
RAPPORT

417206-05 Kampflybase - PG3, Riving av eiendommer i rød støysone

OPPDRAAGSGIVER

Forsvarsbygg

EMNE

Tilstandsanalyse gnr. 74 bnr. 13 Trøa

DATO / REVISJON: 29. juli 2019 / 01

DOKUMENTKODE: 41-74/13-RAP-B-001-A



Multiconsult

Denne rapporten er utarbeidet av Multiconsult i egen regi eller på oppdrag fra kunde. Kundens rettigheter til rapporten er regulert i oppdragsavtalen. Hvis kunden i samsvar med oppdragsavtalen gir tredjepart tilgang til rapporten, har ikke tredjepart andre eller større rettigheter enn det han kan utlede fra kunden. Multiconsult har intet ansvar dersom rapporten eller deler av denne brukes til andre formål, på annen måte eller av andre enn det Multiconsult skriftlig har avtalt eller samtykket til. Deler av rapportens innhold er i tillegg beskyttet av opphavsrett. Kopiering, distribusjon, endring, bearbeidelse eller annen bruk av rapporten kan ikke skje uten avtale med Multiconsult eller eventuell annen opphavsrettshaver.

RAPPORT

OPPDAG	417206-05 Kampflybase - PG3, Riving av eiendommer i rød støysone	DOKUMENTKODE	41-74/13-RAP-B-001-A
EMNE	Tilstandsanalyse gnr. 74 bnr. 13 Trøa	TILGJENGELIGHET	Åpen
OPPDRAAGSGIVER	Forsvarsbygg	OPPDRAAGSLEDER	Hilde B. Grunnan
KONTAKTPERSON	Sturla Johnsen / Erlend Settemsdal	UTARBEIDET AV	Elisabeth Wærnes
KOORDINATER	SONE: XXX ØST: XXXX NORD: XXXXXX	ANSVARLIG ENHET	10234021 Spesialrådgivning Midt
GNR./BNR./SNR.	74 / 13 / X / Ørland		

SAMMENDRAG

Gårdsbruket Trøa, GNR./BNR. 74/13, på Ørland er befart for vurdering av tilstand. Byggene er underlagt lokalt vern grunnet alder og svært mange originale detaljer. Videre er våningshuset av god kvalitet. Bygget skal søkes revet i forbindelse med utbygging av ny kampflybase. Tilstandsvurdering er gjennomført for å vurdere om de kvalitetene som dannet grunnlaget for vern fremdeles er tilstede, eller om bygningsmassens forfall har redusert verneverdien. Videre skal det vurderes om byggene er i en slik tilstand at de er mulige å flytte til en alternativ tomt.

Våningshuset har en overordnet god tilstand. Det er skader i tømmerkassen i ett hjørne. Videre er det skader i taket. Dette må utbedres. For øvrig er tømmerkassen og kledninger i god stand. Vinduer er av variabel kvalitet, enkelte kan restaureres mens andre bør skiftes. Samlet vurderes byggets tilstand som god med tanke på videre vern. En eventuell flytting av bygget er mulig.

Stabburet har en mindre god tilstand. Bygget har delvis sklidd av fundamentene. Videre er det to skader i taket og en større skade i et av hjørnene. Det er allikevel overkommelig å utbedre skadene. Det er også mulig å eventuelt flytte bygget.

Fjøsset/låven er i svært dårlig stand. Deler av veggene i tømmerkassene mangler, og det er større råteskader flere steder. Deler av bygget er sjalterverk, også her med råte i bærekonstruksjonen. Flere lekkasjer i taket har ført til at dekket mellom 1. og 2. etasje har sviktet helt, slik at gjenstander har falt gjennom dekket. Bygget ansees som svært krevende å sette i stand på stedet. Flytting av bygget ansees ikke som byggeteknisk mulig.

01	29.07.19	Tilstandsanalyse GNR./BNR. 74/13	ELW	RSFS	HBG
REV.	DATO	BESKRIVELSE	UTARBEIDET AV	KONTROLLERT AV	GODKJENT AV

INNHOLDSFORTEGNELSE

1	Bakgrunn og innledning	5
1.1	Generelt om oppdraget og eiendommen	5
1.2	Dokumentasjon og opplysninger	5
2	Regelverk.....	6
2.1	Definisjoner.....	6
3	Tilstandsanalyse	7
3.1	Våningshus.....	7
3.2	Stabbur	12
3.3	Fjøs.....	14

1 Bakgrunn og innledning

Multiconsult er engasjert av Forsvarsbygg for å gjennomføre en flerfaglig tilstandsanalyse på gårdsbruket 74/13 Ulriksborgveien 53/ Trøa i Ørland kommune. Denne tilstandsanalysen omfatter fagområdet bygg.

1.1 Generelt om oppdraget og eiendommen

TILSTANDSANALYSENS FORMÅL:

Tilstandsanalyse bygg, utført på nivå 1

BYGNINGSNAVN	Trøa		
ADRESSE	Ulriksborgveien 53, 7142 Uthaug	GNR. / BNR.	74 / 13
		FYLKE / KOMMUNE	Trøndelag/Ørland
BYGNINGSTYPE (NS 3457)	Gårdsbruk med våningshus, stabbur og fjøs	VIRKSOMHET	Gårdsbruk
ANTALL ETASJER	2	I TILLEGG TIL ETASJEANTALL	☐ Loft ☐ Kjeller
BEBYGD AREAL	546 m ²	BRUTTOAREAL (BTA) (INKL. KJELLER)	546 m ²
MÅLEVERDIG AREAL KJELLER	0 m ²	MÅLEVERDIG AREAL LOFT	0 m ²
SÆRSKILT BRANNOBJEKT	☒ Nei ☐ Ja ☐ Hele bygget ☐ Deler	Kategori:	☐ A) ☐ B) ☐ C)
HOVED- BYGNINGSDELER:	Våningshus og stabbur i laft med stående kledning over mur av naturstein og tak teknet med skifter, fjøs i sjalterverk og noe laft med stående kledning på betonggulv og stein med stålplatetak.	BYGGEÅR:	Ukjent
OMFANG AV TILSTANDSANALYSEN:			
Hele eiendommen, utvendig og innvendig for bygg			
TILSTANDSANALYSE NIVÅ ETTER NS 3424	☒ Nivå 1 ☐ Nivå 2 ☐ Nivå 3	KOMMENTAR	Ingen stikkprøver er foretatt.
BEFARINGS- TIDSPUNKT	24. juni 2019, 1. juli 2019	TILSTEDE VED BEFARINGEN:	Elisabeth Wærnes, Multiconsult Nils B. Alseth, Multiconsult
OPPDRAUGSGIVER / ADRESSE	Forsvarsbygg Postboks 405, Sentrum 0103 OSLO	KONTAKTPERSON (M. TLF):	Sturla Johnsen (95170716) Erlend Settemsdal (99277346)
TILSTANDS-ANALYSEN UTFØRT AV:	Multiconsult Postboks 265 Skøyen 0213 Oslo	KONTAKTPERSON (M. TLF):	Elisabeth Wærnes (47230590)

1.2 Dokumentasjon og opplysninger

AREALFORDELING, BTA:		Større ombygginger/ utskiftinger, med årstall:
Våningshus	180 m ²	Ukjent
Fjøs	350 m ²	
Stabbur	16 m ²	
TOTALT	546 m²	

Denne rapporten er bygd opp etter NS3451: 2009

2 Regelverk

2.1 Definisjoner

Videre følger en kort innføring i nyttige definisjoner iht. Norsk Standard.

NS 3424 TILSTANDSANALYSE FOR BYGGVERK	
AVVIK	Tilstand som er dårligere enn det referansenivået som fastsettes for analysen.
REFERANSENIVÅ	Forhåndsdefinerte krav til et byggverk eller byggverksdel som er lagt til grunn for betydningen og bestemmelsen av TG 0. Kan henvise til myndighetskrav (lov/forskriftskrav), byggherrekra, brukerkrav, funksjonskrav eller andre krav.
SYMPTOM	Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en byggverksdel befinner seg i.
TILSTAND	Byggverkets eller byggverksdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt. Resultat av en rekke forhold som blant annet utførelse, slitasje, nedbrytning og utført vedlikehold.
TILSTANDS-ANALYSE	Samlet analyse med definering av oppgavens formål, omfang og referansenivå, planlegging, registrering, vurdering og rapportering av tilstand samt beskrivelse av tiltak.
TILSTANDSGRAD	Uttrykk for tilstanden et byggverk eller en del/ komponent har i forhold referansenivået. Tilstandsgrad angis som TG 0, TG 1, TG 2, TG 3 avhengig av graden av avvik på byggverket. TGIU brukes for deler av byggverk som ikke er undersøkt.
VEDLIKEHOLDS-PPLAN	Strukturert og dokumentert sett med oppgaver som omfatter aktivitetene, prosedyrene, ressursene og tidsforbruket som kreves for å utføre vedlikehold.
VERIFIKASJON	Bekreftelse ved å fremskaffe objektivt bevis på at spesifiserte krav er oppfylt.

3 Tilstandsanalyse

Videre følger en beskrivelse av bygningsdelene, registrert tilstand, med angivelse av tiltak for våningshus og stabbur. For fjøs er ikke tiltak beskrevet.

3.1 Våningshus

BYGNINGSDELER	BESKRIVELSE AV TYPE OG EV. STORE FEIL OG MANGLER
GRUNN OG FUNDAMENTER	
Direkte fundamentering 	Beskrivelse Grunnmur i naturstein, upusset for deler av bygget. Sement i resterende del. Tilstand Enkelte løse steiner. Jevnt over god stand. TG 2 Tiltak Løse steiner mures med egnet mørtel.
Drenering	Beskrivelse Ikke vurdert Tilstand Ikke vurdert TG IU Tiltak Ikke vurdert
YTTERVEGGER	
Bærende yttervegger 	Beskrivelse Laftet tømmerkasse trolig fra minst to byggetrinn. Første byggetrinn er en toetasjes laftekasse med treromsplan trolig flyttet hit på 1800-tallet. Tilstand Tømmerkassen er av veldig god kvalitet med store dimensjoner og i god stand i de områder hvor man kommer til for å undersøke. Ingen synlige setninger. En lekkasje fra tak i sørøstlige hjørne har skadet tømmeret. Skadeomfanget er ukjent, men det kan antas at det gjelder tilnærmet hele andre etasje og deler av første etasje. TG 2 Tiltak Skadet tømmer må erstattes ved at lafestokkene skjøtes med nye lafteknuter.

Vinduer (inkl. beslag)

(innvendig overflate behandles under innervegger)

**Beskrivelse**

I første etasje er det tofagsvinduer uten sprosser, disse er sannsynligvis fra før 1970. I andre etasje er det lavere tofagsvinduer med sprosser inndelt i 6 ruter. Enkelte av vinduene i 2. etasje har blåste glass. Flere av vinduene har håndsmidde beslag trolig fra første halvdel av 1800-tallet. Vindusomrammingen er fjernet på fasade mot gårdstun, trolig i forbindelse med etterisolering.

Tilstand

Vinduene er i god stand. Noe rust på beslag.

TG 2**Tiltak**

Vinduer bør skrapes helt ned og males. Beslag må børstes. Evt skadet trevirke erstattes før ny kitt og linoljemaling påføres. Vinduer i 2. etasje bør flyttes ut i vegglivet samtidig som omrammingen tilbakeføres.

Ytterdører og porter (inkl. beslag)

(innvendig overflate behandles under innervegger)

**Beskrivelse**

Nyere tofløyet ytterdør i tre. Original dør i tre til sidebygg.

Tilstand

Dør til sidebygg er skadet og mangler et av speilene.

TG 2**Tiltak**

Dør til sidebygg bør utbedres. Manglende speil utbedres og døren skrapes før ny maling påføres. Karm bør utbedres samtidig.

Utvendig kledning og overflate**Beskrivelse**

Tømmermannspanel med profilerte overbord og novkasser. Mot gårdstun er fasaden trolig skiftet i forbindelse med etterisolering. De øvrige fasader har trolig originalt panel fra 1800-tallet.

Tilstand

Fasaden er slitt, men i god stand. Enkelte bord og deler av novkassene har noe råte.

TG 2**Tiltak**

Skadet trevirke erstattes. Fasaden skrapes og males med linoljemaling.

INNERVEGGER	
Bærende innervegger 	Beskrivelse Laftet tømmerkasse Tilstand Tømmerkassen er i god stand i de områder hvor man kommer til for å undersøke. TG 2 Tiltak Ingen tiltak.
Vinduer, dører, foldevegger m.m. (Her medtas også innvendig side av vinduer og dører i yttervegg)	Beskrivelse Originale fyllingsdører av tre. Flere av dørene har flotte detaljer, håndtak og beslag. Tilstand Ingen avvik. TG 1 Tiltak Ingen tiltak.
Kledning og overflate 	Beskrivelse Ulik kledning på de forskjellige rommene. Enkelte rom har trolig hatt synlig tømmer. Noen rom har originalt perlestaffpanel mens andre rom har brystningspanel og tapet eller kun tapet. Tilstand Innvendige overflater er i svært god stand. I sørøstlig hjørne har overflatene skader på grunn av lekkasje. TG 2 Tiltak I sørøstlig hjørne må overflatene rives for å utbedre skade i tømmerkasse.
DEKKER	
Frittbærende dekker 	Beskrivelse Dekker av tre med gulvbord av varierende bredde. Tilstand Skade i dekke i soverom mot sør-øst. TG 2 Tiltak Skadet dekke utbedres. Gulvbord og bjelke med råde skiftes.

Gulvoverflate (Her medtas også trinn og repos i trapper)	Beskrivelse Enkelte rom har golvplater over gulvbord. Tilstand Ikke vurdert. TG IU Tiltak Anbefales at disse fjernes.
Faste himlinger og overflatebehandling	Beskrivelse Tak i panel, noen rom med perlestaff og andre med slette bord. Karnissprofil på enkelte takbjelker i 1. etasje. Tilstand Skade i tak i stue mot sør-øst. Mye løs maling. TG 2 Tiltak Skade i tak utbedres, se tiltak på gulv i etasjen over. Maling skrapes før ny maling påføres.
YTTERTAK	
Primærkonstruksjon 	Beskrivelse Åstak med liggetro. Tilstand Taket er overordnet i god stand. lekkasje ved en pipe. lekkasje i nordøstlige og sørøstlige hjørne. TG 2 Tiltak Skadet trevirke erstattes.
Taktekning 	Beskrivelse Taktekking i skifer med undertak i tre. Tilstand Enkelte steiner mangler. Skadet vindskier og taktro mot øst. For øvrig svært god stand, alderen tatt i betraktning. TG 2 Tiltak Manglende steiner kompletteres. Vindskier erstattes.
Gesimser, takrenner og nedløp	Beskrivelse Ikke etablert takrenner og nedløp Tilstand Ikke vurdert TG IU Tiltak Det bør etableres takrenner og nedløp.

FAST INVENTAR	
Murte piper og ildsteder	
	Beskrivelse Det er to piper i tegl. Tilstand Mindre skader i nordligste pipe. TG 2 Tiltak Løs tegl festes med egnet mørtel.
TRAPPER, BALKONGER M.M.	
Innvendige trapper	Beskrivelse Trapp til 2. etasje er fjernet. Tilstand Ikke vurdert TG IU Tiltak Trapp bør etableres.

3.2 Stabbur

BYGNINGSDELER	BESKRIVELSE AV TYPE OG EV. STORE FEIL OG MANGLER
GRUNN OG FUNDAMENTER	
Direkte fundamentering	Beskrivelse Fundamentert på stein. Tilstand Bygget har helt eller delvis sklidd av fundamentene. TG 3 Tiltak Bygget må refundenteres.
YTTERVEGGER	
Bærende yttervegger	Beskrivelse Laftet tømmerkasse. Tilstand Tømmerkassen er av god kvalitet. En lekkasje i sørvestlige hjørne har skadet tømmeret. Skadeomfanget er ukjent. TG 3 Tiltak Skadet tømmer må erstattes ved at laftestokkene skjøtes med nye lafteknuter.
Ytterdører og porter (inkl. beslag) (innvendig overflate behandles under innervegger)	Beskrivelse Original dør i tre. Tilstand Dør er i god stand. TG 2 Tiltak Ingen tiltak.
Utvendig kledning og overflate	Beskrivelse Tømmermannspanel med profilerte over bord og novkasser. Tilstand Fasaden er slitt, men i god stand. Enkelte bord har noe råte. TG 2 Tiltak Skadet trevirke erstattes. Fasaden skrapes og males med linoljemaling.
	
DEKKER	
Frittbærende dekker	Beskrivelse Dekker av tre Tilstand Ingen avvik registrert. Mulig skade da bygget delvis står på mark. TG 2 Tiltak Evt skader utbedres ved refundamentering.

YTERTAK	
Primærkonstruksjon	Beskrivelse Åstak med liggetro. Tilstand Taket har flere skader i tro. TG 3 Tiltak Skadet trevirke erstattes.
	
Taktekning	Beskrivelse Taktekking i skifer med undertak i tre. Tilstand Enkelte steiner mangler. Skadet vindskier. For øvrig i god stand. TG 2 Tiltak Manglende steiner kompletteres. Vindskier erstattes.
Gesimser, takrenner og nedløp	Beskrivelse Ikke etablert takrenner og nedløp Tilstand Ikke vurdert TG IU Tiltak Det bør etableres takrenner og nedløp.

3.4 Fjøs

BYGNINGSDELER	BESKRIVELSE AV TYPE OG EV. STORE FEIL OG MANGLER
GRUNN OG FUNDAMENTER	
Direkte fundamentering	Beskrivelse Delvis betongplate på mark, delvis grunnmur av stein. Tilstand Større skader observert. TG 3
Drenering	Beskrivelse Ikke vurdert Tilstand Ikke vurdert TG IU
YTTERVEGGER	
Bærende yttervegger 	Beskrivelse Laftet tømmerkasse i deler av konstruksjonen. For øvrig sjalterverk. Tilstand Tømmerkassen er av god kvalitet, men er stedvis svært skadet med mye råte og større hull i yttervegger. TG 3
Utvendig kledning og overflate	Beskrivelse Tømmermannspanel på det meste av fasadene. Stålplater på enkelte felter. Tilstand Fasaden er slitt med en del råte og manglende bord. TG 3
DEKKER	
Frittbærende dekker 	Beskrivelse Dekke av tre mellom 1. og 2. etasje og i deler av 1. etasje Tilstand Svært skadet. Flere steder har gjenstander falt gjennom dekket og ned i etasjen under. TG 3

Gulv på grunn	Beskrivelse Betongplate. Tilstand Større skader. TG 3
YTTERTAK	
Primærkonstruksjon 	Beskrivelse Sperreverkstak med tro som ligger på åser. Åser lagt opp på takstoler. Tilstand Stort sett i god stand. Enkelte større skader som har ført til lekkasjer. TG 2
Taktekning 	Beskrivelse Stålplatetak Tilstand Mye rust. Enkelte hull. Stedvis mangler plater. TG 3