

Trondheim kommune

TILSTANDSANALYSE ELGESETER GATE 6

NS-EN 16096:2012



Dato: 28.08.2020
Versjon: 01

Dokumentinformasjon

Oppdragsgiver:	Trondheim kommune
Tittel på rapport:	Tilstandsanalyse Elgeseter gate 6
Oppdragsnavn:	Tilstandsanalyse Elgeseter gate 6
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 Kjøpmannsgata 29. 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.

Kjelleren i nr 6 er svært fuktig! Naturlig fuktgjennomgang og manglende drenering gjør at det siger inn fukt gjennom grunnmurene, men det meste av fuktigheten kommer av innsig gjennom utette vindusåpninger/lysgraver og utvendig trapp. Det gjør at store deler av grunnmur og gulv, inklusive baktrappen, er veldig fuktig. Det er en sterk 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 på baksiden må fjernes.

Den høye luftfuktigheten har ført til at stålbæringen i tak og bærende vegger er gjennomrustet og mangler bæreevne. Stålet i hvelvtaket har fortsatt noe bæreevne. Under portrommet er stålbjelkene understøttet av og forsterket med nye søyler/bjelker av trykkimpregnert treverk. Det er ingen merkbare rystelser i bygget forårsaket av tungtrafikk.

Det er gjenværende originale vinduer kun i hovedtrappen, i kjeller og på loft. De øvrige vinduene er av ulik alder mellom 1970 til 1998, og kan skiftes ut til kopier med bedre varme- og lydisolering. Originale vinduer og dører er av god materialkvalitet, og i god stand til tross for alderen, og anbefales restaurert.

Med unntak av den fuktige kjelleren og stålkonstruksjonene er bygningen ellers i bra tilstand, men den trenger sårt utbedring/vedlikehold etter å ha stått lenge tom. Takkonstruksjon og taktekkingen er preget av alder, men har ingen prekære skader.

Det anses fullt mulig å oppgradere bygningen til en videre bruk som kan ivareta de gjenværende 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 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

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
Ytterveggene er oppført av tegl, trolig av type Trondheims hulmur. Ser ut til å være i god stand.	
Eldre riss er pusset i nyere tid. Ståldragere over alle vinduer er innpusset, og ikke synlige.	
Ståldrager over to kjellervindu mot Elgeseter gate har stått åpen, og har rustskader.	
3.3. Yttertak	9
3.4. Piper	9
3.5. Etasjeskillere	10
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	14
VEDLEGG	15

1. INFORMASJON OM EIENDOM OG BYGGVERK

Forenklet A-del:

Bygningsnummer	182242454
Navn	Elgeseter gate 6
Gnr/bnr	404/370
Adresse	Elgeseter gate 6, 7030 Trondheim
Geografisk identifikasjon	Trondheim kommune (5001), Trøndelag fylke
Objektkategori	Bygård
Dato, år eller periode for bygging eller byggefaser og vesentlige endringer	Oppført i 1909 i jugendstil. Oppført i fire etasjer med kjeller og loft. Tegnet av arkitekt Olaf Saxe og oppført av byggherre Thornæs. Kart fra 1909 viser at både Elgeseter gt 6 og 8 da var oppført. Byggesakstegninger fra 1914 viser endringer av planløsningen i kjeller og 1. etasje. Planløsningen i kjeller ble endret tilsvarende dagens planløsning. Interiører tilsier at det har vært en opprusting av bygget på 1970-tallet.
Opprinnelig funksjon og alle andre senere funksjoner	Bygård med to store treroms leiligheter i hver etasje, og to næringslokaler i 1. etasje. I 1914 ble første etasje ble den søndre leiligheten endret til kjøttbutikk med et verksted og kontor mot vest. Planløsningen i 1. etasje ble i hovedtrekk lik dagens, men kontoret er i dag oppgjort til toaletter, trolig for Wright trafikkskole. Trondheim kommune eksproprierte bygningen i sammenheng med planer for utvidelse av Elgeseter gate i 1961. Var bebodd frem til rundt 2013, og har stått tom etter det.
Nåværende funksjon	Bygningen står tom i påvente en avgjørelse om riving.
Navn og adresse til eier	Trøndelag fylkeskommune, 7042 Trondheim
Vernestatus	Askeladden Id 258059-0. Er kategorisert med antikvarisk verdi, klasse C i Trondheim kommunes aktsomhetskart.
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 19.08.2020 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 forretning.

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. Bygningen var preget av at politiet har brukt bygningen som øvingslokale. Spor etter innbrudd i noen av leilighetene.

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

Kjelleren i Elgeseter gate 6 er svært fuktig.

Grunnmuren er oppført av teglstein, pusset på begge sider (bilde 1). Muren har ingen synlige skader, men kalkpussen har løsnet og falt av enkelte steder (bilde 2). Det er et stort omfang av saltutslag flere steder.

Kjelleren består av flere nivåforskjeller. Det ligger et tynt støpelag mot grunnen som er noe/delvis ødelagt enkelte steder (bilde 3). Store deler av gulvet i kjelleretasjen viser tegn til fukt, også i baktrappa.

Naturlig fuktgjennomgang og manglende drenering gjør at det siger inn fuktighet gjennom grunnmurene, men det meste av fuktigheten kommer av innsig gjennom utette vindusåpninger. Det gjør at grunnmuren spesielt mot bakgården og baktrappen er svært fuktig, og puss/maling på veggene flasser av i store mengder. Ventilene er tettet igjen, og det er generelt liten utlufting (bilde 2). Den lave takhøyden bidrar til at luften er fuktig og stillestående. Det tørreste området er i sørøstre del. Det er en sterk luft av fukt og råte i kjelleren. Kjelleren bør dreneres på utsiden av bygningen, og det bør installeres mekanisk ventilasjon.



Deler av dekket mellom 1. etasje og kjeller bæres av et betongdekke støpt inn i ståldragere (H-bjelker) (bilde 4). Sørvestre del av kjeller har hvelvtak av betong som bæres av stålbjelker (bilde 5). Ståldragerne har over mange år oksidert og mangler bæreevne. Stålet i hvelvtaket har noe bæreevne. Under portrommet er stålbjolkene understøttet av og forsterket med nye søyler/bjelker av trykkimpregnert treverk (bilde 6 og 7). I mindre fuktige områder er stålet i god stand med intakt bæreevne. Betongen ser også ut til å være i bra stand. Deler av bjelkelaget i kjelleren er kledt med himlingsplater av gips som har spor av svertesopp.

Da dette er et rom med lav takhøyde som har liten bruksverdi, kan det stenges av. I stedet for å bytte ut stålet, anbefales heller en ny understøttelse av galvaniserte søyler og dragere av stål. Original konstruksjon blir på den måten synlig og kan bevares for fremtiden.



4



5



6



7

3.2. Yttervegger og fasader

Ytterveggene er oppført av tegl, trolig av type Trondheims hulmur. Ser ut til å være i god stand. Eldre riss er pusset i nyere tid. Ståldragere over alle vinduer er innpusset, og ikke synlige. Ståldrager over to kjellervindu mot Elgeseter gate har stått åpen, og har rustskader.



7



8

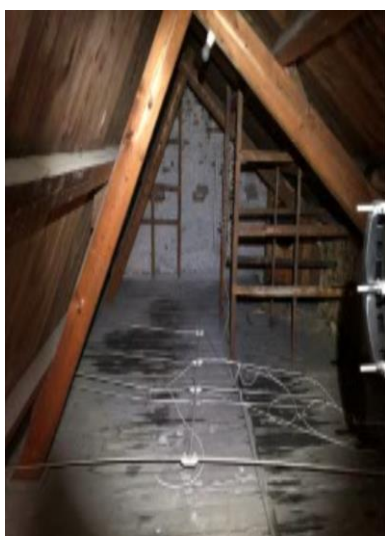


9

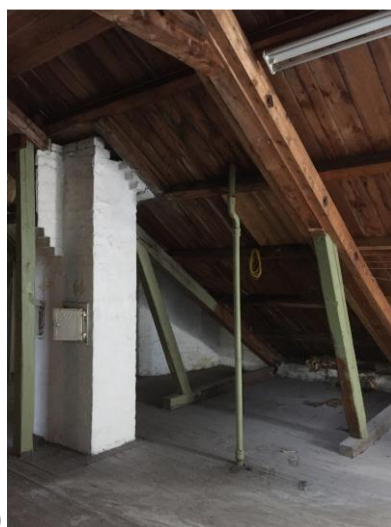
Bakfasaden er glattpusset (bilde 9), men gatefasaden og gavlveggen i sør er upusset (bilde 7). Med unntak av mindre skader i tegl, puss og maling nederst del av veggene på begge sider er ytterveggene av god kvalitet (bilde 8). Unntaket er ytterveggen i soverom sør i 3. etasje. Uavklart årsak, men trolig har vinduet stått oppe over lengre tid og det har kommet nedbør inn.

3.3. Yttertak

Takkonstruksjonen består av en kombinasjon av taksperrer og åstak (bilde 10), med taktro av trebord (over- og underligger). Takflaten mot gate er tekket med opprinnelig skiferstein (lappskifer), mens takflaten mot baksiden er tekket med sementtakstein fra (rundt) 2000-tallet. Beslaget antas å være fra samme tid. Arken ut mot Elgeseter gate mangler noen skifersteiner, beslag og vindskier/ vannbord, og trenger utbedring (bilde 11). Noen av takvinduene mot bakgården er tettet igjen, ett på midten ved mønet er satt inn i nyere tid. Takvinduene ut mot gate er trolig originale. Taket virker tett, det er ingen innvendige synlige spor etter vanninnsig eller råteskader, og eldre vannskader har tørket ut. Situasjonen for taket er ikke prekær, men alderen på både sementtaksteinen og beslagene har begrenset levetid. Skiferstein har normalt lang levetid, men taket trenger jevnlig vedlikehold. Det anbefales at det etter hvert legges skifertak igjen ut mot gaten, som erstatning for sementtaksteinen.



10



11

3.4. Piper

Opprinnelig har det vært syv piper/ luftekanaler av tegl som alle er kalkpusset og malt innvendig. Den midterste pipa er pusset over tak, og de to ytterste pipene på hver side er kledt inn med beslag. De

to resterende pipeløpene er kappet av like under taktroa. To avtrekkskanaler går over tak. Pipeløpene må kontrolleres og istandsettes i tråd med brann- og feieforskriftene.

Brannmurene i leilighetene er i bra stand uten store synlige skader.

3.5. Etasjeskillere

Bjelkelaget er fylt med stubbloftsleire med stubbeloft av uhøvlet panel (bilde 12). Undergulv av trebord som opprinnelig var belagt med linoleum, har i dag vinylbelegg (nytt). På loftet er det lagt smale trebord, som er 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, og kjelleren har tørket opp.



3.6. Innvendige vegger og overflater

Bærende innervegger av tegl er i bra stand. I kjeller er det mindre skader i tegl og puss ned mot gulvet (bilde 14). Drager i bæreveggen har store rustskader og mangler bæreevne (bilde 15). Bæreveggene i de øvrige etasjene er i bra stand.



Ikkebærende innervegger er opprinnelig oppført i bindingsverk med stående pløyd, slett panel begge sider som underlag for tapet (bilde 16). I himlingene er det lagt pløyd, slett panel som underlag for strukket, malt lerretsstrie som delvis har falt ned (bilde 19). I rom som gang, kjøkken, spiskammers og pikeværelse samt loft har det vært brukt smalt perlestaffpanel på vegg og himling (bilde 15 og 17). Veggene i næringslokalet i 1. etasje er over tid ombygd og endret med nyere overflater.

I leilighetene er det gjennomgående 1970-talls preg. De fleste spiskammers og flere av skilleveggene mellom stuene er revet. Tredje etasje har fortsatt opprinnelig planløsning med originale vegger intakt i begge leiligheter, uten bad med felles toalett i baktrappen.



16



17



18

3.7. Vinduer, dører, port

Originale vinduer og midtstolper med ornamentikk finnes kun i hovedtrappen (bilde 20). Forøvrig er vinduene av to-lags isolerglass skiftet ut i flere omganger mellom 1972 og 1998 (bilde 19, vindu fra 1972). De store vinduene i 1. etasje er også av nyere dato. Mot Elgeseter gate er det montert varevinduer med ett-lags glass. Ett opprinnelig vindu i 1. etg er murt igjen. Ytterdørene er av nyere dato. Status på porten er usikker, da portrommet ikke var tilgjengelig for besiktigelse. Alle kjellervinduene mot gate er tettet igjen (bilde 21). Kjellervinduene mot bakgård er intakte, men i dårlig forfatning og bør erstattes med nye.



19



20



21

Uønsket vegetasjon har skadet kjellervinduer og lysgraver på begge sider, og bør fjernes for å unngå ytterligere skader.

De originale vinduene i trapperommet bør restaureres. De nyere vinduene bør skiftes ut med kopier av de opprinnelige, men som ivaretar varme- og lydisolasjon. Nye ytterdører bør skiftes ut med nye kopier av de opprinnelige.

De aller fleste **innvendige dører** er originale dører i sveitserstil (bilde 24), der de fleste er bevart hele og uskadet.

Originale entredører og sidefelt er bevart med ornamentglass uten farger i de fleste etasjer (bilde 22). Trådglass er satt inn i en dør i 3. etasje. Overlysvindu har enten ornamentglass eller gammelt, ruglete glass. Noen få nye dører er satt inn. En del glass i entredørene er knust (bilde 23). Dørene er av en slik materialkvalitet at de kan restaureres og gjenbrukes.

Mye av de originale innvendige vindus- og dørromramninger er bevart (bilde 24 og 25).



22



23



24



25

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.



26

Baktrappen er utført av heltre med balustre og håndløper av tre (bilde 28). I kjelleretasjen er de nederste trinnene ødelagte (bilde 27). Ellers er trappen i god stand med normal slitasje. Trappen bør restaureres.



27



28

3.9. El-anlegg og VVS

Hovedinntaket for el ligger i kjelleren ut mot Elgeseter gate. Eldre el-rom, med siste sjekk 1987. Eldre sikringer i leilighetene. El-anlegget må påregnes utskiftet.



28



29

3.10. Inventar

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



30

VEDLEGG



I leveransen inngår også:

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