

Trondheim kommune

TILSTANDSANALYSE ELGESETER GATE 4

NS-EN 16096:2012



Dato: 28.08.2020
Versjon: 01

Dokumentinformasjon

| | |
|---------------------------|-----------------------------------|
| Oppdragsgiver: | Trondheim kommune |
| Tittel på rapport: | Tilstandsanalyse Elgeseter gate 4 |
| Oppdragsnavn: | Tilstandsanalyse Elgeseter gate 4 |
| Oppdragsnummer: | 617568-05 |
| Utarbeidet av: | Astrid Storøy og Mats Garmo |
| Oppdragsleder: | Astrid Storøy |
| Tilgjengelighet: | 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 4. 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 4 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 noe fukt i kjelleren som følge av dårlig drenering, og at det kommer vann inn i via åpne vinduer. Dårlig utlufting og luftsirkulasjon har hindret opptørring. Med unntak av i baktrappa er 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. Kjelleren bør dreneres. Vegetasjon inntil fasadene må fjernes.

Høy luftfuktighet i kjelleren har skadet stålkonstruksjonen i betongdekker og i bærevegger, men ikke svekket bæreevnen i vesentlig grad. Det er ingen merkbare rystelser i bygget forårsaket av tungtrafikk.

Det er gjenværende originale vinduer kun i hovedtrappen og i kjeller. De øvrige vinduene av fra 1985. Det er montert varevindu på gatesiden. Vinduene mot bakgården er av dårligere kvalitet, uten varevindu. De nyeste vinduene bør skiftes ut til nye kopier med bedre varme- og lydisolering. Originale vinduer og heltredører er av god materialkvalitet og i god stand til tross for alder og ødeleggelser, og anbefales restaurert.

I påvente av riving har bygningen vært brukt som øvingslokaler for politiet, noe som har gitt skader på de fleste av de innvendig dørene. I tillegg er mange lettvegger saget ned eller ødelagt. Bygningen er i bra stand når man ser bort fra rask og støv/skitt, men den trenger sårt utbedring/vedlikehold etter å ha stått lenge tom.

Det anses fullt mulig å oppgradere bygningen til en videre bruk som kan ivareta de autentiske kvalitetene.

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 Elgeseter gate 4. 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

Innhold

| | |
|---|-----------|
| 1. INFORMASJON OM EIENDOM OG BYGGVERK..... | 5 |
| 2. OPPDRAG OG UTFØRELSE | 6 |
| 2.1. Befaring..... | 6 |
| 2.2. Tilstandsgradering | 6 |
| 2.3. Kostnader..... | 6 |
| 3. TILSTANDSANALYSE OPPSUMMERING..... | 7 |
| 3.1. Kjeller og betongdekker..... | 7 |
| 3.2. Yttervegger og fasader..... | 8 |
| 3.3. Yttertak | 9 |
| 3.4. Piper | 9 |
| 3.5. Etasjeskillere | 9 |
| 3.6. Innvendige vegger og overflater | 10 |
| 3.7. Vinduer, dører, port..... | 11 |
| 3.8. Trapperom | 12 |
| 3.9. El-anlegg og VVS | 13 |
| 3.10. Inventar..... | 13 |
| VEDLEGG | 14 |

1. INFORMASJON OM EIENDOM OG BYGGVERK

Forenklet A-del:

| | |
|---|--|
| Bygningsnummer | 182207853 |
| Navn | Elgeseter gate 4 |
| Gnr/bnr | 404/370 |
| Adresse | Elgeseter gate 4, 7030 Trondheim |
| Geografisk identifikasjon | Trondheim kommune (5001), Trøndelag fylke |
| Objektkategori | Bygård |
| Dato, år eller periode for bygging eller byggefaser og vesentlige endringer | <p>Murgård i jugendstil oppført i 1911, tegnet av arkitekt Claus Hjelte og oppført av byggherre Gilstad og Five. Byggesøknaden ble godkjent av Bygningsskommisjonen den 6. desember 1911. Oppført i fire etasjer med kjeller og loft. Hver leilighet hadde opprinnelig egne bad og toalett. Dagens planløsning er i hovedsak lik den originale.</p> <p>Tegninger datert oktober 1911 viser at arkitekt Claus Hjelte opprinnelig søkte om en annen variant av bygningen med ett mye større utbygg mot bakgården som ga større leiligheter. Forslaget ble avvist i Bygningsskommisjonen den 22.11.1911.</p> <p>I mai 1985 søkte Trondheim kommune ved Bygge- og eiendomskontoret om endringer av planløsningen som ga bad og større kjøkken og gang. De opprinnelige toalettene ble endret til kott. Ombyggingen ble tegnet av Arkitekter MNAL Bjarne og Embret Sandbakken. Byggesøknaden ble godkjent 31.12.1985. Vinduene i spiskammersene var da allerede fjernet.</p> <p>I mai 1998 søkte Trondheim Bygg- og eiendom om bruksendring av den søndre delen av 1. etasje. Da var det også etablert forretningslokaler i den nordre leiligheten.</p> |
| Opprinnelig funksjon og alle andre senere funksjoner | <p>Bygård med syv romslige leiligheter med egne bad/toalett og en hår- og barbersalong i søndre del av 1. etasje. I 1998 ble kjøkken i søndre del av 1. etasje endret til kontor for frisørsalongen som da holdt til her.</p> <p>Trondheim kommune eksproprierte bygningen i sammenheng med planer for utvidelse av Elgeseter gate i 1961. Her var leiligheter og næringslokaler i 1. etasje frem til rundt 2013. Har etter det stått tom og avstengt.</p> |
| Nåværende funksjon | Bygningen står tom i påvente en avgjørelse om riving. |
| Navn og adresse til eier | Trøndelag fylkeskommune, 7042 Trondheim |
| Vernestatus | Askeladden ID 258266-0. Er kategorisert med antikvarisk verdi i Trondheim kommunes aktsomhetskart (C). |
| Annen informasjon | Tegningsgrunnlag fra Byarkivet (vedlegg): https://drive.google.com/drive/folders/1j74hHuGK7gaFEWsBVDGkev5Mz2wuQxjR?usp=sharing |

2. OPPDRAG OG UTFØRELSE

2.1. Befaring

Bygården ble befart i sin helhet 13.08.2020 av bygningsingeniør Mats Garmo og sivilarkitekt Astrid Storøy fra Asplan Viak AS. 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 til 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 næring. Portrommet og sørvestre del av kjeller var avstengt på befaringstidspunktet, og er ikke befart.

På befaringstidspunktet var bygningen innvendig 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. Inventaret bar preg 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 vedlikeholds nivå (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 4 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 i bra stand. Det er en naturlig fuktgjennomgang gjennom murer og betongplate på grunn av manglende drenering (bilde 2 og 3), men mest vann kommer inn via utette vinduåpninger. Lysgravene mot bakgård er fylt igjen med stein, som leder vann inn via uønsket vegetasjon inntil husveggen (bilde 8). Alle kjellervinduer mot gate er murt igjen (bilde 1). Nedre del av veggene er fuktige, og det er en del saltutslag, spesielt på gavlvegg i sør og sørvest mot portrommet (bilde 3 og 4). I størhuset er det svertesopp i gipshimlingen (bilde 5). På grunn av utette vinduer er grunnmuren i baktrappen også fuktig, og puss/maling flasser av. Det er generelt liten utlufting i kjelleretasjen.

Det er relativt tørt mot øst og Elgeseter gate. Med unntak av i baktrappen, som er avstengt, er det ingen utpreget lukt av fukt/råte i resten av kjelleren.



Det ligger et tynt støpelag mot grunnen, som er ødelagt flere steder (bilde 6). Det bør støpes nye betonggulv med fuktsperre.

Det må gjøres tiltak som sørger for at fukten i kjelleren kan tørke opp. Vinduene bør skiftes ut, og kjelleren ventileres. Bygningen bør dreneres, og i bakgården bør vegetasjon langs veggen fjernes.

I kjelleren står en original Wascator (tidlig vaskemaskin) produsert i Hommelvik i 1958 (bilde 7).



3.2. Yttervegger og fasader

Ytterveggene er oppført av tegl, trolig av type Trondheims hulmur. Fasadene er glattpusset, og det er lagt inn en horisontalt, negativ «list» i muren over 1. etasje som et skille mellom malt og umalt fasade. Inngangsdøren til boligene er også markert i fasadeuttrykket. Mindre skader ved inngangsdørene på gatesiden bør utbedres (bilde 9).

Tidligere riss i pussen er tidligere utbedret på begge sider. På den vestre fasaden bør stålbjelkene over vinduene innpusses, før veggen gis et glatt kalkpuss som topplag. På gatesiden er ståldragere over vinduene allerede innpusset. Gatefasaden er preget av støv og eksos, og det bør vurderes enten et tynt lag med puss eller å male fasaden (etter avklaringer med Byantikvaren). De mange malingslagene på gavlfasaden mot nord bør fjernes manuelt, pusses med kalkpuss og males med silikatmaling.

Innvendig er ytterveggene utlektet og kledd med glatt trepanel som er tapetsert. Noen rom er kledd med tidstypisk perlestaffpanel. Deler av innvendig panel er fjernet/åpnet i en av stuene, kanskje for å sjekke konstruksjonen (bilde 10). Innvendig panel ser ut til å være i god stand. En del fuktinntregning i baktrappen har medført at puss har løsnet og malingen flasser av.



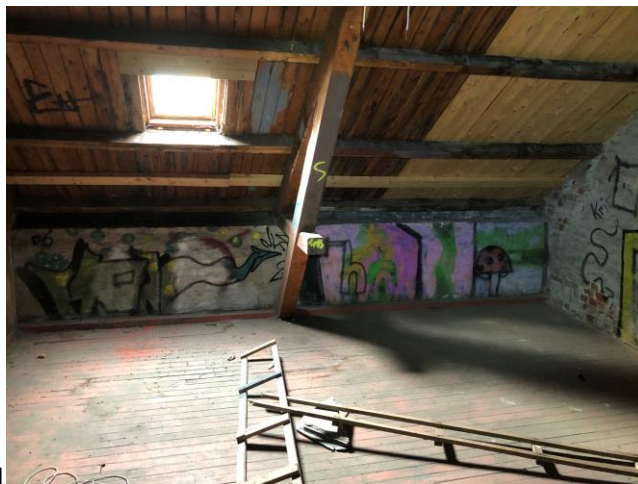
3.3. Yttertak

Takkonstruksjonen består av en kombinasjon av taksperrer og åstak (bilde 11). Taktro av trebord (not og fjær). Taket er utbedret i nyere tid med ny takpapp, nye beslag og vannrenner/nedløpsrør og nye snøfangere (bilde 13). Taktroa er utbedret enkelte steder, og takvinduer tettet igjen i forbindelse med utbedring av taket (bilde 12). Det er også montert nye snøfangere. Kuppelen over baktrappen og taket over buene mot gate er båndtekte med plater på et tidligere tidspunkt. Platene på kuppelen har begynt å ruste, og bør undersøkes nærmere og utbedres ut fra skadeomfanget (bilde 14). Luftelyre over trapperom er original med spyd på toppen.

Taket fremstår i dag som tett. Det er ikke funnet synlige spor av hverken ny fukt eller råteskader. Eldre vannskader har tørket opp.



11



12



14



3.4. Piper

Opprinnelig seks teglpiper, pusset og malt. Innvendige brannmurer med luftelyre til ventilasjonsrør. Originale feieluker. Pipeløpene antas å være avstengte, og må kontrolleres og istandsettes i tråd med brann- og feieforskriftene før de kan tas i bruk.

Brannmurene i leilighetene er i relativt bra stand.

3.5. Etasjeskillere

Trebjelkelag fylt med stubbloftsleire med stubbeloft av uhøvlet panel (bilde 15 og 16). Etasjeskillerne ser ut til å være i bra stand, også i kjeller. Malte ståldragere går gjennom kjelleren på langs og bærer deler av bjelkelaget mellom kjeller og 1. etasje. Stålet har rustet noe, men bæreevnen er fortsatt intakt. I leilighetene er det undergulv av trebord (not og fjær) var opprinnelig belagt med linoleum, i dag har de fleste gulv nyere vinylbelegg. På loftet er de smale trebordene bevart. Etasjeskillerne ser

ut til å være i bra stand, også i kjeller. Fuktigheten i treverket er ikke målt, men det antas at treverket er noe fuktigere i kjelleren. Dette vil bedre seg gjennom å fjerne årsaken til fukten slik at kjelleren kan tørke opp.

Leiren bør fjernes og erstattes med isolasjon som ivaretar både varme og lyd. Det bør vurderes trinnlydplater på golv.



15



16

3.6. Innvendige vegger og overflater

Bærende innervegger av tegl er i bra stand (bilde 17). En del mindre skader i pusslag i trapperom og brannmurer. Malingen flasser av i trapperommene, spesielt i baktrappen.



17



18

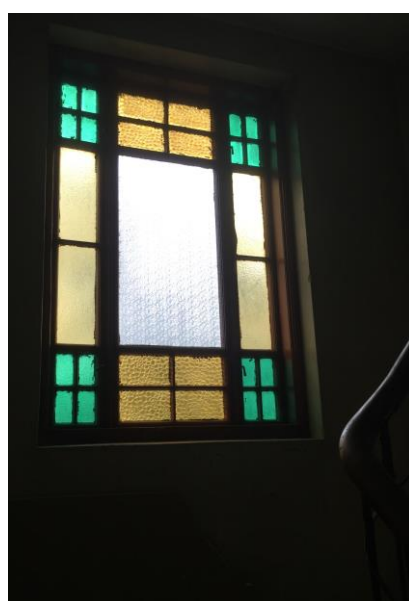
Ikkebærende innervegger er opprinnelig oppført som bindingsverkvegger med stående pløyd, slett panel begge sider som underlag for tapet. Det er i tillegg satt opp noen nye lettvegger. Trevegger i kjeller synes i hovedsak å være i bra stand, men lagring i bodene påvirker tilstanden ved å holde på fukten. Et større omfang av innvendige vegger er av en eller annen grunn saget ned eller ødelagt (bilde 19). Gipsplater på nye vegger er delvis ødelagt (bilde 20). Enkelte steder ligger gipsplatene utenpå perlestaffpanelet. Originalt listverk bevart i de fleste rom. Leiligheten i 2. etasje nord er den best bevarte.

I himlingene er det lagt pløyd, slett panel som underlag for strekt og malt lerretsstrie. I rom som gang, kjøkken, spiskammers og pikeværelse samt loft har det vært brukt smalt perlestaffpanel på vegg og himling. Nyere panel enkelte steder. Himlingspanelet ser ut til å være i bra stand. Strietak trenger vedlikehold.



3.7. Vinduer, dører, port

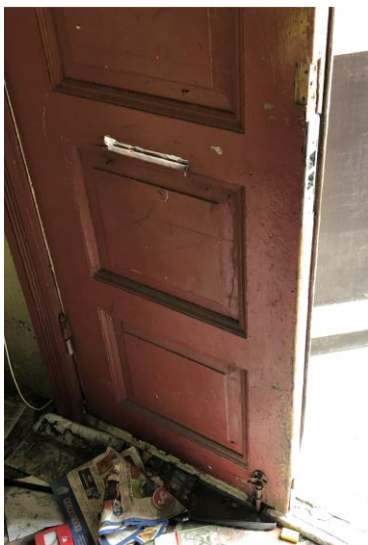
Originale vinduer med farget glass kun i hovedtrappen (bilde 23). Ellers ble alle vinduene skiftet til trelags koblede vinduer som kopier av de originale (bilde 21 og 22) i 1985. En enklere vindusstandard uten varevindu er satt inn mot bakgården. Status på utvendige dører er usikker da de ikke var tilgjengelige for inspeksjon. Ytterdør til hovedtrappegang er opprinnelig, men nyere trådglass i overlysvinduet (bilde 24). Port med overlysvindu synes å være bevart.



Vinduene mot Elgeseter gate er i relativt bra stand, og gir fortsatt god støy- og varmeisolasjon. En god del ruter er knust, men åpne vinduer er midlertidig tettet. Vinduene på baksiden er av langt dårligere kvalitet. Alle originale vindusåpninger i de opprinnelige spiskammerenes er fjernet. I stedet er det satt inn ventil for komfyrvifte. Kjellervinduer mot gate er murt igjen. Kjellervinduene mot bakgården er intakte, men ødelagte.

Vinduene bør skiftes ut med kopier av de opprinnelige som ivaretar varme- og lydisolasjon. Nye ytterdører bør erstattes på tilsvarende måte.

Originale entredører og sidefelt er bevart med ornamentglass uten farger i de fleste etasjer (bilde 25). Overlysvindu av gammelt, ruglete glass enkelte steder. Noen få glass er knust. De aller fleste av de innvendige dører er originale heltredører i sveitserstil (bilde 26). Stort sett alle dørene er bevart og i god stand til tross for at de fleste er brutt opp (bilde 26). Dørene har en god materialkvalitet og kan restaureres.



24



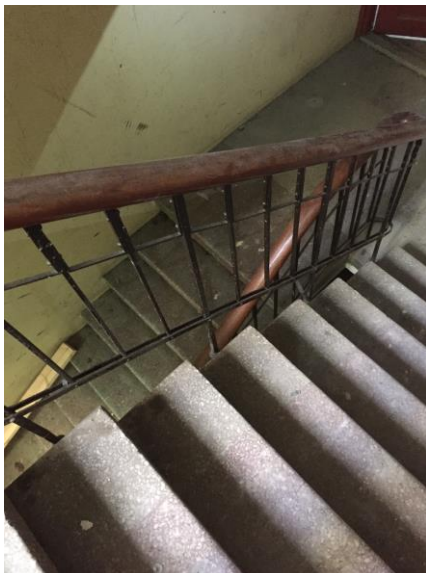
25



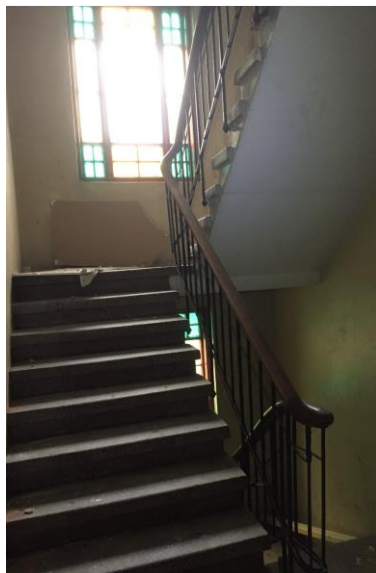
26

3.8. Trapperom

Hovedtrappen er støpt i betong med innlagte terrazzo-trinn. Vangen og undersiden er malt. Rekkverk av smijern med håndløper av tre. Baktrapp utført av tre med balustre og håndløper av tre (bilde 26). Hovedtrapp er bevart og i god stand, og bør restaureres. Kun slitasjeskader.



27



28

Baktrappen er utført av heltre med balustre og håndløper av tre (bilde 29). Trappen i god stand med normal slitasje. Trappen bør restaureres.



3.9. El-anlegg og VVS

Hovedinntaket for el ligger i kjelleren ut mot Elgeseter gate (bilde 30). El-anlegget må påregnes utskiftet.



3.10. Inventar

Alt av inventar i kjøkken, toalettrom og bad bør påregnes utskiftet (bilde 30).

VEDLEGG

I leveransen inngår også:

- Skjema for tilstandsvurderingen
- Bilder tilknyttet skjemaet
- Tegninger fra byarkivet.