

Trondheim kommune

# TILSTANDSANALYSE ELGESETER GATE 30B

## NS-EN 16096:2012

---



Dato: 28.08.2020  
Versjon: 01

## Dokumentinformasjon

|                           |                                     |
|---------------------------|-------------------------------------|
| <b>Oppdragsgiver:</b>     | Trondheim kommune                   |
| <b>Tittel på rapport:</b> | Tilstandsanalyse Elgeseter gate 30B |
| <b>Oppdragsnavn:</b>      | Tilstandsanalyse Elgeseter gate 30B |
| <b>Oppdragsnummer:</b>    | 617568-05                           |
| <b>Utarbeidet av:</b>     | Astrid Storøy og Mats Garmo         |
| <b>Oppdragsleder:</b>     | Astrid Storøy                       |
| <b>Tilgjengelighet:</b>   | Åpen                                |

## Kort sammendrag

Asplan Viak AS har utarbeidet en tilstandsanalyse etter NS-EN 16096:2012 *Bevaring av kulturminner - Tilstandsanalyse av fredete bygninger og verneverdige byggverk* for Elgeseter gate 30b – B-delen. Det er etter avtale kun utredet en kortversjon av A-delen.

Tilstandsanalysen beskriver skadeomfanget for eiendommen. Tilstandsgraden for hver enkelt bygningsdel er basert på en samlet vurdering av alle relevante symptomer av skadeomfanget for Elgeseter gate 30B ut fra visuell inspeksjon. Tiltak beskriver kun utbedringer av bygningen slik den står i dag, endringer av funksjon, planløsning og overflatebehandling er ikke tatt med.

Det er påvist fuktskader i kjeller som følge av naturlig fuktinnsig som ikke har fått tørket opp fordi bygningen har vært avstengt og uten varme over lang tid. Ødelagte vinduer/glass har bidratt til å øke skadeomfanget, spesielt mot den vestre grunnmuren (mot bakgården) og i baktrappen der det har kommet vann inn gjennom åpne vinduer etter at gården ble avstengt. Det er svært liten grad av lukt av fukt og råte i kjelleren. Kjellervinduer bør skiftes ut eller alternativt tettes igjen, og det må gjøres tiltak som sørger for at fukten tørker opp. Bygningen bør dreneres. Vegetasjon inntil fasadene må fjernes.

De mest omfattende skadene i bygningen er knyttet til ståldragere/-bjelker som bærer betongdekket i portrommet, og som understøtter vinduene i kjelleren. Fuktige omgivelser har ført til at stålet har oksidert over tid, og har redusert bæreevne. I kjeller bør stålet i dekket understøttes. Også balkongene mot gate bæres av en stållamme med en innstøpt betongplate. Både stållammen og nedre del av hovedtrappen (mellom 1. etasje og inngangsdør), som vender inn mot kjelleren, er preget av fremskredet oksidering. Det registreres mindre rystelser i bygget ved forbipasserende tungtrafikk.

Stort sett alle originale vinduer samt bakdøren er intakte og i relativt god stand til tross for alderen. Materialkvaliteten tilsier at de kan restaureres og gjenbrukes i sammenheng med nye varevindu som ivaretar støy og varmeisolasjon.

I påvente av riving har bygningen vært brukt som øvingslokaler for politiet, noe som har gitt et stort skadeomfang på de fleste av de innvendig, originale dørene. Dette er heltredører som kan restaureres.

Med unntak av stålkonstruksjonene er bygningen ellers i forbausende bra stand når man ser bort fra gjenværende skrot og støv/skitt, men den trenger sårt utbedring/ vedlikehold. Det anses fullt mulig å oppgradere bygningen til en videre bruk som kan ivareta de autentiske kvalitetene.

*Forsidebilde: Asplan Viak AS.*

## Forord

Bakgrunnen for å gjennomføre en tilstandsanalyse er miljøpakkens arbeid med å oppgradere Elgeseter gate. Prosjektet gjør nå noen politiske avklaringer i forkant av utarbeidelsen av en reguleringsplan. Blant temaene som ønskes å avklares politisk er om bygningene 4, 6 og 30B skal bevares eller rives. Det er, som en del av denne politiske behandlingen, kommet spørsmål tilbake til administrasjonen fra bystyret:

1. *En forutsetning for bevaring av gårdene Elgeseter gate 4, 6 og 30b er at de kan avhendes til tiltakshavere som vil sette dem i stand uten bruk av offentlige ressurser. Kommunedirektøren bes i dialog med fylkeskommunen som huseier å legge fram en byggteknisk tilstandsvurdering sammen med en oppdatert verdivurdering av de tre gårdene.*
2. *Bevaring av gårdene kan gjøre det mulig å selge annen bortregulert eiendom langs Elgeseter gate til ny bebyggelse. Kommunedirektøren bes gjøre en vurdering av potensialet i å utnytte de tomtearealene som frigjøres ved å omregulere til den opprinnelige gatebredden (f.eks. Elgeseter gate 8, 10, 12, 14, 16 og 28).*

For å svare på spørsmål nummer 1 er det nødvendig å gjennomføre en oppdatert tilstandsvurdering som kan danne grunnlaget for en prisvurdering og andre vurderinger.

I den anledning har Asplan Viak AS har fått i oppdrag å utarbeide en tilstandsanalyse etter NS-EN 16096:2012 *Bevaring av kulturminner - Tilstandsanalyse av fredete bygninger og verneverdige byggverk* for Kjøpmannsgata 29. Tilstandsanalysen omfatter B-delen med en enkel A-del.

Tilstandsanalysen er utarbeidet av Mats Garmo og Astrid Storøy, Asplan Viak AS.

Trondheim, 28.08.2020

Astrid Storøy  
**Oppdragsleder**

Mats Garmo  
**Kvalitetssikrer**



*Brannutrykning i Elgeseter gate, 5. juli 1960. Fotograf Schrøder.*

# Innhold

|                                                   |           |
|---------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. INFORMASJON OM EIENDOM OG BYGGVERK.....</b> | <b>5</b>  |
| <b>2. OPPDRAG OG UTFØRELSE .....</b>              | <b>6</b>  |
| 2.1. Befaring.....                                | 6         |
| 2.2. Tilstandsgradering .....                     | 6         |
| 2.3. Kostnader .....                              | 6         |
| <b>3. TILSTANDSANALYSE OPPSUMMERING.....</b>      | <b>7</b>  |
| 3.1. Kjeller og betongdekker.....                 | 7         |
| 3.2. Yttervegger/fasader.....                     | 8         |
| 3.3. Yttertak .....                               | 9         |
| 3.4. Piper .....                                  | 10        |
| 3.5. Etasjeskillere .....                         | 10        |
| 3.6. Innvendige vegger og overflater .....        | 10        |
| 3.7. Vinduer, dører, port.....                    | 12        |
| 3.8. Trapperom .....                              | 14        |
| 3.9. El-anlegg og VVS .....                       | 14        |
| 3.10. Inventar.....                               | 15        |
| <b>VEDLEGG .....</b>                              | <b>16</b> |

# 1. INFORMASJON OM EIENDOM OG BYGGVERK

## Forenklet A-del:

|                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bygningsnummer                                                              | 182241687                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Navn                                                                        | Elgeseter gate 30B                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Gnr/bnr                                                                     | 404/370                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Adresse                                                                     | Elgeseter gate 30B, 7030 Trondheim                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Geografisk identifikasjon                                                   | Trondheim kommune (5001), Trøndelag fylke                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Objektkategori                                                              | Bygård                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Dato, år eller periode for bygging eller byggefaser og vesentlige endringer | <p>Murgård oppført i 1911 i jugendstil med fire etasjer, kjeller og loft. Tegnet av arkitekt Johan Petter Digre og oppført av byggherre John Forseth.</p> <p>På et ukjent tidspunkt ble opprinnelig planløsning (jf. tegninger 1910) ombygd til også å romme to næringslokaler (tekstil- og tobakks-forretning) i 1. etasje.</p> <p>Leiligheten under kuppelen på loftet ble innredet (trolig) engang rundt 1930-tallet av pensjonatets bestyrerfamilie til egen bruk. De to hyblene i hver ende kan være innredet samtidig.</p> <p>Omsøkt ombygget fra to leiligheter til fire i hver etasje i desember 1980 av Per Solem arkitekter for Trondheim kommune. Godkjent februar 1981. Dagens planløsning er lik den som ble omsøkt.</p> <p>I 2001 ble en leilighet i 3. etasje totalskadet i brann.</p> |
| Opprinnelig funksjon og alle andre senere funksjoner                        | <p>Bygård opprinnelig bygd som pensjonat for studenter ved NTH, med to fireroms leiligheter i hver etasje. Her var pensjonat med bolig for bestyrer frem til 1950-tallet. I denne perioden ble det etablert to næringslokaler i 1. etg.</p> <p>Trondheim kommune eksproprierte bygningen i sammenheng med planer for utvidelse av Elgeseter gate i 1961. Utleieboliger frem til 1981. I perioden fra 1981 til 2013 rommet bygningen kommunale utleieboliger for vanskeligstilte. Har siden ca 2013 stått tom og avstengt.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Nåværende funksjon                                                          | Bygård. Bygningen står tom i påvente en avgjørelse om riving.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Navn og adresse til eier                                                    | Trøndelag fylkeskommune, 7042 Trondheim                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Vernestatus                                                                 | Askeladden ID 258242-0. Historisk referanse ID 5987-823. SEFRAX-ID 182167835. Er kategorisert med høy antikvarisk verdi, klasse B i Trondheim kommunes aktsomhetskart.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Annen informasjon                                                           | <p>Tegningsgrunnlag fra Byarkivet (vedlegg):</p> <p><a href="https://drive.google.com/drive/folders/1j74hHuGK7gaFEWsBVDGkev5Mz2wuQxjR?usp=sharing">https://drive.google.com/drive/folders/1j74hHuGK7gaFEWsBVDGkev5Mz2wuQxjR?usp=sharing</a></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

## 2. OPPDRAG OG UTFØRELSE

### 2.1. Befaring

Bygården ble befart i sin helhet 11.08.2020 av bygningsingeniør Mats Garmo og sivilarkitekt Astrid Storøy fra Asplan Viak AS, som også har spesialkompetanse innen bygningsvern. Olav Rønning og Harald Andersen fra Trøndelag fylkeskommune deltok som representanter for huseier/forvalter i en første runde rundt i bygget for å få et overblikk over tilstanden. Det var ikke strøm eller vann påkoblet i bygningen. De to nederste etasjene samt kjeller var avstengt og lukket med plater. Befaringen ble gjennomført med dagslys og hodelykt/lommelykt som eneste lyskilder. Befaringen ble gjennomført visuelt, og jf. avtale ble ingen konstruksjonene åpnet ut over det som allerede var synlig og tilgjengelig. Tilstanden ble vurdert ut fra seneste status som bolig og forretning. Det ene lokalet i nordøst var avstengt og ble ikke befart.

På befaringstidspunktet var bygningen innvendig svært skitten og preget av gjenværende skrot etter utflytting. Brukerutstyr lå igjen i enkelte leiligheter. Mange rom var dekorert med graffiti, og støvlagt etter at brannslukningsapparater var tømt utover. Bygningen var preget av at politiet har brukt bygningen som øvingslokale. Kjeller og loft viste spor etter innbrudd.

Vesentlige akutte mangler som påvirket byggets sikkerhet og tilstand, ble påpekt på den første befaringsrunden, og utbedret av huseier samme dag.

### 2.2. Tilstandsgradering

Tilstandsanalysen er utført på analysenivå 2 i henhold til NS 3424. Tilstandsgrad (TG) for hver enkelt bygningsdel er basert på en samlet vurdering av alle relevante symptomer vurdert mot et referansenivå der TG 0 tilsvarer den historiske bygningen som nybygd. Beskrevne tiltak er tiltak for å få aktuelle bygningsdeler på vedlikeholdsnivå (TG 0-1). Bygningsdeler med TG 0-1 er ikke omtalt i analysen.

| TG | Hovedbetydning                                                         | Tiltaksbehov                                     | Eksempel på tilstand                                           |
|----|------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| 0  | Ingen symptomer                                                        | Ingen tiltak nødvendig                           | Nylig vedlikeholdt/utskiftet                                   |
| 1  | Svake symptomer                                                        | Ordinært vedlikeholdsbehov                       | Malingsslitasje, slitt gulvbelegg, etc.                        |
| 2  | Middels kraftige symptomer                                             | Moderate utbedringer nødvendig                   | Lokal råteskade i panel, behov for utbedring/delvis utskifting |
| 3  | Kraftige symptomer (omfatter også sammenbrudd og total funksjonssvikt) | Store utbedringer nødvendig                      | Lekkasjer i taket med følgeskader og store råteskader          |
| IU | Tilstandsgrad ikke undersøkt                                           | Kan være behov for avdekking og videre utredning |                                                                |

For konsekvensgradering henvises det til NS3424.

### 2.3. Kostnader

På grunnlag av tilstandsanalysen er det utarbeidet et grovt kostnadsoverslag for de viktigste tiltakene som er gjengitt i denne rapporten. **Tiltak og prissetting omfatter ødelagte konstruksjoner, og ikke oppussing av overflater eller endring av planløsning og funksjon.** Kostnader er basert på veiledende priser og erfaringstall fra tilsvarende arbeider. For korrekt prisbilde må tilbud hentes inn for de ulike arbeidsoperasjonene. Kalkylen er et estimat som skal danne grunnlag for et budsjett, og er ikke en komplett anbuds- eller komplett arbeidsbeskrivelse. I og med at ikke alle konstruksjoner er åpnet og besiktiget antas uforutsettposten til å være minimum 20 %.



### 3. TILSTANDSANALYSE OPPSUMMERING

Det henvises til vedlagte tabell *Tilstandsanalyse Elgeseter gate 30B NS-EN 16096:2012* for utfyllende informasjon over tilstand, vurdering, anbefaling, mengde og kostnad for de enkelte bygningsdeler.

I denne rapporten presenteres en sammenfatning av de mest sentrale observasjonene.

#### 3.1. Kjeller og betongdekker

Grunnmurene er oppført av plastøpt betong med mye stein. Det er spor etter forskalingsbord i muren (bilde 2). Mot Magnus den Godes gt 4 viser et hull i muren at grunnmuren er tørrmurt med et pusslag på innsiden (bilde 3). Det antas at teglmuren bakenfor tilhører nabohuset. Betongmurene ser ellers ut til å være bra. Det er noe saltutslag på ytterveggene pga fukt (bilde 7), men ikke mye.

Manglende drenering gjør at det siger fuktighet inn gjennom grunnmurer og utette vinduåpninger som i dag er avstengte (bilde 2 og 4). Mest fukt i nordre del under portrom og mot bakgården.



Dekket i portrommet er støpt i betong med bærende stålbjelker med ca en meters mellomrom som hviler på en ståldrager under delevegg mellom portrom og leiligheter. På grunn av fuktigheten er stålet rustet i flak, og mangler delvis bæreevne (bilde 1 og 5). I gavlveggen mot nord er det to større, synlige riss i grunnmuren (bilde 1). I samme område har også innvendig bærevegg av tegl delvis rast ut som følge av stålets dårlige tilstand (bilde 6). Alle stålbjelker/-drager i kjeller må skiftes ut i sin helhet. Betongen under portrommet synes derimot å være bra.



Det ligger et tynt støpelag mot grunnen, som er ødelagt flere steder (bilde 8). Det må gjøres tiltak som sørger for at fukten i kjelleren kan tørke opp. Vinduene bør skiftes ut, og kjelleren ventileres. Det kan vurderes installering av mekanisk ventilasjon og drenering av bygningene.

### 3.2. Yttervegger/fasader

Ytterveggene er oppført av tegl, trolig av type Trondheims hulmur. Alle fasadene er glattpusset, og opprinnelig malt (oker), med unntak av nordre gavlfasade der det har stått et mindre bygg som nå er revet (bilde 12). Med unntak av noen få mindre skader er teglveggen av god kvalitet. Pussen i sokkelen ut mot gate har løsnet (bilde 10), og i det nordøstre hjørnet har teglstein løsnet og rast ut (bilde 11). En god del riss i pussen er tidligere utbedret (bilde 9). Ståldragere over alle vinduer er innpusset, og ikke synlige. Det antas at disse er i bra stand da puss og maling har forhindret oksidering. To kjellervindu mot Elgeseter gate har rustskader i ståldrageren. Det er to riss på tvers gjennom dekorlisten, og det mangler noen elementer i inngangspartiet på hjørnet. Utvendige trapper er fjernet etter at bygningen ble avstengt.



9



10



11



12

I en leilighet ut mot gate i 1. etg er en liten del av teglmuren i ytterveggen fjernet, og det er av uvisst årsak satt inn et kikkhull (bilde 13) av samme type som brukes i inngangsdører.



13



14

På fasaden henger fire utkragede balkonger utført som en betongplate støpt i stållamme. Malingen har flasket, og stålet har oksidert som følge av fukt- og miljøpåvirkning. Omfanget av rustskadene er uavklart, og bør undersøkes nærmere (bilde 14). Betongen antas å være bra.

På begge sider av bygningen er det etter at bygningen ble tom kommet uønsket vegetasjon som påvirker konstruksjon og fasade (bilde 15). Vegetasjonen bør fjernes.



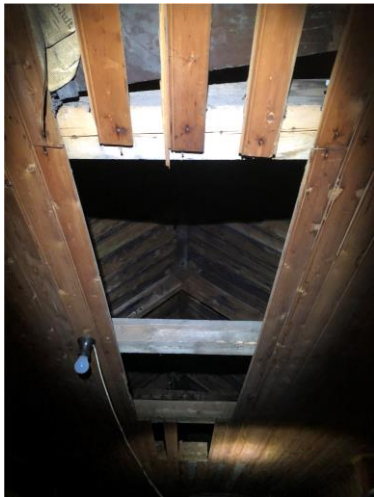


15

### 3.3. Yttertak

Takkonstruksjonen består av en kombinasjon av taksperrer og åstak (bilde 16). Taktroa er tradisjonell med under-/overligger. Taket er utbedret i nyere tid med reparasjoner av opprinnelig taktro, ny takpapp, nye beslag og vannrenner/nedløpsrør (bilde 18 og 19). Det er også montert nye snøfangere. Alle takvindueene er i dag tettet igjen, men åpningene i takkonstruksjonen viser hvor de har vært. Taket fremstår i dag som tett. Det er ikke funnet synlige spor av hverken ny fukt eller råteskader. Eldre vannskader har tørket opp.

Kuppelen er belagt med båndtekkning som har oksidert. Heller ikke under kuppelen er det synlige spor etter nye vannskader. Tilstanden til kuppelen bør undersøkes nærmere.



16



17



18



19

### 3.4. Piper

Fem opprinnelig teglpiper er bevart. Alle er kalkpusset og malt, og pusset over tak. Innvendige brannmurer har luftelyre til ventilasjon over tak. Pipene har originale feieluker. Brannmurene i leilighetene er i relativt bra stand, noen steder har kalkpussen falt av. Pipene antas å være avstengt pga alder. Pipeløpene må kontrolleres og istandsettes i tråd med brann- og feieforskriftene.

### 3.5. Etasjeskillere

Bjelkelag fylt med stubbloftsleire med stubbeloft av uhøvlet panel (bilde 20). Undergulv av trebord opprinnelig belagt med linoleum, , og i dag vinyl (nytt). Enkelte steder er det også lagt spongulv under belegget (bilde 21). På loftet er det smale trebord. Etasjeskillerne ser ut til å være i bra stand, også i kjeller. Fuktigheten i treverket er ikke målt, men det antas at treverket kan være noe fuktig i kjelleren. Dette vil bedre seg når tiltak for å fjerne fukten er etablert.



20



21

### 3.6. Innvendige vegger og overflater

Bærende innervegger av tegl er i bra stand, men noen mindre skader. Dårlige ståldragere over innvendige dører har gitt riss i flere innvendige teglvegger, også på loft (bilde 23). Mellom leilighetene i 4. etg nord er det laget et større hull i veggen (bilde 22), som anses som skadeverk. Kalkpussen på noen av pipene har løsnet og falt av (bilde 24).



22



23



24

Ikkebærende innervegger er opprinnelig oppført som bindingsverkvegger med stående pløyd, slett panel begge sider som underlag for tapet (bilde 25). I rom som gang, kjøkken, spiskammers og pikeværelse samt loft har det vært smalt perlestaffpanel. Ombyggingen i 1980 medførte ny rominndeling fra to til fire leiligheter, og nye vegger. Et stort omfang av nye bindingsverkvegger er fra denne ombyggingen.

Alle innvendige vegger i leilighetene er i det store og hele kledt med gipsplater. Enkelte steder finnes gjenværende smalt perlestaffpanel, spesielt i ganger og på loft. I noen leiligheter er deler av originalt listverk bevart. I hjørnelokalene i 1. etg er eldre overflater avdekket. Eldre panel har mindre punktskader, men ganske mange av de nye veggene har større skader pga hærverk (bilde 25 og 26). Noe svertesopp i nederste del av baktrappen og i et soverom i tredje etasje nord (bilde 27). Malingen flasser mange steder, noe som kan tyde på fukt fordi bygningen ikke har vært oppvarmet og/eller at det er brukt feil malingstype (bilde 28). En god del graffiti pryder veggene.



25



26



27





28

### 3.7. Vinduer, dører, port

Alle originale ett-lags vinduer med midtstolper med ornamentikk (bilde 29), overlysvinduer og verandadører samt vinduene i trappegangen (bilde 32) er bevart, med unntak av vinduene i de to hyblene på loftet som er av nyere dato. På innsiden er det montert nyere varevindu med to-lags isolerglass i en avstand på omtrent 10 cm (bilde 30). Også de originale balkongdørene har innvendige glassdører (bilde 31). Noen vindusrammer er tatt ut, og ligger lagret i leilighetene. Relativt mange ruter er knust. De originale vinduene er av god materialkvalitet, noe som gjør at de i det store og hele er i relativt god stand, men alderen tilsier behov for utbedring. Varevinduene gir både god støy- og varmeisolasjon, og har hindret fuktinntrenging der de ytre rutene er knust. Verandadørene er utette. De nye vinduene på loftet er av dårlig kvalitet.

Kjellervinduer mot gate er murt igjen med unntak av et vindu i hjørnet. Kjellervinduene mot bakgård er intakte, men mangler glass og er i dårlig forfatning og bør byttes ut.

Port med overlysvindu er bevart, tilstanden er uavklart da portrommet var avlåst på befaringstidspunktet. Ytterdørene til trappegang og næringslokale er av nyere dato. Bakdøra er original. Bortsett fra en skade i karmen er døra i brukbar stand, men den trenger vedlikehold.

Originale vinduer, dører og port bør tas ut og restaureres på verksted. Det bør lages nye kopier der vinduer unntaksvis ikke lar seg restaurere. Nye dører og loftsvinduer bør erstattes med nye, utført som kopier av originale jf. opprinnelige vindustegninger.





29



30



31



32



33

De fleste av de **innvendige døre** er originale (bilde 35). På de aller fleste er både dørblad og dørrammer ødelagt som følge av politiet har brukt bygningen som øvingslokale. En del glass i entredørene er knust (bilde 34). Dørene er av en slik materialkvalitet at de kan restaureres og gjenbrukes. Brannkrav vil være en stor utfordring ved gjenbruk av entredørene, men vil kunne være løsbart.



34



35

### 3.8. Trapperom

**Hovedtrappen** er utført i stål trinn og trinn/ trappenese av tre, belagt med linoleumsgulv. Undersiden av ståltrappen er malt. Original steinflis, lagt i sjakkmønster, på alle repos (bilde 32). En gulvflis i andre etasje har løsnet, ellers er flisgulvet i god stand. Rekkverk av smijern med håndløper av tre (bilde 33). Hovedtrappen er bevart og i god stand, med unntak av nedre del av trappen (mellom 1. etasje og inngangsdør) som vender inn mot kjelleren, som har rustet på grunn av høy luftfuktighet. Denne delen har trolig ikke vært overflatebehandlet. Usikkert om hvor langt fremskredet oksideringen har kommet.

Trappen bør restaureres i tråd med opprinnelig løsning. Omfanget av rustskader i hovedtrappen bør undersøkes mer nøye, og utbedres etter behov. Er skadene for omfattende bør nedre del av trappen erstattes med ny i samme utførelse.



32



33

**Baktrappen** er utført av heltre med balustre og håndløper av tre (bilde 34). I kjelleretasjen heller trappen noe inn mot vegg, og baktrappens nederste trappevange bør understøttes. Ellers normal slitasje. Trappen bør restaureres i tråd med opprinnelig løsning.



34

### 3.9. El-anlegg og VVS

Hovedinntaket for el ligger i kjelleren ut mot Elgeseter gate. Siste oppgradering er 2010. El-anlegget bør oppgraderes. Det antas at el, i tillegg til rør og VVS-utstyr ble oppgradert ved ombyggingen i 1980-81.

### **3.10. Inventar**

Alt av inventar i kjøkken, toalettrom og bad bør påregnes utskiftet.

## VEDLEGG



I leveransen inngår også:

- Skjema for tilstandsvurderingen
- Bilder tilknyttet skjemaet
- Tilsendte tegninger fra byarkivet.

Lenker:

<https://trondgam.wordpress.com/2013/11/03/studenterhjemmet-ord-om-levd-liv-og-falmet-skjonnhet/>