

TILSTANDSRAPPORT

Matrikkel: **Gnr 448: Bnr 34**
Kommune: **1506 MOLDE KOMMUNE**
Betegnelse: **Hotell**
Adresse: **Bukthaugvegen 4, 6475 MIDSUND**



Dato befaring: 09.03.2023
Utskriftsdato: 14.06.2023
Revidert dato: 14.06.2023
Oppdrag nr: 407

Utført av autorisert medlemsforetak i Norsk takst

HRP AS
Fabrikkvegen 13, 6415 MOLDE
Telefon: 951 10 279

Sertifisert takstingeniør:

Amt Einar Sandnes
Telefon: 951 10 279
E-post: asa@hrprosjekt.no
Rolle: Uavhengig takstmann



Takstingeniørens rolle

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

Personvern

Norsk takst og takstmannen behandler enkelte personopplysninger om kunden som takstmannen trenger for å utarbeide rapporten. For personvernerklæring og informasjon om bruk av personopplysninger gå til denne nettsiden: <http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/>

Norsk takst samarbeider med Vendu AS som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/4c279dd0-00a3-4ade-9ae4-c14a0df01236>

Forutsetninger

Denne rapporten er ikke ment for bruk ved omsetning av bolig, og gir ikke fullgodt informasjonsgrunnlag for hverken kjøpere eller selgere. Norsk takst anbefaler at det ved omsetning av boliger benyttes Boligsalgsrapport med verditakst, da denne rapporten er bygget på en standard (NS 3600) ment for boligomsetning.

Tilstandsrapporten er en teknisk rapport for vedlikeholdsplanlegging av byggverk. Hensikten med tilstandsanalysene er å tidlig fange opp skader og vedlikeholdsbehov som et ledd i forvaltning, drift og vedlikehold av eiendommer (FDV). Denne typen vedlikeholdsplanlegging bidrar til å opprettholde bygningens tekniske standard og å redusere vedlikeholdskostnadene sett over bygningens brukstid.

Det legges spesielt vekt på å fremstille de byggetekniske forhold som etter takstmannens skjønn er særlig relevante ved forvaltning og driftsplanlegging for vedlikehold av bygninger. Tilstandsrapporten skal være et grunnlag for planlegging på kort og lang sikt og et grunnlag for beregning av de økonomiske konsekvensene av bygningens tilstand.

Rapportens struktur

Rapportens struktur, metodikk og terminologi er, så langt det er naturlig, utført i henhold til (Norsk Standard) NS 3424 (Tilstandsanalyse av byggverk), NS 3940 (arealmåling) og NS 3451 (bygningssdeler). Med mindre annet fremgår, er rapporten basert på undersøkelsesnivå 1. Det gjennomføres derfor kun visuelle observasjoner uten inngrep i byggverket, eventuelt supplert med enkle målinger.

Byggetekniske tilstandssvekkelser angis etter denne standarden på følgende måte:

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

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

Arealberegning for boenheter:

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

Måleverdige arealer: Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Egne forutsetninger

TILSTANDRAPPORT SOM GRUNNLAG FOR VEDLIKEHOLDSPLAN OG INTERNKONTROLL

Takstmann har foretatt nødvendige befaringer og undersøkelser av utvendige fasader, fellesarealer og tekniske anlegg. Yttertaket, balkong og tomt er ikke nærmere undersøkt på grunn av snødekte areal og begrenset mulighet for inspeksjon. Rapporten omhandler Bukthaugvegen 4, 6475 Midsund. Tilstandsvekkelser er angitt på grunnlag av visuelle observasjoner og stikktakninger på aktuelle overflater. Det er også foretatt sporadiske fuktmålinger med fuktindikator på gulv i våtrom og fellesarealer og utleierom i kjellere. Yttertakene og fasader er visuelt overgått.

Det er viktig å være klar over at tilstandsrapporten er basert på en "Nivå 1", kontroll av bygningen og de ulike bygningsdelene. For bygninger eldre enn 5 år benyttes ikke tilstandsgrad 0, slik det er nevnt under generelle forutsetninger. Det sier seg selv at det er begrensede muligheter for å oppdage avvik inne i konstruksjoner, og takstmannen har ved eventuelle slike tilfeller opplyst om dette i rapporten. Dette innebærer at det kan være avvik i konstruksjonen ut fra gitt referansenivå, fordi korrekt utførelse ikke kan verifiseres eller dokumenteres. En slik kommentar som nevnt ovenfor medfører allikevel at man bør vurdere å undersøke forholdet nærmere ved å gjøre inngrep i konstruksjonen.

Tilstandsgradene angis i forhold til et gitt referansenivå. For denne bygningen er referansenivået oppførelsestidspunktet og det tidspunkt bygning(e) eventuelt er påbygd, tilbygd eller renovert.

Konklusjon tilstand

FORUTSETNINGER

Eier har rekvirert tilstandsrapport over eiendommen.(se egne forutsetninger).

REFERANSENIVÅ

Bygningsmassen er oppført i 1979 og har referansenivå iht. bygningslov og forskrifter som var gjeldende ved oppføringsåret.

EGENSKAPER

Bygningene er oppført med de da gjeldende lover og forskrifter som i praksis tilsier "lavere" krav til isolasjon og ventilasjon enn dagens regelverk.

SAMMENDRAG

Bygningene er i stor grad som fra oppføringsåret og normalt godt vedlikehold har vært utført siden da. I innvendige fellesarealer er det utført løpende oppussingsarbeider. Ihovedsak renovering og oppgradering i perioden 2020 til 2022.

Enkelte deler av bygningen (underordnede rom i kjeller og loftsetasje) har noe etterhengende vedlikehold. Loftet har potensiale for økt og/eller endret bruk, men vil kreve renovering og oppgraderinger for tilfredstille dagens krav til funksjon for tilsvarende bruk.

Tilstandsregistreringen har avdekket svake til middels sterke symptomer på avvik, dvs. tilstandsgrader i alt vesentlig 1- 2. Konsekvensen for tilstandssvikten er i all hovedsak at det utføres jevnlig vedlikehold samt at enkelte bygningsdeler må påregnes utskiftet mht. alder og generell levetid. Dette er å anse som normalt ved alle bygninger.

Generelt en godt vedlikeholdt bygningsmasse med normalt god standard, alder tatt i betraktning.

MOLDE, 14.06.2023



Arnt Einar Sandnes
Ingeniør/Takstmann
Telefon: 951 10 279

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	ATB Holding AS
Takstingeniør:	Arnt Einar Sandnes
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 09.03.2023. - Arnt Einar Sandnes. Ingeniør/Takstmann. Tlf. 95110279 - Ann Jeanette Bjørk. Tlf. 92606166
Revisjoner:	Dato: 14.06.2023 Revisjon av tilført egeninnsats m.v

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Hotell
Beliggenhet:	Eiendommen ligger i sentrum av Midsund, Molde Kommune. Bygget har direkte adkomst fra gatenivå til restaurant og kro/serveringsted. Bygningene benyttes i all hovedsak til næringsformål som serveringsted og overnatting.
Bebyggelsen:	Bygningstype: Restaurantbygning/ kafebygning. Bygget er fra 1977 og fremstår som godt velholdt bygningsmasse med en gjennomgående god standard. Byggets 1. etasje inneholder blant annet, Restauranter delt med skillevegg/skydører i glass, kro, kjøkken, gangr, lager (med frys og kjøll), kjøkken, bar, vaskerom, wc, gang og trapperom I 2. etasje/loft er det bla. Gang, wc, hybel m/wc, møterom x 2, kott og tekniskrom Underetasje: Leierom x 8 m/dusj/toalettrom, gangareal, kjøkken, stue, vaskerom, lager, stue, personalrom og lager.
Standard:	Normalt god standard ut fra alder. Bebyggelsen gjennomgående godt vedlikeholdt innvendig. Deler av underordnede rom kjelleretasje har noe etterhengende vedlikeholdsbehov. (vaskerom og tekniskerom). Noe gjenstående arbeid som følge av pågående renovering er registrert. Spesielt gjelder dette 2. etasje/loft.
Om tomten:	Tomt er i all hovedsak fullt opparbeidet med trafikkarealer og parkeringsplasser med asfalterte areal. Noe belegningstein i gangsoner ved inngang og gangsoner ved bygget. Øvrige tomteareal er naturtomt i hellende terreng.
Konsesjonsplikt:	Nei
Regulering:	Regulert område. Vedtatt plan 15.08.2011, Midsund Sentrum
Kommuneplan:	Ja
Adkomstvei:	Fra offentlige gater
Tilknytning vann:	Tilknyttet offentlig vannverk
Tilknytning avløp:	Tilknyttet offentlig avløpsnett.
Generelt om tilstand	Ut fra registreringer og kjennskap til bygningsmassen, er tilstanden gjennomgående god ut fra alder.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 1506 MOLDE Gnr: 448 Bnr: 34
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	1 484 m ² Arealkilde: Eiendomsverdi
Hjemmelshaver:	ATB Holding AS
Adresse:	Bukthaugvegen 4, 6475 MIDSUND

Andelsobjekt

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Branntegninger Plan U, 1.etasje og 2. etasje		Ikke datert	Fremvist	3	
EL Sikkerhet dokumentasjon - Midsund Elektro	12.08.2020	Sluttkontroll, kursfortegnelser	Fremvist	8	
Kommunale utgifter - kontoutskrift	08.03.2023		Fremvist	6	
Verditakst - Hamsto	30.12.2019		Fremvist	13	
Kontoutskrifter på utgifter/påskost	08.03.2023		Fremvist	4	
Kontoutskrifter - leverandørutgifter Røberg Byggmarked	08.03.2023	Oversikt i perioden 2020/2021	Fremvist	11	
Egne notater og bilder fra befaringsstidspunkt	09.03.2023		Innhentet	1	
Eiendomsverdi	09.03.2023		Innhentet	1	

Bygninger på eiendommen

Restaurant- og kafebygning

Bygningsdata	
Byggeår:	1979 Kilde: I følge Eiendomsverdi AS
Anvendelse:	Restaurant- og kafebygning
Modernisering:	År: 2004 Modernisert og oppgradert kjøkken inkl kjøl og frys
Modernisering:	År: 2003 Oppgradering av bad og overflater i overnattingsrom underetasje
Modernisering:	År: 2020 Slukkeanlegg ved komfyr og brennbare soner i storkjøkken
Modernisering:	År: 2021 Ny toalettavdeling, renovering av 1. etasje restaurant og bar
Modernisering:	År: 2020 Lukket trapperom for å oppretthold brannkrav og bedre brukervennlighet
Modernisering:	År: 2020 Bytte av gulvoverflater, bytte vinduer mv Se egen liste fra eier for detaljer. Kombinasjon av ordinært vedlikehold og oppgraderinger.

Arealer					
Etasje	Bruttoareal	Bruksareal BRA m²			Kommentar
	BTA m²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
Underetasje	260	225		225	
1. etasje	439	423		423	
2. etasje	348	336		336	
Sum bygning:	1 047	984	0	984	

Se eget avsnitt i rapportens forutsetninger vedr. arealberegning og måleverdige arealer.

Kommentar areal
Arealet er ikke relevant for tilstandsvurderingene. Areal innhentet fra tegninger datert 24.04.2003 og stikkprøver på befarings

Tilstandsvurdering

Tilstandsvurdering for Restaurant- og kafebygning

Grunn og fundamenter, generelt - Restaurant- og kafebygning		
Beskrivelse:	Betongfundamenter på antatt fjell og morene.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Noen mindre synlige tegn til skader i fundamentering mht. sig/setninger.	TG: 2 

Gulv på grunn - Restaurant- og kafebygning		
Beskrivelse:	Støpt på kult og fylling. Fundamentert på fylling under bygningen.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er registrert noe høye fuktverdier med fuktindikator i betonggulv mot grunnen i enkelte rom i kjeller. Det er registrert saltutslag i overflater av gulv på grunn.	TG: 2 

Vegger mot grunn - Restaurant- og kafebygning		
Beskrivelse:	Kjellermurer utført som lettklinker og plassstøpt betong er utvendig pusset og malt overflate over antatt støpte/armerte såler. Deler av vegger mot terreng har forhøyede fuktverdier. Murene er antatt pusset under terreng, deler over terreng pusset/malt. Innvendige murer i hovedsak påforet med med bidingsverk og /eller pusset/malt.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Over tid vil utvendige betongmurer under terreng få mindre motstandsevne mot fukt/vann utenfra, da disse ikke får tilsvarende jevnlig vedlikehold som murene over terreng.	TG: 2 

Drenering - Restaurant- og kafebygning		
Beskrivelse:	I all hovedsak er dreneringen med tilbakefylte masser rundt murer mot terreng. Betongmurer mot grunnen med lettklinker iht observasjoner på stedet. Ikke kjennskap til at drenering og overvannsledning er skiftet siden byggeår. Det er antatt benyttet pvc materiale på drengsledninger, med drenerende masser og grunnmursplast montert. Drengsrør og taknedløp er antatt ført til sandfangkum og deretter tilknyttet kommunalt anlegg.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er registrert med fuktindikator at det er noe grunnfukt i gulv og betongvegger i kjelleretasjer. Det kan tyde på noe redusert dreneringen. Det bemerkes at bygninger av denne alder, normalt sett ikke har fuktsperre (plastfolie) mot grunnen, uten at endringer er gjort i etterkant. Takstmannen kjenner ikke til at slike tiltak er utført. For å sikre god drenering og hindre inntrekk av grunnfukt er det påregnelig med utbedringer av dreneringen rundt bygget. Spesielt gjelder dette tekniskrom, dusj/toalettrom og vaskerom mv. Her er det registrert fuktopptrekk, grunnfukt under belegg/membran og maling. Registrert stedvis saltutslag som følge av grunnfukt i området. Drenering svekkes naturlig over tid ved at finstoffer infiltrerer stein/omfyllingsmassene og tetter eventuelle drengsrør. Undersøkelser i denne sammenheng er ikke foretatt.	TG: 2 

Yttervegger - Restaurant- og kafebygning		
Beskrivelse:	Plasstøpt betong i kjeller/underetasje samt deler av yttervegger. Veggene er antatt uisolerte iht. referansenivået, dvs. forskrifter gjeldende på oppføringstidspunktet. Øvrige yttervegger i isolert bindingsverk med utvendig stående kledning beiset/malt fra byggeår.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Noe mindre riss/sprekker i pussede murer og betongvegger samt noe avflassing/avskalling og værslitasje i overflater. Armeringskorrosjon kan over tid, om ikke nødvendige tiltak iverksettes, medføre svekkelser i det statiske bæresystemet og det er viktig at dette følges med jevnlig. Begrenset mulig for hovedbygget på grunn av utlektet fasade og platekledning. Stedvis salt-/kalkutslag på synlige betongmurer ved gulv i enkelte underordne rom i kjelleretasje.	TG: 2 

Bærende innervegger - Restaurant- og kafebygning

Beskrivelse:	Mur, og betongvegger i fellesareal.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normalt god tilstand.	TG: 1 

Ikke-bærende vegger - Restaurant- og kafebygning

Beskrivelse:	Betong og bindingsverkvegger pusset og malt, stedvis med panel, våtromspanel, og platekledninger.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Noe synlig slitasje i overflater i enkelte rom.	TG: 1 

Utvendige overflater - Restaurant- og kafebygning

Beskrivelse:	Betongmurer i all hovedsak med malte overflater. Bindingsverksvegger med beiset/malte overflater som stående bordkledning. Luftet kledning. Ved fasader og inngang er vegger forblendet med teglverksvegger.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	God tilstand ut fra alder	TG: 2 

Vinduer - Restaurant- og kafebygning

Beskrivelse:	Vinduer i yttervegger som kombinasjon av rammer/karmer i aluminium og tre. Vinduer i tre malt tre innvendig og utvendig.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Bra tilstand på vinduer. Antatt levetid for isolerglass er 25-30 år. Vinduer i hovedsak fra 1977 og fra ombygging 1991 og 2020. Vinduer på loft og ved bar/kafe er det registrert punkteringer og duggskader. For vindu fra byggeåret og 1991 vil det kunne oppstå skader av denne årsak. Vinduer av eldre dato enn 25 år, gis tilstandsgrad 2 pga. dette forhold. Vinduer fra 2020 gis TG1. Det er opplyst at vinduer i utleierom har montert vinduer med brannsmotstand i 2020.	TG: 2 

Ytterdører og porter - Restaurant- og kafebygning

Beskrivelse:	Ytterdører i hovedinngang i aluminium og isolerglass. Dører til fra felles trapperom/gang klassifisert som lyd/brann dører. Dører/lakkert treverk i fellesareal, bla. til boder i kjeller/underetasje. Balkongdører i malt tre.		
 			
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Dører har normal bruksslitasje og god tilstand. Eldre balkongdører fra byggeår står for oppgradering. Smøring av låser/hengsler og justeringer er løpende vedlikehold. Tilstandsgrad satt ut fra alder.		

TG: 2


Innvendige dører - Restaurant- og kafebygning

Beskrivelse:	Innvendige dører er i all hovedsak av treverk, lakkerte og malte overflater.	TG: 1 
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasje. Smøring av låser og justeringer er løpende vedlikehold som må utføres. Dører innvendig har klassifisering. Nærmere kontroll anbefales likevel med tanke på brannkonseptet og celleinndeling.	

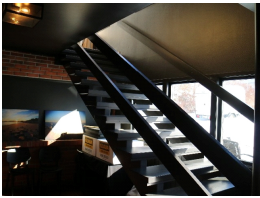
Takkonstruksjoner - Restaurant- og kafebygning

Beskrivelse:	Plassbygd sperretak med knevegger og hanebjelke i treverk. Saltakonstruksjon. Undertak av panel. Yttertak tekket med asfalpapp/papptekking. Yttertaket er ventilert og isolert. Takkonstruksjon antas være bygd av sperrebind med knebukk og hanebjelke. Utførelse under takstein er ikke undersøkt spesielt. Takrenner og nedløp av varierende tilstand.	TG: 2 
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Generelt god tilstand. Takoverflater og renner bør kontrolleres minst en gang årlig mht. løv, rusk etc. Det er ikke registrert montert snøfangere og stige for adkomst til pipe på yttertaket. Nærmere undersøkelser anbefales når takflater ikke er snødekt. TG settes ut fra alder og forventet levetid.	

Utvendige beslag - Restaurant- og kafebygning

Beskrivelse:	Stålbslag i all hovedsak, malt eller plastisolbelagt. Takhatter for avlufting/ventilasjon etc. i samme utførelse.	TG: 2 
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal værslitasje ut fra alder.	

Trapper og ramper - Restaurant- og kafebygning

Beskrivelse:	Innvendige tretrapper i lakkert/beiset utførelse.  Innvendig trapp til loft	TG: 2 
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasje i overflater. God tilstand. Rekkverk tilfredstiller ikke dagens krav. Kravet om åpning på maksimum 0,10 meter gjelder for vertikale og horisontale åpninger i selve rekkverket Tiltak er påkrevd for å tilfredstille krav.	

Balkonger, terrasser ol. - Restaurant- og kafebygning

Beskrivelse:	Balkong/veranda	TG: 2 
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Balkong/veranda er under renovering og mangler rekkverk. Dekker er ikke undersøkt på grunn av snømengder på befaringstidspunktet. Nærmere undersøkelser anbefales.	

Piper, plassbygde ildsteder m.v. - Restaurant- og kafebygning

Beskrivelse:	Pipeløp er oppført i lettklinker. Pusset og malt utførelse.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ikke vurdert nærmere av taksmann. Oppgitt ikke i bruk. Tilsyn av Molde Brann og redning anbefales om ildsted skal benyttes i fortsettelsen. Feiing er planlagt utført i 2023.	

Frittbærende dekker - Restaurant- og kafebygning

Beskrivelse:	Prefabrikerte dekkeelement	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Generelt bra, noe mindre skjevheter og noe mindre "heng" er registrert.	TG: 1 

Kjøkkeninnredning - Restaurant- og kafebygning

Beskrivelse:	1. etasje er det montert en kjøkkeninnredning som er tilpasset resturant og servering. Innredningen er tilpasset av leietaker og er ikke nærmere vurdert. Innredninger og skap i rustfritt stål, nedfelt oppvaskbenk, oppvask og oppvaskmaskin, benker, skuffeseksjon, kjølskuff og hyller bakplater. Dører og skuffefronter i rustfritt stål. Kjøkken underetasje for utleierom. Innbygget minikjøkken/hybelkjøkken med kokeplater, nedsenket oppvaskum og avrenningsplate i rustfritt stål, overskap og benkeplate i finerte overflater og laminat. Opplegg for oppvaskmaskin. Benkeplater i laminat. Lys under overskap med armatur. Frittstående kjøleskap.		
	Storkjøkken 1. etasje		Storkjøkken 1. etasje
	Storkjøkken 1. etasje		Storkjøkken 1. etasje
	Storkjøkken 1. etasje		Kjøkken underetasje - frokostkjøkken for utleierom
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Innredninger fremstår av god kvalitet. Normal bruksslitasje. Kokemuligheter i underetasje er frakoblet og oppgitt ikke i bruk.		
			TG: 2 

Himlinger inklusive taklister - Restaurant- og kafebygning

Beskrivelse:	Himlinger i hovedsak av trefiberplater i overflater, malt betong og stedvis panel i overflater.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Generelt bra.	TG: 1 

Overflater på innvendige gulv - Restaurant- og kafebygning

Beskrivelse:	Kafe, restauranter og kjøkken har i hovedsak banebelegg. I rundt bar og inngang er det lagt flis på gulv. I fellesareal i kjeller og utleierom er det lagt teppegulv. Noen rom med parkett mens andre underordnede rom i fellesarealer kjeller har ubehandlede eller malte betonggulv.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Generelt god tilstand med normal brukslitasje. Noe varierende tilstand i overflater i underordnede rom hvor betonggulv bør rengjøres/males med diffusjonsåpen maling for støvbinding. Det er i tekniskrom i kjeller registrert forhøyet fuktverdier under belegget. Nærmere kontroll og utbedringer anbefales. Nyere banebelegg i restauranter og bruksrom 1. etasje. Registrert mindre sår og skader i flislagte overflater ved bar og inngang til 1. etasje. På loftet er det i hovedsak eldre teppegulv som står for utskifting. Generelt god tilstand.	TG: 2 

Overflater på innvendige vegger - Restaurant- og kafebygning

Beskrivelse:	Våtromsplater på bad/vaskerom Malt glassfiberstrie, malte "panelplater", malte trefiberplater, flis, tapet, brystningspanel, panel, malt og ubehandlet mur/puss.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	God tilstand. Stedvis noe varierende tilstand i overflater, noen småsprekker, riss og stedvis saltutfelling mellom vegger/gulv i kjellerrom.	TG: 2 

Overflater på innvendig himling - Restaurant- og kafebygning

Beskrivelse:	I all hovedsak malte betonghimlinger og platekledde malte himlinger, splittpanel	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Himlinger er i hovedsak av god kvalitet og har normal brukslitasje. Himlinger med betongoverflate fellesarealer har normal brukslitasje. Stedvis noe skader ifm gjennomføringer av diverse installasjoner.	TG: 1 

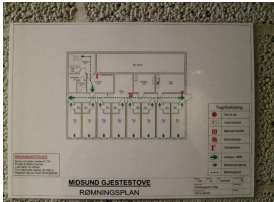
VVS-installasjoner, generelt - Restaurant- og kafebygning

Beskrivelse:	Hovedinntak for vann i kjellerrom med vannmåler. Vannrør i kobber og avløpsrør i plast. Varmtvannsbereidere (2 stk på ca 300l) for bruksvann/varmtvann er plassert i kjeller.	
		
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ledningsanlegg er i hovedsak fra oppføringsåret. Ved ombygging i 1. etasje er det opparbeidet med nytt avløp i plast, samt vanntilførsler med rør i rør. Avløpsledninger anbefales kontrollert med kamerainspeksjon for vurdering av tilstand, fallforhold og andre skader. Tilstandsgrad satt ut fra alder og generell vurdering av anlegget.	TG: 2 

Varme, generelt - Restaurant- og kafebygning

Beskrivelse:	Oppvarming av arealene skjer i kombinasjon av elektrisk oppvarming med panelovner, varmekabler og varmepumper (luft/luft).	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	To nye varmepumper i restaurant vurderes til tilstandsgrad 1 ut fra funksjon og alder. Registrert en panelovn i underetasje - kjøkken som har løsnet fra innfesting. Tiltak påkrevd. TG3	TG: 1 

Brannslukking, generelt - Restaurant- og kafebygning

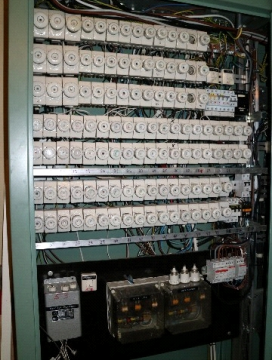
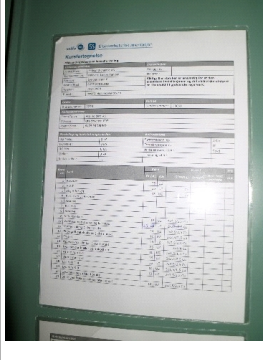
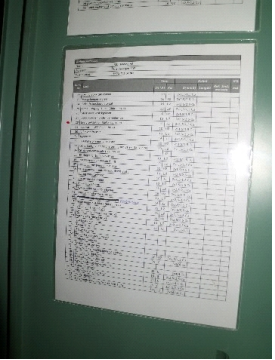
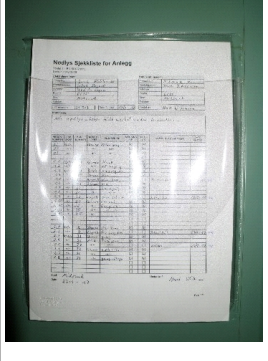
Beskrivelse:	Pulverapparater i fellesarealene og heldekkende brannalarmanlegg installert på eiendommen.		
	Betjeningspanel i underetasje		Orienteringsplan underetasje
	Manuelle meldere i gang underetasje		
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ikke testet av takstmann. Brannslange i kjeller er oppgitt ikke å være funksjonibel. Brannalarmanlegget er oppgitt å være operativt men har ikke direktevarsling til Molde Brann og redning. Anlegget er ikke nærmere vurdert. Nærmere kontroll og undersøkelser på anlegg anbefales. Tilstandsgrad ikke satt.		

Luftbehandling, generelt - Restaurant- og kafebygning

Beskrivelse:	Balansert mekanisk ventilasjon med varmegjenvinner for restaurant og bar. Tilluft til oppholdsrom og avtrekk fra våtrom. I hovedsak balansert ventilasjon med synlig spredenett. Malt spirokanal oppgradert og tilpasset ved ombygging ca 2021. Aggregat plassert på tekniskrom/kott på loft. I kjeller i hovedsak naturlig ventilasjon og ventiler. Ventilatorvifte over komfyr med utkast på yttervegg eller tak og mekanisk avtrekk installert på våtrom		
	Avtrekksvifte for kjøkkenavtrekk		Avtrekksvifte for kjøkkenavtrekk
	Mekanisk/fuktstyrvifte på utleierom		

Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ventilasjonsaggregat er ikke i drift på befaringstidspunkt. Eldre anlegg som står for utskifting. Ventileringen av fellesarealer, utleierom og bar/restaurant er generelt noe ufullstendig og utidsmessig iht til dagens krav. Tilstandsgrad satt ut fra alder og funksjon. Mekaniske avtrekk på våtrom og avtrekk på kjøkken er ivarettatt på en god måte. Aggregat for kjøkkenavtrekk har likevel på grunn av alder forventet avkortet levetid. TG2	TG: 3 
---------------------------------------	--	--

Elkraft, generelt - Restaurant- og kafebygning

Beskrivelse:	Hovedinntak for strøm er plassert i underetasje/kjeller og videre underfordelinger i etasjene. Hovedskap med skrusikringer, men underfordelinger er utstyrt med automatsikringer.		
	Underfordeling 1. etasje		Hovedskap i kjeller
	Kursfortegnelse - hovedskap		Kursfortegnelse - hovedskap
	Kursfortegnelse - hovedskap		Hovedinntak
	Underfordeling på loft		

Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Anlegget er i stor grad oppgradert, men hovedel undertasje og loft er fra oppføringsåret. Midsund elektro har forelagt dokumentasjon og samsvarserklæringer for utført arbeid. Beskrivelse fra Midsund Elektro: Midsund Gjestestove - el. arbeid ifm renovering. Ny installasjon og utskifting og omtrekking av eksisterende innstallasjon. Dette gjelder hele 1.etg (utenom kjøkken, gang og fryserom) og kjeller (utenom frokostrom, garderobesrom, vaskerom og grovkjøkken). Det elektriske anlegget bør gjennomgås og kontrolleres av fagfolk for generell kontroll, minst hvert 10 år. Tilstandsgrad er ikke satt av takstmann.	
---------------------------------------	---	--

Belysningsutstyr - Restaurant- og kafebygning

Beskrivelse:	Kjeller - Stort sett nyere lamper og lysarmaturer. I underordnerer rom noe eldre armaturer. 1.etasje (forretningslokale) - Nyere lamper og armaturer i bar og restaurant. Nyere LED lamper i oppgraderte areal med smart-styringer. Nye lamper og armaturer i nye toalettsoner og HCWC. Kjøkken og andre områder med eldre åpent monterte lysrørsarmaturer. Varierende alder. 2.etasje - Eldre monterte lysrørsarmaturer og noen eldre enkle lypærearmaturer	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	I forhold til energibruk, levetid og lysforhold (spesielt i kjeller) anbefales utskifting av gamle armaturer til nye med LED-lyskilder. Eldre armaturer og kuppelarmaturer tgis TG2 ut fra alder og funksjon. Utskifting av armaturer bør inngå i vedlikeholdsplan/periodisk vedlikehold. Skifting av lyskilder er løpende vedlikehold.	TG: 1

Nødlisutstyr - Restaurant- og kafebygning

Beskrivelse:	Bygget har installert nødlis		
	Brannmelder og ledelys		Rømningskilt
	Rømningskilt		
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Arealene har montert ledlys og merking av nødveier. Fremstår som fullstendig.		

Tele og automatisering, generelt - Restaurant- og kafebygning

Beskrivelse:	Det er montert kablet data/tele spredenett i deler av bygningen med tilhørende datarack. Wifi dekker bygget for gjester og brukere i tillegg til kablet nettverk.
--------------	---



Tilstandsvurdering/
tilstandsgrad:

Anlegget er tilpasset leietakere og ikke nærmere vurdert av takstmann.

Innvendig sol- og lysavskjerming - Restaurant- og kafebygning

Beskrivelse: Solskjerming

Tilstandsvurdering/
tilstandsgrad: Solskjerming delvis ivaretatt med persienner innvendig. Ikke montert utvendig solskjerming.

Utendørs, generelt - Restaurant- og kafebygning

Beskrivelse: Tomt er i all hovedsak fullt opparbeidet med trafikkarealer og parkeringsplasser med asfalterte areal. Noe belegningstein i gangsoner ved inngang og gangsoner ved bygget. Øvrige tomteareal er naturtomt i hellende terreng.

Tilstandsvurdering/
tilstandsgrad: Bruksslitasje på parkering og trafikkareal er oppgitt. Oppgitt stedvis større slitasje samt mindre svanker/kuler i overflater av trafikkarealer. Tiltak påkrevd. Betongoverflater på felles uteplass fremstår av normalt god kvalitet

TG: 2


Bygning, generelt - Restaurant- og kafebygning

Beskrivelse: Bygning oppført i en etasje, underetasje og loft. Hovedbæresystemer i plasstøpt betong og elementdekker og etasjeskiller, søyler, dragere og vegger. Støpte gulv mot grunnen, antatt isolert gulv mot grunn. Yttervegger som betongvegger pusset og malt. Stedvis er yttervegger også påført med bindingsverk og trefiberplater. I hovedsak elementdekker mellom etasjene isolert og har nedsenket himlinger, mens i underordnede rom er det åpnet og installasjoner synlig. Trefiberpalter og spaltepanel i himlinger i gangsoner. Yttertak av saltakkonstruksjon med papptekking fra byggeår. Vinduer i yttervegger med rammer/karmer i malt trevirke. En del vinduer er byttet ut i 2020. Øvrige areal rammer/karmer og dører i hovedsak utført med malt trevirke. Ytterdører (hovedinngang) med karm/ramme i aluminium m/ glass. Dører fra felles trapperom/gang og uteierom i hovedsak klassifisert. Dører i lakkert/malt treverk i fellesareal.

Tilstandsvurdering/
tilstandsgrad: Generelt bra tilstand på bygning sett under ett, godt vedlikeholdt men noe preg av elde og mangelfullt/etterhengende vedlikehold av underordnede arealer i kjelleretasje.

Tilstandsgrad for bygning generelt er ikke satt. Dette fremkommer under de enkelte bygningsdeler.

Primære bygningsdeler, generelt - Restaurant- og kafebygning

Beskrivelse: Betong/lettklinkerblokk. Innvendige yttervegger er i hovedsak påført, isolert og platekledd. Deler av veggene er med pusset overflate. Betongdragere, elementdekker, betongsøyler, stål samt noe bindingsverk.

Tilstandsvurdering/
tilstandsgrad: Generelt bra tilstand på synlige overflater. Noe mindre stedvis sprekkdannelse er registrert i murer i kjeller som kan skyldes mindre/små setninger i grunnen etter oppføring. Ut fra registreringer er dette vurdert uten betydning for bæring/statisk system.

TG: 1
