

Hordaland Fylkeskommune
Attn.: Roald Landøy
PB 7900
5020 Bergen

Odda, 01.10.17

Trond Fjæra
Jordalsvegen 7B
5750 Odda

**Budsjettpost: 10.400.650.01 «Vern og vøling av kulturminne»
Deres ref.: 2016/2014**

Viser til tilskudd om «vern og vøling av kulturminne 2017». Viser også til nylig epost korrespondanse med saksbehandler Roald Landøy vedr. prosjektet.

Jeg forstår at det for rapporten ikke finnes et fast formular, og har med bakgrunn i dette satt dokumentet sammen med den hensikt å oppsummere prosjektet fra start frem til i dag.

Rapport – i form av tekst og bilder – følger på de neste sidene.

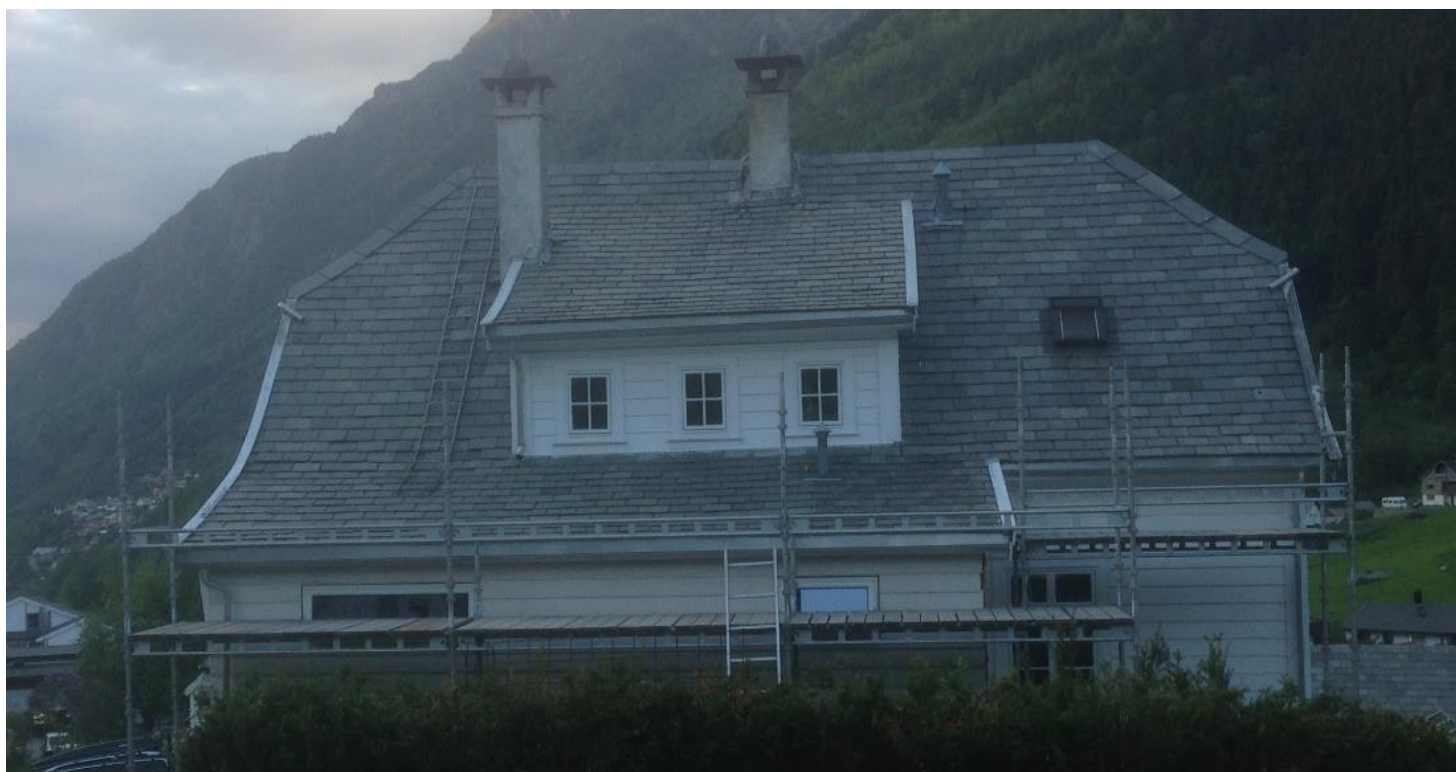
Oppstart og arbeidsomfang

Prosjektet startet med rigg av stillaser og tilkjøring av materialer uken 22. til 28. mai. Ettersom taket er komplisert med mye detaljer, ble det besluttet å angripe prosjektet i fra sør-siden, og ta felt for felt. Arbeidene startet opp mandag 29. mai.

Som nevnt i søknaden var omfanget for prosjektet i korte trekk følgende:

- Demontering av skifer takstein, inkl. sortering.
- Demontering av eldre undertak; lekter, sløyfer, papp og taktro.
- Oppretting av taksperr før ny taktro.
- Ny undertakspapp.
- Nye sløyfer/lekter.
- Tekking med opprinnelig skifer takstein.
- Montering vindskier, gesimser, etc.

Et bilde etter at stillas var kommet opp på husets sørside.



Det ble i februar 2016 avdekket en taklekkasje området hvor takstigen ligger på taket med lavest vinkel. Vi lyktes dessverre ikke avdekke denne lekkasjen i forkant av renoveringen, og var en av årsakene til at man besluttet å ta taket i år, sammen med andre mindre lekkasjer.

Man kan i overgang 23 graders takflate til 45 grader tydelig se at takstein ligger ujevnt og er på vei ut.

Tidligere eier har benyttet provisoriske metoder for å få steinen til å ligge, metoder som dessverre hverken holder i det lange løp eller harmonerer med den estetikken dette taket fortjener. Det ble under demontering av skifer avdekket at skifer ikke hadde 100% anlegg mot underliggende taklekt i disse kritiske overgangene.

Videre kan man se at «tak-opplett» i 2. etasje over tid har seget mot venstre. Man ser også at tilstanden på vannbord som ligger inn over skiferen på sidene ikke er tilfredsstillende.

Med bakgrunn i bilde og kommentarer over, samt avdekket tilstand for bygningskomponenter under arbeidene, ble det i samråd med Byggmester besluttet å tilføye følgende punkter:

- Forsterke tak konstruksjon med flere sperr, da opprinnelig konstruksjon synes svakt dimensjonert i forhold til laster.
- Sørge for at all stein har tilstrekkelig opplegg på underliggende lekting, inkl. i overganger og de områder hvor taket har den karakteristiske vippen.
- Forsøke å heve «tak-opplettet's» venstre side, tilbake til opprinnelig tilstand.
- Erstatte malte vannbord, med skiferstein ut over vindski. Dette medførte en ekstrakostnad for prosjektet, ved at man kjøpte inn nye «1 ½ stein». Dette er også slik man legger skiferstein på tradisjonelt vis på Vestlandet.
- Unngå at bordkledning ligger helt ned i taksteinen på «tak-opplett», ved å etablere «skotrenner» i rustfri utførelse og skifte dårlig bordkledning.
- Fjerne takvindu, ettersom det ikke var behov for et slikt på innsiden, det er heller ikke typisk for perioden huset ble bygget i.
- Samtlige stein er av huseier spylt rene før de ble montert tilbake.

Fotodokumentasjon

Et bilde i fra oppstarten ved demontering av skiferstein



Over ser man bordkledning på «tak opplett» ligge helt ned på tak skiferen, noe som medfører at endeveden i bordene står fuktig over lange perioder, og over tid, medfører forråtnelse.

Ytterligere et bilde i fra demontering av skiferstein.

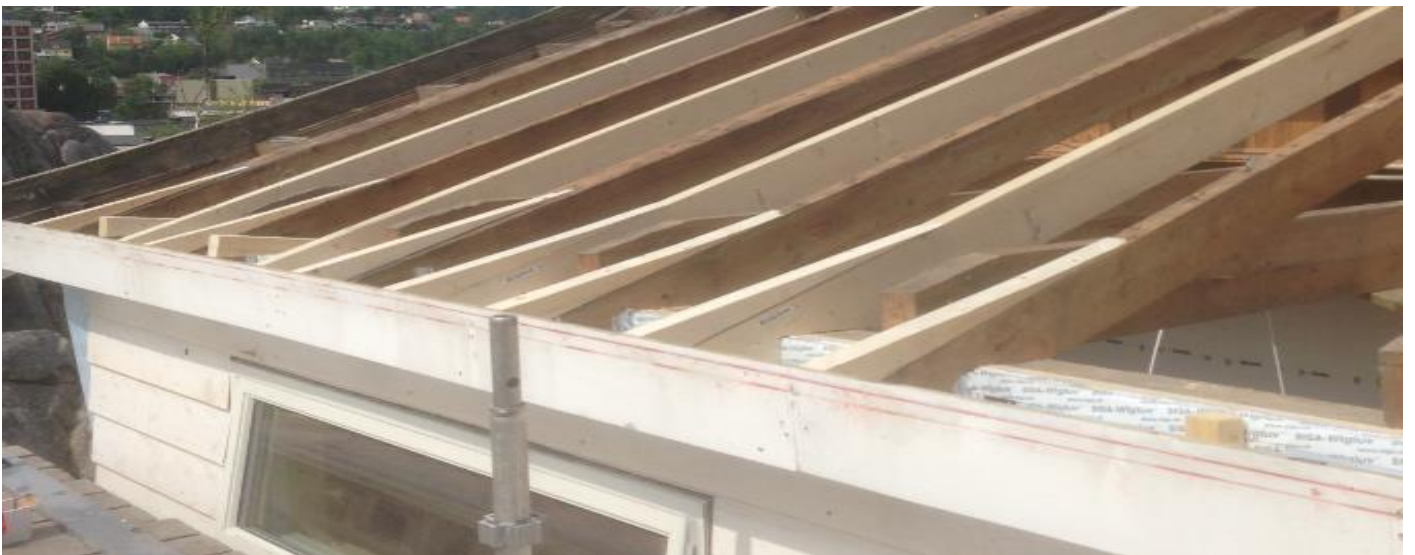


Denne delen av boligen er lite påbygg (entré) utført at forrige eier på 90-tallet, og følgelig er det tekket med nyere stein og lekter. Friske hakk i skiferen vitner om stein av «nyere dato».

Arbeid med nye og supplerende taksperr pågår.



Oppfriskning av den karakteristiske vippen pågår.





Arbeid med ny taktro.



Taktro på plass, og nytt felt under arbeid.



Ny undertakspapp og påbegynte sløyfer. Forarbeidet med den karakteristiske vippen viser igjen.



Etter første uken fikk vi dessverre fint innfinne oss med å legge arbeidene på vent en periode, ettersom prognosene for oppholdsvær var svært dårlig. Papp, sløyfer og lekter er her på plass på de 2 første feltene. Tak-opplett er jekket opp.



Noen solskinnperioder dukket opp, men gleden var dessverre kortvarig og ikke lang nok for neste planlagte økt.



Fra dette tidspunktet og ut har prosjektet gått hånd-i-hånd med oppholdsperiodene, og følgelig har det strukket ut i tid, og beslutningen om å ferdigstille sør-siden i år, og nord-siden + valmer, til neste år.



Oppfrisking av «vipp» på tak-opplett.



Ferdig lektet på tak-opplett.



Hele taket ferdig lektet, utskifting av bord-kledning på «tak-opplett» pågår.





Etablering av «skot-renner».



Bord-kledning mot skot-renne.



Nye vindskier og nye buede gesimser lik opprinnelsen. Etablert tilstrekkelig lufting imot kaldt loft. Manglende utlufting av loft er av årsakene til at taktro blir byttet i sin helhet, i tillegg til diverse taklekkasjer opp igjennom årenes løp.



Arbeid med skifertakstein i gang.







Som nevnt ble det besluttet å gå bort i fra vannbord som tidligere har ligget i fra vindski og inn over skifer, og erstatte disse med skifer ut over vindski. Dette gir huset et helt annet uttrykk, i tillegg til at løsningen bevarer vindskiene på en helt annen måte.





I skrivende stund står prosjektet her. Som følge av været i sommer har Byggmester fått forskyvelser i ordreboken, som medfører at annet arbeid sklir, og må startes på. Arbeidene i Jordalsvegen 7B's sørside er forventet ferdigstilt i løpet av oktober måned. Begge huset piper skal også tekkes med beslag/pipehatter i en gråfarge som ikke sjenerer taket.



Kostnad vs. budsjett

Basert på anbud i forkant av prosjektet estimerte vi en total kostnadsramme for prosjektet på ca. kr. 770 000.

Konklusjonen etter ca. 50% ferdigstilling er at prosjektet så langt vil beløpe seg til ca. kr. 500 000. Rehabilitering av gamle hus innehar alltid en viss risiko for at ting kan være verre enn først antatt.

Dette huset har i forkant av eierskifte stått i år-tier uten tilstrekkelig vedlikehold, og en del oppgraderinger som har blitt utført av tidligere eier, har medført forringelse av opprinnelig bygningskropp. Bl.a. er det blåst inn Rockwool-isolasjon i hele rommet mellom innertak og taktro, noe som har medført svært mangelfull utlufting på kaldt loft. Dette er ting som har blitt utbedret av oss som nye eiere, og som på sett og vis pågår enda ettersom vi skifter ut takro under rehabiliteringen av yttertaket. Vår Byggmester er på folkemunne kjent for sitt håndverk, og har definitivt vist seg å være rett mann for oppgaven. Vi har derfor under rehabiliteringen lagt vekt på å gjøre de utbedringer som vi har vurdert som nødvendige for å re-etablere boligens arkitektoniske uttrykk.

Det er verdt å tilføye at takets sør-side er vurdert som den mest «kompliserte», og det er forventet at resterende deler vil gå noe lettere, selvsagt med forbehold om at uforutsette ting kan oppstå også her.

Basert på ovennevnte opplysninger er det nødvendig å oppjustere budsjettet noe, og totalt estimerer vi i underkant av kr. 900 000.

Søknaden er bevilget med kr. 25 000, og vi håper at prosjektet oppnår full støtte til tross for at det ikke er ferdigstilt i tråd med søknaden. Dersom det skulle være rom for ekstra bevilgninger, og det blir vurdert at prosjektet kvalifiserer, så hører vi gjerne mer om dette.

Som det fremgår av rapporten strekker vi oss langt i privat regi for å bevare denne arkitektoniske perlen tegnet av arkitekt Torgeir Alvsaker, og således bevarer vi kulturminnet i ytterligere 100 år.