

Rapportansvarlig:

Byggmester/takstmann
Terje Gran AS

Verftsgata 1E
7042 TRONDHEIM

Mob. 926 38 280

Org.nr. 980 906 760 MVA

terje@midtnorgetakst.no



Takstfellesskapet
Midt-Norge Takst
www.midtnorgetakst.no

Virkeområder:

- boligsalgs/tilstandsrapporter
- våtromskontroller
- verdi/lånetakst på bolig og næringseiendommer
- byggeledelse
- uavhengig kontroll
- byggelånskontroll
- bistand ved overtakelser
- bistand ved klage/reklamasjon
- generell rådgivning/teknisk bistand

Sertifisert/tilsluttet



RAPPORT

Stabburet Storfosen Gods

Oppdraget gjelder:		• Vurdering ○ Status ○ Flytting/rivning ○ Tilstand	
			
Oppdragets adresse		Nils Lykkes vei 300-302	
Postn/sted:		7150 Storfosna	
Kommunenr./kommune		5057 Ørland	
G.nr. / B.nr. / F.nr.:		160	1 m.flere
Type eiendom (ref. EDR):			
Oppdragsgiver/rekvirent:		Storfosen Gods AS	
Oppdragsgivers repr.:		Bent Ramberg	
Sak:			
Saksnummer			
Befaringsdato:		28.04.2020	
Tilstede		Bent Ramberg og undertegnede Takstmann	
Rapport dato:		12.06.2020	
Rapportansvarlig (sign.):		Terje Gran	
Rapporten er sendt til:		Oppdragsgiver (pr e-post)	

1 Bakgrunn for oppdraget/mandat og ev. formål, takstmannens rolle/part

Bakgrunn for oppdraget/mandat

Det er bygget et stabbur på Storfosen Gods på Storfosna. Rekvirent ønsker å flytte alternativt rive stabburet.

Mandat: Vurderingen er foretatt med grunnlag i bestilling, eiers beskrivelse og innhentede opplysninger fra Ørland Kommune, Eiendomsverdi og Se Eiendom (Kartverket). Vurderingen foretas etter besiktigelse.

Takstmannens rolle

Undertegnede/rapporten er på ingen måte part i saken og tar ikke stilling til om mottatte opplysninger fra eier inneholder feil. Undertegnede har besiktiget eiendommen.

Egne forutsetninger:

Det tas forbehold om at de bygninger som er oppført på eiendommen er byggesøkt og godkjent av kommunen.

2 Generell bygningsbeskrivelse, kildemateriell og dokumentasjon

Generell bygningsbeskrivelse

Bygget er et stabbur bygget på landbrukseiendom. Består av tre etasjer. Antatt benyttet som kornlager tilbake i tid. Byggeår er ukjent men er opplyst å være en gang sent på 30 eller begynnelsen av 40 tallet.

Bygningskonstruksjon er i hovedsak tømmer kledd med tømmermannskledning. Fundamenter av pilarer/peler.

Kildemateriell med henvisninger og dokumentasjon

Informasjon ble gitt av rekvirent/hjemmelshaver.

Følgende dokumentasjon legges til grunn som referansegrunnlag:

- Div. opplysninger fra rekvirent.
- Befaring, foto med oppmålinger.
- Nedlastet dokumentasjon fra Eiendomsverdi og kartverket.
- Nedlastet situasjonskart fra Ørland kommune
- Tilsendt kopi av uttalelse fra Ørland Kommune Plan- og byggesak av 21.04.2020

3 Innledning - beskrivelse

I forbindelse med ønske om å flytte eller rive stabburet har eier av Storfosen Gods ved rekvirent tilskrevet Ørland Kommune om mulighet for å flytte stabburet.

Ørland Kommune Plan- og byggesaksbehandler v/ Ina Kristin Mittet har svart på denne henvendelsen med følgende kommentar:

Utdrag av svar:

- *Peker på at stabburet er siste rest av det gamle godset og må derfor sies å ha en kulturhistorisk verdi*
- *Stabburet står innenfor et område avmerket som automatisk fredet kirkegård.*
- *Trenger opplysninger om eventuelle inngrep i grunnen*
- *Å ta ned en bygning og å legge den på lager er i utgangspunktet en form for rivning.*
- *Flytting av bygningen innbyrdes på eiendommen vil kreve vilkår med gjennomføring.*
- *Det bes om å få opplyst om alder på stabburet, tiltak med bilder av fasader.*

Rekvirent har bedt undertegnede om å vurdere følgende:

- Punkter i epost fra Ørland kommune
- Tilstand på bygningen/stabburet.
- Kostnader i forbindelse med nødvendige vedlikehold for fremtidig bevaring.
- Hvilken funksjon har stabburet med dagens tilstand.
- Vurdere forhold til dagens plassering og trafikk.
- Hvilke inngrep i grunnen må foretas ved flytting

4 Vurderinger

Tilstand: Stabbur på 3 etasjer.

Stabburet er bygget på fundamenter av støpte kjegleformede pilarer.

Bjelkelag i 1. etasje er bygget opp med en bærende konstruksjon kombinert av stålbjelker og gulvåser. Golv i 1. etasje er støpt å over golvbord.

Bjelkelag mellom 1. 2. og 3. etasje er bygget opp med gulvåser av rundtømmer hvor golvet består av trebord.

Yttervegger består av rundtømmer. Utvendig er tømmeret kledd med stående tømmermannspanel.

Takkonstruksjon: Åstak med taktro av bord tekket med stålplater.

Vinduer: Vinduer med trekarm og små glass/glassruter innrammet med trelister

Det er en støpt trapp utvendig til bygget og tretrapp mellom etasjene.

Tilstand:

Tilstandsgrad settes ikke, men de bygningsdeler som er tatt med i vurderingen i denne rapporten ville under en egen rapport med tilstandsvurdering blitt satt med tilstandsgrad TG-3 (Kraftige symptomer/sammenbrudd/funksjonssvikt). Utbedring i kostnadsvurderingen beskrives på et nivå slik at bygningen settes i en stand hvor videre negativ utvikling stoppes/begrenses.

- Bæring i 1. etasje:
Fundamenter av støpte pilarer ser ikke ut til å ha store skader tross alder. Noe som kan minne om stabile forhold i grunnen.
Stålbjelker vil på grunn av rustdannelser og korrosjon kreve en del utbedring og utskifting.
Gulvbjelker av rundtømmer har stedvis råteskader som krever utskifting og utbedring.

- Øvrige bjelkelag:
Stedvise råteskader og svekkelser på grunn av borebiller.
- Yttervegger:
Større felt med tømmer og kledning mot nord og nord/vest har skader etter tidligere brann.
Stedvis råteskadet tømmer i yttervegger og særlig ved vegg mot nord/vest.
Ytterkledning mot sør/øst fremstår noe bevart med behov for stedvis utbedring. Ellers vil det være behov for total utskifting ved tre øvrige vegger.
- Takkonstruksjon:
Det registreres store råteskader og utettheter ved yttertak. Det vil være behov for å skifte ut deler av åsene, alt av taktro, med nytt undertak og takteking. Dette medfører oppbygging av nye takutstikk med vindskyer.
- Vinduer:
Vinduene vurderes som så skadet at de må skiftes ut i sin helhet. Enkelte steder er vinduer erstattet med luker av kledning.

Kostnadsvurdering

På grunn av utettheter ved tak og yttervegger har bygget vært utsatt for stor fuktpåkjenning over år. De kostnader som følger under er tatt ut fra erfaringer fra tilsvarende utbedringer og begrenset ned til RS (rund sum) på hele bygningsdelene.

Det er ikke tatt med kostnader i forbindelse med eventuell flytting til annen tomt. Kostnader under gjelder for utbedring av bygningen på stedet.

Utbedringskostnader er beregnet ut fra erfaringer og etter beste skjønn.

Post	Beskrivelse/referanse	Vurdering/kommentar	Kostnad/estimat
1.1	Bæring i 1. etasje BRA 55m ²	Det anbefales at støpt gulv i 1 etasje fjernes og bjelkelag utbedres fra over- og underside. Fjerning av støpt gulv 55m ² RS Utskiftninger av åser og nytt tregulv 55m ² RS	45.000,00 85.000,00
1.2	Øvrige bjelkelag	Stedvise utskiftninger RS	30.000,00
1.3	Utskifting av tømmer. Totalt 160m ²	Utskifting berører ca 30% av tømmeret 50m ² utskifting RS Utvendig kledning ca 120m ² RS	75.000,00 140.000,00
1.4	Takkonstruksjon. Ca 100m ²	Stedvis nye åser RS Nytt taktro med undertak, takteking, takutstikk og vindskyer	25.000,00 180.000,00
1.5	Vinduer: 10 stk	Gamle vinduer kopieres RS	130.000,00
1.6	Stilas og hjelpeutstyr	RS	60.000,00
1.7	Div frakt-transportkostnader	RS	15.000,00
	Summering poster		785.000,00
1.8	Rigg drift, prosjektering 15%		117.750,00
1.9	Sum post 1.1-1.8	Kroner eks mva	902.750,00

Utbedringskostnader inklusve mva 902.750,00 + mva 25.688,00 = kroner 1.128.438,00

Funksjon – bruk:

Bygget har 3 etasjer hvor fri takhøyde i 1. og 2. etasje er 1.75 meter. Det er målt under åser i bjelkelag. Åsene ligger på tvers av bygget i forhold til der trappa er plassert og hindrer «normal» bevegelse innover i etasjene.

Takhøyden begrenser bruken av bygningen. Etter istandsetting uten endret takhøyde vil bruket av bygningen begrenses til noe lagring.

(På et generelt grunnlag vurderes det som fordelaktig å endre fra 3 til 2 etasje ved en eventuell nedplukking/ombygging. Dette vil øke kostnadene men gi stabburet en bedre bruksverdi).

Dagens plassering:

Bygningen/stabburet ligger i dag tett inn til hovedvei og i et veikryss hvor trafikken består av privat ferdsel, trafikk i forbindelse med arbeider på gården og varetransport til annen næring i området.

Bygningens beliggenhet og størrelse begrenser sikt til kryssende trafikk. En flytting vil være positivt for trafikkbildet.

Inngrep i grunnen ved en eventuell flytting/rivning:

Stabburet er opplyst å ligge innenfor område avmerket som automatisk fredet kirkegård. (Situasjonskart er vedlagt).

Undertegnede har ikke nødvendig kunnskap og/eller kompetanse for å vurdere grunnforhold eller de begrensninger grunnen har i forhold til fredning/verning.

Omkringliggende grunnforhold vurderes å bestå av mye sand.

Stabburet er bygget på støpte pilarer. Det er ikke foretatt graving rundt pilarene men de antas å stå på en sokkel som ikke stikker dypt.

Skulle det blitt gitt tillatelse til flytting ville det normalt kunne gjøres ved å ta opp pilarer med enkel graving og kran uten store inngrep i grunnen.

Det at stabburet i dag står inntil en vei med godt bærelag gjør at maskiner ikke trenger å kjøres inn i tomten.

5 Sammenheng

Undertegnede har foretatt en gjennomgang av bygningen med utgangspunkt i å vurdere tilstand og kostnader i forbindelse med istandsetting. Det er også vurdert noe om mulighet for flytting/ombygging. Bygningen står i et område fredet kirkegård. Stabburet er opplyst av kommunen å ha en kulturhistorisk verdi men det er ikke fremlagt opplysninger om fredning eller verneklasse av selve bygningen.

Undersøkelsen viser at bygningen med de enkelte bygningsdeler er i så dårlig forfatning at det kreves store ressurser og kostnader for å sette bygget i slik stand at videre forringelse begrenses.

Bygningsteknisk har stabburet liten eller ingen restverdi. I tillegg vurderes bruksverdien lav i forhold til begrensninger ved bruk på grunn av lav takhøyde.

Til spørsmålet om inngrep i grunnen ved en eventuell flytting/rivning vurderes inngrepet som begrenset. Vurdert i forhold til nærhet til vei (for bruk av kran), punktvisse fundamenter ved pilarer og opplysninger om sandholdige tomte-/grunnforhold. Hadde bygget stått på en ring- eller grunnmur ville inngrepet og behov for annen type maskinbruk blitt vesentlig større.

Det vedlegges enkelte bilder som beskriver noe av det som er omtalt i rapporten.

	Bilde viser råteskader på gulvåser og golvbord. Rusten stålbjelke til høyre i bildet.
	Bilde viser støpte pilarer med støpte fundamenter på støpt sokkel



Bilde viser gavelvegg mot nord/øst. Råteskader på kledning.

Taktro og takutstikk med råteskader.



Skadet kledning etter tidligere brann.

Fasade nord.

Rustne takplater

	Bilde viser samme gavelvegg som over. I tillegg fremgår det av bildet råteskader ved knuter på tømmerveggen
	Samme område som over ned mot pilar. Det vil si at hjørne mot nord/vest har store råteskader i hele byggets høyde.

 28. 4. 2020 23:15	Bilde tatt i 3. etasje som viser råteskader i tømmer mot nord/vest. Vindu i gavl er kledd igjen.
 28. 4. 2020 23:16	Samme etasje som over. 3. Råteskader ved taktro og åser. Utettheter ved yttertak



Bilde viser trapp ved inngang i 1. etasje. Lav takhøyde.

Åser i bjelkelag på tvers av bygget.



Bildet viser plassering av stabbur i forhold til hovedvei og veikryss.

Eksisterende vinduer i gavelvegg mot sør/løst mangler trerammer og glass.

