

# TAKSTDOKUMENT

## Ulvik Hotel

Tyssevikvegen 46, 5730 ULVIK

Gnr 53: Bnr 87  
4620 ULVIK KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTINGENIØR

**Johan Rye-Holmboe**

Telefon: 482 21 205

E-post: johan@tjrh.no

Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK

Takstmann Johan Rye-Holmboe AS

**Porsvegen 8, 5355 KNARREVIK**

Telefon: 482 21 205

Organisasjonsnr: 998 643 198



Takstmann  
**Johan Rye-Holmboe AS**

Dato befaring: 14.08.2024  
Utskriftsdato: 22.08.2024  
Dato verdisetting: 22.08.2024  
Oppdrag nr: 7328



# 1 Innholdsfortegnelse

---

2	Sammendrag	3
3	Introduksjon	5
3.1	Informasjon fra kunden	5
3.2	Generell informasjon	5
3.3	Beskrivelse av eiendommen	6
3.3.1	Eiendomsinformasjon	6
3.3.2	Matrikkeldata	6
3.3.3	Beskrivelse av tomt	7
3.4	Bygninger på eiendommen	7
3.4.1	Hotellbygning	7
4	Verdigrunnlag	9
4.1	Utleiekontrakter og ledige lokaler	9
4.2	Inntekter/kostnader	10
5	Verdisetting	11
5.1	Tomteverdi	11
5.2	Teknisk verdi	11
5.3	Nettokapitalisering	12

## 2 Sammendrag

### Konklusjon/ markedsvurdering:

Opplyst at det ikke er leiekontrakt på bygget, brukt til egen næring. Regnskap er ikke fremvist, men det er opplyst at det i 2023 også ble underskudd på driften. Hotellet har gått med underskudd siden kjøp i 2018. Rekvirent opplyser at driften viste positive signaler før covid i 2020, har siden slitt med å ha en sunn drift.

Rapporten baserer seg på ved videre drift må det utføres vesentlige oppgraderinger for å få hotellet i utleiebar stand, det er ikke utført en kalkulasjon/tilstandsrapport men ett grovt overslag på 10 000 000 kr. må påregnes mtp. nytt brannvarslingsanlegg, heis, renovere soppangrep, utbedre elanlegg, bad, takteking og generelt utbedring av vedlikeholdsetterslep må påregnes.

De siste år har det ikke vært drift av hotellet  
I rapporten baserer det seg på opplyst ønsket drift fra April til November (243 dager).

MVA er på 12% på denne typen virksomhet.

Hotellet har 58 rom, hovedsakelig dobbeltrom, det er opplyst at fortjeneste pr rom pr. natt er ca. 550 kr.

Dette gir en årlig inntjening pr. rom på 133600 eks mva. Da det er 58 rom vill dette gi en total bruttoinntekt på 7 748 800 eks mva. ved 100 % belegg.

Pga. hotellets dårlige tilbakemeldinger på sider som booking.com er det lagt til grunn en ledighet på 60 %. som er 4 649 280 eks mva.

FDV kostnad er beregnet til 1 500 000 kr. pr år.  
(FDV kostnad er noe høyere enn normalt pga. hotellets vedlikeholdsetterslep).

Netto inntekter er da:

Total bruttoinntekt:	7 748 800 kr.
- Ledighet:	4 649 280 kr.
- FDV:	1 500 000 kr.
= Netto inntekter	1 599 520 kr.

Verdivurderingen er basert på kapitalisering av netto inntekter. Årlig leie utgjør kr. 7748800,-. Nettoleie utgjør kr. 1599520,- etter fradrag for eierkostnader, ledighet og avsetning for vedlikehold. Det er regnet med 60 % fratrukk for ledighet. Kapitalisert verdi blir dermed kr. 7 772 444,- ved avkastningskrav på 9 %.

Bygget har en tekniskverdi + tomteverdi på 37 980 000 kr.

Vurdert markedsverdi utgjør en m<sup>2</sup> pris på 3080 kr. pr. m<sup>2</sup>.

Sammenlignbare eiendommer:

Det ligger pt. 2 stk. sammenlignbare eiendommer til salgs på Finn i Vestland kommune:

Hardangervidda 498 er en fjellstue på totalt BTA 608 m<sup>2</sup>, det er her 8 stk. gjesterom i tillegg til soverom for ansatte og soveplass i tileggsbygning.

Standardmessig virker dette bygget å være av en normalt god standard.

Dette ligger ute for 8 000 000 kr., dette er en m<sup>2</sup> pris på 13158 kr.

I Marifjøra ligger Tørviss hotell for salg, opplyst ca. BTA 3500 m<sup>2</sup>.

Det er i annonse opplyst at hotellet i perioden 2007-2013 ble renoveret for ett sted mellom 50 000 000 - 70 000 000 kr. Hotellet holder i dag en god standard og renoveringen omtales med at alt av rørgjennomføringer, branntekniske installasjoner som sprinkling vann og avløp, EL anlegg og elektriske installasjoner har blitt skiftet og integrert i dette gamle unike hotellet.

Hotellet har i dag 35 ferdige rom pluss endel rom som krever noe arbeid for å ferdigstilles. I tillegg har man moderne kurs og konferansefasiliteter. I tillegg til hotellets rom har hotellet en hytte med 2 soverom på oversiden av hotellet samt et annekst med 5 rom samt at det er en kafe i 1 etasje (hele 1. etasje kan nok gjøres om til rom om ønskelig) slik at med ferdigstilling av uferdige rom samt annekst og hytte kan man nok få oppmot 50 rom på hotellet.

Dette ligger ute for 39 000 000 kr, dette er en m<sup>2</sup> pris på 11 143 kr.

**Kunde:** Fjord & Fjell Hotel Ulvik As  
Tyssevikvegen 46, 5730 ULVIK

**Verdi:** **Kr. 7 700 000**

Matrikkel: Gnr 53: Bnr 87  
Kommune: 4620 ULVIK KOMMUNE  
Adresse: Tyssevikvegen 46, 5730 ULVIK

Takstmann Johan Rye-Holmboe AS  
Porsvegen 8, 5355 KNARREVIK  
Telefon: 482 21 205



**Dato verdisetting:** 22.08.2024

**Takstingeniør:** **Johan Rye-Holmboe Tlf.: 482 21 205**

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.norsktakst.no](http://www.norsktakst.no).

KNARREVIK, 22.08.2024

Johan Rye-Holmboe  
Takstmann/Byggmester  
Telefon: 482 21 205

## 3 Introduksjon

### 3.1 Informasjon fra kunden

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider
Regnskap		Ikke fremvist.		
Reguleringsplaner		Innhentet på internett.		
Eiendomsverdi.no		Informasjon om eiendommen hentet fra www.eiendomsverdi.no		
Rekvirent		Rekvirent har gitt generelle opplysninger om eiendommen.		

### 3.2 Generell informasjon

<b>Beskrivelse av eiendommen</b>	Eiendommen ligger midt i sentrum i Ulvik. Hotelet inneholder totalt 58 hotelrom og 3 leiligheter (til ansattbruk), samt resepsjon, kjøkken, 2 restauranter og konferanserom med mer. I tillegg er det en del disponibelt areal. På taket er det en del areal som kan utnyttes til takterasse.
<b>Kunde:</b>	Fjord & Fjell Hotel Ulvik As Tyssevikvegen 46, 5730 ULVIK
<b>Formålet med oppdraget</b>	Oppdraget er å vurdere markedsverdien av eiendommen. Takstkonklusjonen er takstmannens vurdering av verdien av eiendommen, dvs. det beløpet som takstmannen mener markedet er villig til å betale. Beregningsmessig benyttes vanligvis 3 hjelpemetoder; kontantstrømanalyse, nettokapitalisering og teknisk verdi. Kontantstrømanalyse benyttes alltid sammen med de to øvrige metodene, og egner seg godt i de tilfellene der det foreligger flere leieforhold med varierende kontraktvilkår. Nettokapitalisering benyttes alltid sammen med teknisk verdi, og egner seg godt i de tilfellene der leieforholdene er få og oversiktlige eller hvor eier bruker lokalene til egen virksomhet. Teknisk verdi kan brukes alene i de tilfellene hvor utleie av objektet ikke er mulig og hvor det ikke er noen avkastningsverdi.
<b>Standard</b>	Bygningen bærer preg av vedlikeholdsetterslep og store vedlikeholdsbehov. Innvendig har hotellet en eldre standard på tekniske installasjon, overflater og badrom.  Hotellet har ikke vært i drift siden det ble forsøkt drift i Juli 2023, men måtte stenges etter noen uker i drift da det oppstod en ny vannlekkasje fra tak. Før det hadde det ikke vært i drift på hotellet siden 2022.  Det er i underetasje registrert soppvekst i ett rom, soppen er ikke analysert på laboratorium men det synes å være ekte hussopp. Denne soppen er svært skadelig og kostbar å fjerne.  For videre drift er det påregnelig med en større renovering for å få hotellet i brukbar stand.
<b>Leiekontrakter</b>	Opplyst at det ikke er leiekontrakt på bygget, brukt til egen næring.
<b>Befaring/tilstede:</b>	Befaringsdato: 14.08.2024 Johan Rye-Holmboe. Takstmann/Byggmester. Tlf. 482 21 205 Fjord & Fjell Hotel Ulvik AS v/John Isak Omvøla. Rekvirent.

**Forutsetninger:** Verditaksten er utført iht. NTF's regler, NS 3451 og NS 3940. 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.

Takstkonklusjonen er en vurdering av verdien av objektet dvs. det beløp som takstmannen mener at markedet er villig til å betale. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Taksten er avholdt etter beste skjønn. Takstkonklusjonen baserer seg på objektet i den stand og slik det var på takseringsdagen.

Dersom selger fraskriver seg ansvaret for riktigheten av bygningsarealer eller tomtearealer, overføres dette ansvaret ikke til takstmannen. Oppmåling av- og nøyaktig arealfastsettelse av næringseiendommer er en omfattende oppgave og inngår ikke i normaloppdraget 'Taksering av næringseiendom'. De oppgitte arealer er ikke nødvendigvis oppmålt, men kan være hentet fra annen dokumentasjon. Arealmåling kan bestilles som et eget oppdrag.

## 3.3 Beskrivelse av eiendommen

### 3.3.1 Eiendomsinformasjon

<b>Eiend.betegnelse:</b>	Ulvik Hotel
<b>Konsesjonsplikt</b>	Nei.
<b>Adkomst</b>	Offentlig vei
<b>Vann</b>	Opplyst at bygningen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.
<b>Avløp</b>	Opplyst at bygningen er tilknyttet offentlig avløp via private stikk- og fellesledninger.
<b>Regulering</b>	- Eiendommen inngår i reguleringsplan: Brakanes sentrum datert 30/4-1998.  - Eiendommen kan bli berørt av Reguleringsplan: Tyssevikvegen ddatert 4/11-2015. Denne omhandler utvidelse av vei.
<b>Kommuneplan</b>	Eiendommer inngår i Kommuneplan- arealdel 2016-2028  Stor del (overkant av 50 %) av eienommen ligger i hensynssone for: skred og rasfare.

### 3.3.2 Matrikkeldata

<b>Matrikkel:</b>	Kommune: 4620 ULVIK Gnr: 53 Bnr: 87
<b>Eiet/festet:</b>	Eiet
<b>Areal:</b>	3 456 m <sup>2</sup> Arealkilde: Kartverket/seeiendom.no
<b>Hjemmelshaver:</b>	Fjord & Fjell Hotel Ulvik AS

### 3.3.3 Beskrivelse av tomt

<b>Tomtens anvendelse</b>	Eiet tomt i Ulvik Sentrum. I bakkant er det skrånende tomt som ligger innenfor hensynssone mtp. ras/skredfare.
<b>Miljø og forurensning</b>	Det er ikke vurdert om det har vært, eller er, forurensede virksomhet på eiendommen.
<b>Utbyggingspotensiale</b>	Eiendommens utbyggingspotensiale er ikke vurdert.

## 3.4 Bygninger på eiendommen

### 3.4.1 Hotellbygning

#### Bygningsdata:

<b>Byggeår:</b>	1948 Kilde: Tidligere takst
<b>Tilbygg:</b>	Bygget er tilbygget i flere omganger.

#### Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m <sup>2</sup>	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>	Kommentar
Underetasje	530	500	Eldste del: 3 leiligheter. Midre del: Restaurant/disponibelt areal. Nyeste del: Resepsjon med mer.
1. etasje	665	630	Eldste del: Konferanserom med mer. Midre del: Restaurant og kjøkken med mer. Nyeste del: Restaurant med mer.
2. etasje	530	500	Hotellrom og ganger
3. etasje	425	400	Hotellrom, ganger og disponibelt areal.
4. etasje	350	330	Hotellrom og ganger.
Sum bygning:	2 500	2 360	

#### Kommentar areal

Areal iht. takst fra 2018.

#### Konstruksjoner og innvendige forhold:

##### Bygning generelt

Sørvestre delen er den eldste delen. Det er en trebygning i 2 etasjer + loft og underetasje. Underetasjen er i betong. Sperretek med taktekking av skifer.

Midre delen er i betong. Den ha 5 etasjer inkludert underetasje. I 4.etasje er det inntrekte balkonger. I 1.etasje er det påbygd innglasset svalgang.

Nordøstre delen er i betong. Den har 5 etasjer inkludert underetasje. I de 3 øverste etasjene er det inntrekte balkonger. Underetasje ligger i plan med fortau/gate.

Bygningen bærer preg av vedlikeholdsetterslep og store vedlikeholdsbehov.  
Innvendig har hotellet en eldre standard på tekniske installasjon, overflater og badrom.

Hotellet har ikke vært i drift siden det ble forsøkt drift i Juli 2023, men måtte stenges etter noen uker i drift da det oppstod en ny vannlekkasje fra tak. Før det hadde det ikke vært i drift på hotellet siden 2022.

Det er i underetasje registrert soppvekst i ett rom, soppen er ikke analysert på laboratorium men det synes å være ekte hussopp. Denne soppen er svært skadelig og kostbar å fjerne.

For videre drift er det påregnelig med en større renovering for å få hotellet i brukbar stand.

Dette er en verditakst og ikke en tilstandsrapport på bygget, for å vå kartlagt byggets stand må det evt utføres en tilstandsrapport.

### **Drenering**

Drenering etter datidens byggeskikk, selvdrenerende masser.  
Drenering vil være på slutten av normal levetid.

### **Grunn og fundamenter**

Murkonstruksjon.

### **Ytterveggskonstruksjon**

Murkonstruksjon/betong og trekonstruksjon.

### **Utvendige dører og vinduer**

Ytterdører og vinduer av eldre utførelse i tre, flere vinduer av original dato med enkle glass.

### **Takkonstruksjon**

Flatt tak og saltak av sperrekonstruksjon.  
Takene er tekket med takpapp og skifer.

Taktekkinger av eldre dato på slutten av forventet levetid.

Hotellet har tatt store skader av taklekkasjer og taktekking må påregnes å skiftes.

### **Terrasser og balkonger**

Flere rom har balkong med flott utsikt mot hardangerfjorden.

### **Kjøkkeninnredning**

Restauranten har storkjøkken, kjøkkenet er i dårlig stand og må påregnes å skiftes ut.

### **Baderomsinnredning**

Hotellet har eldre baderom som synes å være fra 1970-1980 tallet, badene har utskiftning/vedlikeholdsbehov for å være i utleiebar standard.

### **Sanitær primæranlegg**

Bygningen har eldre vannrør i kobber og avløp i støpejern.

### **Elektrisk primæranlegg**

Eldre elanlegg i hotellet.

### **Brannvarslingsanlegg**

Brannvarslingsanlegg i bygget er defekt, for videre drift må det installeres nytt brannvarslingsanlegg.

### **Innvendige overflater**

Overflater er av eldre dato og har generelle oppgraderingsbehov.

### **Heis**

Det er opplyst at hotellets heis har pålegg om driftsstans, for videre drift er det behov for å utbedre/utskifte heis.



## 4 Verdigrunnlag

### 4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler

#### Leiekontrakter/markedsleie:

Bygning/areal	Etg.	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
<b>Hotellbygning</b>											
-Hotellrom											
Egen drift		58 stk	53 460	922	1/2024	2/2034	100	133 600	7 748 800	1/2035	100
Sum:			53 460						7 748 800		
<b>Total:</b>			<b>53 460</b>						<b>7 748 800</b>		

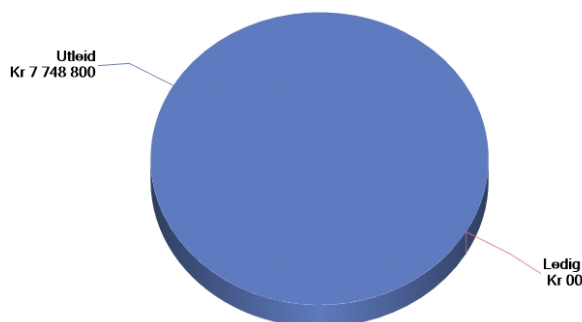
#### Bransjer/leiekontrakter:

Bygning/bransje	Etg	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
<b>Hotellbygning</b>											
-Hotelldrift											
Egen drift		58 stk	53 460	922	1/2024	2/2034	100	133 600	7 748 800	1/2035	100
Sum:			53 460						7 748 800		
<b>Total:</b>			<b>53 460</b>						<b>7 748 800</b>		

### Utleiekontrakter og ledige lokaler

#### Utleide og ledige arealer

#### Inntekter/markedsleie for utleide/ledige arealer inkl. andre objekter



## 4.2 Inntekter/kostnader

<b>Inntekter</b>						
Arealtype	Kontrakter		Markedsleie		Markedsleie	
	m <sup>2</sup>	Kr./m <sup>2</sup>	Pris/år	m <sup>2</sup>	Kr./m <sup>2</sup>	Markedsleie pr år
<b>Sum</b>						
Arealtype	Kontrakter		Markedsleie		Markedsleie	
	Enhet	Kr./enhet	Pris/år	Enhet	Kr./enhet	Markedsleie pr år
Hotellrom	58	922	53 460	58	133 600	7 748 800
<b>Sum</b>			<b>53 460</b>			<b>7 748 800</b>
<b>Total</b>			<b>53 460</b>			<b>7 748 800</b>

<b>Inntektsoverskudd</b>		
Inntekter (overført)		<b>7 748 800</b>
Tap ved ledighet, 60%		4 649 280
Normale eierkostnader, årlig		
FDV kostnader (anslått)	1 500 000	1 500 000
Eiendommens inntektsoverskudd		<b>1 599 520</b>

## 5 Verdisetting

### 5.1 Tomteverdi

**Metode:** Det er ikke funnet sammenlignbare tomteomsetninger i området, skjønsmessig legges det til grunn en tomteverdi på 1000 kr. pr. m<sup>2</sup>. som eiet tomt.

Takstmann har ikke gjennomført noen spesifikke kalkulasjoner knyttet til tomten foruten å innhente info om tilsvarende salg og egne erfaringer.

#### Verdi tomt

##### Tomteareal

Tomteareal, overført fra matrikkeldata: **3 456,0 m<sup>2</sup>**

Sum areal: **3 456,0 m<sup>2</sup>**

##### Verdi tomt

Ansatt verdi tomt: **3 456 000**

Verdi tomt: **3 456 000**

### 5.2 Teknisk verdi

**Metode:** Byggekostnadene er beregnet til hva det ville koste å føre opp et tilsvarende bygg i dag. Det er foretatt en reduksjon på grunn av byggets alder, tilstand, hensiktsmessighet og tekniske anlegg. For kurante næringseiendommer forekommer det ofte avvik mellom den tekniske verdien og takstkonklusjonen.

#### Hotellbygning

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) 75 520 000

Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider) 42 000 000

**Sum teknisk verdi – Hotellbygning 33 520 000**

**Sum teknisk verdi bygninger 33 520 000**

## 5.3 Nettokapitalisering

**Metode:** Verdien som fremkommer etter denne metoden har sin bakgrunn i eiendommens vurderte netto inntektsoverskudd og det kravet til avkastning som normalt stilles ved investeringer av denne typen.

### Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	1,50 %
- Inflasjon:	2,00 %
<b>Realrente, avrundet:</b>	<b>-0,50 %</b>
Objektrisiko	3,00 %
Markedsrisiko	2,00 %
Eiendomsrisiko	2,50 %
Renteglidning	2,00 %
<b>Realavkastningskrav:</b>	<b>9,00 %</b>

### Beregning av kapitalisert verdi

Eiendommens inntektsoverskudd (overført fra inntekter/kostnader)		1 599 520
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi, beregnet av inntektsoverskuddet (Kr. 1 599 520 ) når realrenten er 9,00%		17 772 444
Korreksjon: Umiddelbar utgift vedrørende vedlikeholdsetterslep	-10 000 000	-10 000 000
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi:		7 772 444
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi (avrundet):		<b>7 770 000</b>