



Teknisk rapport

VEDR.

«LOKSTALLHUSET OG SIDEBYGG» PÅ HALDEN JERNBANESTASJON



Takstmann:
Ing. Klaus Offenberg MNTF
Repslagergata 8, 1776 Halden

Etter avtale med driftssjef Terje Hansen i ISS Facility Services A/S har jeg 21/1-15 befart nevnte eiendomsmasse.
Til stede var rekvirenten.

Mitt oppdrag

Jeg har fått i oppdrag å befare nevnte bygningsmasse. Beskrive bebyggelsen, vurdere tilstand samt vurdere kostnader for å bringe bebyggelsen opp til forsvarlig stand.

Kort beskrivelse av beliggenheten

Jeg vedlegger en situasjonsplan som viser byggene sydvest for hovedstasjonsbygget.

Generell beskrivelse av lokstallhuset

Bygget er oppført trolig noe før 1900 med lokomotivstall mot syd og en administrasjonsdel med sosialdel mot nord.
Areal 1. etasje ca. 600 m².

Fundamentering

Bygget er oppført med granittblokker som krypkjeller.
Murene er satt som grunnfundamentering på siltige masser med dårlig/sensitiv undergrunn. Dette har ført til omfattende initialsetninger i bygget med store skjevheter i gulvene i 1. etasje og med sprekker og skjevheter i bygget for øvrig.

Bjelkelag

Det er trebjelkelag i del mot nord i 1. og 2. etasje.
Det er skjevheter som opplyst under fundamentering, men også angrep av sopp og råte. Sistnevnte på grunn av gamle vannskader og manglende utlufting av krypkjeller.
Deler av himlingen i 1. etasje har falt ned.

Yttervegger

Yttervegger er med 1 ½ steins teglvange, utvendig pusset og med innvendig treutforing. Det er store sprekkeformasjoner i fasaden, skader etter vann og frostskaader og fukt og råteskaader i innvendig treutforing.

Innvendige vegger

Uisolerte trevegger med tosidig platekledning. Diverse aldring og partiell vannskade med overflatesopp.

Vinduer / Dører / Porter

Det er dels gamle slitte trevinduer i del mot nord. I hallen er det noen originale jernvinduer med enkelt glass som bør tas vare på for ettertiden.
Dører og porter er skadet og kondemnabile.

Taket

Taket er et tresperretak bygget på stedet med tresperrer, åser og skråband. Konstruksjonene har sot- og soppmycelskader etter en tidligere brann. Sperrere er pålagt taktro og papptekking, rennene er fjernet. Det registreres flere taklekkasjer i selve taktekingen og i konstruksjonene. Sommerstid vil det lukte brent av treverket.

Interiør og innredning

Alt av interiør og innredning er utdatert.

Teknisk anlegg

Hele anlegget, både vann, kloakk og elektrisk nett, er kondemnabelt.

Tilbygg

Mot øst er oppsatt et trelbygg med areal ca. 55 m². Bygget er totalcondemnabelt.

Sidebygg i front

Areal ca. 51 m² BRA.

Bygget er oppført i en etasje i samme stil som lokstallbygget, men med støpte gulv i 1. etasje. Bygget har setninger, vann- og frostskaader etter mange år uten vedlikehold og uten praktisk funksjon.

Konklusjon etter min befaring og registreringer

Etter en nøye vurdert har jeg kommet til at byggene er kondemnabile og anbefales revet. Verdien av tomtene byggene står på, er større enn byggenes verdi.

Kalkyle hvis byggene skal oppgraderes til samme standard som opprinnelig

Jeg har kalkulert kostnadene ved en oppgradering til gammel opprinnelig stand til kr 6.300.000,- inkl. mva.

I kalkylen er ikke oppretting av grunnmur medtatt og byggene vil fortsatt få setningssprekker i framtiden. Byggene vil aldri forrente en oppgraderingskostnad.

Halden, 22.01.15

.....
Klaus Offenber

Vedlegg: - Situasjonsplan
- Fotos



Bebyggelsen sett fra nordøst.



Sidebygget.



«Lokstallbygget».



«Lokstallbygget» sett inn fra sydlig retning.



Pipa har store frostskafer og sprekker.



Store skjevheter etter setninger samt sprekker i ytterveggene.



Sprekker og frostskeer i ytterveggene.



Som over.



Som over.



Som over.

Legg merke til at utvendig terreng ligger helt opp mot innvendig bjelkelag, noe som har laget råteskader innvendig.



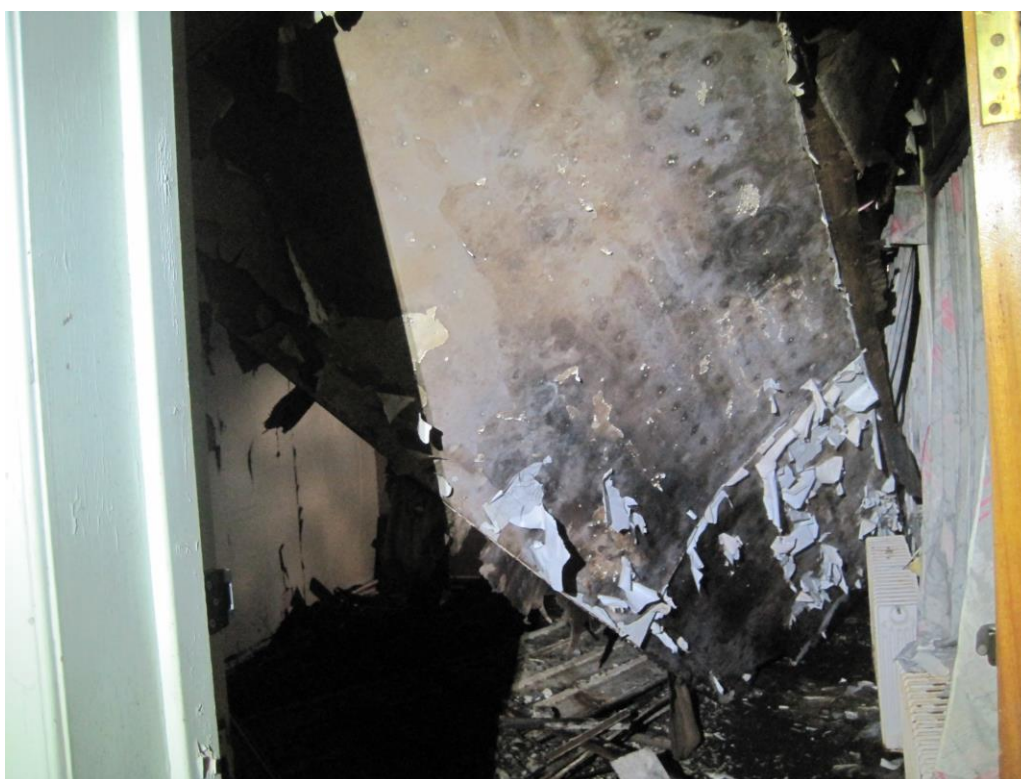
Gavlvegg mot nord.
Skadede vinduer, sprekker og frostskeer i veggene.



Skadet ytterdør med frostskeer i veggene.



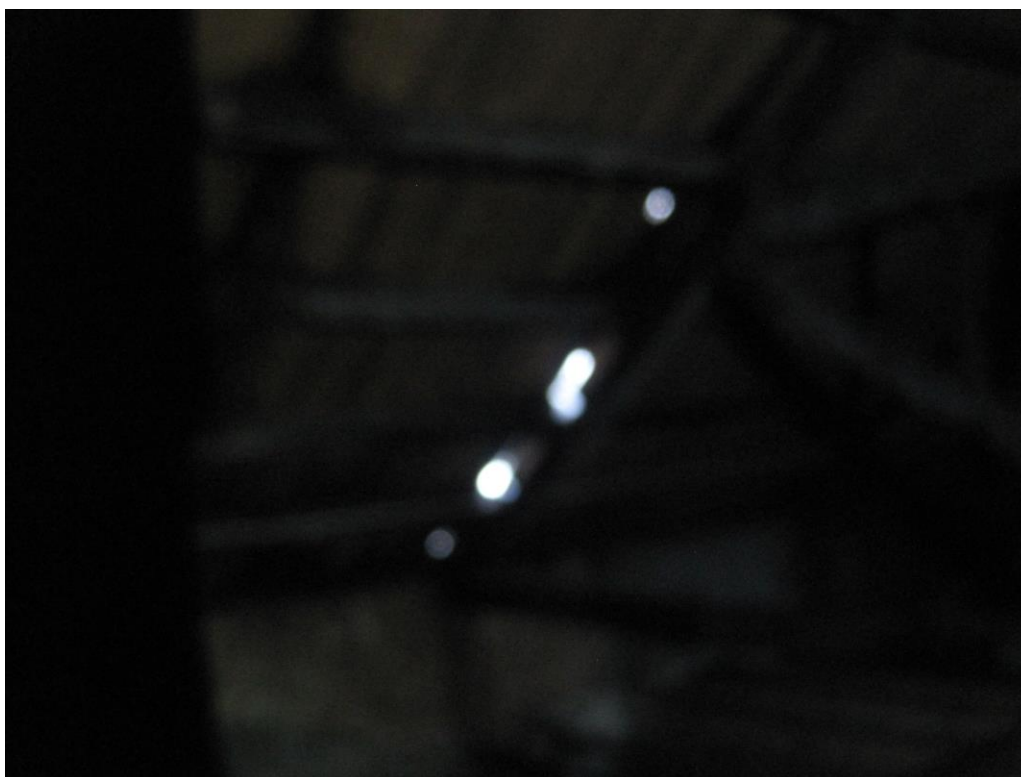
Trehus mot øst er kondemnabelt.



Taket i fløy mot nord har rast ned.



Fotos tatt av takverk.
Legg merke til gamle sot- og brannskader samt soppskader.



Fotos tatt inn mot loft.
Dårlig bilde, men legg merke utettheter i takverket.