

Enebolig
Løkkebergvegen 3
3946 Porsgrunn



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
0	TG 1	Ingen vesentlige avvik
13	TG 2	Vesentlige avvik
5	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Kenneth Sørø Olsen

Dato: 12/06/2025

Asvallveien 34

Stathelle 3961

92622684

post@sorotaksering.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:51, Bnr: 225
Hjemmelshaver:	Erlend Arntsen
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	1191 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei.
Adkomst:	Adkomst fra kommunal vei.
Vann:	Tilkoblet offentlig nett.
Avløp:	Tilkoblet offentlig nett.
Regulering:	Boligbebyggelse.
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	Se prospekt.
Ligningsverdi:	Ikke relevant.
Byggeår:	1969

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	06.05.2025
Forutsetninger:	Boligen ble kontrollert i dagslys. God tilkomst til vurderte bygningsdeler, ingen hindringer under besiktigelsen. Møbler og inventar ble flyttet på under befaringen dersom det var behov.
Oppdragsgiver:	Hjemmelshaver.
Tilstede under befaringen:	Erlend Arntsen
Fuktmåler benyttet:	Tramex ME5 og Protimeter.

OM TOMTEN:

Tilnærmet flat tomt, pent opparbeidet med plen, prydbusker, blomsterbed og trær. Gruslagt adkomst til boligen.

OM BYGGEMETODEN:

Boligen står på støpt fundament mot grunn.

Yttervegger er oppført av bindingsverk, kledd utvendig med både stående tømmermannskledning og liggende enkelfalset kledning.

Etasjeskille av bjelkelag i tre.

Saltak av trekonstruksjoner, tekket med dobbeltrikum betongtakstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Eldre boliger har naturligvis store avvik sett opp mot dagens krav. Det gis tilstandsgrader iht standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønsmessige vurderinger. Bruken av boliger i dag sammenlignet med tidligere bruk er drastisk endret med tanke på innvendig fuktproduksjon (økt bruk av våtrom osv) noe som stiller strengere krav til god ventilering/utlufting for å hindre skader som følge av dette.

ANNET:**OPPVARMING:**

Vedovn i stue.

ROMHØYDE:

Underetasje: 2,02-2,1m i alle rom.

1. etasje: 2,4m i stue/spisestue, 2,42m på bad og kjøkken, 2,43m på to soverom, 2,44m i gang/entré.

DOKUMENTKONTROLL:

Det ble ikke fremlagt noe dokumentasjon.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):**GULV:**

Underetasje: Teppegulv i gang/entré, støpt fundament i vaskekjeller og boder, tregulv i øvrige rom.

1. etasje: Gulvbelegg i alle rom.

VEGGER:

Underetasje: Ubehandlet panel og støpt murpuss i alle rom.

1. etasje: Malt tapet og tapet i alle rom.

TAK/HIMLING:

Underetasje: Ubehandlet panel i alle rom.

1. etasje: Slette malte overflater i alle rom.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Hjemmelshaver opplyser at grunnmuren er støpt direkte mot fjell, cirka 2–3 meter under terrengnivå. Dette skal ha blitt gjort av tidligere eier med hensikt om å heve bygningen. Utvendig stoppekran er plassert i en nordøstvendt skråning. Det bemerkes at direkte støp mot fjell uten tilstrekkelig drenering og fuksikring kan medføre risiko for fuktinntrengning og vannansamling langs grunnmur. Det anbefales vurdering av dreneringsforhold og tilgjengelighet til stoppekran for å sikre funksjonalitet og redusere fare for skader.

Det ble målt en høydeforskjell på ca. 12mm over 2,5m i stue/spisestue. Dette er avvik iht. tolleransekravene hos Norsk Standard og gjeldende TEK17. Det vil i midlertidig sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en leilighet som dette. Dersom leiligheten en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Det ble registrert manglende eller utilstrekkelig sløkkeutstyr i boligen, slik som godkjent brannslukningsapparat eller fastmontert sløkkanlegg. Dette vurderes å være i strid med gjeldende krav til brannsikkerhet i bolig. Det må påregnes utbedring i form av anskaffelse og montering av egnet sløkkeutstyr i henhold til forskriftskrav.

Eldre vaskekjeller/bod uten teknisk oppbygning som tilfredsstiller krav til våtrom etter gjeldende forskrifter. Det er sluk og utslagsvask i rommet, men det er ikke etablert fuksikring eller tettesjikt i våtsoner. Rommet er likevel innredet og benyttet av eier som vaskerom. Bruken vurderes å være i strid med rommets opprinnelige eller godkjente funksjon. Det anbefales at rommet oppgraderes dersom det fortsatt skal benyttes som vaskerom, eller alternativt tilbakeføres til bod-/sekundærfunksjon.

Utvendig trapp som forbinder øvre og nedre del av hagen fremstår med omfattende slitasje, og det ble registrert flere råteskader i trinn og bærende konstruksjon. Utskiftning må påregnes for å ivareta funksjon og sikker ferdsel.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om:

2019- Bygd overbygg på terrasse.
ukjent årstall- Lagt opp nytt vannrør til utekran.

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Underetasje	72 m2				47 m2	15 m2
1. etasje	83 m2			16 m2	83 m2	0 m2
SUM BYGNING	155 m2			16 m2	130 m2	15 m2
SUM BRA	155 m2					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Garasje		12 m2				12 m2
SUM BYGNING		12 m2				12 m2
SUM BRA	12 m2					

BRA-i:

Underetasje: Gang/entré, to boder, vaskekjeller og kjellerstue.

1. etasje: Entré, gang, to soverom, bad, kjøkken, stue/spisestue.

BRA-e:

Garasje.

MERKNADER OM AREAL:

På grunn av tilkommelighet/ målemetoder kan arealer ha avvik utover det som er lovlig. Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre. Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi. Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken på befaringsdagen som definerer rommene, de kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen. Taksmannen skal ta hensyn til egen Helse, Miljø og Sikkerhet (HMS). Undersøkelse av tak, loftsrom uten gulv og farefulle hulrom/kryperom vil normalt ikke bli besiktiget.

GARASJE / UTHUS:

Frittstående enkelgarasje på ca. 12 m².

Garasjen er oppført på støpt ringmur av lettklinkerblokker, med yttervegger i reisverk kledd med profilerte stålplater.

Takkonstruksjonen er også tekket med samme type stålplater.

Garasjen fremstår i forventet stand sett i forhold til alder og konstruksjonstype. Det ble registrert slitasje på vindskibord samt begroing på takflaten. Det bør påregnes utbedring av disse forholdene for å forhindre videre forringelse og sikre tilfredsstillende teknisk tilstand over tid.

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Kenneth Sørø Olsen

Malermester og takstmann

12/06/2025

Kenneth Sørø Olsen

1. Grunn og fundamenter

TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. På befaringsdagen ble det ikke registrert noen tegn til setninger i bygningen og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene å være stabile.

Grunnmur er besiktiget uten at det er funnet vesentlige avvik i form av sprekker/riss.

Det er usikkert om det er etablert drenering rundt bygningen. Funksjonen ble kontrollert fra innsiden av grunnmuren ved bruk av fuktindikator, hvor det ble observert saltutslag – et tegn på fuktvandring over tid. Det ble i tillegg målt forhøyede fuktverdier i nedre del av grunnmuren med fuktmåler. Påvist fukt kan skyldes tilstrekkelig eller fraværende drenering, men også kapillæroppslag fra grunnen. Det anbefales nærmere undersøkelser for å avklare årsaksforhold, samt eventuelle tiltak som etablering eller forbedring av dreneringssystem og fuktsikring mot grunn.

TG2 vurderes grunnet saltutslag og noe forhøyede fuktverdier i bunn av grunnmur i underetasjen.

Merknader: Forventet levetid på drenering er 30 år.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terrengfall ble visuelt undersøkt og det kan se ut til at terrenget ikke har tilstrekkelig fall vekk fra konstruksjonen. Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på konstruksjonen.

TG2 vurderes grunnet manglende fall vekk fra konstruksjonen.

Merknader:

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggenes konstruksjoner.

Det er påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Yttervegger oppført som bindingsverk.

Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

Utvendige flater av malt liggende enkelfalset kledning.

Kledningen ble visuelt inspisert med kontroll på utsatte punkter. Den fremstår i noe svekket stand, og det bør påregnes vedlikehold samt utskifting av enkelte kledningsbord. Det ble observert solsprekker, falmede overflater, samt enkelte råteskader og manglende lufting i nedkant av kledningen. I tillegg ligger kledning og omramming rundt enkelte vinduer tett inntil beslag, uten anbefalt avstand. For å sikre tilstrekkelig lufting bør det etableres en avstand på minimum 6mm mellom kledning og beslag. Manglende lufting kan medføre oppfukning, redusert levetid og økt risiko for råteskader.

TG2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig lufting av kledning, solsprekker, falmet overflate, samt enkelte råteskader og kledning/omramming ligger for tett mot beslag.

Merknader:

3. Vinduer og ytterdører

TG 3 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 2-lags glass og ramme av tre, trolig fra byggeår.

Vinduer med 2-lags isolerglass og ramme av tre, produsert i 1971 og 1989.

Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene fremstår i forventet stand med forventet bruksslitasje, alder tatt i betraktning. Det ble avdekket slitasje, omramming for tett på vannbrett, fastmalt vindu på soverom og trangt vindu på soverom. Det ble foretatt fuktmåling i utvendig omramming hvor det ble avdekket høye fuktverdier (25 vekt% i trefuktighet). Enkelte vinduer må påregnes utskiftninger. Det anbefales å bytte ut samtlige vinduer til vinduer med isoleringsevne. Det bemerkes at vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid, der eldre vinduer slipper ut mer varme enn nye vinduer. Det ble ikke observert punkterte glass på befaringen, men dette kan ikke utelukkes. For å avdekke punktert glass kreves rett lys og temperatur.

Ytterdør av teak med 2-lags glass, trolig fra byggeår.

Ytterdør av tre i underetasje, ukjent alder.

Terrassedør med 1-lags glass, trolig fra byggeår.

Innvendige profilerte trefyllingsdører med 2-speil.

Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen. Det ble avdekket en del slitasje på terrassedør og knust glass i teakdør. Ytterdør av teak og terrassedør må påregnes utskiftning. Det ble ikke avdekket øvrige skader eller svekkelser under besiktigelsen.

TG3 vurderes grunnet forhøyede fuktverdier og slitasje på vinduene med 2-lags glass, knust glass i teakdør og tilnærmet ødelagt terrassedør.

Merknader: Forventet levetid på vinduer og ytterdører med glass er 40 år.



4. Tak

TG 3 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er påvist fuktskjolder.

Det er påvist råteskade og/eller skadedyr.

Det ser utett ut rundt gjennomføringer.

Det er ikke påvist ventileringslufter.

Saltak av trekonstruksjoner ble visuelt inspisert fra bakkeplan og nærmere kontrollert fra loft. Konstruksjonen fremstår som stabil på befaringsdagen, uten vesentlige nedbøyninger eller synlige tegn til svekkelser i bærende elementer.

Det ble imidlertid registrert tegn til lekkasje i området rundt skorsteinen og ved gjennomføringen for ventilasjonsrør. Lekkasje kan føre til fuktskader på konstruksjonen dersom forholdene vedvarer. Det anbefales snarlig utbedring av tettearbeider rundt gjennomføringer for å hindre videre vanninntrengning og sikre takets funksjon over tid.

TG3 vurderes grunnet lekkasjer og fukt rundt pipeløp.

Merknader:



TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 1969

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Det er påvist sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.

Taket vurderes slik at det ikke er tilstrekkelig helning.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Taket er tekket med betongstein samt takplater, og fremstår i normalt god stand, fra bakkeplan. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser ved taket som kan ha negativ innvirkning på bygningen, foruten noe mose. Det bemerkes at mose på taksteinen bør fjernes da dette kan medføre frostspreng på vinterstid.

Det anbefales montering av snøfangere for å unngå skade hvor personer og husdyr kan ferdes.

Takrenner og nedløp fremstår i normalt god stand sett i forhold til alder og utførelse. Det ble imidlertid observert at overgangen mellom nedløpsrør og tilkobling til avløpssystemet mangler tilstrekkelig tetting. Dette kan medføre vannlekkasje til grunnmur eller nærliggende konstruksjoner ved regnvær. Det anbefales at overgangen utbedres med egnet kobling eller mansjett for å sikre tett og funksjonell avrenning.

TG2 vurderes grunnet manglende snøfangere og ikke tilstrekkelig kobling mellom nedløp og avløp.

Merknader:

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.

Det er ikke påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Det er påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Kaldt loft med adkomst fra luke i gang i 1. etasje.

Loftet ble undersøkt fra gangbart gulv. Den synlige delen av loftet fremstår som tørt og fint under befaringen. Det ble imidlertid registrert manglende eller utilstrekkelig ventilering av loftsrommet. Utilstrekkelig lufting kan over tid føre til kondensproblemer, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og råteskader i konstruksjonen. Det anbefales etablering eller forbedring av ventilasjonsløsninger for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og opprettholde god bygningsteknisk tilstand.

TG2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig ventilering.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 3 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Terrassen er bygget med bjelkelag, terrassebord og rekkverk/levegg i trekonstruksjoner. Det ble observert noe råte i omramming samt en understøtte som fremstår løs og ustabil. For øvrig vurderes terrassen å være i normalt god stand med hensyn til alder og bruksslitasje.

Det bemerkes at det mangler rekkverk på den høyeste delen av terrassen, til tross for at det foreligger krav om dette iht. gjeldende forskrifter. Manglende rekkverk medfører fallrisiko og vurderes som et vesentlig avvik.

TG3 vurderes grunnet manglende rekkverk på terrassen hvor det er krav til det.

Merknader: Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde:

a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m

b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

7. Våtrom

7.1 Bad

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er vinduer/dører i våtsonen.

Det er ventiler som kan åpnes.

Malt tapet og slette malte overflater i himling.

Enkel innredning med slette fronter, heldekkende servant med 1-greps blandebatteri og avløpsrør i plast. Skap med speil på vegg.

- Gulvmontert toalett.

- Badekar.

Overflatene fremstår med en forventet bruksslitasje over tid der det bør påregnes å bytte enkelte elementer. Det ble avdekket riss i tapeten og slitasje på overflatene. Det ble foretatt fuktmåling rundt ventil i taket, uten å måle forhøyede fuktverdier. Det bemerkes en del råte der så aktiv lekkasje kan ikke utelukkes. Det ble også avdekket vindu av tre i våtsone. Det anbefales at vinduet tildekkes av sprutsikkert glass/plast.

TG2 vurderes slitasje på overflatene, råte rundt takventil og vindu av uegnet materiale i våtsonen.

Merknader:

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Skjøter og underkant av plater på gulv er inspisert.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Vinylbelegg på gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser og det registreres 10mm fall over en lengde på 1,3m ut fra dørterskel mot sluk. Det bemerkes at dette er tilstrekkelig fall over denne lengden etter gjeldende byggeforskrift ved oppføringstidspunkt. Overflatene for øvrig fremstår med forventet bruksslitasje. Det ble også avdekket ikke tilstrekkelig tettesjiktet under veggplatene.

TG2 vurderes grunnet bruksslitasje og ikke tilstrekkelig tettesjiktet under veggplatene.

Merknader: Nivåforskjell fra toppen av membran ved dørterskel og til hovedsluk bør være minimum 25 mm.

TG 3 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ukjent

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Vinylbelegg fungerer som membran, ukjent alder.

Støpejernsluk, her kan det oppstå utettheter over tid i overgangen sluk/gulv. Det vil være et fremtidig vedlikeholdsbehov ved at man regelmessig må kontrollere at det holder tett i overgang mellom sluk og gulv, og samtidig sørge for at sluket er rent slik at vann ikke stiger over sluk. Når bad/våtrom moderniseres må støpejernsluk skiftes. Det ble ikke avdekket skader eller synlige svekkelser ved vinylbelegget, men en bør være oppmerksom på at vinylbelegg er en bygningsdel som har en forventet tid for utskifting.

Tettesjiktet i våtsone på vegg er ikke tilstrekkelig og må påregnes utskifting.

Det ble foretatt hulltaking og fuktmåling i tilstøtende vegg for våtsone, uten å påvise unormale fuktverdier.

TG3 vurderes da badet har passert forventet levetid og mangler tilstrekkelig tettesjikt i våtsonen ved badekar. Badet må påregnes utbedringer.

Merknader: Forventet levetid for vinylbelegg er 25 år.



8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 1969

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Enkel innredning med profilerte fronter, benkeplate av stål og flis på vegg over benk.

Dobbel oppvaskkum av stål med 2-greps blandebatteri og avløpsrør av støpejern.

Nisje til komfyr med mekanisk avtrekksvifte i overskap og frittstående kjøleskap.

Innredningen fremstår med en forventet bruksslitasje over tid der det bør påregnes å bytte enkelte skapdører. Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran. Det bemerkes drypplekkasje fra blandebatteri.

TG2 vurderes grunnet bruksslitasje og drypplekkasje fra blandebatteri.

Merknader:

9. Rom under terreng

9.1 Kjellerstue

TG 2 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Det vurderes som tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Rom under terreng er innredet senere enn byggeår.

Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

Det er ikke påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.

Det er tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Tilluft og avtrekk er vurdert som tilfredsstillende.

Overflatene fremstår i normalt god stand, alder tatt i betraktning. Det ble ikke avdekket synlige tegn til skader eller svekkelser ved konstruksjonen.

Det bemerkes at utforede vegger under terreng er en utsatt konstruksjon, med hensyn til fuktinnslag utenfra og kondens på grunnmuren.

TG2 vurderes grunnet alder og noe saltutslag på grunnmur. Punktet må ses i sammenheng med pkt. 1.1.

Merknader:

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.
Det er ikke påvist setninger.
Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.
Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Overflatene vurderes å være i normalt god stand sett i forhold til alder og bruk. Det ble ikke registrert vesentlige retningsavvik som indikerer setningsskader eller strukturelle svekkelser i konstruksjonen. Det ble imidlertid observert merkbare skjevheter i gulvet i gang/entré, noe som kan skyldes underliggende konstruksjonsmessige forhold eller naturlig bevegelse over tid. Forholdet bør vurderes nærmere, og utbedringer må påregnes dersom det påvirker bruken eller utvikler seg videre.

TG2 vurderes grunnet skjevheter i fundament.

Merknader:

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.
Det er påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.
Tilluft og avtrekk vurderes som tilstrekkelig.

Det ble foretatt hullboring i utlektede vegger i rom under terreng for å kontrollere fuktforholdene. Målingene viste en fuktverdi på 20,9 vekt% i trefuktighet, noe som overstiger grensen for fukt i treverk (17-18 vekt%) og indikerer forhøyet fuktbelastning. Dette kan medføre risiko for materialnedbrytning og mikrobiell vekst.

Underetasjen er tilstrekkelig ventilert iht. gjeldende byggeforskrift ved oppføringstidspunkt.

TG2 vurderes grunnet forhøyede fuktverdier i utlektede vegger.

Merknader:



10. VVS

TG 3 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1969

Hovedstoppekranen er ikke lokalisert eller funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som ikke tilfredsstillende.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som ikke tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som ikke tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Boligen har ikke tilstrekkelig tilgang til innvendig stoppekran og stoppekranen ble ikke funksjonstestet. Det bemerkes at stoppekran kan være bygd inn i kanal ved sikringsskap.

Boligen mangler tilstrekkelig tilgang til stakeluke. Det ble ikke avdekket lukt av betydning eller synlige tegn til svekkelser fra vann og avløpsrør men en bør være oppmerksom på at vann og avløpsrør er en bygningsdel som har en forventet tid for utskiftning. Originale vann og avløpsrør har passert forventet levetid.

TG3 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig tilgang til stoppekran og manglende funksjonstest, samt vann og avløpsrør har passert forventet levetid.

Merknader: Forventet tid for utskifting av vann og avløpsrør er 50 år

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ukjent

Det er påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på ca. 150 liter, plassert i vaskekjeller med lekkasjesikring til sluk.

Varmtvannsberederen fremstår med normal bruksslitasje, og det bør påregnes utskiftning innen rimelig tid. Det ble registrert fuktskjolder ved rørskjøt ved tilkobling til vannrør, noe som kan indikere begynnende lekkasje. Det er viktig å merke seg at varmtvannsberedere er en komponent med begrenset levetid, og slitasje over tid er forventet. For å unngå vannskader anbefales jevnlig tilsyn, samt vurdering av utskiftning før eventuell lekkasje oppstår.

TG2 vurderes da berederen har passert forventet levetid og fuktskjolder ved koblingspunkt.

Merknader: Forventet levetid på varmtvannsbereder er 20 år.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen er tilkoblet mekanisk avtrekk fra kjøkken og naturlig avtrekk på bad. Naturlig ventilering på våtrom kan gi varierende ventilasjonsforhold, spesielt ved lav luftutskifting i våtrom, noe som øker risikoen for fuktbelastning og dårlig luftkvalitet. Det bør påregnes installasjon av mekanisk avtrekk i våtrom, for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Det mangler luftespalte for tilluft under dørblad til bad.

Tilluft til boligen via ventiler i vinduer og vegger. Det bemerkes at tilluftsventilene mangler beskyttelse på ytterdelen. Åpne ventiler uten netting eller annen form for beskyttelse kan tillate inntak av insekter, smådyr eller fremmedelemerter, noe som kan påvirke inneklimate og ventilasjonsfunksjon. Det anbefales at det etableres egnet netting eller rist på ytterdelen for å hindre uønsket inntrenging.

TG2 vurderes grunnet naturlig ventilering på bad og ikke tilstrekkelig tetting ved ytterdel av tilluftsventiler.

Merknader:



11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i ukjent

Det elektriske anlegget ble installert i 1969

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereider er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Eldre sikringsskap med porselenssikringer, plassert i gang/entré med kurser iht oversikt.

Det ble registrert tydelige sotmerker rundt stråleovn på badet, noe som kan indikere ufullstendig forbrenning eller feil ved apparatet. Av hensyn til brann- og personsikkerhet skal ovnen ikke benyttes videre før den er kontrollert og eventuelt utbedret eller skiftet ut av kvalifisert fagperson.

Det bemerkes at anlegget ikke tåler dagens bruk og det må påregnes utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig person.

Sikringsskapet fremstår med tette gjennomføringer og beslag rundt sikringer. Det ble ikke avdekket løse ledninger i boligen med behov for tiltak.

Merknader:

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble bygget.

Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Der bygningsdelen ikke har tilstrekkelig synlighet eller bygningsdelen har tilkomst gis TGIU, dersom bygningsdelen ikke har passert sin aldersmessige forventede levetid. Tilstandsgraden TG 2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlige svekkelser, men der normal gjenværende levetid er marginal eller har en usikker restlevetid. Bygningens tetthet, isolering, skjulte skader i konstruksjon etc. er forhold som ikke lar seg oppdage/konstatere med mindre huseier godtar hulltaking i konstruksjoner. Det er ikke medtatt mangler/ skader som takstmannen anser å ha mindre betydning for bygningens verdi, og som er visuelt synlige for kjøper. Kontroll av byggesøknader og offentlige godkjenninger inngår ikke i oppdraget, men kan innhentes i enkelte tilfeller. Takkonstruksjoner og utlufing vil i noen tilfeller være vanskelig å vurdere, da det kun gjøres stedvise/visuelle kontrolleringer på yttertak. Skjulte feil og skader kan ikke utelukkes. Hvis bygningsdeler er tildekket med snø på befaringsdagen er det begrensede observasjonsmuligheter som følge av dette. Våtrom blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner og ved hullboring i tilstøtende vegger dersom dette er praktisk mulig å gjennomføre. Det kreves også en forhåndsgodkjenning av hjemmelshaver for å gjøre dette. Opplysninger fra selger blir også en del av grunnlaget. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran på grunn av smuss/groing etc. Det vil alltid fra takstmannen sin side anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Opplysninger om årganger på bygningsdeler og annen informasjon om boligen blir innhentet fra selger. Forutsetning for rapporten er at disse opplysninger er riktige. I noen tilfeller hvor det ikke gis opplysninger til takstmann vil dette være antydning/vurdering fra takstmann og her kan det avvike fra faktiske forhold. Boenheten er kontrollert etter nyeste forskrift.

Fuktverdier oppgis i vektprosent (vekt%). Ved mistanke om høy fukt måles kjerneved og overflate, som kan gi en indikasjon på om fukt er økende eller synkende i bygningsdelen. Uten mistanke måles kun overflate. Verdier over 17 vekt% regnes som fukt treverk. Relativ fuktighet (RF) (luftens fuktinnhold) og duggpunkt (°C) (temperatur ved kondens) oppgis i noen tilfeller som referanse.

Det er ikke fremlagt originale tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik godkjent planløsning fra da bygget ble tatt i bruk. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:**Radon:**

Det er ikke foretatt radonmålinger. Boligen ligger i et området med moderat til lavt konsentrasjon av radon. Se https://geo.ngu.no/kart/radon_mobil/. På generelt grunnlag anbefales det å utføre målinger og dokumentere forholdet rundt radon.

Byggegrunn:

Det er ikke foretatt grunnundersøkelser, men ifølge geologiske data består byggegrunn ved boligen i hovedsak av kvikkleire. Se www.ngu.no eller www.nve.no for nærmere undersøkelser.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	TG2 vurderes grunnet saltutslag og noe forhøyede fuktverdier i bunn av grunnmur i underetasjen.
1.3	Terrengforhold
	TG2 vurderes grunnet manglende fall vekk fra konstruksjonen.
2.1	Yttervegger
	TG2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig lufting av kledning, solsprekker, falmet overflate, samt enkelte råteskader og kledning/omramming ligger for tett mot beslag.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	TG2 vurderes grunnet manglende snøfangere og ikke tilstrekkelig kobling mellom nedløp og avløp.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	TG2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig ventilering.
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	TG2 vurderes slitasje på overflatene, råte rundt takventil og vindu av uegnet materiale i våtsonen.
7.1.2	Bad Overflate gulv
	TG2 vurderes grunnet bruksslitasje og ikke tilstrekkelig tettesjiktet under veggplatene.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	TG2 vurderes grunnet bruksslitasje og drypplekkasje fra blandeatteri.
9.1.1	Kjellerstue Veggens og himlingens overflater
	TG2 vurderes grunnet alder og noe saltutslag på grunnmur. Punktet må ses i sammenheng med pkt. 1.1.
9.1.2	Kjellerstue Gulvets overflate
	TG2 vurderes grunnet skjevheter i fundament.
9.1.3	Kjellerstue Fuktmåling og ventilasjon
	TG2 vurderes grunnet forhøyede fuktverdier i utlektede vegger.
10.2	Varmtvannsbereder
	TG2 vurderes da berederen har passert forventet levetid og fuktskjolder ved koblingspunkt.
10.5	Ventilasjon
	TG2 vurderes grunnet naturlig ventilering på bad og ikke tilstrekkelig tetting ved ytterdel av tilluftsventiler.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG3 vurderes grunnet forhøyede fuktverdier og slitasje på vinduene med 2-lags glass, knust glass i teakdør og tilnærmet ødelagt terrassedør.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	TG3 vurderes grunnet lekkasjer og fukt rundt pipeløp.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	TG3 vurderes grunnet manglende rekkverk på terrassen hvor det er krav til det.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom kr. 0 - og 10.000
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	TG3 vurderes da badet har passert forventet levetid og mangler tilstrekkelig tettesjikt i våtsonen ved badekar. Badet må påregnes utbedringer.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG3 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig tilgang til stoppekran og manglende funksjonstest, samt vann og avløpsrør har passert forventet levetid.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-