

Taksering av fast eiendom

Pb. 1601 Lundsiden  
4688 Kristiansand S  
Tlf. 38 02 51 11  
Fax 38 02 51 15  
Foretaksregisteret  
NO 956 296 994 MVA  
www.agdertakstteam.no

## Verditakst

over

Agder Sivilforsvarsleir 4658 TVEIT

Gnr. 110 bnr. 72 og 73 i KRISTIANSAND KOMMUNE



Avholdt av:

Svein R. Søftestad  
Ing./takstmann MNTF

**Svein R. Søftestad**  
Bygningsingeniør MNTF

E-mail: soeftest@online.no  
Mobil: 908 31 210  
Bankgiro: 6320.05.21996



Medlem av Norges Takseringsforbund

## AGDER SIVILFORSVARSLER 4658 TVEIT

### KONKLUSJON:

Agder Sivilforsvarsleir ligger ca. 4 km. nord for Kristiansand Lufthavn, Kjevik og 17 km. nordøst for Kristiansand sentrum.

Leiren har et areal på 38.500 m<sup>2</sup>.  
Tomten er flat jordtomt, meget solrik, opparbeidet med plener, asfalterte kjørefelt og stor gruslagt oppstillingsplass.

Det er på eiendommen 1 bolighus, 1 administrasjonsbygg med kjøkken og spisesal, samt diverse kontorer, soverom og dagligrom i 2.etg.  
To bygninger med garasjer i 1.etg. og forlegningsrom med toalett og dusjer i 2.etg.  
En bygning med magasin/lager i 1.etg. og diverse undervisningsrom i 2.etg.  
Bygningene er alle fra 1953, men med noe oppgradering, dog er bygningene lite funksjonelle etter dagens krav til komfort og er vanskelige å anvende.

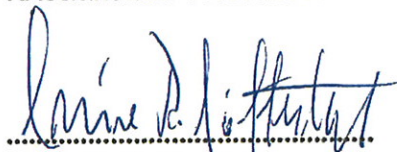
Bygningene vil etter all sannsynlighet kun betegnes som rivingsobjekt, noe som må stipuleres til kr. 500.000,- pr. bygning for riving samt levering av materialene på godkjent deponi.

Verdi av gnr. 110 bnr. 72 og 73 settes til:

**Kr. 7.000.000,-**

**Kronersjumillioner 00/100**

Kristiansand 11.09.2009



Svein R. Søftestad  
Ing./takstmann MNTF

Etter anmodning fra Forsvarsbygg/Skifte Eiendom ved Evelyn Løknes, er Agder Takst Team anmodet om å avholde en verdivurdering av AGDER SIVILFORSVARSLER på Solsletta i Tveit, gnr. 110 bnr. 72 og 73 i Kristiansand kommune.

Vurderingen skal benyttes i forbindelse med avhending av eiendommen.

Leiren er i dag kun i bruk til tilfeldige arrangementer for idrett og skole.

## **DOKUMENTER:**

Oversiktskart  
Enkel byggebeskrivelse  
Gamle tegninger

Befaring ble foretatt 25.08.09, 07.09.09 og 21.09.09. Tilstede var Kåre Johannessen som viste rundt og ga opplysninger.

Verdivurdering er gitt på generelt grunnlag og forutsetninger:

- at en fritt kan markedsføre eiendommen for salg, og over en normal tidsperiode.
- at de opplysninger som er gitt av oppdragsgiver, både skriftlig og muntlig, og som i henhold til avtale ikke er kontrollert, er korrekte.
- at fundamentering ikke er kontrollert og at det ikke er kontrollert om det er asbest i bygningene.
- at det ikke er fremlagt ferdigattest eller kontrollert om det foreligger brannpåbud, eller om dagens bruk er tillatt.

og på følgende spesielle forutsetninger:

- at eiendommene fraflyttes og blir ledige for kjøper
- at selger er ansvarlig for eventuelle forurensninger i grunnen

## **KOMMUNEPLAN:**

I henhold til reguleringskart og opplysninger gitt av Erik M. Svendsen ved planavdelingen i Kristiansand kommune, er dette området øremerket for boligbygging i Tveit.

Ny kommuneplan skal opp til behandling i løpet av høsten, og da er området lagt inn som boligområde.

## **MILJØFORHOLD:**

Forurensninger:

Det er ikke undersøkt om evt. forurensninger av grunnen. Skulle en slik garanti gis, må det foretas en mer omfattende undersøkelse. Den eneste kjente forurensningskilde må være den 6000 liters oljetanken i forbindelse med bygg 5.

## **LEIEVURDERING:**

Det er ikke foretatt noe leievurdering av objektet, da bruken synes å være meget vanskelig, og leieinntektene vil være så lave at utleie ikke er regningsvarende. Som unntak kan nevnes bygning 5 som kan anvendes som grendehus, da 1.etg. kan nyttes til store forsamlinger og 2.etg. evt. til kontorer for idrettslag, speiderbevegelsen, Røde Kors Hjelpekors, husmorlag eller lignende.

## **VERDI AV TOMTEN SOM UTBYGGINGSPOTENSIALE:**

Området er meget populært og vil i framtiden etter all sannsynlighet bli boligområde. En må imidlertid regne med 5 - 10 år før eiendommen er klar for bebyggelse, og en må således vente på å få valuta igjen for investert kapital.



# Verditakst

over

## Bolig- bygning 1 Agder Sivilforsvarsleir

4658 TVEIT

Gårdsnr. Bruksnr.

110 72

110 73

KRISTIANSAND KOMMUNE



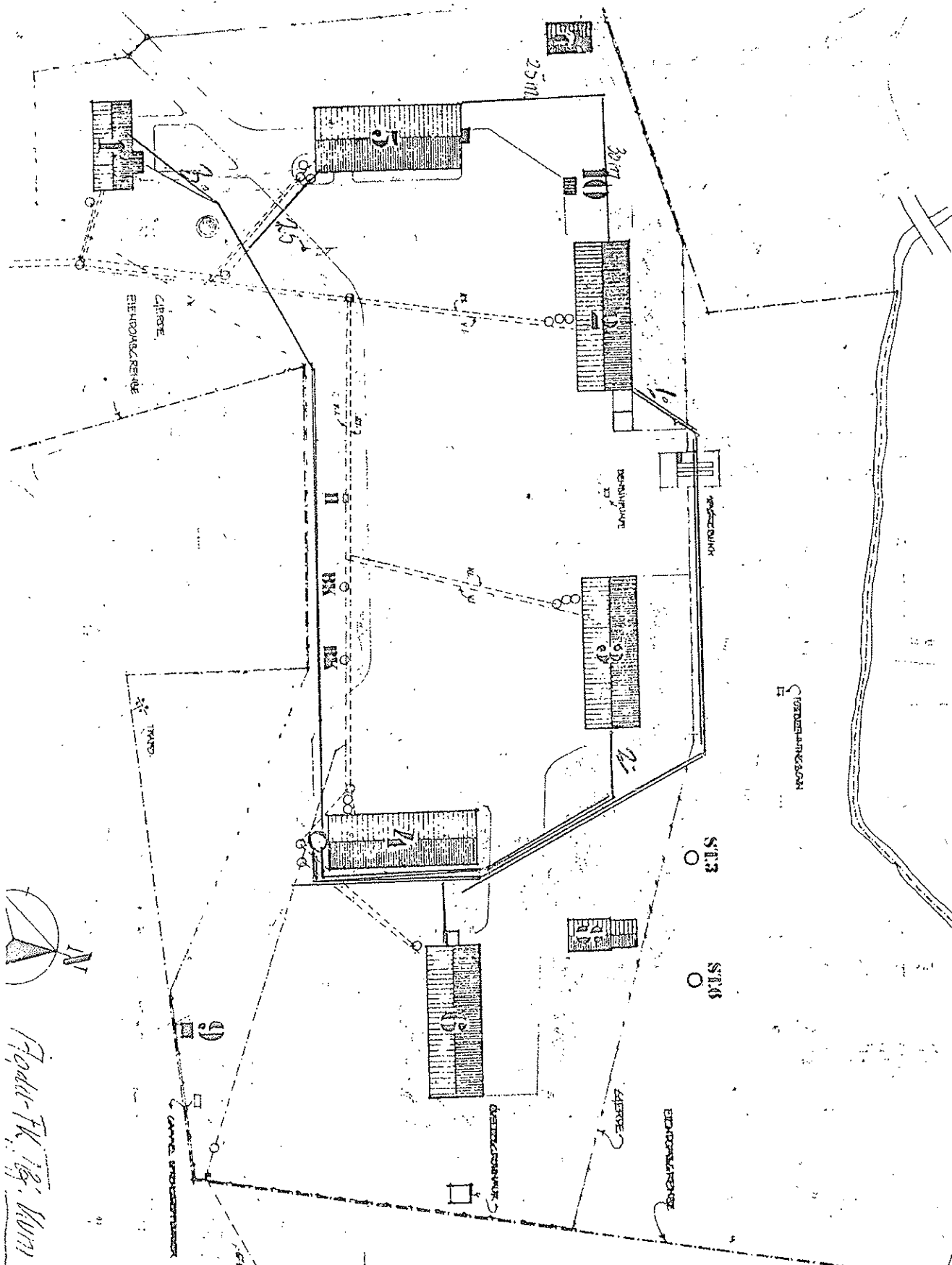
Utført av:

**Svein R. Søftestad**

Ing./takstmann MNTF

Un elektrická síť s výhledem na celou vesnici 1111, umístění ...  
 Samotná síť je umístěna v ...  
 Rodičtí lidé užívali síť, která byla umístěna v ...

...



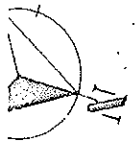
- 1. 157 m
- 2. 79 m
- 3. 142 m

378 m,
<u>55</u>
25
<u>15</u>

473 m. Kabel.

500m.

Podle FK 18. km Záhorská OH2, 42413



## Verdi- og lånetakst over

### Bolig- bygning 1 Agder Sivilforsvarsleir

4658 TVEIT

Gårdsnr. Bruksnr.

110 72

110 73

KRISTIANSAND KOMMUNE

### Oppdrag og forutsetninger

Oppdraget gikk ut på å fremkomme med markedsverdi for eiendommen pr. d.d.

Denne rapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann som ikke har noen bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen.

Verditaksten er utført iht. NTFs regler, NS 3451 og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling som har NS 3940 som utgangspunkt. Taksten er kun basert på visuell befaring uten inngrep i byggverket, evt. supplert med enkle målinger. Merk at en verditakst ikke er en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Låneverdi er en forsiktig ansatt markedsverdi som grunnlag for langsiktig belåning. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering. Denne typen takst gjelder ikke for rene forretnings- og næringsbygg.

### Sammenfattet beskrivelse

Agder Sivilforsvarsleir ligger ca. 4 km. nord for Kristiansand Lufthavn Kjevik, og ca. 17 km. nordøst for Kristiansand sentrum.

Tomten har asfalterte trafikkarealer og er ellers opparbeidet med grøntareal rundt bygningene.

### Markedsverdi

Markedsverdi (normal salgsverdi):

Kr

Kristiansand, 22.09.2009

  
Svein R. Søftestad

Ing./takstmann MNTF





Eiendom: Gårdsnr. 110 Bruksnr. 72 (se forøvrig første side) KOMMUNE KRISTIANSAND  
Adresse: Bolig- bygning 1 - Agder Sivilforsvarsleir, 4658 TVEIT

### Rekvirent

Rekvirert av: Agder Sivilforsvarsleir

### Besiktigelse, tilstede

Dato: 25.08.2009 Kåre Johannessen Omviser

### Dokumentkontroll

Dokumenter fremvist: Tegninger  
Egne observasjoner  
Foto

### Vedlegg

Nr	Dokument/beskrivelse	Ant. sider
1	Tegninger	1

### Eiendomsdata

Hjemmelshaver: Den norske stat  
Tomt: Eiet tomt. Areal 38 540 m<sup>2</sup> Fellesareal for hele leiren.  
Konsesjonsplikt: Nei  
Adkomst: Offentlig  
Vann: Offentlig  
Avløp: Offentlig  
Regulering: Ja

### Forsikringsforhold

Forsikringselskap: Staten er selvforsikret.

### Bygninger på eiendommen

Bolig med legekantor og sykerom.

Byggeår: 1953. iflg. omviser

Eiendom: Gårdsnr. 110 Bruksnr. 72 (se forøvrig første side) KOMMUNE KRISTIANSAND  
Adresse: Bolig- bygning 1 - Agder Siviltforsvarsleir, 4658 TVEIT

## Arealer og anvendelse

### AREALBEREGNING

Arealmålingene i denne rapporten måles etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940:2007 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940:2007 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" eller annen tolkningstvil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i takstbransjens retningslinjer lagt til grunn. "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" utgis av Informasjonsselskapet Verdi og er også tilgjengelig på [www.nitotakst.no](http://www.nitotakst.no) og [www.ntf.no](http://www.ntf.no).

De viktigste presiseringene er:

- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruttoareal (BTA) er ved taksering definert som arealet som begrenses av omsluttende yttervegg i gulvhøyde og /eller til midt i skilleveggen til annen bruksenhet og/eller fellesareal.
- Bruksareal (BRA) er bruttoarealet (BTA) minus arealet som opptas av yttervegger.

### Måleverdige AREALER

Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

### MARKEDSFØRING

Ved markedsføring av boliger skal BRA og P-ROM oppgis.

### Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM)

Denne rapporten viser hvilke rom som inngår i hver av de to kategoriene. Fordelingen er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

For beregning av bygningsarealer i forbindelse med tomters utnyttelse gjelder egne måleregler.

## Bolig med legekontor og sykerom. - arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m <sup>2</sup>	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
0.etg.	116	105	92	13	Gang, vaskerom, omkleddningsrom, badstue, gang 2, disponibelt rom, vaskerom 2, bod
1. etasje	133	127	127		Gang, 2 wc, legekontor, vaktrom, sykerom, gang 2, 4 soverom
2. etasje	119	84	84		Gang, bad/wc, kjøkken, soverom, stue
<b>Sum bygning</b>	<b>368</b>	<b>316</b>	<b>303</b>	<b>13</b>	

## Bolig med legekontor og sykerom. - romfordeling

Etasje	Primærrom	Sekundærrom
0.etg.	Gang, vaskerom, omkleddningsrom, badstue, gang 2, disponibelt rom, vaskerom 2	Bod
1. etasje	Gang, 2 wc, legekontor, vaktrom, sykerom, gang 2, 4 soverom	
2. etasje	Gang, bad/wc, kjøkken, soverom, stue	

**Eiendom:** Gårdsnr. 110 Bruksnr. 72 (se forøvrig første side) KOMMUNE KRISTIANSAND  
**Adresse:** Bolig- bygning 1 - Agder Sivilforsvarsleir, 4658 TVEIT

## KONSTRUKSJONER OG INNVENDIGE FORHOLD

### Bolig med legekantor og sykerom.

Lokalisering	Bygningsdel/beskrivelse
Bolig med legekantor og sykerom.	<b>210 Grunn og fundamenter, generelt</b> Støpt på sand. Plasstøpt grunnmur.
	<b>221 Gulv på grunn</b> Støpt.
	<b>225 Yttervegger</b> Bindingsverk -isolert.
	<b>227 Takkonstruksjoner</b> Sadeltak med takoppløft på begge sider.
	<b>232 Takteknning og membraner</b> Taket er tekket med stein.
	<b>233 Vinduer</b> 2 lags isolerglass.
	<b>240 Sekundære bygningsdeler innvendig, generelt</b> Tapet og malte plater.
	<b>245 Himlinger inklusive taklister</b> Malte himlinger.
	<b>253 Belegg/overflater på innvendige gulv, trapper og ramper inklusive gulvlist</b> Gulvene har stort sett belegg.
	<b>265 Piper, plassbygde ildsteder m.v.</b> 2 murte teglpiper med en vedovn i stue 2.etg.
	<b>272 Kjøkkeninnredning</b> Enkel innredning i leiligheten.
	<b>273 Innredning og garnityr for våtrom</b> Enkel innredning i hvit porselen i leilighet og sykerom.
	<b>320 Varme, generelt</b> Panelovner.

## VERDIBEREGNING

### Utleievurdering

Bygg/etasje	Areal BTA	Totalt utleibart	Faktisk utleid	Faktisk Årsleie	Årsleie pr m <sup>2</sup>	Ansatt Årsleie	Anmerkning
<b>Bolig med legekantor og sykerom.</b>							
0.etg.	116						
1. etasje	133						
2. etasje	119						
<b>Totalt</b>	<b>368</b>						

Eiendom: Gårdsnr. 110 Bruksnr. 72 (se forøvrig første side) KOMMUNE KRISTIANSAND  
 Adresse: Bolig- bygning 1 - Agder Sivilforsvarsleir, 4658 TVEIT

### Årlige kostnader

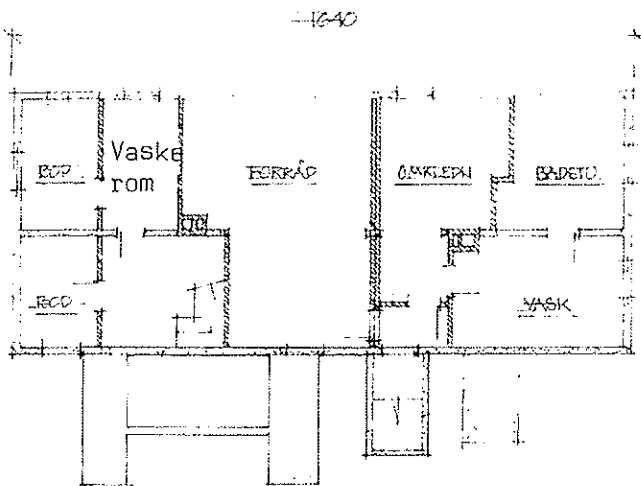
	Ingen
--	-------

### Teknisk verdiberegning

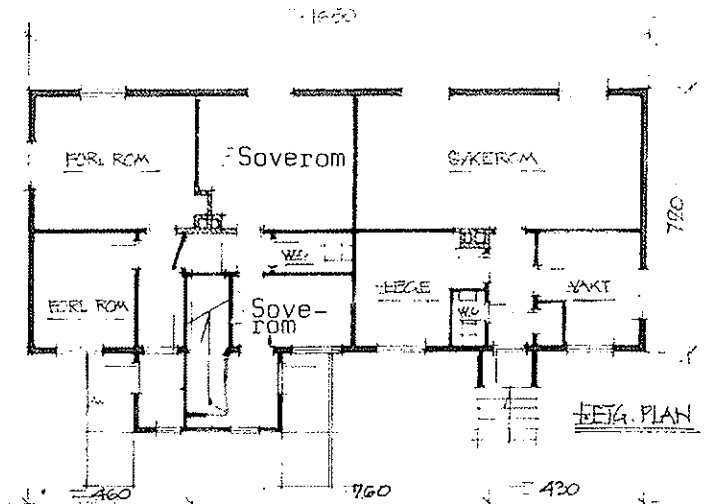
<b>Normale byggekostn.:</b>	<i>Normale byggek. (utregnet for hvert bygg som for nybygg):</i>	
	Bolig med legekontor og sykerom.	2 100 000
	Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenstående arbeider):	500 000
	Teknisk verdi uten tomt :	1 600 000
	Tillegg for normal tomteverdi:	
<b>Teknisk verdi:</b>	Teknisk verdi av takstobjektet Kr:	1 600 000

### Markedsverdi

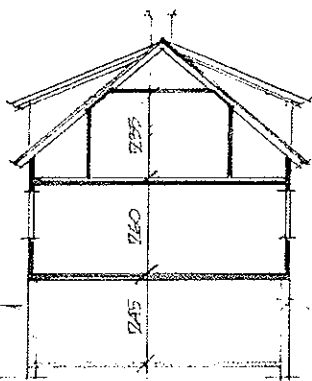
<b>Markedsverdi:</b>	Markedsverdi (normal salgsverdi) Kr:
----------------------	--------------------------------------



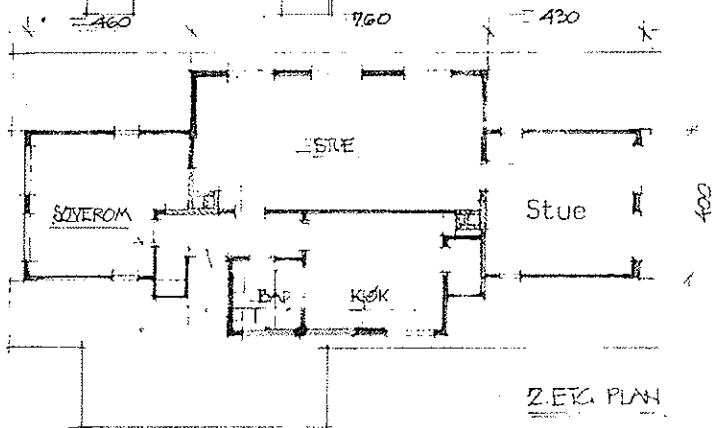
1. ETR. PLAN



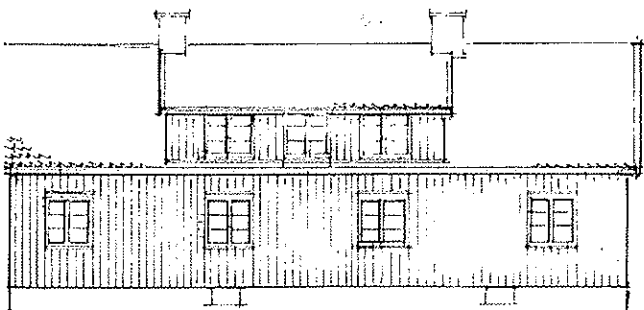
2. ETR. PLAN



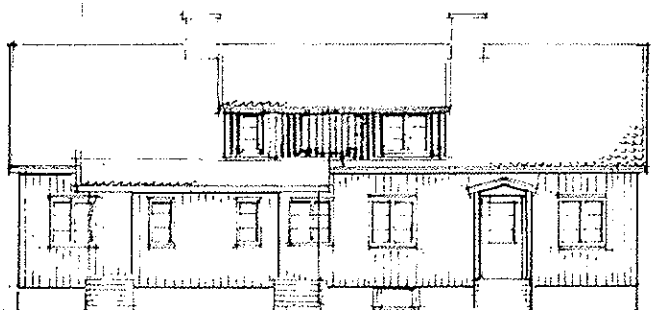
SNITT



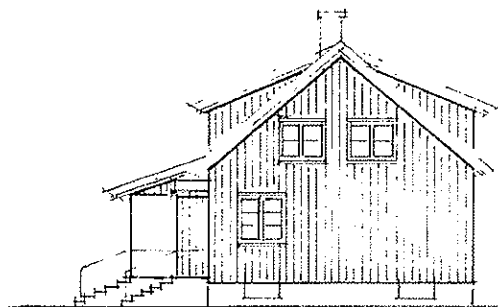
3. ETR. PLAN



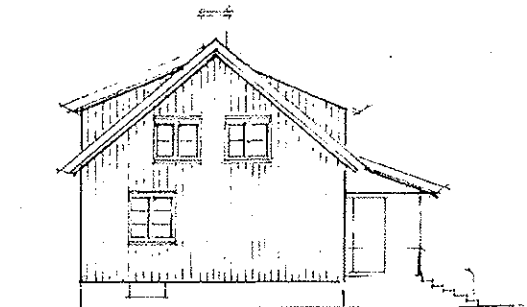
MOT SYD



MOT NORD



MOT VEST



MOT ØST

# Verditakst

over

## Forlegningsbygg

### Agder Sivilforsvarsleir - bygning 2

4658 TVEIT

Gårdsnr.	Bruksnr.
110	72
110	73

KRISTIANSAND KOMMUNE



Utført av:  
**Svein R. Søftestad**  
Ing./takstmann MNTF

## Verdi- og lånetakst over

### Forlegningsbygg Agder Sivilforsvarsleir - bygning 2

4658 TVEIT

Gårdsnr. Bruksnr.

110 72

110 73

KRISTIANSAND KOMMUNE

### Oppdrag og forutsetninger

Oppdraget gikk ut på å fremkomme med markedsverdi for eiendommen pr. d.d.

Denne rapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann som ikke har noen bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen.

Verditaksten er utført iht. NTFs regler, NS 3451 og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling som har NS 3940 som utgangspunkt. Taksten er kun basert på visuell befaring uten inngrep i byggverket, evt. supplert med enkle målinger. Merk at en verditakst ikke er en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Låneverdi er en forsiktig ansatt markedsverdi som grunnlag for langsiktig belåning. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering. Denne typen takst gjelder ikke for rene forretnings- og næringsbygg.

### Sammenfattet beskrivelse

Agder Sivilforsvarsleir ligger ca. 4 km. nord for Kristiansand Lufthavn Kjevik, og ca. 17 km. nordøst for Kristiansand sentrum.

Tomten har asfalterte trafikkarealer og er ellers opparbeidet med grøntareal rundt bygningene.

### Markedsverdi

Markedsverdi (normal salgsverdi):

Kr

Kristiansand, 11.09.2009

  
Svein R. Søftestad

Ing./takstmann MNTF

Eiendom: Gårdsnr. 110 Bruksnr. 72 (se forøvrig første side) KOMMUNE KRISTIANSAND  
 Adresse: Forlegningsbygg - Agder Sivilforsvarsleir - bygning 2, 4658 TVEIT

### Rekvirent

Rekvirert av: Agder Sivilforsvarsleir - Bygning 2

### Besiktigelse, tilstede

Dato: 25.08.2009  
 - Kåre Johannessen Omviser  
 - Svein R. Søftestad Takstmann Tlf.: 38 02 51 11

### Dokumentkontroll

Dokumenter fremvist: Tegninger  
 Egne observasjoner  
 Foto

### Vedlegg

Nr	Dokument/beskrivelse	Ant. sider
1	Tegninger	2
2	Foto	

### Eiendomsdata

Hjemmelshaver: Den norske stat  
 Tomt: Eiet tomt. Areal 38 540 m<sup>2</sup> Fellesareal for hele leiren.  
 Konesjonsplikt: Nei  
 Adkomst: Offentlig  
 Vann: Offentlig  
 Avløp: Offentlig  
 Regulering: Ja

### Forsikringsforhold

Forsikringsselskap: Staten er selvforsikret.

### Bygninger på eiendommen

#### Forlegningsbygg med garasjer

Byggeår: 1953. iflg. opplysninger



**Eiendom:** Gårdsnr. 110 Bruksnr. 72 (se forøvrig første side) KOMMUNE KRISTIANSAND  
**Adresse:** Forlegningsbygg - Agder Sivilforsvarsleir - bygning 2, 4658 TVEIT

## Arealer og anvendelse

### AREALBEREGNING

Arealmålingene i denne rapporten måles etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940:2007 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940:2007 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" eller annen tolkningstvil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i takstbransjens retningslinjer lagt til grunn. "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" utgis av Informasjonsselskapet Verdi og er også tilgjengelig på [www.nitotakst.no](http://www.nitotakst.no) og [www.ntf.no](http://www.ntf.no).

De viktigste presiseringene er:

- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruttoareal (BTA) er ved taksering definert som arealet som begrenses av omsluttende yttervegg i gulvhøyde og /eller til midt i skilleveggen til annen bruksenhet og/eller fellesareal.
- Bruksareal (BRA) er bruttoarealet (BTA) minus arealet som opptas av yttervegger.

### Måleverdige AREALER

Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

### MARKEDSFØRING

Ved markedsføring av boliger skal BRA og P-ROM oppgis.

### Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM)

Denne rapporten viser hvilke rom som inngår i hver av de to kategoriene. Fordelingen er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

For beregning av bygningsarealer i forbindelse med tomters utnyttelse gjelder egne måleregler.

## Forlegningsbygg med garasjer - arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m <sup>2</sup>	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
1. etasje	316	284		284	Garasjer, laderom, fyrrom, slangetårn
2. etasje	284	276	276		Gang, 10 forlegningsrom, 1 toalettrom m/4 toaletter, vaskerom med 4 dusjer
<b>Sum bygning</b>	<b>600</b>	<b>560</b>	<b>276</b>	<b>284</b>	

## Forlegningsbygg med garasjer - romfordeling

Etasje	Primærrom	Sekundærrom
1. etasje		Garasjer, laderom, fyrrom, slangetårn
2. etasje	Gang, 10 forlegningsrom, 1 toalettrom, vaskerom	

Eiendom: Gårdsnr. 110 Bruksnr. 72 (se forøvrig første side) KOMMUNE KRISTIANSAND

Adresse: Forlegningsbygg - Agder Sivilforsvarsleir - bygning 2, 4658 TVEIT

## KONSTRUKSJONER OG INNVENDIGE FORHOLD

### Forlegningsbygg med garasjer

Lokalisering	Bygningsdel/beskrivelse
Forlegningsbygg med garasjer	<b>210 Grunn og fundamenter, generelt</b> Støpt på sand. 1.etg. er plasstøpt betong.
	<b>221 Gulv på grunn</b> Støpt stålglatte betong.
	<b>225 Yttervegger</b> 1.etg. har plasstøpt betong. 2.etg. har 4" bindingsverk isolert med 10 cm. mineralull.
	<b>227 Takkonstruksjoner</b> Sadeltak.
	<b>232 Taktekning og membraner</b> Taket er tekket med profilerte plater.
	<b>233 Vinduer</b> 2 lags isolerglass.
	<b>235 Ytterdører og porter</b> 9 stk. aluminiums leddporter 1.etg.
	<b>240 Sekundære bygningsdeler innvendig, generelt</b> 1.etg. har malt betong. 2.etg. har våtromsplater på vaskerom og toaletter, ellers panel.
	<b>245 Himlinger inklusive taklister</b> Panelte himlinger.
	<b>251 Utvendige overflater</b> Stående trepanel.
	<b>253 Belegg/overflater på innvendige gulv, trapper og ramper inklusive gulvlist</b> Støpte trapper, tidligere utvendig idag kledd inne. Vaskerom og toaletter har støpt gulv med Epoxybelegg, ellers furugulv.
	<b>273 Innredning og garnityr for våtrom</b> 4 toaletter, 2 urinaler, 4 dusjer, 9 servanter.
	<b>320 Varme, generelt</b> Panelovner på alle rom i 2.etg.
	<b>433 Elkraftfordeling til alminnelig forbruk</b> Åpent anlegg.
<b>900 Annet</b> Eldre brannsentral.	

Eiendom: Gårdsnr. 110 Bruksnr. 72 (se forøvrig første side) KOMMUNE KRISTIANSAND  
 Adresse: Forlegningsbygg - Agder Sivilforsvarsleir - bygning 2, 4658 TVEIT

## VERDIBEREGNING

### Utleievurdering

Bygg/etasje	Areal BTA	Totalt utleibart	Faktisk utleid	Faktisk Årsleie	Årsleie pr m <sup>2</sup>	Ansatt Årsleie	Anmerkning
<b>Forlegningsbygg med garasjer</b>							
1. etasje	316						
2. etasje	284						
<b>Totalt</b>	<b>600</b>						

### Årlige kostnader

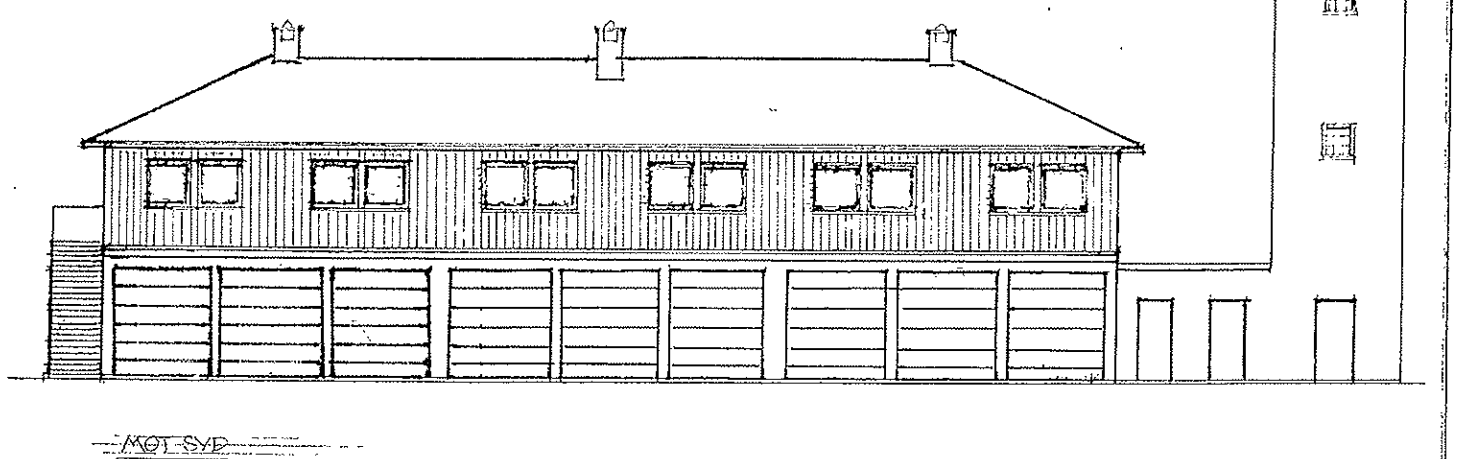
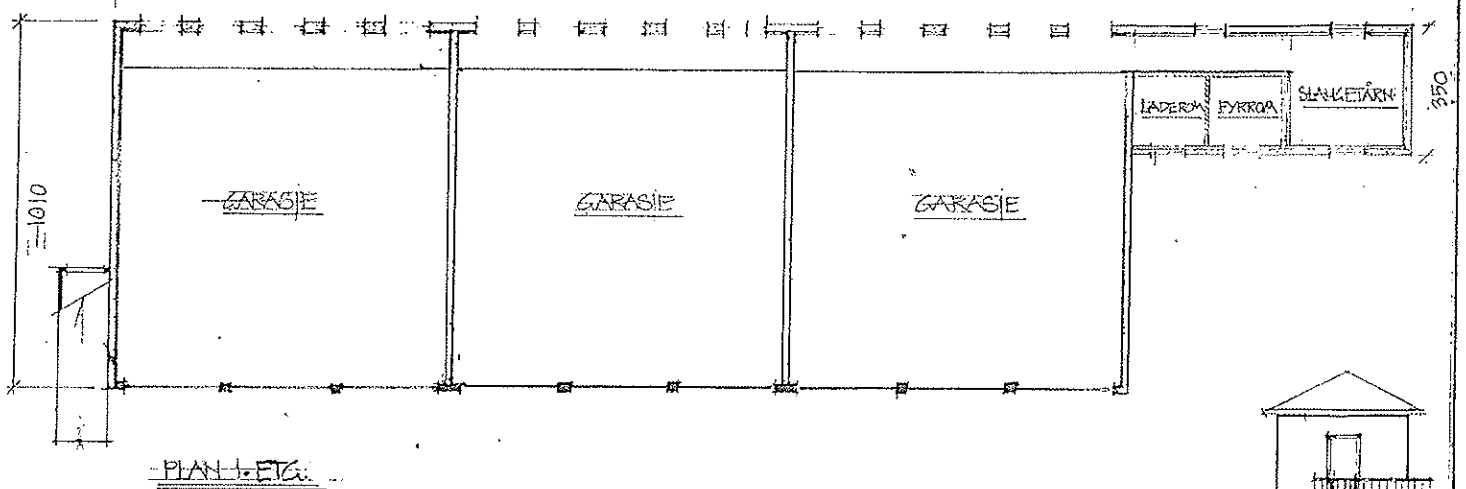
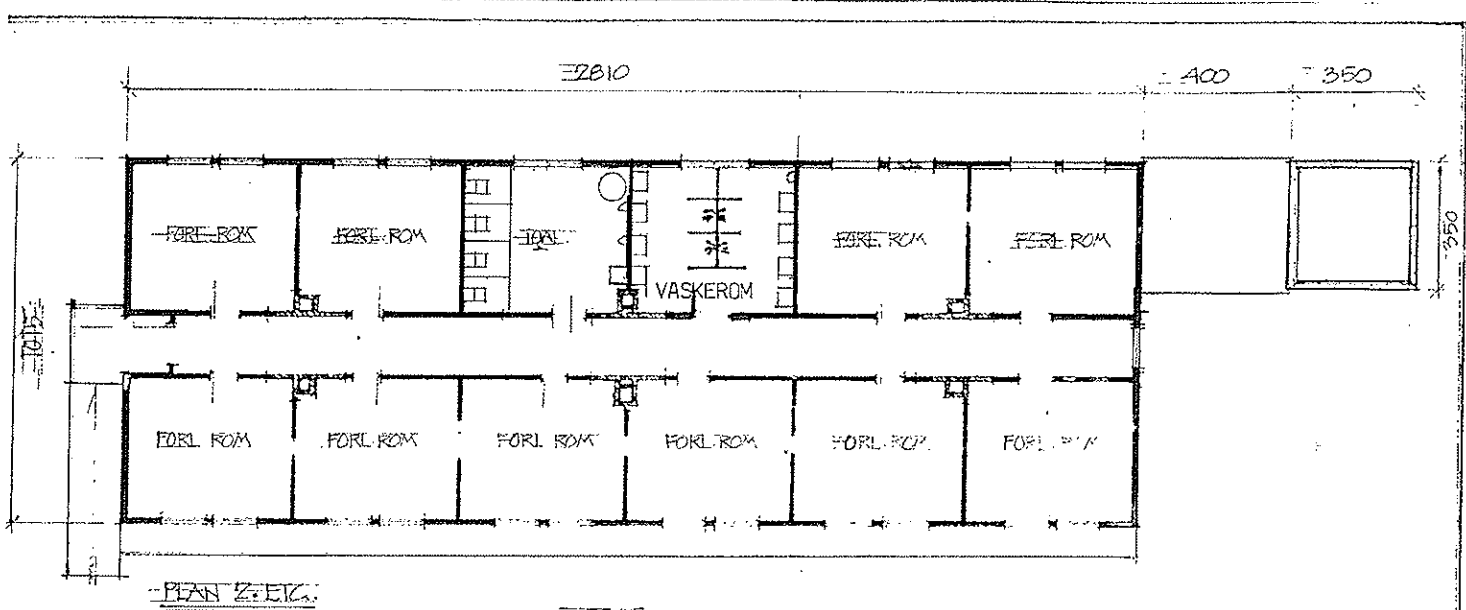
	Ingen
--	-------

### Teknisk verdiberegning

<b>Normale byggekostn.:</b>	<i>Normale byggek. (utregnet for hvert bygg som for nybygg):</i>	
	Forlegningsbygg med garasjer	8 000 000
	Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenstående arbeider):	2 000 000
	Teknisk verdi uten tomt :	6 000 000
	Tillegg for normal tomteverdi:	
<b>Teknisk verdi:</b>	Teknisk verdi av takstobjektet Kr:	<b>6 000 000</b>

### Markedsverdi

<b>Markedsverdi:</b>	Markedsverdi (normal salgsverdi) Kr:
----------------------	--------------------------------------



EGDER, FJERNHJELPELIR • TVEIT • SIVTEFORSVARET • TECHN. NR. 3

BLAET TIL BYGNINGSBESKRIVELSE • PLANER, BASAER • MÅ 1:200

BYGNING NR. 2 - MANNISK. FØRL. / SLANGETÅRN

THORUP & THORUP  
 ARKITEKTFIRMA AS  
 WM, THRANESGT. 10  
 OSLO

# Verditakst

over

Mannskapsforlegning/lager/grovverksted  
Agder Sivilforsvarsleir Bygning 3

4658 TVEIT

Gårdsnr. Bruksnr.

110 72

110 73

KRISTIANSAND KOMMUNE



Utført av:

**Svein R. Søftestad**

Ing./takstmann MNTF

## Verdi- og lånetakst over

### Mannskapsforlegning/lager/grovverksted

### Agder Sivilforsvarsleir Bygning 3

4658 TVEIT

Gårdsnr. Bruksnr.

110 72

110 73

KRISTIANSAND KOMMUNE

#### Oppdrag og forutsetninger

Oppdraget gikk ut på å fremkomme med markedsverdi for eiendommen pr. d.d.

Denne rapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann som ikke har noen bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen.

Verditaksten er utført iht. NTFs regler, NS 3451 og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling som har NS 3940 som utgangspunkt. Taksten er kun basert på visuell befaring uten inngrep i byggverket, evt. supplert med enkle målinger. Merk at en verditakst ikke er en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Låneverdi er en forsiktig ansatt markedsverdi som grunnlag for langsiktig belåning. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering. Denne typen takst gjelder ikke for rene forretnings- og næringsbygg.

#### Sammenfattet beskrivelse

Agder Sivilforsvarsleir ligger ca. 4 km. nord for Kristiansand Lufthavn Kjevik, og ca. 17 km. nordøst for Kristiansand sentrum.

Tomten har asfalterte trafikkarealer og er ellers opparbeidet med grøntareal rundt bygningene.

#### Markedsverdi

Markedsverdi (normal salgsverdi):

Kr

Kristiansand, 22.09.2009

  
Svein R. Søffestad

Ing./takstmann MNTF

**Eiendom:** Gårdsnr. 110 Bruksnr. 72 (se forøvrig første side) KOMMUNE KRISTIANSAND  
**Adresse:** Mannskapsforlegning/lager/grovverksted - Agder Sivilforsvarsleir Bygning 3, 4658 TVEIT

### Rekvirent

**Rekvirert av:** Agder Sivilforsvarsleir - Bygning 3

### Besiktigelse, tilstede

**Dato:** 24.08.2009  
- Kåre Johannessen Omviser  
- Svein R. Søftestad Takstmann Tlf.: 38 02 51 11

### Dokumentkontroll

**Dokumenter fremvist:** Tegninger  
Egne observasjoner  
Foto

### Vedlegg

Nr	Dokument/beskrivelse	Ant. sider
1	Tegninger	1
2	Foto	

### Eiendomsdata

**Hjemmelshaver:** Den norske stat  
**Tomt:** Eiet tomt. Areal 38 540 m<sup>2</sup> Fellesareal for hele leiren.  
**Konsesjonsplikt:** Nei  
**Adkomst:** Offentlig  
**Vann:** Offentlig  
**Avløp:** Offentlig  
**Regulering:** Ja

### Forsikringsforhold

**Forsikringselskap:** Staten er selvforsikret.

### Bygninger på eiendommen

#### Mannskapsforlegning/lager/grovverksted

**Byggeår:** 1953. iflg. opplysninger

**Eiendom:** Gårdsnr. 110 Bruksnr. 72 (se forøvrig første side) KOMMUNE KRISTIANSAND  
**Adresse:** Mannskapsforlegning/lager/grovverksted - Agder Sivilforsvarseir Bygning 3, 4658 TVEIT

## Arealer og anvendelse

### AREALBEREGNING

Arealmålingene i denne rapporten måles etter bransjestandarden "Taktstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940:2007 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetning av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940:2007 og "Taktstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" eller annen tolkningstvil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i taktstbransjens retningslinjer lagt til grunn. "Taktstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" utgis av Informasjonsselskapet Verdi og er også tilgjengelig på [www.nitotakst.no](http://www.nitotakst.no) og [www.ntf.no](http://www.ntf.no).

De viktigste presiseringene er:

- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruttoareal (BTA) er ved taksering definert som arealet som begrenses av omsluttende yttervegg i gulvhøyde og /eller til midt i skilleveggen til annen bruksenhet og/eller fellesareal.
- Bruksareal (BRA) er bruttoarealet (BTA) minus arealet som opptas av yttervegger.

### Måleverdige AREALER

Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

### MARKEDSFØRING

Ved markedsføring av boliger skal BRA og P-ROM oppgis.

### Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM)

Denne rapporten viser hvilke rom som inngår i hver av de to kategoriene. Fordelingen er basert på retningslinjene og taktstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

For beregning av bygningsarealer i forbindelse med tomters utnyttelse gjelder egne måleregler.

## Mannskapsforlegning/lager/grovverksted - arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m <sup>2</sup>	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
1. etasje	283				Lager, grovverksted, lager/verksted, spiserom, wc
2. etasje	285	270	270		Mannskapsforlegning m/toalettrom, 10 rom m/2 servanter i benk for hvert rom, 1 dusj, 2 toaletter for damer, 1 dusj, 2 toaletter for herrer
<b>Sum bygning</b>	<b>568</b>	<b>270</b>	<b>270</b>		

## Mannskapsforlegning/lager/grovverksted - romfordeling

Etasje	Primærrom	Sekundærrom
1. etasje	Spiserom, wc	Lager, grovverksted, lager/verksted
2. etasje	Mannskapsforlegning m/toalettrom, 10 rom m/2 servanter i benk for hvert rom, 1 dusj, 2 toaletter for damer, 1 dusj, 2 toaletter for herrer	



Eiendom: Gårdsnr. 110 Bruksnr. 72 (se forøvrig første side) KOMMUNE KRISTIANSAND  
 Adresse: Mannskapsforlegning/lager/grovverksted - Agder Sivilforsvarsleir Bygning 3, 4658 TVEIT

## KONSTRUKSJONER OG INNVENDIGE FORHOLD

### Mannskapsforlegning/lager/grovverksted

Lokalisering	Bygningsdel/beskrivelse
Mannskapsforlegning/ lager/grovverksted	<p><b>210 Grunn og fundamenter, generelt</b> Støpt på sand. 1.etg. har plasstøpt betong.</p> <p><b>221 Gulv på grunn</b> Støpt betong.</p> <p><b>225 Yttervegger</b> 1.etg. har plasstøpt betong. 2.etg. har 4" bindingsverk isolert med 10 cm. mineralull.</p> <p><b>227 Takkonstruksjoner</b> Sadeltak.</p> <p><b>232 Taktekning og membraner</b> Taket er tekket med profilerte plater.</p> <p><b>233 Vinduer</b> 2 lags isolerglass.</p> <p><b>235 Ytterdører og porter</b> 4 leddporter med gangdør + 3 dobbelhengslet porter.</p> <p><b>240 Sekundære bygningsdeler innvendig, generelt</b> Malt betong i 1.etg. Vannfaste plater på toalett og vaskerom, ellers panel.</p> <p><b>245 Himlinger inklusive taklister</b> 1.etg. har malte betonghimlinger, 2.etg. har panelte himlinger.</p> <p><b>253 Belegg/overflater på innvendige gulv, trapper og ramper inklusive gulvlister</b> Støpte trapper, tidligere utvendige idag kledd inne. Vaskerom og toaletter har støpt gulv med epoxybelegg, ellers furugulv.</p> <p><b>273 Innredning og garnityr for våtrom</b> 1 dusj og 2 toaletter for damer, 1 dusj og 2 toaletter for herrer. Alt i hvit porselen.</p> <p><b>320 Varme, generelt</b> Panelovner.</p>

## VERDIBEREGNING

### Utleievurdering

Bygg/etasje	Areal BTA	Totalt utleibart	Faktisk utleid	Faktisk Årsleie	Årsleie pr m <sup>2</sup>	Ansatt Årsleie	Anmerkning
<b>Mannskapsforlegning/lager/grovverksted</b>							
1. etasje	283						
2. etasje	285						
<b>Totalt</b>	<b>568</b>						



Eiendom: Gårdsnr. 110 Bruksnr. 72 (se forøvrig første side) KOMMUNE KRISTIANSAND  
Adresse: Mannskapsforlegning/lager/grovverksted - Agder Sivilforsvarsleir Bygning 3, 4658 TVEIT

### Årlige kostnader

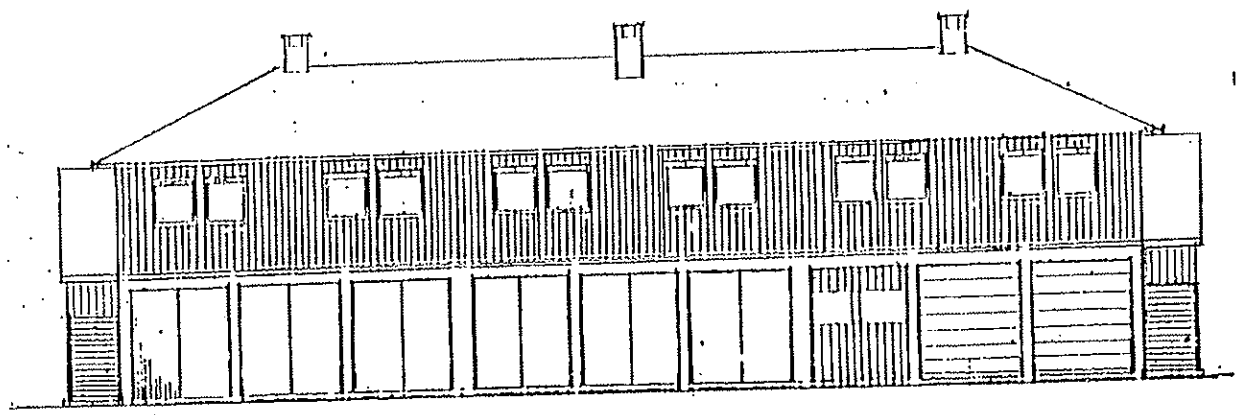
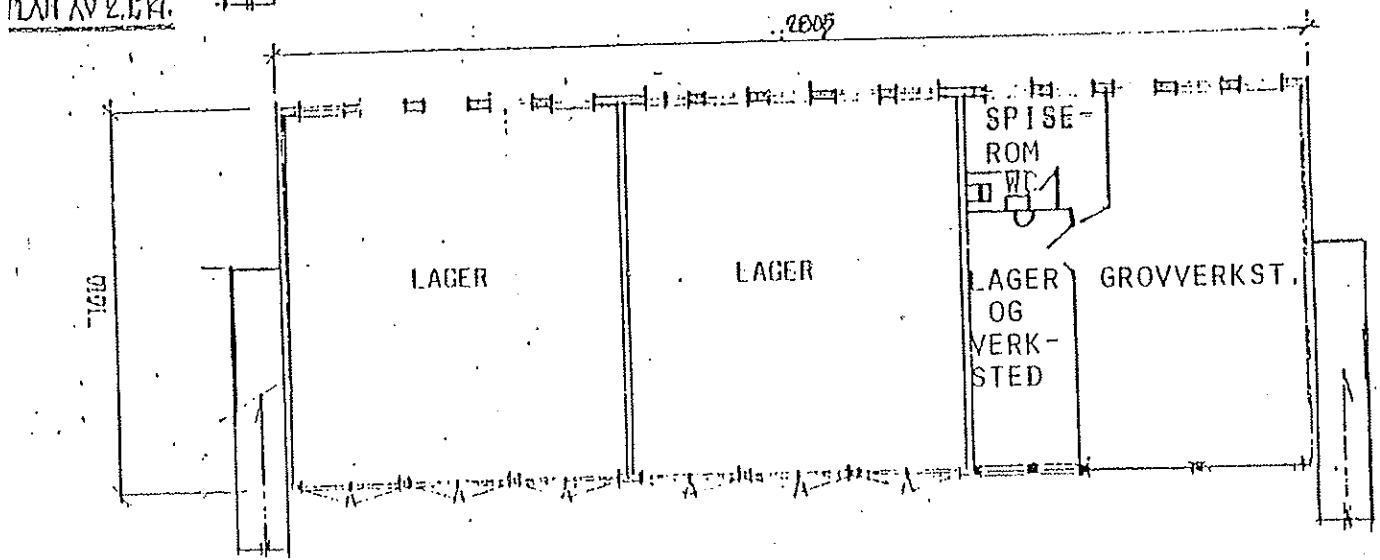
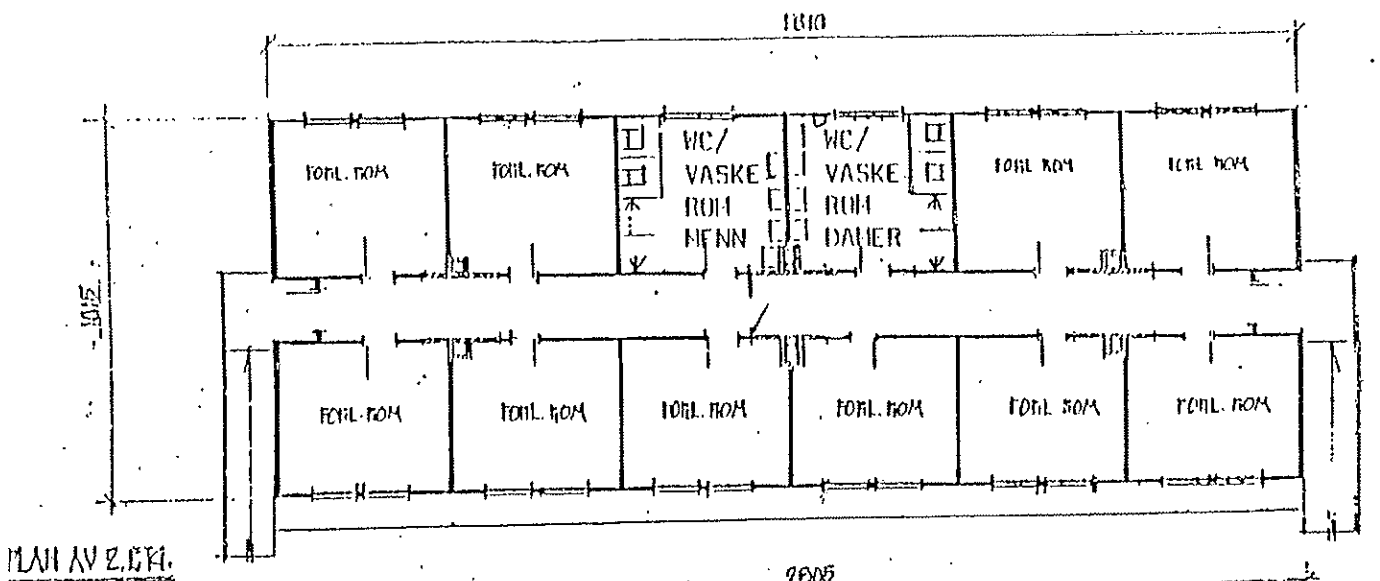
	Ingen
--	-------

### Teknisk verdiberegning

<b>Normale byggekostn.:</b>	<i>Normale byggek. (utregnet for hvert bygg som for nybygg):</i>	
	Mannskapsforlegning/lager/grovverksted	8 000 000
	Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenstående arbeider):	2 000 000
	Teknisk verdi uten tomt :	6 000 000
	Tillegg for normal tomteverdi:	
<b>Teknisk verdi:</b>	Teknisk verdi av takstobjektet Kr:	6 000 000

### Markedsverdi

<b>Markedsverdi:</b>	Markedsverdi (normal salgsverdi) Kr:
----------------------	--------------------------------------



ARKITER. FJERNHJELPELEIS. MEIT • SIVILFØKEMÆRET  
 SLAG TIL BYGNINGSBESKRIVELSE • PLANER OG FASADER • MÅ 1:200

TEKIL NR. 4

THORUP & THORUP  
 ARKITEKTHRMA &  
 WM THRANESGT. 10

...

# Verditakst

over

## Forlegningsbygg

### Agder Sivilforsvarsleir - bygning 4

4658 TVEIT

Gårdsnr. Bruksnr.

110 72

110 73

KRISTIANSAND KOMMUNE



Utført av:

**Svein R. Søftestad**

Ing./takstmann MNTF

# Verdi- og lånetakst over

## Forlegningsbygg

### Agder Sivilforsvarsleir - bygning 4

4658 TVEIT

Gårdsnr.	Bruksnr.
110	72
110	73

KRISTIANSAND KOMMUNE

#### Oppdrag og forutsetninger

Oppdraget gikk ut på å fremkomme med markedsverdi for eiendommen pr. d.d.

Denne rapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann som ikke har noen bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen.

Verditaksten er utført iht. NTFs regler, NS 3451 og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling som har NS 3940 som utgangspunkt. Taksten er kun basert på visuell befaring uten inngrep i byggverket, evt. supplert med enkle målinger. Merk at en verditakst ikke er en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Låneverdi er en forsiktig ansatt markedsverdi som grunnlag for langsiktig belåning. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering. Denne typen takst gjelder ikke for rene forretnings- og næringsbygg.

#### Sammenfattet beskrivelse

Agder Sivilforsvarsleir ligger ca. 4 km. nord for Kristiansand Lufthavn Kjevik, og ca. 17 km. nordøst for Kristiansand sentrum.

Tomten her asfalterte trafikkarealer og er ellers opparbeidet med grøntareal rundt bygningene.

#### Markedsverdi

Markedsverdi (normal salgsverdi):

Kr

Kristiansand, 22.09.2009

  
Svein R. Søftestad

Ing./takstmann MNTF

**Eiendom:** Gårdsnr. 110 Bruksnr. 72 (se forøvrig første side) KOMMUNE KRISTIANSAND  
**Adresse:** Forlegningsbygg - Agder Sivilforsvarsleir - bygning 4, 4658 TVEIT

### Rekvirent

**Rekvirert av:** Agder Sivilforsvarsleir - bygning 4

### Besiktigelse, tilstede

**Dato:** 25.08.2009  
- Kåre Johannessen Omviser  
- Svein R. Søftestad Takstmann Tlf.: 38 02 51 11

### Dokumentkontroll

**Dokumenter fremvist:** Tegninger  
Egne observasjoner  
Foto

### Vedlegg

Nr	Dokument/beskrivelse	Ant. sider
1	Tegninger	2
2	Foto	

### Eiendomsdata

**Hjemmelshaver:** Den norske stat  
**Tomt:** Eiet tomt. Areal 38 540 m<sup>2</sup> Fellesareal for hele leiren.  
**Konsesjonsplikt:** Nei  
**Adkomst:** Offentlig  
**Vann:** Offentlig  
**Avløp:** Offentlig  
**Regulering:** Ja

### Forsikringsforhold

**Forsikringselskap:** Staten er selvforsikret.

### Bygninger på eiendommen

#### Forlegningsbygg med garasjer

**Byggeår:** 1953. iflg. omviser

**Eiendom:** Gårdsnr. 110 Bruksnr. 72 (se forøvrig første side) KOMMUNE KRISTIANSAND  
**Adresse:** Forlegningsbygg - Agder Sivilforsvarsleir - bygning 4, 4658 TVEIT

## Arealer og anvendelse

### AREALBEREGNING

Arealmålingene i denne rapporten måles etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940:2007 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetning av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940:2007 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" eller annen tolkningstvil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i takstbransjens retningslinjer lagt til grunn. "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" utgis av Informasjonsselskapet Verdi og er også tilgjengelig på [www.nitotakst.no](http://www.nitotakst.no) og [www.ntf.no](http://www.ntf.no).

De viktigste presiseringene er:

- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruttoareal (BTA) er ved taksering definert som arealet som begrenses av omsluttende yttervegg i gulvhøyde og /eller til midt i skilleveggen til annen bruksenhet og/eller fellesareal.
- Bruksareal (BRA) er bruttoarealet (BTA) minus arealet som opptas av yttervegger.

### Måleverdige AREALER

Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprosjeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

### MARKEDSFØRING

Ved markedsføring av boliger skal BRA og P-ROM oppgis.

Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM)

Denne rapporten viser hvilke rom som inngår i hver av de to kategoriene. Fordelingen er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

For beregning av bygningsarealer i forbindelse med tomters utnyttelse gjelder egne målereglene.

## Forlegningsbygg med garasjer - arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m <sup>2</sup>	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
1. etasje	283	257		257	Garasjer
2. etasje	285	270	270		Gang, 10 forlegningsrom, toalettrom, vaskerom
<b>Sum bygning</b>	<b>568</b>	<b>527</b>	<b>270</b>	<b>257</b>	

## Forlegningsbygg med garasjer - romfordeling

Etasje	Primærrom	Sekundærrom
1. etasje		Garasjer
2. etasje	Gang, 10 forlegningsrom, toalettrom, vaskerom	

## KONSTRUKSJONER OG INNVENDIGE FORHOLD

### Forlegningsbygg med garasjer

Lokalisering	Bygningsdel/beskrivelse
2. etasje Vaskerom	<b>210 Grunn og fundamenter, generelt</b> Støpt på sand. 1.etg. er plasstøpt betong.

Eiendom: Gårdsnr. 110 Bruksnr. 72 (se forøvrig første side) KOMMUNE KRISTIANSAND  
 Adresse: Forlegningsbygg - Agder Sivilforsvarsleir - bygning 4, 4658 TVEIT

### Årlige kostnader

	Ingen
--	-------

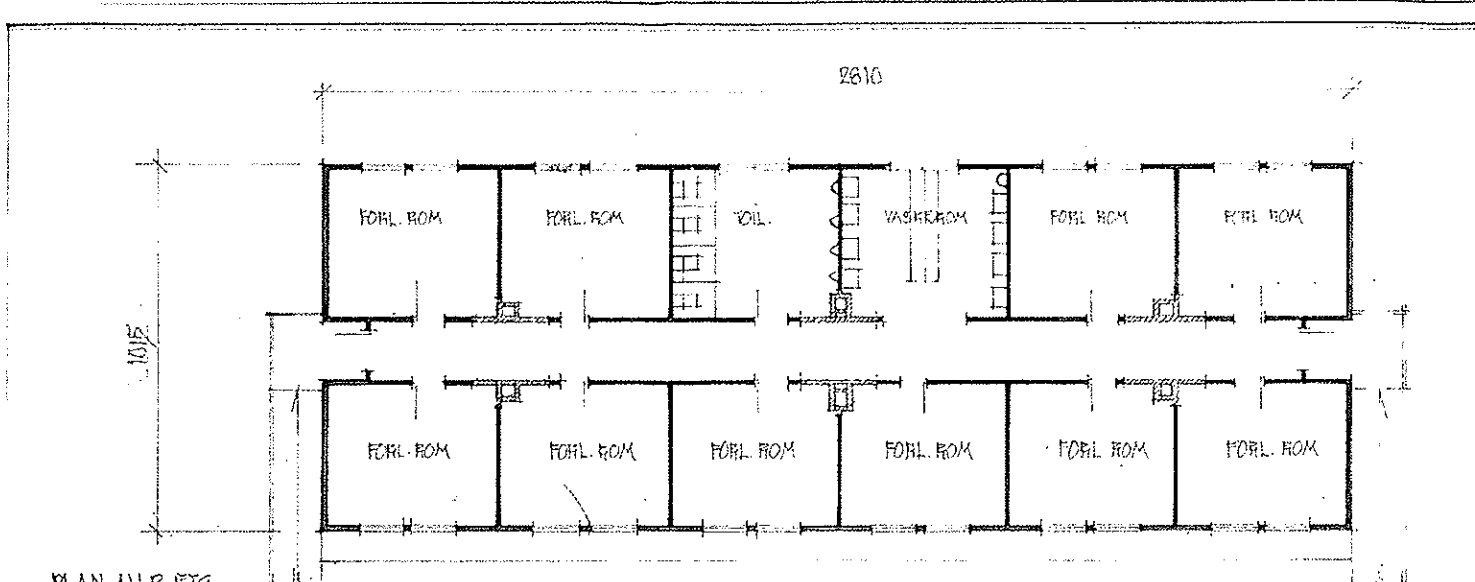
### Teknisk verdiberegning

<b>Normale byggekostn.:</b>	<i>Normale byggek. (utregnet for hvert bygg som for nybygg):</i>	
	Forlegningsbygg med garasjer	8 000 000
	Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenstående arbeider):	2 000 000
	Teknisk verdi uten tomt :	6 000 000
	Tillegg for normal tomteverdi:	
<b>Teknisk verdi:</b>	Teknisk verdi av takstobjektet Kr:	6 000 000

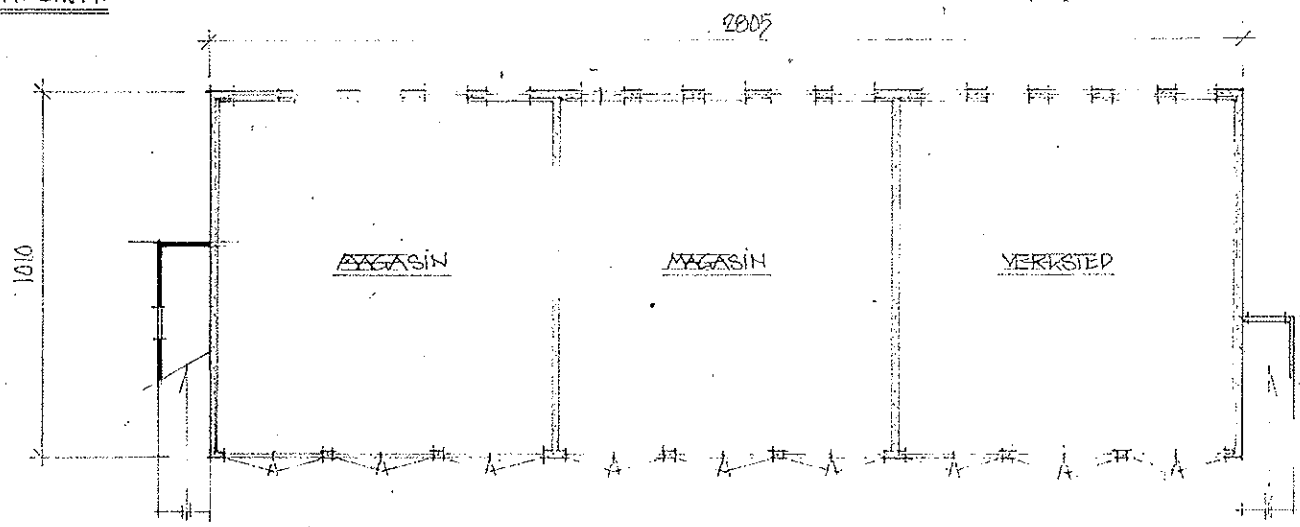
### Markedsverdi

<b>Markedsverdi:</b>	Markedsverdi (normal salgsverdi) Kr:
----------------------	--------------------------------------

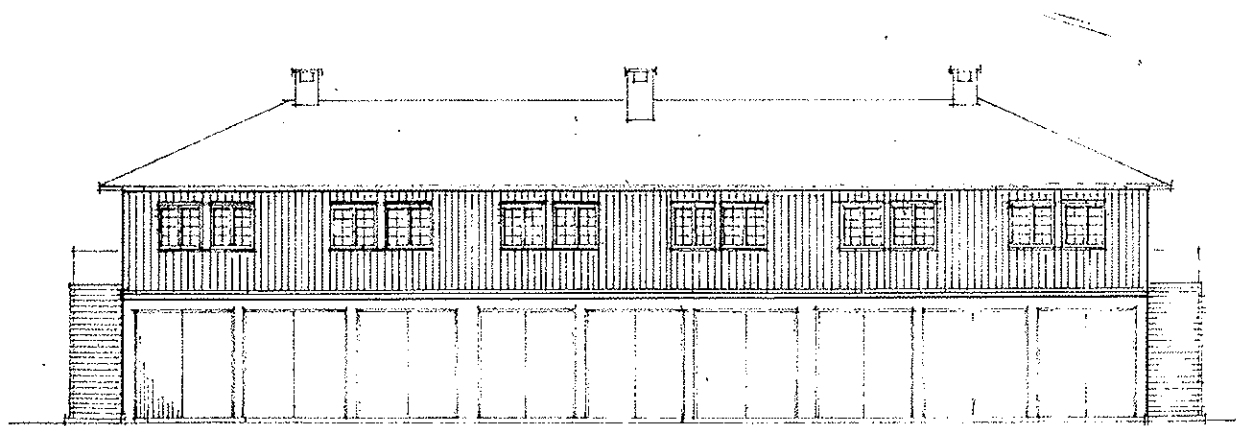




PLAN AV 2. ETT.



PLAN 1. ETT.



FASADE MOT SVD

# Verditakst

over

Administrasjonsbygg med storkjøkken og spisesal  
Agder Sivilforsvarsleir - bygning 5

4658 TVEIT

Gårdsnr. Bruksnr.

110 72

110 73

KRISTIANSAND KOMMUNE



Utført av:

**Svein R. Søftestad**

Ing./takstmann MNTF

## Verdi- og lånetakst over

### Administrasjonsbygg med storkjøkken og spisesal

### Agder Sivilforsvarsleir - bygning 5

4658 TVEIT

Gårdsnr. Bruksnr.

110 72

110 73

KRISTIANSAND KOMMUNE

#### Oppdrag og forutsetninger

Oppdraget gikk ut på å fremkomme med markedsverdi for eiendommen pr. d.d.

Denne rapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann som ikke har noen bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen.

Verditaksten er utført iht. NTFs regler, NS 3451 og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling som har NS 3940 som utgangspunkt. Taksten er kun basert på visuell befaring uten inngrep i byggverket, evt. supplert med enkle målinger. Merk at en verditakst ikke er en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Låneverdi er en forsiktig ansatt markedsverdi som grunnlag for langsiktig belåning. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering. Denne typen takst gjelder ikke for rene forretnings- og næringsbygg.

#### Sammenfattet beskrivelse

Agder Sivilforsvarsleir ligger ca. 4 km. nord for Kristiansand Lufthavn, Kjevik, og ca. 17 km. nordøst for Kristiansand sentrum.

Tomten har asfalterte trafikkarealer og er ellers opparbeidet med grøntareal rundt bygningene.

#### Markedsverdi

Markedsverdi (normal salgsverdi):

Kr

Kristiansand, 22.09.2009

  
Svein R. Søftestad  
Ing./takstmann MNTF

Eiendom: Gårdsnr. 110 Bruksnr. 72 (se forøvrig første side) KOMMUNE KRISTIANSAND  
 Adresse: Administrasjonsbygg med storkjøkken og spisesal - Agder Sivilforsvarsleir - bygning 5, 4658 TVEIT

### Rekvirent

Rekvirert av: Agder Sivilforsvarsleir - Bygning 5

### Besiktigelse, tilstede

Dato: 25.08.2009 Kåre Johannessen Omviser

### Dokumentkontroll

Dokumenter fremvist: Tegninger  
 Egne observasjoner  
 Foto

### Vedlegg

Nr	Dokument/beskrivelse	Ant. sider
1	Tegninger	2
2	Foto	

### Eiendomsdata

Hjemmelshaver: Den norske stat  
 Tomt: Eiet tomt. Areal 38 540 m<sup>2</sup> Fellesareal for hele leiren.  
 Konesjonsplikt: Nei  
 Adkomst: Offentlig  
 Vann: Offentlig  
 Avløp: Offentlig  
 Regulering: Ja

### Forsikringsforhold

Forsikringselskap: Staten er selvforsikret.

### Bygninger på eiendommen

#### Adm.bygg med storkjøkken og spisesal

Byggeår: 1953. iflg. opplysninger

**Eiendom:** Gårdsnr. 110 Bruksnr. 72 (se forøvrig første side) KOMMUNE KRISTIANSAND  
**Adresse:** Administrasjonsbygg med storkjøkken og spisesal - Agder Sivilforsvarsleir - bygning 5, 4658 TVEIT

## Arealer og anvendelse

### AREALBEREGNING

Arealmålingene i denne rapporten måles etter bransjestandarden "Taktstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940:2007 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940:2007 og "Taktstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" eller annen tolkningstilvil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i taktstbransjens retningslinjer lagt til grunn. "Taktstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" utgis av Informasjonsselskapet Verdi og er også tilgjengelig på [www.nitotakst.no](http://www.nitotakst.no) og [www.ntf.no](http://www.ntf.no).

De viktigste presiseringene er:

- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruttoareal (BTA) er ved taksering definert som arealet som begrenses av omsluttende yttervegg i gulvhøyde og /eller til midt i skilleveggen til annen bruksenhet og/eller fellesareal.
- Bruksareal (BRA) er bruttoarealet (BTA) minus arealet som opptas av yttervegger.

### Måleverdige AREALER

Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

### MARKEDSFØRING

Ved markedsføring av boliger skal BRA og P-ROM oppgis.

Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM)

Denne rapporten viser hvilke rom som inngår i hver av de to kategoriene. Fordelingen er basert på retningslinjene og taktstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

For beregning av bygningsarealer i forbindelse med tomters utnyttelse gjelder egne målereglene.

## Adm.bygg med storkjøkken og spisesal - arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m <sup>2</sup>	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
1. etasje	338	321	300	21	Gang, vaktrom, vindfang, kjølerom, bod, 2 stk.wc, kjøkken, oppvaskrom, spisesal, fyrrom
2. etasje	342	321	321		Gang, oppholdsrom/befalsmesse, 4 kontorer, 7 forlegningsrom, 2 toalettrom, garderobe
<b>Sum bygning</b>	<b>680</b>	<b>642</b>	<b>621</b>	<b>21</b>	

## Adm.bygg med storkjøkken og spisesal - romfordeling

Etasje	Primærrom	Sekundærrom
1. etasje	Gang, vaktrom, vindfang, 2 stk.wc, kjøkken, oppvaskrom, spisesal	Kjølerom, bod, fyrrom
2. etasje	Gang, oppholdsrom/befalsmesse, 4 kontorer, 7 forlegningsrom, 2 toalettrom, garderobe	

Eiendom: Gårdsnr. 110 Bruksnr. 72 (se forøvrig første side) KOMMUNE KRISTIANSAND  
Adresse: Administrasjonsbygg med storkjøkken og spisesal - Agder Sivilforsvarsleir - bygning 5, 4658 TVEIT

## KONSTRUKSJONER OG INNVENDIGE FORHOLD

### Adm.bygg med storkjøkken og spisesal

Lokalisering	Bygningsdel/beskrivelse
Adm.bygg med storkjøkken og spisesal	<b>210 Grunn og fundamenter, generelt</b> Plasstøpt betong.
	<b>221 Gulv på grunn</b> Epoxy i gang og oppvaskrom samt trapper, ellers tepper og belegg.
	<b>225 Yttervegger</b> Bindingsverk. Etterisolert med innblåset mineralull.
	<b>232 Taktekning og membraner</b> Taket er tekket med takstein.
	<b>233 Vinduer</b> 2 lags isolerglass.
	<b>240 Sekundære bygningsdeler innvendig, generelt</b> Malt betong på WC, fyrrom og kjøkken. WC/dusj har sveisebelegg. Spisesal har plater, tapet og glassfiberstrie.
	<b>245 Himlinger inklusive taklister</b> Malte betonghimlinger i 1.etg. 2.etg. har malte panelte himlinger, toaletter har nedforede himlingsplater.
	<b>253 Belegg/overflater på innvendige gulv, trapper og ramper inklusive gulvlist</b> Oppforet tregulv med tepper eller belegg.
	<b>272 Kjøkkeninnredning</b> Rikelig med storkjøkkenutstyr og innredning.
	<b>273 Innredning og garnityr for våtrom</b> 3 toaletter, 2 dusjer, skap med nedfelte servanter.
	<b>325 Utstyr for varmeinstallasjoner</b> Sentralfyr med radiatorer. 6.000 ltr. nedgravd oljetank.

## VERDIBEREGNING

### Utleievurdering

Bygg/etasje	Areal BTA	Totalt utleibart	Faktisk utleid	Faktisk Årsleie	Årsleie pr m <sup>2</sup>	Ansatt Årsleie	Anmerkning
<b>Adm.bygg med storkjøkken og spisesal</b>							
1. etasje	338						
2. etasje	342						
<b>Totalt</b>	<b>680</b>						



Eiendom: Gårdsnr. 110 Bruksnr. 72 (se forøvrig første side) KOMMUNE KRISTIANSAND  
Adresse: Administrasjonsbygg med storkjøkken og spisesal - Agder Sivilforsvarsleir - bygning 5, 4658 TVEIT

### Årlige kostnader

	Ingen
--	-------

### Teknisk verdiberegning

<b>Normale byggekostn.:</b>	<i>Normale byggek. (utregnet for hvert bygg som for nybygg):</i>	
	Adm.bygg med storkjøkken og spisesal	10 200 000
	Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenstående arbeider):	2 000 000
	Teknisk verdi uten tomt :	8 200 000
	Tillegg for normal tomteverdi:	
<b>Teknisk verdi:</b>	Teknisk verdi av takstobjektet Kr:	8 200 000

### Markedsverdi

<b>Markedsverdi:</b>	Markedsverdi (normal salgsverdi) Kr:
----------------------	--------------------------------------

Eiendom: Gårdsnr. 110 Bruksnr. 72 (se forøvrig første side) KOMMUNE KRISTIANSAND

Adresse: Administrasjonsbygg med storkjøkken og spisesal - Agder Sivilforsvarsleir - bygning 5, 4658 TVEIT



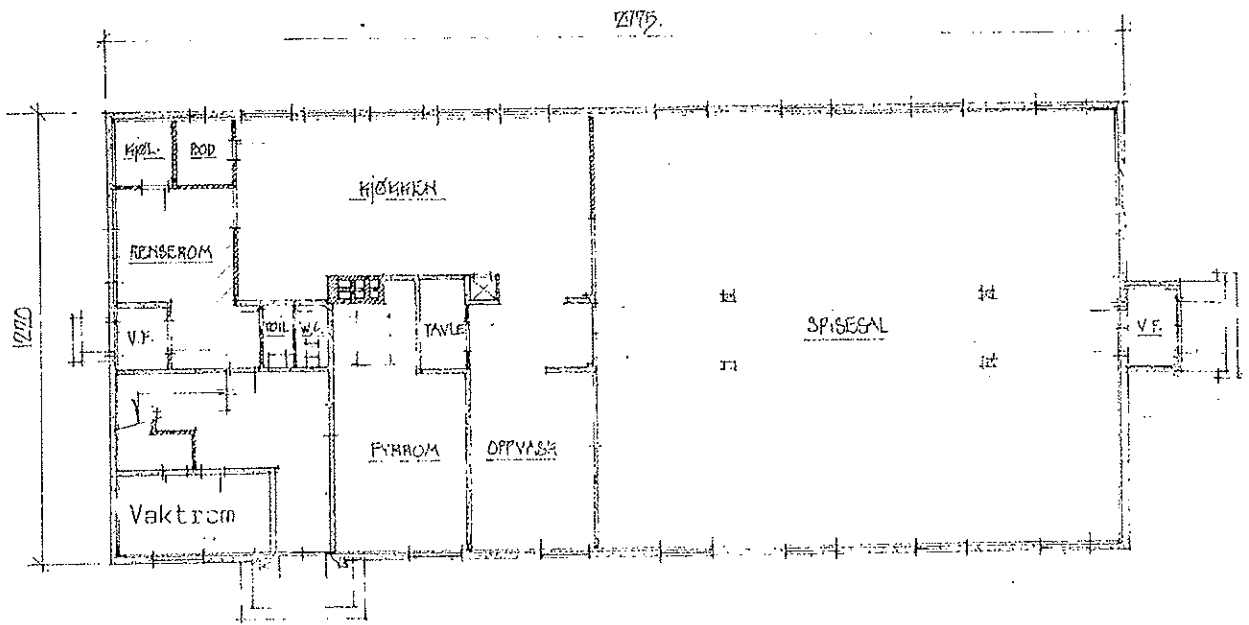
Fra storkjøkkenet.



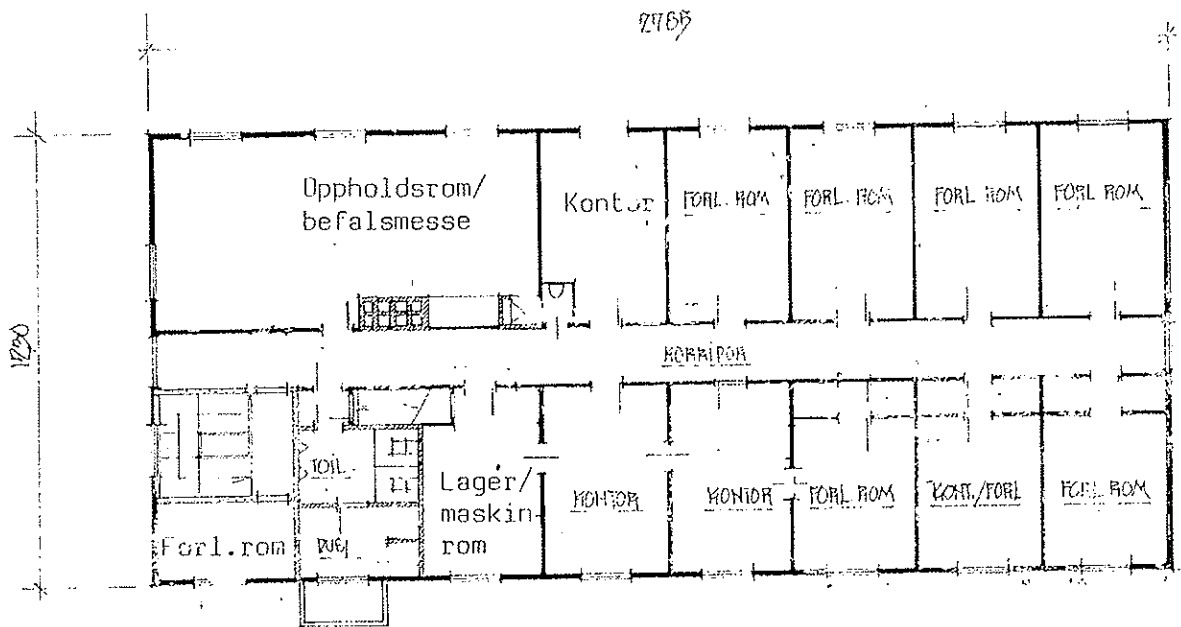
Eiendom: Gårdsnr. 110 Bruksnr. 72 (se forøvrig første side) KOMMUNE KRISTIANSAND  
Adresse: Administrasjonsbygg med storkjøkken og spisesal - Agder Sivilforsvarsleir - bygning 5, 4658 TVEIT



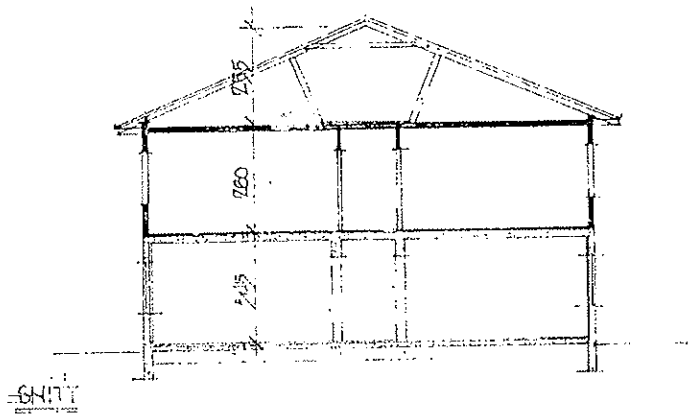
Fra spisesalen.



PLAN 1-ETG.



PLAN 2-ETG.



SNITT

ACDER HERNHJELPLEIR • TVEIT • SIVILFORSVARET  
 BILAG TIL BYGNINGSBESKRIVELSE • FØRER OG SNITT • M 1:1200  
**BYGNING NR. 5 - ADMINISTRASJONSBYGG**

TEK.NR.



ARKITEKTEN  
 WIM THURANES  
 OSLO

# Verditakst

over

## Undervisningsbygg - Magasin Agder Sivilforsvarsleir - bygning 6

4658 TVEIT

Gårdsnr. Bruksnr.

110 72

110 73

KRISTIANSAND KOMMUNE



Utført av:  
**Svein R. Søftestad**  
Ing./takstmann MNTF

## Verdi- og lånetakst over

### Undervisningsbygg - Magasin Agder Sivilforsvarsleir - bygning 6

4658 TVEIT

Gårdsnr. Bruksnr.

110 72

110 73

KRISTIANSAND KOMMUNE

#### Oppdrag og forutsetninger

Oppdraget gikk ut på å fremkomme med markedsverdi for eiendommen pr. d.d.

Denne rapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann som ikke har noen bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen.

Verditaksten er utført iht. NTFs regler, NS 3451 og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling som har NS 3940 som utgangspunkt. Taksten er kun basert på visuell befaring uten inngrep i byggverket, evt. supplert med enkle målinger. Merk at en verditakst ikke er en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Låneverdi er en forsiktig ansatt markedsverdi som grunnlag for langsiktig belåning. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering. Denne typen takst gjelder ikke for rene forretnings- og næringsbygg.

#### Sammenfattet beskrivelse

Agder Sivilforsvarsleir ligger ca. 4 km. nord for Kristiansand Lufthavn Kjevik, og ca. 17 km. nordøst for Kristiansand sentrum.

Tomten har asfalterte trafikkarealer og er ellers opparbeidet med grøntareal rundt bygningene.

#### Markedsverdi

Markedsverdi (normal salgsverdi):

Kr

Kristiansand, 22.09.2009

  
Svein R. Søftestad

Ing./takstmann MNTF

**Eiendom:** Gårdsnr. 110 Bruksnr. 72 (se forøvrig første side) KOMMUNE KRISTIANSAND  
**Adresse:** Undervisningsbygg - Magasin - Agder Sivilforsvarsleir - bygning 6, 4658 TVEIT

### Rekvirent

**Rekvirert av:** Agder Sivilforsvarsleir - bygning 6

### Besiktigelse, tilstede

**Dato:** 25.08.2009 Kåre Johannessen Omviser

### Dokumentkontroll

**Dokumenter fremvist:** Tegninger  
Egne observasjoner  
Foto

### Vedlegg

Nr	Dokument/beskrivelse	Ant. sider
1	Tegning	1
2	Foto	

### Eiendomsdata

<b>Hjemmelshaver:</b>	Den norske stat
<b>Tomt:</b>	Eiet tomt. Areal 38 540 m <sup>2</sup>
<b>Konsesjonsplikt:</b>	Nei
<b>Adkomst:</b>	Offentlig
<b>Vann:</b>	Offentlig
<b>Avløp:</b>	Offentlig
<b>Regulering:</b>	Ja

### Forsikringsforhold

**Forsikringsselskap:** Staten er selvforsikret.

### Bygninger på eiendommen

#### Undervisningsbygg - Magasin

**Byggeår:** 1962. iflg. opplysning

**Eiendom:** Gårdsnr. 110 Bruksnr. 72 (se forøvrig første side) KOMMUNE KRISTIANSAND  
**Adresse:** Undervisningsbygg - Magasin - Agder Siviltforsvarsleir - bygning 6, 4658 TVEIT

## Arealer og anvendelse

### AREALBEREGNING

Arealmålingene i denne rapporten måles etter bransjestandarden "Taktstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940:2007 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940:2007 og "Taktstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" eller annen tolkningstilsvil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i taktstbransjens retningslinjer lagt til grunn. "Taktstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" utgis av Informasjonsselskapet Verdi og er også tilgjengelig på [www.nitotakst.no](http://www.nitotakst.no) og [www.ntf.no](http://www.ntf.no).

De viktigste presiseringene er:

- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruttoareal (BTA) er ved taksering definert som arealet som begrenses av omsluttende yttervegg i gulvhøyde og /eller til midt i skilleveggen til annen bruksenhet og/eller fellesareal.
- Bruksareal (BRA) er bruttoarealet (BTA) minus arealet som opptas av yttervegger.

### Måleverdige AREALER

Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

### MARKEDSFØRING

Ved markedsføring av boliger skal BRA og P-ROM oppgis.

### Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM)

Denne rapporten viser hvilke rom som inngår i hver av de to kategoriene. Fordelingen er basert på retningslinjene og taktstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

For beregning av bygningsarealer i forbindelse med tomters utnyttelse gjelder egne måleregler.

## Undervisningsbygg - Magasin - arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m <sup>2</sup>	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
1. etasje	283	255	255		Magasin
2. etasje	283	255	255		Undervisningssal, grupperom, toaletter, garderobe
<b>Sum bygning</b>	<b>566</b>	<b>510</b>	<b>510</b>		

## Undervisningsbygg - Magasin - romfordeling

Etasje	Primærrom	Sekundærrom
1. etasje		Magasin
2. etasje	Undervisningssal, grupperom, toaletter, garderobe	

## KONSTRUKSJONER OG INNVENDIGE FORHOLD

### Undervisningsbygg - Magasin

Lokalisering	Bygningsdel/beskrivelse
<b>Undervisningsbygg - Magasin</b>	<b>210 Grunn og fundamenter, generelt</b> Støpt på sand.

Eiendom: Gårdsnr. 110 Bruksnr. 72 (se forøvrig første side) KOMMUNE KRISTIANSAND  
Adresse: Undervisningsbygg - Magasin - Agder Sivillforsvarsleir - bygning 6, 4658 TVEIT

	<p><b>221 Gulv på grunn</b> Malt betong.</p> <p><b>225 Yttervegger</b> Plasstøpt armert betong. Innvendig isolert med 5 cm. mineralull og pladet.</p> <p><b>227 Takkonstruksjoner</b> Sadeltak.</p> <p><b>232 Taktekning og membraner</b> Profilerte plater.</p> <p><b>233 Vinduer</b> Koplede vinduer i 2.etg.</p> <p><b>240 Sekundære bygningsdeler innvendig, generelt</b> Lettvegger med vannfaste plater på toaletter eller garderober.</p> <p><b>245 Himlinger inklusive taklister</b> Malt betong og malte plater. Isolert mot loft med 10 cm. mineralull.</p> <p><b>253 Belegg/overflater på innvendige gulv, trapper og ramper inklusive gulvlist</b> Epoxy på toaletter. ellers belegg på de resterende rom. Støpte trapper, tidligere utvendige, nå innekledd.</p> <p><b>273 Innredning og garnityr for våtrom</b> Vanlig hvit porselen.</p> <p><b>320 Varme, generelt</b> 1.etg. har løse vifteovner og panelovner. Termostatstyrt elektisk varme med tidsur i undervisningssal, ellers panelovner.</p>
--	---

## VERDIBEREGNING

### Utleievurdering

Bygg/etasje	Areal BTA	Totalt utleibart	Faktisk utleid	Faktisk Årsleie	Årsleie pr m <sup>2</sup>	Ansatt Årsleie	Anmerking
<b>Undervisningsbygg - Magasin</b>							
1. etasje	283						
2. etasje	283						
<b>Totalt</b>	<b>566</b>						

### Årlige kostnader

	Ingen
--	-------

### Teknisk verdiberegning

<b>Normale byggekostn.:</b>	<p>Normale byggek. (utregnet for hvert bygg som for nybygg):</p> <p>Undervisningsbygg - Magasin 8 000 000</p> <p>Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenstående arbeider): 2 000 000</p> <p>Teknisk verdi uten tomt : 6 000 000</p> <p>Tillegg for normal tomtverdi:</p>
<b>Teknisk verdi:</b>	Teknisk verdi av takstobjektet Kr: 6 000 000

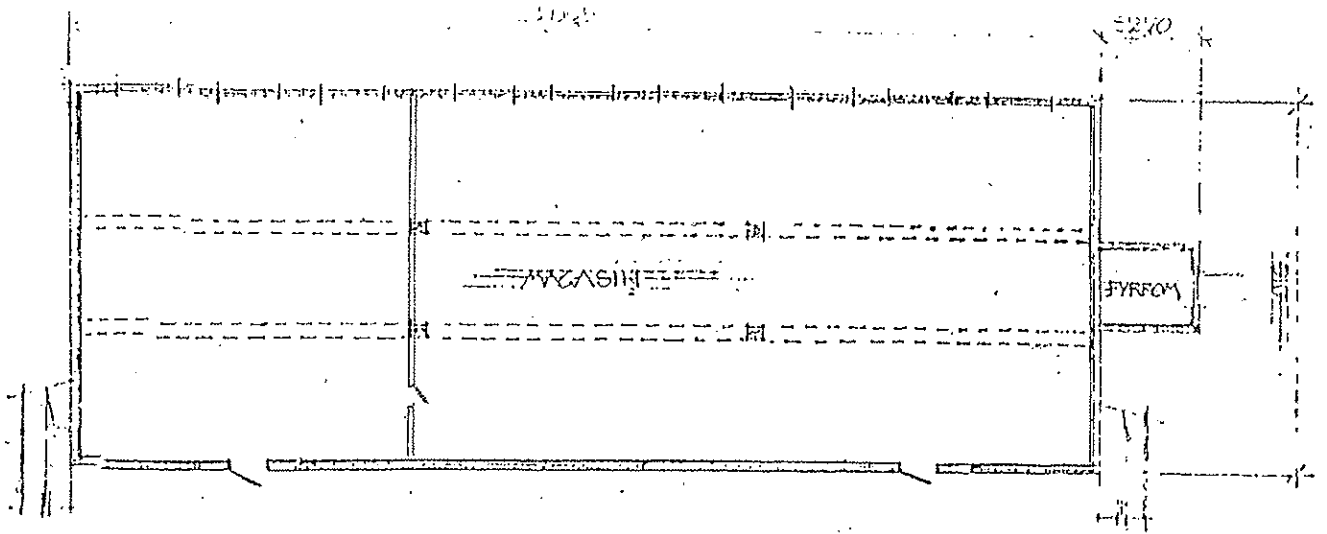


Eiendom: Gårdsnr. 110 Bruksnr. 72 (se forøvrig første side) KOMMUNE KRISTIANSAND  
Adresse: Undervisningsbygg - Magasin - Agder Sivilforsvarsleir - bygning 6, 4658 TVEIT

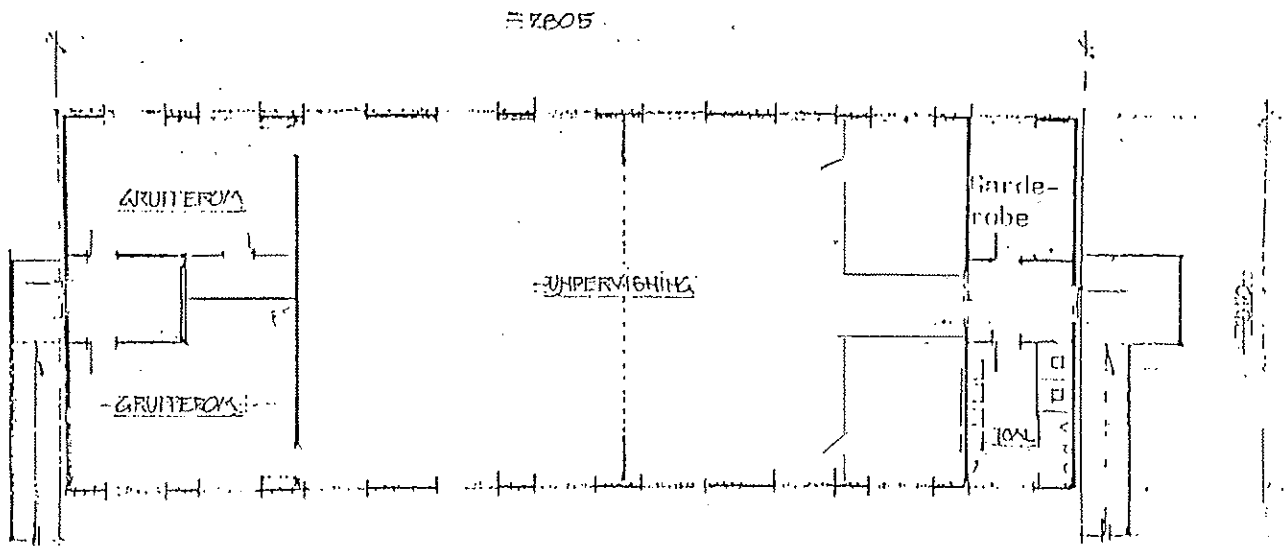
### Markedsverdi

Markedsverdi:	Markedsverdi (normal salgsverdi) Kr:
---------------	--------------------------------------

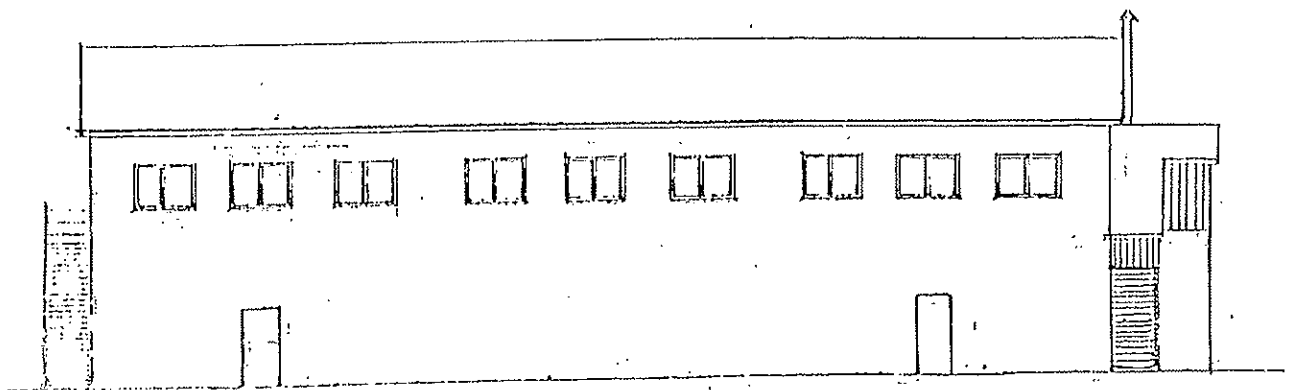




PLAN I.EK.



PLAN II.EK.



NOT NORD

GDER FJERNHJELPLEIR, 4740 TVEIT, SIVILFORSVARET TEGN: NR 10  
 ILAG TIL BYGNINGSBESKRIVELSE, PLANER, FASADE, M= 1:200

THORUP & THORUP  
 ARKITEKTFIRMA  
 WM. III. BAKESGT. 1C