

VERDITAKST

Volda Turisthotell

Skjervavegen 11, 6102 Volda, 6100 VOLDA

Gnr 19: Bnr 589, bnr 590, bnr 780
1577 VOLDA KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTINGENIØR
MNT - Ottar M. Skare REV TRV
Telefon: 900 23 835
E-post: ottar@mulvik.no
Rolle: Uavhengig takstingeniør

AUTORISERT FORETAK
Mulvik AS
Holmen 7, 6100 VOLDA
Telefon: 70 07 49 90
Organisasjonsnr: 932 102 978



1 Innholdsfortegnelse

2 Sammendrag	3
3 Introduksjon	4
3.1 Informasjon fra kunden	4
3.2 Generell informasjon	4
3.3 Beskrivelse av eiendommen	6
3.3.1 Eiendomsinformasjon	6
3.3.2 Matrikkeldata	7
3.3.3 Beskrivelse av tomt	8
3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt	9
3.3.5 Andre forhold	9
3.4 Bygninger på eiendommen	10
3.4.1 Turisthotell	10
4 Verdigrunnlag	20
4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler	20
4.2 Maskiner og inventar	20
4.3 Beskrivelse av eiendomsmarkedet	21
4.4 Demografi, områder, vekst/regresjon	21
4.5 Inntekter/kostnader	21
5 Verdisetting	23
5.1 Tomteverdi	23
5.2 Teknisk verdi	23
5.3 Nettokapitalisering	23
5.4 Følsomhetsanalyse	25

2 Sammen drag

Konklusjon/ markedsvurdering:

Volda Turisthotell har 24 hotellrom, restaurant, forsamlings- og konferansefasiliteter.

Eiendommen har god beliggenhet i blandet bebyggelse i Volda sentrum og har gangavstand til alle sentrumsfunksjoner og god utsikt over sentrum og fjorden. Festet tomt med 3 matrikler, varighet til omkring 2070. Asfaltert innkjørsel og parkering i sambruk med studentblokker for Studentsamskipnaden. Tomten er for øvrig opparbeidet med gressareal og noe prydbepantning. Bygningsmassen ble oppført i 1973 og er senere tilbygget flere ganger, sist i 1995. Hovedkonstruksjoner er av betong og tre. Bygget har samlet areal omkring 2.300 m² BTA fordelt på u +2 etg og teknisk rom på taket.

Eiendommen har akkumulert behov for modernisering og påkostninger.

Eiendommens drives i dag av eier og har siste årene hatt svak økonomisk utvikling. Eiendommens verdier anses best vurdert ut fra en nøktern vurdering av fortsatt drift til samme eller alternativ bruk til lager/kontor el.l. innenfor arealbestemmelser og evt. restriksjoner i festeavtaler. Arbeid med områderegulering pågår og arealformål iflg. kommuneplanen er fremtidig sentrumsformål. Markedsverdien er redusert med kr 500.000,- for innfestingsavgift ihht. festeavtalenes bestemmelser tilknyttet eierskifte.

Kunde:

Advokat Jørund Knardal AS
Pb. 75, 6101 VOLDA. Tlf. 48156194/70077007

Formål med taksten:

Verditaksering av eiendommen etter anmodning fra medhjelper i anledning begjæring om tvangssalg.

Egne forutsetninger:

Beregningsmessig er 2 metoder benyttet, nettokapitalisering og teknisk verdi. Nettokapitalisering benyttes alltid sammen med teknisk verdi, og kan egne seg i de tilfellene der leieforholdene er få og oversiktlige eller hvor eier bruker lokalene til egen virksomhet. Avvik mellom teknisk verdi og økonomisk verdi er normalt, og synliggjør et avvik mellom kapitalstrømmens bærekraft og eiendommens substansielle verdier.

Verdi:

Kr. 3 900 000

Dato verdisetting:

04.12.2025

Takstingeniør:

Ottar M. Skare Tlf.: 900 23 835

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

VOLDA, 05.12.2025



MNT - Ottar M. Skare REV TRV
Ingeniør - Takstmann
Telefon: 900 23 835

3 Introduksjon

3.1 Informasjon fra kunden

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider
Grunnbokutskrift	05.11.2025	seeiendom.no	Innhentet	
Kvitt. bet. festeavgift	04.12.2025	Begjæring om tvangssalg - beslutning om medhjelpersalg	Fremvist	
Kvitt. off. avgifter	04.12.2025	Fremlagt i kommunepakke	Ikke fremvist	
Offentlige planer	05.11.2025	https://kommunekart.com (kommuneplan og regulering)	Innhentet	
Situasjonskart og flyfoto	05.11.2025	https://kommunekart.com og nibio.no	Innhentet	
Tidligere takst	04.11.2025	Takst fra 16.04.2010 v/Takstmann Uno Lundberg AS	Fremvist	
Rentenivå og inflasjon	04.12.2025	Norges Bank nullkupongrente, 10 årlig. (https://www.norges-bank.no/tema/Statistikk/statsrenter/statsrenter/) Inflasjonsmål Norges Bank.	Innhentet	
Grunnforhold og naturfare	05.11.2025	http://geo.ngu.no/kart/losmasse_mobilNVE Atlas	Innhentet	
Festekontrakt	04.11.2025	Som vedlegg til begjæring om tvangssalg - Beslutning om medhjelpersalg	Fremvist	
Regulering festeavgift	04.11.2025	E-post fra adv Andresen av 04.10.2022	Fremvist	
Kommunepakker	20.11.2025	Eiendomsinformasjon, tegninger, festeavtaler etc. mottatt fra adv. Knardal	Fremvist	
Festeavgift regulering	04.10.2022	Forlik om regulert festeavgift fom 01.01.2020 (tilsammen for alle tre matrikler)	Fremvist	
Tvangssalg av festeretten	14.10.2025	Medhjelpersalg besluttet i Sunnmøre tingrett - beslutning om tvangssalg 25-036774TVA-TSUM/TVOL og 25-0300030TVA-TSUN/TVOL	Fremvist	
Eiendomsverdi.no	05.11.2025	Eiendomsregister, hjemmel og prisstatistikk	Innhentet	
Eier	04.11.2025	Eiliv Halkjelsvik (kontaktperson og styremedlem) som representerte eier, påviste eiendommen, ga opplysninger og besvarte spørsmål.		
Salgsmedhjelper	04.11.2025	Adv. Jørund Knardal - salgsmedhjelper		

3.2 Generell informasjon

Beskrivelse av eiendommen Volda Volda turisthotell har 24 hotellrom, restaurant, forsamlings- og konferansefasiliteter.

Eiendommen har god beliggenhet i blandet bebyggelse i Volda sentrum og har gangavstand til alle sentrumsfunksjoner.

Bygningsmassen ble oppført i 1973 og senere tilbygget flere ganger, sist i 1995. Hovedkonstruksjoner er av betong og tre. Bygget har samlet areal omkring 2.300 m2 BTA fordelt på u+2 etg og teknisk rom på taket.

Tomten er sørvendt med utsikt over sentrum og fjorden. Festetomt med 3 matrikler, varighet til omkring 2070. Asfaltert innkjørsel og parkering i sambruk med studentblokker for Studentsamskipnaden. Tomten er for øvrig opparbeidet med gressareal og noe prydbeplantering.

Eiendommen har moderniserings- og vedlikeholdsbehov. Tilfluktsrom må påregnes påkostning for å være i operativ status. Svømmebassenget er ikke i driftsmessig stand.

Hva slags verdi (markedsverdi etc)	Oppdraget gjelder taksering av eiendommens markedsverdi. Definisjon av markedsverdi iflg. European Valuation Standards EVS1 2025 10th Edition Regulation (EU) No 575/2013 (the Capital Requirement Regulation): The estimated amount for which the property should exchange on the date of valuation between a willing buyer and a willing seller in an arms-length transaction after proper marketing wherein the parties had each acted knowledgeably, prudently and without being under compulsion.
Kunde:	Advokat Jørund Knardal AS Pb. 75, 6101 VOLDA. Tlf. 48156194/70077007
Formålet med oppdraget	Verditaksering av eiendommen
Standarder som legges til grunn	European Valuation Standards EVS2025:10
Retningslinjer	Takseringshåndboken. Etiske retningslinjer og rutiner for medlemmer av Norsk Takst. Rutine 202.01 for verditaksering av næringseiendommer og Rutine 202.02 for verditaksering av tomt til næringsformål. Retningslinjer for arealmåling - NS3940:2023 gjeldende fra 01.01.2024.
Takstingeniørens status og erfaring	Mulvik AS er autorisert medlem av Norsk Takst (Norges TakseringsForbund) og har rådgivende ingeniører og sertifiserte takstmenn innenfor taksering av skade, naturskade, boligeiendommer, næringseiendommer, boligsalgsrapporter, tilstandsanalyse og forsikringsskadeskjønn. Undertegnede takstmann er godkjent Recognised European Valuer (REV) og TEGoVA Residential Valuer (TRV) etter TEGoVAs European Valuation Standards. For ytterligere opplysninger henvises til www.mulvik.no, www.norsktakst.no og www.tegova.org
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 04.11.2025 Advokat Jørund Knardal. Rekvirent. Tlf. 48156194 Eiliv Halkjelsvik. For eier. Tlf. 48156194 Ottar M. Skare. Takstmann. Tlf. 900 23 835
Unntakelser ved inspeksjon	Besiktigelsen ble gjennomført innvendig og utvendig. Taket ble besiktiget fra bakken. Det er ikke gjort dokumentkontroll (byggesak m.v.) utover det som fremgår av eiendomsregisteret gjennom abonnementsavtale i Eiendomsverdi.no og kommunalpakker med informasjon fremlagt av salgsmedhjelper. Det foreligger ikke komplette tegninger, men stort sett plantegninger av de enkelte byggetrinn.
Forutsetninger:	Taksten er utført iht. Norsk taksts retningslinjer og regler, NS 3424, NS 3451 og/eller NS 3940 avhengig av om oppdraget/mandat er en verditakst og/eller tilstandsrapport. Der annet ikke fremgår er taksten kun basert på visuell befaring uten inngrep i byggverket, evt. supplert med enkle målinger. Merk at en verditakst alene ikke er en tilstandsrapport som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Kunden/oppdragsgiver skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstingeniøren hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Der verdi er fastsatt, er takstkonklusjonen en vurdering av verdien av eiendommen dvs. det beløp som takstingeniøren mener at markedet er villig til å betale. Takstingeniøren er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som hen ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Taksten er avholdt etter beste skjønn. Takstkonklusjonen baserer seg på eiendommen 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 takstingeniøren. Oppmåling av- og nøyaktig arealfastsettelse av næringseiendommer er en omfattende oppgave og inngår kun der dette er spesifisert i oppdragsbeskrivelse/mandatet. De oppgitte arealer er ellers 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

Eiend.betegnelse: Volda Turisthotell

Konsesjonsplikt Eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Adkomst Innkjørsel fra offentlig gate, S.H.Halkjelsviks veg.

Adkomst og parkering på nabotomt (19/585) som festes av Studentsamskipnaden i Volda av samme bortfester. Vi legger til grunn at Volda Turisthotell AS har nødvendig rett til adkomst og parkering i samsvar med anvendelse gjennom omkring 50 år og som anses ivarettatt gjennom planbestemmelser.

Gjeldende regulering viser adkomst fra S.H.Halkjelsviks veg.
Fysisk kjøreadkomst fra Porsemyrvegen og Skjervavegen er ikke forankret i reguleringsbestemmelser, men anvendes som gangvei.



Adkomst og parkering på nabofestetomt.

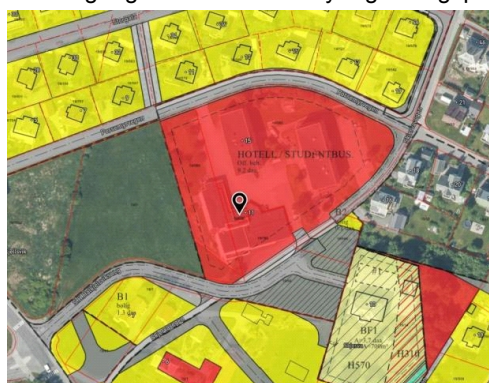
Vann Tilknyttet offentlig vannverk

Avløp Tilknyttet offentlig avløp

Regulering Gjeldende reguleringsplan er "Område ved Volda turisthotell" gjeldende fra 01.02.1996. Reguleringsformål er offentlig bebyggelse med plannavn "Område ved Volda turisthotell".

Reguleringsplanen er ikke bekreftet i gjeldende KDP, men fremgår av kommunepakken og kommune kart.com som gjeldende regulering.

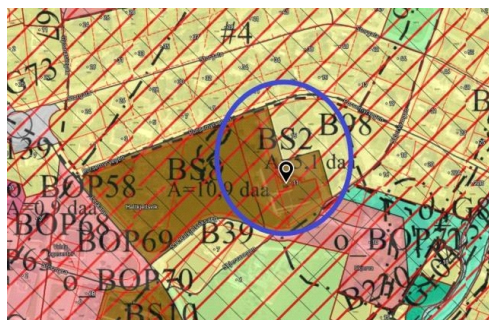
Det er igangsatt arbeid med ny reguleringsplan for Volda sentrum (områderegulering).



Gjeldende regulering offentlig bebyggelse.

Kommuneplan

KDP for tidligere Volda kommune gjelder de fra 16.03.2022, formål er Fremtidig sentrumsformål.



Gjeldende kommuneplan

3.3.2 Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 1577 VOLDA Gnr: 19 Bnr: 589
Eiet/festet:	Festet
Areal:	1 791 m² Arealkilde: Matrikkelareal iflg. Eiendomsverdi AS (Kartverket)
Hjemmelshaver:	Hjemmel til festerett: Volda Turisthotell AS (etter fisjon i 2012) Hjemmel til grunn: Bjarte Friis Friisvold (1/3), Sigurd Gaute Frisvold (1/3), Johan Ivar Friisvold (1/3)
Adresse:	Skjervavegen 11, 6102 Volda
Kommentar:	Innfestingsavgift 2 x årlig festeavgift, forfall 1 mnd etter eiendomsoverdragelse. Bortfester har 1.prioritets pant i hus på tomte. Regulering hvert 20. år
Festeopplysn.:	Fstekontrakt inngått år: 1977 Reguleres år: 2040 Utløper år: 2076
Matrikkel:	Kommune: 1577 VOLDA Gnr: 19 Bnr: 590
Eiet/festet:	Festet
Areal:	118 m² Arealkilde: Matrikkelareal iflg. Eiendomsverdi AS (Kartverket)
Hjemmelshaver:	Hjemmel til festerett: Volda Turisthotell AS (etter fisjon i 2012) Hjemmel til grunn: Bjarte Friis Friisvold (1/3), Sigurd Gaute Frisvold (1/3), Johan Ivar Friisvold (1/3)
Adresse:	Skjervavegen 11, 6102 Volda
Kommentar:	Innfestingsavgift 2 x årlig festeavgift, forfall 1 mnd etter eiendomsoverdragelse. Bortfester har 1.prioritets pant i hus på tomte. Regulering hvert 20. år
Festeopplysn.:	Fstekontrakt inngått år: 1977 Reguleres år: 2040 Utløper år: 2076
Matrikkel:	Kommune: 1577 VOLDA Gnr: 19 Bnr: 780
Eiet/festet:	Festet
Areal:	981 m² Arealkilde: Matrikkelareal iflg. Eiendomsverdi AS (Kartverket)
Hjemmelshaver:	Hjemmel til festerett: Volda Turisthotell AS (etter fisjon i 2012) Hjemmel til grunn: Bjarte Friis Friisvold (1/3), Sigurd Gaute Frisvold (1/3), Johan Ivar Friisvold (1/3)
Adresse:	Skjervavegen 11, 6102 Volda
Kommentar:	Innfestingsavgift 2 x årlig festeavgift, forfall 1 mnd etter eiendomsoverdragelse. Bortfester har 1.prioritets pant i hus på tomte. Regulering hvert 20. år
Festeopplysn.:	Fstekontrakt inngått år: 1971 Reguleres år: 2040 Utløper år: 2070

3.3.3 Beskrivelse av tomt

Tomtens anvendelse	Bygningsmasse, trafikkareal, parkering og hage/park.
Tomtens beskaffenhet	Festet tomt bestående av 3 matrikler med utløp av festetid hht 2070 og 2076. De tre matrikler er sammenslått mht festeavgift, se grunnboksnummer 3238 fra 2001. Sist regulert festeavgift for de tre tomter (til sammen) er med virkning fra 1.01.2020 kr 250.000,- pr år. Neste regulering er med virkning fra 2040. Avtale om felles reguleringstidspunkt anses ikke å medføre endret varighet for festeavtalene. Forholdet anbefales avklart i god tid før avtaleutløp. Tomten er terrassert i sørvestvendt slakt skrånende terreng. Øvre plan med innkjørsler fra Skjervavegen i øst og Porsemyrvegen i vest er opparbeidet med asfaltert trafikkområde med parkering. Parkeringen er dels på eget område og dels på tilstøtende festetomter tilknyttet studentblokkene til Studentsamskipnaden i Volda. Tomten er utenom trafikkarealet opparbeidet med grøntareal og noe prydbeplantning.
Tomtens form	Tomten, bestående av 3 matrikler, er tilpasset strøkets kvartalsutforming og gatestruktur med bl.a. studentboliger.  Utsikt mot sørvest
Grunnforhold og fundamentering	Iflg. NGUs nasjonale løsmassedatabase består grunnen av marine strandavsetninger. Eiendommen ligger under marin grense og i aktsomhetsområde for kvikkleireskred og jord/flomskred. risikovurdering må påregnes som del av framtidig byggesak. Eiendommen ligger i skredanalyseområde for Skred i bratt terreng og utenfor sone for 5000-års skred (TEK17 sone S3)   Aktsomhetsområde for kvikkleireskred (blå skravur) og jord-flomskred. Faresone for skred S3 (gul) og S2 (rød).
Miljø og forurensning	Man er ikke kjent med forurensninger i grunnen, vann eller luft eller forøvrig på tomten. Byggets alder tilsier at det må forventes at det finnes både asbest og PCB-holdige materialer m.v. i forskjellige komponenter. Det er naturlig å regne med materialer som var vanlig benyttet på byggets oppførelsestidspunkt og ved senere oppussinger. Miljøkartlegging er ikke gjennomført.
Utbyggingspotensiale	Eiendommen anses ikke å ha utbyggingspotensiale av kommersiell betydning.
Spesielle forhold	Det er ikke opplyst om spesielle forhold.

3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt

Utbygging, år	Opprinnelig byggetrinn var 1973 med hovedkonstruksjoner i betong, mur og tre. 3 etasjer med tilsammen 24 hotellrom, basseng, tilfluktsrom, spisesal og foaje. I ca 1978 ble det tilbygget nytt kjøkken med spisesal og forsamlingslokale i u.etg. U.etg. ble innredet noen år senere til diskotek og pub. Hovedkonstruksjoner i betong og tre. I ca 1987 ble det tilbygget modernisert hovedinngang med garderobe. Hovedkonstruksjoner i betong, stål og tre. Ca 1995 ble det opprørt amfi med garderober i u.etg. Hovedkonstruksjoner var i betong, stål og tre.
Områdene rundt	Blandet sentrumsområde med boliger, studenthybler og offentlige bygninger.
Transport og kommunikasjon	Gode kommunikasjoner med gangavstand til rutebilstasjon og taxiholdeplass. Ca 5 km til flyplass (Ørsta/Volda Lufthavn Hovden)
Infrastruktur	Eiendommen ligger i sentrumsområde med godt utbygd infrastruktur.
Parkering	Parkering på egen festegrunn og nabofestegrunn for Studentsamskipnaden. Innkjørsel, trafikkforhold og parkering anses regulert gjennom reguleringsbestemmelser. Formalisert avtale om parkering er ikke fremlagt.

3.3.5 Andre forhold

Forsikring:	Selskap: Ikke oppgitt. Stipulert premie medtatt under eierkostnader.
Skattetakst:	År: 2025 Eiendomsskatt medtatt under eierkostnader.

3.4 Bygninger på eiendommen

3.4.1 Turisthotell

Bygningsdata



Byggeår: 1973 Kilde: Iflg. brukstillatelse og tegninger

Anvendelse: Hotell/restaurant

Tilbygg (i 1978) Tilbygget kjøkken og spisesal (1.etg.), forsamlingslokale, toaletter og pub (u.etg)

Tilbygg (i 1987) Tilbygget hovedinngang (portal og lager)

Tilbygg (i 1995) Tilbygget amfi m/toaletter/garderobe u.etg

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
Underetasje	913		4 hotellrom, basseng (ikke operativt), tilfluktsrom (ikke operativt), forsamlingslokale/diskotek/pub, teknisk rom, lager, toaletter, garderober, badstue, korridorer og trapperom
1. etasje	1 061		8 hotellrom, møterom, korridor, kontor, ekspedisjon, foaje, garderobe, kjøkken, spisesal, salong, trapperom
2. etasje	316		12 hotellrom, korridor, trapperomg.
3. etasje	45		Teknisk rom på tak
Sum bygning:	2 335	0	

Kommentar areal

Arealer er beregnet utfra tegninger og kart.

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt

Bugningen er i all hovedsak inndelt i 3 hovedstrukturer:

- Hotell
- Restaurant/selskapslokaler
- Amfi

Hele bygningsmassen er bygget av betong i fundamentering, etasjeskillere og gulv på grunn og grunnmur.

Overbygning i hotell inkl. resepsjon og restaurant/selskapslokaler yttervegger av teglmur og fasadeplater. Amfiet er bygget med overbygning av stål, metallplater og beiset trekledning.

Bærende takkonstruksjon er av betong i hotellet, trekonstruksjoner med limtre i restaurantarealet samt metallplater på bærende stålkonstruksjon i amfiet.

Hotelllets kjøkken har innredning og utrustning for restaurantdrift og betjening av selskaper. Kjølerom og fryserom.

Vann/avløp/sanitærutrustning: Varierende og tidstypisk for de ulike byggeår. Deler er under fornying. Brannslanger.

Ventilasjon: Balansert for deler av bygningsmassen. Aggregat på tak, tilknyttet amfi oppført ca 1995. Det er opplyst at anlegget har gjenvinner og er forberedt for kjøling. Naturlig ventilasjon.

Elinstallasjoner: Varierende for ulike byggetidspunkt. Betydelig grad eldre anlegg med skrusikringer. Brannvarslingsanlegg for deler.

Bygningsmassen har ikke heis.
Tilfluktsrom anses ikke operativt.
Svømmebassenget er ikke i drift.

Matrikkel: Gnr 19: Bnr 589, bnr 590, bnr 780
Kommune: 1577 VOLDA KOMMUNE
Adresse: Skjervavegen 11, 6102 Volda, 6100 VOLDA

Mulvik AS
Holmen 7, 6100 VOLDA
Telefon: 70 07 49 90



Entré. Mot nord



Restaurant/forsamlingslokale
1.etg. med diskotek/pub i
u.etg. Mot sørøst



Resepsjon



Korridor hotellfløy (1.etg.)



Hotell-fløy. Mot nordvest



Amfi på hjørne mot sør.



Møterom 1.etg. nært
resepsjonen.



Typisk hotellværelse

Matrikkel: Gnr 19: Bnr 589, bnr 590, bnr 780
Kommune: 1577 VOLDA KOMMUNE
Adresse: Skjervavegen 11, 6102 Volda, 6100 VOLDA

Mulvik AS
Holmen 7, 6100 VOLDA
Telefon: 70 07 49 90



Typisk hotellværelse



Typisk bad i hotellværelse



Isolerglass (anno 1978) i hotellværelse



Typisk bad i hotellværelse



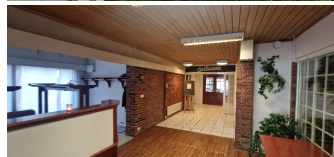
Typisk bad i hotellværelse



Yttervegg hotellfløy.



Luftfelt og naturlig ventilasjon
yttervegg hotellfløy.



Foajé ved restaurant,
garderobe og resepsjon.



Påkostet toalett ved restaurant



Restaurant



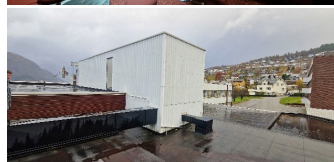
Kjøkken



Diskotek / pub



Toalettavdeling ved diskotek/
pub



Teknisk rom på tak.



Ventilasjonsanlegg på tak.
Forberedt for kjøling iflg. eier



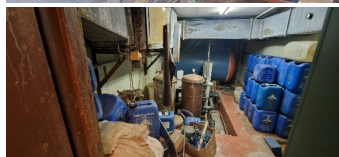
Ventilasjonsanlegg på tak.
Forberedt for kjøling iflg. eier



Ventilasjonsanlegg på tak.
Forberedt for kjøling iflg. eier



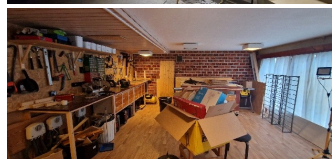
Tilfluktsrom



Teknisk rom for basseng



Amfi



Bassenget er pålagt gulv. Ikke operativt.



Eltavle tilknyttet amfi (1995)



Eltavle, skrusikringer



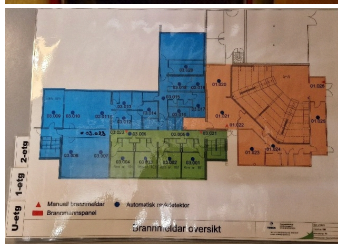
Eltavle, skrusikringer



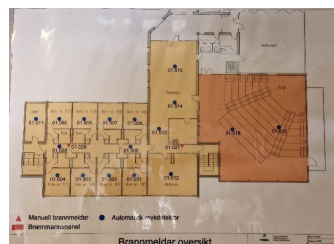
Underfordeling



Brannalarmsentral i resepsjonen



Brannmelderoversikt u. etg.



Brannmelderoversikt 1. etg.



Brannmelderoversikt 2. etg.



Brannslange



Markeringslys

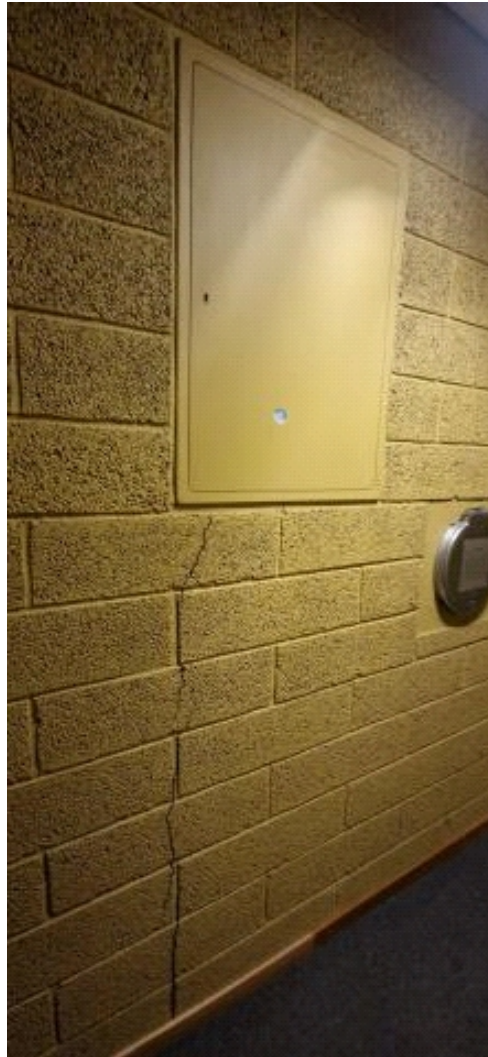
Andre forhold:

Standard

Vanlig bygningsmessig standard i forhold til alder og formålet.
Svømmebasseng og tilfluktsrom er ikke operative.

Tilstand

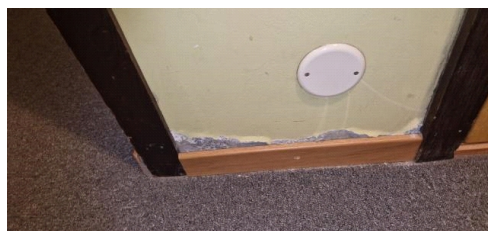
Akkumulert behov for modernisering og påkostninger. En del påkostninger er under utførelse.



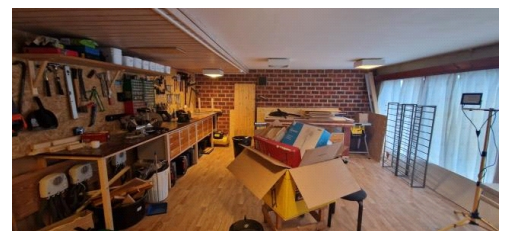
Riss



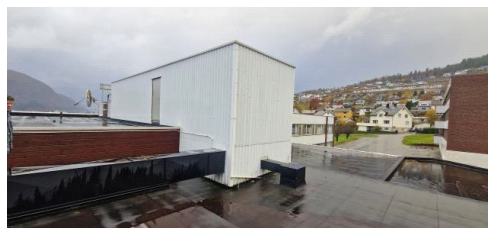
Tilbluktsrom ikke operativt



Fuktopptrekk fra grunnen



Basseng ikke operativt (gjenkledd)



Taktekking og teknisk rom på tak. Amfi og teknisk rom er fra 1995. Øvrig taktekking fremstår som alminnelig bra vedlikeholdt.

Vedlikehold

Vanlig vedlikehold ute og inne. Noe akkumulert vedlikeholdsbehov.



Oppussing pågår i hotellfløyen

Gjenstående arbeider

Eiendommen er vurdert slik den fremstår på besiktigelsestidspunktet.

Energirelaterte forhold

I Norge er energimerking av bygninger styrt av Energimerkeforskriften. Denne forskriften ble vedtatt 18. desember 2009 og trådte i kraft 1. januar 2010, endret 01.03.2024. Forskriften er hjemlet i energiloven, og setter bestemmelser for hvilke type bygg som må energimerkes og hvor ofte. Energimerking er pliktig fra 1. juli 2010. EUs bygningsenergidirektiv 2002/91/EF ligger til grunn for ordningen.

Energimerke er ikke fremlagt.

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 %
Turisthotell											
-Amfi											
Turisthotell	U.etg.	123 m²						300	36 900	1/2026	100
Turisthotell	1.etg.	273 m²						1 500	409 500	1/2026	100
-Hotell											
Turisthotell	1.etg.	378 m²						1 000	378 000	1/2026	100
Turisthotell	2.etg.	316 m²						500	158 000	1/2026	100
Turisthotell	U.etg.	400 m²						250	100 000	1/2026	100
-Restaurant/selskapslokaler/ pub											
Turisthotell	U.etg.	390 m²						300	117 000	1/2026	100
Turisthotell	1.etg.	410 m²						1 000	410 000	1/2026	100
Sum:									1 609 400		
Total:									1 609 400		

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 %
Turisthotell											
-Ledig											
Turisthotell	1.etg.	410 m²						1 000	410 000	1/2026	100
Turisthotell	U.etg.	123 m²						300	36 900	1/2026	100
Turisthotell	2.etg.	316 m²						500	158 000	1/2026	100
Turisthotell	U.etg.	400 m²						250	100 000	1/2026	100
Turisthotell	1.etg.	273 m²						1 500	409 500	1/2026	100
Turisthotell	1.etg.	378 m²						1 000	378 000	1/2026	100
Turisthotell	U.etg.	390 m²						300	117 000	1/2026	100
Sum:									1 609 400		
Total:									1 609 400		

4.2 Maskiner og inventar

Annet	Driftsløsøre er ikke tatt med utover hva som er spesifisert i beskrivelsen.	Kr.	0
Sum maskiner og inventar:		Kr.	0

4.3 Beskrivelse av eiendomsmarkedet

Salgspriser

Det er liten omsetning av sammenlignbare objekter og derfor ikke tilstrekkelig statistisk grunnlag for verdsetting basert på observerbare salgspriser alene.

Utleiepriser

Eier og driver domineres av samme personer og det finnes ingen internleieavtale for bygningsmassen.

Regnskap er ikke fremlagt, men det er gjort en vurdering ut fra historiske registreringer i proff.no. Inntekter siste 20 år ligger i størrelsesorden 6-9 MNOK pr år med en nedadgående trend til stabilitet siste årene på ca 6 MNOK. Driftsresultater har vært negative i perioden 2016-2019 og 2023 og er i betydelig grad påvirket av betjening av gjeldsbyrde. Noe resultatforbedring siste årene synes å ha grunnlag i reduserte lønns- og driftskostnader. Egenkapitalen har vært negativ siden 2018 og med redusert evne til betjening av finanskostnader og med økende gjeldsbyrde.

Konkurransesituasjonen forventes skjerpet gjennom bestående overnattingstilbud i nabokommuner, men også fremtidig forventet etablering av hotell i Volda sentrum (Aasen-kvartalet el.l.).

Etter vår vurdering er eiendommen i dag ikke i stand til å forsvare en normal markedsleie for tilsvarende kategori som hotell el.l., eller forrentning av nødvendig reinvestering.

Vi har gjort en overslagsmessig vurdering av alternativ bruk. Etter vår vurdering mangler rammefaktorer både i bygningsgeometri, festeforhold og arealplan for kommersiell utnyttelse til alternativ bruk, så som ombygging til leiligheter eller næringsareal.

Eiendommen anses derfor best egnet til fortsatt drift med en nøktern arealleie for tilsvarende areal, så som alternativ bruk til lager/kontor innenfor arealbestemmelsene og festeavtaler.

Tidligere takster

Fremlagt Verdi- og lånetakst fra Uno Lundberg AS dat 16.04.2010.

4.4 Demografi, områder, vekst/regresjon

Beskrivelse

Regionen har positiv folketallsutvikling og strukturelle tilpasninger i tilknytning til gjennomførte og forestående samferdselsutbygginger.

Iflg. SSBs folketallsfremskriving forventes en folketallsøkning på 13% frem til 2050. Det forventes økt konkurranse fra hotellprosjekt under planlegging i Volda.

4.5 Inntekter/kostnader

Inntekter

Arealtype	Kontrakter				Markedsleie	
	m ²	Kr./m ²	Pris/år	m ²	Kr./m ²	Markedsleie pr år
Amfi				123	300	36 900
Amfi				273	1 500	409 500
Hotell				316	500	158 000
Hotell				400	250	100 000
Hotell				378	1 000	378 000
Restaurant/selskapslokaler/pub				410	1 000	410 000
Restaurant/selskapslokaler/pub				390	300	117 000
Sum				2 290		1 609 400

Matrikkel: Gnr 19: Bnr 589, bnr 590, bnr 780
Kommune: 1577 VOLDA KOMMUNE
Adresse: Skjervavegen 11, 6102 Volda, 6100 VOLDA

Mulvik AS
Holmen 7, 6100 VOLDA
Telefon: 70 07 49 90



Inntektsoverskudd

Inntekter (overført)		1 609 400
Tap ved ledighet, 30%		482 820
Normale eierkostnader, årlig		
Festeavgift	250 000	
Forsikring	70 000	
Kommunale avgifter og eiendomsskatt (skjønnsmessig justert)	120 000	
Løpende FDV-avsetninger, inkl. snøbrøyting	200 000	640 000
Eiendommens inntektsoverskudd		486 580

Kommentar eierkostnader:

Eierkostnader som bygningsforsikring, vedlikehold og kommunale avgifter/eiendomsskatt er hensyntatt, herunder normalt tilsyn av tekniske anlegg inkl. elektro og brannalarmanlegg. Variable driftskostnader som strøm, renovasjon, vannforbruk etter måler, renhold er ikke tatt med. Kommunale avgifter er skjønnsmessig redusert for drift/revurdering ifht fremlagt gebyroversikt for 2025 som er kr 142.780,74 for vann/avløp/eiendomsskatt. Ledighetstallet er satt skjønnsmessig ut fra opplysninger om beleggsprosent selv om beleggsprosenten først og fremst gjelder værelser.

5 Verdisetting

5.1 Tomteverdi

Metode: Andel råtomt med tillegg for opparbeidelse og tekniske anlegg.

Verdi tomt

Tomteareal

Tomteareal, overført fra matrikkeldata: 2 890,0 m²

Sum areal: 2 890,0 m²

Verdi tomt

Ansatt verdi tomt: 8 670 000

Verdi tomt: 8 670 000

5.2 Teknisk verdi

Metode: Byggekostnader 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.

Turisthotell

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) 65 380 000

Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider) 49 035 000

Sum teknisk verdi – Turisthotell 16 345 000

Sum teknisk verdi bygninger 16 345 000

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.

Renterisiko fordelt på rente og inflasjon. Objektrisiko henspeiler den risiko som ligger i investering i fast eiendom generelt (1%-2%). Markedsrisiko henspeiler den risiko som ligger i leieavtaler og leiepriser på denne eiendommen (0%-2%). Eiendomsrisiko reflekterer forhold ved bygningene på eiendommen, med hensyn til tilstand, kurans, attraktivitet, eksponering, utseende m.m. (0%-4%).

Effektiv risikorente er satt til 10 års nullkupongrente ihht Norges Banks daglige kunngjøring.

Inflasjonstallet er satt ut fra målsettingen til Norges Bank om en inflasjon på p.t. 2,0% og at inflasjonstallet er relatert til fast eiendom.

Matrikkel: Gnr 19: Bnr 589, bnr 590, bnr 780
Kommune: 1577 VOLDA KOMMUNE
Adresse: Skjervavegen 11, 6102 Volda, 6100 VOLDA

Mulvik AS
Holmen 7, 6100 VOLDA
Telefon: 70 07 49 90



Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	4,07 %
- Inflasjon:	2,00 %
Realrente, avrundet:	2,07 %
Objektrisiko	2,00 %
Markedsrisiko	2,00 %
Eiendomsrisiko	4,00 %
Renteglidning	1,00 %
Realavkastningskrav:	11,07 %

Beregning av kapitalisert verdi

Eiendommens inntektsoverskudd (overført fra inntekter/kostnader)		486 580
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi, beregnet av inntektsoverskuddet (Kr. 486 580) når realrenten er 11,07%		4 395 483
Korreksjon: Innfestingsavgift ved eierskifte.	- 500 000	- 500 000
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi:		3 895 483
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi (avrundet):		3 900 000
Kommentar nettokapitalisering: Kapitaliseringsmetoden reflekterer ikke endringer i kapitalstrømmen og er med redusert treffsikkerhet ved flere leieforhold, variabel varighet og ledighet.		

5.4 Følsomhetsanalyse

Metode: Sensitivitetsanalysen er et uttrykk for sammenhengen mellom beregnet nåverdi og sårbarheten ifht. svingninger i nettoinntekter.

