året

Rabatten gjelder ikke montering. Kontakt oss for gratis besøk av konsulent og et uforpliktende tilbud. Må vise gyldig medlemskort før ordresignering. E-post: post@kjellsmarkiser.no eller via tlf: 815 00 570. Se kjellsmarkiser.no

MYCO TEAM

Hussopp? Råte? Mugg? Inneklimaproblemer?
Biologisk fagkompetanse uten økonomisk interesse av sanering. Mycoteam gir gratis rådgivning til medlemmer av HL. 10% rabatt på inspeksjoner og analyser. Kontakt oss på Huseierne@Mycoteam.no, tlf. 46 97 55 00 eller besøk mycoteam.no

Norsk Hussopp Forsikring

Norsk Hussopp Forsikring tlf. 22 28 31 50,
e-post: polise@hussoppen.no, hussoppen.no.

Alle HL medlemmer med forsikring i et av NHF samarbeidende skade-forsikringsselskap får kr 1500,- fratrukket ordinær egenandel ved skade. Norsk Hussopp Forsikring tlf. 22 28 31 50,
e-post: polise@hussoppen.no, hussoppen.no

HL-rabatt på parafin og fyringsolje:
- 25 øre/liter inkl. mva. Ring 800 SHELL (800 74355)

eiendomskreditt
eies av sparebanker

Spar inntil kr 1.830,- første året på boliglånet ditt. Har du boliglån hos oss gir vi deg gratis medlemskap i HL. I tillegg til å betale den årlige kontingenten sløyfer vi etableringsgebyret på kr 1.200,- og termingebyrene på kr 200,- pr. år. Med gratis HL-medlemskap gir vi deg også tilgang til alle andre HL-fordeler. Ring 55 33 27 00 eller se eiendomskreditt.no for mer informasjon

TAKSERINGSFORBUND

Som medlem av HL får du:
- 10% rabatt på verditaksering av boliger
- 10% rabatt på Boligsalgsrapport
- 10% rabatt på tilstandsrapport av boliger
- 10% rabatt på tomtetakst hos utvalgte

medlemmer i Norges TakseringsForbund
Mer informasjon finner du på huseierne.no eller ring HLs sentralbord.

Medlemsbladet hus&bolig

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

HLBUTIKKEN.NO

hlbutikken.no
Besøk vår nettbutikk, og se alle våre gode tilbud.

Flere fordeler: TEMA FLIGHT PARK Tema Helse AS

På huseierne.no får du detaljert informasjon om alle medlemsfordelene.

Oppgi medlemsnummer ved henvendelse til partnere.

KLIMANØYTRAL DISTRIBUSJON B

NORGE P.P. posten

Returadresse:
Huseiernes
Landsforbund
4896 Grimstad

10 gode grunner til å velge CTC Economic

Vår nye, stilrene og energieffektive varmtvannsbereder CTC Economic har en rekke innovative produktfordeler, godt for miljøet og lommeboken.

1 Heat Injection teknologi
Alle CTC Economic-beredere kommer med vår unike Heat Injection teknologi, som sørger for hurtig oppvarming av varmtvann. Hvis berederen tømmes helt for varmtvann, er ventetiden likevel kort før du igjen kan dusje.

2 Flott design
Berederens design er moderne og stilrent, har rene klare linjer, og med samme fargekode som våre flotte varmepumper i hvitt og grått.

3 Stor tappekapasitet
Economic har større tappekapasitet enn volumet tilsier. Economic produserer mer varmtvann per tre timer enn en standard varmtvannsbereder i samme størrelse.

4 Tilfredsstiller nye krav
CTC Economic tilfredsstiller EcoDesign krav til varmetap og effektivitet, som skal tre i kraft i 2015. Med tykkere isolering, og med en multifunksjonstopp med neopor på toppen, har berederen minimalt med varmetap.

5 Plug and play
Et tilleggsutstyr forenkler monteringen og gjør installasjonen enda raskere. Vårt prefabrikerte rørkit består av to ferdigisolerte rør med bend og fleksible slanger frem til veggboks. (Lanseres snart)

6 Skjult rørføring
Med CTC Economic får du en flott installasjon. Med toppmontering er rørene skjult bak inspeksjonsdekselet og lokket. Nå kan man fint ha berederen plassert på baderommet.

7 Lavt varmetap
For et lavest mulig varmetap fra berederen, er ventilsettet plassert på siden. Med lavt varmetap sikres også en optimal økonomisk drift av berederen.

8 Kvalitet
Vårt nye frontdeksel i stål har samme gode kvalitet som våre varmepumper. Frontdekselet skjuler ventilsett, rør og elektriske koblinger, og gjør berederen diskret og stilig i ethvert rom (med sluk). Frontdekselet tas enkelt av for montering, justering og inspeksjon.

9 Universalmontering
Gjør det enkelt å skifte ut eksisterende varmtvannsbereder, uansett om den er topp- eller sidemontert.

10 Enkel og rask installasjon
Enkel installasjon for installatør både ved topp- og sidemontering, og vår flotte neoportopp gjør det enkelt og stilrent å trekke rør til veggboks.

Les mer på ctc.no

CTC Enertech Group