

Vertikaldelt tomannsbolig
Vetrekollen 16
1392 Vettre



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Geir A.B. Randen

Dato: 13/08/2025

Asker Bygg og Eiendom AS

3474 Åros

91742811

askerbyggeiendom@gmail.com



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:58, Bnr: 220
Hjemmelshaver:	Astrid Helena Uglehus
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	438 m²
Konsesjonsplikt:	-
Adkomst:	Kommunal
Vann:	Kommunal
Avløp:	Kommunal
Regulering:	-
Offentl. avg. pr. år:	-
Forsikringsforhold:	-
Ligningsverdi:	-
Byggeår:	1966/67

BEFARINGEN:

Befaringsdato:

07.08.2025

Forutsetninger:

Boligen ble inspisert i dagslys. Lettskyet og ca.20 grader C. Møbler og inventar er ikke flyttet for inspeksjon. Det kan forekomme avvik som ikke ble avdekket under befaringen.

Banketest etter "bom" under fliser er utført på tilfeldige steder, avvik kan forekomme uten at dette blir registrert. (Bom betyr at flisene har manglende heft til underlaget og kan fremstå løse.)

****Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskillere og utvendige trapper.**

Oppdragsgiver:

Sønner (dødsbo)

Tilstede under befaringen:

Oppdragsgivere og Lars Petter Heinegaard

Fuktmåler benyttet:

Protimeter MMS 3

OM TOMTEN:

Opparbeidet skrånende tomt mot SØR med fantastisk sjøutsikt. Opparbeidet uteareal med steinheller, prydbusker og gressplen. Fruktrær og prydbusker.

OM BYGGEMETODEN:

Vertikaldelt 2-mannsbolig oppført med grunnmur i betong. Reisverk i tre antatt isolert etter eldre krav. Liggende og stående kledning i tre. Pulltak i trekonstruksjon tekket med asfaltapp. Renner og nedløp i plastbelagt stål

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Eldre boliger har naturligvis store avvik sett opp mot dagens krav. Det gis tilstandsgrader ihht standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønnsmessige vurderinger. Tilstandsgrad er dels satt pga alder på bygningsmassen og retningslinjer, ikke nødvendigvis grunnnet funksjonssvikt.

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. Viktig å merke seg at trekonstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter. Retningsavvik på etasjeskillere er normalt.

Sokkelen er i hovedsak innredet, og enkelte vegger mot grunn er utført mot terreng. På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at innkledning av mur og betongkonstruksjoner under bakkenivå må betraktes som en risikokonstruksjon. Med en risikokonstruksjon menes at selv om det visuelt, og eventuelt ved bruk av enklere former for fuktsøkerinstrument/fuktindikasjonsinstrument, ikke er synlige skader, kan konstruksjonen eller omkringliggende områder likevel være påført skader. Årsaken er at det er svært små marginer for at skader oppstår, spesielt ved isolering/plast på innsiden av kjeller uten isolasjon på utsiden. Dette fører til at man flytter duggpunktet i veggen og kondens kan forekomme inne konstruksjonen. Det bemerkes at denne boligen ikke trenger å være i dårligere stand enn i all hovedsak tilsvarende boliger med denne konstruksjonstypen, men det er byggfaglig riktig, fra et objektivt synspunkt, å gjøre oppmerksom på forholdet. For full forvisning om tilstand må åpninger av konstruksjonen foretas, noe som ikke ble utført.

*Det ble målt noe forhøyede verdier av fukt i vegg mot terreng i oppholdsrom i u.etg. Foreløpig ikke verdier som tilsier fare for fukt og råte, men området bør/må holdes under oppsyn.

*Man skal være klar over at evt. dampsperre, tettesjikt og tetting rundt kanaler/ el-bokser etc., har store avvik ihht. dagens strenge krav til tetting av bygg.

*Avvik kan forekomme ved åpning av konstruksjoner.

ANNET:

OPPVARMING:

Panelovner

Lukket ildsted u.etg

Peis med dører i 1.etg.

Luft-luft varmepumpe

DOKUMENTKONTROLL:

Eiendomsinformasjon er innhentet fra PropCloud.no. Opplysninger gitt av oppdragsgiver på befaringsdagen. (Takstmann står ikke ansvarlig for om opplysninger gitt av eier er korrekte.)

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

VEGGER: Malt og ubehandlet betong/mur, trepanel, stråtapet, tapet, MDf-plater, baderomspanel og vinyltapet

HIMLING: Trepanel og malte plater

GULV: Vinyl, malt betong, laminat, parkett, belegg (parkett i 1.etg er nyslipt)

(Beskrivelser av overflatematerialer kan ha avvik)

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblelement etc har vært plassert. På gulv kan det forekomme diverse slitasje, riper og hakk med spor etter husdyr, barn etc. Slike mindre "avvik" er å anse som normalt i en brukt bolig. Viktig å merke seg at takkonstruksjoner og etasjeskillere i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet/planhet da disse er bygget etter eldre forskrifter. Retningsavvik og knirk i gulv kan ofte forekomme på eldre konstruksjoner. Loddavvik kan forekomme på vegger. Brann- og lydskillende konstruksjoner er antatt utført etter eldre krav/forskrifter. Disse har avvik ihht dagens krav.

-Boligen er normalt godt vedlikeholdt og har for det meste normal bruksslitasje på overflatene ihht alder.

-Stedvis knirk i gulvet

-Det er påvist eldre fuktskjolder i trepanel i bod mot NORDVEST. Tørt på befaringsdagen.

*Avvik kan forekomme ved åpning av konstruksjonen.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Oppdragsgiver opplyser om følgende (årstall må ansees som veiledende):

-Drenering (kun rundt terrasse/oppholdsrom) 2020

-Vinduer 1987/88

-Terrasse mot SØR 2020

-Ildsteder 1980

-Ny innmat sikringskap

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 m²	S-Rom m²
U.etg	70			20	63	7
1.etg	66			30*	65	1
SUM BYGNING	136			50	128	8
SUM BRA	136					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Bod (delvis under bakken)		5				
Hytte/redskapsbod		13				
Garasjeplass (felles rekke)		15				
SUM BYGNING		33				
SUM BRA	33					

BRA-i:

U.etg:

Bod, oppholdsrom, 3 soverom, vaskerom, bad og wc

1.etg:

Entrè, kott, WC, kjøkken og stue

BRA-e:

MERKNADER OM AREAL:

Arealmåling er utført med laser. Kontrollmålt i ArchiCad 26.

Det er bruken på befaringtidspunktet som definerer P-rom og S-rom. (utdaterte begrep) Rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen. Arealoppmåling baserer seg på de arealer som er måleverdige ihht målreregler og hensyntar ikke evt. endringer av romdefinisjoner ihht godkjente tegninger.

NB! Ved taksering og omsetning av boliger oppgis arealet uten desimaler. Det benyttes matematiske avrundingsregler. Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstilling, vil kunne avvike fra arealopplysninger som er basert på byggetegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggetegninger for boligen, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer av hulrom i sjakter o.l. som er skjult, og som dermed ikke er tilgjengelig for oppmåling.

TBA 1.etg: Utkraget balkong 14 m² + veranda ved inngangspartiet 16 m²= 30 m²

GARASJE / UTHUS:

-Garasjeplass i felles rekke. Garasjerekker oppført i 1966. Det er behov for modernisering/oppgradering. Ikke videre tilstandsvurdert.

-Hytte i hagen er ikke tilstandsvurdert, men har tydelig behov for oppgradering/vedlikehold. Ikke videre tilstandsvurdert.

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:

Geir A.B. Randen

Takstmann og tømrer

13/08/2025

Geir A.B. Randen

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.

Grunnmur av betong med pusset utside, porebetong på innsiden. Byggegrunn kan ikke verifiseres uten geotekniske undersøkelser, men det er synlig fjell inne i krypkjelleren. Man kan på bakgrunn av dette anta at boligen er oppført på faste/stabile masser.

Merknader: -En skal være oppmerksom på at drenering er en bygningsdel som har naturlig aldersmessig slitasje med en forventet levetid. Videre den begrensning at selve dreneringen/fuktsikring ligger under bakkenivå og ikke er tilgjengelig for inspeksjon. Det er ikke mulig å vurdere dreneringen/fuktsikring med sikkerhet i forhold til funksjonalitet ut fra visuell besiktigelse.

-Fundamentert mot fjell, synlig i krypkjeller.

-Det er påvist grunnmursplast rundt deler av boligen. Forøvrig er det benyttet en påsmurt asfatemulsjon som tettesjikt på eldre

murer. På boliger av denne alder må det påregnes fare for noe fuktighet i grunnmur, dette fordi datidens byggeskikk ikke ble utført med tilfredsstillende fuktsikring,

ved bruk av knotteplast og drenerør, lik dagens byggeskikk tilsier.

-Grunnmur er kun visuelt inspisert på det som er synlig på utsiden og innsiden av boligen.

-Det er påvist mindre riss noen få steder på muren. Årsak til riss kan være mange, men har ofte en sammenheng med mindre bevegelser i konstruksjonen. Man bør holde oppsyn med slike riss, for å evt. avdekke forandringer. Utvendige riss og sprekker bør tettes for å forhindre fuktinntrengning med fare for "frostspreng" etc. Avvik kan forekomme ved åpning av konstruksjonen.

-Det ble påvist forhøyet fuktinnhold i tresvill mot NORDVEST (Se punkt 9.1.3)

*Vær oppmerksom på at eldre betongkonstruksjoner ble støpt uten plast/tettesjikt mot grunnen. Det kan av den grunn forekomme kapillærsug av fuktighet selv om dreneringen /grunnmursplasten blir utbedet. Det kan være flere forhold under bakkenivå

(vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt etc.) som kan ha negativ betydning. Det er viktig å ikke benytte organisk materiale direkte mot gulv og vegger som kan få forhøyet fuktinnhold med fare for fukt og råteskader.

Forventet tid for utskiftning av fuktsikring og drenering er 20-60 år.

TG 2:

Riss/sprekk i mur er ansett som avvik ihht NS 3600:2018

Forventet levetid har passert for drenering/fuktsikring. Tiltak bør/må vurderes da det er symptom på manglende funksjon. Graving av ny drenering/fuktsikring rundt boligen bør forventes.

TG 2 1.2 Krypekjeller

Det er ikke påvist sopp, råteskader og/eller muggvekst på overflater.

Det er utført stikktaking i treverket.

Det er ikke påvist råteskader på undersiden av bjelkelaget, bunnsvillen og/eller andre skadeutsatte steder.

Krypkjeller under deler av boligen. Delvis adkomst til vurderte bygningsdeler.

Merknader: -Krypkjeller brukes i dag til oppbevaring.

-Det er synlig fjell i krypkjeller

-Det er påvist ventiler i vegger for luftgjennomstrømning.

-Det er ikke benyttet plast mot grunn.

-Det ble fuktmålt i bjelker til etasjeskille uten negative funn.

Det var ingen tegn til fukt i krypkjeller på befaringsdagen. (Enkelte vegger var vanskelig å inspisere pga. inventar og løsøre.)

TG 2:

Vurderes da det ikke er benyttet dampsperre mot grunn.

TG 3 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Det er påvist flatt terreng med delvis fall mot grunnmur ved inngangsparti. Boligen ligger i skrånende terreng med naturlig avrenning. Eier opplyser om at det er fylt inntil med steinmasser med god dreneringsevne.

Merknader: - Fall mot grunnmur skaper unødig fuktbelastning mot grunnmur og fuktsikring. Terreng rundt byggverk må planeres med fall utover. Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegglivet dersom dette fysisk lar seg løse.
(NS 3600:2018, flatt fall tilsier TG 2, fall mot terreng gir TG 3)

TG 3:

Settes da fall på terreng mot grunnmur er et avvik ihht NS 3600:2018. Fall på terreng/løsning for overvann bør utbedres ved en evt utbedring av drenering/fuktsikring. Kostnad er kun ment som en lokal utbedring av terrengfall på NORDVEST side. Man bør samarbeide med naboene dersom utbedring er tenkt utført for å få en helhetlig drenering/fuktsikring rundt felles grunnmur. (Sev om det er satt TG 3 så vil ikke undertegnede anse at strakstiltak er nødvendig)

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

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

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 med bindingsverk i tre med stående kledning. Det er varierende og ukjent alder på ytterkledning. Stedvis fra byggeår

Merknader: -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 befaringdagen.

-Klaring mellom kledningsbord/omramming og beslag er minimal/fraværende enkelte steder. Dette kan resultere i fuktopptak med dertil oppsprekking og slitasje.

-Det er ikke mulig å påvise lufting bak kledning i hele veggens lengde. Kledningsbord er antatt montert etter eldre regler hvor man spikret kledningsbordene rett på reisverket med et vindspærresjikt mellom. Det er ingen synlige tegn til råteskader på bakgrunn av manglende lufting bak trekledning. Lufting av konstruksjonen er viktig for å hindre fukt og råteskader.

-Det er påvist værslitasje og tørkesprekker på en god del av kledningen. Vedlikehold/utskiftninger må påberegnes på ytterkledninger av tre.

-Enkelte kledningsbord har skader/slitasje som tilsier at de bør byttes (TG 3.)

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av vanlig trekledning er 40-60 år.

TG 2:

Tørkesprekker og generell slitasje på de eldste kledningsbordene

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 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 karmer i tre og isolerglass med varierende årstall. (Byggeår - 1987/88)

Merknader: -Vinduene ble visuelt undersøkt. Tilfeldig valgte vinduer ble funksjonstestet. 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 gjøres oppmerksom på at gummipakninger rundt glasset/trekarm på eldre vinduer/dører stivner over tid, dette kan medføre en svekkelse av isolasjonsevnen.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

TG 2:

Vurderes ihht til alder, funksjon og slitasje på enkelte vinduer og dører.(de eldste) Det anbefales utskiftning av vinduer i nær framtid.

4. Tak

TG iu 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Pulttak i trekonstruksjoner. (kompakttak) Tekket med asfaltapp. Skorstein over tak. (ikke inspisert!)

Merknader: -Takkonstruksjon er kun besiktiget fra bakkeplan.

-Det er synlige luftespalter i raft. Ikke mulig å konstatere gjennomlufting.

Det kan ellers ikke påvises synlige skader eller svekkelser på det som er synlig av konstruksjonen.

TGIU er valgt da konstruksjonen er ikke er mulig å inspisere uten destruktive inngrep (kompakttak)

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra byggeår

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Undertak av rupanel. Yttertekking av asfalttakbelegg. Takrenner og nedløp i plastbelagt stål. Det er ukjent alder på yttertekkingen.

*Det er ikke påvist snøfangere. Dette er avvik ihht NS 3600:2018 *Byggverk skal sikres slik at is og snø ikke kan falle ned der personer og husdyr kan oppholde seg. Steder som skal sikres, er alle arealer inntil byggverket.

Merknader:

-Undertak er ikke mulig å inspisere i sin helhet da det ligger under takpappen.

-Ved en evt. omlegging/utbedring av yttertekking så bør dette samkjøres med naboenhet.

*Forventet tid for omlegging av tak med asfaltbelegg er 15-35 år.

*En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

TG 2:

Alder og slitasje på asfaltbelegg. (Det er usikkerhet rundt alder på belegg)

5. Loft

Ingen 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

1. Utkraget balkong mot SØRØST i trekonstruksjoner med terrassebord. Rekkverk i tre
2. Veranda mot NORDVEST i betongkonstruksjon. Rekkverk i tre.
3. Terrasse i trekonstruksjon med tilgang fra u.etg. (2020)

Merknader: -Det er generell værslitasje, tørkesprekker og avflassing av maling på balkongen. Rekkverkshøyde tilfredsstillende ikke dagens krav til høyde på 100 cm/horisontale spiler har større glippe enn 10 cm. (Målt 90 cm/ 13 cm) Utkraget balkong har merkbar svikt/nedbøyning. Man bør vurdere en understøttelse på denne balkongen for sikker bruk. Utkraging er større enn anbefalt lengde.
-Rekkverk på veranda av betong har høyde på 92 cm. Tettesjikt er ikke mulig å kontrollere. (Stedvis synlig sveisemembran)

TG 2:

Settes grunnet avvik på rekkverkshøyder ihht dagens forskrifter. (Det er ingen krav til å rette dette)

Generell værslitasje /tørkesprekker.

Svikt/nedbøyning i bjelker til utkraget balkong

7. Våtrom

7.1 Bad

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Baderom med vinyltapet på vegger og malt slett himling. Innredning med vask, veggskap og speil. Frittstående badekar med dusjløsning.

Merknader: TG 2:

-Settes som et helhetsinntrykk på overflater. Alder og slitasje

-Naturlig avtrekk ansett som avvik ihht NS 3600:2018

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Gulvbelegg og varmekabler. Ingen luftespalte i dør for sikker gjennomlufting av rommet.

Merknader: Det ble målt fall på gulvet med laser med 35 mm høydeforskjell mellom topp gulv ved terskel og topp slukrist. Ingen krav til fall på oppføringstidspunktet. Badekar er koblet direkte i avløp.

TG 2:

Alder og slitasje.

Manglende luftespalte i dør/terskel til våtrom er ansett som avvik ihht NS 3600:2018

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjikt og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Vinylbelegg/tapet er ansett som tettesjikt på vegger og gulv. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Merknader: -Hullboring er ikke foretatt grunnet konstruksjonsmessige årsaker. Det er fuktsøkt med Protimeter MMS 3 på overflater uten utslag.

-Baderommet har en alder som tilsier at dette bør renoveres i sin helhet. Det bør evt etableres et lukket kabinett for sikrere bruk av våtrommet.

Forvente levetid for membran er ca. 20 år.

TG 2:

Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres. Tettesjiktet kan ha skjulte feil/skader og nærmer seg/passert sin forventet levetid ihht Byggforskeren Intervaller for vedlikehold og utskiftning av bygningsdeler 700.320

7.2 Vaskerom

TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ventiler som kan åpnes.

Vaskerom utført med eldre våtromsplater på vegger malt himling. Utslagsvask på vegg. VV-bereder. Opplegg for vaskemaskin.

Merknader:

Overflater med diverse slitasje/skader.

TG 2:

Settes på bakgrunn av et helhetsinntrykk av overflater med div skader/slitasje

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Gulvoverflate i malt betong. Sluk i støpejern.

Merknader:

Ingen krav til fall på gulvet. Overflater er nylig malt.

TG 2:

Helhetsinntrykk av overflater

TG 3 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Baderomsplater på vegg. Ingen membran på gulv. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Merknader:

Baderomsplater har passert sin forventede tid for utskiftning.

Ihht NS 3600:2018 så er vaskerom ansett som et våtrom, Dersom det ikke er benyttet membran så tilsier dette TG 3. Rommet fungerer likevel greit med dagens bruk da det er svært begrenset fuktpåkjenning av vegger og gulv på vaskerommet. Man bør likevel sørge for at tettesjikt blir etablert på gulvet.

TG 3:

Ingen bruk av membran på gulv, ansett som avvik ihht NS 3600:2018. (kostnadsvurdering er kun ment som en lokal utbedring av tettesjikt, f.eks belegg på gulvet. En total renovering av rommet vil ha en betydelig høyere kostnad.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra byggeår

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.

Kjøkkenen med profilerte fronter. Benkeplate i laminat med nedfelt vask. Frittstående oppvaskmaskin. Forøvrig ingen flere hvitevarer.

Merknader:

-Kjøkkenet har hovedsakelig normal bruksslitasje ihht alder. Ventilator skal skiftes før salg/overtakelse ref. oppdragsgiver.

*Det er ikke påvist komfyrvakt eller lekkasjestopper på kjøkkenet. Anbefales etablert.

PS! Lekkasjesikring anbefales uavhengig av byggeteknisk forskrift. Dette sikrer boligen mot større vannskader som ofte er omfattende (både i tid og kostnader) å reparere. De fleste forsikringsselskap gir dessuten premierabatt dersom lekkasjesikring er installert.

TG 2:

Settes som et helhetsinntrykk på overflater, skader. (Kosmetisk betydning)

9. Rom under terreng

9.1 Innredet u.etg

TG 1 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

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

Det er ikke mulig å undersøke diffusjonssperre uten å demontere bygningsdeler.

Innredet u.etg med varierende overflater.

Merknader:

Overflater med naturlig bruksslitasje ihht alder. Ingen behov for strakstiltak. Det er påvist ventiler i yttervegg, enkelet vinduer med spalteventil.

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er påvist knirk i gulvene.

Det er ikke påvist setninger.

Varierende overflater på gulv.

Merknader:

-Riss/sprekk i betonggulv på boden. Ansett som avvik ihht NS 3600:2018

Forøvrig normal bruksslitasje på overflater. Det er påvist svelling/oppsprekking i parkett enkelte steder.

TG 2:

Riss/sprekk i betonggulvet

Generell slitasje på øvrige tregulv og gulv med beleg.

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.

Naturlig avtrekk med tilluft gjennom ventiler i vegger eller via spalteventiler i vinduer. Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredsstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft.

Konstruksjonen på utlekkede vegger mot terreng er MDF-plater, dampsperre.

Merknader:

-Hullboring og fuktsøk er foretatt i kjellerstuen/oppholdsrom. Det ble påvist noe forhøyet fuktverdi i tresvill i vegg mot NORDVEST. Det ble målt 17 vektprosent. Dersom treverk har en fuktprosent over 18% over tid, så kan dette føre til fuktskader med fare for sopp og råtedannelse. Ingen tegn til fukt i synlig panel på innsiden. Ingen synlige tegn til fukt i betong/mur.

Bruk av dampsperre på vegger under terreng har vist seg å ikke være en god løsning da det er fare for at fukt kan stenges inne i vegg.

*Borring av et 73 mm hull gir en begrenset adkomst til konstruksjonen med begrensede kontrollmuligheter. For full forvisning og tilstand så må vegger demonteres. Dette blir ikke gjort ved en tilstandsbefaring.

-Ytterveggsventiler bør sjekkes jevnlig og holdes åpne, selv i den kalde årstiden for sikker luftsirkulering.

TG 2:

-Settes på bakgrunn av forhøyet fuktverdi i vegg under terreng, økt fare fukt-/råtekader. (Avvik ihht NS 3600:2018) Området bør holdes under oppsyn, og man bør se etter evt. forandringer og sjenerende lukt. (Avvik kan forekomme ved åpning av konstruksjoner)

10. VVS

TG 3 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra byggeår

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Vannrør i kobber og avløpsrør og sluk i plast/støpejern.

Merknader: -Det er foretatt en enkel visuell sjekk av vann og avløp.

-Stoppekran på vaskerom tetter ikke ved test. Bør/må utbedres.

TG 2:

-Avløp/sluk i støpejern. Disse bør sjekkes innvendig med kamera, da slitasjegrad avhenger av vannkvalitet og bruk. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder bør det holdes under oppsyn.

TG 3:

Stoppekran bør byttes da den mangler sin funksjon. (Stenger ikke vannet 100%, det kommer en liten mengde vann ved test)

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2019

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Bereder fra Høiax Titanium ECO 200, 190 liter. Plassert på vaskerom med sluk i gulvet. Bereder er direktekoblet i vegg.

Merknader:

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**TG iu** 10.4 Varmesentraler

Det er oljetank nedgravd på eiendommen.

Oljefyr til oppvarming er ikke tilpasset bruk av bioolje.

Oppdragsgiver har opplyst om at det finnes nedgravd oljetank på eiendommen. (Parafin) Ikke vært i bruk siste 20-25 år. Uvisst om det er pålegg om sanering av tank.

Merknader: Parafintanker og brennere bør/må ha tilsyn av fagperson. Det kan være avvik tilknyttet varmeanlegget som undertegnede ikke har kunnskap til å avdekke. Det kan være en lekkasjerisiko tilknyttet parafintanker/varmeanlegg. Konsekvens kan være forurensning i såle/vegger/grunn.

TGIU er satt da undertegnede ikke har fagkunnskap tilknyttet forholdene.

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har naturlig avtrekk og tilluft via ventiler i enkelte vegger og spalteventiler i enkelte vinduer.

*Naturlig avtrekk med tilluft gjennom ventiler i vegger eller via spalteventiler i vinduer. Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredsstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft.

Merknader: Boligen virket greit ventilert på befaringsdagen og er bygget etter datidens krav ved oppføringstidspunktet. Det kan likevel ikke sammenlignes med dagens strenge krav til inn klima og ventiler.

TG 2:

Naturlig avtrekk på toalettrom/vaskerom/bad. (avvik NS 3600:2018)

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 2023

Resultatet var tilfredsstillende.

Det elektriske anlegget ble installert i byggeår/oppgradert sikringskap 2019

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringskap med automatsikringer plassert i gang i u.etg.

NB! Oppdragsgiver har ikke bodd i boligen på 40 år og har begrenset med informasjon/opplysninger.

Merknader: Det er kun foretatt en enkel visuell kontroll av el-anlegg.

-Varmekabler, lamper, lys og andre elektriske komponenter er ikke funksjonstestet. Avvik kan forekomme.

-Lys/downlights ikke demontert for kontroll.

-Samsvarserklæring for byte av innmat i sikringskapet, montere ekstra kurs med tilførsel til varmepumpe, tilkoble vv-bereder med bryter, frakoble bryter på kjøkken(Helle installasjon AS)

-Byte av måler 2018

*Undertegnede er ikke elektro-fagperson. En enkel visuell kontroll/sjekk kan ikke sammenlignes med en utført el-kontroll av autorisert foretak.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

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

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

-Originale tegninger avviker fra dagens plan. Oppholdsrom i u.etg er inntegnet med boder. Inngangsparti er endret/bygget inn. Tegninger av endring/tilbygg mot NORDVEST er ikke fremlagt. Endring fra tilleggsdel til hoveddel er ansett som søknadspliktig/bruksendring. Fasadeendringer er også søknadspliktige.

-Det er avvik på rekkverk i trapp ned til u.etg ihht dagens forskrifter. (stor åpning, fare for fall/personskade)

-Det er ikke opplyst om det er foretatt radonmålinger.

-Det er påvist slukkeutstyr og brannvarslere. Disse elementene trenger jevnlig tilsyn for sikker funksjon.

-Carport står delvis på annen eiendom.

-Det er stedvis lavere takhøyde enn dagens anbefaling på minimum 240 cm. (Bygget etter eldre forskrifter)

Det er viktig å sette seg godt inn i vedlegg til salgsoppgaven.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

-Utvidet kontroll/sjekk av taket grunnet alder.

-Fuktskjolder (eldre) i himling i bod u.etg , samt ved pipe i 1.etg. Årsak ikke mulig å bedømme uten å demontere bygningsdeler.

**Avvik kan forekomme ved åpning av konstruksjoner.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Riss/sprekk i mur er ansett som avvik ihht NS 3600:2018 Forventet levetid har passert for drenering/fuktsikring. Tiltak bør/må vurderes da det er symptom på manglende funksjon. Graving av ny drenering/fuktsikring rundt boligen bør forventes.
1.2	Krypekjeller
	Vurderes da det ikke er benyttet dampspærre mot grunn.
2.1	Yttervegger
	Tørkesprekker og generell slitasje på de eldste kledningsbordene
3.1	Vinduer og ytterdører
	Vurderes ihht til alder, funksjon og slitasje på enkelte vinduer og dører.(de eldste) Det anbefales utskiftning av vinduer i nær framtid.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Alder og slitasje på asfaltbelegg. (Det er usikkerhet rundt alder på belegget)
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Settes grunnet avvik på rekkverkshøyder ihht dagens forskrifter. (ingen krav til å rette dette) Generell værslitasje /tørkesprekker. Svikt/nedbøyning i bjelker til utkraget balkong
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	-Settes som et helhetsinntrykk på overflater. Alder og slitasje -Naturlig avtrekk ansett som avvik ihht NS 3600:2018
7.1.2	Bad Overflate gulv
	Alder og slitasje. Manglende luftespalte i dør/terskel til våtrom er ansett som avvik ihht NS 3600:2018
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres. Tettesjiktet kan ha skjulte feil/skader og nærmer seg/passert sin forventet levetid ihht Byggforskserien Intervaller for vedlikehold og utskiftning av bygningsdeler 700.320
7.2.1	Vaskerom Overflate vegger og himling
	Settes på bakgrunn av et helhetsinntrykk av overflater med div skader/slitasje
7.2.2	Vaskerom Overflate gulv
	Helhetsinntrykk av overflater
8.1	Kjøkken Kjøkken
	TG 2: Settes som et helhetsinntrykk på overflater, skader. (Kosmetisk betydning)
9.1.2	Innredet u.etg Gulvets overflate
	Riss/sprekk i betonggulvet Generell slitasje på øvrige tregulv og gulv med belegg.
9.1.3	Innredet u.etg Fuktmåling og ventilasjon
	-Settes på bakgrunn av noe forhøyet fuktverdi i vegg under terreng, økt fare fukt-/råtekader. (Avvik ihht NS 3600:2018) Området bør holdes under oppsyn, og man bør se etter evt. forandringer og sjenerende lukt. (Avvik kan forekomme ved åpning av konstruksjoner)
10.5	Ventilasjon
	Naturlig avtrekk på toalettrom/vaskerom/bad. (avvik NS 3600:2018)

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
1.3	Terrengforhold
	Settes da fall på terreng mot grunnmur er et avvik ihht NS 3600:2018. Fall på terreng/løsning for overvann bør utbedres ved en evt utbedring av drenering/fuktsikring. Kostnad er kun ment som en lokal utbedring av terrengfall på NORDVEST side. Man bør samarbeide med naboene dersom utbedring er tenkt utført for å få en helhetlig drenering/fuktsikring rundt felles grunnmur. (Sev om det er satt TG 3 så vil ikke undertegnede anse at strakstiltak er nødvendig)
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
7.2.3	Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
	Ingen bruk av membran på gulv, ansett som avvik ihht NS 3600:2018. (kostnadsvurdering er kun ment som en lokal utbedring av tettesjikt, f.eks belegg på gulvet. En total renovering av rommet vil ha en betydelig høyere kostnad.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Stoppekran bør byttes da den mangler sin funksjon. (Stenger ikke vannet 100%, da det kommer en liten mengde vann ved test) Kostnadsberegning er kun ment som en lokal utbedring. En fullverdig renovering av vann og avløp har en betydelig høyere kostnad.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom kr. 0 - og 10.000