

BOLIGSALGSRAPPORT



Bygningsteknisk gjennomgang med
- verditakst

Sjukehusvegen 31, 5451 VALEN

Gnr 185: Bnr 191
1224 KVINNERAD KOMMUNE
Næringsareal, Vaskeri



SERTIFISERT TAKSTMANN
Raymond Bård Olsen
Telefon: 920 17 717
E-post: raymond.olsen@knett.no
Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK
FONNATAKST AS
Håvardhaugvegen 33, 5464 DIMMELSVIK
Telefon: 53 48 47 01
Organisasjonsnr: 994 837 389

Dato befaring: 09.12.2014
Utskriftsdato: 07.01.2015
Oppdrag nr: 2015006





Matrikkel: Gnr 185: Bnr 191
Kommune: 1224 KVINNHHERAD KOMMUNE
Adresse: Sjukehusvegen 31, 5451 VALEN

FONNATAKST AS
Håvardhaugvegen 33, 5464
DIMMELSVIK
Telefon: 53 48 47 01



Forutsetninger

BOLIGSALGSRAPPORTEN OG DENS AVGRENSNINGER

Boligsalgsrapporten er godkjent av Norges TakseringsForbund (NTF) og NITO Takst og kan kun utføres av takstmenn godkjent av et av disse forbundene. Boligsalgsrapporten er i prinsippet 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. Boligsalgsrapporten 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 igjennom 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 Norges TakseringsForbund og er utført i henhold til NTFs regler. Låneverdi er en forsiktig ansatt markedsverdi.

OM TAKSERINGSFORETAK

Takseringsforetakene som er autorisert av NTF har profesjonelle fagfolk som blant annet utarbeider Boligsalgsrapporter. Foretakets autorisasjoner tilsvarer de sertifikater som takstmennene i foretaket holder.

OM TAKSTMENN

Takstmenn i NTF er sertifisert av forbundet. Når en takstmenn er sertifisert vil takstmannen ha rett til å benytte NTFs sertifiseringsmerke på alle sine rapporter. Dette markerer at han er i besittelse av de nødvendige faglige kvalifikasjoner for denne type oppdrag. I tillegg forventes det at den sertifiserte takstmannen skal etterleve de etiske regler og det generelle regelverket for sin organisasjon og ellers utøve normalt godt takstmannsskjønn.

KLAGEORDNING

Det er opprettet en egen klagenemnd for Boligsalgsrapporten med tilhørende tilleggsmoduler. Klageorganet er sammensatt av en nøytral formann, samt like mange representanter fra Forbrukerrådet på den ene siden og fra Bransjeorganisasjonene på den andre. Alle forbrukerklager i forbindelse med Boligsalgsrapporten og tilhørende tilleggsundersøkelser kan rettes til dette klageorganet. 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 terminologi er, så langt det er naturlig utført i henhold til Norsk Standard NS 3424 av 1995 (tilstandsrapport) og NS 3451 (byggningsdeler). Materialbeskrivelser og beskrivelser av symptomer på tilstandssvekkelse er i tråd med veiledning for NS 3424 og tilhørende definisjoner og terminologi. Byggetekniske tilstandssvekkelser angis også i tråd med NS 3424 på følgende måte:

- Tilstandsgrad 0, TG0: Ingen symptomer
- Tilstandsgrad 1, TG1: Svake symptomer
- Tilstandsgrad 2, TG2: Middels kraftige symptomer
- Tilstandsgrad 3, TG3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

TG0 angis ikke i rapporten, dvs. tilstandsgrad angis ikke dersom det ikke registreres synlige symptomer eller tilstandssvekkelser.

BEFARINGEN

NS 3424 har undersøkelsesnivåer fra 1-3. Denne rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1 som er laveste nivå.

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 tilsa det.
- 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.
- Uinnredede kjellere og loft, samt krypkjellere og kryploft, inspiseres dersom annet ikke er nevnt.
- Bruk av stikktakninger. Stikktakninger er utvalgt tilfeldig, dvs. uten forhåndskunnskap om objektet.
- Våtrom og andre rom med uttak for vann, eller spesielt utsatt for fuktighet, blir spesielt inspisert.

Andre detaljer om befaringen vil fremkomme i de enkelte underpunkter i rapporten.



Matrikkel: Gnr 185: Bnr 191
Kommune: 1224 KVINNHERRAD KOMMUNE
Adresse: Sjukehusvegen 31, 5451 VALEN

FONNATAKST AS
Håvardhaugvegen 33, 5464
DIMMELSVIK
Telefon: 53 48 47 01



LEVETIDSBETRAKTNINGER

Det refereres til en levetidstabell, utarbeidet på grunnlag av 'Byggforskerien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007'.

Relevante deler av tabellen fremkommer i rapporten for et utvalg av særlig utsatte bygningsdeler. Normal levetid er angitt generelt og i et ca. intervall mellom høy og lav forventet teknisk levetid avhengig av hvilke faktorer som er tilstede av de som gjør seg gjeldende, for eksempel regn, vind, sol, frost, forurensning og bruk. Levetiden kan variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller brukerønsker, er lagt til grunn. Levetidsbetraktningen er generell og angir den tiden det gjennomsnittlig tar før man kan forvente at bygningsdelen ikke lenger tilfredsstiller gitte minimumskrav.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

- Pipr og ildsteder. Takstmannen vil registrere tilstandssvekkelser etter normal besiktigelse, men påpeke nødvendigheten av å konsultere offentlige godkjenningmyndigheter dersom mer grundige undersøkelser virker påkrevet.
- Elektriske installasjoner inspiseres ikke etter kravene i NS 3424, men kan kommenteres ut fra helt enkle vurderingskriterier. Det anbefales alltid å konsultere en El. Takstmann dersom grundigere undersøkelser er ønskelig.

ANDRE UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstandsgrad (TG): Uttrykker tilstanden til objektet med utgangspunkt i et definert referansenivå.
- Referansenivå: Gitt forventet tilstand til en bygningsdel, bl.a vurdert ut fra alder og normal bruk.
- Svikt: Et negativt avvik mellom observert tilstand og referansenivået.
- Stikkatakninger: Enkel kontroll under overflaten av et objekt, ved hjelp av små stikk med en spiss gjenstand.
- Normal levetid: Gjennomsnittlig teknisk forventet levetid for et bygg eller en bygningsdel, vurdert ut fra de normale påvirkninger og det materiale som objektet består av.
- Symptom: Et tegn på en bestemt tilstand ved objektet, normalt benyttet ved beskrivelse av negative avvik, svikt.
- Tilstand: Et uttrykk for objektets generelle godhet i forhold til referansenivået, gradert i forhold til avvik fra referansenivået. Se 'Tilstandsgrader' under punktet om Rapportens struktur.
- Visuell: Det som kan sees, og i denne sammenheng antyder det en begrensning i befaringsmetoden slik at befaring ved hjelp av andre hjelpemidler enn synet ikke inngår.
- Fuktkindikatorstyr: Teknisk hjelpemiddel til å måle eller søke etter fuktighet i konstruksjoner.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Arealberegning

Arealmålingene i denne rapporten har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdsettning av boenheter er beskrevet i 'Taksersingsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014'. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Ved markedsføring av boliger skal det benyttes egne arealbetegnelser: P-ROM og S-ROM. Primærrrom- og sekundærrrom (P-ROM og S-ROM). Fordeling mellom disse er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

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.

Egne forutsetninger

Befaring er utført etter NS 3424 Nivå 1

Alder er et symptom, slik at det kan anmerkes med tilstandsgrad 2 selv om bygningsdeler fungerer greit ved befaring.

Rapporten inneholder en del opplysninger som er gitt av eier ved befaringen uten at det foretas spesiell kontroll i forhold til disse opplysninger.

Rapporten er gyldig i 6 måneder fra befaringens dato. Dersom rapporten skal benyttes etter dette, må takstmann kontaktes for oppdatering.

Årlige kostnader som off. avgifter, ev. eiendomsskatt, forsikring samt vedlikeholdskostnader er kun antatt. For nærmere opplysninger må dokumentasjon/kvitteringer innhentes.



Matrikkel: Gnr 185: Bnr 191
Kommune: 1224 KVINNHERAD KOMMUNE
Adresse: Sjukehusvegen 31, 5451 VALEN

FONNATAKST AS
Håvardhaugvegen 33, 5464
DIMMELSVIK
Telefon: 53 48 47 01



Takstmannens rolle

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

Markeds- og låneverdi

Tilleggsdel til boligsalgsrapporten

Kapitalisert verdi:

Årlig leieinntekt kr. 600.000,- iht leiekontrakt
Fradrag for eierkostnader kr. 96.000,-(antatt)
Inntektsoverskudd ansatt til kr. 504.000,-
Kapitalisert verdi med kapitaliseringsrente på 12 % = kr. 4.200.000,- + tomteverdi kr. 650.000,-

Fradrag for eierkostnader er kun ansatt og tilstrekkelig dokumentasjon er ikke forelagt. Ved avvik på anførte verdier vil dette kunne påvirke kapitalisert verdi.

Markedsverdi (normal salgsverdi)	Kr.	4 400 000
Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):	Kr.	3 750 000

DIMMELSVIK, 07.01.2015



Raymond Bård Olsen
Raymond Bård Olsen
Telefon: 920 17 717



Matrikkel: Gnr 185: Bnr 191
Kommune: 1224 KVINNERAD KOMMUNE
Adresse: Sjukehusvegen 31, 5451 VALEN

FONNATAKST AS
Håvardhaugvegen 33, 5464
DIMMELSVIK
Telefon: 53 48 47 01



Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Hordaland Fylkeskommune, Egedomsseksjonen
Takstmann:	Raymond Bård Olsen
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 09.12.2014. - Raymond Bård Olsen. Tlf. 920 17 717 - Bjørn Terje Eikeland. Driftssjef v/ NorTekstil. Tlf. 97081874

Eiendomsopplysninger	
Eiendomsbetegnelse :	Næringsareal, Vaskeri
Beliggenhet:	Eiendommen ligger sentralt til på Valen-Asfaltert tilkomstvei og biloppstillingsplasser. Avstand til Husnes sentrum ca. 8 km. Avstand Rosendal sentrum ca. 32 km. Gangavstand til lokal nærbutikk på Valen.
Bebyggelsen:	Eiendommen ligger i området med Valen sjukehus og tilhørende bygningsmasse. Området retning vest, nordvest med lite bebyggelse- åpent landskap.
Standard:	Bygget er oppført med normal god standard iht byggeåret 1986- Tilbygget med kontorareal år 1990 og utvidelse av hall 1990 og 1995. Bygget er inndelt med produksjonslokale, administrasjon-/kontorfløy, spiserom, garderobes, lager og verksted. Fyrhus er opplyst oppført rundt år 1971- Oppført med normal standard iht byggeåret- Inndelt med åpent areal- inndelt som fyrrom.
Om tomten:	Gass-/propantank på uteområdet nord for hovedbygget. Oljetank i glassfiber(ny rundt 1990-tallet) er frakoblet- tank er opplyst tømt. Uteområdet på bakside av bygget ble påkostet med utvidelse for biloppstillingsplasser år 2013- gruset dekke og ca. 10 nye oppstillingsplasser.
Konsesjonsplikt:	Ikke opplyst
Regulering:	Nei
Kommuneplan:	Kommunedelplan for Husnes-området 2001-2010.
Adkomstvei:	Kommunal
Tilknytning vann:	Kommunalt
Tilknytning avløp:	Kommunalt
Andre forhold:	Leietaker NorTekstil Drift AS Leieforholdet startet 01.02.2007 med en varighet på 10 år, med rett for å forlenge kontrakten med ytterligere 10 år på samme vilkår-viser til innhold i vedlagt leiekontrakt.



Matrikkel: Gnr 185: Bnr 191
Kommune: 1224 KVINNHERAD KOMMUNE
Adresse: Sjukehusvegen 31, 5451 VALEN

FONNATAKST AS
Håvardhaugvegen 33, 5464
DIMMELSVIK
Telefon: 53 48 47 01



Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 1224 KVINNHERAD Gnr: 185 Bnr: 191
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	4 005,7 m ² Arealkilde: Infoland
Hjemmelshaver:	Hordaland Fylkeskommune, orgnr: 938626367 Dagbokført: 13.05.2009
Adresse:	Sjukehusvege 31 5451 VALEN
Kommentar:	Eiendommen ble etablert 27.03.2003 Bruksnavn:"Vaskeriet"

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger	09.02.2001			1	Ja
Fonnakart	09.12.2014			2	Ja
Tegninger	29.03.1995		Fremvist	1	
Leiekontrakt	30.01.2007			5	Ja
Grunnbokutskrift	09.09.2014			1	Ja
Branntekniske tegninger		Ikke datert		1	Ja
Infoland.no	06.01.2015		Innhentet		



Matrikkel: Gnr 185: Bnr 191
Kommune: 1224 KVINNHERRAD KOMMUNE
Adresse: Sjukehusvegen 31, 5451 VALEN


FONNATAKST AS
Håvardhaugvegen 33, 5464
DIMMELSVIK
Telefon: 53 48 47 01



MEDLEM

Bygninger på eiendommen

Næringsbygg, industrilokale

Næringsbygg, industrilokale	
	<p>Byggeår: 1987 Kilde: Opplysninger gitt i matrikkelsøk</p> <p>Anvendelse: Industrilokale, i dag innredet for vaskeri</p> <p>Tilbygg: Ar: 1990 Tilbygg for kontorfløy og utvidelse av hall Ar: 1995 Tilbygget for utvidelse av hall</p>

Arealer					
Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	1 245	1 227	1 227		
Loft	90	86	0	86	
Sum bygning:	1 335	1 313	1 227	86	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Kommentar areal
Lager i underetasjen med lav takhøyde- ikke målbart areal iht NS 3940 Areal oppgitt i denne takstrappen er hentet fra matrikelopplysninger-

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	Kontor, spiserom/ kjøkken, garderober, produsjonshall	
Loft		Teknisk rom, bod




Matrikkel: Gnr 185: Bnr 191
Kommune: 1224 KVINNHERRAD KOMMUNE
Adresse: Sjukehusvegen 31, 5451 VALEN

FONNATAKST AS
Håvardhaugvegen 33, 5464
DIMMELSVIK
Telefon: 53 48 47 01



Fyrhus

Fyrhus	
	Byggeår: 1971 Kilde: Byggeåret er antatt Anvendelse: Fyrhus

Arealer					
Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	104	98	0	98	
Sum bygning:	104	98	0	98	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje		Teknisk rom



Matrikkel: Gnr 185: Bnr 191
Kommune: 1224 KVINNHERAD KOMMUNE
Adresse: Sjukehusvegen 31, 5451 VALEN

FONNATAKST AS
Håvardhaugvegen 33, 5464
DIMMELSVIK
Telefon: 53 48 47 01



Konstruksjoner

Næringsbygg, industrilokale

Grunn og fundamenter - Næringsbygg, industrilokale	
Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.	
Grunn og fundamenter, generelt	
Beskrivelse:	Fundamentert på sprengstein og planerte løsmasser. Antatt fundamentert på tilstrekkelig sikker grunn. Det foreligger ikke tilstrekkelige opplysninger om byggegrunn.
Gulv på grunn	
Beskrivelse:	Støpt og antatt isolert betonggulv på finplanerte løsmasser.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av plasstøpt betonggulv på lastbærende isolasjon er 40 - 80 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal slitasje,elde TG: 1
Drenering - Næringsbygg, industrilokale	
Vurderingene gjelder fuktsikring av grunnmur og aldringsvekkelse av drenerør. Observasjonene er visuelle.	
Drenering	
Beskrivelse:	Drenering av overflatevann til drens/terreng.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av drencsystem med drencledninger er 20 - 60 år. Normal tid før vedlikehold av drencsystem med drencledninger er 1 - 5 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Tilstandsgrad ansatt grunnet alder generelt- Det foreligger ikke opplysninger om feil-/mangler- Det må allikevel kunne legges til grunn levetidsbetraktninger og vedlikeholdsintervaller for generell ansettelse av tilstand. TG: 2
Veggkonstruksjon og utvendige fasader - Næringsbygg, industrilokale	
Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger. Her gjøres en visuell kontroll av konstruksjon og fasader, med tilfeldige valgte stikktakninger der det er treverk. Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå.	
Yttervegger	
Beskrivelse:	Yttervegger oppført med 20 cm betongvegger, isolert utvendig og platet med bølgeprofilerte stålprofiler- malte overflater utvendig. Kontorfløy oppført med 4" bindingsverk- isolert med 10cm mineralull, vindsperre og platet med bølgeprofilerte stålprofiler utvendig.



Matrikkel: Gnr 185: Bnr 191
 Kommune: 1224 KVINNHERAD KOMMUNE
 Adresse: Sjukehusvegen 31, 5451 VALEN

FONNATAKST AS
 Håvardhaugvegen 33, 5464
 DIMMELSVIK
 Telefon: 53 48 47 01



Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år. Normal tid før reparasjon av plasstøpt betong er 15 - 40 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal slitasje, elde Det er noe tegn til fuktmerker på yttervegg i front- mellom akse 4 og 6- ytterligere kontroll anbefales. Det ble også på befaring gjort oppmerksomt på at det enkelte tider, avhengig av været, så kunne det forekomme noe vindlekkasje- dette opplyst gjeldende mellom samme akse som nevnt ovenfor.

TG: 2

Vinduer og dører - Næringsbygg, industrilokale

Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktakninger med hensyn til råteskader. Det er foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismer. Det anmerkes derfor at ikke absolutt alle dører og vinduer trenger å være fullstendig funksjonstestet.

Vinduer

Beskrivelse:	Vinduer av type isolerglass montert i trekarm-/ramme- malte overflater karm. Stedvis med åpningsvindu og stedvis med faste vindu. Vinduer fra byggeåret-
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal slitasje, elde Vinduer er stedvis funksjonstestet som ved åpning-/lukking og funnet i normal god stand- Vinduer i kontorfløy med stedvis noe mindre malingsavskaling på karm- Tilstandsgrad ansatt grunnet alder generelt-



TG: 2



Matrikkel: Gnr 185: Bnr 191
Kommune: 1224 KVINNHERAD KOMMUNE
Adresse: Sjukehusvegen 31, 5451 VALEN

FONNATAKST AS
Håvardhaugvegen 33, 5464
DIMMELSVIK
Telefon: 53 48 47 01





Ytterdører og porter	
Beskrivelse:	Tilkomstdør kontorfløy- teak utførelse m/glassfelt. B30 dører montert i kontorfløy- mellom produksjonslokalet. Leddporter m/ portåpner montert i produksjonslokalet.
	
Utsifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år. Normal tid før utskifting av malte treporter, stål- og aluminiumsporter er 10 - 20 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal slitasje,elde Tilstandsgrad ansatt grunnet alder generelt- Takstmann er ikke forelagt opplysninger på serviceintervaller for portåpner/- løftesystem- for nærmere opplysninger må selger kontaktes.
	TG: 2 

Takkonstruksjon - Næringsbygg, industrilokale

Her vurderes ventilering samt synlige tegn til fukt, sopp, råte og treskadeinsekter på tilgjengelige steder. Tilfeldige stikktaginger foretas. Her kommenteres også undertak, vindskier og gesimser. Det er ikke flyttet på lagrede gjenstander og lignende.

Takkonstruksjoner

Beskrivelse:	Takkonstruksjon med dekke element i betongutførelse- antatt montert med overliggende isolasjonsmatter- tilpasset for fall på takflate mot avløp for tak vann. Kontordel med antatt bjelkelag montert med sutak, overliggende isolasjon med samme funksjon som på hoveddel- I front av bygget v/ lasterampe- buet takløsning.
	Buet takløsning v/lasterampe
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal slitasje,elde Tilstandsgrad ansatt grunnet alder generelt- Takstmann er ikke forelagt ytterligere opplysninger om feil/-avvik grunnet lekkasje.
	TG: 1 



Matrikkel: Gnr 185: Bnr 191
Kommune: 1224 KVINNHERAD KOMMUNE
Adresse: Sjukehusvegen 31, 5451 VALEN

FONNATAKST AS
Håvardhaugvegen 33, 5464
DIMMELSVIK
Telefon: 53 48 47 01



Taktekking - Næringsbygg, industrilokale

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer.


Taktekking og membraner

Beskrivelse:	Taktekking montert med takpapp- sveiset sammenføyninger.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før omlegging av asfalttakbelegg er 15 - 35 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal slitasje,elde Takflate er ikke tilstrekkelig undersøkt- dette grunnet manglende tilkomst/-stige v/ befaring. Ytterligere kontroll anbefales på generelt grunnlag. Tilstandsgrad ansatt grunnet alder generelt-	TG: 2

Terrasse, balkonger, trapper ol - Næringsbygg, industrilokale

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering med hensyn til skader. Der det er treverk tas tilfeldige stikktagninger. Rekkverk kontrolleres.

Trapper og ramper

Beskrivelse:	Trapper til loftsplan i stålutførelse- Vindeltrapp til teknisk- rom for ventilasjonsanlegg Utvendig støpt rampe i front. Vindeltrapp til teknisk rom for ventilasjonsanlegg.	
		
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal slitasje,elde Tilstandsgrad ansatt grunnet alder-	TG: 1

Kjøkken - Næringsbygg, industrilokale

Visuell observasjoner spesielt med tanke på ventilering. Videre bruk av fuktmålerutstyr i erfaringsmessige utsatte områder som for eksempel oppvaskbenk, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Kjøkkeninnredning


Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med kvitmalte fronter- benk og utslagsvask i metallutførelse. Integrert med 2 stk platetopper- delintegrert oppvaskmaskin. Frittstående kjøleskap. Det er ikke montert avtrekkshette-	
--------------	--	--



Matrikkel: Gnr 185: Bnr 191
 Kommune: 1224 KVINNHERAD KOMMUNE
 Adresse: Sjukehusvegen 31, 5451 VALEN

FONNATAKST AS
 Håvardhaugvegen 33, 5464
 DIMMELSVIK
 Telefon: 53 48 47 01



		TG: 2
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal slitasje,elde Tilstandsgrad ansatt grunnet alder generelt- Innredning med oppvaskmaskin, kjøleskap og stekeplater er ikke funksjonstestet.	



Innvendige overflater - Næringsbygg, industrilokale

Her medtas kun de rom som ikke er beskrevet tidligere. Alle rom er kontrollert når annet ikke er angitt. Det gjøres oppmerksom på at det er bare de rom som har vesentlige visuelle feil/skader på overflater som blir kommentert.

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	Overflater montert med belegg i kontorfløy- Hall montert med malt Epoxy på overflate. <u>Garderøber med belegg på overflate.</u>	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av vinyl er 15 - 25 år. Normal tid før utskifting av linoleum er 15 - 25 år. <u>Normal tid før maling av betonggulv/påstøp er 5 - 20 år.</u>	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal slitasje,elde Grunnet alder generelt må det kunne legges til grunn at våtrom med dusjanlegg kan ha redusert tetthet- ytterligere kontroll anbefales. Det er registrert stedvis noe ujevne overflater på gulv i kontorfløy- Tilstandsgrad ansatt grunnet alder generelt-	TG: 2

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:	Kontordel med gipsplater montert med malt strie- Hall med malte betongoverflater- innvendige lette skillevegger montert med plater- malte overflater. Ventilasjonsrom på loftsdel- montert med ubehandlet gipsplater-	
	Kontordel	 Spiserom
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av mur/betong, malt er 12 - 20 år. Normal tid før maling av glassfibervev, malt er 8 - 16 år. Normal tid før maling av trevindu, malt er 6 - 12 år. <u>Normal tid før maling av plater, malt er 8 - 16 år.</u>	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal slitasje,elde Grunnet nytt utstyr og manglende tilkomst- så ble vegg demontert mellom vaskehall og mottakshall. Provisorisk oppsatt etter demontering- garderøber med dusj må kunne påregnes kan ha redusert tetthet grunnet alder generelt- ytterligere kontroll anbefales generelt.	
		TG: 2



Matrikel: Gnr 185: Bnr 191
Kommune: 1224 KVINNHERAD KOMMUNE
Adresse: Sjukehusvegen 31, 5451 VALEN

FONNATAKST AS
Håvardhaugvegen 33, 5464
DIMMELSVIK
Telefon: 53 48 47 01



Overflater på innvendig himling	
Beskrivelse:	Kontordel med systemhimling- Produksjonshall med malte betongoverflater- Lagerdel over verksted med synlige dekkeprofiler i stålutførelse-
Utskiifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av puss/betong, malt er 12 - 20 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal slitasje,elde Tilstandsgrad ansatt grunnet alder generelt-

TG: 1

VVS (ventilasjon, varme og sanitær) - Næringsbygg, industrilokale

Her vurderes vannrør, avløpsrør, varmtvannsbereider, sentralvarmeanlegg og brenselstank. Vurderingene gjelder kun alder og materialvalg ut fra visuelle observasjoner eller opplysninger som fremgår av fremlagte tegninger, byggebeskrivelse eller andre godkjente dokumenter.

VVS-installasjoner, generelt


Beskrivelse:	Alt røropplegg som kobberør fra byggeår.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal slitasje,elde Tilstandsgrad ansatt grunnet alder generelt

TG: 2

Varme, generelt

Beskrivelse:	Varmekabler montert i garderøber- Oppvarming fra balansert ventilasjonsanlegg m/varmegjenvinner.
--------------	---

Luftbehandling, generelt

Beskrivelse:	Ballansert ventilasjonsanlegg m/varmegjenvinner- Det er i alt 3 anlegg- ett for kontordel, ett for produksjonshall. Ett anlegg er opplyst ikke i drift grunnet manglende behov.
	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal slitasje,elde Takstmann er ikke forelagt opplysninger om serviceintervaller for anlegg- for nærmere opplysninger må selger kontaktes. Tilstandsgrad ansatt grunnet alder generelt.

TG: 2

Elektriske anlegg - Næringsbygg, industrilokale

Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en el.fagmann. Heller ikke visuelle feil kommenteres hvis ikke dette fremgår særskilt nedenfor.

Elkraft, generelt

Beskrivelse:	EL-anlegget er ikke videre vurdert av takstmann- Det anbefales kontroll av anlegget fra godkjent fagmann for EL- installasjon- dette grunnet størrelse på anlegget. Kontordel montert med automasikringer, jordfeilbryter.
--------------	--



Matrikkel: Gnr 185: Bnr 191
Kommune: 1224 KVINNHERAD KOMMUNE
Adresse: Sjukehusvegen 31, 5451 VALEN

FONNATAKST AS
Håvardhaugvegen 33, 5464
DIMMELSVIK
Telefon: 53 48 47 01




Lys, generelt	
Beskrivelse:	Bygget er godt påkostet med hovedsak nye lysarmaturer i produksjonshall år 2011-12. Kontorfløy med opprinnelige lysarmaturer fra byggeåret-
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal slitasje, elde- TG: 1

Nødlisutstyr	
Beskrivelse:	Det er oppført nødlis ved rømning iht brannprosjektering- opplyst v/befaring.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Enkelte nødlis uten belysning- bør ettergås og settes i forskriftsmessig stand- TG: 3

Diverse utstyr - Næringsbygg, industrilokale

Her beskrives utstyr som ikke er medtatt i de øvrige poster. Besiktigelsen gjelder bare utstyr som har vesentlig betydning for boligens standard.

Innredning og garnityr for våtrom	
Beskrivelse:	Kontorfløy: Inndelt med garderobe for dame og herre- Damegarderobe montert med 2 wc-båser, 1 dusjbås og servanter. Herregarderobe montert med 1 dusjbås, 1 wc-bås og servanter. Begge garderobes med garderobeskap Produksjonshall montert med garderobe m/ vannklosett, dusj og servanter.
	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal slitasje, elde Tilstandsgrad ansatt grunnet alder generelt- TG: 1

Annet fast inventar

Beskrivelse:	Mrk: Innredning som produksjonsutstyr, stoler, bord etc- er ikke medregnet i denne takstrappen. For nærmere opplysninger/ informasjon må selger kontaktes.
--------------	--

Annet - Næringsbygg, industrilokale

Annet	
Beskrivelse:	Brannvarslingssystem er montert for hele anlegget- Anlegg er ikke funksjonstestet- Takstmann er ikke forelagt opplysninger om kontroll av anlegget- for nærmere avklaring må selger kontaktes.



Matrikkel: Gnr 185: Bnr 191
Kommune: 1224 KVINNHERAD KOMMUNE
Adresse: Sjukehusvegen 31, 5451 VALEN

FONNATAKST AS
Håvardhaugvegen 33, 5464
DIMMELSVIK
Telefon: 53 48 47 01



Fyrhus

Bygning generelt - Fyrhus

Bygning, generelt

Beskrivelse:

Fyrhus oppført med betongvegger 20 cm. Antatt isolert og platet utvendig med bølgeprofilerte stålprofiler. Stedvise felt på yttervegg montert med lysplater. Det er opplyst om underliggende Eternittplater på vegg før nyere fasade ble montert på slutten av 1980-tallet.

Taktekking montert med bølgeprofilerte stålplater- påkostet rundt 1990-tallet. Renner og nedløp i plastutførelse.
Innvendig støpt gulv- himlinger montert med malte plater.
Tilkomstdør montert

Bygget er oppført med stor plassbygget teglsteinspipe-
Fyrbrenner med kapasitet på 1300 KW pr. time.- opplyst montert rundt år 2005.



Tilstandsvurdering/
tilstandsgrad:

Noe slitasje,elde
Himling med noe slitasje,elde- stedvis har plater redusert innfesting- tiltak bør vurderes.

TG: 2





Matrikkel: Gnr 185: Bnr 191
Kommune: 1224 KVINNHERAD KOMMUNE
Adresse: Sjukehusvegen 31, 5451 VALEN

FONNATAKST AS
Håvardhaugvegen 33, 5464
DIMMELSVIK
Telefon: 53 48 47 01



Beregninger

Arlige kostnader		
Forsikring(forsikring ansatt kun for bygningsmasse- utstyr og innreding for produksjon er ikke kalkulert)	Kr.	18 000
Off. avgifter og ev. eiendomsskatt	Kr.	13 000
Vedlikeholdskostnader	Kr.	65 000
Sum årlige kostnader	Kr.	96 000

Teknisk verdi bygninger		
Næringsbygg, industrilokale		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	7 676 250
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 1 450 000
Sum teknisk verdi – Næringsbygg, industrilokale	Kr.	6 226 250
Fyrhus		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 456 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 495 000
Sum teknisk verdi – Fyrhus	Kr.	961 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	7 187 250

Tomteverdi		
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringsstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad og en vurdert verdi for attraktivitet og beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, inkl. tilknytning, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering terreng etc. Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet er en vurdering av tomtens og eiendommens beliggenhet.		
Normal tomtekostnad:	Kr.	650 000
Sum tomteverdi:	Kr.	650 000

Navn: Hordaland Fylkeskommune
Saksbehandler: GUROKLYVE



Utskrift fra Grunnboken

Gårdsnummer 185, Bruksnummer 191 i 1224 KVINNHERAD kommune
Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret
Kilde: Tinglysningmyndigheten Statens Kartverk

Utskriftsdato 09.09.2014
Registrert til og med 05.09.2014

HJEMMELSOPLYSNINGER

Hjemmelshavere:

13.05.2009 340032

HJEMMEL TIL GRUNN
Kjøpesum: 0
Omsetningstype: Annet
HORDALAND FYLKESKOMMUNE
ORG.NR: 938626367

PENGEHEFTELSER

Ingen heftelser registrert.

SERVITUTTER

FOR SERVITUTTER ELDRE ENN FRADELINGSDATO OG EVENTUELLE
AREALOVERFØRINGER SOM KAN HA BETYDNING FOR DENNE
MATTRIKKELENHET HENVISES TIL HOVEDBRUKET /
AVGIVEREIENDOMMEN. FOR FESTENUMMER GJELDER
HENVISNINGEN SERVITUTTER ELDRE ENN FESTE KONTRAKTEN.

Servitutter i grunn:

30.04.2012 335143

ERKLÆRING/AVTALE
Rettighetshaver: Kvinnherad Energi AS
ORG.NR: 966309202
Rett til bygging/drift av trafokiosk, kabel og fiberkabel

GRUNNDATA

06.05.2003 3934

REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra: 1224 / 185 / 1 / /

78
43

LEIEKONTRAKT

1. Partene

Utleier *Valen Vaskeri AS, org.nr. 986 425 489*
Sjukehusvegen 31, 5451 Valen

Leier: *Nor Tekstilservice Drift AS, org.nr. 981 254 279*
Industriveien 24, 6900 Florø

For det tilfellet at Valen Vaskeri AS avvikles, trer Fylkeskommunen i Hordaland inn i avtalen som utleier på ellers like vilkår. Fylkeskommunen i Hordaland er i så tilfelle å anse som avtalepart fra det tidspunktet beslutning om oppløsning er registrert i Foretaksregisteret. På denne bakgrunn signerer Fylkeskommunen i Hordaland som part på avtalen.

2. Leieforholdet omfatter

Leieavtalen gjelder bygning i tilknytning til vaskerivirksomhet i Sjukehusvegen 31 i Valen (Gnr. 185 Bnr. 191 i 1224 Kvinnherad kommune). Bygningen består av vaskeri med kontorfløy og fyrhus.

Totalt omfatter leide lokaler et nettoareal på ca 1.369 kvm. Leieren har adgang til eiendommens utearealer.

Leieobjektet skal brukes til vaskerivirksomhet og annet som står i denne forbindelse.

3. Leiefastssettelse

Årsleien er kr. 600.000. Dersom utleier er frivillig registrert for utleie av fast eiendom i merverdiavgiftsmanntallet for de arealer leieforholdet omfatter, eller velger å søke om slik registrering, eller slik registrering blir pålagt ved lov, skal leie tillegges merverdiavgift med den til enhver tid gjeldende sats, forutsatt at leiers bruk er avgiftspliktig eller betinger kompensasjon for mva. etter regelverket om dette. Leie kr. 50.000 betales forskuddsvis den 1. i hver måned, første gang 01.02.2007. Rettmessig betaling skjer ved innbetaling på månedlig faktura sent leietaker.

Utleier kan kreve husleien regulert én gang i året basert på inntil 80 % økning i Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks ("KPI") eller, hvis denne blir opphevet, annen tilsvarende offentlig indeks. Reguleringen skal skje med virkning fra 01.01 hvert år basert på endring i KPI den 15.11 året forut. Første regulering skal skje med virkning for leiebeløpet for 01.01.2008. Denne reguleringen baseres på økning i KPI for perioden 01.02.2007 til 15.11.2007.

JK
1/13

4. Leietid

Lokalet overtas av leieren den 01.02.2007 kl. 12.00. Leieavtalens varighet er 10 år med rett for leier å forlenge kontrakten for ytterligere 10 år på samme vilkår.

Dog skal leier de første fem årene av leieperioden ha en ensidig rett til å si opp leieavtalen med ett års oppsigelsestid regnet fra det tidspunkt skriftlig oppsigelse er mottatt av utleier. Oppsigelsesretten er i behold såfremt oppsigelsen skriftlig er mottatt utleier innen utløp av den første leieperioden på fem år.

Er leieforholdet ikke sagt opp i første 5 års periode, er leieforholdet uoppsigelig for begge parter i perioden etter første 5 år til utløp av første 10 års periode, og for påfølgende 10 års periode dersom opsjon som nevnt i første avsnitt påberopes av leietaker.

Dersom opsjon ikke er påberopt kan leieavtalen sies opp med virkning fra den 01.02.2017 dersom skriftlig varsel er sendt innen 01.07.2016, eller dersom opsjon er påberopt, med virkning fra 01.02.2027, dersom skriftlig varsel er sendt innen 01.07.2026.

Ut over dette løper en gjensidig oppsigelsesfrist på to år.

5. Overlevering av lokalene

Lokalene stilles til disposisjon for leier i den stand som forevist.

6. Fremleie

Hel eller delvis fremleie av de leide lokaler må godkjennes av utleier.

7. Lokalenes bruk

Leier er fra overtagelsestidspunktet ansvarlig for å oppfylle offentlige pålegg og godkjenninger for den bruk han gjør av lokalene.

8. Leiers plikter

Leier skal på egen bekostning forestå innvendig vedlikehold av lokalene.

Leier skal behandle lokalet og eiendommen for øvrig med tilbørlig aktsomhet. Leier plikter å erstatte all skade som skyldes ham selv, hans ansatte, eller andre personer som leietakeren har gitt adgang til lokalet eller eiendommen for øvrig.

7
45

Leier plikter straks å melde fra til utleieren enhver skade på lokalet som må utbedres uten opphold. Annen skade eller mangel skal leietakeren sende melding om innen rimelig tid. Forsømmer leier pliktig melding taper leier sitt mulige erstatningskrav og blir ansvarlig for direkte skade som oppstår som følge av forsømmelsen.

Oppstår det i leietiden skader eller mangler som det påligger utleieren å utbedre, og kan utbedringen av disse ikke utestå uten å utsette eiendommen eller leiers gods for åpenbar skade, plikter leietakeren å søke skaden avverget, om nødvendig uten forutgående varsel til utleieren. Leietakeren har da rett til sitt utlegg tilbakebetalt.

Leier plikter selv å sørge for nødvendig forsikring av driftsmidler, inventar og lignende.

9. Utleiers plikter

Utleier plikter å stille eiendommen til rådighet for leier til avtalt tid og i samsvar med til enhver tid gjeldende offentlige lover og regler.

Utleier plikter å til enhver tid sørge for forsikring av bygningsmassen, herunder brannforsikring. Utleier er ansvarlig for betaling av kommunale avgifter med unntak av kommunale avgifter til vann- og avløp og renovasjonsavgift. Slike utgifter bæres av leietaker på basis av egen vannmåler for virksomheten.

Utleier er ansvarlig for alt ytre vedlikehold av bygningsmassen, herunder utvendig tak, utvendig vegger og vinduer, samt utomhusanlegg. Utleier plikter å sørge for at utvendig bygningsmasse som nevnt, til enhver tid holdes i forsvarlig god tidsmessig stand. Leier er dog ansvarlig for løpende å holde utvendige arealer ryddig, herunder besørge snømåking, og eventuelt plenklipping.

10. Irregulært opphør

Leier vedtar at tvangsfravikelse kan kreves etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2, 3. ledd hvis leie eller avtalt tilleggsytelse ikke blir betalt, og leier ikke innen 14 dager etter skriftlig varsel etter tvangsfullbyrdelsesloven § 4-18 er sendt, har fraflyttet lokalet. I varselet skal det stå at utkastelse vil bli begjært dersom fraflytting ikke skjer, samt at utkastelse kan unngås dersom leien med renter og kostnader blir betalt før utkastelsen gjennomføres. Leieren kan ikke fremsette motkrav på utleieren med mindre motkravet er erkjent av ham, eller rettskraftig avgjort ved dom eller forlik.

Gjør leier ellers noe vesentlig brudd på leieavtalen, kan utleier heve leieavtalen. Leier plikter da å flytte ut av lokalene. Eventuelle utgifter eller utleietap som måtte påløpe for utleier i forbindelse med at leieavtalen heves før leietiden er ute, plikter leier å erstatte. Utleier har krav på leie for den tid som er igjen av leietiden med fradrag av det han måtte få inn ved ny utleie.

J
47

Med mislighold av avtalen har utleier således rett til å foreta ny bortleie for leiers regning og risiko på de vilkår som han kan oppnå i markedet på det aktuelle tidspunkt.

Leier er også forpliktet til å betale omkostninger som eventuell utkastelse, søksmål og rydding av lokalene i tilfelle medfører.

11. Konkurs

Ved leiers konkurs kan utleier bringe leieforholdet til opphør umiddelbart, med mindre boet trer inn i leietakers rettigheter og plikter etter kontrakten, jf dekningsloven § 7-10.

12. Leieforholdets opphør

Når leieforholdet er slutt skal leieren overlevere lokalet med tilbehør tilbake til utleieren, rengjort, og i samme stand som ved overtagelsen, bortsett fra den forringelse som følger av elde, alminnelig slit og mangler som det påhviler utleieren å utbedre. Mangler som leieren er ansvarlig for og som ved anvendelse av vanlig aktsomhet burde vært oppdaget av utleieren, kan ikke påberopes av utleieren, hvis utleieren ikke innen 14 dager etter at leieforholdet er slutt, meddeler leieren at mangelen vil bli gjort gjeldende. Dette gjelder dog ikke hvis leieren har handlet svikaktig. . Har leieren montert og etterlatt låser i dører, er han pliktig til å overlevere alle nøkler som hører til låsene.

Tilbakelevering ansees for skjedd når utleier har fått nøkler og ellers uhindret adkomst til lokalet. Forlater leier lokalet på en slik måte at leieforholdet klart må anses oppgitt, kan utleier igjen straks disponere over den.

15. Verneting

Partene vedtar eiendommens verneting i alle tvister som gjelder leieforholdet.

16. Fraflytting

Ved fraflytting skal leier levere lokalene i, ryddiggjort stand.

23

Denne kontrakten er undertegnet i 2 - to - eksemplarer hvorav partene beholder hvert sitt.

Bergen, den 30. januar 2007

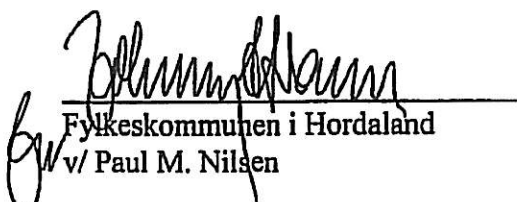
Som utleier:



Valen Vaskeri AS
v/ Arne Havnerås e.f.



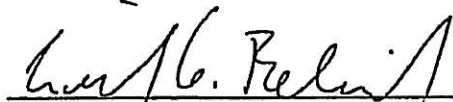
Valen Vaskeri AS
v/ Terje Olav Hermansen e.f.



Fylkeskommunen i Hordaland
v/ Paul M. Nilsen

Som leier:

FLOR& 28/1-2008



Nor Tekstilservice Drift AS
v/ Leif Belsvik e.f.

