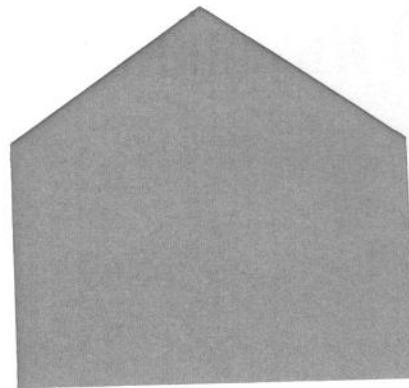


# SKAL DE BYGGE?

EN ORIENTERING FRA  
HUSBANKEN





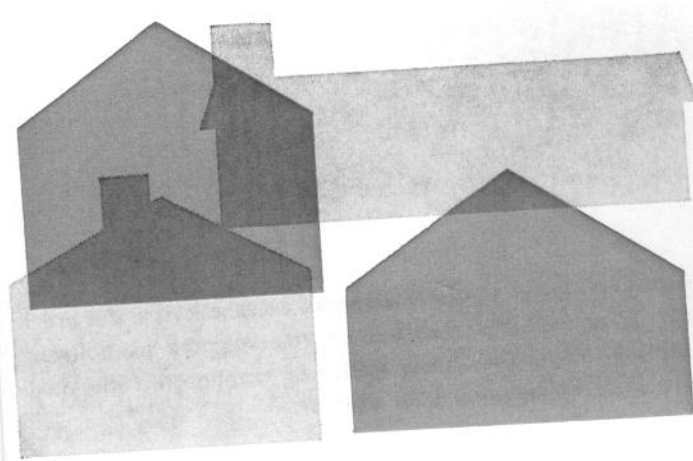
Med denne brosjyre vender vi oss til småhusbyggere som vil søke lån i banken. Brosjyren tar sikte på å gi svar på de mest alminnelige spørsmål som melder seg for lånsøkerne. Den redegjør for de regler som gjelder inntil videre. (Brosjyren er utarbeidet sommeren 1967, revidert februar 1969.) Vi må ta forbehold for mulige senere endringer.

Flere opplysninger kan fåes i husnemnda i den kommune hvor huset skal føres opp. Vend Dem til det kommunale kontor som steller med disse sakene.

Bakerst i brosjyren er tatt inn adresser til

1. Husbankens hovedkontor og avdelingskontorer.
2. Husbankens distriktsarkitekter.

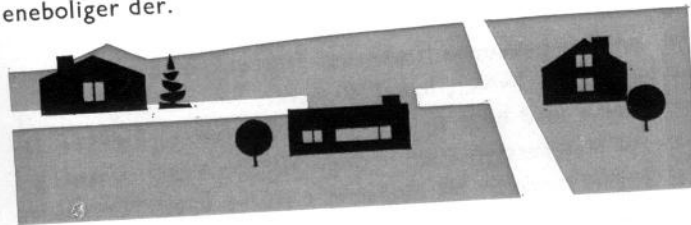
# Hvem kan få lån i Husbanken?



hustyper er det den siste som forekommer mest. Tre- og firemannsboligene forekommer oftest som rekkehus; firemannsboligen kan også ha såkalt korsdelt planløsning, med to leiligheter på hvert plan i 2-etasjes hus.

Det forutsettes at småhuseieren selv skal bo i huset. I rekkehus og vertikalt delte tomannsboliger er det ofte særskilte eiere til hver bolig, med særskilt matrikulerte tomter.

Husbankens virksomhet tar sikte på at folk i vanlige økonomiske kår kan skaffe seg gode boliger med relativt rimelige boutgifter. Det stilles derfor på den ene side minimumskrav til boligens planløsning, utforming og størrelse. På den annen side er det satt maksimumsgrenser for boligens areal. Det må vises nøkternhet ved opplegg av planer og standard. Byggekostnadene og tomtekostnadene må være rimelige. På noen steder — først og fremst i de større byene og i enkelte andre bymessig bebygde strøk — er tomte- og byggekostnadene blitt så høye at det ikke er kurant å få lån til frittliggende eneboliger der.



# Arealgrensene

Husbanken måler boligens leieareal. Leieareal vil si det areal som ligger innenfor innsiden av ytterveggene på boligen. Vindfang, birom i hus uten kjeller og trapperom i hus med flere énplansleiligheter faller utenfor.

For tiden gjelder følgende arealgrenser:

For eneboliger i 1½ etasje, 2 etasjer eller

1 etasje + underetasje ..... 100 m<sup>2</sup> leieareal

For vertikaldelte hus i 1½ etasje, 2 etasjer

eller 1 etasje + underetasje ..... 95 m<sup>2</sup> leieareal

For eneboliger og vertikaldelte hus i 1 etasje 85 m<sup>2</sup> leieareal

Disse arealgrenser forutsetter at det dreier seg om en familiebolig med minst 3 soverom, og at det er plass til minst 5 sengeplasser på golvet i soverommene i de hustyper som er på mer enn 1 etasje og minst 4 sengeplasser på golvet i eneboliger og rekkehus i 1 etasje. Det bør overveies å skaffe plass til ytterligere 1 sengeplass på golvet i tillegg til det som her kreves.

For 3-roms leiligheter på ett plan i flerfamiliehus (horisontaldelte tomannsboliger og korsdelte firemannsboliger) praktiserer Husbanken en norm på 70 m<sup>2</sup> leieareal. Forutsatt at soverommene gir plass for minst 4 sengeplasser på golvet, godkjennes et noe større areal enn 70 m<sup>2</sup>. Er leiligheten på 4 rom og kjøkken, kan leilighetsarealet utvides med det areal som er nødvendig for det tredje soverom.

For **enslige personer** finansierer Husbanken en rekke typer av leiligheter: hybler, hybelleiligheter, 1-roms leiligheter og leiligheter med både oppholdsrom, soverom og kjøkken. De nevnte leilighetstyper for enslige vil som regel — særlig i tettbygde strøk — bli innpasset i større bygg. For enslige

som ikke kan få dekket sitt behov for en leilighet i flerfamiliehus, men som må bygge en frittliggende enebolig, har Husbanken laget en typetegning med en rimelig enebolig på 2 rom og kjøkken, der arealet er på vel 50 m<sup>2</sup> leieareal. Denne typen vil også kunne passe for unge nygifte og eldre ektepar. Typen er lagt til rette for senere utvidelse av arealet til vanlig familieleilighet.

En lånsøknad kan bli avslått selv om husets leieareal skal ligge innenfor gjeldende arealgrenser, f.eks. fordi tomtekostnadene eller byggekostnadene er for høye. En bør også være oppmerksom på at maksimalt lån oppnås også for leiligheter som er noe mindre enn det som arealgrensen gir rom for, slik at merkostnadene ved å nytte arealgrensen fullt ut må dekkes av økt egenkapital.

## KAN DET GIS DISPENSASJON FRA AREALGRENSE- BESTEMMELSENE?

For familieleiligheter kan det gis dispensasjon når det foreligger spesielle forhold, i første rekke for store husstander — husstander med minst 6 husstandsmedlemmer.

For leiligheter for vanføre gjelder særskilte arealgrenser.

# Typetegninger og andre tegninger

Husbankens arkitektkontor har utarbeidet en del typetegninger med husbanklån for øye. Disse typetegninger er utlagt hos husnemndene, og der kan De også få opplysning om hvor slike tegninger er å få kjøpt, det vil si foruten i Husbanken (hovedkontoret eller avdelingskontorene) også hos distriktsarkitektene. Fullt sett arbeidstegninger med materialberegning og beskrivelse koster kr. 200,—.

Det foreligger også en rekke typetegninger utarbeidet av andre, særlig ferdighusfabrikker og andre produsenter. Mange av disse tegninger er godkjent av Husbanken for søknad om husbanklån.

Det er viktig at det velges tegninger som passer for byggetomten og familiens behov (spise- og oppholdsplass, antall sengeplasser m.v.). Ved henvendelse til distriktsarkitekten for distriktet kan De få hjelp i forbindelse med valget av tegninger og orientering om de krav som stilles til en god bolig.

Hvis De ikke skal bruke godkjent typetegning, bør den arkitekt som skal utarbeide tegningene gjøre seg kjent med de retningslinjer som er trukket opp i HB-blad 9720 — Romdimensjonerende møbelmål — og 9721 — Krav til familieboliger. Disse HB-blad fåes i Husbanken eller hos distriktsarkitekten.

Tegningene må godkjennes av distriktsarkitekten før de sendes inn til Husbanken sammen med lånsøknaden. Dette gjelder også godkjente typetegninger, idet typetegningen bl. a. må godkjennes for den spesielle tomt. De bør imidlertid være oppmerksom på at godkjenning av tegningene ikke er ensbetydende med at lån bli vil innvilget. Det er bare Husbankens lånetilsagn som gir sikkerhet for dette.

# Lån og lånevilkår



Størrelsen på Husbankens lån varierer etter hustype, størrelse, beliggenhet, om huset skal føres opp i tre eller ildfast materiale, på egen eller festet grunn m.v. Noe mer nøyaktig om lånestørrelsen er ikke godt å si her. Men ved henvendelse til Husbankens forskjellige lånekontorer kan det gis nærmere opplysninger om lånestørrelsen for forskjellige hustyper på det aktuelle byggested. Den kommunale husnemnd vil også kunne gi en viss rettleiding. Det må i alle tilfelle regnes med at det blir nødvendig å skyte inn en ikke ubetydelig egenkapital, (tomt, kontanter, egne materialer, arbeidsinnsats), men noe av den kapital som må

skaffes utenom lån fra Husbanken, kan om nødvendig dekkes ved hjelp av et 3. prioritetslån fra annen långiver. Husbanken må godkjenne størrelsen på slikt lån og også lånevilkårene. Etter gjeldende finansieringsordning yter Husbanken 1. prioritetslån. I tillegg til dette kan belåningen bestå av et 2. prioritetslån som enten ytes av Husbanken eller, bevilges av annen långiver med garanti av Husbanken. For tiden ytes også 2. prioritetslånet av Husbanken.

Rentesatsen for 1. prioritetslånet er for tiden  $4\frac{1}{2}\%$  p.a., i Nord-Troms og Finnmark  $4\%$ . For 2. prioritetslånet er renten for tiden  $5\%$  p.a.

1. prioritetslånet er avdragsfritt de første 5 år av lånets løpetid. Inntil annet blir bestemt, skal avdragene i de neste 5 år være  $1/2\%$  og i de påfølgende 5 år  $1\%$  p.a. av lånets opprinnelige beløp. 2. prioritetslånet skal betales tilbake over 15 år etter følgende avdragsplan:  $5\%$  p.a. i de første 5 år,  $6\frac{1}{2}\%$  i de neste 5 år og  $8\frac{1}{2}\%$  i de siste 5 år, satsene regnet av lånets opprinnelige beløp.

Rentesatsen for det enkelte lån er bundet i 5 år regnet fra lånets utbetaling. Tilsvarende bindingstid gjelder også for avdragsplanen. Avdragsplanen for 2. prioritetslånet står likevel fast i lånets løpetid.

Når særlige grunner taler for det, kan Husbanken i den enkelte lånesak gjøre avvik fra disse regler. Høyere rente og/eller avdrag kan således komme på tale når kostnader og standard i den enkelte lånesak ligger på grensen av det banken til vanlig godkjenner for finansiering. For vanføreboliger gjelder særvilkår.

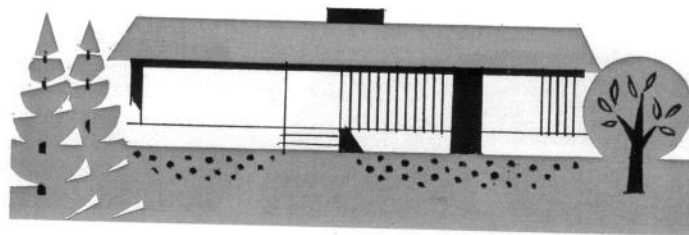
#### **TILSKOTT OMSETNINGSavgIFT.**

Det tidligere avgiftsunntak for oppføring av bl. a. boligbygg er opphevet. Fra 1. januar 1968 gjelder derfor avgiftsplikt også for boliger. Samtidig ble det innført en tilskottsordning. Tilskottet beregnes på grunnlag av boligens leieareal. For husbankfinansierte bygg svarer tilskottet stort sett til omsetningsavgiften. For boliger som belånes i Husbanken og for privatfinansierte boligbygg foretas arealmålingen i Husbanken. For husbankfinansierte bygg skjer dette samtidig med behandlingen av lånesøknaden. Måleresultatet vil derfor for disse bygg foreligge når byggherren sender søknad om tilskott til skatteinspektøren (skjema nr. 216, fastsatt av skattedirektøren).

Lån i Husbanken kan ytes til enhver voksen innbygger som vil bygge bolig for seg og sin husstand (om boliger for enslige, se nedenfor), som vil føre opp huset i samsvar med de retningslinjer som er trukket opp for belåning i Husbanken og ellers følge de regler som knytter seg til belåningen, og som kan skaffe nødvendig egenkapital (størrelsen av egenkapitalen avhenger av hva huset koster og lånene på huset) og dekke renter og avdrag og andre utgifter på huset.

Det er **ikke** et vilkår for lån (som mange tror) at låntakerens inntekt og formue ligger under bestemte grenser. Uansett størrelsen av inntekt og formue, kan lån innvilges.

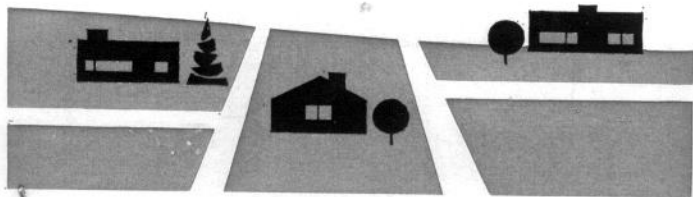
Lån til våningshus på gårdsbruk ytes ikke av Husbanken, men kan ytes av Statens Landbruksbank (hovedkontor i Oslo, avdelingskontor er i Bergen, Trondheim og Tromsø).



# Hva slags hus gis det lån til?

Lån gis til oppføring av nye boliger, men vanligvis bare til rene bolighus, ikke til hus som også er innredet for andre formål, slik som forretninger, kontorer, småindustri o. lign. Det gis ikke lån til hus som er ført opp uten lånetilsagn fra Husbanken eller til kjøp av slike hus, og heller ikke til ombygging eller påbygging av eldre hus med mindre byggearbeidet gir flere leiligheter enn før. I nær fremtid vil det imidlertid bli adgang til å søke om lån i Husbanken til utbedring av boliger for eldre, uføre m.v. og når det ellers foreligger et særlig sosialt behov samt til utbedring av boliger i forbindelse med planmessig sanering eller annen byfornyelse når utbedringen ikke kan finansieres på annen måte. Kommunene vil da bli orientert om nærmere retningslinjer.

Til hver ny bolig forutsettes minst en biloppstillingsplass på tomta, ellers gjøres det et mindre trekk i lånet. Biloppstillingsplass bør fremgå av risset over tomta (se avsnittet «Lånsøknaden», s. 13). Det gis ikke lån til oppføring av garasje. (I forbindelse med nye større husbankbelånte prosjekter med sterkt konsentrert bebyggelse — fortrinnsvis i blokker — kan det bli spørsmål om å yte garaselån når særlig tungtveiende grunner antas å tale for det.) Blant småhustypene er eneboligen i én etasje mest brukt idag. Men også eneboliger på mer enn ett plan bygges det en del av, således eneboliger i 1½ etasje, 2 etasjer eller — der hvor terrenget ligger spesielt tilrette for det — 1 etasje + underetasje. Tomannsboligene kan være horisontalt eller vertikalt delt. Av disse to



# Lånsøknaden

Det første byggherren bør gjøre når han skal ordne med finansieringen, er å skaffe seg Husbankens skjema for lånsøknad (skjema nr. 9 for småbygg t.o.m. 4 leiligheter). Skjemaene er vanligvis å få kjøpt både i bankene og i husnemndene eller ved direkte henvendelse til Sem & Stenersen A/S, Grubbegaten 2—4, Oslo 1, som har dem til forhandling.

Det lønner seg å studere søknadskjemaet nøye. Byggherren vil her finne mønster for hvordan han skal stille opp kostnadsoverslag, oppgave over driftsutgifter m.v. og finansieringsplan. Disse beregninger er det nødvendig å gjøre om en vil vite hva en innlater seg på, og hva slags hus en har råd til å bygge, og ikke bare bygge på slump.

Det vises særskilt til avsnittet «Eiendomsforhold/festerett til tomta» på skjemaets første side. Hvis det skal bygges på festet grunn, må festekontrakten godkjennes av Husbanken, og den må inneholde bestemmelser om:

1. At festeforholdet ikke skal utløpe eller opphøre så lenge det hviler husbanklån på eiendommen.
2. At festeavgiften i samme tidsrom ikke skal kunne forhøyes uten Husbankens samtykke, eventuelt at regulering av avgiften i hele festetiden ikke skal kunne finne sted oftere enn hvert 10. år, og da bare på grunnlag av endringer i det alminnelige rentenivå og/eller engrosprisindeksen,
3. At bortfesteren, dersom han har betinget seg panterett for festeavgiften, bare har 1. prioritets panterett for et års avgift foruten retten til fremtidig avgift,
4. At festeren ved utløpet av festetiden skal ha krav på å løse inn tomta etter nærmere fastsatte regler, med mindre bortfesteren foretrekker å forlenge festeforholdet på rimelige vilkår eller å overta bygningene på tomta etter lovlig skjønn.

Husbankens standardklausul for festekontrakter er de forannevnte vilkår inntatt. Klausulen er blant annet inntatt i Husbankens formular for festekontrakter (skjema 25) som forhandles av firmaet Sem & Stenersen A/S, Oslo.

Husbanken vil som hovedregel ikke kunne godkjenne at festekontrakter inneholder bestemmelser om forkjøpsrett. Dog kan en arbeidsgiver som yter sine ansatte hjelp til boligbygging, forbeholde seg tidsbegrenset (maksimum 20 år) forkjøpsrett.

Av listen over de vedlegg som skal følge med søknaden, sees at det må foreligge riss over tomta som viser beliggenheten av bygget og retningen nord-syd, helst i målestokk 1:500 eller 1-1000, samt planer, snitt og fasader for huset i målestokk 1-100 eller unntaksvis 1:50.

Byggherren bør i størst mulig utstrekning innhente bindende tilbud på hele byggearbeidet under ett eller på de enkelte del-arbeider. Dersom byggherren selv holder materialene, bør selve byggearbeidet bortsettes til en omforenet pris. Husnemnda kan gi nærmere beskjed om i hvilken utstrekning tilbud er nødvendig. Tilbudet eller tilbudene bør foreligge før lånsøknaden sendes inn og må da sendes inn sammen med den.

Når byggearbeidet er gjennomført etter godkjente planer, fyller byggherren ut søknad om konvertering av byggelånet. Skjema til dette som fåes på de samme steder som nevnt for lånsøknaden, gir oppgave over hvilke vedlegg som skal følge med. Det kan ikke søkes om konvertering av byggelånet før det foreligger midlertidig brukstillatelse (innflyttingsattest).

## Ting som må ordnes før bygging settes igang

En husbygger er gjerne utålmodig etter å komme igang med byggingen, om ikke annet så med utgraving av byggegruben og støping av grunnmur eller fundament. Men før en kommer så langt, er det en god del som må ordnes. Det lønner seg å vente til byggeplanene er fullt ferdige og godt gjennomtenkt, finansieringen sikret og kontrakt med byggmester undertegnet.

Forholdene varierer fra sted til sted. Vi kan her bare nevne noen av de viktigste ting en bør være oppmerksom på.

Tomt kan eies (kjøpes) eller festes. Bygningsmyndighetene i kommunen opplyser om tomte er byggeklar med vei, vann og kloakk eller hva som mangler her, og hvordan tomte kan bebygges. Målebrev og skjøte eller festekontrakt skal tinglyses hos tinglysningsdommeren, hvor en også får greie på mulige heftelser på tomte.

Hos husnemnda — boligkontoret i kommunen — kan De få nærmere opplysninger om finansieringsmulighetene. Her kan De også få typetegninger til gjennomsyn og få kjøpt eller utlevert skjema for lånsøknad til Husbanken og skjema for tilbud, kanskje også få hjelp til utfylling av lånsøknaden (jfr. avsnittet **Lånsøknaden** nedenfor).

Det lønner seg også snarest mulig å ta kontakt med lokal bank om byggelån. Før byggelånsbanken utbetaler noe på byggelånet, må byggherren dokumentere at han disponerer den nødvendige egenkapital, og han må utstede tinglyst byggelånsobligasjon til banken. (Byggherren må altså ha grunnbokhjemmel til tomte). Skal det faste lån ytes av Husbanken, må også Husbankens lånetilsagn fremlegges.

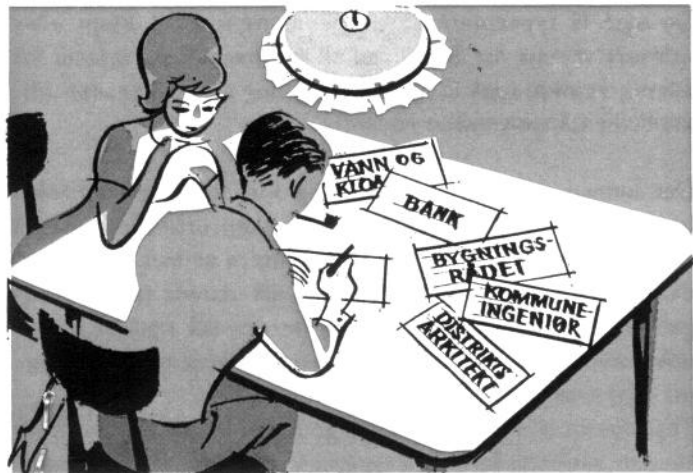
Tegningene til huset skal være godkjent av distriktsarkitekten, jfr. avsnittet foran om typetegninger og andre tegninger.



Før byggingen kan settes igang, må byggearbeidet anmeldes til og godkjennes av bygningsrådet. Byggeommeldelsen skrives på særskilt skjema, og det må vedlegges situasjonsplan, som fåes på kommuneingeniørkontoret, og tegninger av huset. Plasseringen av huset i terrenget blir stukket ut av bygningvesenet. I de fleste kommuner må bygget foreståes av en ansvarshavende byggmester. Tilknytningen til offentlige vann- og kloakkledninger må anmeldes til kommuneingeniørkontoret gjennom den rørleggermester som skal ha arbeidet på huset.

Som nevnt foran bør finansieringen være sikret før en går igang med byggearbeidet. Vi frarår derfor at De går igang med større forberedende arbeider på tomte som kan binde planleggingen, før det foreligger svar fra Husbanken på lånsøknaden.

Bygget må forsikres under oppføringen.



## Lånesakens gang

1. Lånsøknad på skjema nr. 9 i 3 eksemplarer og vedlegg i 2 eksemplarer sendes husnemnda i vedkommende kommune. (Lånsøkeren bør dessuten fylle ut ett eksemplar til egen bruk).
2. Det holdes forhåndstakst over eiendommen.
3. Husbanken utsteder i tilfelle konverteringstilsagn som sendes lånsøkeren.
4. Med konverteringstilsagnet henvender byggherren seg til en bank eller annen byggelångiver for å ordne byggelån.
5. Når bygget er ferdig etter godkjente planer, søkes om konvertering av byggelånet. Skjema nr. 28 i 2 eksemplarer med vedlegg leveres inn til byggelångiveren.
6. Det holdes ferdigtakst.
7. Husbanken utsteder i tilfelle lånebevilgning og sender denne sammen med pantobligasjonsformular til byggherren.
8. Pantobligasjonen tinglyses og returneres Husbanken, som utløser byggelångiveren for dens tilgodehavende.

## Eiendomsskatt

I kommuner der det oppkreves eiendomsskatt på faste eiendommer, krever Husbanken at kommunene inntil videre fritar bygg som får lånetilsagn i Husbanken, for eiendomsskatt.

## Husleiestøtte

Det gis husleiestøtte til barnefamilier, eldre over 70 år og uføre med uførepensjon som har inntekter under visse grenser. Det gjelder ingen formuesgrense. Vilkårene og satsene for slik støtte er de samme for hele landet. Husleiestøtte kan ytes i 15 år etter at Husbankens lån blir utbetalt. Vedkommende kommune kan gi nærmere opplysninger om ordningen, som også omfatter bygg som er finansiert utenom statens boligbanker. Husleiestøtteordningen vil sannsynligvis bli noe lagt om med det første.

# Adresser



## HUSBANKENS HOVEDKONTOR:

Den Norske Stats Husbank, Nedre Vøllgt. 11,  
Postboks 725, Oslo 1.

## HUSBANKENS AVDELINGSKONTORER:

Den Norske Stats Husbank, Avdelingskontoret  
for Vestlandet, Rådstuplass 3, Bergen.

Den Norske Stats Husbank, Avdelingskontoret for  
Trøndelag, Søndregate 12, Postboks 489, Trondheim.

Den Norske Stats Husbank, Avdelingskontoret  
i Bodø, Storgaten 30, Postboks 335, Bodø.

Den Norske Stats Husbank,  
Avdelingskontoret i Hammerfest,  
Strandgaten 1, Postboks 71, Hammerfest.

## DISTRIKTSARKITEKTENE:

**OSLO**  
Boligrådmannens kontor  
R. Amundsensgt. 4. Tlf. 41 77 70.  
Boliginstituttet for Oslo  
Kr. Augustsgt. 12. Tlf. 20 19 53.

**BÆRUM**  
Baard Nyjelde  
Sandvika. Tlf. 54 08 70.

**AKERSHUS**  
Normann Mugaas  
St. Olavsgt. 21 B, Oslo 1.  
Kontortid: Tirsdag, onsdag, tors-  
dag kl. 13-15. Tlf. 20 39 39.

**ØSTFOLD**  
I. Narve Ludvigsen  
Traraveien 5, Fredrikstad.  
Tlf. 12 816.

**HEDMARK**  
Finn Poppe  
Strandgt. 41, Hamar. Tlf. 23 921.

**OPPLAND**  
Lars Bjørke  
Kirkegt. 72, Lillehammer  
Tlf. 51 652. (Fylkesarkitekt).

**BUSKERUD**  
Øistein Bjerknes  
N. Storgt. 3, Drammen.  
Tlf. 83 10 75. Kontortid: Sikrest  
onsdag og torsdag kl. 9-15.

**VESTFOLD**  
Ole Bjønness  
Øvre Langgt. 71, Tønsberg.  
Tlf. 12 538, 15 330. Kontortid:  
Kl. 9-14, lørdag kl. 9-13.

**TELEMARK**  
Sverre Flåto  
Kvernaldsgt. 5, Skien. Tlf. 25 340.

**AUST-AGDER**  
Knut Cleve  
Rådhusg. Arendal.  
Tlf. 22 7 ygnings sjef).

**VEST-AGDER**  
Hans Peter Matzow  
Festningsgt. 48, Kristiansand.  
Tlf. 2 946.

**ROGALAND**  
Endre Årreberg  
Birkelandsgt. 8, Stavanger.  
Tlf. 21 207.

**BERGEN OG HORDALAND**  
Brand Byrkjeland  
Husbankens avdelingskontor,  
Rådstuplass 3, Bergen  
Tlf. 15 065.

**SOGN OG FJORDANE**  
Olav Vikøren  
Vik i Sogn, Tlf. 50

**SUNNMØRE**  
Gunnar Kibsgaard-Petersen  
Fjellgt. 34, Ålesund. Tlf. 1339.

**NORDMØRE OG ROMSDAL**  
Jon O. Villa  
Storgt. 42, Molde. Tlf. 52 626.

**TRØNDELAG**  
Elling Rygh-Ellingsen  
Husbankens avdelingskontor,  
Søndregt. 12, Trondheim.  
Tlf. 29 075.

**SØRLIGE OG MIDTRE  
NORDLAND**  
Sverre Rane  
Husbankens avdelingskontor,  
Storgt. 30, Bodø. Tlf. 20 095

**NORDLIGE NORDLAND  
OG SØR-TROMS**  
Eilif Dahl  
Kongensgt. 32, Narvik.  
Tlf. 2080.

**MIDT-TROMS**  
Harry Gangvik  
Strandgt. 49, Tromsø.  
Tlf. 81 056.

**NORD-TROMS OG  
VEST-FINNMARK**  
Rolf Harlew Jensen  
Husbankens avdelingskontor,  
postboks 71, Hammerfest.  
Tlf. 1551.

**ØST-FINNMARK**  
Magne Veierød  
Vadsø. Tlf. 1561.  
(Fylkesreguleringsarkitekt).

Tegner Finn Langøe  
Konsulent Statens informasjonstjeneste  
Trykt hos A.s John Grieg, 2.1969, 20 000