

Oppdragsgiver
Nybøveien AS

Rapporttype
Tilstandsvurdering

12. november 2012

NEDRE NYBØ **KULTURMINNE-** **DOKUMENTASJON OG** **TILSTANDSANALYSE**



NEDRE NYBØ KULTURMINNE-DOKUMENTASJON OG TILSTANDSANALYSE

Oppdragsnr.: 5120157
Oppdragsnavn: Nybøveien 7
Dokument nr.: 1
Filnavn: Tilstandsanalyser komprimerte bilder.docx

Revisjon	A			
Dato	2012 11 12			
Utarbeidet av	Helge F Samuelsen			
Kontrollert av	Torstein Skaug			
Godkjent av	[Navn]			
Beskrivelse	[Tekst]			

Revisjonsoversikt

Revisjon	Dato	Revisjonen gjelder
A	04.12.2012	Tilleggsinformasjon og strakstiltak under punkt 3 Bygningsteknisk tilstand.

INNHOOLD

1.	INNLEDNING.....	6
1.1	Grunnlag.....	6
1.2	Oppdragsomfang	6
1.3	Dokumentasjon	6
1.4	Befaring	6
1.5	Opplysninger om eiendom	6
2.	KULTURMINNEDOKUMENTASJON.....	10
2.1	Tun	10
2.2	Hovedhus.....	13
2.3	Løe	15
3.	BYGNINGSTEKNISK TILSTAND.....	18
3.1	Grunn og fundamenter	18
3.1.1	Drenering.....	18
3.2	Bærende konstruksjoner	19
3.2.1	Vertikal bæring	19
3.2.2	Takkonstruksjoner	21
3.2.3	Gulvkonstruksjoner	23
3.3	Yttervegger	23
3.3.1	Fasader	23
3.3.2	Vinduer og ytterdører	24
3.4	Yttertak	26
3.4.1	Taktekking	26
3.4.2	Takvinduer	26
3.4.3	Takrenner	26
4.	ELEKTOTEKNISK TILSTAND.....	27
4.1	Generelt	27
5.	VVS – TEKNISK TILSTAND.....	27
5.1	Generelt	27
6.	OPPSUMMERING	27
6.1	Tun	27
6.2	Hovedhus.....	28
6.3	Løe	28

FIGUROVERSIKT

"[Sett inn figuroversikt]"

TABELLOVERSIKT

"[Sett inn tabelloversikt]"

VEDLEGG

1. INNLEDNING

1.1 Grunnlag

1.2 Oppdragsomfang

Rambøll AS har fått i oppdrag av Nybøveien AS om utarbeidelse av antikvarisk - / tilstandsrapport av Nybøveien 7, gnr 41 bnr 12. Rapporten er utført på nivå 1 slik dette er definert i NS3424.

I følge samme standard har vi benyttet tilstandsgrad 0 – 3 med følgende hoved betydning:

Tg 0: Ingen symptomer	Ingen tiltak nødvendig
Tg 1: Svake symptomer.....	Ordinert vedlikehold tilstrekkelig
Tg 2: Middels kraftige symptomer	Moderate utbedringer nødvendig
Tg 3: Kraftige symptomer	Store utbedringer nødvendig

For tilstand 0 og 1 har vi ikke medtatt noen utbedringstiltak

I henhold til NS 3423 har vi forsøkt å identifisere originale bygningskonstruksjoner. Under anbefalte tiltak har vi lagt til grunn at deler av ovennevnte konstruksjoner skal eksponeres i bygningen etter rehabilitering.

1.3 Dokumentasjon

Det er hovedsaklig visuelle observasjoner som er grunnlag til denne tilstandsrapporten. Det er benyttet avstandsmåler og målestokk til oppmåling av bygningene og syl for å påvise råte/ mitspiste bygningsdeler. Foto er tatt av bygninger og innvendige rom. I tillegg foto av defekte bygningsdeler og konstruksjoner.

1.4 Befaring

Denne rapport vurderer byggene på en overordnet teknisk tilstand. Vurderingene baseres hovedsakelig på visuelle observasjoner med syl for å påvise råte. Det er benyttet avstandsmåler og meterstokk til oppmåling av bygningene. Foto er tatt av bygninger utvendig og innvendig. Befaring på eiendommen ble utført 05.11.2012 og 27.11.2012 av Rambøll AS v/ sivilarkitekt MNAL Helge Furnes Samuelsen. Fint vær, delvis skyet og temperatur ca 3 -4 grader begge dager. Første befaringsdag etter langvarig regnværsperiode.

1.5 Opplysninger om eiendom

Adresse: Nøbøveien 7, gnr 41 bnr 12

Bygningstype: Tidligere småbruk, bestående i dag av hovedhus og grindbygd løe.

Areal eiendom: ca 2600m²

Bebygd areal hovedhus: 59m², utvendig lengde og bredde 8210 x 6670mm. Utbygg/ inngangsparti fasade vest 2445 x 1742mm.

Bebygd areal løe: 138m², utvendig lengde og bredde 15800 x 7800mm, utbygg «låvebro» 2820 x 2380mm.

Byggeår hovedhus: ukjent antatt ca 1925 - 1930. Huset er bygget i 3» pløyd lafteplank. Laftet har lik bredde og høyde, høyde 220mm. Moderne sagbruk tok på slutten av 1800 tallet opp produksjonen av ferdige laftestokker med pløyd sammenføyning i stedet for medhugget.

Gulvbjelker i 3» breddedimensjon ikke vanlig før utover 1900 tallet.

Byggeår løe: ukjent ca 1880, gjenbruk av bygningselementer som vinduer er eldre. Stilart eldste vindu er typisk på slutten av 1700 tallet begynnelsen på 1800 tallet.



Skråfoto av tun og eiendom. Bygget nederst er reket.

Ingen opplysninger fra Bergen Byarkiv.

Ingen bilder funnet i UIB Billedarkiv.

Opplysninger fra Fana bygdebok bind 4

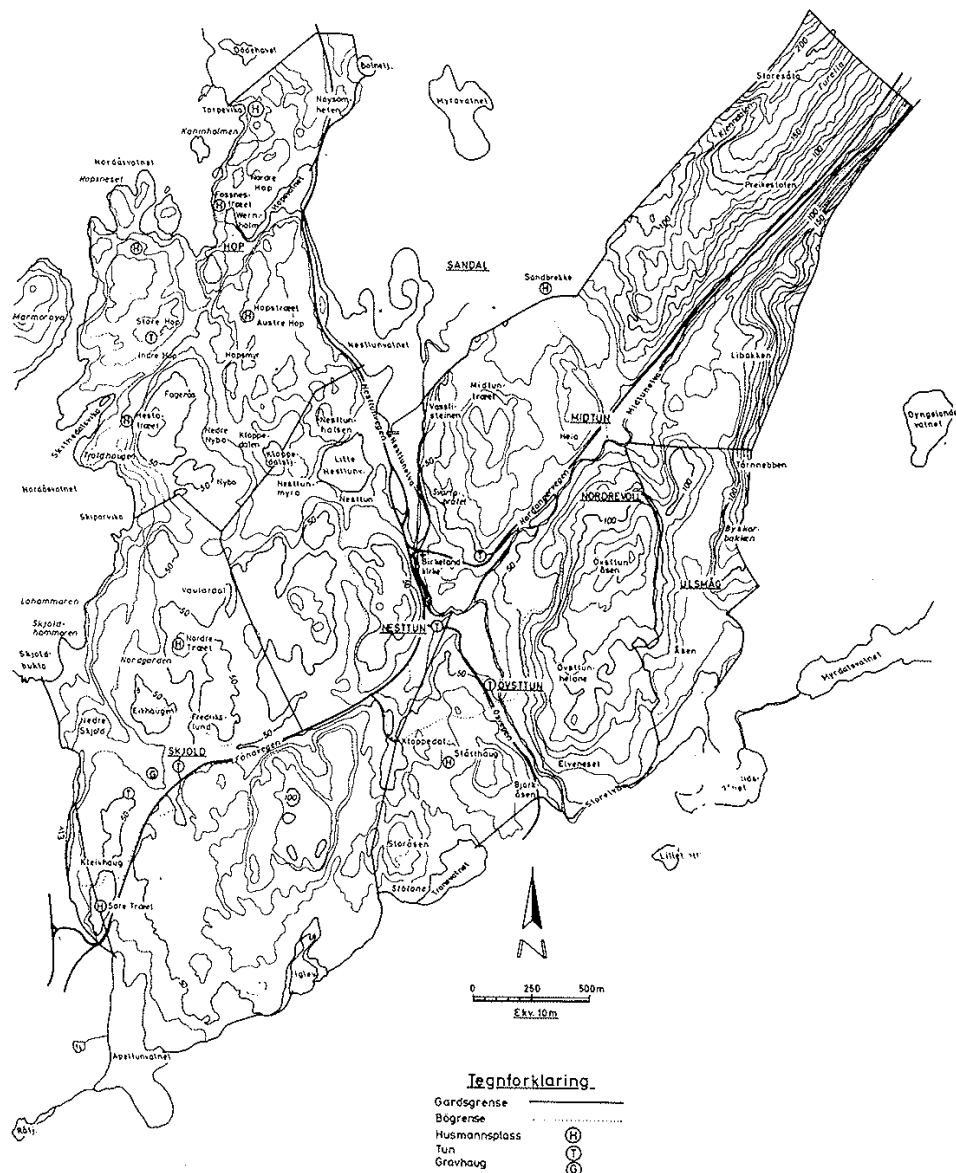
Daglegnamn: Nedre Nybø. Utskilt frå br. 11 i 1884. her var tidligere ein husmannsplass – «Nygaard». Skatteskyld 1884 – 1 ort, 13 skilling; 1890 – 54 øre.

Lars jakobsen f. 1824 i Eivindvik, d 1884, var husmann her frå om lag 1860. G. m. Johanna Ivarsdtr., f. 1831. Barn: Ivar, Karl Johan, Jakob, Lars Andreas, Elias Severin.

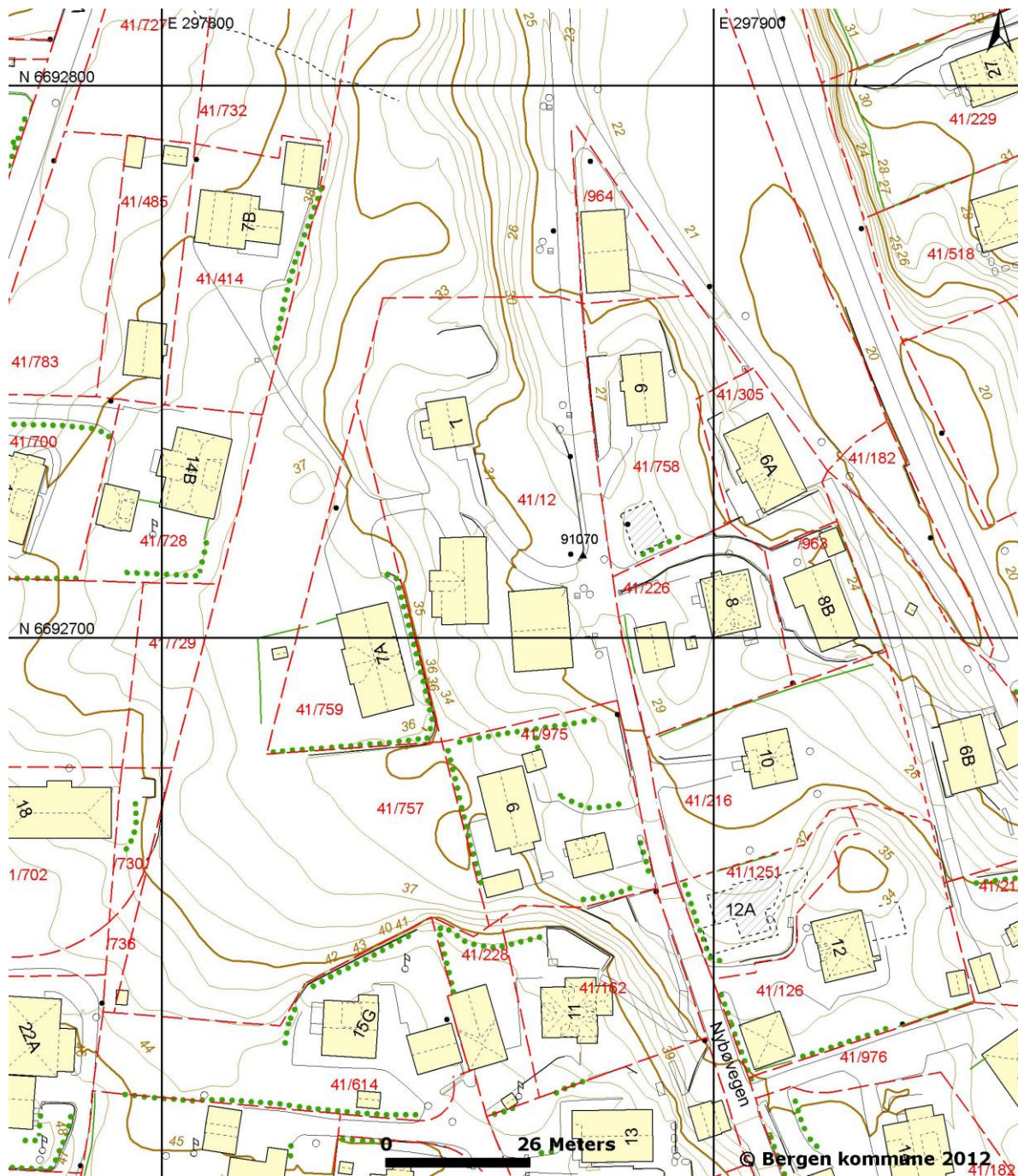
Jon Andreassen Rød, f.1842, d. 1907, kjøpte heile Nybø i 1872 for 1450 Spdl. Han dyrka kring 34 mål. G. m. Kristi Nilsdtr. Myrdal, f. 1828, d. 1900. Dei skilde frå br. 12 i 1884 og budde seinare der. Ingen barn. Hadde denne delen til 1902. Han og kona testamenterte garden til Inga Ivarsdtr. . Fanahammeren s.n.

Johannes Hansen Mildestveit, f. 1876, d. 1942, var brukar her 1902 – 42. G. m. Inga Ivarsdtr. Fanahammaren, f.1881, d. 1944. Barn: Kristine Marieb. På Nybø, Jon Andreas b. på Nybø., Ida Mathilde b. på Nybø, Hans Martin s. n., Johan Ingolf b. Nesttun, Sigrid Heine b. på Øvsttun.

Hans M. Nybø tok over bruket i 1942.

Gardane aust for Nordåsvatnet.

Kartutsnitt fra ca 1860.



Basiskart over eiendom med omkringliggende naboer pr. 13.11.2012. Bygning lengst øst er revet.

2. KULTURMINNEDOKUMENTASJON

2.1 Tun

Tunet består i dag av hovedhus, løe, utedo og tufter etter tidligere bebyggelse. Tidligere har dette vært et klyngetun med form av et rekketun. Eldre tufter er synlig i form av gråsteinsmurer som fundament. Disse tuftene sammen med dagens bygninger danner et kombinert klynge- og rekketun. Hovedform er rekketun. Tunet og eiendommen ble utskilt fra bruk 11 i 1884. Her har tidligere vært en husmannsplass.

Eiendommen er på ca 2600m², og har tidligere vært innmark og dyrket mark. Jorden bærer preg av at den har stått brakk, store deler av jorden er vass trukket.

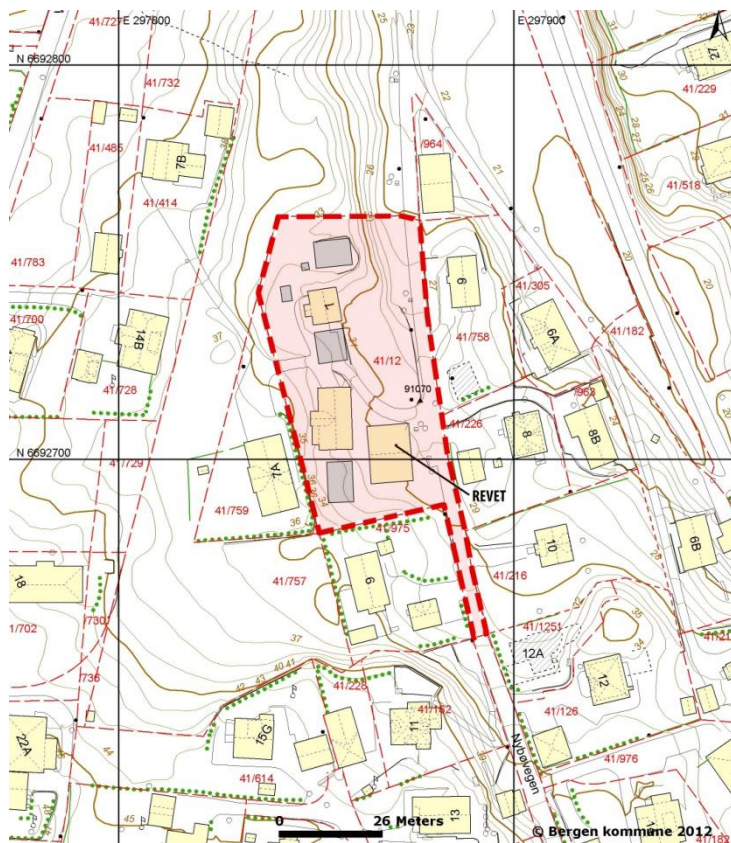
Område rundt består av sprett villabebyggelse hovedsakelig eneboliger.

Etter innkjøring Nybøveien i nord åpner landskapet seg opp ved Nybøveien 7. Fra eiendommen er det utsikt mot øst og sør.

Se punkt 1.5 for ytterligere informasjon om eiendom og tidligere eiere.



Foto av dagens tun, fremstår nå som et rent rekketun.



Ut i fra observasjoner på stedet og funn av gamle tufter har vi konstruert et mulig tunsituasjon slik det kan ha sett ut. Se også bilder nedenfor.



Utedo, plassert vest for hovedhus.



Tuft vest for hovedhus. Vegger i tørrmur, delvis rast sammen, overgrodd.



Tuft sør for løe. Til høyre i bilde er hjørne av løe. Trapp mellom løe og tuft. Ligger på linje/ rekke av løe.



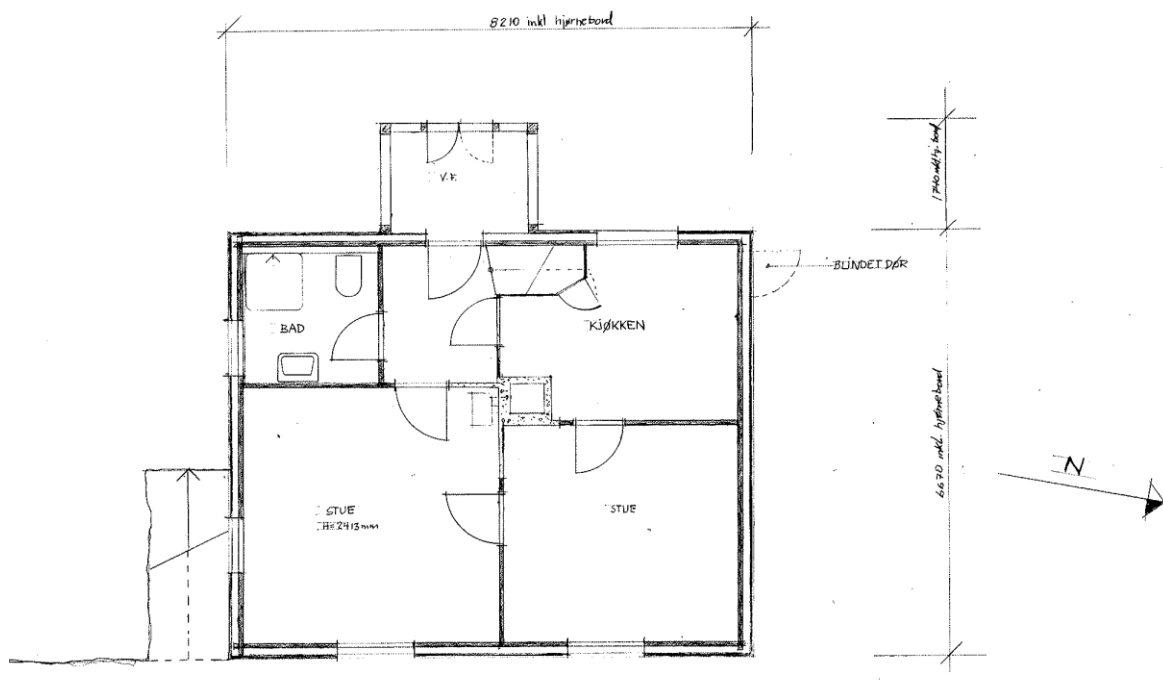
Støttemur, sannsynligvis eldre tuft. Ligger i forlengelse av hovedhus mot løe, i rekke. Trapp mellom tuft og hovedhus.



Gråsteinsmur, sannsynligvis gammel tuft. Ligger nord for hovedhus.

2.2 Hovedhus

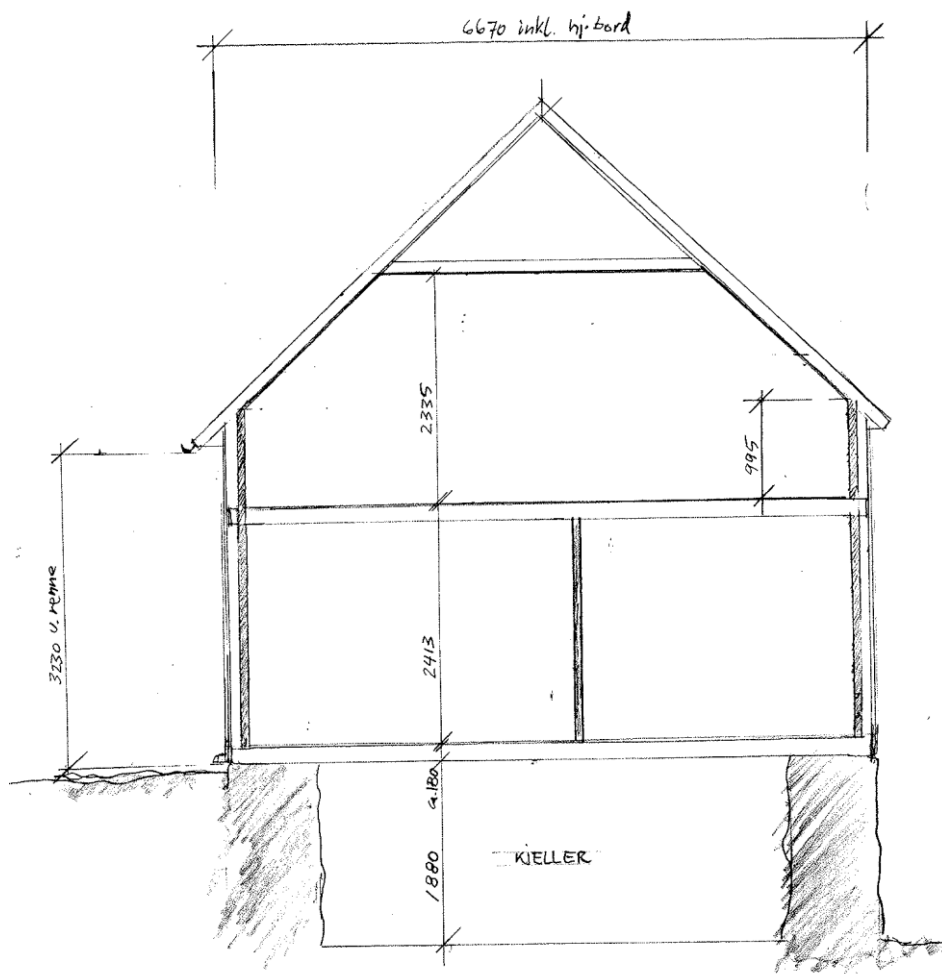
Byggeår hovedhus er ukjent, men ut i fra byggemåte, planløsning, detaljer, vindusstil m.m. anslåes byggeåret i tidsperiode 1925 – 1930. Se under.



Plan 1. et. av hovedhus.

Hovedhuset er bygget i 3 toms pløyd plankelaft, sannsynligvis dobbelpløyd, høyde laft 220mm. Pløyd lafteplank ble produsert fra slutten av 1800 tallet og videre ut over 1900 tallet. Yttervegger er utlektet med opplengere sannsynligvis 4 x 4toms og kledd med enkel falset liggende staffpanel med dimensjon 23 x 175mm. Malt og høvlet overflate, sannsynligvis malt med linoljemaling.

Huset består av 3 etasjer, kjeller, 1 et. og loft. Kjellermurer er av tørrmur som antas senere pusset med kalkholdig mørtel.



Snitt av hovedhus

Etasjeskiller mellom 1. et. og loft er utført i dimensjon 75 x 165mm. Denne bredde på dimensjonen var ikke vanlig på beboelseshus før i utover i begynnelsen på 1900 tallet. Utreder har tidligere i høst befart hus på Lindås med tilvarende dimensjonsbredde. Huset er fra 1930, dokumentert av eier.



Etasjeskiller med bredde 75mm, og 4 – roms planløsning tyder på at huset er fra etter 1900 tallet.

Hovedhuset har innvendig beholdt det originale preget. Det meste av innerdører, beslag, lister er beholdt.



Huset har beholdt sitt originale preg selv om vegger og gulver har fått en annen overflate.

Vinduer og ytterdør i vindfang antas har originale vinduer.



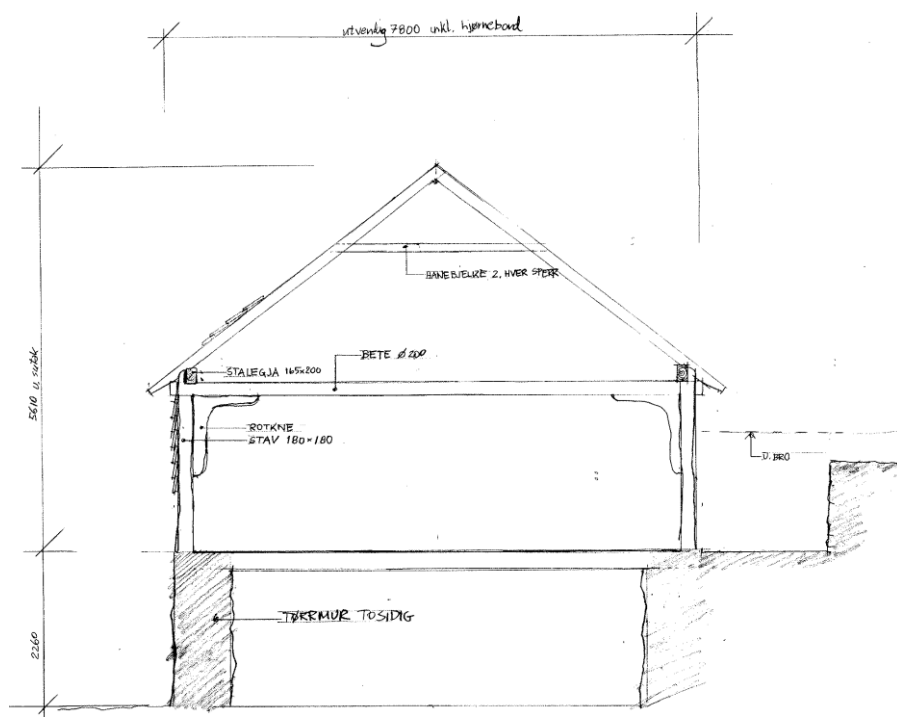
2.3 Løe

Løe er bygget i grindkonstruksjon og består av 6 grinder. Byggeår ukjent men ut i fra kilder kan løen være fra 1860 tallet. Grindbygg kan være vanskelig å datere på grunn av utførelse av selve grindkonstruksjonen har endret seg lite opp gjennom tidene.



Eksteriørfoto av løe sett fra sør.

Grinden består av stav i varierende dimensjoner, ca 180 x 180mm og med varierende dimensjon og form av selve staven. (Tykkelse etter stammen på treet). Stavlegjar i dimensjon 165 x 200mm og bete i dimensjon Ø 200mm. Noen grinder har rotkne som sideveisavstivning men alle har snedband på langs avstivning. Det er hanebjelke i annenhver taksperrepar. Taksperre utført i rot- topp prinsipp og tappet sammen i møne.



Snitt gjennom løe. Kjeller tidligere hovedsakelig brukt som fjøs, 1. etasje og deler av loft for lagring av høy. Loft mellom grind 3 og 4 er benyttet som transportinntak av høy. Se for øvrig plan nedenfor.

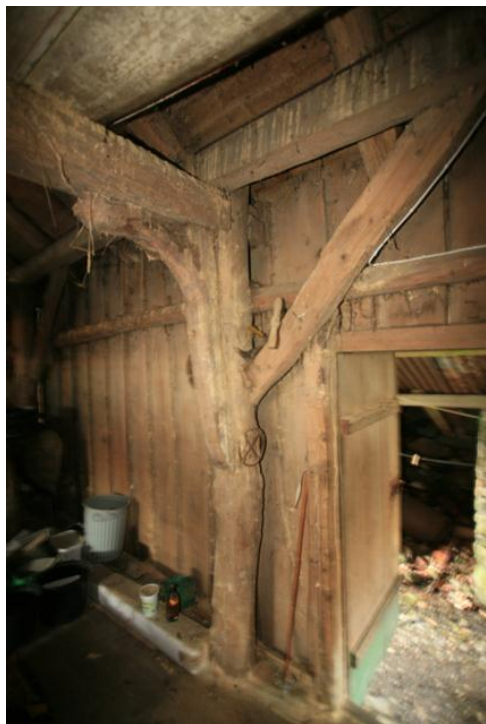
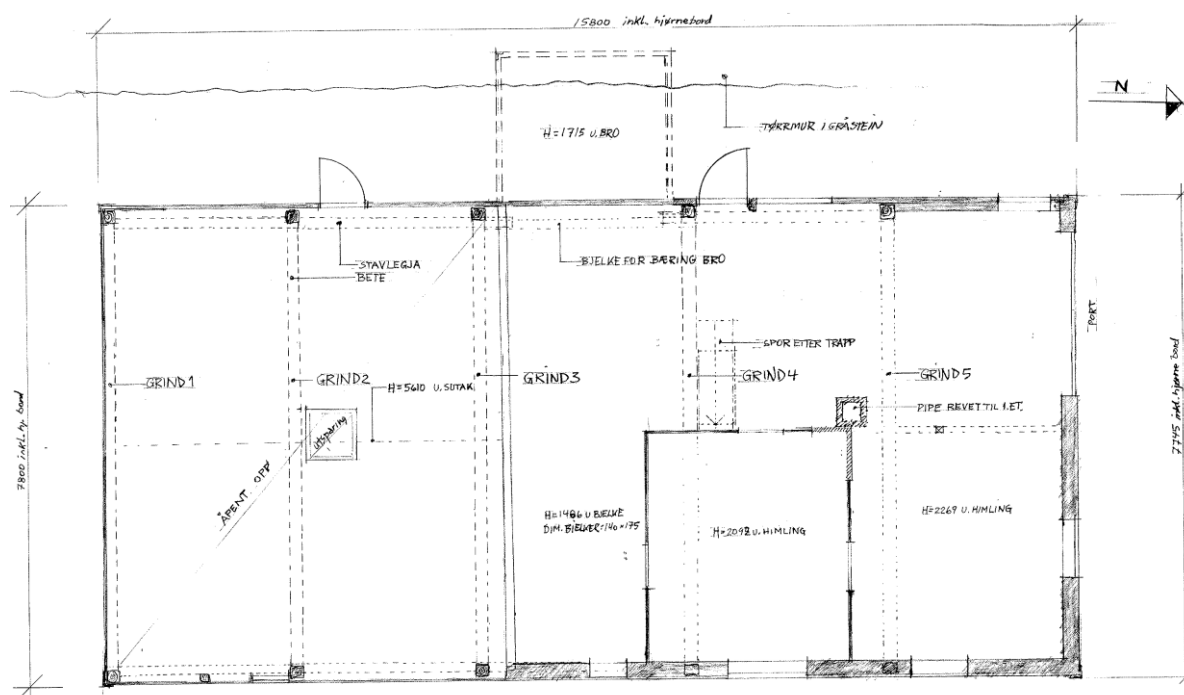


Foto av stav, med rotkne, snedband og stavlegjer. Stående kledning i parti yttervegg vest. Ytterdør ut i takoverdekket utvendig gangsone.



Plan av 1. etasje. Antar at rom mot nord er innredet senere. Sannsynligvis har her også vært åpent helt opp i møne og vært brukt til lagring av høy. Lavt rekkverk på loft begge sider av avlesning av høy tyder på dette. Det er mulig at det har foregått håndverksmessig produksjon i disse rommene noe pipen og utforing av yttervegger vitner om. Pipe er revet ned til gulv 1. etasje sannsynligvis på grunn av skifte av yttertak. Grind 5 er delvis bygget inn og grind 6 er helt innbygget i 1. etasje.

3. BYGNINGSTEKNISK TILSTAND

3.1 Grunn og fundamenter

Hovedhus: Bygningen er fundamentert på fjell. Ingen indikasjon på setninger. Kjellermurer i tosidig gråsteinsmur, tykkelse ca 900mm. Gjenfylte yttervegger kan være ensidig der disse er under bakken.

Utvendig og delvis innvendig pusset originalt med kalkpuss. Hvittet med stampet kalk originalt.

Tilstandsgrad: 2, på utvendig puss, ellers 0 på vegger.

Løe: Fundamentert trolig på fjell. Ingen indikasjon på setninger. Kjellermur består av tosidig gråsteinsmur. Hovedsakelig pusset innside, pusset utside. Kalkpuss med hvitting innvendig og utvendig. Originalt hvittet med stampet kalk. Oljemalt i brystningshøyde på veggparti dyrebåser. Gjenfylte yttervegger kan være ensidig gråsteinsmur der disse er under bakken.

Tilstandsgrad: 2 på utvendig puss, ellers 0 på gråsteinsvegger.

3.1.1 Drenering

Hovedhus: Drenering mangelfull. Kjellermur har vanninnsig fra utside nord. Stor vanninnsig med trykk gjennom huller innside ca 1 x 1 cm². Se foto nedenfor

Tilstandsgrad: 3

Anbefalte tiltak: Bekk føres i rør mellom yttervegg og fjellknaus. Masse utskiftes til drenerende masser mellom fjellknaus og utside gråsteinsmur. Drensledning etableres. Mur slemmes under terreng og knotteplast monteres.

Strakstiltak: Vannlekkasje kan midlertidig stanses innvendig med Waterplug, en komponent sementbasert mørtel som tåler vanntrykk. Benyttes kun på de aktuelle steder da materialet er et fremmedelement i rehabiliteringen.



Stor vanninnsig ved gulv kjellermur i nord. Kan tettes midlertid med Waterplug.

Løe: Mye tyder på manglende drenering i bakkant av bygning. Løv fra trær har bygget opp over tid og dannet et jordlag som går opp etter yttervegg med stavkonstruksjon 3.



Foto av jord som har bygget opp etter yttervegg. Fra gangsone bakkant bygning.

Tilstandsgrad: 3

Det må i første omgang skrapes av jord slik at yttervegg med kledning ikke eksponeres av jord med vann. Videre må det vurderes at masse utskiftes til drenerende masser. Drensledning og duk kan med fordel monteres.

Stavene her er meget utsatt for råte da endeveden på staven suger vann. Grind 3 med stav mot denne yttervegg har fått mye skader og forårsaket store setninger i gulv og tak konstruksjon.

Strakstiltak: Det må skrapes av jord i utvendig gangsone mot vest.

3.2 Bærende konstruksjoner

Hovedhus: laft på gråsteinsmur.

Løe: Grindverk på gråsteinsmur

3.2.1 Vertikal bæring

Hovedhus: Vertikal bæring består av 3» laft med sannsynligvis 4» x 4» opplengere på utside laft yttervegger.

Tilstandsgrad: 1

Tømmervegg kun enkelte steder synlig fra innside. Det er sannsynlig at tømmerveggen er i god stand. Lite mit.

Eventuelle tiltak: For å bedre U – verdien av veggen kan laftekonstruksjonen etterisoleres på utside. Anbefaler 100mm isolasjon, 12 mm Hunton asfaltplate på opplengerne, utlekting for lufting og kledning. (Metoden innebærer at kledning må demonteres/ rives)

Løe: Vertikal bæring i grindverk, stav i varierende tykkelser fra ca 180 x 180mm. Avstivning sideveis med snedbånd og rotkne.

Tilstandsgrad: 2 – 3

På grunn av jord som ligger opp på yttervegg har stav ved grind 4 fått store råteskader nederst. Jord må fjernes her, stav må jekkes forsiktig opp og pålaskes nytt trevirke nederst på stav til riktig høyde. Bruk gjerne alen furu som er mer motstandsdyktig mot råte.



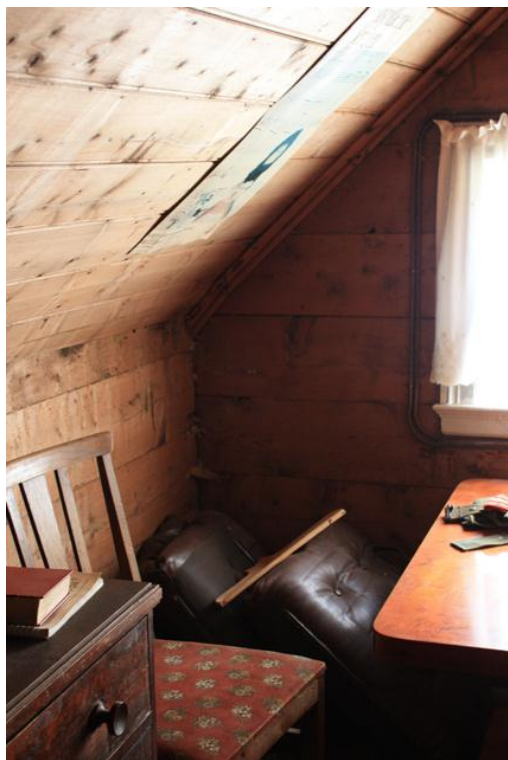
Bildet viser stav i grind 4 som har store setninger. Bjelke som bærer gulv på loft har stor skjevhet.



Setninger i stav grind 4 har medført at stolpe med tapp har løsnet fra bjelke.

3.2.2 Takkonstruksjoner

Hovedhus: Sperretak med hanebjelke. Taksperr, sannsynlig dimensjon ca 4» x 4» lagt på knevegg og bundet sammen med hanebjelke i øvre del. Hanebjelke danner himling på loft. Sannsynligvis ikke isolert. Taksperr og hanebjelke er panelt med pløyd plank med fas og halvstaff. Se foto.



Knevegg med tak panelt med pløyd plank med fas.

Tilstandsgrad: 1

Bærende deler av tak er lukket igjen og vurderingen er kun gjort visuelt på underside panel som ikke hadde spor etter lekkasje.

Løe: Sperretak med hanebjelke i hvert annet par. Taksperr i varierende dimensjoner, ca 180 x 155mm. Lagt på stavlegjar ved yttervegg og bundet sammen i topp med tapp og klau. Sannsynlig med trenagle i tillegg. Annet hvert taksperr par har hanebjelke. Se snitt. Sutak av furu høvlet dimensjon 23 x 300mm. En del råtne bord etter vannlekkasje fra tak.

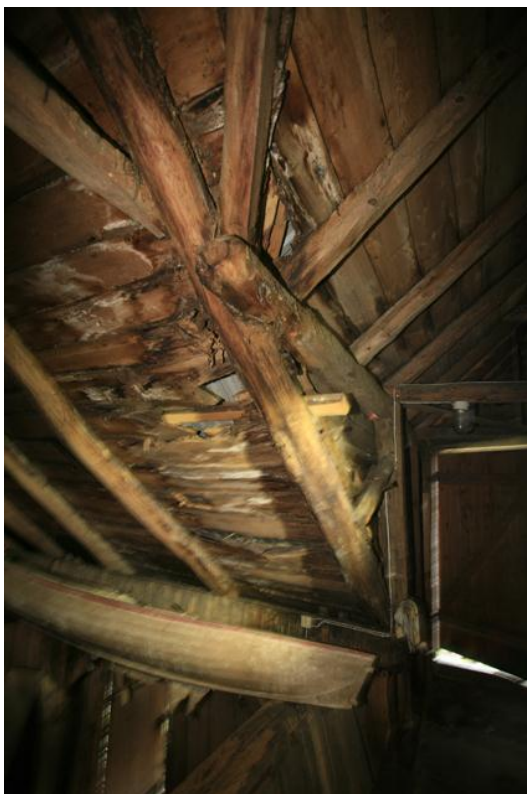
Tilstandsgrad: 2-3

Stedvis lekkasje fra tak har medført at noen av sperr og sutak har råde. Mønelinje har store variasjoner som sannsynligvis skyldes svikt/ sig i sperr/ grindverk nummer 3.

Utbedring: Det må skiftes en del taksperr, spesielt i midtre del mot øst. Benytt samme material og dimensjonskvalitet.



Lekkasje fra ta har medført store råteskader og sopp. Fra tak mellom grind 2 og 3 mot øst. Her er eldre bølgeblekk som bør skiftes ut.



Tidligere lekkasje har gjort råteskade i sløys mot takoppbygg låvebro i vest. Det er lagt nye profilerte stålplater og lekkasje er forhåpentligvis stoppet.

3.2.3 Gulvkonstruksjoner

Hovedhus: Etasjeskille mellom kjeller og 1. et. utført av rundtømmer. Hviler på gråsteinsmurer. Uisolert. Stort varmetap.

Etasjeskille mellom 1. et. og loft har dimensjon 75 x 165mm c/c 670mm. Synlige sperr i stuer, malt overflate.

Tilstandsgrad: 1

Løe: Bjelker høyde ca 200mm mellom kjeller og 1. etasje. Ligger skult.

Tilstandsgrad: antatt 2 – 3.

3.3 Yttervegger

3.3.1 Fasader

Hovedhus: Liggende enkel falset staffpanel med dimensjon ca 23 x 175mm. Malt overflate, sannsynligvis med linoljemaling. Hjørnebord i dimensjon 26 x 150mm.

Tilstand: 2

Bordkledning relativ god stand men bærer preg av manglende vedlikehold. Malingen flasser av flere steder. Mulig lokale råteskader. Spesielt vannstokk nederst.

Anbefalte tiltak: Vasking, skraping, grunning og maling av utvendig kledning. Benytt samme maling som brukt. Benytt kaldpresset kokt linoljemaling dersom kledning tidligere er malt med linoljemaling.

Skal tiltaket etterisoleres må lufting bak panelet etableres. Dette vil hindre blæring og avflassing av maling og forlenge malings intervallene.



Kledning i liggende enkelfalset panel med staff. Profilert vinduslist med utskjæringer på knekt for vannbrett.

Løe: Liggende ufalset høvlet kledning. Dimensjon 29 x 225mm. Malt i lys engelskrød, sannsynligvis linoljemaling. Stående kledning i begrenset parti fasade vest.

Tilstand: 3

Bordkledning har store råteskader mot sør gavl, noe mindre mot vest. De andre fasader relativt bra i forhold til råte. Bærer preg av manglende vedlikehold.

Anbefalte tiltak: Utskifting av råteskadet kledningsbord. Nytt kledningsbord bør være av alen furu med margsiden ut og høvlet overflate.

Kledningen vaskes og skrapes. Males deretter med samme maling som er benyttet tidligere. Se punkt over vedr malingstype og kvalitet.

3.3.2 Vinduer og ytterdører

Hovedhus: Originale vinduer og dør i vindfang, vinduer kjeller og de små vinduer i gavler på loft, se foto. Ut fra kjøkkenet i yttervegg nord er det blindet igjen original ytterdør. Kjeller har labankdør som ytterdør. De fleste innvendige dører er originale med profilert belistning.

De relativt nye vinduene har isolerglass med påmonterte «falske» sprosser, produsert i 1988. Levert/ produsert av Gjesdal.



Original ytterdør og vinduer.

Tilstand: 2 – 3

Anbefalte tiltak: Originale vinduer/ ytterdører rengjøres, skrapes, kittes og males. Vinduer i vindfang beholdes slik de er mens vinduer gavler på loft anbefales at det monteres varavindu. Se punkt 2.3.1 vedr maling, vinduer kan vaskes med vannfortynnet salmiakk. Originale beslag beholdes. Dørvrider og beslag hoved ytterdør repareres.

Vinduer i kjeller trenger omfattende restaurering eventuelt utskifting.

Montering av tettelisten i karm vil bedre trekk.

Videre anbefales å skifte nyere vinduer i mer tidsriktige vinduer med ekte sprosser, benytt gjerne en leverandør som leverer i alen furu. Disse vinduene har ofte 25 – års garanti. Se

www.kjernevinduet.no

Løe: Gjenbruk av vinduer i forskjellige tidsepoker, fra tidlig 1800 til ca 1900 tallet. Ytterdører i labankutførelse. Originale beslag.

Tilstandsgrad: 2 – 3

Anbefalte tiltak: Rengjøring (gjørne vannfortynnet salmiakk), skraping, kitting og maling.

Får tiltaket et annet bruk som krever temperert bygg bør vinduene få bedre U – verdi. Det må vurderes kostnadmessig om vinduene skal skiftes eller at det monteres varavindu på eksisterende vinduer.

3.4 Yttertak

3.4.1 Taktekking

Hovedhus: Bygningen er tekket med dobbel krummet betongtakstein av nyere dato. Vi må anta at sløyfer, lekter og ny D-papp ble lagt samtidig.

Tilstand: 1 – 2. Tekking med sløyfer og lekter er i god stand.

Anbefalte tiltak: Tekking med dobbel krummet betongtakstein er ikke antikvarisk riktig. Ved utskifting av betongtaksteinen anbefales det å skifte tekking til skifer eller enkelkrummet teglstein, for eksempel type Højslev enkelkrummet Lille Dansk.

Skal taket isoleres kan en metode være å isolere oppå eksisterende tak. Dette innebærer at dagens tekking må demonteres.

Løe: Taket er tekket med profilerte stålplater.

Tilstand: 2 – 3

Anbefalte tiltak: Tekking anbefales ut skiftes, og at i den sammenheng at sutak vøles, ny D – papp, lekter og feder skiftes. Ny tekking kan være profilerte stålplater, gjerne type «bølgeblikk» av utseende, men skifer eller enkelkrummet teglstein er å foretrekke. Tekking bør sees i sammenheng med eventuell ny bruk.

Strakstiltak: Taktekking mot øst er dårlig og har hull flere steder. Her må hull midlertidig tettes.

3.4.2 Takvinduer

Hovedhus: Taket har 1 stk takvindu type velux av nyere dato.

Tilstand: 1

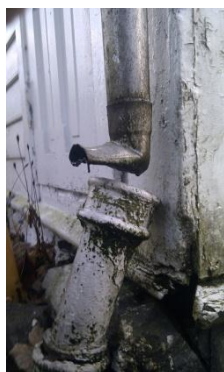
Løe: Ingen takvinduer. Eventuelle montering av nye takvinder/ overlys bør sees i sammenheng med ny bruk.

3.4.3 Takrenner

Hovedhus: Nye takrenner og nedløp. Sannsynligvis skiftet i forbindelse med ny taktekking.

Tilstand: 1

Strakstiltak: Utkaster hjørne nordvest skiftes. Denne er sammenklemt og kan lett tettes igjen av løv. Kan også tilkoples rør i grunnen når drenering her er utbedret.



Løe: Takrenner i plast. Varierende standard og feilmontering slik at ikke takvannet treffer renne.

Tilstand: 2 – 3.

Strakstiltak: Renne ved grind 4 mot vest justeres. Her renner det vann nedover yttervegg.

4. ELEKTOTEKNISK TILSTAND

4.1 Generelt

Hovedhus: Blanding mellom delvis nytt og gammel installasjon.

Løe: Gammel installasjon i deler av bygg.

5. VVS – TEKNISK TILSTAND

5.1 Generelt

Hovedhus: relativt nytt bad med wc, vask og dusjkabinett. Vask på kjøkken og loft. Nyere 125mm avløp fra bad ned i kjeller. 200liter Oso varmtvannstank i kjeller. Ingen mekanisk avtrekk.

Løe: Ingen vvs installasjoner observert.

6. OPPSUMMERING

6.1 Tun

Dersom tunet skal tas vare på bør begge bygninger tas vare på. Rives ett av husene har vi ikke lenger et tun. Det kan vurderes om tunet i så fall bør «forsterkes» med nye bygninger kanskje på de gamle tuftene. De nye husene kan få et moderne formspråk med har skala lik de gamle husene. Ved å blande nytt og gammelt og gjort på rett måte mener vi at denne modellen kan berike tunet og område som helhet. Man kan godt se for seg en relativ tett bebyggelse med relativ kort avstand mellom husene, som for eksempel Havråtunet og Agatunet.

Veier, gangsoner, smitt og smau kan etableres mellom og langs bebyggelsen.

Kulturlandskapet rundt bygningene hører sammen med tunet og det bør landskapspleies og oppgraderes dersom tunet skak tas vare på. Trær/ kratt bør fjernes/ tynnes ut, mark dreneres gjødsles og kalkes.

Tufter som det ikke skal settes bygg kan synliggjøres bedre. Her kan kratt og busker fjernes.



Slik kan i prinsippet Nedre Nybø se ut, men med nye bygninger som har moderne arkitektur. Bildet er fra Havråtunet.

6.2 Hovedhus

Hovedhuset er etter vår mening i god stand. Bærende konstruksjoner i laft ser ut til å være i god stand uten råte og lite mit. Tak med bærende elementer ser bra ut. Altså selve råemnet for videre oppgradering ser bra ut. Dersom huset skal tas vare på og det fortsatt skal være bolig bør huset etterisoleres. Isolering av yttervegger og etasjeskille til kjeller kan gjøres relativt enkelt. Isolering av tak må vurderes med hensyn til metode, enten innvendig eller utvendig på sutak. Utvendig isolering medfører at gesims/ raft må løftes. Det er viktig at tautstikk og tykkelse blir mest mulig lik originalen.

Strakstiltak: Vann innsig i kjeller bør stoppes. Dette kan gjøres enkelt midlertidig med Waterplug som påføres innvendig. Se punkt 3.1.1 for videre tiltak. Fuktig kjeller kan påvirke hele huset med relativ fuktighet over aktiveringsgrense for sopp og mit. Varme i huset slik som det er nå er bra. Utbedringskostnad for det midlertidige strakstiltaket er beskjedent, ca 2000 – 4000,- eks mva.

Hovedhuset er relativt lett å bygge til, men krever god arkitektonisk utforming. Eventuelle tilbygg bør gjøres moderne men kan ha samme hovedform.

6.3 Løe

Manglende vedlikehold over flere år har påført løen til dels store skader på bærende elementer i tre.

Dersom løen skal tas vare på bør den få en ny bruk, altså vern gjennom bruk. Skal bygningen varmes opp med innvendig menneskelig aktivitet krever bygget til dels store innvisteringer. Bygget bør sannsynligvis ribbes helt slik at det kun er de bærende grindkonstruksjoner med sutak som står igjen. Yttervegg med tak må jekkes opp ved grind 3. Sperr må skiftes etter langvarig lekkasje. Sopp må fjernes.

Det er mange eksempler på ombygging av grinbygde løer og resultatet kan bli tiltalende med gode rom. Se foto nedenfor.



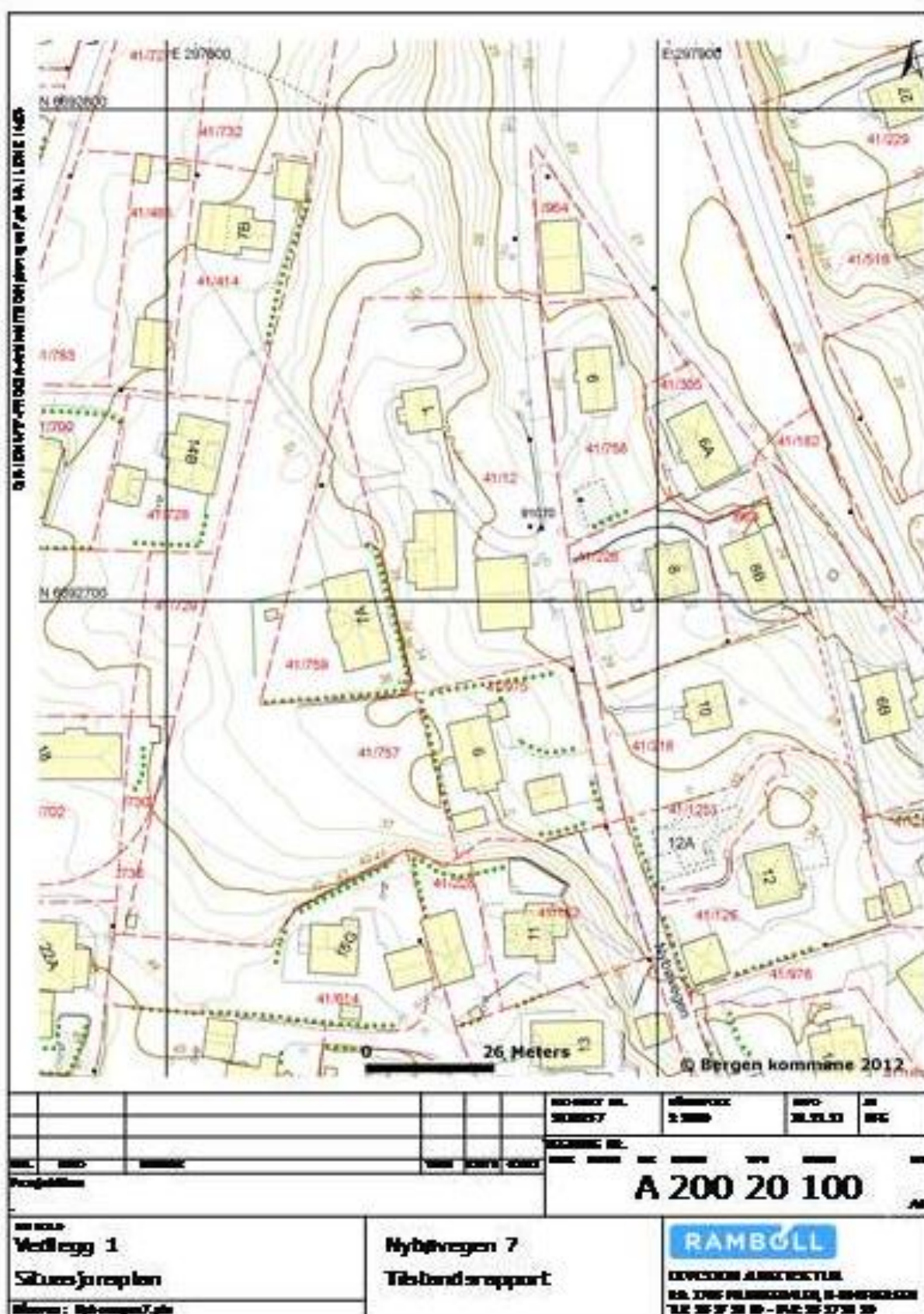
Grindbygd løe på Holmeknappen i Meland. Ombygd til galleri i 1. et. og undervisning/konferanserom i kjeller et. Arkitekt Rambøll AS v/ Helge Furnes Samuelsen.

Strakstiltak: Jord bør fjernes som står oppetter yttervegg i tre. Stav i grind 3 har store råteskader nederst er forårsaker til dels store setninger i bærende gulv og tak konstruksjoner. Huller i tak mot fasade øst må midlertidig tettes for å stoppe videre råte av sperr, sutak og gulv. Utbedringskostnader til dette arbeidet antas til ca 20 000,- til 25 000,-eks mva.

VEDLEGG

1. Situasjonsplan 1:1000
2. Foto fasader hovedhus
3. Foto innvendige rom hovedhus
4. Plan 1. et. hovedhus, mål 1:50
5. Snitt hovedhus, mål 1:50
6. Foto fasader løe
7. Foto innvendige rom løe
8. Plan 1. et. løe, mål 1:50
9. Snitt løe, mål 1:50

Vedlegg i rapport ikke i målestokk.



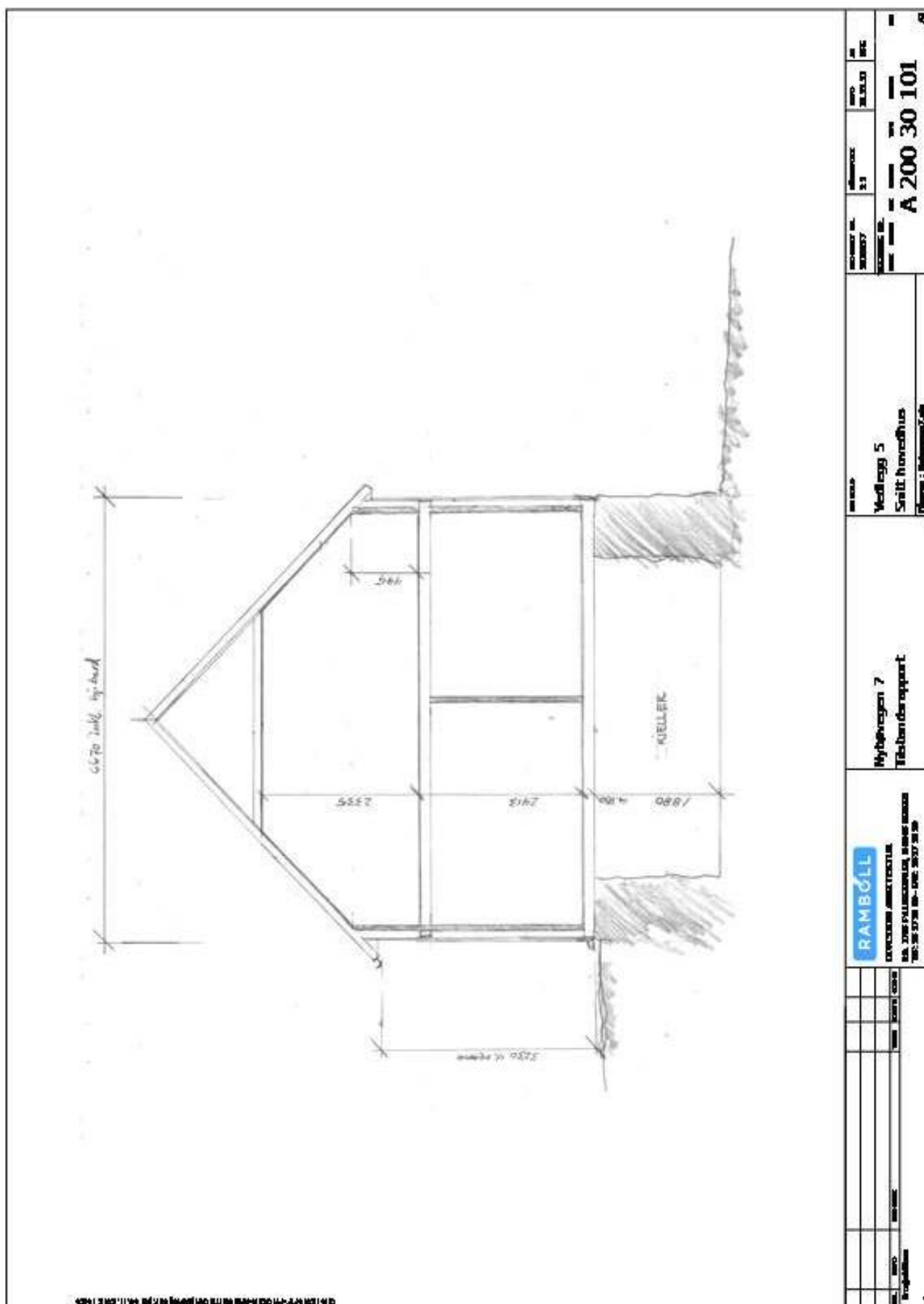
**Fremde Spar / Flat****Foodie Nord / West****Founde 1911**

Food & Drink

**Faoude Nord / West**[illegible]

[illegible]





**Frontier 540****Fronte Vert****Foodie flat**

Friend: Sam / 8141

**Favorite Word****Foster: Word / Plot**[illegible]



Satt fra bilbrua. "Transporter" av vogn
for anvisning av hylly.



Apert rom i str. Bebe i grind 2 øverst i bildet.



Marked from mid. northeast nr. 1



Westchester mot nordost nr 2

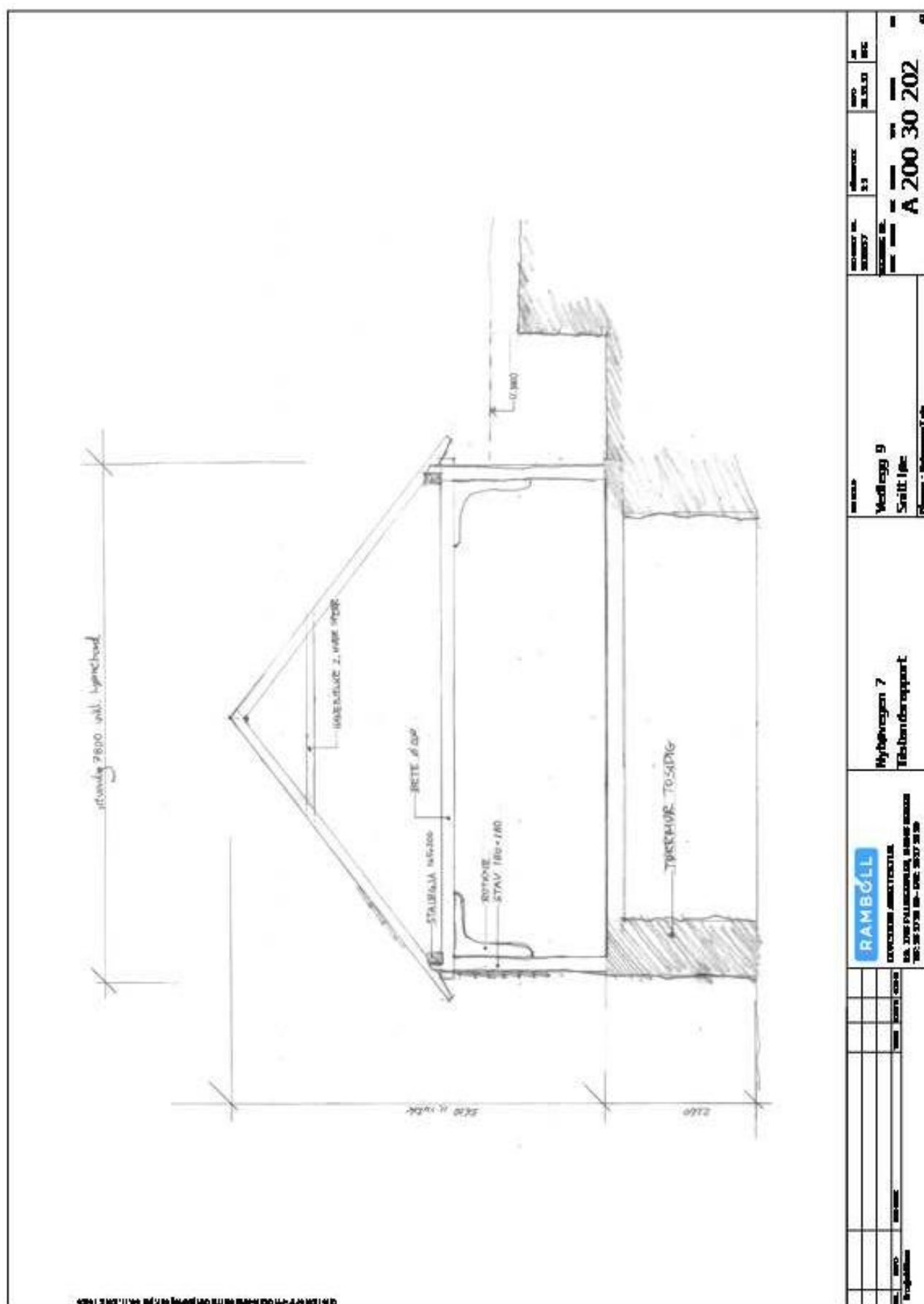


Gulvbjelke "fløretro" midt i bildet.
Treppevinge til venstre.



Rum i nord. Rester efter skorstøin.

[illegible]



Inga-Brith Nybø Jørgensen
Venåsen 18
5232 Paradis
Tlf. 55910274
Mob. 47415257
ibnjorge@broadpark.no

Bergen kommune
Byantikvaren
Postboks 7700
5020 Bergen

BERGEN KOMMUNE
Sentralarkivet
Saks nr. 201125902 Dok. nr. 55
Mottatt 02.05.2013
Avdeling/kontor: BYAN
Saksbehandler: JOGI
Offentlig: _____
Arkiv nr: 5123

29.04.2013

Nedre Nybø gård gnr 42 bnr 12. Saksnummer 201125902 Nybøhagen

Jeg viser til telefonsamtale 23.04.2013

Nedre Nybø gård har tilhørt min familie. Jeg er oppvokst i Nybøveien 7b (gnr.41 bnr 414 m.fl.) Dette huset ble bygget i 1936/37 og er således mitt barndomshjem. Jeg er født i 1945 og er fremdeles eier av denne eiendommen. Der bor nå min datter med mann og 2 barn. Selv bor jeg i Venåsen 18, (gnr 41 bnr 702/730/736).

Da jeg var barn, var det full gårdsdrift på Nedre Nybø. Jeg mener derfor at jeg har solid bakgrunn for å påpeke og også dokumentere noen feil og mangler ved kulturminnedokumentasjon utført av Rambøll 12 november 2012 for Nybøveien AS

Alder på våningshus

Huset er ikke bygget i 1925-1930 som Rambøll antyder. Våningshuset er bygget **ca. år 1884**. Jeg finner også støtte for mitt synspunkt i Fana bygdebok bind 4. Min far er født i dette huset i 1906. Han hadde en eldre søster. Ut i fra dette kan en forstå at 1925-1930 ikke kan være riktig. Eldre slektninger er også enige i at våningshuset er bygget i ca. 1884.

Tunets oppbygning.

Jeg viser til gammelt kart fra Fana kartverk. Her er de forskjellige bygningene tegnet inn. Jeg viser også til oversiktsbilde fra 1961.

Henviser nå til side 11 og 12 i rapporten fra Rambøll.

Tuft vest for hovedhus: **Melkehus**. Der var en brønn i melkehuset der melken ble avkjølt.

Tuft sør for løe: **Fjøs med tilhørende møtting/gjødselskjeller**

Gråsteinsmur nord for hovedhus.: **Flaggstanghaug**. Det er fremdeles merker etter flaggstangen (se bilde). Jeg vet ikke om det er en gammel tuft også.

Det som ikke er påpekt i rapporten og som kan ha vernemessig betydning for tunet.

Vest for fjøset lå **surhåkjelleren/silo**. Den er nå revet. Se kart og oversiktsbilde. En ser fremdeles rester av veien som førte ned til uttaket i surhåkjelleren

Nord for surhåkjelleren lå **kårhuset** (bygget ca.1900). Det er også revet. Se kart og oversiktsbilde. I tilknytning til kårhuset var det opparbeidet en rund uteplass med en lav hekk

rundt. Den ble kalt Rundingen(se bilde). Trappen og gråsteinsmuren er godt bevart og den er ikke kommet med på kulturminnedokumentasjonen. Det er heller ikke veien som førte ut til marken mot nord (ovenfor melkehuset). Videre er det en trapp langs våningshuset på sydsiden som ledet til en vei ned til Nybøvegen (se oversiktsbilde). Videre sier familien at det var en frukthage mellom Nybøvegen og gårdsplassen og en bærhage der hvor lagerskuret stod. En ser også rester etter en vei under muren ved gårdsplassen. På toppen av denne muren var et langt blomsterbed.

Steingarden, Venåsen 18

Som tidligere nevnt bor jeg i Venåsen 18. Eiendommen består av 3 gårds- og bruksnr. 41/702 er fra Fagerås gård (41/54) og 41/730 og 736 er fra Nedre Nybø gård (41/12). Grenselinjen mellom de to gårdene ligger altså bl.a. i min hage. Den var markert med en steingard. Ca.15m av denne steingarden ligger på Venåsen 18 og det er svært viktig for meg å beholde den!

Jeg viser nå til saksnnummer 201125902 og skylddelingskart for 41/736 og ser at foreslått gang-og sykkelveg følger grenselinje b-a. Dette vil jeg ikke gi tillatelse til både fordi den ødelegger steingard og tomt og fordi det er helt unødvendig. Gang- sykkelveg kan legges hensiktsmessig lenger syd.

Hvis dere ønsker flere opplysninger eller å komme på befaring bidrar jeg gjerne.

Vennlig hilsen

Inga-Brith Nybø Jørgensen
Inga-Brith Nybø Jørgensen

Vedlegg: 5 (2 eks. av bilder og kart).







Flaggstanghang



"Rundingen" bak
Malkhus foran



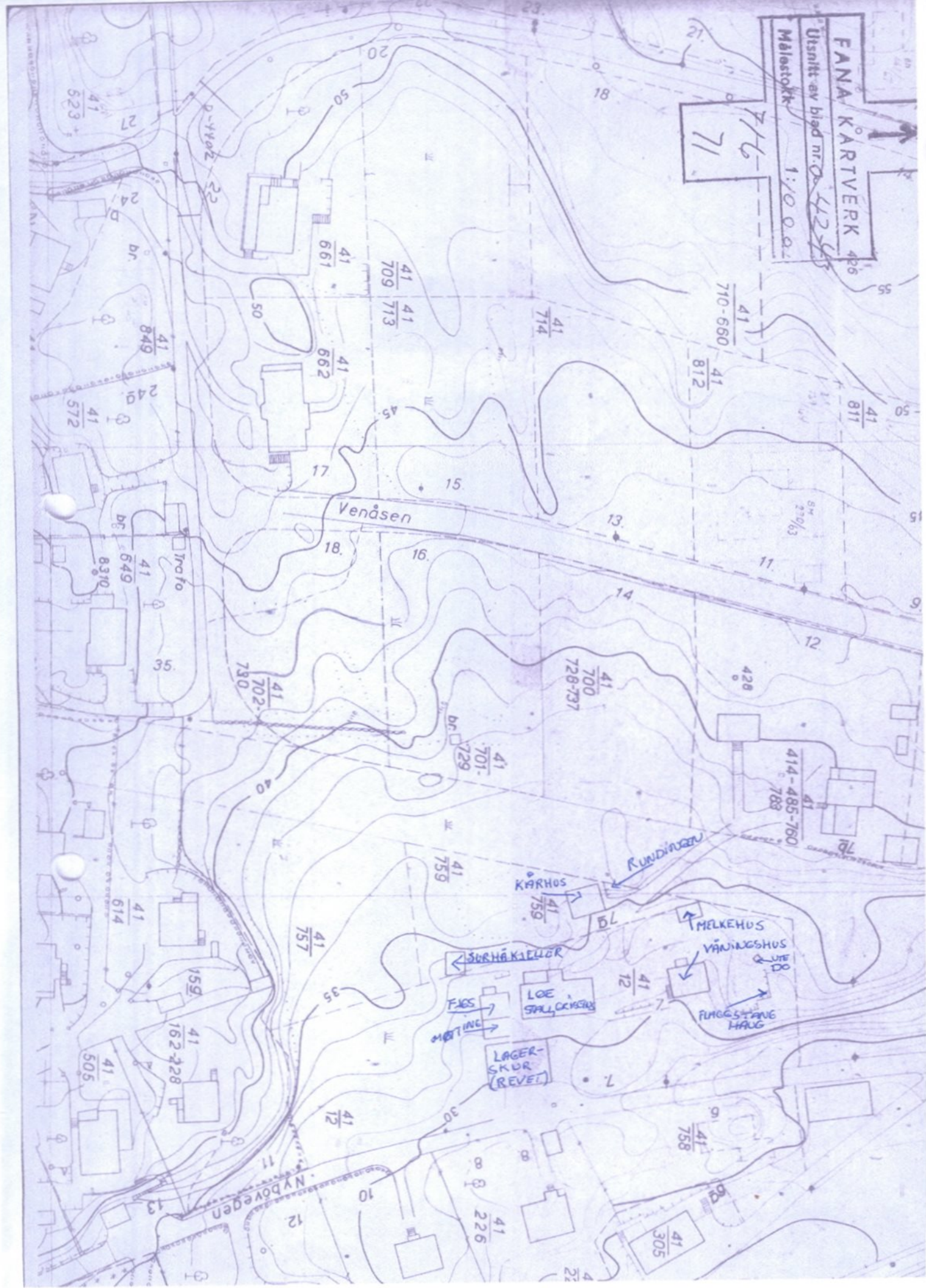
Flaggstanghaug



"Rundingen" bak
Melkehuss foran.

Maléstock 1:00.00

7/6-71



FANA KARTVERK

Utsnitt av blad nr. 0425
Målestokk 1:10 000

7/6
71

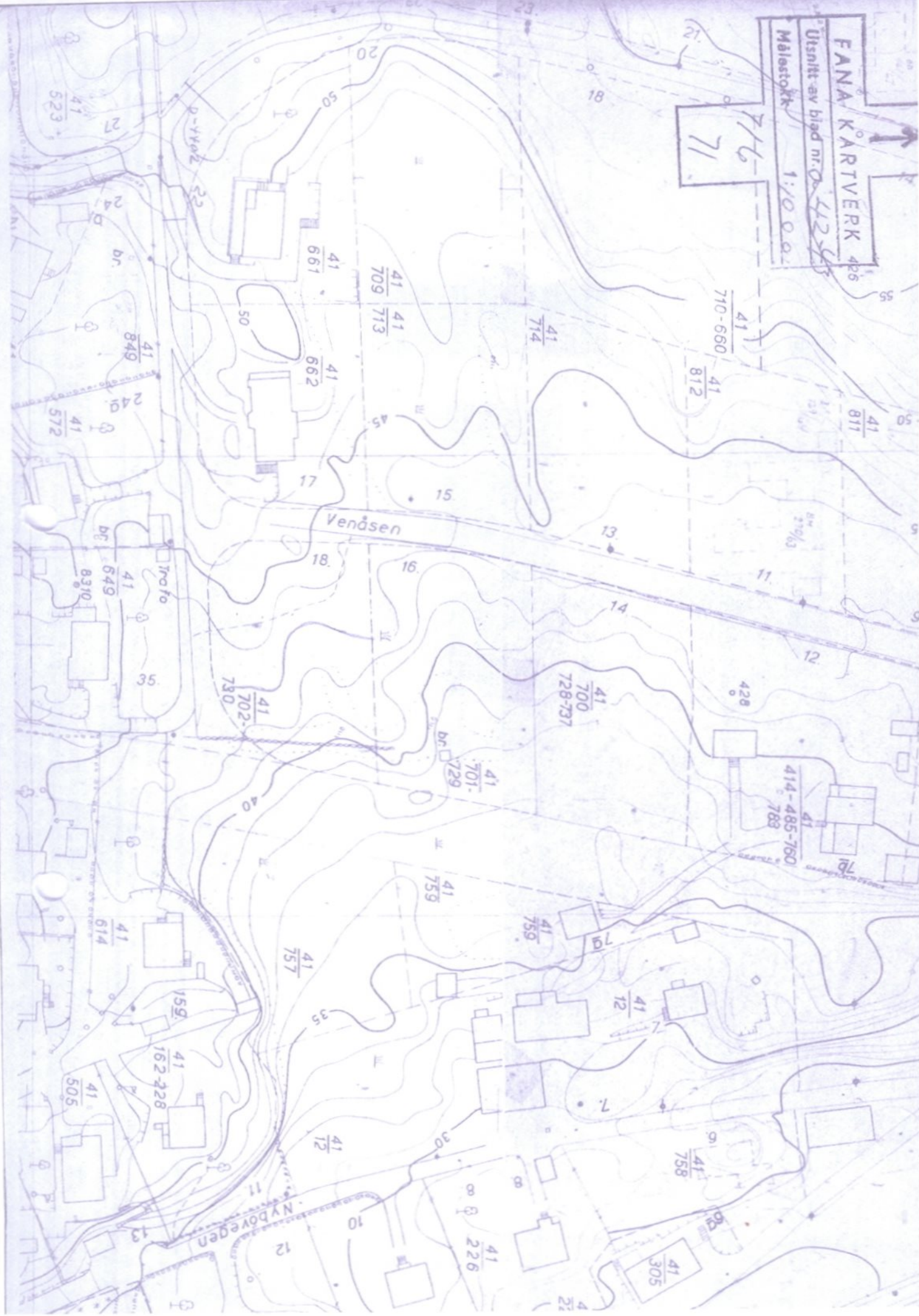


FANA KARTVERK

Utsnitt av blad nr. 4245

Målestokk 1:10 000

716
71

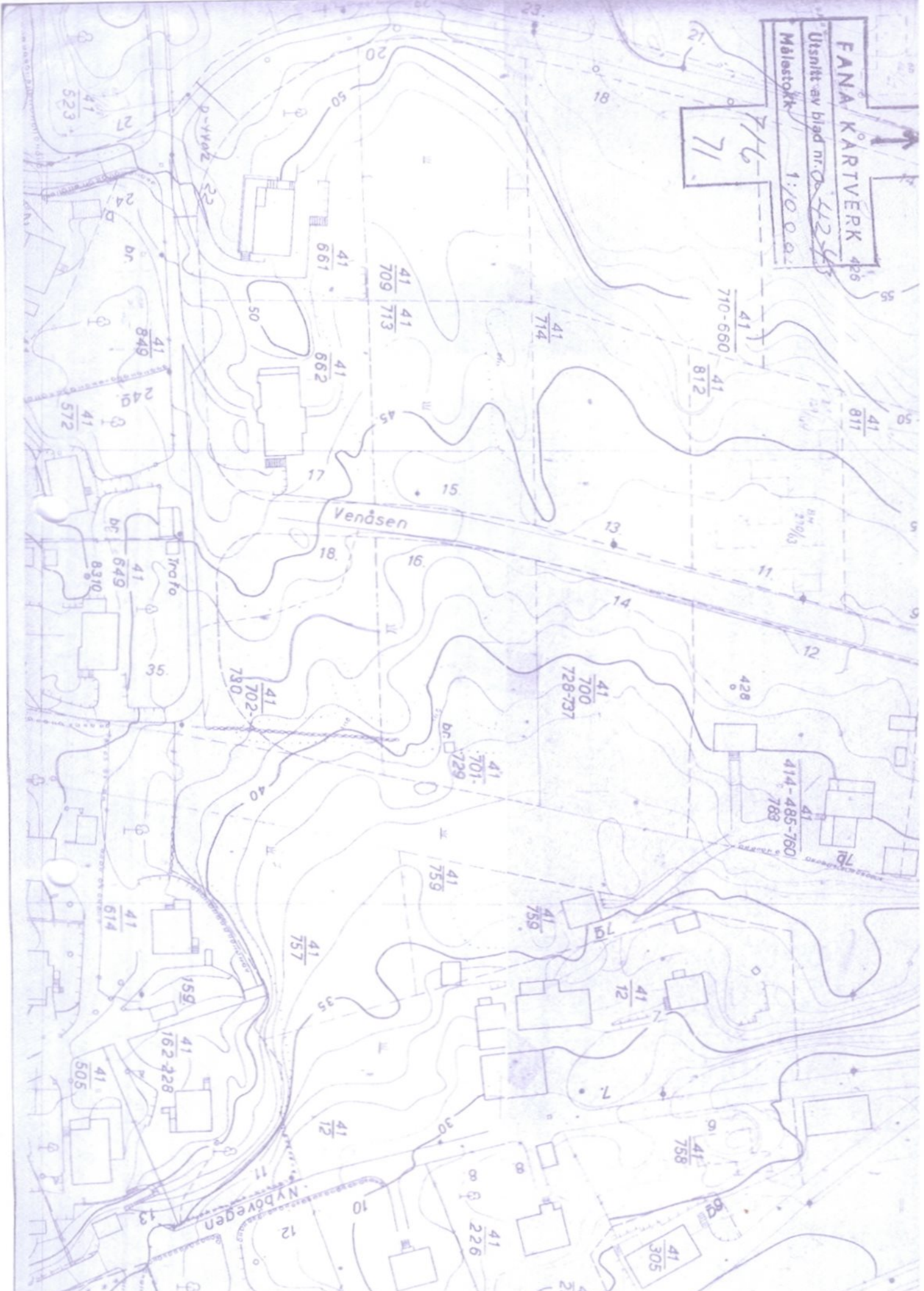


FANA KÄRTERK 426

Utsnitt av blad nr. O. 425

Målestokk 1:10 000

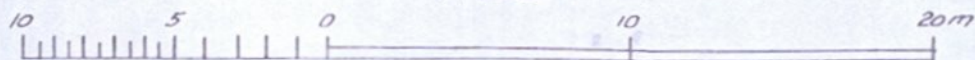
716
71



over en parsell - veggrunn som fraskilles
g. nr. 41, b. nr. 12 og får b. nr. 736

Area = 71,7 m²

1:250



Bevant steingard
ca. 15 m (= 10 m nord +
5 m syd for kr. i stein)

Koordinater		
Pkt	y	x
a	6419.58	2254.20
b	6426.29	2241.45
c	6421.32	2270.63
d	6419.37	2270.5
e	6419.38	2263.90

Parsell Venåsen nr. 18
av b. nr. 54

Parsell av b. nr. 12

G. nr. 41, b. nr. 12

Reg. veg - Skjoldvegen

G. nr. 41, b. nr. 54

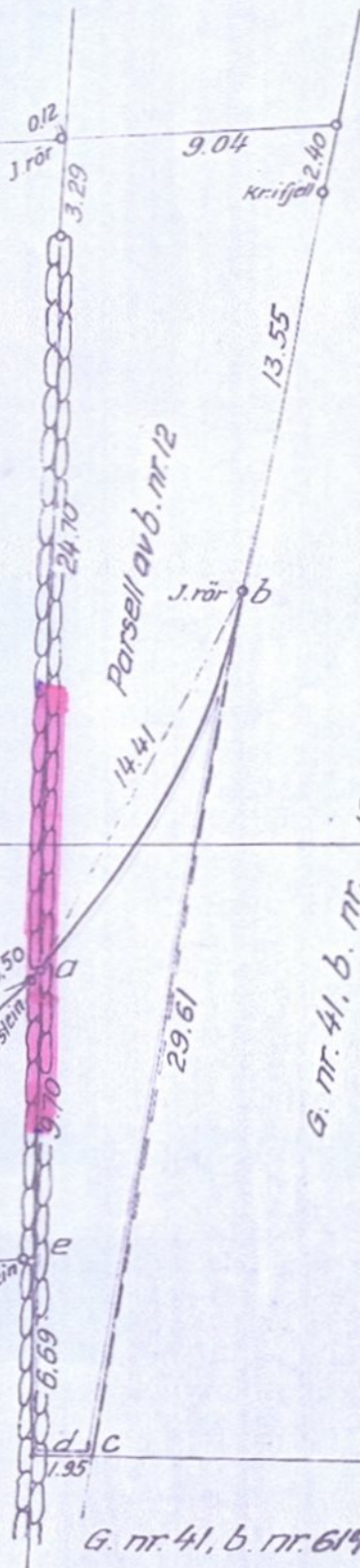
Proj. veg

G. nr. 41, b. nr. 648 og 649

G. nr. 41, b. nr. 614

x = 2250

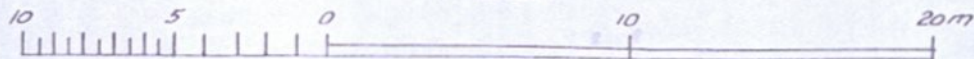
y = 6400



over en parsell - veggrunn som fraskilles
g. nr. 41, b. nr. 12 og f. nr. 736

Areal = 71,7 m²

1:250



Nord

Bevant steingård
ca. 15 m (= 10 m nord +
5 m syd for Kr. i stein)

Koordinater		
Pkt	y	x
a	6419.58	2254.20
b	6426.29	2241.45
c	6421.32	2270.63
d	6419.37	2270.5
e	6419.38	2263.90

Parsell Venåsen nr. 18
av b. nr. 54

Parsell av b. nr. 12

G. nr. 41, b. nr. 12

Reg. veg - Skjoldvegen

G. nr. 41, b. nr. 54

Proj. veg

G. nr. 41, b. nr. 648 og 649

G. nr. 41, b. nr. 614

y+6400

x-2250

0.12
J. rør

9.04

Kr. i fjell

13.55

J. rør

14.41

29.61

0.50
Kr. i stein

6.69
Kr. i stein

1.95

9.70

24.70

3.29

0.12