

KLEMETSAUNE KOLONIHAGE - LÅNA

Teknisk tilstandsrapport – plan for restaureringstiltak



Hovedhuset på Klemetsaune. Foto: Birgitta Odén 2009.

OBJEKT	Trønderlån. Tilbygg og bislag mot vest.
Andre hus i anlegget	En vinkelbygd låve. Et stabbur, nå privateid. Ble solgt som kolonihagehytte i 2008.
Sted	Bymarka, mellom Trolla og Flakk, ca. 8 km fra Trondheim sentrum.
Gnr/bnr	Gnr. 427, bnr. 1
Eier	Trondheim kommune
Forvaltningsansvar/fester	Trondheim kolonihageforening festet i 1991 ca. 45 da. Leiekontrakten utløper 30.06.2026

Trondheim 24.09.2016, sist revidert 05.03.2019

Svein Skibnes, arkitekt

Birgitta Odén, konservator



KORT HISTORIKK

Klemetsaune kolonihage består av 46 parseller med hytter. De første hyttene ble bygget i 1988. Kolonihagen er arvtaker etter Lerkendal Hagekoloni, som ble anlagt i 1918, men som ble ekspropriert og overtatt av NTH i 1959. Gårdens historie skriver seg tilbake til begynnelsen av 1600-tallet. Dagens bygninger antas å være fra midten av 1800-tallet. Gården var bebodd til ca. 1980-årene.

TEKNISK STATUS

Anlegget, består av hovedhus, låve og stabbur. Låven er i relativt god stand, men trenger fortløpende vedlikehold. Bygningen er i senere år restaurert på dugnad: utbedring av tak og ytre kledning samt rekonstruksjon av låvebro. Stabburet er privateid og rekonstruert tilbake til opprinnelig uttrykk med fundament av stabber. Buret er restaurert og i meget god stand.

Lånas tekniske tilstand er ikke god. Flere større utbedringer og restaureringstiltak står for tur. Eksempelvis kan nevnes: utskifting/spunsing av syllstokk - særlig på østre del, utbedring av grunnmur, utbedring av vinduer og omramming, nedløpsrør og beslag, restaurering/utskifting av gulvåser på gammelkjøkkenet m.m. Deler av arbeidet krever innleid faglig ekspertise og eksterne midler. Midler til restaurering av østre del av låna er omsøkt og bevilget. Arbeidet er utført i 2018. Tilbygget har blitt vurdert revet og hvis så er tilfelle, må elektrisk anlegg flyttes. Byantikvar og faglig rådgiver for kommunen anbefaler ikke riving av tilbygg.

De siste årene er det utført et større vedlikeholdsarbeid innendørs i låna. Det er etablert et «nytt» kjøkken med oppvaskmaskin (påkrevd av mattilsynet). Kjøkkenet, rom 1,3, samt to tilstøtende stuer, rom 1,2 og 1,4 er nennsomt restaurert. Et nytt vindu er satt inn på kjøkkenet, rom 1,3, på sørveggen. Det gamle var i en slik forfatning at det ikke lot seg restaurere. Vinduene på stua, rom 1,2, er restaurert. Innvendig tømmer, eldre kledning og gulv er beholdt, og restaureringene er utført i tråd med antikvariske prinsipper. Utvending på låna, er også porten restaurert sommeren 2015. Tidligere, på 1990-tallet ble det, på dugnad, lagt nytt tak på låna på grunn av taklekkasjer. Råtten syllstokk ble da tildekket med grunnmursplast (Platon). Reparasjoner er utført 2018 og platen ble fjernet.

BEFARINGER

DATO	TIL STEDE
24.09.2016	Svein Skibnes, Birgitta Odén fra Klemetsaune kolonihageforening
26.10.2017	Mette Bye, byantikvar, Birgitta Odén
21.11.2017	Jan Overrein, Møllenberg Byggmesterforretning as, Birgitta Odén
Jan. 2018	Kristoffer Bø, Rosenborg Murhåndtverk
16.05.2018	Bente Egeland, antikvarisk rådgiver i Trondheim kommune, Birgitta Odén
01.06.2018	Geir Magnussen fra murerfirmaet Bakken og Magnussen, Birgitta Odén
05.06.2018	Lars Asdøl fra tømmerfirmaet Syllstokken, Birgitta Odén
21.08.2018	Geir Magnussen, Svein Skibens, Birgitta Odén
03.10.2018	Svein Skibnes, Birgitta Odén
16.10.2018	Bente Egeland, Geir Magnussen, Birgitta Odén

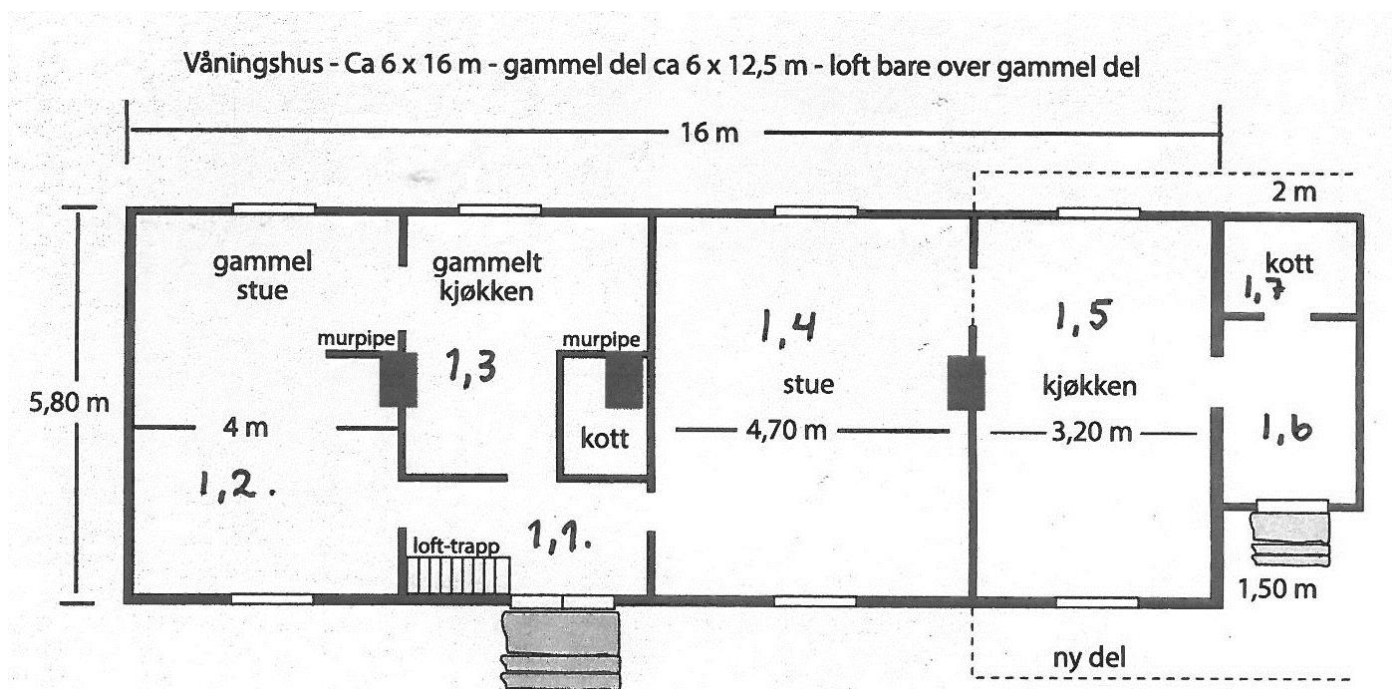
OMGIVELSER	UTFØRT
Langs nord- og østveggen er det blomsterbed inntil husveggen. Mellom bed og vegg er det lagt grunnmursplast. Beddene fjernes da muren er restaurert i 2018. Langs sør- og vestveggen er det plen. Langs sørveggen, like inntil husveggen, står et stort bjørketre, som går over tak. Bjørka er beskåret og berører ikke veggen. Langs sørveggen er det gravd dreneringsgrøft, som er pukka.	Utført på dugnad, 2014
Ca. 1m fra sørøstre hjørne mot veien er det gravd dreneringsgrøft for å avlede overflatevann. Likeså er det gravd dreneringsgrøft fra nordøstre hjørne mot veien	Utført 2018 av Bakken og Magnussen.

BYGNINGSDEL	KONSTRUKSJON, TILSTAND	VURDERING	TILTAK, UTFØRT
Fundamenter Kjeller	Tørrmurt ringmur i naturstein. Store partier spekket med mørtel/semment. På østveggen og østre del av nordveggen mot inngangsdøra er muren glidd ut. Nordøstre hjørne er betongstøpt. Kjellernedgang på østre del av nordvegg er blokkert. Her er også spor av glugge, nå murt igjen.	Deler av murverket omkring kjeller er glidd ut av posisjon og det er på sikt fare for manglende understøttelse av tømmervegg. Bør absolutt utbedres. Store flak av muren sitter løst og mye er falt av. Bør utbedres og sikres. Deler av natursteinsmuren har hull og bør tettes med ny stein. Kjelleren bør ryddes og tømmes for	Ekst. midler kr. 307.000 omsøkt og bevilget fra Tr.heim komm. 2018. Murarbeid på østre del av låna er

		rot og skrot. Viktig med luftig klima for å hindre anløp av råte og mugg.	utført 2018. Firma: Bakken og Magnussen ved Ander Anja. Ansv. Geir Magnussen. Kjeller tømt på dugnad 2018
Syllstokker	Bare synlige vannbord på østvegg og østre del av nordvegg mot tunet. Syllstokkene har omfattende råteskader. Syllstokkene og fundament på østveggen er permanent dekket med grunnmursplast. Syllstokker er delvis forblendet med betong som delvis er oppsprukket.	Vannbord og råteskadede syllstokker bør skiftes ut/spunses.	Omfattende tømmerarbeid på østre del av låna utført 2018 av firma Syllstokken. Ansv. Lars Asdøl. Se egen rapport fra tømmer.
Yttervegger, primærkonstruksjon	Låna er påbygd mot vest og har også et nyere tilbygg/bislag mot vest. Låna har lafta tømmervegger kledd med stående ubehandla Trondheimspanel. Noe panel med rettkant, noe med profilering, varierende bredder, noe 6». Eldre kledning har smidd spiker, utskifta panel med vanlig spiker. Østvegg er uten kledning og har en liten råteskade midt på veggen. Til dels råteskader på panel over og under vinduer og over inngangsportal. Råteskader nede på kledning, da deler av denne støter mot muren uten lufting. Over tid har her blitt et vekstmiljø for mose og annen vegetasjon. Noe råteskader på nedre del av enkelte novkasser. Vestvegg over bislag har spor av tidligere åpning.	Råteskadet panel, som ikke kan spunses eller skjøtes, bør skiftes Kledningen bør kappes et stykke nede for å få lufting mot fundament. Deler av kledningen bør skiftes ut. Østvegg er ellers i god stand. Nedre del av kledning renses årlig for vegetasjon på vår og høstdugnader.	Utføres på dugnad Utføres på dugnad Utføres på dugnad
Inngangsdør	Inngangsdør, på nordvegg, er 2-felts innadslående med 3 fyllinger i hver dør. 3-delt overvindu. Flankerende søyler og profilert overstykke.	Portalomramming og dør er restaurert. Inntrenging av vann i overkant av omramming. Bør utbedres snarest.	Utført 2016, på dugnad Utføres på dugnad 2019

	Synlige råteskader på syllstokk under inngangsdør.	Syllstokk bør skiftes/spunses	Syllstokk skiftet 2018, av firma Syllstokken.
Trapp	Utvendig toløps natursteinstrapp. Øvre steinhelle heller inn mot husveggen og kan forårsake råteskader.	Trappa renses årlig for vegetasjon. Øverste og nederste helle har fall inn mot grunnmur og bør rettes opp.	Hele trappa lagt om av Bakken og Magnussen 2018.
Vinduer Nordvegg Østvegg Sørvegg Vestvegg	Varierende vindustyper og størrelser. Noen originale, noen utskiftet. Syv vinduer i alt, tre ulike typer. Relativt god stand, To vinduer, smårutete. Relativt god stand. Åtte vinduer, tre ulike typer. Varierende tilstand. Nytt kjøkkenvindu, kopi av gammelt innsatt. Et vindu mot øst er restaurert. To vinduer i vestre del bør totalrestaureres/skiftes. Mangler glass og sprosser. Uten vindu.	Vinduer repareres fortløpende etter kapasitet. <u>Felles utbedring for vinduer:</u> Alle bør gås over, en del mindre reparasjoner og oppkitting. Noe utbedring på omramming.	Utføres på dugnad Utføres på dugnad Tre vinduer malt opp, på dugnad. 2013, ekstern leverandør. Utført 2018 på dugnad. Haster, utføres på dugnad 2018
Tak	Bølgeblikklater, 2 piper En skorstein i tegl, upusset. En pipe revet til under taktro.	Tak omlagt på 1990-tallet, Nye takåser	Utført på dugnad, 1990-tallet
Takrenner	Sørveggen har rester av trekneker etter eldre trefenne. Plasttakrenne med nedløp. Bislag har galvanisert takrenne, henger skjevt delvis uten fester. Renne på bislag mangler nedløp	Takrenner bør renses. Tilstand OK Bør festes snarest Bør få nedløp snarest. På sikt bør alle takrenner skiftes til galvaniserte.	Renset på dugnad 2018 Haster med nedløp. Utføres på dugnad 2019
Bislag	Bindingsverk, panelkledd stående ubehandla Tr.h.panel. Tretrapp råtten. Inngangsdør, innadslående med vindu, kledd med huntonittplate, blokkert. Bislag vurderes revet.	Tretrapp revet på grunn av omfattende råteskader. Evt. riving tilsier store følgekostnader med flytting av elektrisk anlegg. Byantikvar og faglig rådgiver fra kommunen er negative til riving. Vannlekkasjer i tilbygget, utett tak.	Revet på dugnad, 2017. Tak tildekket med presenning, på dugnad 2018.

INNSENDIG 1. ETASJE

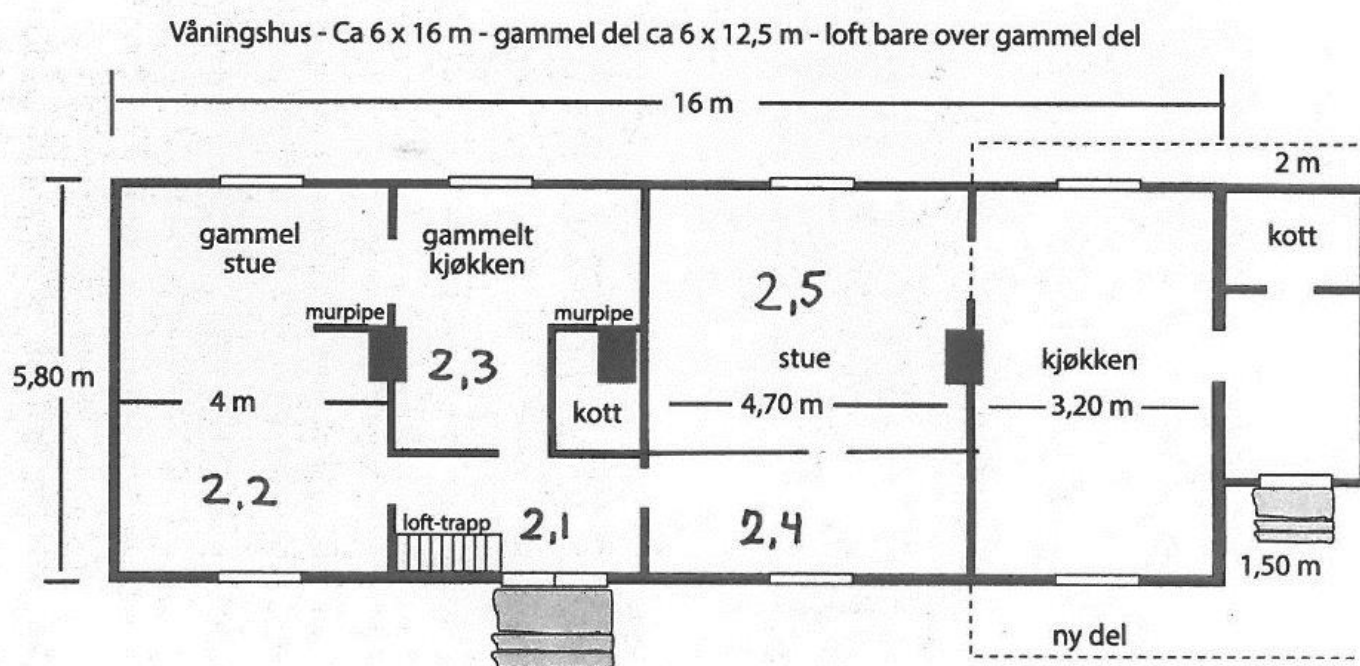


Gang 1,1	Originalt umalt tregulv. Umalte panelvegger, umalt tak. Loftstrapp, ubehandla.	Tilstand OK	
Gammel stue 1,2	Originalt tregulv, brunmalt, slitt Tømmervegger, ubehandlede. Tak med bjelker, hvitmalt med gesimslistverk. Dør med to fyllinger mot gangen. Åpent inn mot gammelt kjøkken	Rommet er nyrestaurert.	Dugnad i 2014
Gammelt kjøkken 1,3	Nytt panel, perlestaff, malt, en ubehandla tømmervegg, en umalt panelvegg. Hvitmalt tak med synlige åser. IKEA-innredning malt. Originalt gulv, malt. Eldre grue (tidligere innkledd i kott), er restaurert, oppmalt med flisbelagt bunn.	Rommet er nyrestaurert	Dugnad i 2013
Stue 1,4	Panelvegger, gråmalt perlestaff, malt tregulv. Himling: bjelker i fiskebensmønster, malt. Gjenbygd 2-felts dør inn til gammelt kjøkken 1,3. 3-felts dør inn til kjøkken 1,5. Gjennomgående pipe med kjøkken 1,5.	Rommet er nyrestaurert	Dugnad i 2015
Kjøkken 1,5 Tilbygg	Vegger med malte huntonittplater, delvis avflekket i store partier.	Rommet er fullstendig i oppløsning og er meget slitt. Sig og råte i gulvet tilsier omfattende råteskader på	Større arbeid som krever ekstern

	Sig i gulvet med en helling ca. 30 cm mot vest. Råtne gulvåser og gulv foran kjøkkenbenk. Linoleumsfliser i oppløsning. Kjøkkeninnredning fra 1950-70-tallet. Malt papp i taket, med større hull	gulvåser, som bør utskiftes og erstattes.	fagkompetanse med dugnadshjelp. Utføres og omsøkes på sikt.
Bislag 1,6	Umalt panel, rektkant. Umalt tak, samme som vegg. Vinylbelegg på gulv. Blokkert utgangsdør. Sikringsskap for låna og stabbur. Inntakssikring 63 A.	Bislag vurdert revet, imidlertid store følgekostnader: flytting av sikringskap samt ny kledning på yttervegg. Byantikvar og kommunal faglig rådgiver er i mot riving.	
Bislag 1,7	Lite kott, glatt ubehandla panel. Mugg i tak og gulv.		

INNVENDIG 2. ETASJE

2. etasje er i hovedsak inntakt og autentisk. Her er gjort lite utbedringer siden oppføring av bygget.



Gang	Som 1. etasje. Luke i taket opp til loft.	Tilstand OK	
Gammel stue 2,2	Tømmervegger ubehandlede. Dør mot gang med et speil. Fliskledd brannpanel. Umalt tregulv	Tilstand OK Fliser lagt senere, uvisst når.	
Gammelt kjøkken 2,3	Huntonittkledde, malte vegger. Malt tak, synlige åser. Ikke spor av eldre kjøkkeninnredning	Tilstand OK Restaurert	

Rom 2,4	Panel i vegg, tak og gulv, ubehandla.	Tilstand OK	
Rom 2,5	Tregulv og panel, ubehandla. Malt tak med synlige åser.	Tilstand OK	

Trondheim 24.09.2016, sist revidert 05.03.2019

Birgitta Odén

Se også Tilstandsrapport 05.07.2018 fra Bente Egeland, Trondheim kommune.

Se også rapport fra Syllstokken ved tømmer Lars Asdøl