



Sørlandet sykehus HF
Serviceboks 416
4604 KRISTIANSAND S

Vår ref.: 60216059

1. juni 2016

EIENDOMMEN BISPEGRA 34, GNR. 42, BNR. 393 I KRISTIANSAND

Eiendommen består av:

Hovedbygg Bispegra 36 med hybeldel, ombygde treningsleiligheter (nå møterom/ kontorer), og påbegynt ombygget hybeldel Bispegra 34 A-F med 6 stk 2-roms leiligheter, alle over et plan med totalt 332 kvm BRA, 327 kvm P-Rom. Standard er generell grei. Stort bortsetningsloft med vaskerom.

Administrasjonsbygg, Bispegra 36 består i dag av kontor og møteplass for totalt 9 ansatte. Her har det opprinnelig vært 2 tilsvarende leiligheter (opptreningsleiligheter) med tillegg til hybeldel. Det er noe endringer fra opprinnelige, vedlagte tegninger til dagens situasjon. Arealet er oppmålt til ca. 568 kvm BRA, 349 kvm P-Rom.

Grunneier er Kristiansand kommune og det foreligger en festekontrakt fra 1969. På grunnen er det opparbeidet en større parkeringsplass som, ved et salg, beholdes av Sørlandet sykehus HF. (Dvs at deling vil bli foretatt). Det er også oppført en garasje som ønskes beholdt, slik at denne verdivurderingen gjelder de to hovedbyggene med naturlig tilhørende tomt.

Området er regulert til offentlig bruk. Det antas at en omregulering til bolig, vil både ta tid og er høyst usikker vedrørende utfall. Gjennomsnittpris for området, for leiligheter er ca kr. 31600,-/kvm P-rom siste år. Eiendomsmassen selges samlet samt den underliggende reguleringen, betyr at det er kun en mindre gruppe som har mulighet for å kjøpe denne type eiendom. Kvadratmeterprisen vil med sikkerhet være en god del under «normalmarkedet».

I et normalmarked vil en standard 2-roms leilighet ligge i prisleiet kr. 1700.000,- til kr. 1900.000,- i tilsvarende stand som Bispegra 34-36. Dette gjelder for leiligheter i blokk, som ikke har hagedel eller tilsvarende lett tilgjengelighet.

Fra annen side kan vi sammenligne med næringseiendommer. En leieinntekt på ca kr. 8-9000,-

DNB Eiendom AS Postboks 404, 4604 Kristiansand **Besøksadresse:** Markens gate 19
Telefon: 948 56 000 **Foretaksregisteret:** NO 910 968 955
www.dnbnor.no/eiendom



pr enhet, stipulert til omtrent kr. 90.000,- for hele området pr mnd. Med standard avkastningsrate, yield på 6,5-7% vil da tilsvare en verdi ca 13.000.0000,- før fradrag for festekontrakt.

Med reduksjon på oppgraderingsbehov, alder samt at det er festetomt, vil vi anta at verdi bør ligge på kr. 10-12.000.000,- for hovedbygningene med naturlig, tilhørende tomt.

Med vennlig hilsen
for DNB Eiendom AS



Ronny Eikerol
Eiendomsmegler
telefon (a:) 90 84 10 37 (m:) 90 84 10 37
Ronny.Eikerol@dnbeiendom.no

Vedlegg: Tegninger
Tilstandsrapport

Tilstandsvurdering og areal



Eiendomsinformasjon

Adresse

Bispegra 34-36
4632 KRISTIANSAND S

Matrikkel

Gnr	Bnr	Snr	Fnr	Lnr
42	393			

Kommune

1001 Kristiansand

Rapportdato

19.01.2016

Befaringsdato

15.01.2016

Rapportansvarlig

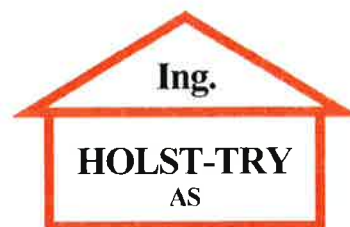
Ing. Holst-Try AS

Lars-Inge Holst-Try
Birkedalsveien 77
4640 SØGNE

Tlf.: 95 18 91 11



Ønsker du å sjekke rapportens gyldighet?
Skann QR-koden med din mobiltelefon, eller
besøk <http://takstverifisering.nito.no>



Tilstandsvurdering og areal

Tilstandsrapporten og dens avgrensninger

Dette er en tilstandsrapport hvor det er lagt spesielt vekt på å fremstille de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle impliserte parter. Tilstandsrapporten er en systematisk presentasjon av de forhold som takstmannen har observert og som, etter hans skjønn, har betydning ved eierskifte. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler, ettersom det blant annet ikke er foretatt åpning av konstruksjoner. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for rapporten er ikke takstmannens ansvar, med mindre han ut i fra sine faglige kvalifikasjoner eller erfaring burde ha forstått at informasjonen ikke var korrekt. Eier/ formell oppdragsgiver plikter å lese i gjennom rapporten, og gi tilbakemelding om eventuelle feil/mangler før rapporten tas i bruk. Dette gjelder selv om/også når selger benytter en eiendomsmegler.

Takstrapporten

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn autorisert av NITO Takst og er utført i henhold til NITO's instruksjer.

Om takstingeniøren

NITO Takst er ledende i taksering. Våre takstingeniører har en god kompetanse, samt lang erfaring innenfor alle typer byggvurdering. Etter å ha gjennomgått NITO Taksts opplæring innenfor spesialområdet Tilstandsanalyse, blir våre medlemmer godkjent for å utføre blant annet Tilstandsrapporten. Ønsker du å unngå problemer etter at din bolig er omsatt, velger du å la en takstingeniør fra NITO Takst utføre en Tilstandsrapport.

Klageordning

Det er opprettet en felles, offentlig klagenemnd for takstbransjen som også omfatter Tilstandsrapporten med tilhørende tilleggsmoduler. Klagenemnden er sammensatt av en nøytral oppmann, samt like mange representanter fra Forbrukerrådet på den ene siden og fra Bransjeorganisasjonene på den andre. Alle forbrukerklager i forbindelse med Tilstandsrapporten og tilhørende tilleggsundersøkelser kan rettes til denne klagenemnden. Forutsetningen for at en sak skal bringes inn for nemnda, er at klager har tatt saken opp med motparten uten å komme til en tilfredsstillende løsning. Nemnda vil behandle alle slike klager som er knyttet til selve rapporten og eventuelle felles tilleggsundersøkelser.

Rapportens struktur

Rapportens struktur, metodikk og terminologier, så langt det er naturlig i tilstandsrapporten, utført i henhold til (Norsk Standard) NS 3424 (tilstandsrapport), NS 3940 (arealmåling) og NS 3451 (bygningsdeler).

Materialbeskrivelser og beskrivelser av symptomer på tilstandssvekkelse er i tråd med P378 veiledning for NS 3424 og tilhørende definisjoner og terminologi. Byggetekniske tilstandssvekkelser angis også etter denne standarden på følgende måte:

Tilstandsgrad 0: Ingen symptomer

Tilstandsgrad 1: Svake symptomer

Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer

Tilstandsgrad 3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

Befaringen

NS 3424 har undersøkelsesnivåer fra 1-3. Denne rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1 som er laveste detaljeringsnivå. I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

-Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f. eks. riving)

-Inspeksjon blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. For eksempel blir ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskiner, lagrede gjenstander og lignende flyttet på, med mindre åpenbare grunner skulle tilsi

Tilstandsvurdering og areal

det. Innredninger, tapeter, gulvbelegg, overflatebehandlinger og andre synlige flater uten konstruksjonsmessig betydning, vil normalt ikke omtales i rapporten. Flater som er skjult av snø eller skjult på annen måte blir ikke kontrollert. Det anføres i rapporten hvorfor flatene ikke er kontrollert. Det er ikke foretatt funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv. Yttertak inspiseres normalt fra loft/innsiden og utvendig fra bakken eller fra stige, dersom denne er klargjort og reist til befaringen.

Egne premisser

Undertegnede er rekvirert for å gi en bygningsteknisk vurdering av to bygg i Bispegra 34 og 36. Kontrollen og rapporten omfatter arealmåling, samt en enkel tilstandsvurdering av de ulike bygningsdelene. I forbindelse med befaringen ble det gitt tilgang til deler av leilighetene/hyblene, det presiseres at enkelte deler av bygningene ikke er kontrollert. På grunn av snødekt terreng var deler av de utvendige forholdene utilgjengelige for kontroll –blant annet taktekking, deler av grunnmurene, samt terrengforhold rundt byggene.

Deler som ikke er kontrollert er leilighet 34 f, utvendig bod i tilknytning til leilighet 34 f, deler av krypkjellerne, samt noen kontorer. Av seks hybler i nr 36 ble det kun gitt tilgang til to stk.

Bispegra 34

Etasje	P-ROM	S-ROM	BRA
1	327	5	332

Rominndeling

6 leiligheter bestående av gang, soverom, bad, stue-kjøkken

Bod

Bispegra 36

Etasje	P-ROM(hybler)	S-ROM(kontor og fellesareal)	BRA
1	312	124	436
Loft	37	95	132
Sum	349	219	568

Rominndeling

1. etasje

6 hybler bestående av soverom samt felles gang, kjøkken og bad. Hybler under oppussing/ombygging, fellesarealer, kontorer og toalettrom.

Boder, teknisk rom, lagerrom

Loft

Vaskerom

Trapperom, gang, boder

Tilstandsvurdering og areal

Tilstandsvurdering -Bispegra 36

Grunn og fundamenter

I krypkjellerne er det sandgrunn. Byggegrunnen er ikke videre kontrollert. Det er ikke åpenbare tegn til bevegelser i grunnen eller andre problemer knyttet til grunnforholdene.

TG: IV

Grunnmur

Bygget er oppført på støpte ringmurer og støpt skillevegg i krypkjelleren.

Det er ikke registrert sprekker eller andre skader som indikerer setninger i grunnen.

TG: 1

Drenering

Det er ikke synlig fuktspærre på utsiden av murene. I krypkjelleren er det høyt fuktinnhold i murene, samt et stykke innover i etasjeskillet mellom 1. etasje og kjelleren. Årsaken til dette er erfaringsmessig en kombinasjon av kondensproblematikk og svikt i dreneringen.

Kun deler av krypkjelleren er kontrollert.

G: 2

Veggkonstruksjon og utvendige fasader

Veggene består av bindingsverk med utvendig stående og liggende kledning. Det er liggende kledning i gavlene. Det er luftspalte bak kledningen. Det er ikke tettet for mus.

Generelt er kledningen godt vedlikeholdt, men det er litt mykt treverk og løs maling enkelte steder.

TG: 2

Vinduer og dører

Vinduene og balkongdørene har karmen av tre og isolerglass. På grunn av høy alder må det påregnes å skifte de eldste isolerglassene. I tillegg er det behov for å skifte enkelte vinduer på grunn av slitasje i hengsler samt normalt vedlikeholdsbehov av karmen og utvendig belasting.

Det er skiftet flere innerdører i forbindelse med oppussing av hybler.

Tilstandsgrad 1 gjelder de nye dørene, samt vinduer med nye isolerglass. Tilstandsgrad 2 gjelder vinduer med gamle isolerglass.

TG: 1 og 2

Takkonstruksjon

Saltak med plassbygde takstoler. Takkonstruksjonen er ventilert med spalter i gesimsene.

Det er fuktmerker på taksperrene i samme område som fuktskaden på undertaket.

Se pkt. «Taktekking».

TG: 1

Taktekking

Taktekkingen består av undertak av bord, papp, sløyfer og lekter, samt betongtakstein. Betongtaksteinen er skiftet i perioden 2003-2009. Vindskier og gesimser er i normalt god stand i forhold til alder. Taktekkingen var dekket av snø på befaringen.

TG: 1

Tilstandsvurdering og areal

Det er fuktskader i taket i nærheten av ventilasjonsanlegget. I det aktuelle området er det målt høyt fuktinnhold i treverket.

TG: 2

Renner, nedløp og beslag

Vindusbeslag er overmalte og må påregnes å skiftes i forbindelse med vedlikehold av vinduer/fasader. Takrenner og nedløpsrør er av plastbelagt metall, trolig fra perioden 2003-2009. Nedløpsrørene er ledet til rør i bakken. Noen steder må disse justeres da rørene ikke treffer hverandre.

Tilstandsgrad 2 gjelder vindusbeslag. Tilstandsgrad 1 gjelder takrenner og nedløpsrør.

TG: 1 og 2

Terrasser, balkonger og utvendige trapper

Ikke vurdert grunnet snø.

Etasjeskillere

Støpte etasjeskillere. Ingen merknader.

TG: 1

Rom under terreng

Se pkt. «Drenering» og pkt. «Grunnmur».

Innvendige overflater

De innvendige overflatene, med unntak av hybler under oppussing, fremstår uten vesentlige skader eller unormal slitasje.

TG: 1

VVS

VVS- anlegget består av rørdeler og installasjoner som har alder fra byggeår og frem til de siste års oppussinger av hyblene. Ved kontroll av tilfeldig valgte armaturer var det normalt godt trykk og ikke tegn til lekkasjer. Tilstandsgrad 2 gjelder de eldste delene av anlegget, inkludert VVS-anlegget i den delen av hybelbygget som ikke er pusset opp. Tilstandsgrad 1 gjelder de delene som er skiftet i løpet av de siste årene.

TG: 1 og 2

Bad, hybel

En av hyblene er kontrollert.

Bad tilknyttet hyblene har belegg på gulvet og malt glassfiberstrie på veggene. Det er vinylbelegg på veggen i dusjen. Rommet inneholder servant, toalett og dusj. Det er to sluk i gulvet. Gulvbelegget er klemt i slukene.

Ingen unormale funn ved søk etter fukt.

TG: 1

Bad, ved kontorene

Badet fungerer som personaltoalett i forbindelse med kontorene.

Rommet inneholder toalett og servant.

Det er belegg på gulvet og malt glassfiberstrie på veggene.

Rommets overflater har behov for oppussing på grunn av alder og slitasje.

TG: 2

Tilstandsvurdering og areal

Vaskerom, loft

Vaskerommet inneholder utslagsvasker, opplegg for vaskemaskin samt vegghengt varmtvannsbereeder. Rommets overflater har stor slitasje. Oppussing av rommet må påregnes.
TG: 3

Kjøkken-gang, hybel

Kjøkkenet består av enkelt hybelkjøkken med integrert kjøleskap. Det er ventiler i himlingen, men ikke montert mekanisk avtrekksvifte i tilknytning til kjøkkeninnredningen. Ingen spor etter lekkasjer.
TG: 1

Tilstandsvurdering -Bispegra 34

Grunn og fundamenter

I krypkjellerne er det sandgrunn. Byggegrunnen er ikke videre kontrollert. Det er ikke åpenbare tegn til bevegelser i grunnen eller andre problemer knyttet til grunnforholdene.
TG: IV

Grunnmur

Bygget er oppført på støpte ringmurer og støpt skillevegg i krypkjelleren. Det er ikke registrert sprekker eller andre skader som indikerer setninger i grunnen.
TG: 1

Drenering

Det er ikke synlig fuktsperre på utsiden av murene. I krypkjelleren er det høyt fuktinnhold i murene, samt et stykke innover i etasjeskillet mellom 1. etasje og kjelleren. Årsaken til dette er erfaringsmessig en kombinasjon av kondensproblematikk og svikt i dreneringen. Kun deler av krypkjelleren er kontrollert.
TG: 2

Veggkonstruksjon og utvendige fasader

Veggene består av bindingsverk med utvendig stående og liggende kledning. Det er liggende kledning i gavlene. Det er luftspalte bak kledningen. Det er ikke tettet for mus. Generelt er kledningen godt vedlikeholdt, men det er litt mykt treverk og løs maling enkelte steder.
TG: 2

Vinduer og dører

Vinduene og balkongdørene har karmen av tre og isolerglass. Vinduene har oppnådd en alder hvor det er naturlig med utskiftinger, blant annet på grunn av punktering. I tillegg er det behov for å skifte enkelte vinduer på grunn av slitasje i hengsler samt normalt vedlikeholdsbehov av karmen og utvendig belistning. På generelt grunnlag opplyses det om at isolerglass produsert i perioden 1965-1975 kan inneholde miljøgiften PCB, og skal ved eventuell utskifting behandles som spesialavfall. Tilstandsgrad 2 gjelder vinduer med gamle isolerglass. Tilstandsgrad 1 gjelder de fleste innerdørene.
TG: 1 og 2



Tilstandsvurdering og areal

Det er råteskader i nedre del av noen vinduskammer, noe som krever utskifting.

TG: 3

Takkonstruksjon

Saltak med prefabrikkerte takstoler. Takkonstruksjonen er ventilert med spalter i gesimsene.

Stedvis mangler det fluenetting i spaltene.

TG: 1

Taktekking

Taktekkingen består av undertak av bord, papp, sløyfer og lekter, samt betongtakstein. Betongtaksteinen er skiftet i perioden 2003-2009. Vindskier og gesimser er i normalt god stand i forhold til alder. Taktekkingen var dekket av snø på befaringen.

TG: 1

Renner, nedløp og beslag

Vindusbeslag er overmalte og må påregnes å skiftes i forbindelse med vedlikehold av vinduer/fasader.

Takrenner og nedløpsrør er av plastbelagt metall, trolig fra perioden 2003-2009. Nedløpsrørene er ledet til rør i bakken.

Tilstandsgrad 2 gjelder vindusbeslag. Tilstandsgrad 1 gjelder takrenner og nedløpsrør.

TG: 1 og 2

Terrasser, balkonger og utvendige trapper

Ikke vurdert grunnet snø.

Etasjeskillere

Støpte etasjeskillere. Ingen merknader.

TG: 1

Rom under terreng

Se pkt. «Drenering» og pkt. «Grunnmur».

Innvendige overflater

De innvendige overflatene fremstår uten vesentlige skader eller unormal slitasje. Normal oppussing i forbindelse med eierskifte må påregnes.

TG: 1

VVS

VVS- anlegget består av rørdeler og installasjoner som har alder fra byggeår og frem til de siste års oppussinger av badet i leilighet 34 b i 2015. Ved kontroll av tilfeldig valgte armaturer var det normalt godt trykk og ikke tegn til lekkasjer. Tilstandsgrad 2 gjelder de eldste delene av anlegget. Tilstandsgrad 1 gjelder de delene som er skiftet i løpet av de siste årene, inkludert utstyr i leilighet 34 b.

TG: 1 og 2



Tilstandsvurdering og areal

Bad, leilighet 34 b

Badet er pusset opp de senere år og er utstyrt med toalett, servant og varmtvannsbereeder.

Det er merker på vegg og i himling etter demontert tørkeskap.

På gulvet er det beleg, veggene har overflater av vinylbelegg.

Gulvbelegget er lagt med oppkant på veggene og ved dør, og er klemt i sluk for å oppnå tett overgang mellom beleg og sluk.

Badet er ventilert med ventil, men mangler spalte for tilluft i forbindelse med døra.

Ingen unormale funn ved søk etter fukt.

TG: 1

Bad, leilighet 34 a, c, d, e

Badene bærer generelt preg av høy alder og slitasje på overflater og utstyr.

Alle bad har beleg på gulv. Veggene har overflater av tapet, plater og vinylbelegg.

Det er montert ventil i himlinger og yttervegger(i tilknytning til tørkeskap).

Rommene er utstyrt med toalett samt dusj/badekar.

Badene er ventilert med ventiler, men de fleste bad mangler spalte for tilluft i forbindelse med døra.

Ingen unormale funn ved søk etter fukt. Det er ikke kontrollert under og bak badekar.

Oppussing må påregnes.

TG: 2

Kjøkkeninnredning, leilighet 34 a, b, c, d, e

Eldre, plassbygd innredning. Innredningene har generell aldersslitasje og enkelte skader.

Ingen spor etter lekkasjer.

Oppussing må påregnes.

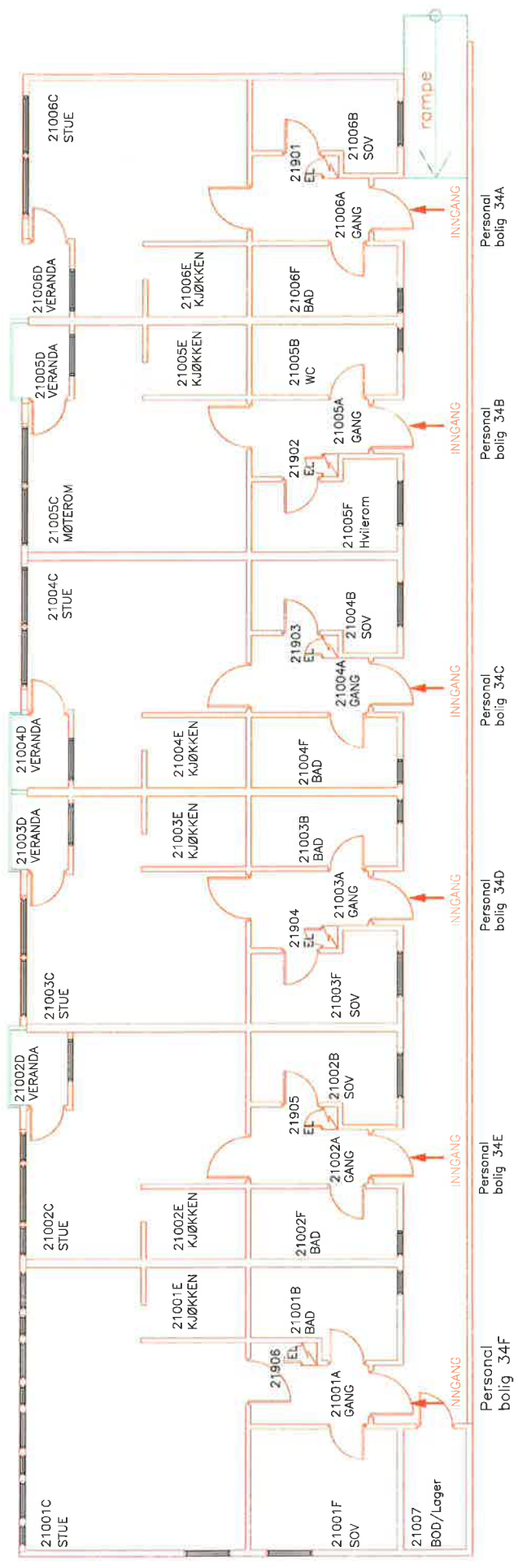
TG: 2

Underskrifter

Sted og dato

Søgne, 19.01.2016

Lars-Inge Holst-Try



Prosjekt: KRISTIANSAND Bygg 052-Kongsgård Rekkehus nr 34		Løpnr./art.2 Plan	
Tegn. art.: PLAN		Revidert av	
Prosjekt / Teg. / 052 / A		Dato / 13.09.2010	
Innlegg / 09 / 20		Tegnet av	
Blått / 52 / 01		D. Jue	
Lagret /		Dato / 26.06.06	
FDY052001.dwg		Skala / 1:100	