

VERDITAKST NÆRINGSEIENDOM

RAPPORTANSVARLIG:

Lie Bygg & Takst AS

Takstingeniør Morten Lie

Bjørkelykkja 46, 2870 DOKKA

Tlf: 41291275

E-post: post@lietakst.no



Adresse
Matrikkelnr.
Kommune
Hjemmelshaver(e)

Wadahl Høgfjellshotell
Gnr 53 Bnr 5
Sør-Fron
Wadahl Høgfjellshotell AS og
Mysebu Arrangement AS

Dato for befaring
Markedsverdi:

25.08.2025
Kr 6'000'000,-

**Eiendomsbetegnelse, hjemmelshaver m.m.**

Adresse	Årstulvegen 7 m.fl	Knr.	Kommune	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
Postnr./sted	2646 Gålå	4838	Sør-Fron	53	5		
Område/bydel	Gålå						
Verdisettingsformål	Tvangssalg						
Type eiendom	Hotell						
Rekvirent	Aktiv GLT AS v/ Adv. Lene B. Pettersson						
Hjemmelshaver	Wadahl Høgfjellshotell AS og Mysebu Arrangement AS						
Forsikring	Ikke kjent						
Ligningsverdi	Ikke kjent						

Befaring

Dato	25.08.202	Oppholdsvær
Til stede	Adv. Lene B. Pettersson, Megler Marius S. Alm og Takstingeniør Morten Lie	

Dokumentkontroll

Takstgrunnlag/innhentet	Dato	Vedlagt	Kommentar
Årsregnskap 2021	14.02.2023	☐	Tilsendt pr mail av oppdragsgiver
Revisorberetning for 2021	14.02.2023	☐	
Beslutning om tvangssalg	002.06.2025	☐	
Revisorberetning for 2020	03.09.2021		
Årsregnskap 2020	31.08.2021		
Næringstakst av 2020	07.01.2021		Bef.dato 21.12.2020
Næringstakst av 2023	11.09.2023		Bef.dato 06.09.2023
Næringstakst av 2024	12.02.2024		Revidert pga nye opplysninger
Verdivurdering fra Norsk Hotellrådgivning	11.08.2022		Lagt til grunn delvis ombygd til leiligheter.
Årsregnskap 2022	23.05.2023		Ikke signert eller godkjent av Revisor.
Resultatregnskap for 2023-2022	31.01.2024		Ikke signert eller godkjent av Revisor
Eiendomsrapport fra Nordkart for arealer av bygninger.	09.08.2023		Mottatt 08.02.2024



Premisser – Generelle opplysninger

Eiendommen er taksert flere ganger og tidligere rapporter er lagt til grunn for denne takst da ingen representant fra eiere var til stede ved befaring den 25.08.2025 eller har gitt opplysninger.

Ved befaring den 06.09.2023 var 2 ansatte til stede som ga opplysninger og viste fram noen rom.

Takst revidert den 06.02.2024 da eier ved Ove Grønbech den 31.01.2024 har oversendt resultatregnskaper for 2023. Det er også oversendt regnskaper for 2022 og en Verdivurdering av 2022 utført av Norsk Hotellrådgivning ved Olaf Vangenstein.

Det bemerkes at regnskapstall som er oversendt ikke godkjent av revisor, regnskapsfører eller signert av Styreleder som er opplyst til å være John Runar Menøy på tilsendt dokumentasjon. Regnskaper i oversendt dokumentasjon er derfor ikke kvalitetsikret og dem må derfor behandles ut fra det.

Det er i februar utført en Kontantsrømsanalyse for eiendommen hvor regnskapstall for 2019 er lagt til grunn siden det var siste året før Covid 19 som medførte store endringer i inntekter for eiendommen.

Verdivurderingen er kun basert på visuell befaring uten inngrep i byggverket, evt. supplert med enkle målinger.

Vurdering er utført etter regler utarbeidet av Norsk Takst AS, NS 3451 og NS 3940.

Opplysninger som er benyttet er gitt av oppdragsgivere ved tidligere befaring da de som var til stede ved befaring den 06.09.2023 ikke var godt kjent med eiendommen.

Ved befaring den 21.12.2020 var John Runar Menøy og Trygve Grov til stede, viste rundt og ga opplysninger som er lagt til grunn for denne takstrapport.

De andre Bygningene er ved befaringer alle ganger besiktiget utvendig da det er tilkomst innvendig eller tilgjengelige nøkler. Hovedbygning er besiktiget på alle plan og i de fleste tilgjengelige rom.

Undertegnede takstmann har ikke kompetanse på tekniske anlegg som el-anlegg, rør, sanitæranlegg, pipe og ildsteder samt eventuelle andre tekniske anlegg. Her henvises til eventuell gjennomgang - vurdering av fagkyndig. Opplyst ved befaring at heis ikke virker og må evt erstattes med ny da det er for store kostnader med å utbedre den.

Utvendige fasader ble vurdert fra bakkeplan og det som var synlig samt at det ble benyttet drone.

Arealer av bygninger er iht tilsendt dokumentasjon fra Nordkart, Eiendomsrapport av 09.08.2023. Arealer er ikke kontrollert av undertegnede. Det er påregnelig med arealavvik.

Det presiseres at parkeringskjeller med Gnr 53, Bnr 35, Snr 1 og tomt for leiligheter med Gnr 53, Bnr 36, Snr 5+6+7+8 ikke er vurdert eller medtatt i denne takstrapport.

Det forutsettes for vurderingen at bygninger er godkjent slik de fremstår ved befaring.

Kommunalt byggesaksarkiv er ikke kontrollert.

Oppdraget er utført av en uavhengig og sertifisert Norsk Takst Takstingeniør, som følger det regelverk og de etiske regler Norsk Takst har fastsatt for medlemmene i samarbeid mellom Alvdaal Takst AS og Lie Bygg & Takst AS.



Sammendrag

Wadahl Høgfjellshotell på Gålå ble bygd i 1938, senere påbygd/ombygd i periodene 1974/1975, 1976 til 1980. Etter dette er det løpende utført oppgraderinger av rom, felles arealer, møterom, konferanserom, spisesaler resepsjonsområder med kontorer, svømmebasseng med garderober og treningsrom m.m. og diverse arealer til drift. Hotellbygningen har pr i dag iht opplyst 100 overnattingsrom hvor alle har egne bad og generelt god standard. Mange av hotellets overnattingsrom ble iht opplyst delvis pusset opp i perioden 1991-1999, men fortsatt noen rom som framstår fra 1970-1980 tallet. Det er påbegynt ombygging av noen rom til leiligheter og her er en leilighet snart ferdig. Eiendommen består av hotellbygning delvis over 6 plan, Delvis frittstående hybelhus for de ansatte over 2 plan hvor det også er skistall og en sidebygning med bar i kjeller og leilighet over. Denne bygning henger sammen med parkeringskjeller for Gnr 53, Bnr 35, Snr 1 hvor det er parkeringskjeller for maskiner og utstyr i en bygning som er seksjonert ut alle leiligheter. Denne P-kjelleren er ikke medtatt i denne takst. Frittstående mindre bygninger / hytter som benyttes til bolig for de ansatte og en gammel stall / lager bygning som delvis er revet.

Ved befaring den 25.08.2025 luktet det diesel i del av bygningen slik at trolig er det lekkasje fra tank som har utvendig påfylling. Ingen kjente opplysninger om denne tank eller fyranlegg. Det har etter forrige befaring i 2023 skjedd store forandringer med hensyn til forfall da det mange steder er observert lekkasjer som skyldes taklekkasjer og lekkasjer fra rør noe som indikerer at del av bygningen har vært utsatt for frost. Himlinger faller ned, gulv går i oppløsning m.m. Observert sopp i bygget som vil kreve større tiltak. Det er observert stort antall punkterte / skadede vinduer og dører og overflater som går i oppløsning med blant annet fliser som faller av vegger.

Ved tidligere befaring ble det opplyst at hotellet i et normal år har ca 40'000 gjestedøgn. Eiendommen har et meget godt potensiale for utvikling, men det krever stor investering. Det har senere tid ikke vært drift på hotellet og ved befaring av P-kjeller og tomt den 26.02.2024 var det ingen til stede og hotellet var avstengt noe det antas å ha vært siden den gang.

Områdebeskrivelse – Beliggenhet - Miljø

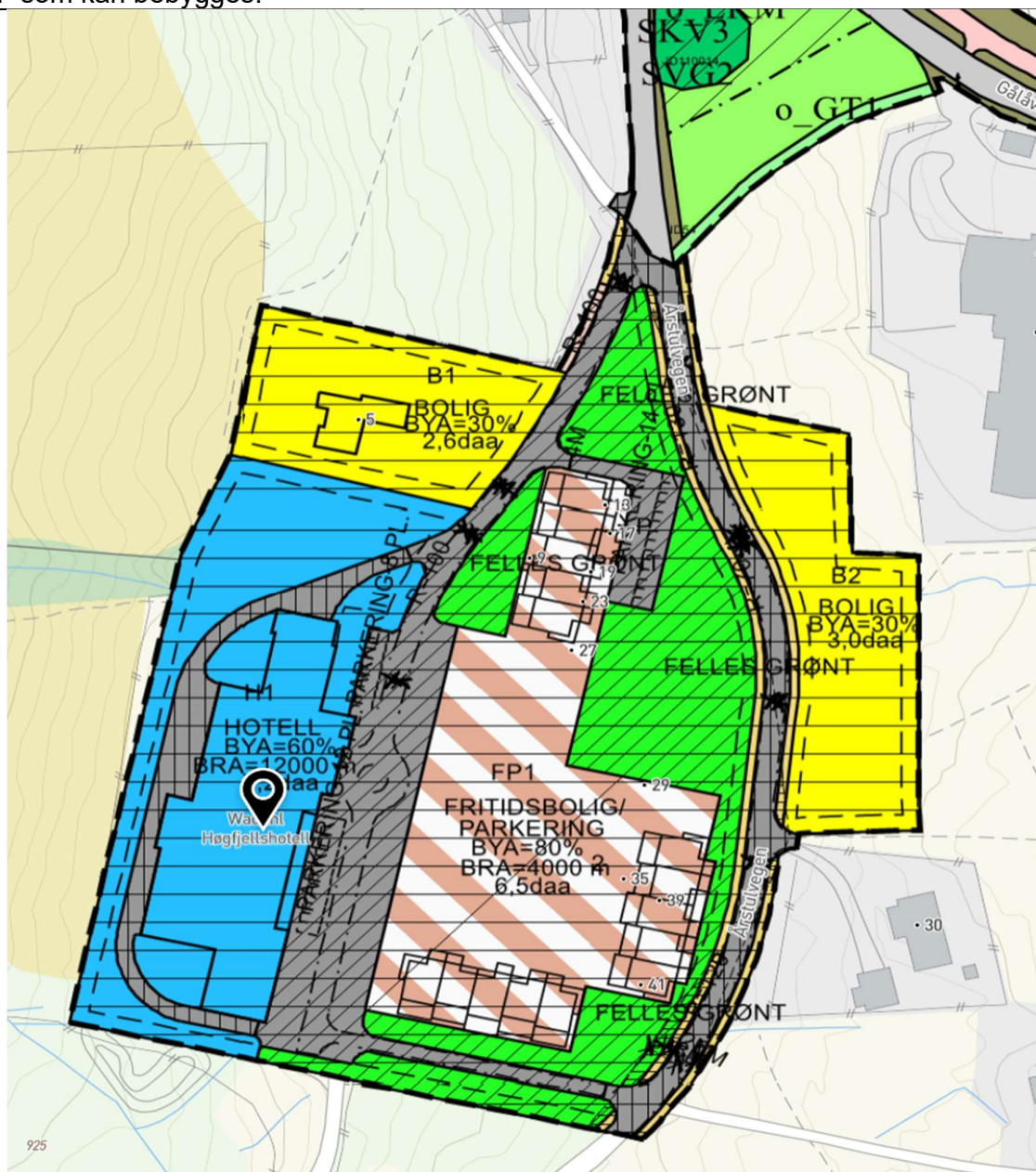
Wadahl Høgfjellshotell ligger på Gålå med nærhet til alpinanlegg og et meget godt skiløypenett. Hotelltunet ligger på ca 950 moh hvor tunet er vestvendt noe som gir hotellet en fantastisk utsikt over fjellområdene og Gålåvatnet. Eiendommen ligger ca 8,5 mil nord for Lillehammer og ca 23 mil nord for Gardemoen Flyplass. Gålå området er et populært område for ferieturer.



Reguleringsmessige forhold

Reguleringsmessige forhold er vurdert iht planer funnet på nett pr 25.08.2025. Lagt til grunn at eiendommen er godkjent for den drift det er i dag i forhold til turistrettet næring / hotell. Eiendommen ligger innenfor reguleringsplan: Wadahl Høgfjells hotell av 2007 Reguleringskart på nett viser at det er regulert til hotell med BYA 60%.

6,5 daa av eiendommen er regulert til Fritidsboliger og parkering med BYA 80% med BRA 4000m² inkludert fradelt areal for Gnr 53, Bnr 36 som samlet er på ca 1200m² og Gnr 53, Bnr 35 med et areal på 1000m². Dette medfører at hotellet disponerer grunn på ca 4300 m² som kan bebygges.





Eiendommens tomt

Tomteareal (m²) 19'154 m ²	Type tomt Eiet		
Kommentarer tomteareal Arealer av tomt er hentet fra situasjonskart på nett og Eiendomsverdi og arealer er beregnet areal. Målebrev av tomt er ikke fremlagt, så noe mindre avvik kan forekomme. Areal av tomt er for Gnr 53, Bnr 5.			
Vann Opplyst Kommunalt vann		Avløp Opplyst kommunalt avløp.	

Årstulvegen 7
2646 Gålå
3438-53-5

Side 6 av 20
25.08.2025

Lie Bygg & Takst AS
Morten Lie

**Tomtens beskaffenhet**

Eiendommen ligger på ca 930 – 950 moh i vest vendt skrånende terreng.

Tomten er terrengtilpasset slik at den har god utnyttelse og bruk for anlegget, men potensiale for bedre utnyttelse.

Del av tomt er bebygd med gamle bygninger som er til dels slitte og her hvor disse ligger er det iht reguleringskart godkjent å bygge leilighetsbygg med ferieleiligheter.

Opplyst ved tidligere befaring at eiendommen i sin helhet er tilknyttet kommunalt vann og avløpsnett. Privat avkjørsel fra Årstulvegen. Tomt er opparbeidet med parkering, kjørearealer hvor det er asfalt og grusdekke. Grøntanlegg og en tennisbane som antas å være felles med leiligheter. Overflater er lite vedlikeholdt senere år og ved befaring var det beitedyr inne på området.

Eiendommens bygninger			Norkart	
Type bygg	Byggeår	Rehab. – ombygd år	BTA (m ²)	BRA (m ²)
1. Hotell	1938	1957-1974-179-1989	8175m ²	8066m ²
2. Personalbolig m. skistall og lager	1903	Ukjent	910m ²	854m ²
3. Bolig for de ansatte	1900	Ukjent	82m ²	72m ²
4. Hytte 1	1900	Ukjent	42m ²	34m ²
5. Hytte 2	1960	Ukjent	38m ²	30m ²
6. Stall-lager	1950	Ukjent	190m ²	174m ²



Hotellbygning:



Bygningsmessig beskrivelse: Bygg 1 – Hovedbygning.

Grunnforhold

Antatt faste løsmasser / fjell i grunn.

Fundamentering - Grunnmur

Antatt fundamentert med betong, men lukket konstruksjon slik at det ikke er mulig å vurdere. Grunnmur av betong så langt det lot seg vurder. Noe synlig fuktvanding/saltutslag. Kjeller i bakre del mot gårdsplass luktet det stedvis kraftig diesel noe som tyder på lekkasje fra tank eller rør. Det må derfor påregnes utskifting av masser og destruering av tank.

Bærende konstruksjoner

Hotellbygningen er oppført i betong og stål, men 2 etg over resepsjonsområde som er fra 1938 er iht opplyst oppført i treverk. Flere byggetrinn over flere plan hvor det delvis er verandaer over innredet del og her er det lekkasjer.

Etasjeskillere

Etasjeskillere av betong og delvis treverk ut fra det som var mulig å vurdere.

Yttervegger

Yttervegger har overflater med pusset og malt mur, noe trepanel og stedvis fasadeplater. Konstruksjon mellom bæresøyler er opplyst til å være utført delvis med siporex / lettklinker som isolerende konstruksjoner. Generelt slitte overflater. Opplyst at yttervegger av tre stedvis er etterisolert noe.



Innervegger

Innvendige vegger av mur, betong og tre. Brannskiller etter de krav som var den tid bygget ble oppført. Det er ikke vurdert brannskiller for den del som er under ombygging, men her må det evt dokumenteres i forhold til brannsceller.

Tekniske installasjoner som ventilasjon, heiser m.m.

Teknisk anlegg i forbindelse med drift har vedlikeholdsbehov.

Bygningen har elektrisk oppvarming med radiatorer i de enkelte rom. Opplyst at eldre fyranlegg ikke lenger er i drift. Det anbefales å vurdere alternativ oppvarming da med jordvarmeanlegg evt om man tar ut varme fra Gålåvannet om dette tillates. Radiatorer er gamle og lite effektive og bør absolutt byttes til nye som har høyere effektivitet. Bassengarealet med tilhørende konstruksjoner er nedstengt grunnest sterkt forfall og må oppgraderes.

Kjøkken med tilhørende vaskerom og utstyr er oppgradert mye senere år iht opplyst. Bygningen har naturlig og mekanisk avtrekksventilasjon som er eldre. Det er flere ventilasjonsanlegg i bygget og der det var mulig å lese datering så framkom det at anlegg var fra 1970 tallet, men det er observert noe eldre anlegg og noe nyere anlegg. Det er usikkert om hele bygget er dekket av ventilasjonsanlegg da ikke alle rom har synlig ventilering. Opplyst at del av ventilasjonsanlegg ble oppgradert på 1990 tallet. Varmegjenvinningsanlegg vil for denne bygning være økonomisk. Heis i bygningen er ikke i funksjon og den må evt erstattes med ny. Opplyst at utbedring har en kostnadsramme på 1'2 til 1'5 mill i 2023.

Da strøm var avstengt så er ikke noe teknisk funksjonstestet eller vurdert utover synlige overflater. Ingen synlig service av nyere dato for ventilasjonsanlegg ut fra merking på anleggene.

Vann – avløp

Kommunalt vann og avløp.

Det var ved befaring synlige lekkasjer fra rør noe som har medført bygningsskader. Det ser ut til at bygget har vært utsatt for kulde noe som da medfører at det må påregnes utskifting og oppgradering av anlegget.

Vanntilførsel anbefales stengt og anlegget tappet ned snarest for å unngå ytterligere skader.

Strøm

Elektrisk anlegg av variert alder, men ut fra opplyst så fungerer dette etter den drift det har vært senere år. Anlegget er løpende nødvendig vedlikeholdt. Det anbefales full gjennomgang av anlegget av fagkyndige. Det er mange sikringsskap og fordelingsskap i bygget og det er skrusikringer og automater i skap noe som tyder på variert alder av anlegget. Da det er mange sikringsskap og variert alder på forskjellige plan så anbefales full gjennomgang av hele anlegget. Ved befaring den 25.08.2025 var strøm avstengt og det er opplyst at denne ble stengt våren 2025. Opplyst at naboeiendom med Gnr 43, Bnr 13 som er bolig tilhørende tidligere eiere har strøm fra hotellet slik at også denne boligeiendom i dag ikke har strøm. Hvordan forbruk til denne eiendom avregnes er ikke kjent.

Innvendig standard

Innvendig er det overflater av variert alder og tilstand. Lekkasjer senere tid har medført at det er mye skader i overflater og det er observert sopp inne i bygningen. Fellesarealer i resepsjonsområdet framstår i god stand. De rom som ble vurdert er av noe variert kvalitet hvor det i noen rom er større slitasje enn andre, men generelt så er overflater fra perioden 1970 tallet til 1990 tallet. Det er påbegynt noe ombygging til leiligheter, men kun 1 leilighet nærmer seg fullført. Det er lokalt påvist større slitasje og lekkasjer fra tak. Fuktvandring i grunnmur slik at det i noen rom er saltutslag. Bassengområdet er avstengt da det må renoveres. Hotellrommene opplyst til å være fra 1970-1980 tallene, men noe oppgradert i overflater på 1990 tallet. Bassengområdet var ved befaring stengt og avlåst for gjester er meget slitt og må i sin helhet oppgraderes/renoveres. Generelt vedlikeholdsetterselep i de arealer som ikke er hyppig i bruk. Det er påbegynt ombygging i del av hotellet til leiligheter, men her er det kun 1 leilighet som nærmer seg ferdig, mens de andre har variert gjestående arbeider.



Takkonstruksjon / yttertak

Takkonstruksjoner av tre og betong. Der det er flate tak hvor flater er benyttet som verandaer og utearealer er det påvist lekkasjer slik at vann kommer inn i bygningen og dette har medført skader. Taktekking er fra antatt fra 1990 tallet eller eldre for alle takflater og generelt slitt / skadet. Da det er mange varierte takflater slik som her så er det generelt stor risiko for lekkasjer noe som også er observert. Ved befaring den 25.08.2025 ble det brukt av drone og besiktiget tak via vinduer for vurdering av takflater. Generelt stor slitasje hvor det ser ut til at papptekking er svært gammel og da mye vekst på og observerte sprekker i overflater. Lekkasjer i tekking til underliggende rom og skader i undertak etter lekkasjer. Loft over høyeste del er det mulig å se rett ut og her har undertaket begynt å falle ned grunnet høy fuktbelastning. Opplysninger og vurderinger av tekking og alder på de forskjellige bygningsdeler tilsier at det er påregnelig med utskifting at tekking utført med papp og folie. Overganger mellom byggetrinn er utsatt og her er det påvist skader/feil/slitasje. Platetak holder normalt lengre tid og kan normalt males i overflater og evt vedlikeholde innfesting. Lekkasjer har medført at det er myue skader inne i bygget på gulv, egger og himlinger. Det drypte vann flere steder ved befaring.

Dører – Vinduer

Vinduer av variert alder og det er observert svært mange punkterte glass og slitasje i overflater hvor maling flasser av og noe fuktskader. Der isolerglass var datert så framkom det at de fleste er fra 1960 – 1970 tallet, men det er også noen glassfelt fra 1990 tallet og 2000 er det skiftet noen vinduer ut fra datering i produkter. Dører av variert alder og utførelse. Generelt noe variert tilstand slik at det er påregnelig med utskifting av mange av eiendommens dører og vinduer.

Er det tegn til setningsskade	Kan sopp og råtedannelser sees	Er det tegn til lekkasje / fuktskader	Anbefales en ytterligere teknisk gjennomgang / tilstandsrapport
☐ Ja ☒ Nei	☒ Ja ☐ Nei	☒ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☒ Nei

Beskrivelse hvis det er krysset av for «Ja» i feltene ovenfor

Det er synlige lekkasjer fra taktekking og verandaer hvor vann kommer inn i bygget og følgeskader er observert. Det er saltutslag / fukt i grunnmur som medfører vedlikeholdsbehov. Lukt av diuesel i bygget indikerer at tank er lekk og her må det påregnes massutskifting og destruere tank. Det er påvist kraftig vest av sopp inne i bygget og det har kommet etter forrige befaring i 2023. Type sopp må det evt tas prøver av for eksakt artsbestemmes. Lekkasjer fra rør som trolig er utsatt for frost har medført omfattende skader i bygningen.



Bygningsmessig beskrivelse: Bygg 2 – Personalbolig med skistall

Bygning som henger sammen med leilighetskomplekset/parkeringskjeller.

Bygget er oppført over 2 plan hvor plan 2 er inndelt med hybler for de ansatte og da totalt 11 hybler iht opplyst. Sokkelplan/grunnplan er inndelt med et areal til pub, skistall og noe lager. Pub er bygd opp i senere tid og framstår i grei stand, ellers har bygningen en del slitasje og vedlikeholdsetterslep. Den del av bygget som har hybler på grunnplan og hele plan 2 er ikke besiktiget da det ikke har vært tilkomst og det ved befarig ikke var nøkler tilgjengelig.



Bygningsmessig beskrivelse: Bygg 3 – Bolig for ansatte

Boligen er iht opplyst opprinnelig fra ca 1900 og oppført i treverk. Bygget ble ikke besiktiget utover utvendig da det ikke var tilkomst inne eller tilgjengelige nøkler. Det som synes er at bygningen har stor slitasje og ansees som renoveringsobjekt. Denne bygning ligger innenfor det som er regulert til fritidsboliger og har derfor et godt potensiale for utvikling til annet bruk av grunn/bygning.



Bygningmessig beskrivelse: Bygg 4 – Hytte 1 for ansatte

Hytte 1 benyttes av ansatte som bolig når dem jobber på hotellet iht opplyst.

Byggeår er ukjent, men antatt en gammel tømmer bygning fra tidlig 1900 tallet hvor den antas å være panelert utvendig på 1960 tallet.

Bygget ble ikke besøkt utover utvendig da det ikke var tilgjengelige nøkler for innvendig besiktigelse. Det som synes er at bygningen har stor slitasje og ansees som renoveringsobjekt.

Denne bygning ligger innenfor det som er regulert til fritidsboliger og har derfor et godt potensiale for utvikling til annet bruk av grunn/bygning.



Bygningsmessig beskrivelse: Bygg 5 – Hytte 2 for ansatte

Hytte 2 benyttes av ansatte som bolig når dem jobber på hotellet iht opplyst.

Byggeår er ukjent, men antatt fra 1960 tallet.

Bygget ble ikke besiktiget utover utvendig da det ikke er tilgjengelige nøkler for innevdig besiktigelse. Bygningen har forholdsvis stor slitasje og må sammen med de andre bygningene ansees som renoveringsobjekt.

Denne bygning ligger innenfor det som er regulert til fritidsboliger og har derfor et godt potensiale for utvikling til annet bruk av grunn/bygning. Reguleringskart på nett viser at grunn for denne bygning skal det føres opp leilighetsbygg, så det antas at det er planlagt rivning.



Bygningsmessig beskrivelse: Bygg 6 – Stall - Lager

Stall - lager er en gammel bygning som iht opplyst benyttes til lager.

Del av bygget er revet iht opplyst. Byggeår er ukjent, men et gammelt bygg. Bygningen antas å ha flere byggetrinn hvor den eldste delen er fra tidlig 1950 tallet.

Bygget ble ikke besiktiget utover utvendig og det har stort vedlikeholdsbehov og er å anse som kondemnabelt.

Denne bygning ligger innenfor det som er regulert til fritidsboliger og har derfor et godt potensiale for utvikling til annet bruk av grunn/bygning. Reguleringskart på nett viser at grunn for denne bygning skal det ligge leilighetsbygg, så det antas at det er planlagt rivning i sin helhet.

Generelle kommentarer

Bygningenes standard pr. dato



Det generelle inntrykket av bygningsmassen er at det er stort vedlikeholdsetterslep slik at det er å anse som renoveringsprosjekt i sin helhet. Lekkasje har medført omfattende skader. Bassenganlegget som må renoveres i sin helhet, Skifte vinduer, ny taktekking, utvendige overflater og varmeanlegg. Ny heis må monteres da den gamle ikke lenger er i funksjon. Opplyst at deler av bygget har et eldre ventilasjonsanlegg ble oppgradert noe på 1990 tallet. Den delen av bygget som er fra 1938 ble etterisolert og oppgradert noe rundt 2017 iht opplyst. Det må påregnes store kostnader med renovering / oppgradering da bygningen siste 2 årene ikke har vært vedlikeholdt og det er lekkasjer som har medført omfattende skader.

Vedlikehold, vedlikeholdskontrakter ol.

Det er senere år ikke utført vedlikehold.

Eiendommens potensial

Eiendommen må oppgraderes mye om det fortsatt skal være hotell drift. Alternativt så er del av bygningskroppen godt egnet for ombygging til leiligheter. Gammel bolig, 2 hytter og stall er å anse som kondemnabile og her kan det bygges nye hytter / leiligheter iht gjeldene reguleringsbestemmelser.

Bygningenes arealdisponering**Målverdighet**

En del er målverdig først når den har gulv. Dog er trappeåpninger, heissjakter, vertikale sjakter og konstruksjoner målverdig selv om de ikke har gulv. Større åpninger enn disse regnes ikke med, men hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i arealene.

Bruksenhet

Bruttoareal (BTA) av en bruksenhet begrenses av bruksenhetens omsluttende vegger. Der omsluttende vegger vender mot andre bruksenheter, eller mot fellesarealer, måles til midt i vegg. Der omsluttende vegger er en del av yttervegg, måles til ytterveggenes utside.

Bruksareal (BRA) av en bruksenhet måles til innsiden av bruksenhetens omsluttende vegger.

Bygg	Et. plan	BTA (m ²)	BRA (m ²)	Planløsning
Hotell	Alle	8175m ²	8066 m ²	
Personalbolig m.skistall	U+H	910m ²	854m ²	
Bolig for ansatte	1	82m ²	72m ²	
Hytte 1	1	42m ²	34m ²	
Hytte 2	1	38m ²	30m ²	
Stall	1	190m ²	174m ²	
Totalt:		9437 m²	9230 m²	

Kommentarer til planløsningen

Hotellbygningen har en planløsning som er funksjonell ut fra den drift det var tidligere. Arealer av bygninger er iht tilsendt utskrift fra Norkart og ikke kontrollmålt. Avvik er påregnelig. Ved tidligere befaring ble det opplyst at Hotellbygning inkludert parkeringskjeller var samlet på 7200m² Målinger på kart vise at dette areal er ca 6900m². Opplyst fra Norkart er BRA 8066m² inkl tilbygg. Undertegnede har ikke målt bygninger utover sjekket på nett. Opplyste arealer er iht Norkart, Eiendomsrapport av 09.08.2023 Arealer for BTA er gått ut fra opplyst BRA og lagt til for en teoretisk veggykkelse slik at også her er avvik påregnelig.

Areal og leier



Kommentarer til leiekontrakt(er)

Det er ingen drift på eiendommen og har trolig heller ikke vært det på noen år.

Spesielle forhold

Generelle kommentarer

Ved befring den 25.08.2025 vvar ingen representant til sted slik at alle opplysninger i takst er hentet fra eldre takstrapporter med befaring tidligere.

Parkeringskjeller og tomt for leilighetsbygg som tilhører hotellet er ikke medtatt i denne rapport.

Det foreligger ingen kjente opplysninger om evt strøm til naboeiendom som får strøm fra hotellet.

Kommentarer til Grunnboksbladet

Grunnbok er ikke innhentet.

Opplysninger om hjemmelshaver er digitalt innhentet.

**TEKNISK VERDIBEREGNING, BYGNINGER OG TOMT**

Beregnete byggekostnader Bygg 1	221 000 000
- Verdireduksjon	196 000 000
Beregnete byggekostnader etter fradrag	25 000 000
Beregnete byggekostnader Bygg 2	6 000 000
- Verdireduksjon	4 800 000
Beregnete byggekostnader etter fradrag	1 200 000
Beregnete byggekostnader Bygg 3	1 500 000
- Verdireduksjon	1 280 000
Beregnete byggekostnader etter fradrag	220 000
Beregnete byggekostnader Bygg 4	790 000
- Verdireduksjon	740 000
Beregnete byggekostnader etter fradrag	50 000
Beregnete byggekostnader Bygg 5	690 000
- Verdireduksjon	650 000
Beregnete byggekostnader etter fradrag	40 000
Beregnete byggekostnader Bygg 6	1 480 000
- Verdireduksjon	1 420 000
Beregnete byggekostnader etter fradrag	60 000
Beregnete byggekostnader Bygg	0
- Verdireduksjon	0
Beregnete byggekostnader etter fradrag	0
Tomteverdi, justert for verdifaktor	7 250 000
Sum beregnet teknisk verdi, bygninger og tomt	<u>33 820 000</u>

**Kommentarer til teknisk verdiberegning**

Det er for verdiberegningen benyttet normale byggekostnader for denne type bygg med slik konstruksjon etter dagens krav. Fradrag for elde, slitasje og ukurans i forhold til dagens krav er hensyntatt. Avvik fra tidligere takst skyldes at forfallet av eiendommen. Vurdert tomteverdi er inkludert opparbeidelse med dagens std og hensyntatt massetskifting og destruering av tank.

Forsikringsselskap

Ikke opplyst

Polisenummer**Årlig kostnad****Andre verdifaktorer / potensiale**

Eiendommen har et meget godt grunnlag for ombygging og bruksendring til leiligheter og frittstående bygninger. Dagen bebyggelse har stort vedlikeholdsetterslep og det er i dagens marked for hotellnæring på fjellet noe begrenset hva man kan koste på slike eiendommer. Det bør vurderes å rive del av bygningen.

Kommentarer Kontanstrømsanalyse

Kontanstrømsanalyse er ikke utarbeidet da det ikke er eller har vært drift på eiendommen de senere år og det er derfor ingen gode regnskapstal som evt kan benyttes etter 2019 a det visr stor nedgang i omsetning og manglende regnskaper for 2023 og 2024

Kommentarer inntekt

Inntekter er ikke kjent for de senere år da det ikke er drift på eiendommen.
Regnskap for 2020 og 2021 er fremlagt og viser underskudd og stor nedgang i omsetning.
Regnskapstall for 2022 er ettersendt den 03.01.2024 av Ove Grønbech på veiene av eiere, men ikke signert eller godkjent av revisor eller signert av styreleder John Runar Menøy.
Resultatregnskap for Wadahl Høgfjellshotell AS for 2023 er oversendt den 31.01.2024 av Ove Grønbech.

Kommentarer kostnader

Eiendommen må i sin helhet påregnes å ha store kostnader i form av renovering, vedlikehold og påkrevd oppgradering. Kommunale kostnader iht gjeldene satser. Driftskostnader må påregnes å være høye da det er gammel bygningsmasse.

Kommentarer ledighet

Det er ingen drift av eiendommen og har heller ikke vært det en tid. Etter 2020 har det vært begrenset drift hvor det trolig ikke har vært noe drift i 2024 og 2025.

Dokumentkontroll

Dokumenter lagt til grunn for denne takst er tilsendt av tidligere oppdragsgivere og eiere ved Ove Grønbech.



Markedsanalyse – Kommentar til verdikonklusjon

Vurderingen av markedsverdi er ut fra tomtens størrelse, beliggenhet, dagens bebyggelse og det potensiale eiendommen har vurdert opp mot dagens inntekter. Eiendommen har et meget godt potensiale for ombygging og bruksendring, men det krever store investeringer.

Verdikonklusjon

Bygningsmasse med stort vedlikeholdsetterslep, skader m.m. Godt potensiale for endret bruk av deler av bygningsmassen. Markedsverdi er vurdert ut fra dagens situasjon og den generelle tilstanden til bygningsmasse hvor det er hensyntatt potensiale. Det er henyntatt at Parkeringskjeller og tomt for leilighetsbygg ikke er medtatt i denne vurdering.

Oppdragsgiver må kontrollere dette dokument for eventuelle feil og mangler før det benyttes.

Ut fra visuell befaring og innhentede opplysninger settes:

Markedsverdi: kr 6'000'000,-

Underskrifter

Sted og dato

Takstingeniør

Dokka / 01.09.2025

Morten Lie