

Lemstove, Isdal

Lindås 1263-185/5

Adresse: Isdal 77, 5916 Isdalstø

Kommunen: 1263

Kommune: Lindås

Gårdsnr: 185

Bruksnr. 5

Eier: Aina Isdal Haugland tlf. 90717615



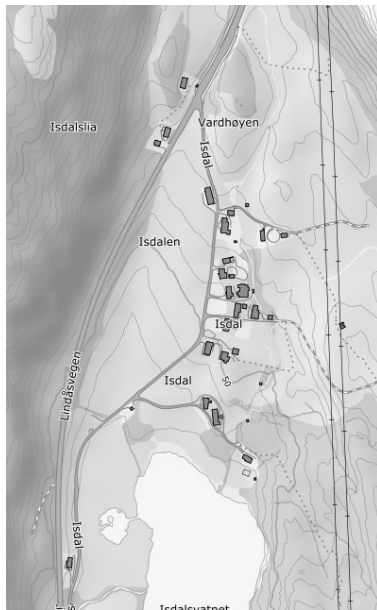
Tilstandsvurdering og enkel tiltaksvurdering

Innledning

I forbindelse med påtenkt restaureringsarbeid av lemstoven er bygget blitt oppmålt og det er utført en tilstandsvurdering av bygget på stedet. Lemstoven har i en periode stått ubebodd, men skal nå igjen bebos. Det er påtenkt tiltak som isolering samt installering av nytt bad og kjøkken. Områder der det er sannsynlig at det kan ha oppstått skade er avdekket og tilstanden vurdert av tømrer Roger Knutsen. Inga Lindstrøm, arkitekt for prosjektet, har skrevet denne rapporten.

Plassering

Lemstoven er en del av klyngetunet i Isdal, godt synlig fra veien nordover fra Isdalstø. Husklyngen er tydelig avgrenset mot det omliggende kulturlandskap og ligger omtrent slik det lå etter utskiftingen på midten av 1800-tallet. Da ble flere av de gamle husene i tunet flyttet. Fire av syv våningshus ble stående på sin opprinnelige plass og bare ett våningshus ble flyttet ut av tunet. Lemstoven ligger i likhet med de andre våningshusene i klyngetunet med langsiden parallelt med dalrommet og gavlen med skut mot sør. Til bruket hører det en løe og en jordkjeller. Klyngetunet på Isdal er ikke fredet, men det har høy status som verneverdig kulturminne.



Klyngetunet i Isdalen



Gammelt postkort fra Isdal (Eier: Lindås kommune)

Lemstoven

Huset har i likhet med mange andre våningshus på gårdene gjennomgått forandringer opp gjennom årene ettersom behovene og tidene endret seg. De bygningsmessige endringene har sannsynligvis fulgt et mønster tilsvarende mange andre gårdshus på Vestlandet. Bygningens historie kan imidlertid først avklares ved nærmere undersøkelser og da først og fremst ved avdekking av konstruksjonen i forbindelse med istandsetting.

De spor etter endringer som er synlige i bygget kan imidlertid indikere følgende:

Våningshuset kan opprinnelig ha vært en røykstove - et laftet rom med lukket sval mot øst, og åpent til røstet med ljore i taket. Med innføring av peis og ovn kan røykstoven ha blitt påbygget med et laftet rom tilbygget med en skytje mot sør. Det er tegn som tyder på at taket i den forbindelse er røstet om og det er lagt på lem. Skytja er oppført i reisverk. Midtgangen mellom de to laftede kjernene er så lukket med bindingsverk. Fra midtgangen er det trapp opp til lemmen. Midtgangen, den nye stuen og skytja er bygget på grunnmur med kjellerrom. Slik kan huset med tiden ha fått sin form ombygget fra røykstove til lemstove. Historien kan imidlertid være en annen. Det er brukt gjenbrukstømmer i huset og deler av bygget kan også ha vært flyttet fra en annen plassering i tunet eller fra et annet sted i distriktet.

De siste hundre år er det kun gjort mindre endringer av byggets hovedform. De største endringer ses mot øst på baksiden av huset der det på 1960-70 tallet er oppført et mindre tilbygg med soverom og der taket over midtgangen er løftet med en ark. Alle vinduer er av nyere dato. Også ytterdører er av nyere dato. Taket har betongtakstein sannsynligvis lagt en gang på 1980-tallet. De gamle teglpannene ligger fremdeles på taket av skytja.

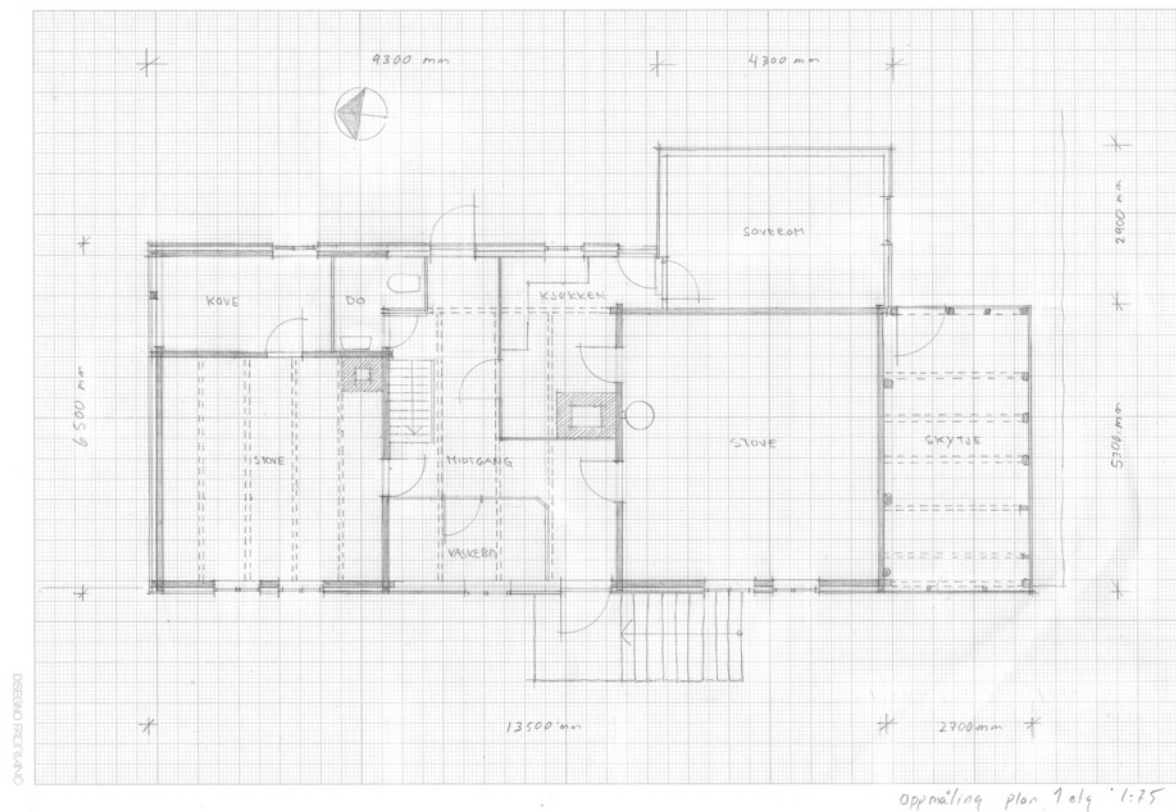


Fig. 1. Plan

Fasade mot nord

Nederste kledningsbord av vegg mot nord ble fjernet for å avdekke eventuell råteskader i svill og for å få større klarhet i oppbygging av vegg. Laftekassen mot nord er nederst tømret sammen med sinknov. I hjørnet mot øst er veggen oppført som reisverk utenfor laftekassen.

Det er råteskade i rammen i hjørnet mot øst men ellers ingen synlige tegn på råde i svill.

Laftekjernen mot nord er isolert med brakekvister noe opp på veggen. Det er usikkert hvor langt opp brakeisoleringen er lagt. Sjette bord på vegg ble løsnet for å avdekke vegg under. Her lå det også brakebusker. Nederst er braken kompakt og gir lite lufting for veggen. Det ses på kledningen ved at avflissingen av maling er størst nede.



Fasade mot nord



Avdekket svill, reisverk og nov i vegg mot nord



Brakeisolasjon mellom kledning og laft mot nord

Svill under laftevegg og reisverket mot nord er gjennomgående. Det er spor etter sirkelsag i stående bord i reisverket. Dette indikerer at bordene er fra slutten av 1800-tallet. Denne delen av huset kan likevel være eldre. Deler kan ha vært skiftet ut og erstattet med nyere material bearbeidet med nye redskaper. Svillen kan også ha vært skiftet.

Tiltaksvurdering:

Hjørnet i rammen mot øst må skiftes.

Ved etterisolering av veggen må kledningen som settes opp ha god lufting. Mange av de gamle kledningsbordene er av god kvalitet og kan sannsynligvis gjenbrukes.

Det anbefales videre å senke jordnivået langs husveggene og legge dreneringsrør.



Svill, bord i reisverk og sinknov



Reisverk i hjørnet mot nord/øst



Reisverk med spor etter sirkelsag i bord.

Fasade mot øst med tilbygg

Nederste kledningsbord på vegg mot øst og på tilbygget ble fjernet for å avdekke eventuell råteskader i svill og for å få større klarhet i oppbygging av vegg.

Svillen på veggen mot øst ligger helt nede på jorden med tilsig av vann. Svillen er sannsynligvis råtten hele veien. Veggen har heller ikke lufting. Pappen ligger helt ut mot kledningen med glavaisolasjon bakom.

Tilbygget mot øst ligger på en liten betongsokkel men tilstanden på veggen bak er dårlig. Veggen har ingen lufting. Her ligger kun en feder utenpåappen og det er antageligvis store fuktskader i veggen.

Tiltaksvurdering:

Svillen mot øst må skiftes.

Laftet i veggen bak har innvendig tegn på tidligere lekkasjer men har sannsynligvis fremdeles bæreevne og må ikke nødvendigvis skiftes ut.

Kledning med isolasjonen bak bør rives. Ved etterisolering anbefales det isofiber og ny kledning bør ha god lufting. Kledning på vegg mot øst og på tilbygg er av nyere dato og kvaliteten bør vurderes før eventuell gjenbruk.

For tilbygget mot øst er det anbefalt å ta det helt ned og bygge det opp igjen.

Det anbefales videre å senke jordnivået langs husveggen og legge dreneringsrør.



Fasade mot øst



Vegger uten lufting mot øst



Tilbygg mot øst



Fasade mot sør med skytja

Lekkasjer i takkonstruksjonen har forårsaket råte i tak på skytja. Det er ingen synlige skader på laftet under, men lekkasjen kan ha fått innvirkning på nederste stokker.

Det har i nyere tid vært gjort utbedringsarbeid på skytja uten at årsaken til lekkasjen er avdekket.

Kleningsbord mot vest er nye og deler av reisverket er skiftet ut. Bjelkelaget mellom vedboden i skytja og rommet under er også nytt og har tross stor fuktpåkjenning ingen tegn til skade.

Lekkasjen er forårsaket av at taksteinen ikke ligger inn under dekkbordet slik at vann kan renne rett inn.

Tiltaksvurdering:

Det må påregnes en del utskifting av taktro og sperr og utskifting ved eventuell råte i gammel ramme.

Dekke mellom vedbod og rommet under må åpnes opp nedenfra etter at lekkasjen er fjernet.

Lafteveggen inne i skytja har ingen synlige tegn på skade. Det er imidlertid avdekket råte i lafteveggen lenger oppe (se s.12). Vegg mot sør er særlig utsatt for været og lekkasje over tid kan ha medført større skader enn det som her er avdekket.



Fasade med skytja mot sør



Vann renner inn mellom dekkbord og takpanner



Råte i tak på skytja





Laftevegg mot stue i skytja



Det er ingen synlige tegn på skader av laft i skytja.



Nyere kledning på vegg mot vest



Nyere sperr i himling under vedbod har ingen synlige skader

Fasade mot vest

Veggen mot vest står høyt på grunnmur og svillen har her sannsynligvis ingen skader. Nederst i veggen er det synlig glavaisolasjon mellom laft og kledning. Glavaen ligger helt ut mot kledningen. Det er usikkert om det er lagt isolasjon i veggen lenger oppe eller om glavaen bare er stappet oppunder nederst for å ta den verste trekken. Det er stort sett gamle kledningsbord på veggen foruten de bordene på skytja som nylig er skiftet.

Tiltaksvurdering:

Se avsnitt om isolasjon, kledning og vinduer



Fasade mot vest



Glavaisolasjon er stappet opp mellom kledning og laft

Isolering

Store deler av bygget er sannsynligvis uisolert. Tilbygg og vegg mot øst er isolert med Glava, men isolasjonen ligger helt ut mot kledningen og vegg står uten lufting. Andre steder har det vært dyttet isolasjon oppunder kledningen noe som kan ha hindret god nok lufting av vegg.

Tiltaksvurdering:

Det anbefales utvendig isolering av bygningen. Ved utvendig isolering får en avdekket alle flater og får derved full oversikt over eventuelle skader. Når kledningen tas ned vil man også få en bedre historikk på huset. Det er som regel på utsiden av laftet at husets historie best kan leses gjennom nov, spor etter verktøy, reparasjoner og typer bolter/ feste som er brukt.

En vil endre noe på proporsjonene på huset alt ettersom hvor mye en isolerer. Følgen av utvendig isolering vil imidlertid kunne være marginale da en kan isolere mellom opplengene som bygger 4"- 5" utenpå laftet. Vindtetting og 6-10 cm isolering utvendig med isofiber vil gi et fullt beboelig hus fordi en i tillegg får utnyttet laftets varmemagasinierende egenskaper på innsiden.

Isofiber anbefales fordi det vil sikre en diffusjonsåpen konstruksjon. Isofiber rett på laftet vil trekke ut fuktighet av konstruksjonen og bidra til å holde tømmeret tørt. Det anbefales å eksponere laftet innvendig for å få opp temperaturen i huset. Dette sammen med redusert fuktighet i materialet vil begrense videre mitangrep. Isofiber virker direkte konserverende på bygget.

Laftveggen mot sør, mot skytja, kan isoleres på et senere tidspunkt dersom en ser behov for det. Enten ved å isolere skytja, direkte på laftet eller ved å isolere denne ene vegg innvendig i stuen.

Kledning

Tiltaksvurdering:

Generelt anbefales det å gjenbruke mest mulig av det gamle materialet. All kledning som kan gjenbrukes settes opp igjen på vegg, ev. gjenbrukes andre steder på vegg. Gamle kledningsbord er høvlet og satt opp med ulike bredder. Det gir liv til fasaden. Vegg mot vest og veien forbi tunet er den som er i mest iøynefallende og den gamle kledningen bør settes opp igjen her etter isolering. Ny kledning bør være høvlet og av godt material.

Det anbefales å male med linoljemaling som er diffusjonsåpen slik at fukt i vegg får slippe ut igjen.



Malingslag viser linoljemaling overmalt med tett maling



Eldre kledning med ulike bredder

Vinduer og dører

Alle vinduer i huset er av nyere dato og kvaliteten er ikke den beste. Flere vinduer har merke etter fuktskader. Vinduene mot vest har utenpåliggende sprosser.

Vinduer bør ved utskifting tilbakeføres til koblede vinduer av bedre kvalitet.

Inngangsdør fra midtgang på baksiden av huset har fuktskader nederst og bør skiftes ved istandsetting av huset. Ved utskifting av inngangsdør i fasade mot vest bør det av hensyn til det opprinnelige fasadeuttrykket vurderes å settes inn en dør uten glass.



Vinduer med utenpåliggende sprosser



Ny dør fra midtgang mot bakside



Dør fra 50-60 tallet



Nyere hoveddør i fasade mot vest

Taktekking, tro og sperr

Huset er tekket med betongtakstein. På skytja ligger det gamle teglpanner. Sannsynligvis har huset hatt denne tekkingen før det ble skiftet til betongstein.



Betongstein på tak



Gammel teglstein på skut

Taktroet på loftet indikerer at huset opprinnelig kan ha vært tekket med et annet materiale. Et åpent taktro i et bolighus tyder normalt på at det kan ha ligget torv på taket. Taktro med ukantede bord er for åpent til at det bare kan ses i sammenheng med opplekting for skifer eller teglpanner. På loftet mot nord er det biter av never under papiret i himlingen og bygget kan hatt tekking med never mot troet enten under torv eller under annet material.

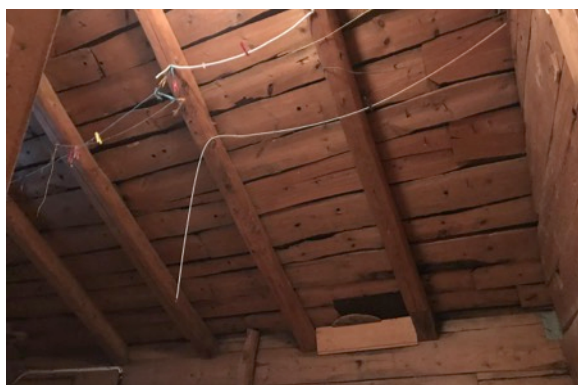
Synlig sperr og taktro virker tørt og har ingen synlige tegn på alvorlige skader. I rommet mot sørvest er konstruksjonen dekket til med panel i himlingen og det er usikkert hva man kan forvente å finne av skader her.

Tiltaksvurdering:

Det er spor etter mit i sperr i loftsrommet mot nord uten at det trenger å ha betydning. Det kan vise seg at det er nødvendig med utskifting en og annen plass. Det er tegn til vannskade i tak over kove mot øst i etasjen under og eventuelle ødelagte utstikkende sperr her må kappes og skjøtes.

Det anbefales en utvendig diffusjonsåpen isolering av taket med isofiber. 5-6 cm isolasjon vil gi god effekt uten at det får de store eksteriørmessige konsekvenser. En utvendig isolering vil få opp temperaturen i konstruksjonen og forhindre videre mitangrep. Videre får en ved utvendig isolering avdekket skader i hele takflaten. Betongtaksteinen bør skiftes ut og det anbefales å legge rød enkeltkrum stein uten fals tilpasset huset og dets plass i et verneverdige bygningsmiljø.

Bruksmessig vil en innvendig kunne opprettholde takhøyden på loftet. Synlig sperreverk og taktro vil være en berikelse for rommene på loftet. Ubehandlet treverk er videre fuktutjevner og vil bidra til et godt innneklima.



Åpent taktro av utkantede bord



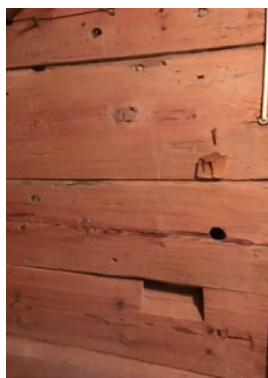
Spor etter mit på gulv under sperr

Loft – knevegger, skillevegger og yttervegger

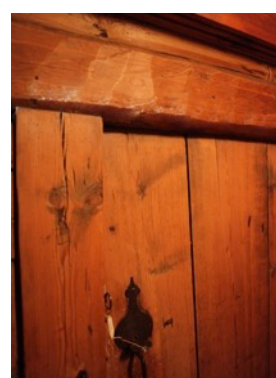
I laftede knevegger, skillevegger og yttervegger på loftet er det i stor grad brukt gjenbrukstømmer. Det ses iallfall tre forskjellige typer laft i konstruksjonen. Generelt er tømmeret på loftet gammelt. Laftet kan være fra 1700 tallet sannsynligvis helt ned på 1600 tallet. Over døren inn rommet mot nord har tømmeret spor etter verktøy som kan indikere 1700-tals laft. Gjenbruk av materialer ses også i en laftestokk med sperrehakk i skilleveggen mot nord.



Gjenbrukstømmer i midtrom på loft



Sperrehakk i gjenbrukslaft

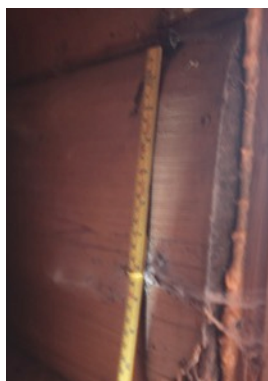


Spor etter verktøy i laft over dør

Laftestokker i yttervegg på loftet mot nord er høye og har svakt avrundet fasong som kan tilsa at det er gammelt, antageligvis fra 1700 tallet.



Taktro og laft bak papir i loftrom mot nord



Høye laftestokker med svakt avrundet fasong i yttervegg mot nord.



Loftsrommet mot sør er platet og laft i knevegger og gavl er dekket til. Under vinduet mot sør er platekledningen fjernet og det er avdekket råteskader i tømmeret. Laftet har nå tørket opp.



Loftsrom mot sør er platekledd med panel i himling.



Råteskade i laftevegg under vindu mot sør

Tiltaksvurdering:

Gavlen mot sør er særlig utsatt for nedbørsførende vind som står rett på. Ved i istandsetting og isolering av yttervegg bør det sikres god tetting rundt vindu og god lufting av kledning.

Råteskaden i vegg mot sør har tørket opp. Om laftet skal stå eksponert kan det felles inn nytt virke i de ødelagte partier.

Første etasje – vegg mot øst

I første etasje er det ikke synlig laft i rommene. I koven i husets nordøstre hjørne er platekledning delvis fjernet. Lafteveggen er her antagelig stablet enkelt opp for å ta bæringen av sperr helt ute. Lafteveggen kan tidligere ha vært del av en sval utenfor tømmerkjernen mot nord. Ytterveggen i midtgangen er sannsynligvis reisverk. I vegg mot øst er reisverket kledd med plankebiter synlig i gangen ved ytterdøren.

Tiltaksvurdering:

I koven i første etasje er tydelig tegn på eldre vannskade i himling og laftevegg mot øst. Laftet som har tørket opp har sannsynligvis fremdeles bæreevne og må ikke nødvendigvis skiftes ut.

Eventuelt ødelagt tro og sperr i taket over himling vil avdekkes ved istandsetting/arbeid på tak.



Spor etter fuktskade i himling i koven



Fuktskade i oppstablet laftevegg



Reisverk kledd med plank

Gulv

I stue mot nord med tilliggende kove kan en forvente dårlige gulv.

Gulvet ligger her tett mot bakken og fuktbelastning kan ha vært stor. Dette gjelder særlig for gulv i koven der det har vært tilsig av vann utenfra.

Tiltaksvurdering:

Gulv langs veggen mot øst bør tas opp og konstruksjonen utbedres. Under koven er det sannsynlig at en finner skadet bjelkelag som må kappes og skjøtes ut. Nytt stubbeloft bygges opp før en isolerer og legger nytt gulv.

Det anbefales også at en tar opp gulv i stuen mot nord for å sjekke tilstanden. Stubbeloftet her er sannsynligvis tørt. Om det er fuktig må det tørkes opp igjen og eventuelt dårlige bjelker må skiftes. Gulvet kan etterisoleres med isofiber på stubbeloftet før det legges på nytt gulv.

Ventiler for lufting må vurderes etablert i grunnmur.

Gulv og bjelkelag mot krypkjeller under midtgangen og mot kjeller under stue i sør er bygget opp med stubbeloft. Det antas være tørt og eventuell etterisolering med isofiber kan gjøres oppå stubbeloft.

Kjeller

Det er tørt i krypkjeller og kjeller. Vanntilsig ser ikke ut til å ha fått konsekvenser her. Jordnivået ute bør likevel senkes mot øst og nord. Og det bør legges drenerør som leder vann vekk fra huset.



Krypkjeller under midtgangen sett mot fundament for pipe



Kjeller under stue mot sør

Piper

Det bør påregne at rehabilitering av pipe med nye rør.

Avslutning

Bygningen ser generelt ut til å være i god stand. Tilstandsvurderingen er imidlertid gjort ut fra det som er synlig og ved avdekking av områder der en først og fremst kan forvente skade.

Skadeomfanget i vegger som har lite eller ingen lufting er usikkert. Det kan ha medført større skader enn det som er avdekket. Likeledes er det deler av taket som ikke har vært mulig å vurdere grunnet tildekning med panel i himling.



Rapporten er utarbeidet i november 2018

Inga Lindstrøm

Gamle3Hus AS