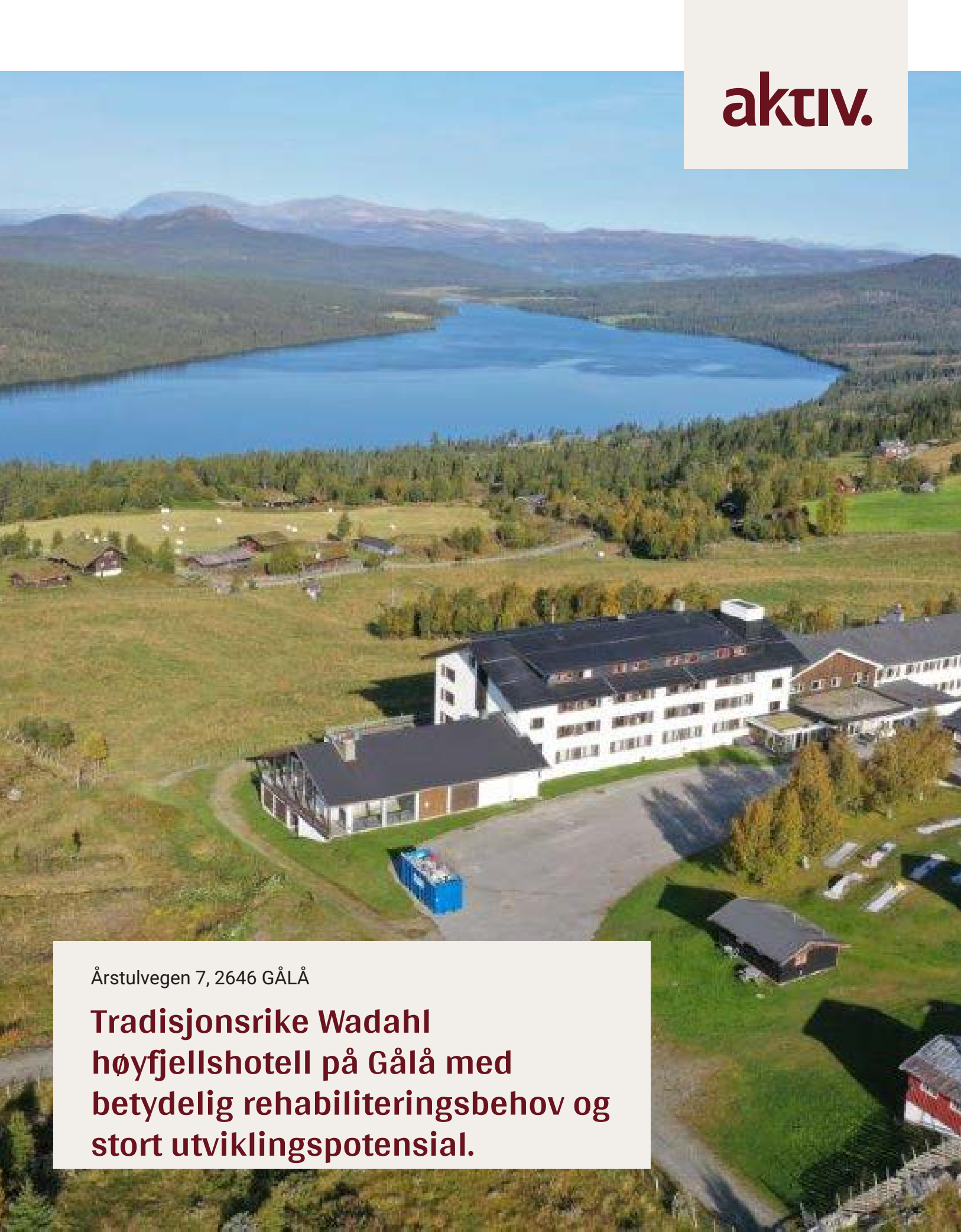


An aerial photograph showing a large, multi-story white hotel building with a dark roof, situated in a green valley. The hotel has several wings and a central courtyard area. In the background, a large, calm lake stretches across the landscape, surrounded by dense forests. Beyond the lake, a range of mountains is visible under a clear blue sky. The foreground shows a mix of green grass, some smaller buildings, and a parking area with a few cars.

aktiv.

Årstulvegen 7, 2646 GÅLÅ

**Tradisjonsrike Wadahl
høyfjellshotell på Gålå med
betydelig rehabiliteringsbehov og
stort utviklingspotensial.**



Eiendomsmegler/Advokat MNA

Lene Bergum Pettersson

Mobil 986 30 564

E-post lene.b.pettersson@aktiv.no

Aktiv Gjøvik Land Toten

Strandgata 30, 2801 Gjøvik

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 000 000,-
Omkostn.: Kr 151 350,-
Total ink omk.: Kr 6 151 350,-
Selger: Gudbrandsdal Tingrett

Salgsobjekt: Bygård/flermannsbolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1938

Tomtstr.: 19154 m²
Gnr./bnr. Gnr. 53, bnr. 5
Oppdragsnr.: 1209250121

Tradisjonsrike Wadahl høyfjellshotell på Gålå.

Wadahl Høyfjellshotell er et tidligere driftet høyfjellshotell med flott beliggenhet på Gålå.

Bygget ble oppført i ca. 1938 og senere påbygd og modernisert i flere etapper.

Eiendommen består av en større bygningsmasse med blant annet hotellrom, resepsjon, spisesaler, møterom, basseng og treningsfasiliteter.

Bygningene fremstår i dag med omfattende vedlikeholds- og rehabiliteringsbehov etter flere år uten drift.

Det er registrert skader som følge av lekkasjer, frost, fukt og sopp, og hotellet vurderes ikke som driftsklart i nåværende stand.

Eiendommen byr likevel på et betydelig potensial for aktører som ønsker å utvikle et nytt konsept i et etablert og naturskjønt fjellområde.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	46
Nabolagsprofil	74

Om eiendommen

Om boligen

Areal

Hotell

Personalbolig med skistall

Bolig for ansatte

Hytte 1

Hytte 2

Stall

Arealbeskrivelse

Hotell

Bruksareal

1. etasje: 8066 kvm

Personalbolig med skistall

Bruksareal

1. etasje: 854 kvm

Bolig for ansatte

Bruksareal

1. etasje: 72 kvm

Hytte 1

Bruksareal

1. etasje: 34 kvm

Hytte 2

Bruksareal

1. etasje: 30 kvm

Stall

Bruksareal

1. etasje: 174 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Oppgitte arealer er iht vedlagte tilstandsrapport.

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 befarings 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.

Takstmann 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 veggtykkelse slik at også her er avvik påregnelig.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

19154 m²

Tomtebeskrivelse

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

Tomten er terreng-tilpasset 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 befarings 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 befarings var det beitedyr inne på området.

Tomtestørrelse på ca. 19154 m² er oppgitt iht opplysninger gitt av kommunen.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikkelutskrift (basert på oppmåling i digitalt kart). Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt

kan derfor ikke påberopes.

Etablert dato: 26.01.1921.

Oppdatert dato: 08.10.2024.

Bruksnavn: Golåsæter.

Beliggenhet

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.

Gålå-området er et populært område for ferieturer.

Området er kjent for sin flotte natur og opplevelser både sommer og vinter, som feks fjellturer, sykkelturner, frisbeegolf, klatrepark, kajakk og kano.

Det er oppkjørte skiløyper i nærområdet, samt kort veg til alpinanlegget. Skiløyper rett i nærheten av hotellet.

Kort veg til Gålåvatnet.

Nydelig område med fine bade- og fiskemuligheter.

På Gålå skjer det mye spennende sommerstid.

Rondaståk, en fjellfestival med musikk, mat og fjellaktiviteter, arrangeres i juni.

I tillegg arrangeres den årlige Peer Gynt-festivalen i august, med flott oppsetning av Peer Gynt på Gålåvatnet,

Dagligvare og sportsbutikk sentralt på Gålå.

Det er ca. 25 min å kjøre med bil til Ringebu.

Landsbyen Ringebu byr på butikker og serveringssteder med personlig service og ekspertise. Her opplever du en intim og koselig atmosfære.

Ca. 20 min med bil til Vinstra.

I Vinstra finner man blant annet kjøpesenter med gode shoppingmuligheter, her er det mange hyggelige og unike butikker under ett tak.

Countryfestivalen på Vinstra er en årlig arrangert musikkfestival. Festivalen er kjent for sin autentiske countryatmosfære og trekker tusenvis av besøkende og skaper masse liv.

Eiendommen ligger ca 8,5 mil nord for Lillehammer og ca 23 mil nord for Gardemoen Flyplass.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

Adkomst

Se kart.

Det vil bli skiltet med Aktiv visningsskilter ved felles visninger.

Bebyggelsen

Det er i hovedsak fritidsbebyggelse i området rundt.

Bygningssakkyndig

Morten Lie

Type takst

Verdi-/lånetakst

Byggemåte

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, fellesarealer, 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/lagerbygning 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 fyllanlegg.

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.

HOTELLET - byggeår 1938:

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 fuktvandring/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 brannskiller.

Innvendig standard:

Innvendig er det overflater av variert alder og tilstand. Lekkasje 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 var ved befaring avstengt og avlåst da det er meget slitt og må i sin helhet oppgraderes/renoveres.

Hotellrommene opplyst til å være fra 1970-1980 tallet, men noe oppgradert i overflater på 1990 tallet.

Generelt vedlikeholdsetterslep 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 gjenstående arbeid.

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 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 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.

Lekkasje 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 av 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.

Lekkasje har medført at det er mye 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.

PERSONALBOLIG MED SKISTALL - byggeår 1903:

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 befaring ikke var nøkler tilgjengelig.

BYGG 3 - BOLIG FOR ANSATTE - byggeår 1900:

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.

BYGG 4 - HYTTE 1 FOR ANSATTE - byggeår 1900:

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

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

Bygget ble ikke besiktiget 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.

BYGG 5 - HYTTE 2 FOR ANSATTE - byggeår 1960:

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 innvendig 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.

BYGG 6 - STALL - LAGER - byggeår 1950:

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 bygningen 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 bygningen skal det ligge leilighetsbygg, så det antas at det er planlagt rivning i sin helhet.

Iht. verditakst næringseiendom datert 25.08.25 av Morten Lie.

For ytterligere informasjon vises til vedlagte takstrapport.

Oppgitte byggeår er iht. vedlagte tilstandsrapport.

Innhold

Eiendommen omfatter det tidligere Wadahl Høgfjellshotell, et tradisjonsrikt høyfjellshotell med sentral og attraktiv beliggenhet på Gålå.

Hotellet ble opprinnelig oppført i ca. 1938 og har senere gjennomgått flere på- og ombygginger, særlig i periodene 1974–1975 og 1976–1980.

Bygningsmassen består av hovedbygg med romfløy, resepsjon, spisesaler, kjøkken og kontorer, samt svømmebasseng, garderober, treningsrom og tekniske rom.

Eiendommen har over tid vært utsatt for manglende vedlikehold og fremstår i dag med omfattende skader og forfall.

Det er registrert lekkasjer fra tak og rør, ødelagte himlinger, punkterte vinduer og skader på gulv og veggflater.

I deler av bygget er det påvist sopp- og fuktskader som krever omfattende tiltak.

Hotellet anses derfor ikke driftsklart i dagens tilstand.

Til tross for dette representerer Wadahl Høgfjellshotell en eiendom med stort potensial.

Den attraktive beliggenheten på Gålå, med umiddelbar nærhet til alpinanlegg, langrennsløyper, turterreng og et veletablert turistområde, gjør eiendommen særlig interessant for investorer og utviklere. Her ligger muligheten for å videreutvikle eller reetablere et tradisjonsrikt fjellhotell med ny identitet og moderne standard – midt i et av Norges mest ettertraktede høyfjellsområder.

Standard

Tekniske installasjoner som ventilasjon, heiser m.m:

Teknisk anlegg i forbindelse med drift har vedlikeholdsbehov.

Basseng-arealet med tilhørende konstruksjoner er nedstengt grunnet 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 ventilerings. 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 millioner 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.

Det er senere år ikke utført vedlikehold.

Eiendommen må oppgraderes mye om det fortsatt skal være hoteldrift.

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.

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.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

Det er synlige lekkasjer fra takteking og verandaer hvor vann kommer inn i bygget og følgeskader er observert.

Det er saltutslag / fukt i grunnmur som medfører vedlikeholdsbehov.

Lukt av diesel i bygget indikerer at tank er lekk og her må det påregnes masseutskifting og destruere tank.

Det er påvist kraftig vest av sopp inne i bygget og det har kommet etter forrige befarings 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.

Det generelle inntrykket av bygningsmassen er at det er stort vedlikeholdsetterslep slik at det er å som renoveringsprosjekt i sin helhet. Lekkasjer har medført omfattende skader.

Bassenganlegget som må renoveres i sin helhet, skifte vinduer, ny takteking, 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.

Gjør oppmerksom på at dagens krav til isolering, tetthet og andre bygningsdeler er/kan være strengere enn da bygget ble oppført.

Parkering

På egen gårdsplass.

Solforhold

Gode sol- og utsiktsforhold.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli

nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

GUA (gulvareal) er ikke måleverdig gulvareal som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA oppgis som en sum av BRA og ALH (som er areal med lav himlingshøyde).

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen er begjært tvangssolgt og at salget derfor reguleres av tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 11. Oppdragsansvarlig er oppnevnt av Tingretten som medhjelper ved salget.

Interessenter plikter å undersøke eiendommen grundig før bud inngis. Eventuelle feil og mangler som kunne vært oppdaget ved slik undersøkelse, vil normalt ikke kunne påberopes av kjøper som mangel senere. Ved tvangssalg kan det variere i hvilken utstrekning eier selv bistår med aktuelle opplysninger til kjøper og medhjelper. Medhjelper vil derfor ofte ikke kjenne eiendommen utover de opplysninger som følger av denne salgsoppgaven med vedlegg.

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.

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.

Eiendommen har et meget godt potensiale for ombygging og bruksendring, men det krever store investeringer.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at disse eiendommene ikke medfølger i salget: Eiendom 3438-53/35: Leilighetsbygg (seksjonerte) med garasjedel under. Areal ca. 1000 m².

Eiendom 3438-53/36: Leilighetsbygg (seksjonerte). Areal ca. 1200 m².

Det foreligger to tinglyste bruksretter på eiendommen, som vil følge eiendommen videre, se vedlagt tinglyste avtaler i prospekt.

Bruksretten gjelder leilighet 10, samt leilighet 11 og deler av 12 inne på hotellet. Leilighetene er regulert til næring.

Hjemmelshaver eller det til enhver tid gjeldende driftsselskap på Wadahl, har rett til å disponere leiligheten til utleie i 37 av årets uker mens 15 av årets uker kan benyttes av bruksrettighetshaver til leiligheten. Disse 15 ukene er fordelt med 8 uker i sommersesongen fra 1. mai til 30. september og 7 uker i vintersesongen 1. oktober til 30. april.

Bruksrettshaver til leiligheten og hjemmelshaver eller hjemmelshavers representant, bestemmer i forkant av hver sesong bruksrettshavers bruks ønske, men bruksrettshaver har i utgangspunktet rett til bruk av leiligheten i juleferien, vinterferien og halve påskeferien (dvs. enten fra fredag til onsdag eller fra onsdag til 2. påskedag).

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Justeringsforpliktelser:

Kjøper overtar eventuelt Selgers justerings-/tilbakeføringsforpliktelser og -rettigheter (m.h.t. merverdiavgift) tilknyttet eiendommen. Det skal inngås en egen avtale om kjøpers overtagelse av selgers justeringsforpliktelse. Interessenter oppfordres til å kontakte revisor/advokat i forhold til spørsmål vedrørende skatter og avgifter i forbindelse med kjøpet før bud inngis.

Justeringsreglene kan anses som et tillegg til de ordinære reglene om fradragsrett for merverdiavgift på kostnader, hvor utgangspunktet for fradragsretten er at det er bruken av kostnadene i avgiftspliktig virksomhet på anskaffelsestidspunktet som er styrende. Justeringsreglene innebærer at fradragsretten for større anskaffelser (kapitalvarer) skal sees over tid, og altså gi en mest mulig korrekt avgiftsbelastning ut fra kapitalvarens avgiftspliktige bruk i en tiårs periode (justeringsperioden). Kapitalvarebegrepet for fast eiendom omfatter «byggetiltak», altså «ny-, på- eller ombygging der inngående merverdiavgift på kostnadene ved dette utgjør minst 100.000 kroner» og justeringsperioden er ti år fra fullføringen av byggetiltaket. For fast eiendom innebærer justeringsreglene en rett- eller en plikt til å justere (korrigere) den opprinnelige fradragsføringen av merverdiavgift på byggetiltak ved anskaffelsen, dersom fast eiendom overdras eller det foreligger en bruksendring av eiendommen før det er gått ti år fra fullføring av byggetiltaket. Overdragelse av fast eiendom omfatter også annen overdragelse, herunder fisjon, fusjon mv. Ved bruksendring utgjør justeringsbeløpet 1/10 av beregnet merverdiavgift på fullføringstidspunktet og korrigeringen skal foretas på 6. termin årlig, så lenge det foreligger en bruksendring i justeringsperioden. Ved overdragelse av fast eiendom skal det foretas en samlet korrigering av merverdiavgiften for den resterende delen av justeringsperioden.

Dette innebærer at selger av en næringseiendom vil kunne få en tilbakeføringsplikt for tidligere fradragsført merverdiavgift på byggetiltak, såfremt ikke kjøper av

næringseiendommen overtar justeringsforpliktelsen ved en justeringsavtale som inngås mellom partene. For å kunne overta en justeringsforpliktelse må kjøper være registrert i Merverdiavgiftsregisteret senest i terminen for overdragelsen og inneha minimum tilsvarende adgang til fradrag for merverdiavgift som selger. En justeringsavtale må inngås innen oppgavefristen for den avgiftstermin salget av næringseiendommen finner sted. Tilsvarende vil det kunne foreligge en oppjusteringsadgang for kjøper av en næringseiendom, for det tilfelle at selger ikke har fradragsført (all) merverdiavgift på kostnader til byggetiltaket ved anskaffelsen. En justeringsrett for kjøper krever at selger utarbeider en justeringsoppstilling for kapitalvaren på næringseiendommen.

Overtakelse av en justeringsforpliktelse er ikke risikofritt for kjøper av en eiendom, da overtakelse av en justeringsforpliktelse innebærer at kjøper enten må: (i) bruke eiendommen i egen avgiftspliktig virksomhet resterende del av justeringsperioden, eller (ii) tilbakeføre tidligere fradragsført merverdiavgift på kapitalvaren(e) for resterende del av justeringsperioden ved eventuell bruksendring eller overdragelse av eiendommen, eller (iii) overføre justeringsforpliktelsen til en mottaker av eiendommen ved eventuell overdragelse.

Energi

Oppvarming

Bygningen har elektrisk oppvarming med radiatorer i de enkelte rom.

Opplyst at eldre fyranlegg ikke lenger er i drift.

Strøm er i dag avstengt.

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.

Dersom beboelsesrom mangler oppvarming på visning følger det heller ikke med ovner i disse rommene ved overtagelse.

Dersom røykvarsler eller brannslukningsutstyr er utgått på dato, defekt eller mangler i boligen ved visning vil heller ikke dette medfølge boligen ved overtagelse.

Ildsteder:

Oljefyringsanlegg

Åpen peis ved siden av røykløp

Piper og ildsteder:

Siste utførte tiltak røykløp/feiing: 06.09.2013.

Det gjøres oppmerksom på at myndighetene fra 2020 forbyr firing med olje. Kontakt

kommunen for info.

Info strømforbruk

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.

Strømforbruk vil variere etter bruk og behov.

Strømkostnaden avhenger av hvilken strømvtale du har tegnet, samt hvilken leverandør som leverer strøm til din eiendom.

Det må beregnes kostnader til både nettleie og forbruk.

Det foreligger pålegg vedr strøk på eiendommen.

Rapport fra tilsyn utført 11.10.2023, anleggsnr.: 200200800-001.

Det pålegges med dette å rette påviste feil/mangler snarest og senest innen 22.03.2024, dette er ikke gjort og vil bli kjøpers ansvar.

Se vedlegg i prospekt på punkter med avvik.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Energimerking er obligatorisk ved salg eller utleie av næringsbygg. I tillegg skal alle næringsbygg over 1000 m² alltid ha en gyldig energiattest.

Det er hjemmelshaver av eiendommen som er ansvarlig for å gjennomføre energimerkingen.

Det er ikke utarbeidet energiattest på bygningen.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 6 000 000

Kommunale avgifter

Kr 790 000

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene er opplyst som et årlig ca. beløp, og dekker vann, avløp, feiegebyr og eiendomsskatt.

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024:

Avløp 339 607,84 kr

Eiendomsskatt 93 099,96 kr

Feiing 744,94 kr

Vann 356 849,44 kr

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av eventuelle kommunale endringer av gebyr/ avgift.

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste.

Kommunen kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme.

Disse opplysningene sammenstiller kostnader for fjoråret, med summer fordelt per fagområde.

Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Info formuesverdi

Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne en registrert formuesverdi på eiendommen.

Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskiftet.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Andre utgifter

Faste løpende kostnader:

- kommunale avgifter og eiendomsskatt
- strøm
- tv/ internett
- forsikring

- generelle vedlikeholdskostnader/ store oppgraderingskostnader
- brøyting og vedlikehold av stikkvei inn til eiendommen og gårdsplass

Info vannavgift

Det er vannmåler installert, og avgift vil derfor avhenge av forbruk.

Målernummer. 4184417.

Målerstand: 161923 m3.

Dato: 20.12.2024.

Forbruk 2024: 7537 m3.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 53, bruksnummer 5 i Sør-Fron kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3438/53/5:

12.12.1939 - Dokumentnr: 990003 - Elektriske kraftlinjer

17.08.1942 - Dokumentnr: 1223 - Erklæring/avtale

Rett til å legge avløpsrør på diverse vilkår

Rettighetshaver: gnr. 53 bnr. 5

Gjelder denne registerenheten med flere

26.11.1960 - Dokumentnr: 4004 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om salg og reklame m.v. for bensin og oljeprodukter.

Mobil Oil Nor AS har forkjøpsrett ved salg.

20.04.1983 - Dokumentnr: 990484 - Elektriske kraftlinjer

27.02.1992 - Dokumentnr: 1903 - Jordskifte

Grensegang

Gjelder denne registerenheten med flere

06.08.2002 - Dokumentnr: 6531 - Jordskifte
Sak nr. 5/1992 Ryssland og Skurdal Sameige
Vedtak av nye vedtekter, grensegangssak m.v.
Gjelder denne registerenheten med flere

15.09.2011 - Dokumentnr: 739854 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3438 Gnr:41 Bnr:295
Rettighetshaver: Knr:3438 Gnr:148 Bnr:1
Vegretten gjelder også fremtidige fradelte eiendommer fra gnr. 148 bnr. 1 og gnr. 41 bnr. 295

15.09.2011 - Dokumentnr: 739854 - Bestemmelse om vannrett
Rettighetshaver: Knr:3438 Gnr:41 Bnr:295
Rettighetshaver: Knr:3438 Gnr:148 Bnr:1

25.01.2022 - Dokumentnr: 93438 - Bruksrett
Rettighetshaver: Finstad Bjørn Christian
Rettighetshaver: Hansen Elisabeth
Bestemmelse om bruksrett til leilighet 10

28.04.2022 - Dokumentnr: 451342 - Bruksrett
Rettighetshaver: Mosesen Jarl Oscar
Rettighetshaver: Mosesen Jonathan
Rettighetshaver: Mosesen Josefine
Bestemmelse om bruksrett til leilighet 11 og deler av leilighet 12

26.01.1921 - Dokumentnr: 900011 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3438 Gnr:53 Bnr:1

03.11.2004 - Dokumentnr: 9468 - Målebrev

14.04.2008 - Dokumentnr: 297932 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3438 Gnr:53 Bnr:35

18.01.2010 - Dokumentnr: 37465 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3438 Gnr:53 Bnr:36

01.01.2020 - Dokumentnr: 1725565 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0519 Gnr:53 Bnr:5

Tinglyste dokumenter som har latt seg fremskaffe kan fåes ved henvendelse til

megler.

Megler oppfordrer interessenter til å lese samtlige tinglyste dokumenter før man eventuelt legger inn bud.

Ferdigattest/brukstillatelse

Følgende bygg er registrert på eiendommen i dokumentasjon oversendt fra kommunen:

Bygningsnr. 156549037 Annen lagerbygning (239) - Tatt i bruk (TB) - Næringsgruppe: Overnattings- og serveringsvirksomhet (I)

Bygningsnr. 7579810 Hus for dyr/landbr.lager/silo (241) - Tatt i bruk (TB) - Næringsgruppe: Overnattings- og serveringsvirksomhet (I)

Bygningsnr. 7579810 1 - Tilbygg - Tatt i bruk (TB) - Næringsgruppe: Overnattings- og serveringsvirksomhet (I)

Bygningsnr. 156532932 - Hus for dyr/landbr.lager/silo (241) - Bygningsnummer utgått (BU) - Næringsgruppe: Overnattings- og serveringsvirksomhet (I)

Bygningsnr. 156532983 - Hotellbygning (511) - Tatt i bruk (TB) - Næringsgruppe: Overnattings- og serveringsvirksomhet (I)

Bygningsnr. 156532983 1 - Tilbygg - Tatt i bruk (TB) - Næringsgruppe: Overnattings- og serveringsvirksomhet (I)

Bygningsnr. 156532940 - Annen bygning for overnatting (529) - Tatt i bruk (TB) - Næringsgruppe: Overnattings- og serveringsvirksomhet (I)

Bygningsnr. 156532959 - Annen bygning for overnatting (529) - Tatt i bruk (TB) - Næringsgruppe: Overnattings- og serveringsvirksomhet (I)

Bygningsnr. 156532967 - Annen bygning for overnatting (529) - Bygning revet/brent (BR) - Næringsgruppe: Overnattings- og serveringsvirksomhet (I)

Bygningsnr. 156532967 1 - Tilbygg - Bygning revet/brent (BR) - Næringsgruppe: Overnattings- og serveringsvirksomhet (I)

Bygningsnr. 156532967 2 - Tilbygg - Bygning revet/brent (BR) - Næringsgruppe: Overnattings- og serveringsvirksomhet (I)

Bygningsnr. 156532975 - Annen bygning for overnatting (529) - Tatt i bruk (TB) - Næringsgruppe: Overnattings- og serveringsvirksomhet (I)

Bygningsnr. 156532991 - Svømmehall (653) - Bygningsnummer utgått (BU) - Næringsgruppe: Overnattings- og serveringsvirksomhet (I)

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Ferdigattest er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.

Ytterligere søknader/ vedtak/ godkjenninger/ bruks- eller fasadeendringer foreligger ikke. Dersom slike tiltak er utført på eiendommen uten å søke/ melde inn til kommunen vil dette bli kjøpers ansvar.

Lovlighet:

Det er ikke mottatt byggetegninger fra hotellets opprinnelse. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak.

Ovennevnte medfører at man ikke vet hvorvidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke. En konsekvens av lovlighetsmangler kan for eksempel være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring av det ulovlige tiltaket. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Det er likevel mottatt byggetegninger vedr tilbygg, lekerom og ventilasjonsanlegg fra rundt 1980-tallet.

Disse er vedlagt i prospekt.

Vei, vann og avløp

Det er privat veg inn til eiendommen, og det må beregnes kostnader til brøyting og vedlikehold av privat stikkveg og gårdsplass.

Offentlig vann: Ja

Offentlig avløp: Ja

Privat septikanlegg: Ja

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.

Ledningskart over eiendommen er vedlagt i salgsoppgaven.

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner:

Id: 201501

Navn: Kommuneplan 2014-2025

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 09.02.2016

Delarealer:

Arealbruk:

Næringsvirksomhet, Nåværende.

LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårds tilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, Nåværende.

Boligbebyggelse, Nåværende.

Kombinert bebyggelse og anleggsformål, Nåværende.

Veg, Nåværende.

Grønnstruktur (utgått), Nåværende.

KPHensynsonenavn:

51920070002. KPDetaljering: Reguleringsplan skal fortsatt gjelde.

KPAngittHensyn: Bevaring kulturmiljø.

KPHensynsonenavn: H570_1.

Kommuneplaner under arbeid:

Id: 34382024-02

Navn: Kommuneplanens arealdel (KPA2035)

Status: Planforslag

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Id: K2025

Reguleringsplaner:

Id: 051920070002

Navn: Reguleringsplan Wadahl Høgfjells hotell

Plantype: Eldre reguleringsplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 18.10.2007

Delarealer:

Formål:

Frisiktsone.

Felles grøntareal.

Hotell.

Annet kombinert formål. Utdyp: Fritidsbolig/Parkering.

Felles avkjørsel. Feltnavn: FA.

Boliger.

Annet spesialområde. Feltnavn: ASPESIAL. Utdyp: Annet spesialområde.

Privat veie. Feltnavn: PVEG.

Felles parkeringsplass.

Annet fellesareal. Feltnavn: AFE. Utdyp: Annet fellesareal.

Midlertidig forbud:

Navn: midlertidigForbudMotTiltak.

Gyldig til: 30.06.2028.

Dato for vedtak: 13.06.2024.

Saksnr: 24/508.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler, evt ta kontakt med kommunen for info.

Adgang til utleie

Eiendommen ligger i dag registrert i kommunen med næringsgruppe: Overnattings- og serveringsvirksomhet (I).

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar konsesjon

Kjøper må undertegne på egenerklæring om konsesjonsfrihet da eiendommen er på over to mål.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Handelen reguleres av tvangsfullbyrdelsesloven.

Etter tvangsfullbyrdelsesloven § 11-39 har kjøper kun begrenset adgang til å påberope eventuelle mangler ved eiendommen. Eiendommen overtas i den stand den befinner seg. Lov om avhending av fast eiendom får ikke anvendelse ved tvangssalg.

I følge tvbl. § 11-39 foreligger en mangel når:

- (a) formuesgodet ikke svarer til opplysninger om vesentlige forhold som medhjelperen har gitt, og som kan antas å ha innvirket på kjøpet.
- (b) medhjelperen har forsømt å gi opplysning om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, såfremt unnlatelsen kan antas å ha innvirket på kjøpet, eller
- (c) formuesgodet er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med.

Dersom mangel foreligger, kan kjøperen kreve prisavslag. Kjøperen kan ikke heve kjøpet på grunn av mangler. Erstatning kan bare kreves av medhjelperen dersom denne har utvist skyld eller det foreligger annet særskilt rettsgrunnlag. Kjøpesummen må betales selv om prisavslag kreves.

Loven har særskilte regler om prisavslag og om fremgangsmåten ved mangelskrav.

Det utstedes ikke kjøpekontrakt ved tvangssalg. Stadfestelseskjennelsen er bekreftelsen på at handel er kommet i stand.

Når et bud er rettskraftig stadfestet og kjøpesummen innbetalt, skal retten på kjøperens begjæring utstede skjøte, jfr. tvangsfullbyrdelsesloven § 11-3. Skjøtet blir så sendt til medhjelper. Dersom kjøper helt eller delvis har innbetalt kjøpesummen via låneinstitusjon vil denne normalt kreve at medhjelper innestår for at pantedokumentet får tinglyst rett prioritet i eiendommen. Medhjelper sørger for tinglysing av skjøte og pantedokument. Utstedelse av blankoskjøte er ikke mulig.

Overtakelse

Kjøperen kan etter tvbl. § 11-31 tidligst overta eiendommen på oppgjørsdagen, såfremt budet er stadfestet og kjøpesummen er innbetalt.

Medhjelper deltar ikke ved overleveringen, og medhjelper besitter normalt heller ikke nøkler til eiendommen. Kjøper må derfor i direkte samarbeid med saksøkte stå for den faktiske overleveringen. Dersom saksøkte og hans husstand bor i eiendommen plikter de å fraflytte eiendommen når kjøperen er blitt eier og å overlevere nøkler o.l. til kjøper. Dersom dette ikke skjer, kan kjøperen uten gebyr kreve namsmyndighetenes bistand for utkastelse. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om utkastelse kan sendes Namsmannen i den rettskrets eiendommen ligger i.

Tvangsfullbyrdelsesloven legger ikke opp til at eiendom som tvangsselges skal være ryddet eller rengjort ved kjøpers overtakelse. Kjøper må derfor være forberedt på selv å måtte besørge/bekoste dette. I tilfelle saksøkte og kjøper avtaler at saksøkte skal ordne rydding og rengjøring, vil ev. avtalebrudd fra saksøktes side normalt ikke berettige kjøper til prisavslag/erstatning i forbindelse med tvangssalget og/eller oppgjøret.

Som følge av at salget er et tvangssalg, kan det forekomme at eiendommen overleveres uten normal rydding og rengjøring har funnet sted. Det kan også forekomme at enkelte nøkkelsett ikke er komplette. Dette er forhold som ligger utenfor medhjelperoppdraget. Omkostninger i slike tilfeller må dekkes av kjøper.

Budgivning

Bud inngis skriftlig på vedlagt budskjema. Det gjøres spesielt oppmerksom på at budet må som hovedregel være bindende for budgiver i minimum 6 uker. For andelsleiligheter er bindingstiden minimum 3 uker. Retten kan unntaksvis ta hensyn til bud med bindingstid ned til 15 dager. For nærmere informasjon se budskjema samt vedlagt informasjonsskriv.

Etter rettskraftig stadfestelse, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

6 000 000 (Prisantydning)

Omkostninger

150 000 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

151 350 (Omkostninger totalt)

6 151 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 151 350

Betalingsbetingelser

Kjøpesum inkludert omkostninger skal være innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen oppgjørsdato. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det er spesielle regler for hvordan oppgjøret skal foretas ved tvangssalg. Oppgjør skal skje på en bestemt oppgjørsdag. Oppgjørsdagen er vanligvis tre måneder etter at medhjelper har forelagt et bud for Tingretten for stadfestelse. Betaler ikke kjøper på oppgjørsdagen, påløper renter i henhold til bestemmelsen i tvangsfullbyrdsloven § 11-27.

Betalingsplikt inntreffer allikevel ikke før to uker etter at stadfestelseskjennelsen er rettskraftig, men dersom dette tidspunkt er senere enn oppgjørsdagen, løper en rente på 6 % p.a. i det mellomliggende tidsrom. Betaler ikke kjøper innen betalingsfristen, plikter kjøperen å betale forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven § 3 (1).

Er eiendommen fraflyttet kan medhjelper, dersom kjøper ønsker det, tillate at overtakelse skjer før oppgjørsdato. Skal eiendommen overtas før oppgjørsdato må

hele kjøpesummen betales av kjøper før innflytting kan skje. Eventuell innflytting før ankefristens utløp skjer på kjøpers risiko.

Dersom en anke ikke er avgjort før oppgjørsdagen inntre, forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen til oppgjørsdato eller betale renter i henhold til bestemmelsene i tvangsfullbyrdselslovens § 11-27 frem til betalingsplikten inntre.

Når kjøper er blitt eier, plikter saksøkte (tidligere eier) og hans husstand å fraflytte eiendommen. Flytter ikke saksøkte frivillig når kjøper skal overta eiendommen, kan kjøper uten gebyr kreve utkastelse etter at kjøper har innbetalt kjøpesummen. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om utkastelse kan sendes Namsmannen i den rettskrets eiendommen ligger i.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Det er ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

Ingen mulighet til å tegne boligkjøperforsikring.

Meglers vederlag

Medhjelpers vederlag og rett til dekning av utlegg er fastsatt i forskrift til tvangsfullbyrdselsloven kapittel 3.

Ansvarlig megler

Lene Bergum Pettersson
Eiendomsmegler/Advokat MNA
lene.b.pettersson@aktiv.no
Tlf: 986 30 564

Ansvarlig megler bistås av

Lene Bergum Pettersson
Eiendomsmegler/Advokat MNA
lene.b.pettersson@aktiv.no
Tlf: 986 30 564

Oppdragstaker

Aktiv Gjøvik Land Toten AS, organisasjonsnummer 923 816 607
Strandgata 30, 2821 Gjøvik

Salgsoppgavedato

07.11.2025



Velkommen til Wadahl Høgfjellshotell!



Hotellet har en rekke fasiliteter.



Ingenting som skjerner for utsikten på hotellet.



Stort potensiale på hotellet.



Wadahl høgfellshotell ligger i et snøsikkert område.



Fantastisk utsikt mot
Jotunheimen.



Resepsjonsområde på hotellet.



Fin sittegruppe i resepsjonen.



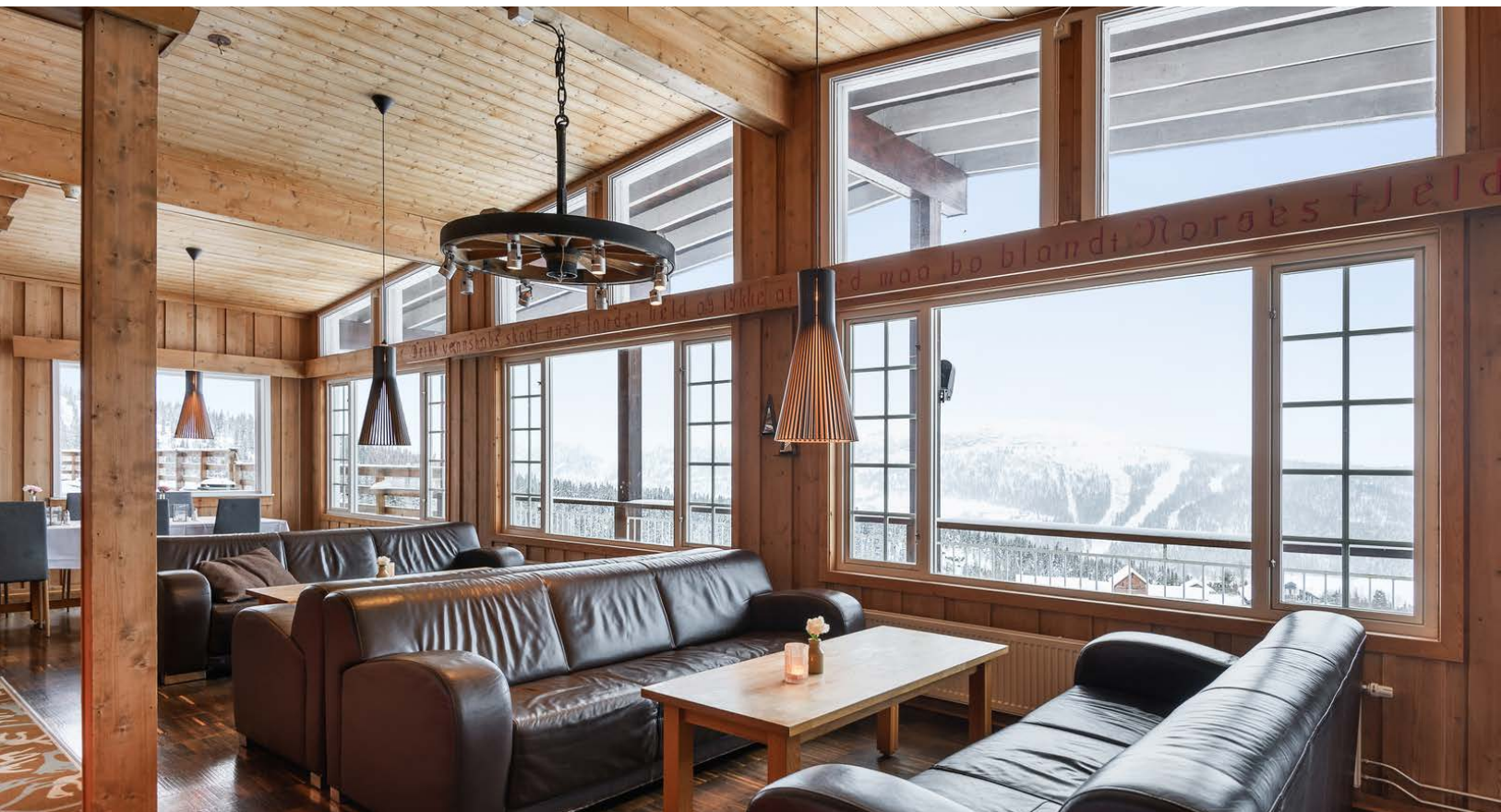
Koselig område i resepsjonen.



Peis i stuen gir en lun atmosfære.



God takhøyde i peisestuen.



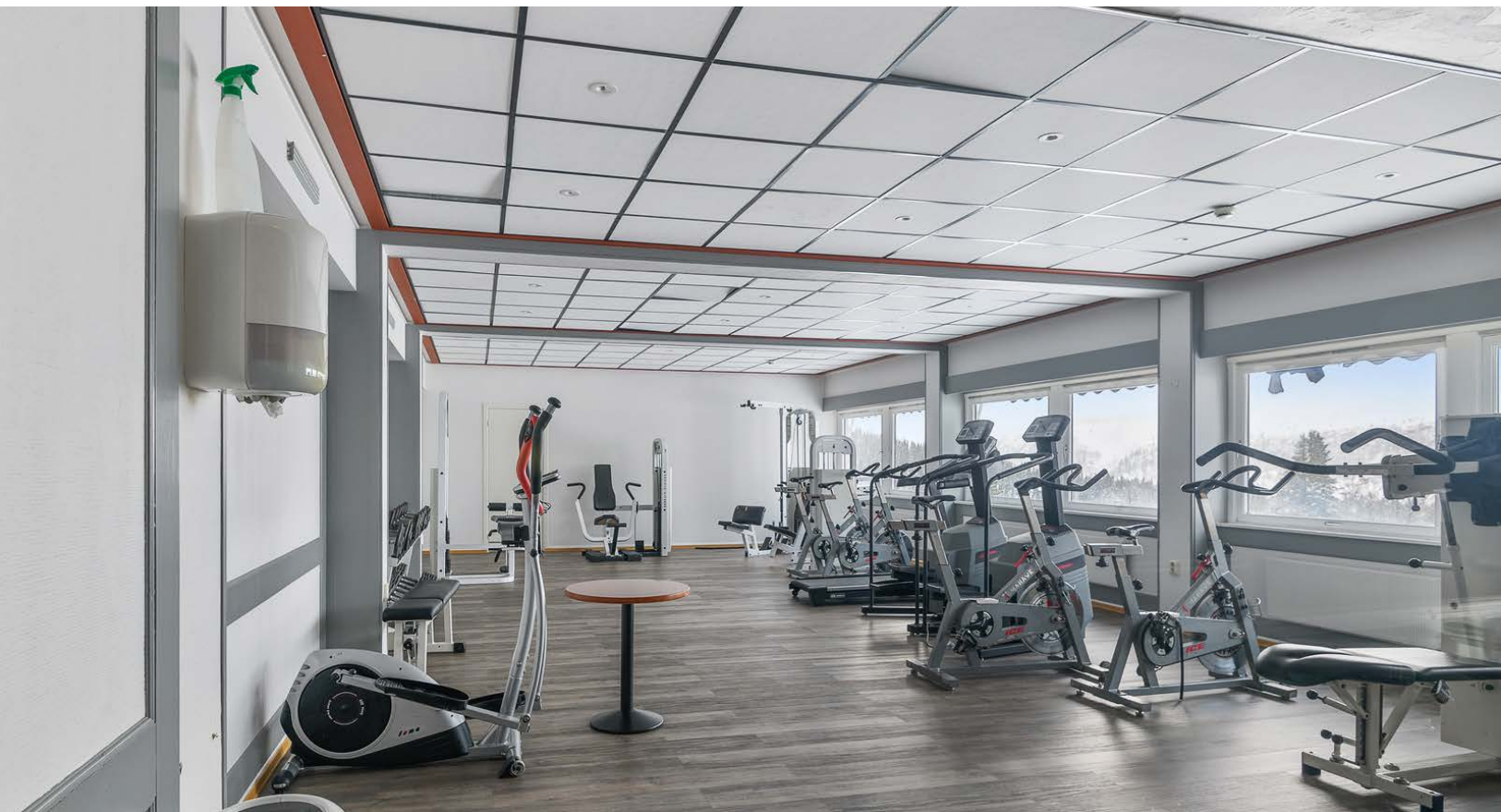
Store vinduer som får frem den flotte utsikten fra stuen.







Her kan man ha konferanser og andre samlinger.



Treningsrom i kjelleren med diverse utstyr.









Stall/lager i tilknytning til hotellet.



Stall/lager på vinterstid.





Innkjøring til Wadahl høgfjellshotell.



Fine uteområder rundt hotellet.



Vinterparadis på Gålå.



Idyllisk plassert mellom Jotunheimen i vest og Rondane i nord.

Vedlegg

VERDITAKST NÆRINGSEIENDOM

RAPPORTANSVARLIG:

Lie Bygg & Takst AS
Takstingeniør Morten Lie
Bjørkelykkja 46, 2870 DOKKA
Tlf: 41291275
E-post: post@lietakst.no



Adresse	Wadahl Høgfjellshotell
Matrikelnr.	Gnr 53 Bnr 5
Kommune	Sør-Fron
Hjemmelshaver(e)	Wadahl Høgfjellshotell AS og Mysebu Arrangement AS
Dato for befaring	25.08.2025
Markedsverdi:	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

Årstulvegen 7
2646 Gålå
3438-53-5

Side 2 av 20
25.08.2025

Lie Bygg & Takst AS
Morten Lie

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 Alvodal 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 m²
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.

Arstulvegen 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 gårds plass 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 ventiler. 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 vedlikeholdsetterslep 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 gjenstående 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. Takteking 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 pappteiking er svært gammel og da mye vekst på og observerte sprekker i overflater. Lekkasjer i teking 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 teking og alder på de forskjellige bygningsdeler tilsier at det er påregnelig med utskifting av teking 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 takteking 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 prover 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.



Bygningsmessig 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 besiktiget 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

Arstulvegen 7
2646 Gålå
3438-53-5

Side **15** av **20**
25.08.2025

Lie Bygg & Takst AS
Morten Lie

Det generelle inntrykket av bygningsmassen er at det er stort vedlikeholdsetterslep slik at det er å anse som renoveringsprosjekt i sin helhet. Lekkasjer har medført omfattende skader. Bassenganlegget som må renoveres i sin helhet, Skifte vinduer, ny takteking, 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 hotelldrift. Alternativt så er del av bygningsmassen 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 ytterveggs utside.

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

Bygg	Et. plan	BTA (m2)	BRA (m2)	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 veggtykkelse 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 beafring 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 hentynt 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

Dagbok nr. 4004 26 NOV. 1960
Sør-Gudbrandsdal sorenskriverembeteAvtale om lån av utstyr

mellom Waldahl Høgfjellshotel, nedenfor kalt W.H.,
og Mobil Oil Nor a/s, nedenfor kalt Mobil.

§ 1.

I tilslutning til den mellom partene inngåtte leveringsavtale, dat., forplikter Mobil seg til å utlåne til W.H. nedenfor spesifiserte utstyr, og som blir å anbringe på W.H.'s eiendom ".....", gnr. 53, bnr. 5 i Sør Fron.

Utstyr:Eventuelt arbeid:

1 stk. 10.000 l. tank m/armatur, 7/7 60
1 " peilestav for 10.000 l. tank,
1 " elektrisk bensinpumpe,

§ 2.

Partene er innforstått med at så lenge nærværende avtale og den ovennevnte leveringsavtale løper, holder W.H. alt utstyr og materiell tilhørende Mobil forsvarlig vedlike, - i overensstemmelse med Mobils vanlige standard og i leveringsdyktig stand.

Under denne vedlikeholdsplikt for W.H. hører også opp-pussing av utstyret i den utstrekning Mobil finner dette ønskelig.

Vanlige servicereparasjoner på pumper og utstyr utføres av Mobils montører uten utgifter for W.H., men de nødvendige deler og eventu-ell assistanse fra tredjemann bekostes av W.H.

§ 3.

Partene er videre innforstått med at den i § 1 nevnte forpliktelse for Mobil også er å anse som en rett for Mobil til - i den i samme paragraf nevnte leveringsavtales løpetid - å ha anbragt ovennevnte utstyr på omtalte eiendom, således at W.H.'s eiendom i avtaletiden skal tjene som distribusjonsapparat for Mobils mineraloljeprodukter.

Av drivstoffer, såsom bensin og dieseloljer, skal det på eiendommen utelukkende lagres og omsettes Mobils merker, - eller merker som Mobil tillater lagret og/eller omsatt fra eiendommen.

- 2 -

Skulle W.H. i avtaletiden ønske å selge sin ovennevnte eiendom, er Mobil fortrinnsberettiget til å kjøpe eiendommen til den pris som kan dokumenteres å være budt fra tredjemann.

Såfremt det i avtaletiden blir inngått en overenskomst mellom partene, hvorved Mobil samtykker i at W.H. blir løst fra sine forpliktelser i henhold til ovennevnte leveringsavtale, er Mobil berettiget til enten selv å overta driften av stasjonsanlegget eller til å overlate driften til andre, mot erleggelse av årlig leie som blir å fastsette av den stedlige prisnemnd.

Det samme gjelder såfremt eiendommen gnr., bnr., i Harpefoss i avtaletiden blir gjenstand for tvungen avståelse, eller såfremt ~~W.H.~~ misligholder leveringsavtale, således at Mobil er berettiget til å oppsi kontraktsforholdet med W.H.

Bruksrettens verdi fastsettes til kr. 50.-.

Nærværende avtales bestemmelser kan tinglyses som heftelse på eiendommen ".....", gnr. 53, bnr. 5 i Sør Fron.

Harpefoss, den 18. april 1958.

Wadahl Høgfjellshotell
Harpefoss.

Mobil Oil A/S.
Oslo, 7/7 1960.

T. Wadahl.

Per Tonning.

Låneavtale nr. 53, 3 avsnitt, skal ikke tinglyses.

Oslo, den 25. november 1960

Mobil Oil A/S

Norge

R. Gulliksen (2) Finn Skjerve (2).

23/28.

Rådgiver
Advokatene på Nordstrand AS
1170 Oslo
20.1.22

Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹

Innsenders navn (rekvirent): Advokatene på Nordstrand AS		Plass for tinglysingsstempel  Doknr: 93438 Tinglyst: 25.01.2022 STATENS KARTVERK
Adresse: Nordstrandveien 5		
Postnummer: 1170	Poststed: Oslo	
Fødselsnr./Org.nr. 987898135	Ref.nr.	

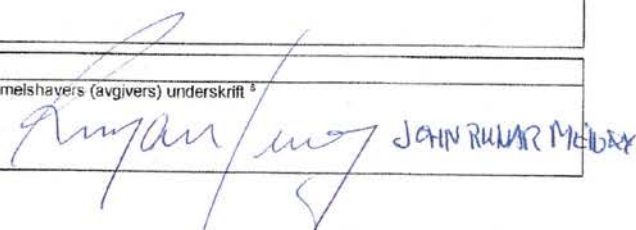
1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn Wadahl Høgfjellshotell AS	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer) 988 074 780

2. Eiendom (avgivers) ³					
Kommunenr. 3438	Kommunenavn Sør-Fron	Gnr. 53	Bnr. 5	Fnr.	Snr.

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B					
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) ⁴				
	Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.
B	Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)				
	Navn Ellis Bjør	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)			

Dato 14/1-22	Hjemmelshavers underskrift ⁵ <i>John Ruar Mørk</i>
-----------------	--

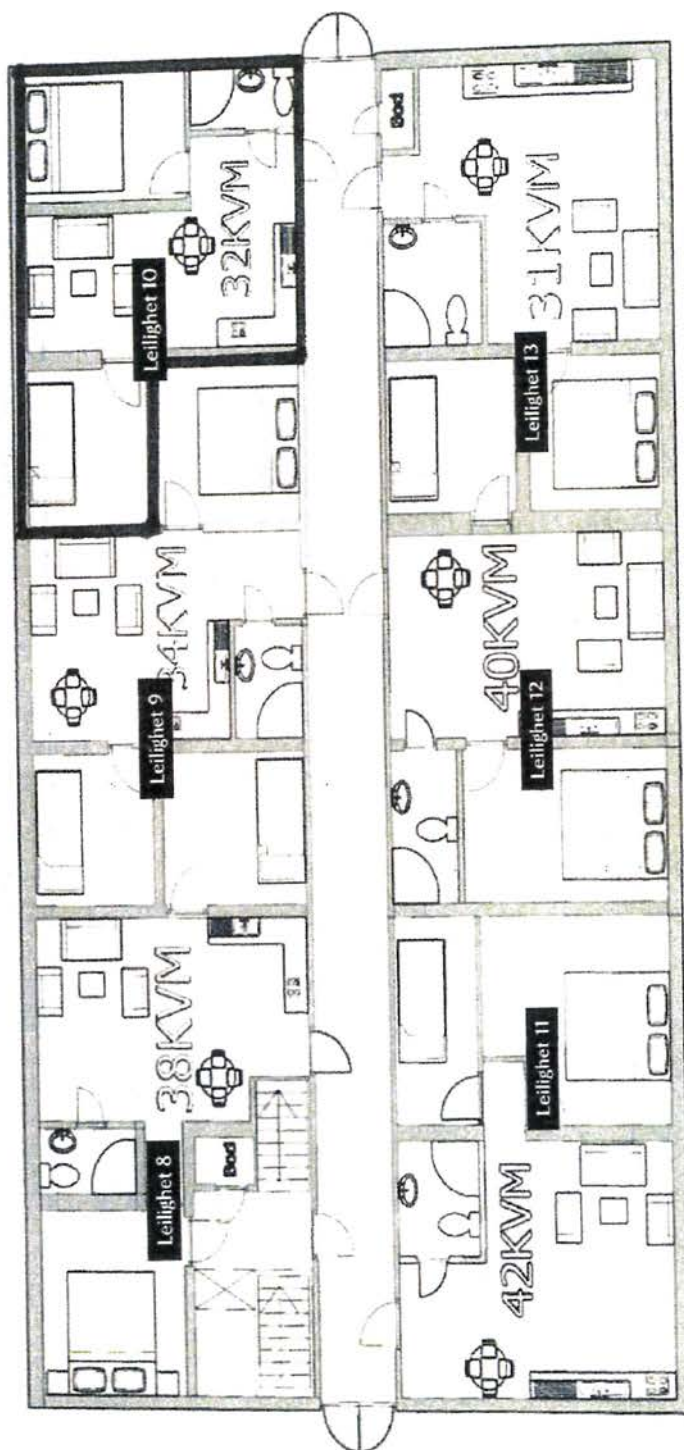
Statens kartverk – veiledende skjema (Bokmål) Erklæring om rettighet i fast eiendom Side 1 av 3

4. Beskrivelse av rettigheten⁶	
Elisabeth Hansen og Bjørn Christian Finstad (bruksrettshaver) skal ha bruksrett til leilighet 10 (tidligere rom 203 og 205), se vedlagte plantegning. Leiligheten er regulert til næring. Hjemmelshaver eller det til enhver tid gjeldende driftsselskap på Wadahl, har rett til å disponere leiligheten til utleie i 37 av årets uker mens 15 av årets uker kan benyttes av bruksrettighetshaver til leiligheten. Disse 15 ukene er fordelt med 8 uker i sommersesongen fra 1. mai til 30. september og 7 uker i vintersesongen 1. oktober til 30. april. Bruksrettshaver til leiligheten og hjemmelshaver eller hjemmelshavers representant, bestemmer i forkant av hver sesong bruksrettshavers bruks ønske, men bruksrettshaver har i utgangspunktet rett til bruk av leiligheten i juleferien, vinterferien og halve påskeferien (dvs. enten fra fredag til onsdag eller fra onsdag til 2. påskedag).	
Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☒ Ja ☐ Nei 	
5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)⁷	
6. Underskrifter	
Sted og dato Oslo 14/1-22	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift ⁸ 

Noter:

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss**. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner.

Plantegning 2. etasje



WADAH

3-3

Handwritten signature and text:
Johannes Rindar Meloy

Advokat J. Bratås
 Advokat J. Bratås
 Nordstrandveien 5
 1170 Oslo
 8/4-2022

Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹

Innsenders navn (rekkvirent): Advokatene på Nordstrand AS		Plass for tinglysingsstempel  Doknr.: 451342 Tinglyst: 28.04.2022 STATENS KARTVERK
Adresse: Nordstrandveien 5		
Postnummer: 1170	Poststed: Oslo	
Fødselsnr./Org.nr. 987898135	Ref.nr.	

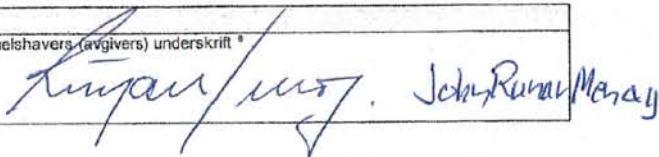
1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn Wadahl Høgfjellshotell AS	Fødselsnr./org. nr. (11/9 siffer) 988 074 780

2. Eiendom (avgivers) ³					
Kommunenr. 3438	Kommunenavn Sør-Fron	Gnr. 53	Bnr. 5	Fnr.	Snr.

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B					
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) ⁴				
	Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.
B	Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)				
	Navn Jone Jose Jarl (	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)			

Dato 4/4-22	Hjemmelshavers underskrift ⁵ <i>John Ragnar Møndy</i>
----------------	---

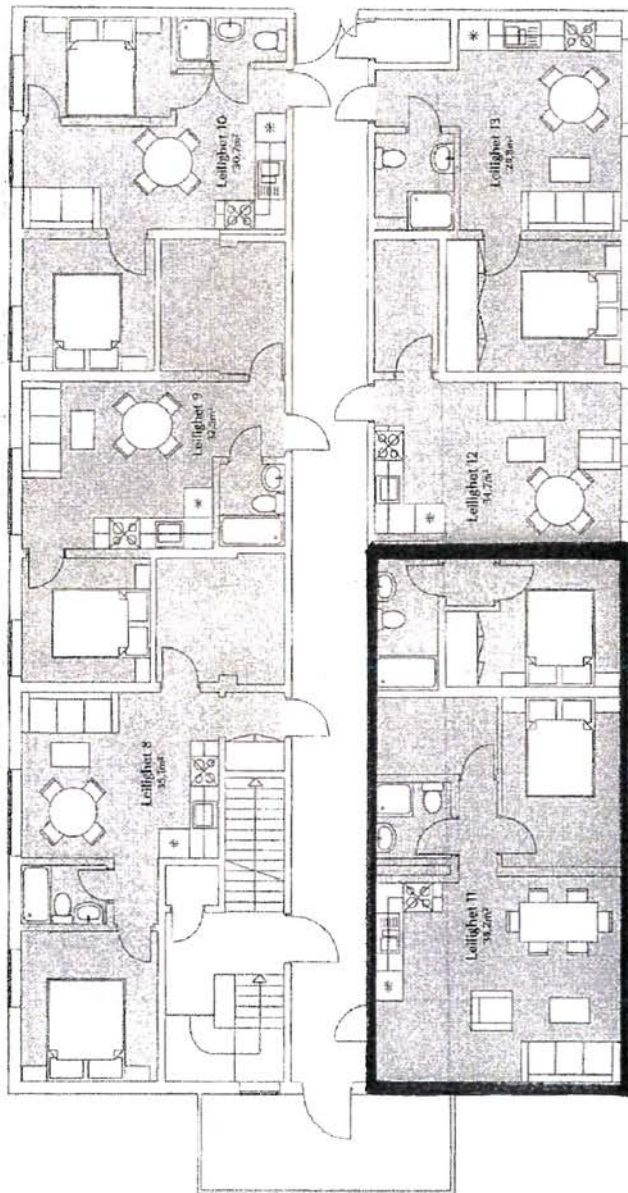
Statens kartverk – veiledende skjema (Bokmål) Erklæring om rettighet i fast eiendom Side 1 av 2

4. Beskrivelse av rettigheten ⁶	
Jonathan Mosesen, Josefine Mosesen og Jarl Oscar Mosesen (bruksrettshaverne) skal ha bruksrett til leilighet 11 og deler av 12, se vedlagte plantegning. Leiligheten er regulert til næring. Hjemmelshaver eller det til enhver tid gjeldende driftsselskap på Wadahl, har rett til å disponere leiligheten til utleie i 37 av årets uker mens 15 av årets uker kan benyttes av bruksrettighetshaver til leiligheten. Disse 15 ukene er fordelt med 8 uker i sommersesongen fra 1. mai til 30. september og 7 uker i vintersesongen 1. oktober til 30. april. Bruksrettshaverne til leiligheten og hjemmelshaver eller hjemmelshavers representant, bestemmer i forkant av hver sesong bruksrettshavers bruks ønske, men bruksrettshaver har i utgangspunktet rett til bruk av leiligheten i juleferien, vinterferien og halve påskeferien (dvs. enten fra fredag til onsdag eller fra onsdag til 2. påskedag).	
Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☒ Ja ☐ Nei	
5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) ⁷	
6. Underskrifter	
Sted og dato <i>Gåla 4/4-22</i>	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift ⁸ 

Noter:

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss**. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner.

Plantegning 2. etasje



4/4-22 Ringan/ing
JOHN RUMOR MØRØ

WADAHIL

46
mm

Nabolagsprofil

Årstulvegen 7

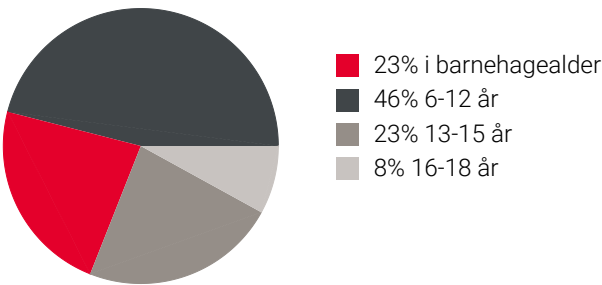
Offentlig transport

Vadet	8 min
Linje 247	9.7 km
Vinstra stasjon	20 min
Linje F6, RE10	17.2 km

Skoler

Midtbygda og Harpefoss skule (1-7 kl.)	18 min
214 elever, 17 klasser	18.3 km
Sør-Fron ungdomsskule (8-10 kl.)	11 min
123 elever, 10 klasser	12.1 km
Vinstra vidaregåande skule	20 min
550 elever, 33 klasser	16.6 km
Nord-Gudbrandsdal vgs. avd. Otta	39 min

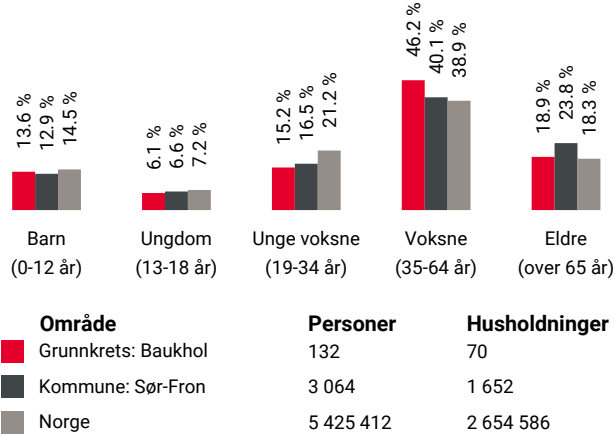
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

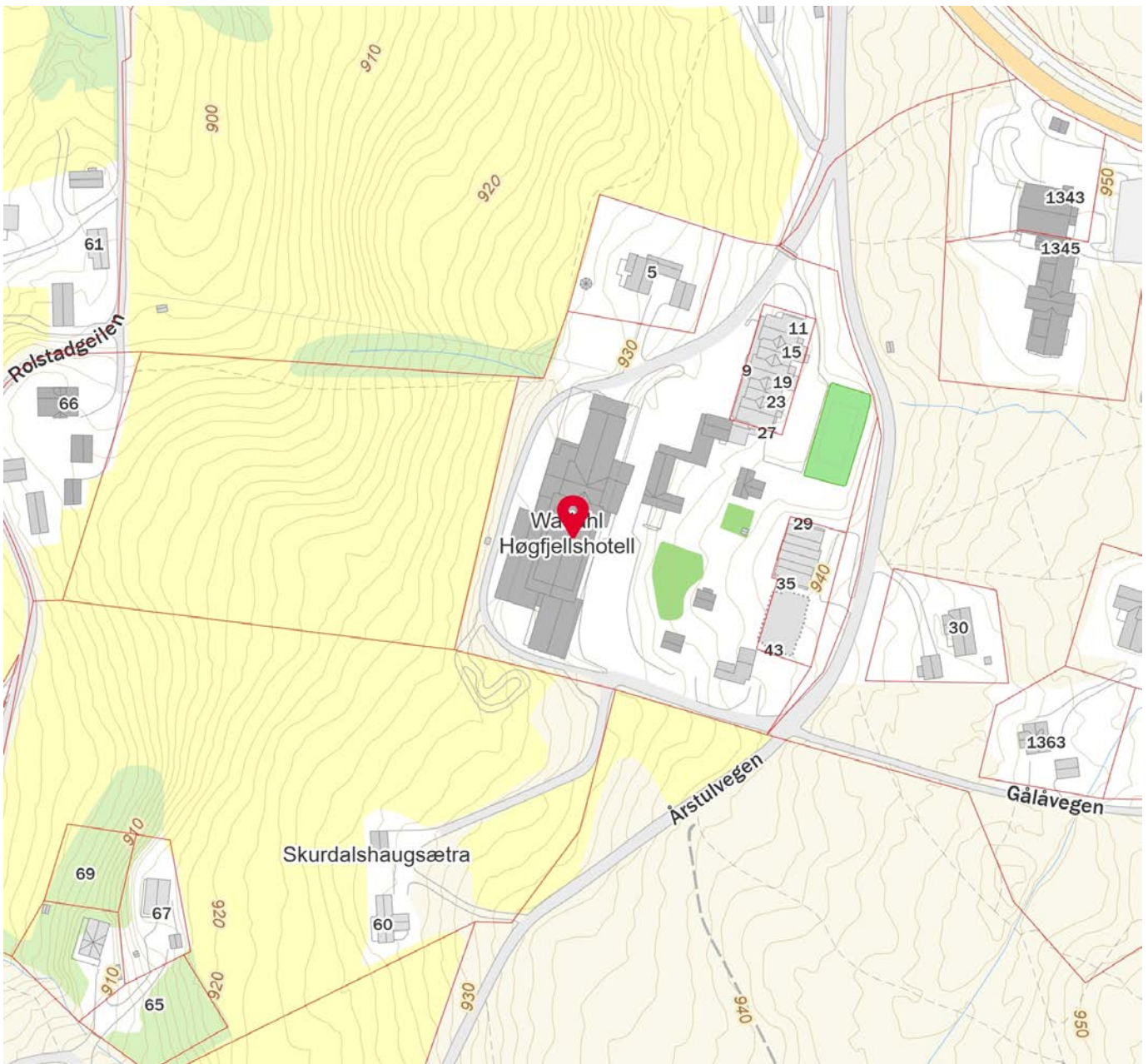
Harpefoss barnehage (1-5 år)	11 min
46 barn	12.1 km
Ruste barnehage (1-5 år)	14 min
81 barn	15 km
Sentrum barnehage (1-2 år)	19 min
18 barn	16.8 km

Dagligvare

Joker Gålå	6 min
Søndagsåpent	0.6 km

Sport

Harpefoss skule	11 min
Aktivitetshall, ballspill	12.1 km
Brudalen ballbane	13 min
Fotball	13 km





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

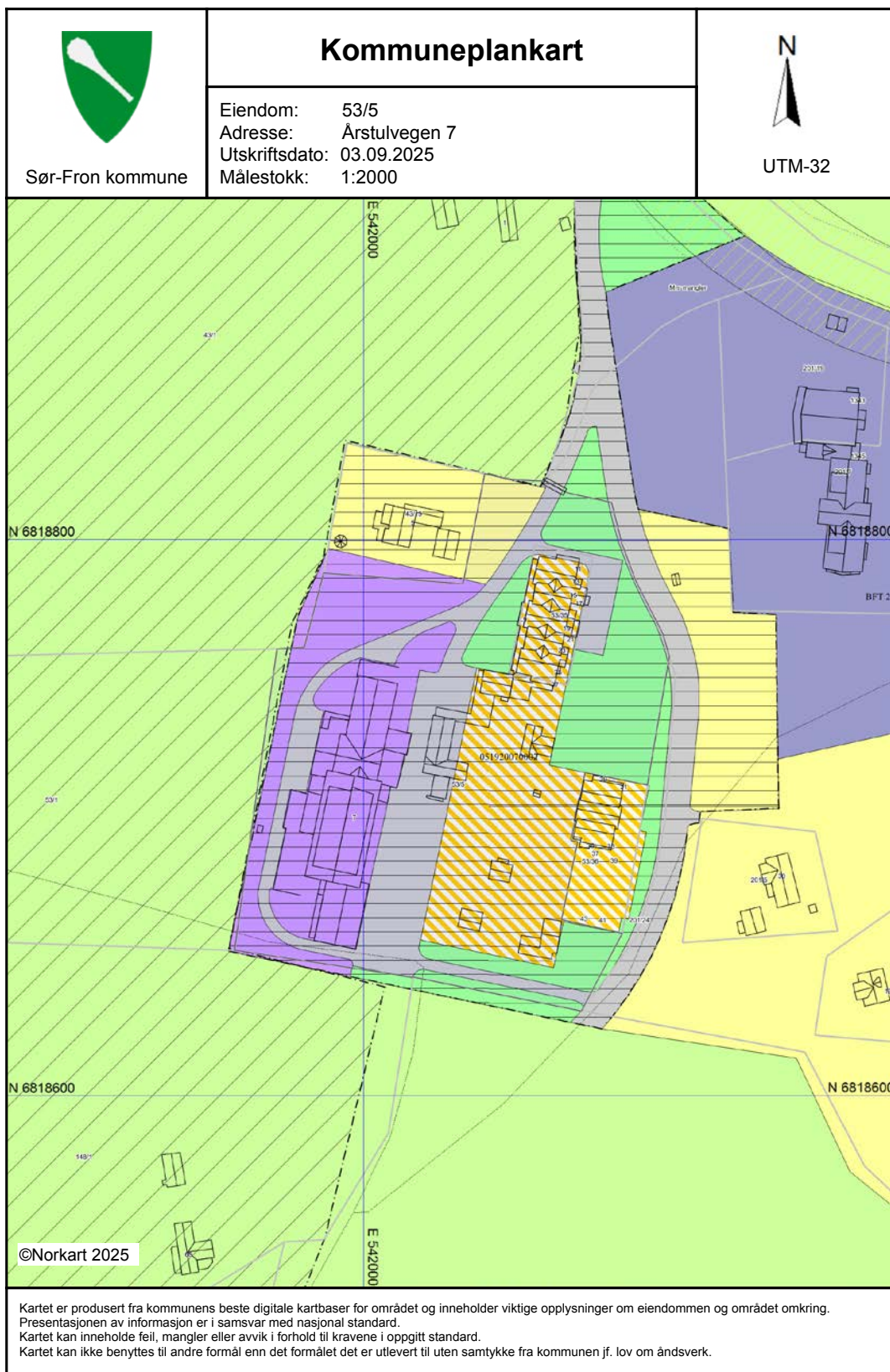
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.



Tegnforklaring

Støysoner



Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11-1)

Boligbebyggelse - nåværende

Fritidsbebyggelse - fremtidig

Fritids- og turistformål - nåværende

Næringsbebyggelse - nåværende

Idrettsanlegg - nåværende

Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nå

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk

Veg - nåværende

Parkering - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11-2)

Grønnstruktur - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsfri

LNFR-areal - nåværende

LNFR-areal, Spredt fritidsbebyggelse - fremtidig

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-3)

Angitt hensynsone - Bevaring kulturmiljø

Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PBL2008 §11-4)

Angitt hensynsgrense

Detaljeringsgrense

Byggegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

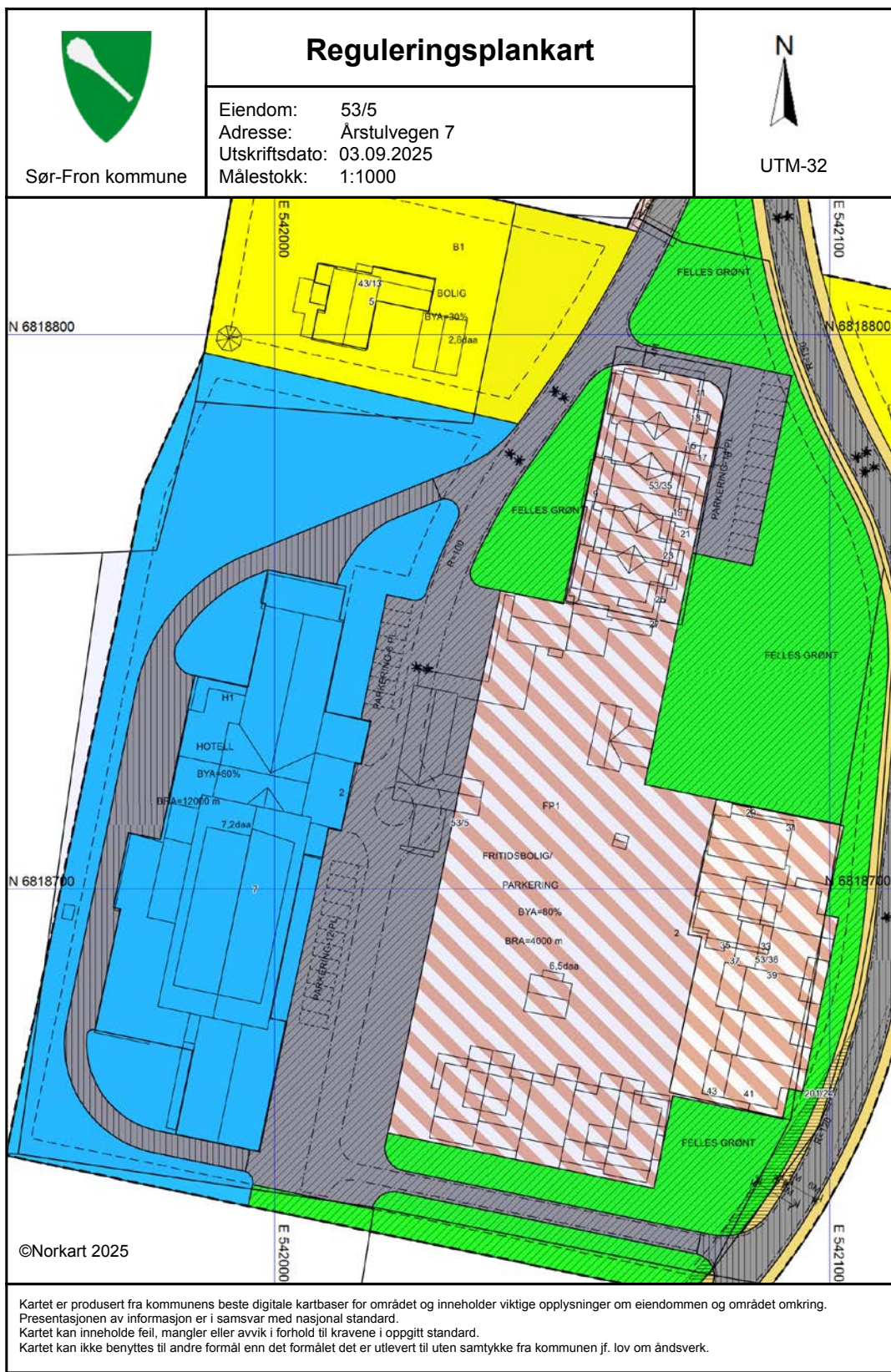
Planområde

Grense for arealformål

Samleveg - nåværende

Turveg/turdrag - nåværende

Abc Kommune(del)plan - påskrift



Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Hotell med tilhørende anlegg

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

-  Privat veg
-  Frisiktsone ved veg
-  Annet spesialområde

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 §

-  Felles avkjørsel
-  Felles parkeringsplass
-  Felles grøntanlegg
-  Annet fellesareal for flere eiendommer

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198

-  Annet kombinert formål

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198

-  Grense for restriksjonsområde

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

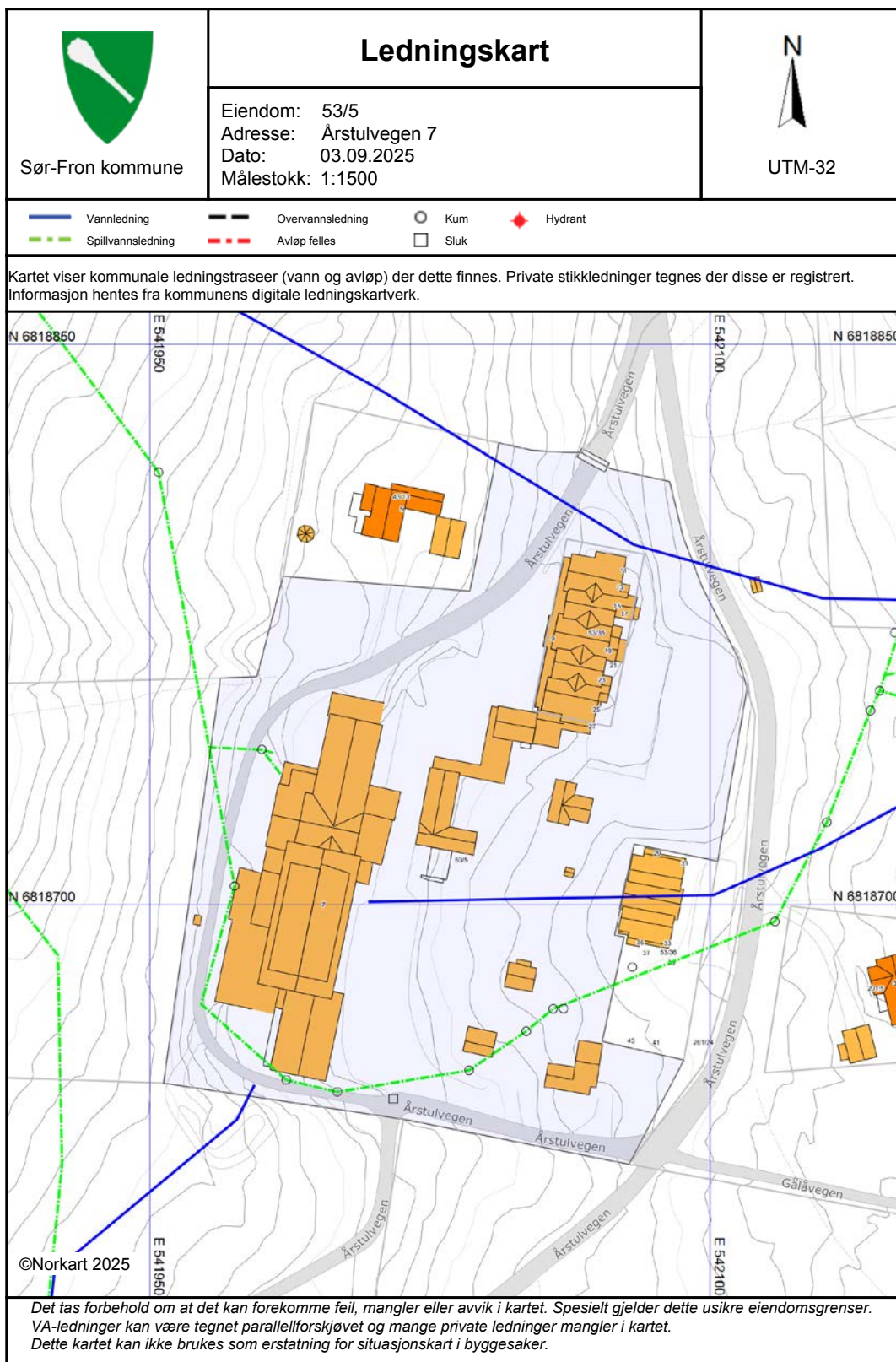
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn - grøntareal

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1

-  Turveg

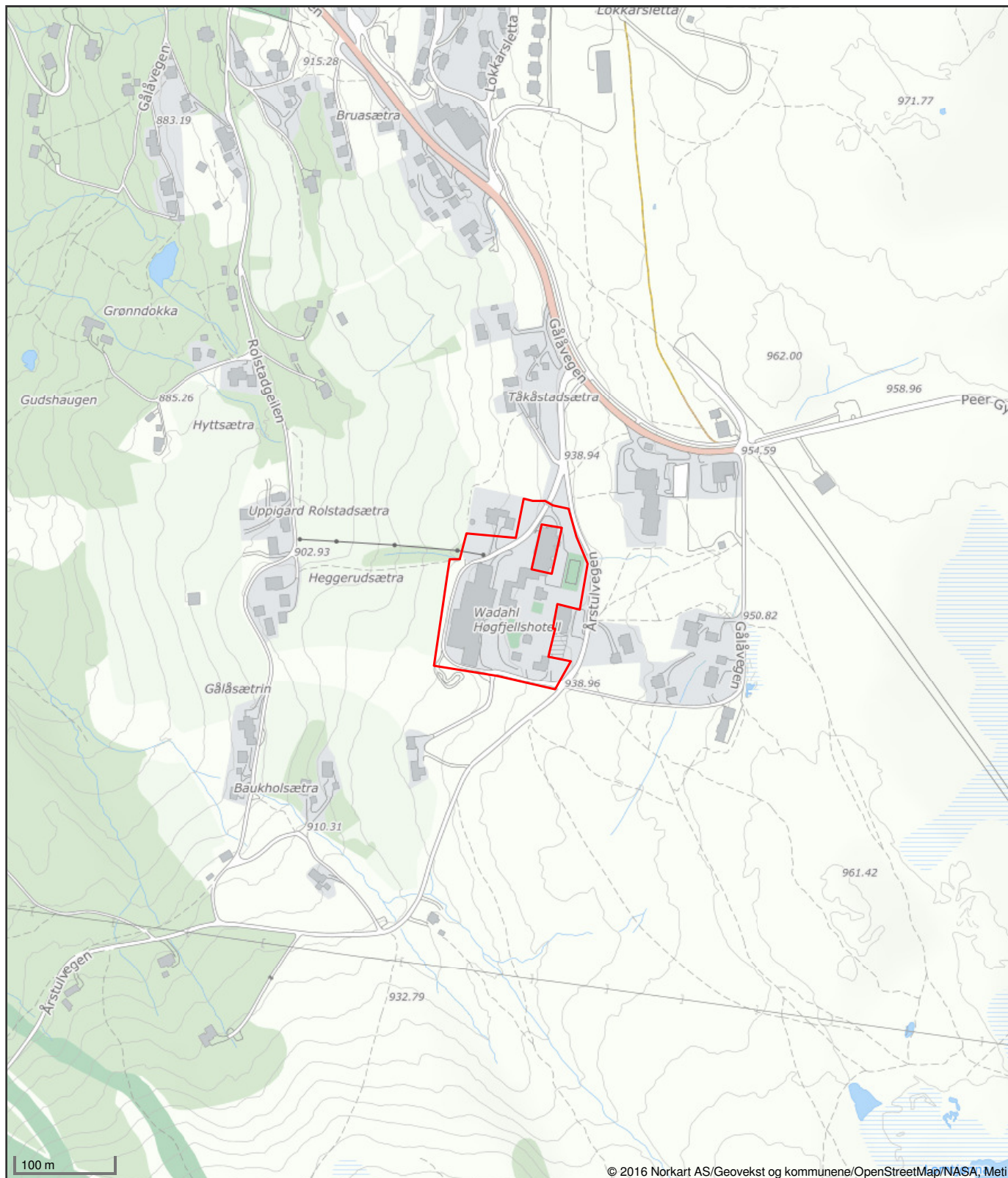
Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Byggegrense
-  Planlagt bebyggelse
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Frisiktslinje
-  Regulert kantkjørebane
-  Regulert parkeringsfelt
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Abc
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

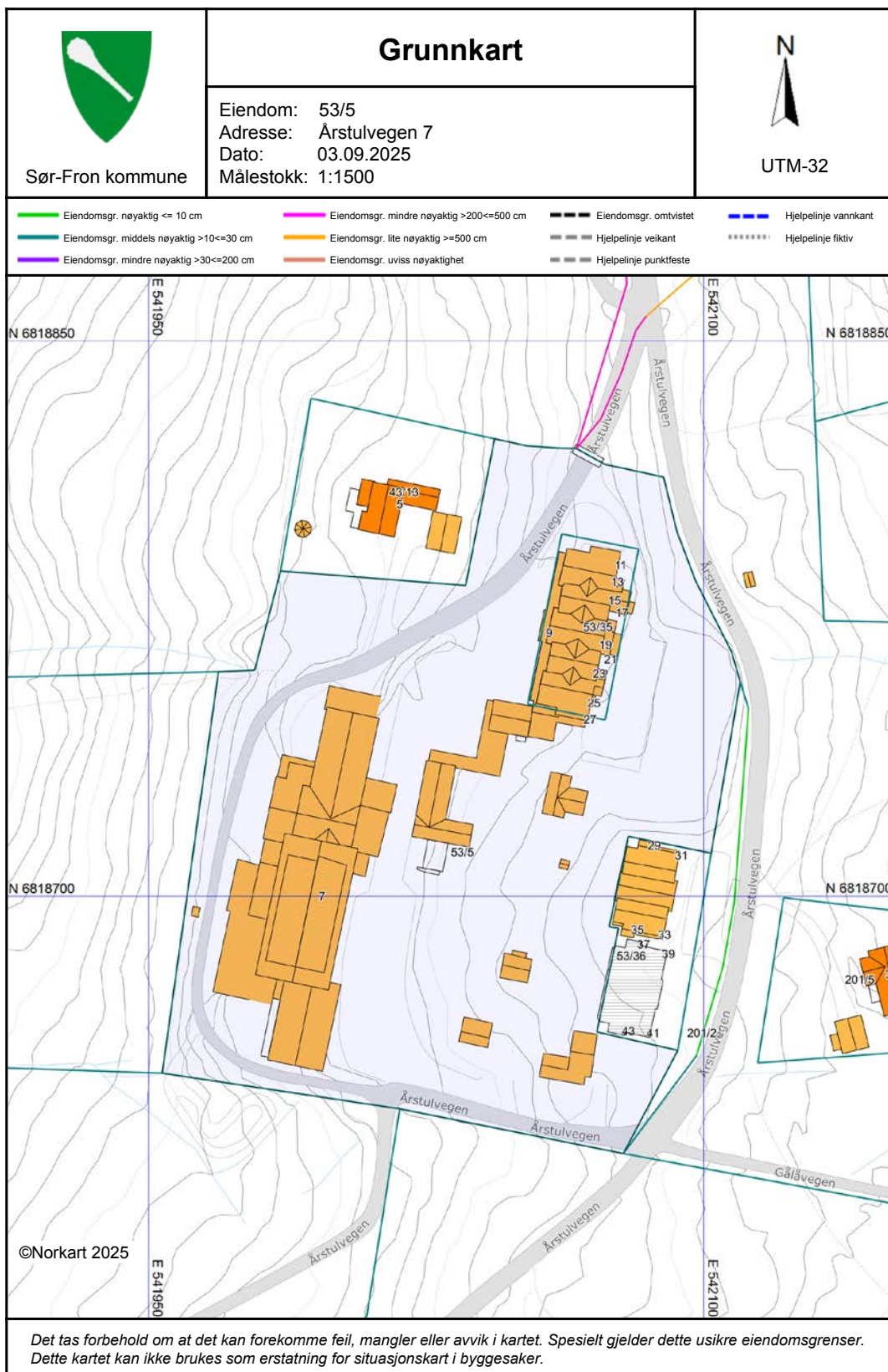


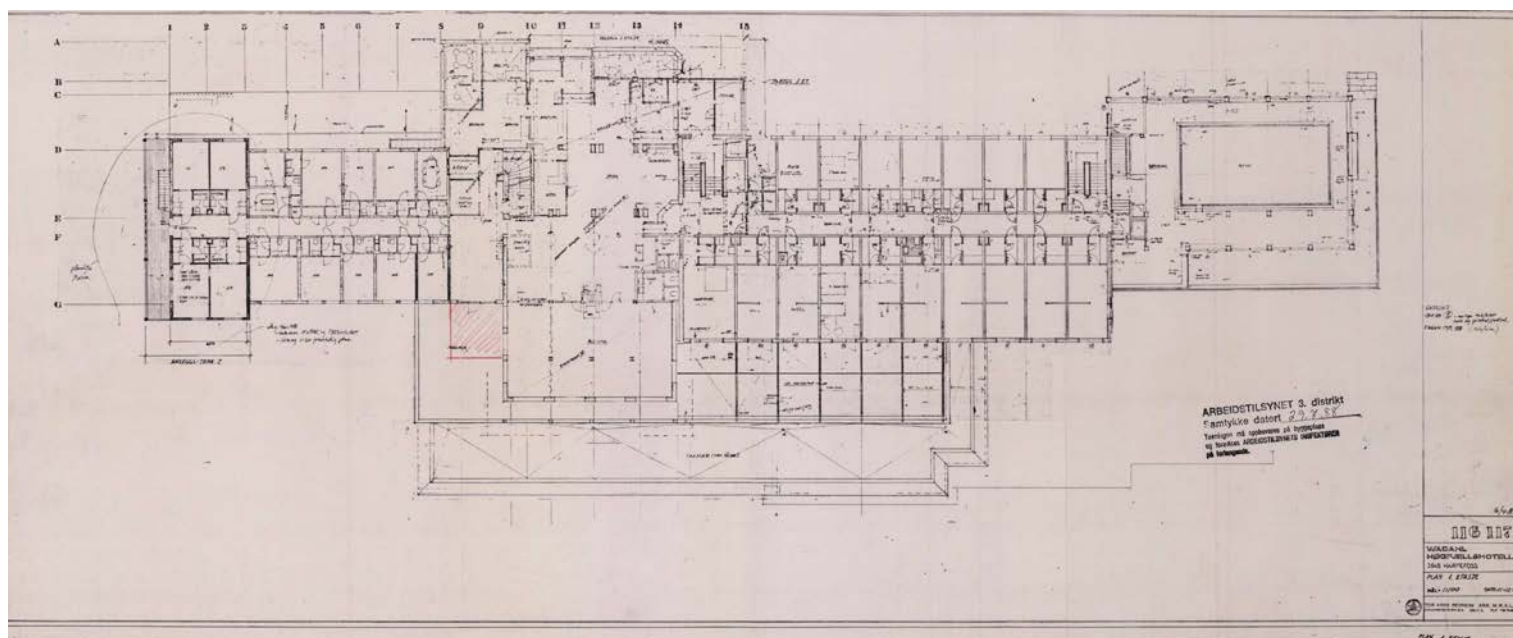


Oversiktskart for eiendom 3438 - 53/5//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.





DETROIT 1
ALL INFORMATION WITHIN THIS IS UNCLASSIFIED
DATE 05-24-01

DATE 06-20-2008 BY 60321 HAD BEEN SETTING

A G

1 - SA RICE THRU UTILITY TRAILER, TRAILER, SOME
SUSPICION ON UTILITY TRAILER, AS WELL TRAILER FROM
UTILITY TRAILER, TRAILER, TRAILER, TRAILER, TRAILER
TRAILER, TRAILER, TRAILER, TRAILER, TRAILER, TRAILER

5-10

1 - DET. JIM PAUL, 3000 1/2 N. GARDEN ST., CHICAGO (774-1111)
 (ATTN: LUTHERUS SUE DELIA WARDEN, 2705 N. 4TH ST. APT. 4000)
 CHICAGO, ILLINOIS 60642-1000
 (ATTN: LUTHERUS SUE DELIA WARDEN)
 (ATTN: LUTHERUS SUE DELIA WARDEN)

3 - NY STATE 16 NY 4020 (16") 8" DUBREY DAME (DUBREY / FORD'S)
DUBREY DAME (DUBREY) (DUBREY) (DUBREY) (DUBREY) (DUBREY) (DUBREY)
DUBREY DAME (DUBREY) (DUBREY) (DUBREY) (DUBREY) (DUBREY) (DUBREY)

ALL WORKS BY G. GAZDAR.

C. T.R.
4 - SET THE STUDENT TO WRITE THREE VARIANTS, 2 IN FULL & ONE IN PART. THE STUDENT MUST WRITE THE FIRST TWO VARIANTS IN FULL & THE THIRD IN PART.

2 - MINING WORKS FOR GLASS : 2nd - descf. time, work.

MINING WORKS

3 - INT LAYERS 4 STE. 19x170 PAGE 1000

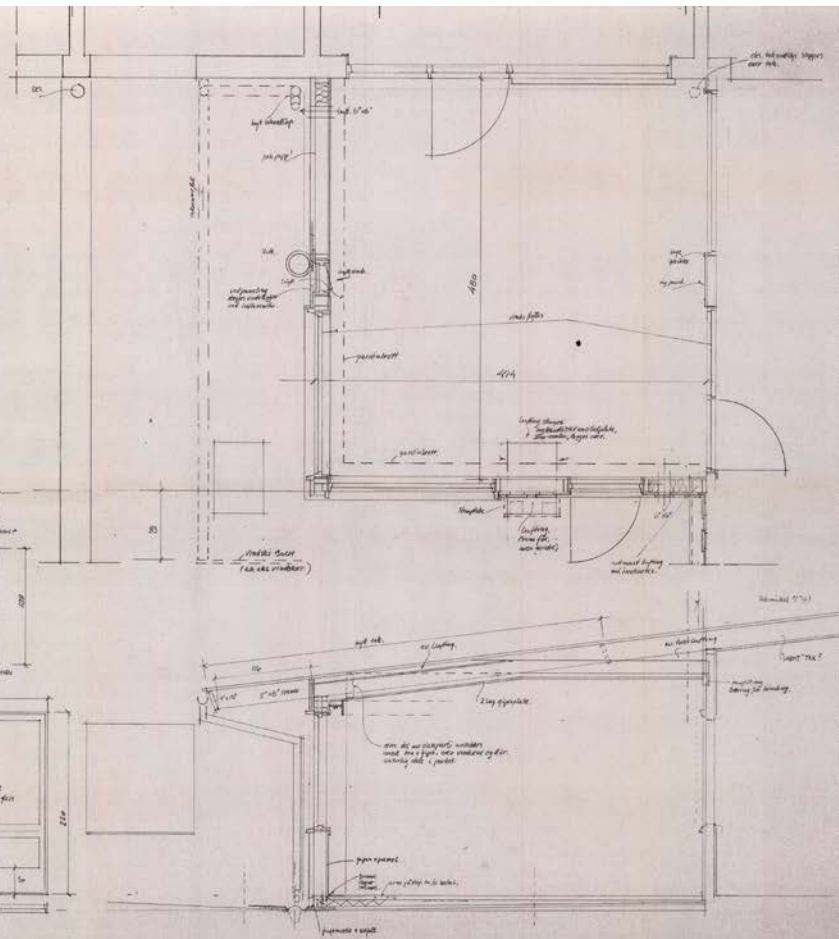
UV	1.02	81 x 20	SILICONE 1	UV 305
WV	1.03	199 x 20	GLASS 1	UV 305

D. **EXERCISES**

649 011.

99

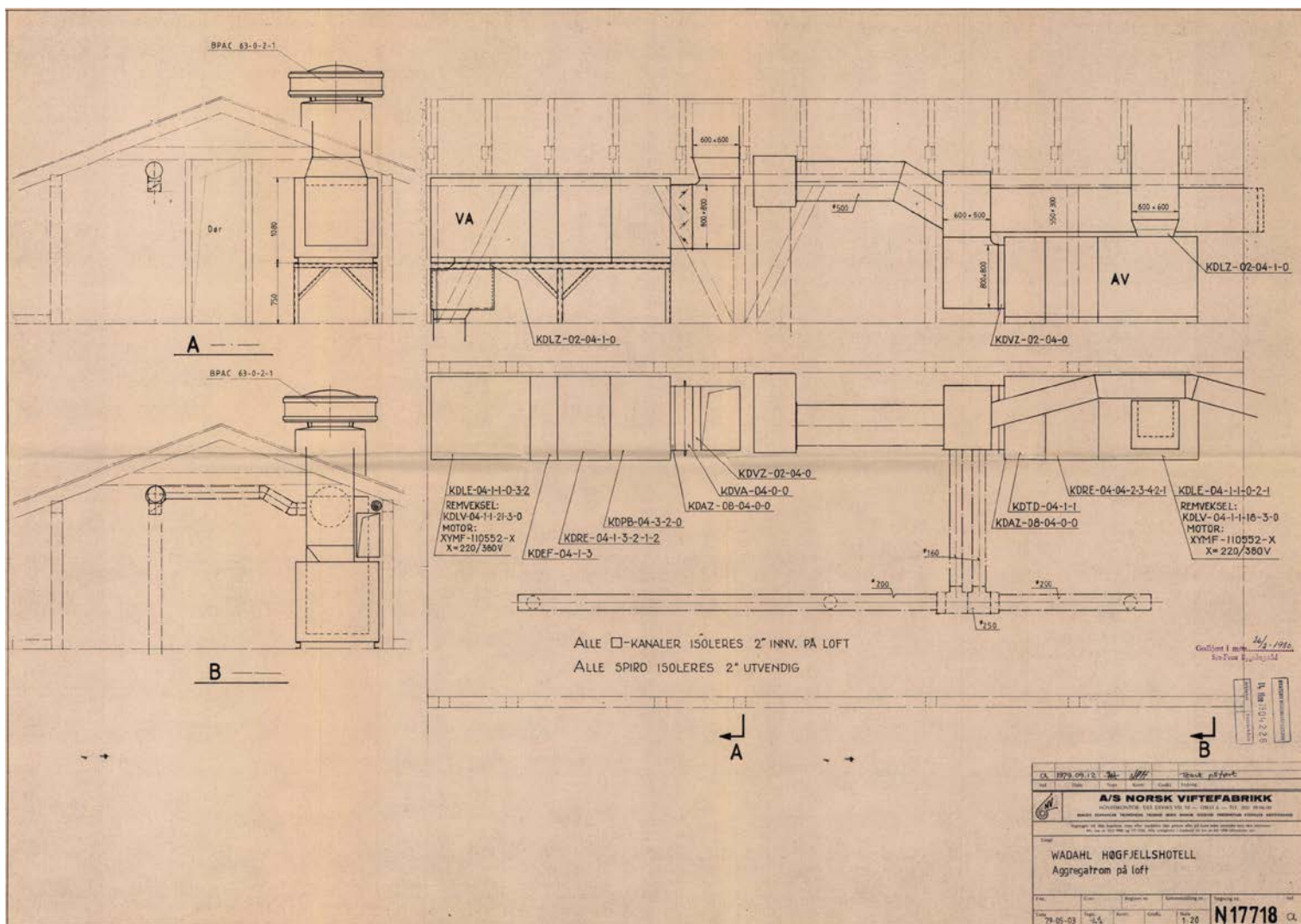
86

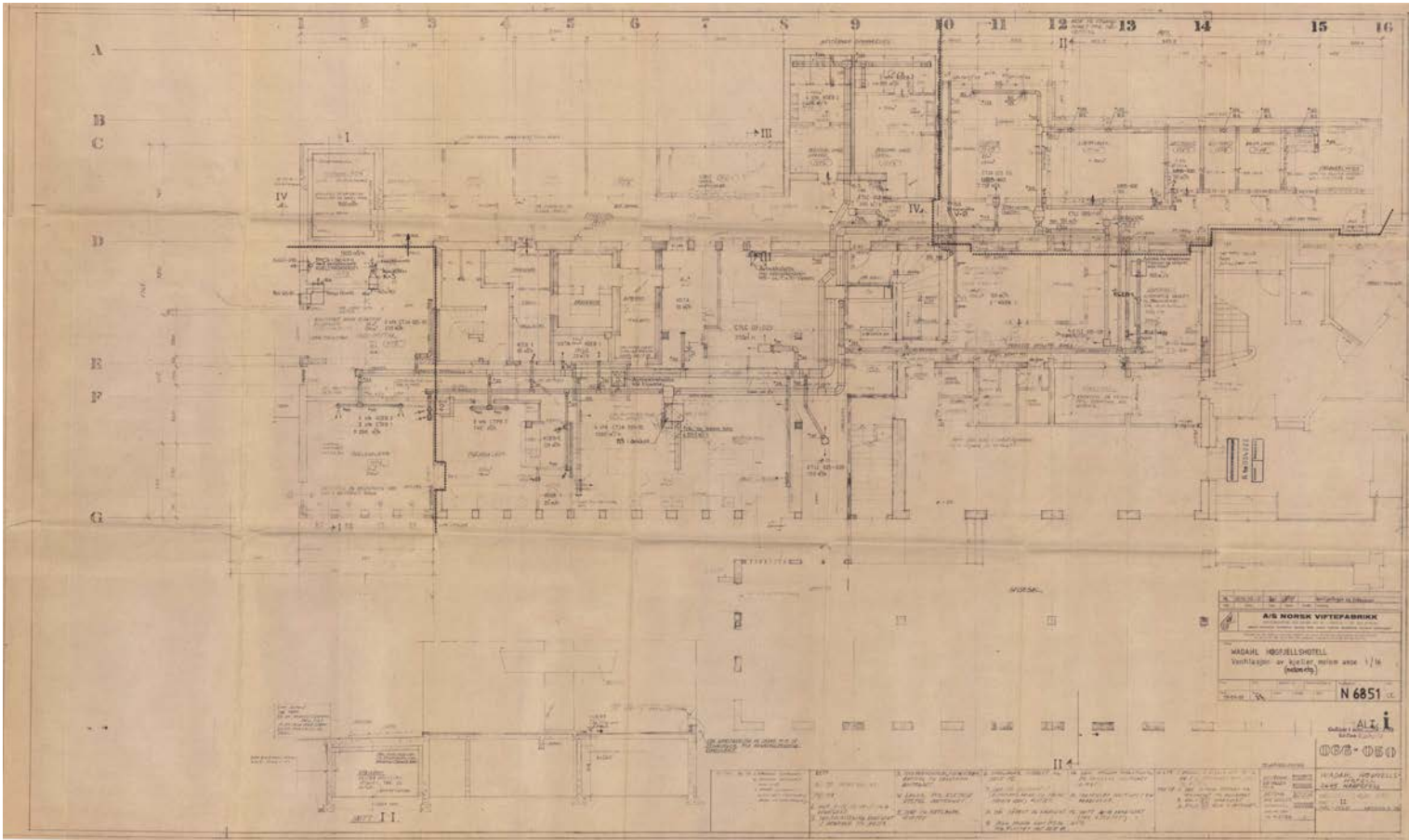


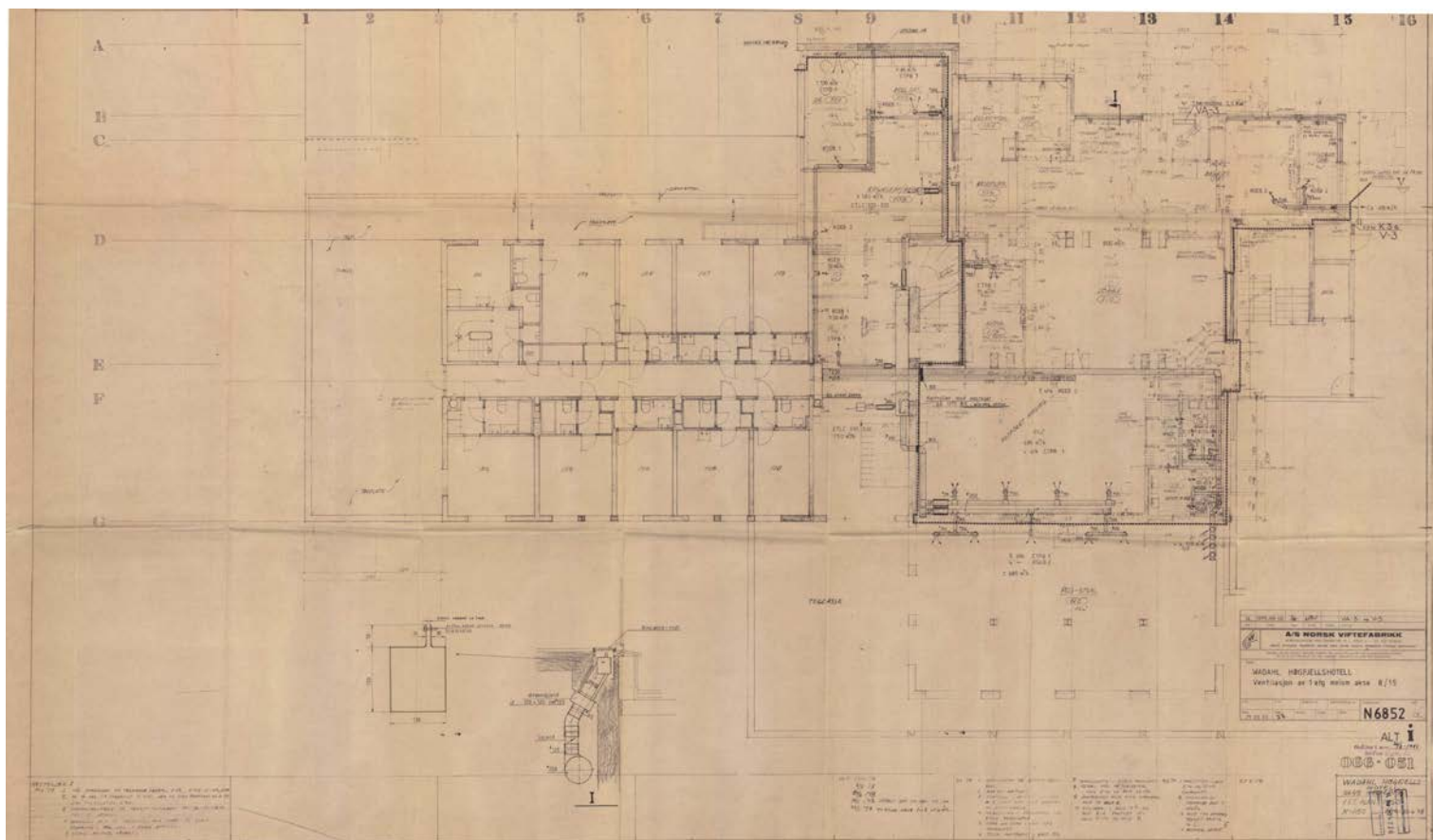
NO SAT

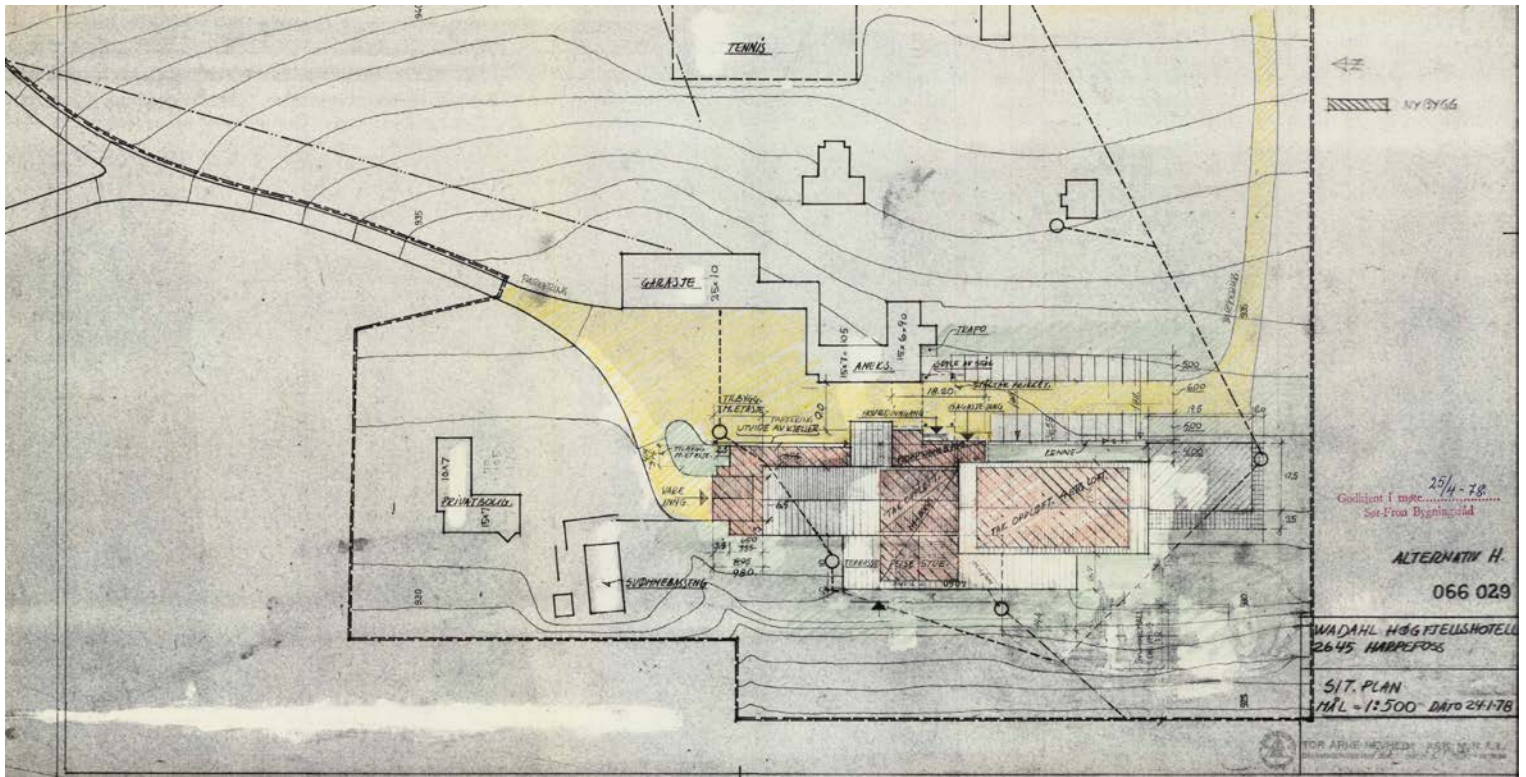
RETTelser:

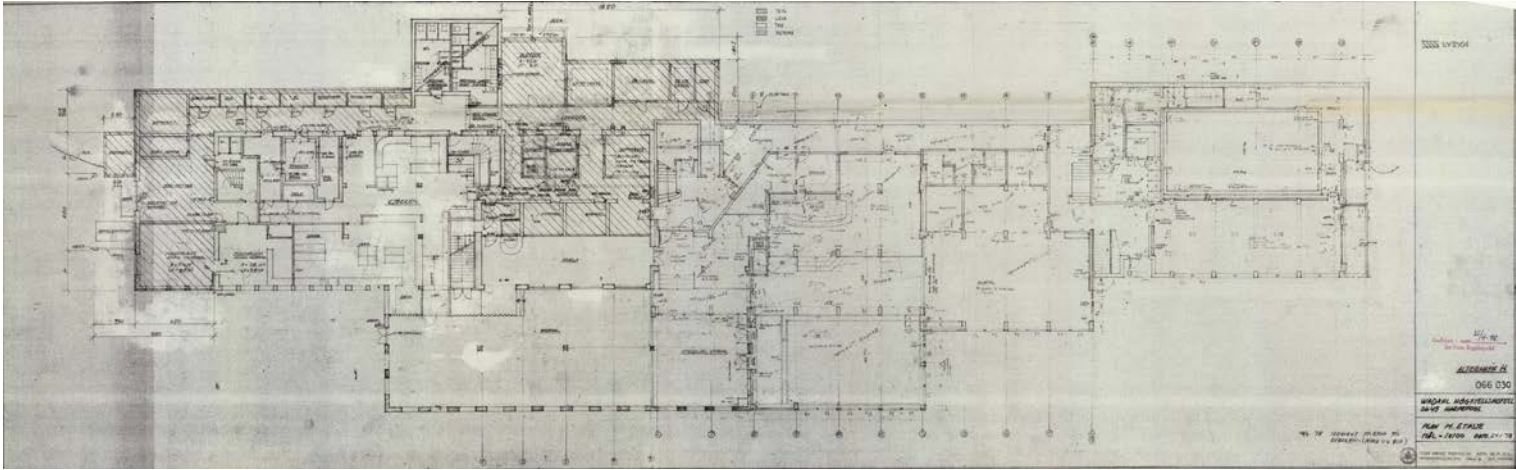
WADAH
HOFJILLHOTELL
2645 HARPEFOSS
BARNEROM 1 ETG
MÅL: 1:20 DATUM 14.6.71

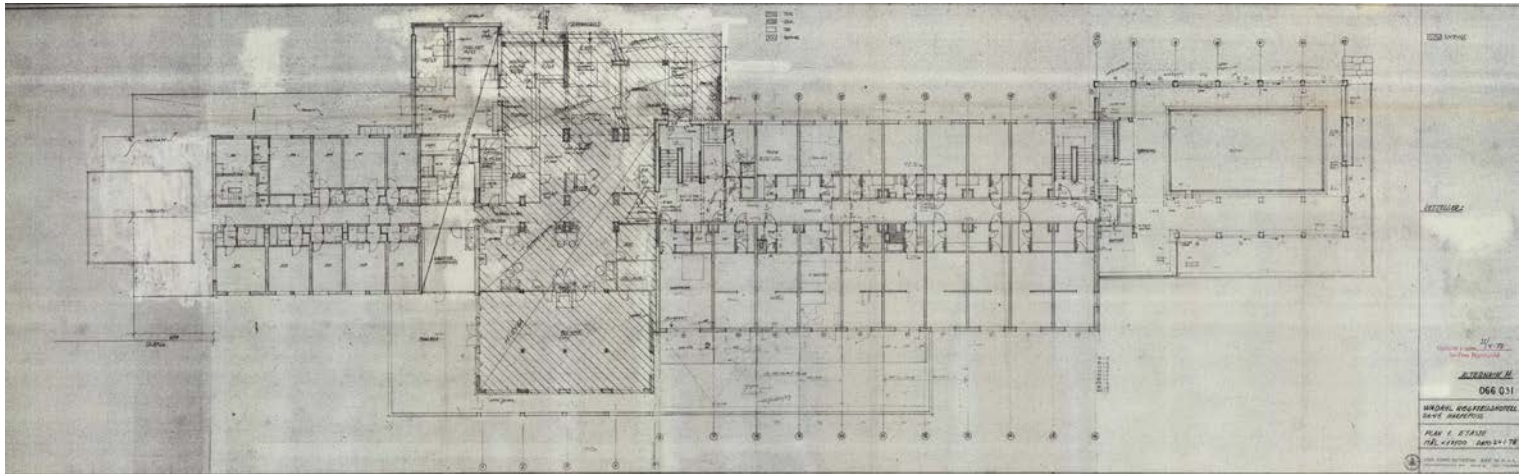


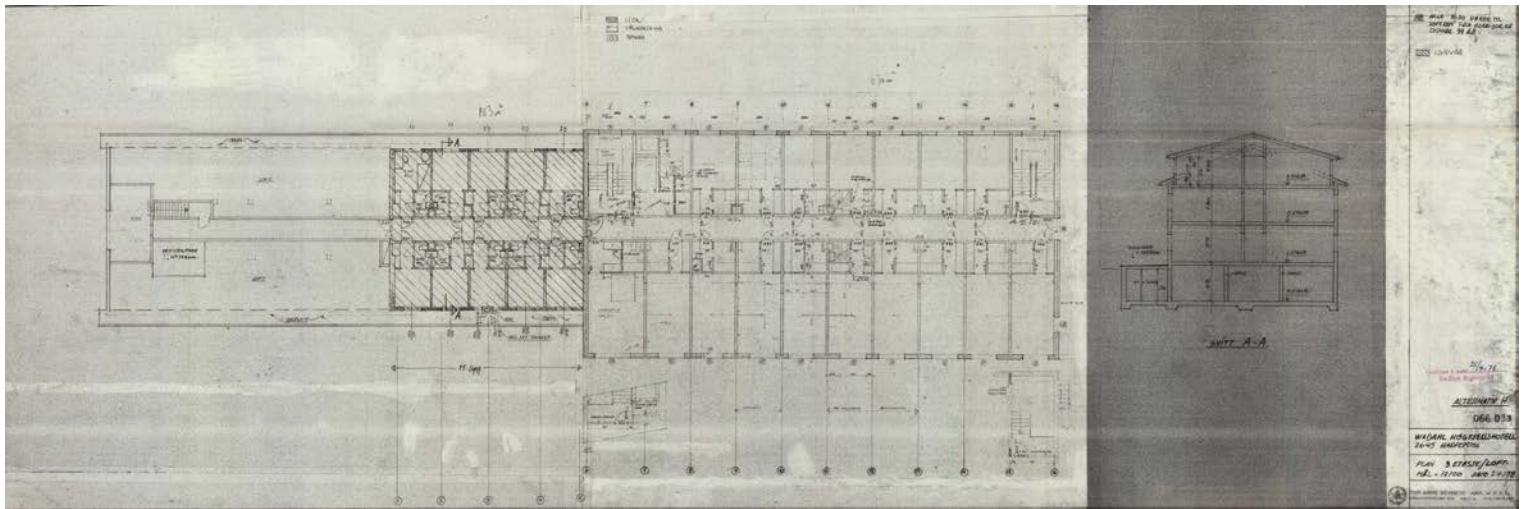


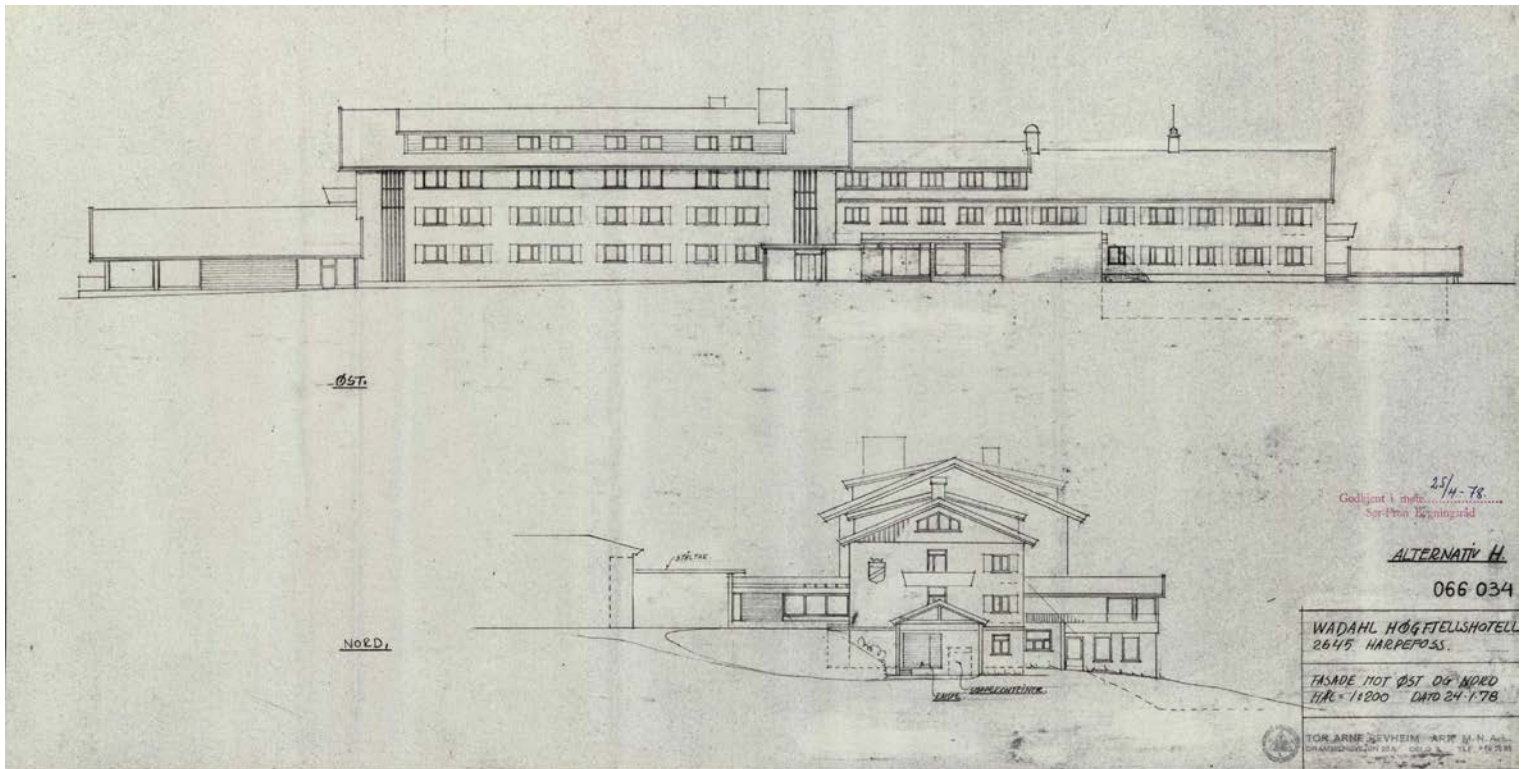












For eiendommen:

Adresse:
Årstulvegen 7, 2646 Gålå
gnr. 53, bnr. 5 (Ideell andel 1/1) i Sør-Fron kommune

Oppdragsnummer:
1209250121

Meglerforetak: Aktiv Gjøvik Land Toten AS

Saksbehandler: Lene Bergum Pettersson

Telefon: 986 30 564

E-post: lene.b.pettersson@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr _____
Beløp med bokstaver: Kr _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med følgende

- Budet er bindende når budet har kommet til medhjelpers kunnskap
- Dersom medhjelper, innen utløpet av den ovennevnte fristen, gir melding om at budet er blant de budene medhjelper vil anbefale overfor saksøker, er budet bindende i ytterligere 6 uker, regnet fra utløpet av fristen.
- Eiendommen selges etter reglene i Tvangsfullbyrdelsesloven av 26.02.1992. Lov om avhending av fast eiendom er ikke gjeldende
- Det vil ikke bli utarbeidet og signert kjøpekontrakt. Dette bud, sammen med prospektet, vil danne grunnlag for partenes rettigheter og forpliktelser
- Tingrettens stadfestelse av budet kan påankes. Ankefristen er en måned regnet fra dato for tingrettens stadfestelse. En anke medfører ikke at forpliktelserne etter budet faller bort (med mindre stadfestelsen oppheves).
- Dersom tingretten stadfester budet, gir undertegnede herved fullmakt til medhjelper til å begjære skjøte utstedt i undertegneds navn og utlevert til seg.
- De særskilte forholdene ved tvangssalg beskrevet nedenfor.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____
Lånt kapital: _____ Kr: _____
Egenkapital: _____ Kr: _____
Totalt: _____ Kr: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Navn: _____
Fødselsnummer (11 siffer): _____
Adresse: _____
Postnr: _____ Sted: _____
Tlf.: _____ E-post: _____
Dato: _____ Sign: _____

Navn: _____
Fødselsnummer (11 siffer): _____
Adresse: _____
Postnr: _____ Sted: _____
Tlf.: _____ E-post: _____
Dato: _____ Sign: _____

Det bes om at kopi av legitimasjon vedlegges bud.

Eiendommen selges i henhold til Lov om tvangsfullbyrdelse av 26.06.1992. Tvangssalg ved medhjelper er et alternativ til å selge en eiendom på tvangsauksjon. At eiendommen tvangs selges innebærer at det er Namsretten, og ikke hjemmelshaver som tar beslutningene i salgsprosessen.

OPPLYSNINGER OM EIENDOMMEN

Det fremgår ikke av annonsen at en eiendom tvangs selges, men det skal opplyses om dette i salgsoppgraden. Medhjelper innhenter de opplysningene om eiendommen som man får som kjøper ved et frivillig salg.

Opplysningene skal gis skriftlig av medhjelper før bindende avtale inngås. Dersom medhjelper ikke har klart å fremskaffe de lovpålagte opplysninger om eiendommen i henhold til Lov om eiendomsmedling § 6-7 skal det opplyses om årsaken til dette.

MANGLER

Vær nøye når du besikter eiendommen. Ta gjerne med en bygningskyndig. Det kan være fornuftig å få utarbeidet en tilstandsrapport. En slik tilstandsrapport er en gjennomgang av eiendommens bygningsmessige standard.

Hovedregelen er at en eiendom som kjøpes på tvangssalg overtas i den stand den befinner seg i. Bestemmelsene avhendingsloven gjelder ikke, hvilket innebærer at mulighetene for å reklamere er begrenset. Kjøper kan ikke heve kjøpet, men kan kreve prisavslag i følgende tilfeller:

- Eiendommen er ikke samsvar med opplysninger om vesentlige forhold som medhjelper har gitt, og disse forhold antas å ha innvirket på kjøpet
- Medhjelper har forsømt å gi opplysninger om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og som kjøper hadde grunn til å regne med få, og disse forhold antas å ha innvirket på kjøpet
- Eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med

Oppnås det ikke enighet om prisavslag, må kjøper eventuelt gå til søksmål mot den eller de av kreditorene som har fått den del av kjøpesummen som det kreves prisavslag for.

Kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men kjøper kan kreve at beløp tilsvarende det beløp det kreves prisavslag for ikke utbetales til kreditorene før saken er avgjort. Namsretten kan avvise krav om tilbakeholdelse der Namsretten finner dette åpenbart grunnløst.

Dersom hele eller deler av eiendommen er bortleid, overtar kjøper tidligere eiers rettigheter og forpliktelser.

BUDGIVNING

Budgivning ved tvangssalg følger bestemte regler og budgivere bør merke seg følgende:

- Medhjelper sender ikke inn bud til Namsretten fortløpende, men har plikt til å avvente dette inntil det foreligger et bud som er tilnærmet markedspris
- Det gjelder spesielle frister for bindingstiden for budet. Vanligvis er denne minimum 6 uker for fast eiendom. Fristen kan imidlertid settes ned til to uker i en del tilfeller. Rådfør deg med medhjelperen.
- Bud med finanseringsforbehold vil normalt ikke bli anbefalt stadfestet før finansieringen er ordnet.
- Det er ikke anledning til å ta forbehold om konsesjon eller odelsøsning. Kjøper må selv ta risikoen for utfallet.

Medhjelper formidler kun budene mellom partene. Medhjelper kan ikke akseptere bud. Medhjelper forelegger budet for saksøker (vedkommende som har forlangt at eiendommen skal tvangs selges) og andre rettighetshavere. Medhjelper anbefaler saksøker å begjære et bud stadfestet. Saksøker plikter ikke å rette seg etter medhjelpers anbefaling, og saksøker kan også trekke saken tilbake helt frem til budet er stadfestet av Namsretten. Dette kan f.eks. skje i tilfeller der saksøkte ordner opp i gjeldsforholdet før stadfestelsen skjer.

Når Namsretten har stadfestet budet, har partene en måneds ankefrist på avgjørelsen. Budgiver må være oppmerksom på at selv om Namsretten stadfester et bud innen fristen, kan det ta noe tid å få Namsrettens meddelelse av stadfestelsen. Anken kan som hovedregel ikke begrunnes med innvendinger som ikke har vært fremsatt overfor Namsretten for kjennelsen ble avsagt. Det stadfestede budet er bindende for budgiver selv om stadfestelsen påankes og det tar tid før anken blir avgjort. Blir stadfestelsen opphevet, er budgiver fri.

KJØPEKONTRAKT, OVERTAKELSE OG OPPGJØR

Det er viktig å merke seg at det ikke utarbeides og signeres en vanlig kjøpekontrakt. Det er det stadfestede budet sammen med prospektet som danner grunnlaget for partenes rettigheter og forpliktelser.

Det er spesielle regler for hvordan oppgjøret skal foretas ved tvangssalg. Oppgjør skal skje på en bestemt oppgjørsdag. Oppgjørsdagen er vanligvis tre måneder etter at medhjelper har forelagt et bud for Namsretten for stadfestelse. Betaler ikke kjøper på oppgjørsdagen, påløper renter i henhold til bestemmelsen i tvangsfullbyrdsloven § 11-27.

Er eiendommen fraflyttet kan medhjelper, dersom kjøper ønsker det, tillate at overtakelse skjer for oppgjørsdato. Skal eiendommen overtas før oppgjørsdato må hele kjøpesummen betales av kjøper før innflytting kan skje. Eventuell innflytting før ankefristens utløp skjer på kjøpers risiko.

Dersom en anke ikke er avgjort før oppgjørsdagen inntreffer, forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen til oppgjørsdato eller betale renter i henhold til bestemmelsene i tvangsfullbyrdslovens § 11-27 frem til betalingsplikten inntreffer.

Når kjøper er blitt eier, plikter saksøkte (tidligere eier) og hans husstand å fraflytte eiendommen. Flytter ikke saksøkte frivillig når kjøper skal overta eiendommen, kan kjøper uten gebyr kreve utkastelse etter at kjøper har innbetalt kjøpesummen. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om utkastelse kan sendes Namsmannen i den rettskrets eiendommen ligger i.

SKJØTE

Når kjøper er blitt eier og stadfestelseskjennelsen er rettskraftig, vil Namsretten utstede skjøte som skal tinglyses på eiendommen. Vanligvis vil medhjelper forestå oppgjøret, og vil i den forbindelse be om en fullmakt fra kjøper til å motta skjøtet fra Namsretten for tinglysing.

Når tvangssalgsskjøtet/hjemmelsovergang tinglyses, blir samtlige pengeheftelser som forrige eier hadde på eiendommen, og som kjøperen ikke skal overta, slettet.

Ovenstående er basert på hovedreglene for tvangssalg ved medhjelper i tvangsfullbyrdsloven, særlig kapittel 11 og 12.

Fremstillingen her er ikke uttømmende.