



UiO : Universitetet i Oslo



Forvaltningsplan for bygning i verneklasse 2
BL28 VILLA EIKA

Planen er utarbeidet av Forsvarsbygg nasjonale festningsverk på oppdrag fra Universitetet i Oslo.

Utarbeidet av: Ingrid Steinsmo Grimsrud, rådgiver
Kontrollert av: Jøril Finstad, seniorarkitekt/antikvar
Godkjent av: Marte Oftedal, seniorarkitekt/fagleder

Alle foto er tatt av Forsvarsbygg ved Ingrid Steinsmo Grimsrud med mindre annet er oppgitt.

Oslo, desember 2015



Godkjenning Universitetet i Oslo

Forvaltningsplan for BL28 Villa Eika er utarbeidet i henhold til Kongelig resolusjon av 1. september 2006 om statens kulturhistoriske eiendommer. Planen er godkjent av eiendomsdirektøren.

John Skogen, eiendomsdirektør



UiO : Universitetet i Oslo

Innhold

1 INNLEDNING	4	7 BYGNINGSBESKRIVELSE OG VERNEVERDIER	22
1.1 Bakgrunn	4	7.1 Planløsning og interiør	23
1.2 Formålet med forvaltningsplanen	4	7.2 Materialbruk og eksteriør	23
1.3 Opplysninger om bygningen	5	7.3 Beliggenhet og utemiljø	23
2 VERN	6	7.4 Verneverdier	23
2.1 Formelt grunnlag for vern	6	8 TILSTAND, TILTAK OG PLANER	24
2.2 Omfanget av vernet	6	8.1 Teknisk tilstand	24
2.3 Formålet med vernet	6	8.2 Brannvern og sikring	24
2.4 Begrunnelse for vernet	7	8.3 Universell utforming	24
3 GENERELT OM VERN OG SAKSBEHANDLING	8	8.4 Små tiltak som skilting og belysning	25
3.1 Kulturminnemyndighet og forvaltningsansvar	8	9 VEDLIKEHOLDSRÅD	26
3.2 Hva er verneklasse 2 (bevaring)?	8	9.1 Grunnmur og trapper av naturstein	26
3.3 Saksbehandlingsregler	8	9.2 Taktekking i skifer	28
3.4 Unntak fra teknisk forskrift	9	9.3 Takrenner og nedløp	30
3.5 Plansaker	9	9.4 Vinduer av tre	32
3.6 Sanksjoner	9	9.5 Dører av tre	34
4 VEDLIKEHOLD OG SØKNADSPLIKT	10	9.6 Lafta yttervegger	36
4.1 Grunnholdninger til vern	10	9.7 Murte teglpiper	38
4.2 Hva regnes som vanlig vedlikehold?	10	9.8 Smijern og støpejern	40
4.3 Tiltak ut over vanlig vedlikehold	11	KILDEHENVISNINGER	42
5 KATALOGDEL	12		
5.1 Eksteriør	13		
6 HISTORIKK	18		
6.1 Bakgrunn	18		
6.2 Villa Eika som nybygg	18		
6.3 Arkitekten	18		
6.4 Oversikt over endringer	21		

1 Innledning

Kulturminner er ressurser som skal brukes. Vern betyr derfor ikke at det legges lokk på all fremtidig utvikling og tilpasning. De fredete og bevaringsverdige bygningene på Universitetet i Oslo må kunne utvikles slik at de tilfredsstiller dagens tekniske, funksjonelle og komfortmessige krav. Prosessen for å imøtekomme disse kravene vil skje i nær dialog med vernemyndighetene i den enkelte sak. Målet er å finne gode løsninger der både hensynet til brukerne på universitetet og bygningenes kulturminneverdier blir ivaretatt. Forvaltningsplanen er et viktig verktøy i denne prosessen.

1.1 | BAKGRUNN

Prosjektet Statens kulturhistoriske eiendommer (SKE) ble opprettet i 2003, og det ble laget landsverneplaner for de ulike sektorene, bl.a. for kunnskapssektoren. Landsverneplanen innebærer vern av objekter i verneklasse 1 (fredning) og verneklasse 2 (bevaringsverdig). Ifølge bestemmelser gitt i kgl. res. «Overordna føresegner om forvaltning av statlege kulturhistoriske eigedomar» 01.09.2006 skal det lages forvaltningsplaner for alle bygninger, både de som er satt i verneklasse 1 og i verneklasse 2.

1.2 | FORMÅLET MED FORVALTNINGSPLANEN

Universitetet på Blindern har 14 fredete bygninger og 10 bygninger i verneklasse 2 (bevaring). Det er laget én forvaltningsplan for hver bygning. BL28 Villa Eika er i verneklasse 2. Formålet med planene er at forvaltningen skal sikre de kulturhistoriske verdiene som knytter seg til eiendommen og den enkelte bygningen. Planene skal være langsiktige og premissgivende for forvaltningen, med sikte på å ivareta kulturminneverdiene og videre bruk.

Forvaltningsplanen inneholder detaljert registrering og dokumentasjon. Planen skal være et nyttig verktøy i den daglige driften, der man kan finne svar på hvordan vedlikehold skal utføres. Planen skal også være et hjelpemiddel i den langsiktige planleggingen, og gi retningslinjer for nødvendig kontakt med rett kulturminnemyndighet.

Forvaltningsplanen henviser til prosedyrer og rutiner for vedlikehold av den enkelte vernete bygning og beskriver verneverdier og forhold som må ivaretas ved vedlikehold, rehabilitering og endring.

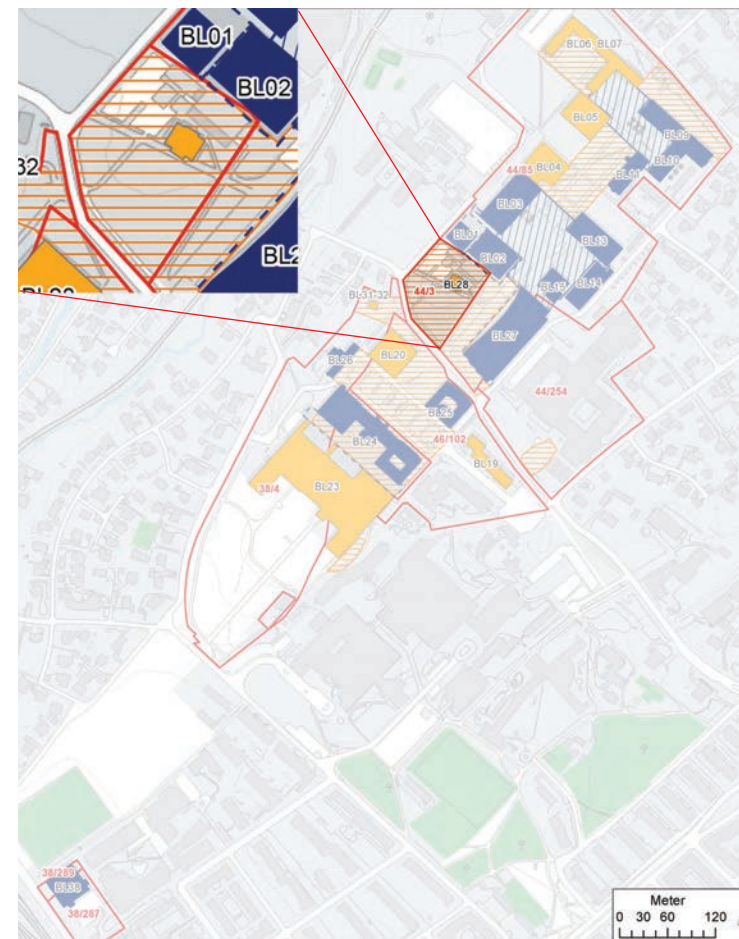
Forvaltningsplanen er ikke et juridisk bindende dokument, men målet er at den skal gi grunnlag for en smidig og forutsigbar saksbehandling. Planen fritar ikke for søknadsplikt etter plan- og bygningsloven, men den gir føringer for hvilke kulturhistoriske verdier som bør sikres i den videre forvaltningen.

Forvaltningsplanen er en oppfølging av

- Landsverneplan for Kunnskapsdepartementet av 21.6.2011
- Bestemmelser gitt i kgl. res. «Overordna føresegner om forvaltning av statlege kulturhistoriske eigedomar» av 01.09.2006

1.3 | OPPLYSNINGER OM BYGNINGEN

Anleggets navn	Universitetet i Oslo, Blindern
Bygningens navn	BL28 Villa Eika
GAB-nummer	080124503
Kommune	Oslo
Eier	Staten
Forvalter/bruker	Universitetet i Oslo
Nåværende bruk	Studentparlament
Byggeår	1899
Byggherre	Even Conrad Arnesen
Arkitekt	Hjalmar Welhaven
Vernestatus	Verneklasse 2, bevaring
Verneomfang	Eksteriør
Reguleringsstatus	Regulert: Byggeområde for offentlige bygninger etter reguleringsbestemmelse S-3536, vedtatt den 19. juni 1996.



Fredningskartet for Universitetet på Blindern. BL28 Villa Eika er fremhevet med oransje, innenfor eiendommen 44/3.

2 Vern

2.1 | FORMELT GRUNNLAG FOR VERN

BL28 Villa Eika er vernet i verneklasse 2 i medhold av Landsverneplan for Kunnskapsdepartementet og kgl. res. av 01.09.2006, «Overordna føresegner om forvaltning av statlege kulturhistoriske eigedomar».

2.2 | OMFANGET AV VERNET

Sitert fra Landsverneplan for Kunnskapsdepartementet:

«Eksteriør»

2.3 | FORMÅLET MED VERNET

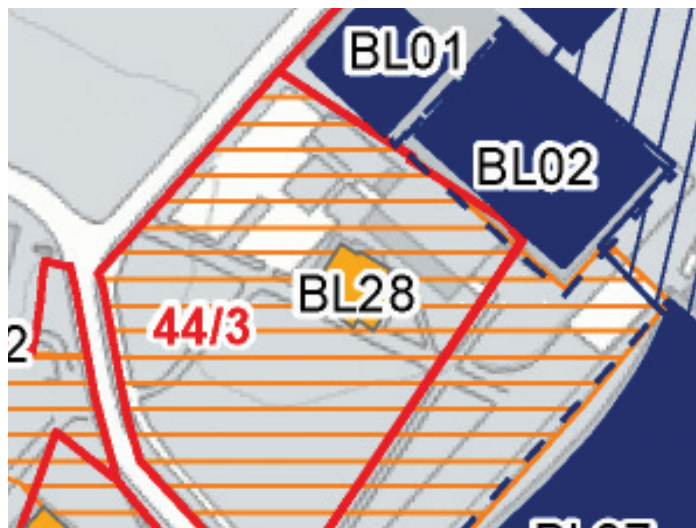
Sitert fra Landsverneplan for Kunnskapsdepartementet:

«Formålet med vern av Villa Eika er å ta vare på bygningen som del av det opprinnelige bygningsmiljøet på Blindern. Formålet er videre å sikre bygningens formspråk.»

2.4 | BEGRUNNELSE FOR VERNET

Sitert fra Landsverneplan for Kunnskapsdepartementet:

«Opprinnelig bygningsmiljø på Blindern i bruk av UiO.»



Kart hentet fra Landsverneplan for Kunnskapsdepartementet.



3 Generelt om vern og saksbehandling

3.1 | KULTURMINNEMYNDIGHET OG FORVALTNINGSANSVAR

Bygninger i verneklasse 2 bør vernes etter plan- og bygningsloven ved regulering til hensynssone med formål kulturminne eller kulturmiljø. Kulturminnemyndighetene oppfordrer til samarbeid mellom sektorene, kommunene og fylkeskommunenes kulturminneenhet for å få satt i gang nødvendige planprosesser.

For bygninger i verneklasse 2 har Universitetet i Oslo et selvstendig ansvar for at verneverdiene ivaretas i samsvar med landsverneplanen og forvaltningsplanen. Så lenge anlegget ikke er underlagt formelt vern etter plan- og bygningsloven, gjelder kun lovens generelle bestemmelser om søknadsplikt og interne saksbehandlingsrutiner i den enkelte sektor. Kommunen er rett myndighet etter plan- og bygningsloven, med fylkeskommunen, eventuelt Sametinget, som rådgivende kulturminnemyndighet.

Riksantikvaren skal ikke inn i saker der eiendommer i verneklasse 2 er berørt. Riksantikvaren skal likevel ha enkeltsaker til behandling i de tilfellene der det er aktuelt å søke om riving av bygninger i verneklasse 2. Se for øvrig pkt. 3.3 om saksbehandlingsregler. Eiendomsavdelingen ved Universitetet i Oslo er ansvarlig for forvaltning, drift, vedlikehold og utvikling av alle universitetets bygninger, tekniske anlegg og utearealer.

3.2 | HVA ER VERNEKLASSE 2?

Bygninger og utomhusområder i verneklasse 2 er ikke foreslått fredet etter kulturminneloven, men er i kraft av landsverneplanen og i henhold til kgl. res. underlagt et selvpålagt, statlig vern. Bygningene i verneklasse 2 er allerede regulert eller anbefales regulert til hensynssone etter plan- og bygningsloven med formål å sikre verneinteressene. Som oftest omfattes bygninger i denne verneklassen kun av eksteriørvern, men i noen tilfeller vil også interiører være omfattet.

3.3 | SAKSBEHANDLINGSREGLER

3.3.1 Organisering og ansvar

Ved tiltak ut over vanlig vedlikehold skal Eiendomsavdelingen ved Plan- og utredningsseksjonen kontaktes for dialog og avklaring med kulturminnemyndighetene.

3.3.2 Saksgang

Bygningsmessige tiltak som går ut over vanlig vedlikehold, skal godkjennes av antikvariske myndigheter (Byantikvaren i Oslo). Eiendomsavdelingen har jevnlig samarbeidsmøter med Byantikvaren for å få behandlet mindre ombyggingssaker, vedlikehold og endringer på en enkel og effektiv måte.

3.3.3 Krav til søknaden

Søknad om tillatelse til tiltak på en verneverdig bygning må være godt dokumentert for at antikvariske myndigheter skal kunne foreta en faglig vurdering av tiltaket. Omfanget av dokumentasjon som skal følge søknaden, vil variere fra sak til sak, men god dokumentasjon vil ofte sikre raskere saksbehandling. Denne rutinen overfor Byantikvaren vil være en del av avklaringene og dokumentasjonen i forbindelse ved arbeider som medfører alminnelige krav til byggemelding.



Søknaden bør inneholde:

- Søkers navn, adresse, telefonnummer og ev. kontaktperson
- Kart med avmerking av kulturminnet, bygningens navn/adresse
- Beskrivelse av nåværende situasjon med fotografier
- Beskrivelse av tiltaket, utforming, materialbruk etc.
- Relevante tegninger/skisser (få fram hva som fjernes og tilføyes)
- Relevante detaljtegninger
- Begrunnelse for tiltaket
- Eventuelle historiske tegninger og bilder der dette er relevant (for eksempel ved tilbakeføring)
- Henvvisning til eventuelle styringsdokumenter, vedtak, møter e.l. der tiltaket er omtalt

3.4 | UNNTAK FRA TEKNISK FORSKRIFT

I 2010 kom en ny teknisk forskrift til plan- og bygningsloven, TEK-10, som blant annet stiller skjerpede krav til energibruk, brannsikring og universell utforming.

Det kan gjøres unntak fra energikrav for bygninger med definert bevaringsverdi. Ifølge TEK-10 § 14-1 heter det: «For tiltak der oppfyllelse av krav i dette kapittel ikke er forenlig med bevaring av kulturminner og antikvariske verdier, gjelder kravene så langt de passer.» Unntak innebærer at bestemmelsene i TEK-10 ikke gjøres gjeldende; det skal dermed ikke søkes dispensasjon.

Kravene til universell utforming er nedfelt i plan- og bygningslovens formålsparagraf og i diskriminerings- og tilgjengelighetsloven. Disse kravene er sterke, men også her kan det gjøres unntak for fredete og bevaringsverdige bygninger. Målet er å øke tilgjengeligheten og å finne tilpassete løsninger som er forenlige med kulturminneverdiene. Målet om økt tilgjengelighet er også nedfelt i kgl. res. av 01.09.2006, «Forvaltning av statens kulturhistoriske egedomar».

3.5 | PLANSAKER

Kommunen skal ta hensyn til kulturminner i sitt planarbeid. Dette innebærer normalt at bygninger og uteområder som omfattes av fredning etter kulturminneloven eller er definert som bevaringsverdige i verneklasse 2, skal reguleres til hensynssone med bevaringsformål. Fylkeskommunene/Byantikvaren i Oslo skal avgi uttalelse i plansaker. Ved behov henter disse inn Riksantikvarens uttalelse, slik at kulturminnemyndighetene avgir en samlet uttalelse.

3.6 | SANKSJONER

Det er viktig at staten forvalter sine kulturminner på en forbilledlig måte. Som eier av vernede bygninger har staten et særskilt ansvar.

Brudd på plan- og bygningsloven kan møtes med pålegg om retting eller stans og tvangsmulkt eller forelegg, jf. §§ 32-1 til 32-8.

4 Vedlikehold og søknadsplikt

4.1 | GRUNNHOLDNINGER TIL VERN

Hovedprinsippet for vedlikehold av fredete og bevaringsverdige bygninger er å bevare de opprinnelige og/eller gamle bygningsdelene, som kledning, vinduer, dører, listverk og overflatebehandling, så langt det er mulig. Vedlikeholdet skal, om mulig, skje på samme måte som da huset ble bygd, med opprinnelig teknikk, utførelse og materialbruk. Et jevnt tilsyn og vedlikehold er den beste formen for vern og i lengden også den billigste. Ved å bevare bygningselementene beholder bygningen sin ekthet og opprinnelighet. En kopi, selv om den er aldri så nøye utført, vil aldri kunne erstatte de originale bygningsdetaljene fullt ut.

Rådene for vedlikehold og istandsetting er basert på

grunnprinsipper innen bygningsvernet:

De viktigste er:

- Mest mulig av bygningens ulike deler skal bevares.
- Det er bedre å vedlikeholde og reparere framfor å skifte ut.
- Ved vedlikehold og eventuell utskifting skal det brukes materialer som tilsvarer opprinnelig materialbruk.
- Skjulte deler av bygningen (konstruksjoner) er like viktige å ta vare på som synlige (overflater). Det er et mål å bevare helheten på best mulig måte, ikke bare det visuelle uttrykket.
- Hvis man må endre, er det bedre å føye noe til enn å fjerne originale eller gamle deler. Det beste bygningshistoriske «arkivet» er bygningen selv.
- Endringer skal om mulig være reversible. Når behovene endrer seg, kan de nye elementene fjernes, og bygningen vil framstå slik den var før endringen.

4.2 | HVA REGNES SOM VANLIG VEDLIKEHOLD?

Generelt er vedlikehold definert som fornyelse av overflater med samme type materialbruk og farger som eksisterende, mens endring eller større utskifting går ut over vanlig vedlikehold.

Eksempler på vanlig vedlikehold:

- Maling/overflatebehandling med samme type maling/olje og farge som eksisterende
- Små reparasjoner av murverket med samme type betong, tegl og mørtel
- Små reparasjoner av taktekking med samme materialbruk som eksisterende
- Utskifting av skadet enkelttegl med tegl av tilsvarende farge, størrelse og overflate.



4.3 | TILTAK UT OVER VANLIG VEDLIKEHOLD

Utskifting av bygningselementer og materialer og alt arbeid ut over vanlig vedlikehold på bygningens eksteriør eller de deler av interiørene som omfattes av vern, er søknadspliktig hvis arbeidene omfattes av bestemmelser gitt i medhold av plan- og bygningsloven eller særlige bestemmelser i reguleringsplan. For arbeider som går ut over vanlig vedlikehold, og som ikke er beskrevet i forvaltningsplanens katalogdel, bør Eiendomsavdelingen kontaktes for avklaring. Listen nedenfor viser eksempler på hva som kan forstås som tiltak ut over vanlig vedlikehold:

- inngrep i konstruksjon eller overflate som følge av f.eks. etablering av nye rømningsveier, tilpasning til UU, trekking av nye kabler, rør og lignende
- utskifting eller endring av vinduer og dører med karmen og listverk
- endring av overflatebehandling som f.eks. maling av umalte/oljede tredetaljer, fjerning av eldre malingslag
- utskifting eller endring av kledning, taktekking og/eller farge-setting
- utskifting av heller og belegg mv.
- større endringer/utskiftninger av ikke-verneverdige elementer

NB! Listen er ikke uttømmende. Søk råd dersom det oppstår tvil om hvor grensen går mellom vedlikeholdstiltak og tiltak ut over vanlig vedlikehold.

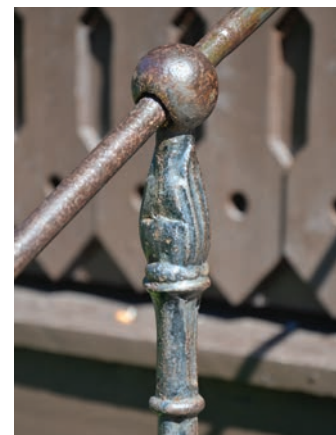
Eksempler



Ødelagte enkeltstein kan skiftes ut med tilsvarende som eksisterende.



Fugene på trapper og grunnmur kan repareres med mørtel tilsvarende eksisterende. Tilse at mørtelen får lik farge og overflate som eksisterende.

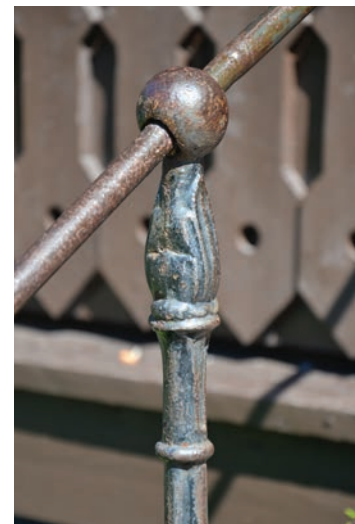


Rekkverk kan vedlikeholdes med maling i tilsvarende farge og glans som eksisterende.



Treverk vedlikeholdes fortrinnsvis med linoljemaling. Malingen bør ha samme farge og glansgrad som eksisterende.

5 Katalog



Eksteriør

VERNEHENSYN

Villa Eika er en av de eldste bygningene på universitetsområdet, den ble opprinnelig oppført som kårbolig til Øvre Blindern gård i 1899. Etter at bygningen kom i universitetets eie, har den vært brukt både til barnehage og studenthus. Bygningens eksteriør er i stor grad opprinnelig, og er et tidstypisk eksempel på villa-arkitektur fra slutten av 1800-tallet. Eksteriøret har flere opprinnelige bygningsdeler og detaljer som panel, vinduer, dører og gerikter som har svært høy verdi.

5 Katalog – eksteriør

BYGNINGSDEL	BESKRIVELSE	TILTAK/VEDLIKEHOLD
Grunn og fundament	Grunnmur av granitt med pøsefuger. Fugene er enkelte steder reparert med nyere mørtel, trolig sement eller KC-mørtel. Opprinnelig er det trolig brukt kalkmørtel. På hjørnet mot nordvest er grunnmuren pusset med sement, trolig teglstein under. Drenering rundt hele bygningen, dekket med rund naturstein.	Hold granitten fri for vegetasjon for å hindre fuktighet. Ødelagte fuger kan repareres med mørtel tilpasset den opprinnelige, fortrinnsvis en kalkmørtel eller svak KC-mørtel.
Vegger	Bærende vegger i malt tømmer, laftet. Vannbord av tre mot grunnmur. Veggene er malt med linoljemaling.	Treverket vedlikeholdes med oljemaling, fortrinnsvis linoljemaling. Før påføring av ny oljemaling skrapes løs maling forsiktig vekk og panelet vaskes – gjerne med soppvask.
Vinduer	Bygningen har i stor grad opprinnelige vinduer med originale glass og detaljer som eikeknopphengsler og hjørnejern. Opprinnelige kjellervinduer har trådglass, enkelte kjellervinduer er nyere, men har også trådglass. Vinduene er enten ett- eller tofagsvinduer uten sprosser, og to- eller trefags krysspostvinduer. Alle vinduer er malt med linoljemaling. Flere av vinduene har varevinduer på innsiden. Takvindu mot nord, trolig nyere av stål med sprosser.	Opprinnelige vinduer, inkludert beslag og sålbenk vedlikeholdes med oljemaling, fortrinnsvis linoljemaling. Løs kitt fjernes og ny linoljekitt påføres ved behov. Opprinnelig listverk/vannbrett har særlig verdi og skal bevares.
Dører	Tofløyet balkongdør mot sørvest, med store glassfelt øverst i dørbladet og speil i nedre del. To glassfelt med faste karmen over døren, nyere låskasse og opprinnelige hengsler og gerikter. Varedør på innsiden. Fyllingsdør med opprinnelige gerikter og nyere låskasse mot nordøst. Tofløyet fyllingsdør med originale gerikter og nyere låskasse mot nord. Nyere fyllingsdør til kjellerinngang mot sørøst. Alle dører er malt med linoljemaling.	Dører vedlikeholdes med oljemaling, fortrinnsvis linoljemaling. Glassfelt over og i dørbladet vedlikeholdes som vinduer.
Tak, renner og nedløp	Taket er tekket med lappskifer med tungeformet nedkant. Opplekting og utbedring av undertak med ny papp og supplerende skifer ble gjennomført i 2013/2014. Samtidig ble råteskadete sperrer og åser skiftet, og det ble nye sinkbeslag på tak. Renner og nedløp ble også skiftet og er i dag av umalt sink eller stål.	Taket bør inspiseres 2 ganger årlig for å avdekke ev. skader eller lekkasjer. Mosegrodde skiferheller kan renses. Ødelagte enkeltsteiner kan skiftes med tilsvarende stein som eksisterende, større reparasjoner eller omtekking er søknadspliktig. Se vedlikeholdsråd for skifer.

Trapper, balkonger etc.	Verandatilbygg mot sørvest, med balkong i 2. et. Balkongen har profilert rekkverk og opprinnelige glassfelt i faste karmen. Takoverbygg med malt panel og bjelker i himlingen. Veranda i 1. et. har dekke av malte bord, trolig nyere. Malt, profilert rekkverk og profilerte søyler opp til balkongen over. Innsiden av rekkverket har perlestaffpanel. Trapp i granitt mot sørvest. Nyere reparasjoner av fugene enkelte steder med sementmørtel. Rekkverk i støpejern med bladdetaljer. En del av rekkverket er borte. Har trolig opprinnelig vært malt med sort linoljemaling. Smal trapp av granitt mot nordøst til den énfløyete fyllingsdøren. Rekkverk i sort støpejern. Nyere rampe med dekke av asfalt, brostein og granitt og rekkverk av sortmalt støpejern. Trapp i granitt til repos foran den tofløya døren mot nordøst, trappen har rekkverk i sortmalt støpejern. Repos ved inngang mot nordøst har tilsvarende profilert rekkverk som veranda mot sørvest. Dekket er av malte bord, noe bredere enn mot sørvest. Dekket har også en nedfelt rist av stål. Kjellertrapp i granitt mot sørøst.	Alt treverk vedlikeholdes med oljemaling, fortrinnsvis linoljemaling. Trapper i granitt vedlikeholdes som grunnmur i granitt, kan rengjøres og repareres med mørtel tilsvarende opprinnelig. Rekkverk i støpejern vedlikeholdes med linoljemaling. Løs maling skrapes forsiktig vekk, rustbehandling påføres før ny maling.
Belysning	Nyere veggfestet lampe med glasskuppel over dør ut til balkongen i 2. et. mot sørvest.	Alt av eldre, fast utstyr bør bevares. Lampen er ikke original, men har likevel verneverdi.
Annet	Lysgrav i granitt rundt kjellervinduene. Stor ventilasjonsluke under mønet mot sørøst. Snøfangere på taket i stål.	Granitten vedlikeholdes som grunnmur.



5 Katalog – eksteriør



Til venstre:

Øverst: Villa Eika i 1970. I bruk som barnehage.

Foto: MUV, UiO

Nederst: Villa Eika i 1980. Foto: MUV, UiO



Til høyre – dagens situasjon:

1. Fasade mot nordøst.

2. Hjørnet mot sør.

3. Fasade mot sørvest.

4. Fasade mot nordvest.

5. Dør og vinduer mot nordøst.

6. Trapp mot sørøst.

7. Hjørnet mot nord.



1



2



3



4



5



6



7

6 Historikk

6.1 | BAKGRUNN

Villa Eika ble oppført i 1899, som kårbolig til Øvre Blindern gård. Det var trolig Even Conrad Arnesen som gav arkitekt Hjalmar Welhaven i oppdrag å oppføre villaen. Bygningen fikk navnet Villa Eika etter et stort eiketre som stod i nærheten. Dette treet veltet i 1990-årene på grunn av sterk vind. Opprinnelig var det også tilhørende uthusbygninger til villaen, som man kan se deler av på bildet fra 1900. Bygningene ble revet i forbindelse med oppføringen av Kristian Ottosens hus, som stod ferdig i 1963.

6.2 | VILLA EIKA SOM NYBYGG

Villa Eika har elementer fra både sveitserstil og dragestil. Sveitserstilen var populær i Norge fra andre halvdel av 1800-tallet, mens dragestilen fikk en høy, men kortvarig popularitet rundt århundreskiftet. De høye vinduene skulle sørge for mye lys og luft, detaljer som utskjæringer i søyler og i rekkverk er også tidstypiske. Bruken av laftet tømmer viser at arkitekten var påvirket av dragestilen. Bygningen har i stor grad de opprinnelige bygningsdelene bevart. På bildet fra 1900 kan man se at det er to glassfelt mellom søylene på verandaen i 1. etasje. Disse glassfeltene er fjernet i dag, men tilsvarende glassfelt i etasjen over er bevart.

Bygningen var i bruk som bolighus fram til 1970, da den ble overtatt av universitetet til bruk som barnehage.

6.3 | ARKITEKTEN

Hjalmar Welhaven (1850–1922) var arkitekt og slottsforvalter under kongene Oscar 2 (1829–1907) og Haakon 7 (1872–1957). Welhaven vokste opp i Christiania, som dikteren Johan Sebastian Welhavens eneste sønn. Etter middelskolen var han elev ved Den kgl. Tegneskole 1870. Han studerte deretter bygningsfag ved den tekniske høyskolen i Hannover, Tyskland mellom 1871 og 73. Han mottok Statens reisestipend i 1874.



Villa Eika foran Administrasjonbygningen som er under oppføring i bakgrunnen, 1963. Foto: Bjørn Geirr Harsson, MUV, UiO



Bygningen sett fra nordøst i 1980. I det nedre venstre hjørnet kan man skimte den opprinnelige kjellernedgangen, som i dag er erstattet av en nyere dør. Foto: MUV, UiO



*Villa Eika ca. 1900. Uthuset i bakgrunnen har
blitt revet i ettertid.*

Foto: Jørgen Bull/Oslo Museum

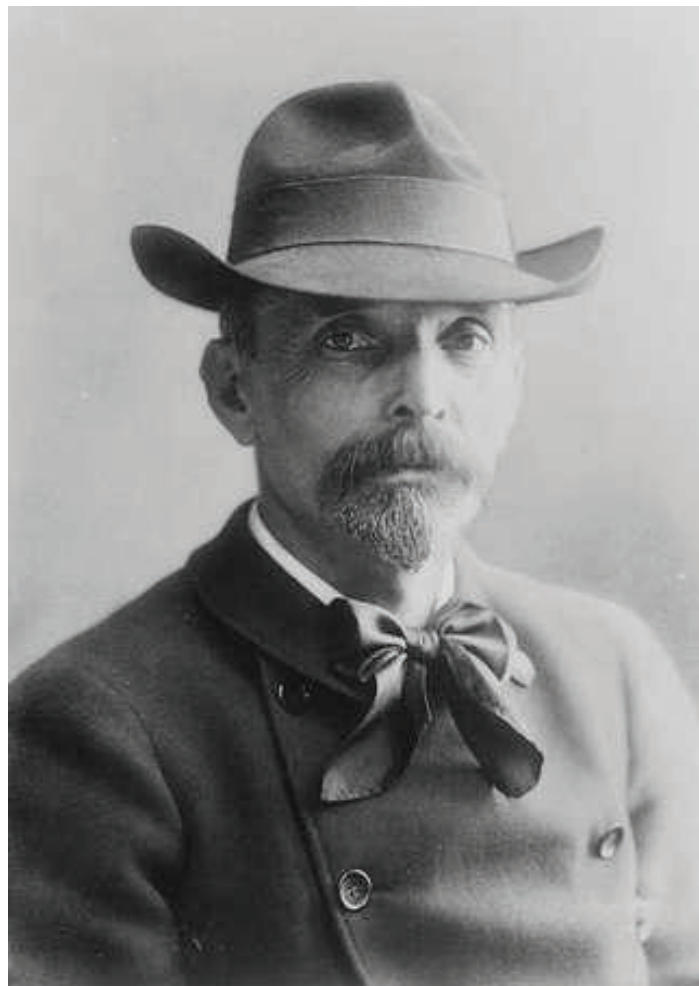
6 Historikk

Etter hjemkomsten etablerte Hjalmar Welhaven egen arkitektpraksis i Kristiania i 1875. Året etter giftet han seg med malerinnen Margrethe Backer, søster av Harriet og Agathe Backer.

I 1883 utnevnte kong Oscar 2 Welhaven til slottsforvalter, med bolig i Slottsparken, ved siden av Grotten, og 1889 ble hans kone utnevnt til oldfrue ved Slottet. Som slottsforvalter hadde Welhaven ansvaret for vedlikehold og utbedring av Det kongelige slott, Bygdø kongsgård og lystslottet Oscarshall på Bygdøy. Etter tronskiftet 1905 fortsatte Welhaven under den nye kongen, Haakon 7, og hadde bl.a. oppsyn med moderniseringen av Slottet og Kongsgården. I 1920 gikk Welhaven av med pensjon.

Welhaven drev sin arkitektpraksis ved siden av stillingen som slottsforvalter. Tidlig i karrieren var han særlig opptatt av trearkitektur og den såkalte sveitserstilen. Han tegnet hovedbygninger på flere store landeiendommer, og i Eidsberg i Østfold ble tre kirker oppført etter hans tegninger.

I begynnelsen av 1880-årene ble Welhaven engasjert av Selskabet til Opførelse af Arbeiderboliger i Kristiania til å tegne flere store leiegårder som skulle bidra til å avhjelpe bolignøden blant den raskt voksende industriarbeiderbefolkningen i hovedstaden. Platous gate 4 på Grønland og Ruseløkkveien 60 er begge typiske arbeiderboliger. For Ruseløkkveien 60 fikk Welhaven sølvmedalje på en utstilling i Paris i 1890. I 1900 fikk han i oppdrag av sin kusine Eva Nansen å bygge en privatbolig for henne og Fridtjof Nansen, og i 1902 stod Polhøgda på Fornebu i Bærum ferdig. Dette er et av hans mest kjente arbeider.



Arkitekt og slottsforvalter Hjalmar Welhaven, 1920.

Foto: Anders Beer Wilse/Norsk Folkemuseum/Galleri Nor

6.4 | OVERSIKT OVER ENDRINGER

1899

Bygningen ble oppført.

1970

Universitetets daginstitusjon for barn av universitetsansatte tok over Villa Eika.

1997

Villa Eika ble studenthus.

1998

Bygningen ble totalrehabilitert.

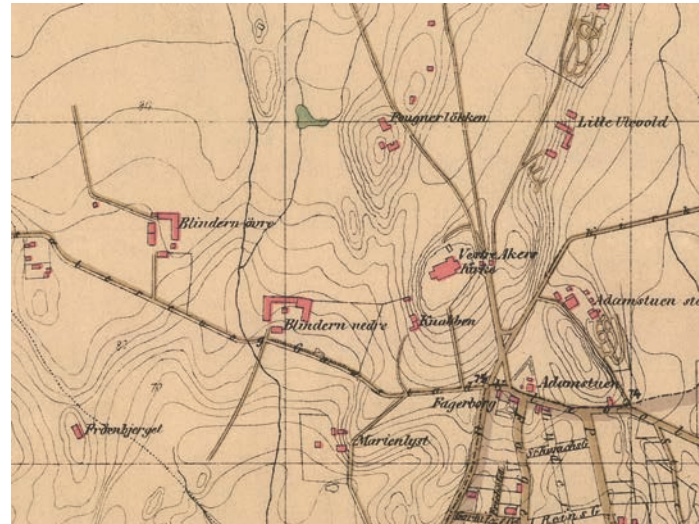
2000

HC-rampe ved hovedinngangen på nordøstsiden etablert.

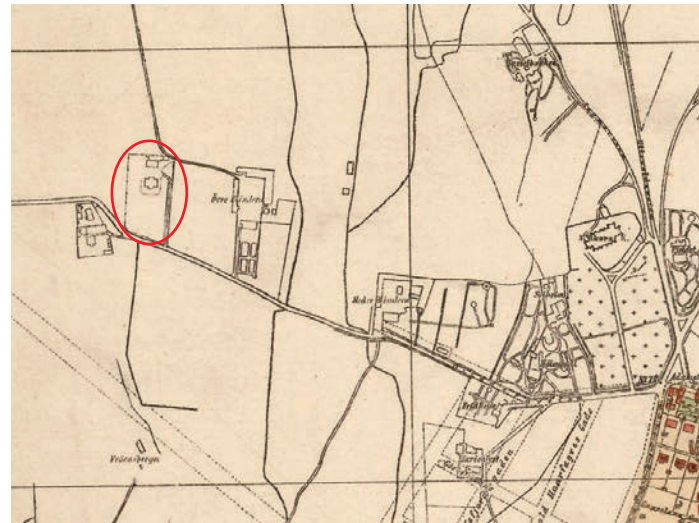
2013–2014

Bygningen ble pusset opp utvendig fra høsten 2013 til sommeren 2014. Arbeidene som ble utført, var i hovedsak:

- Utvendige arbeider på takflaten med omlegging av skifertak med ny opplekting og utbedring av undertak med ny papp (samt supplerende skifer).
- Utskifting av råteskadete sperrer og åser, og nye sinkbeslag på tak. Eksisterende profiler på trekonstruksjoner ble overført til nye, og ble utført med spesialhøvling og profilerte utskjæringer.
- Oppmaling av bygningens eksteriør med linoljemaling, og oppussing av vinduer utvendig.
- Råteskader i bygningens lafta yttervegger ble utbedret.
- Takrenner og nedløp i sink ble skiftet ut.
- De fjernede gavlsprene ble rekonstruert etter fotografi fra ca. 1900.



Utsnitt av kart over Kristiania i 1881, før Villa Eika ble oppført. På kartet ser man bygningene tilknyttet Øvre og Nedre Blindern gård. © Kartverket: Kristiania. Lit. C. Schwenzens lit. Officin. Kristiania



Utsnitt av kart over Kristiania i 1901. I dette utsnittet er det oppført nye bygninger vest for Øvre Blindern gård, dette er trolig Villa Eika med tilhørende uthus, som i dag er revet. © Kartverket: Lit. A Sabros Forlag. Det private Opmaalingskontor. Kristiania

7 Byggningsbeskrivelse og verneverdier



7.1 | PLANLØSNING OG INTERIØR

Villa Eika ble opprinnelig bygd som bolighus, noe planløsningen fortsatt bærer preg av. En del av det opprinnelige interiøret, som trapper og dører, er bevart.

7.2 | MATERIALBRUK OG EKSTERIØR

Bygningen er en laftet trevilla i sveitserstil/dragestil, med rikt dekorerte gavler og utstikkende saltak. På fasaden mot sørvest er det et verandatilbygg i to etasjer. Mot nordøst er det et utstikkende trapperom i 1. og 2. et. Taket er tekket med skifer, noe som er typisk for bygninger oppført rundt 1900. Grunnmuren er av naturstein. Vinduene og dørene er tidstypiske for perioden, og belistningen rundt er rikt utskåret.

7.3 | BELIGGENHET OG UTEMILJØ

Bygningen ligger i det sørvestre området av Øvre Blindern, nord for biblioteksparken. Området rundt bygningen mot øst og sør består av store gressplener med en del store, eldre trær. Mot nordvest ligger det en parkeringsplass tett inntil bygningen, og mot nordøst ligger universitetssenteret.

7.4 | VERNEVERDIER

Villa Eika er en av de bygningene som ble oppført på Blindern før utbyggingen av universitetsområdet ble igangsatt. Bygningens opprinnelige funksjon er ikke tilknyttet universitetets virksomhet, men bygningen har i mange tiår vært i bruk til velferdsordninger som barnehage og studentparlament. Både eksteriøret og planløsningen, samt deler av interiøret som trapperom og innvendige dører, er bevart. Samlet gir dette bygningen høy verneverdi.



Villa Eika i 1980, sett fra sør. På dette tidspunktet var bygningen i bruk som barnehage. Foto: MUV, UiO



Bygningen sett fra sør i 1962–64. Administrasjonsbygningen i bakgrunnen er under oppføring. Foto: MUV, UiO

8 Tilstand, tiltak og planer

8.1 | TEKNISK TILSTAND

For bygningens tekniske tilstand vises det til Eiendomsavdelingens til enhver tid gjeldende, samlede tilstandsvurdering. Denne rapporten vil være utgangspunkt for universitetets vedlikeholdsplaner.

8.2 | BRANNVERN OG SIKRING

Bygningen er tilkoblet direkte varsling til brannvesenet ved utløst alarm. Brannsikkerheten er Eiendomsavdelingens ansvar. Det foreligger ingen pålegg fra brannvesenet per 2014, men bygningen vil kunne bli pålagt omfattende branntekniske tiltak hvis det skal gjennomføres større ombygginger.

8.3 | UNIVERSELL UTFORMING

Bygningen har to etasjer, men er kun tilgjengelig for rullestolbrukere i 1. etasje. Det er tre tilrettelagte parkeringsplasser for bevegelseshemmede på nordvestsiden av bygningen. Hovedinngangen er nordøstvendt og er tilrettelagt for rullestolbrukere. Det er ingen heis i bygningen. En del av dørene i trafikkarealer og fellesfunksjoner har terskelhøyde og åpningsbredde som avviker fra det som er foreskrevet. Ved behov vil tilrettelegging vurderes. Bygningen har ett HC-toalett i 1. etasje.



8.4 | SMÅ TILTAK, SOM SKILT, BELYSNING ETC.

8.4.1 Skilting

Universitetet har utarbeidet en egen designmanual. Ved montering av nye skilt skal skiltmalen følges. Montering av nye skilt gjøres i samråd med Eiendomsavdelingen.

8.4.2 Belysning

Belysningen er en integrert del av arkitekturen. Montering av ny belysning gjøres i samråd med Eiendomsavdelingen.

Saksbehandlingsregler er omtalt i kapittel 3, pkt. 3.3.



9 Råd om vedlikehold av typiske bygningsdeler

Ved tiltak ut over vanlig vedlikehold skal Eiendomsavdelingen ved Plan- og utredningsseksjonen kontaktes for dialog og avklaring med kulturminnemyndighetene. For utdyping om vedlikehold og søknadsplikt, se kapittel 4.

9.1 Grunnmur og trapper av naturstein

Eldre tre- og murbygninger er vanligvis fundamentert på natursteinsmurer. Dette kan være enkle holdsteiner eller murte pillarer under hjørner/sviller på trehus eller solide grunnmurer, utført som tørrmurer eller murt med kalkmørtel. Kombinert kjellervegg og grunnmur kan være utført som kistemur, med to bærende vanger av stein lagt i kalkmørtel, med mindre stein/fyllmasse imellom. Steinene kan være brutt i uregelmessige former eller i tilhugde kvadere. For at murverket skal være stabilt er steinen vanligvis lagt i forband og med lange bindere inn i muren. Muren kan stå på terreng eller ha underjordiske fundamenter av f.eks. tømmerflåter eller peler. Natursteinsmurer kan stå ubehandlet, være kalkhvittet eller pusset. Grunnmurer er vanligvis av hard og bestandig stein, for eksempel granitt, gneis og skifer.

TILSYN OG FOREBYGGENDE TILTAK

- ▶ Tilsyn bør gjennomføres årlig. Sjekk særlig områder som er utsatt for fuktighet, som områder nær terreng, nedløpsrør og vegetasjon.
- ▶ Sørg for at fuktbelastningen reduseres. Sikre avrenning av overflatevann vekk fra grunnmuren. Takrenner og nedløpsrør holdes i stand – lekkasjer kan gi store skader.

- ▶ Hvis grunnmuren er skitten eller dekket av alger og mose, bør den rengjøres. Egnede rengjøringsmetoder må vurderes fra tilfelle til tilfelle, men normalt kan vask med børste og vann være egnet på naturstein. Blåsing med sand eller tørris kan også gi gode resultater på harde steinsorter.
- ▶ Vær varsom med vanning av bed inn mot kjellervegg, hvis dreneringen ikke er tilpasset dette.
- ▶ Vær særlig oppmerksom på nærstående trær, der røttene kan føre til sprekker og forskyvninger i muren.
- ▶ Se etter om grunnmuren har setninger og sprekker. Hvis det er store sprekker, bør disse overvåkes (med måleapparater eller gipsplomber/mørtelklatter) for å se om de er aktive.
- ▶ Se etter utbulninger og skjevhelning i muren. Dette kan ha ulike årsaker, som setninger i grunnen, telehiv, jordsig eller skjevbelastning fra bygningen (for eksempel etter endringer i konstruksjonen). Kartlegg årsaken og overvåk situasjonen.

MER INFORMASJON

- Riksantikvarens informasjonsblad: 3.4.2 Vedlikehold av grunnmurer
- Drange, Aanensen og Brønne: Gamle trehus. Historikk, reparasjon og vedlikehold, 3. utgave 2011

SINTEF Byggforsk Kunnskaps-systemer:

- 721.111 Eldre bygningsfundamenter og grunnmurer. Metoder og materialer
- 721.112 Eldre bygningsfundamenter og grunnmurer. Utbedring og refundamentering
- 721.211 Fuktskader i kryperom. Årsaker og utbedringsmetoder

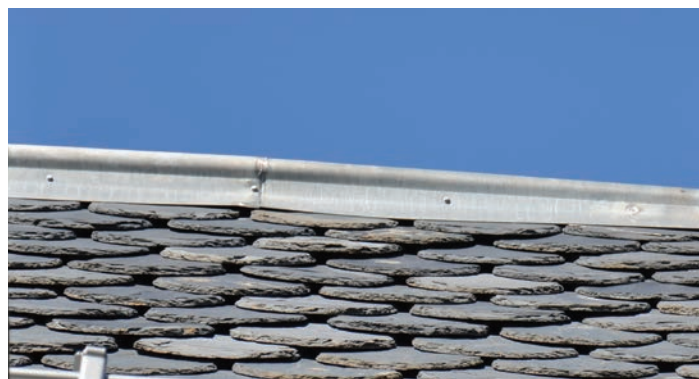
- ▶ Se etter sprekker og utettheter i fugene.
- ▶ Er det tegn til frostsprengning av muren, kartlegg årsaken. For sterk og tett mørtel, eller for tett maling, kan føre til fuktansamling i muren.
- ▶ Små skjevheter, sprekker og setninger som utvikler seg langsomt, kan vanligvis stå. Overvåk utviklingen og kartlegg årsaken før eventuelle tiltak iverksettes.
- ▶ Saltutslag og fukt i kjelleren kan tyde på dårlig drenering.
- ▶ Unngå lagring av gjenstander/treverk tett inn mot muren i kjelleren. Hold vegetasjonen nede.

VEDLIKEHOLD OG REPARASJONER

- ▶ Sprekker som ikke truer grunnmurens bæreevne, tettes med tilpasset mørtel, fortrinnsvis en kalkbasert mørtel hvis dette er brukt opprinnelig. Sprekker i tørmurer fylles eventuelt med mindre stein (kiler eller pinningsstein) for å hindre utrasing av større stein.
- ▶ Utette fuger utbedres med mørtel tilpasset den opprinnelige, fortrinnsvis kalkmørtel i eldre murverk.
- ▶ Vær obs! på utforming av fugene, er de rette, skrå eller avrundet? Gjenta opprinnelig utførelse, senere omspekking kan ha annen utforming. Vanligvis avsluttes fugene i flukt med eller noen få millimeter innenfor murlivet.
- ▶ Fuktskader i kjeller utbedres ved bruk av dampåpne produkter, gjerne kalkbaserte, som tillater fuktvandring og uttørring av muren. Dreneringen bør utbedres samtidig.
- ▶ Hvis det er store og aktive setningsskader, må man vurdere behovet for refundamentering og ombygging.



9 Råd om vedlikehold av typiske bygningsdeler



9.2 Takteking i skifer

Tekking med skifer har lang tradisjon i Norge. Et godt skifertak kan vare i flere hundre år. Skifer er en sedimentær bergart. Fargene varierer fra lys grå via grønn og rød til svart, men også brune varianter finnes.

Skiferheller tilvirkes ved kløyving eller kiling. Enkle hus på bygdene kan ha skifertak med store villheller, mens yngre, urbane tak gjerne har tynne skiferheller, firkantete eller klippet i runde former (lappskifer).

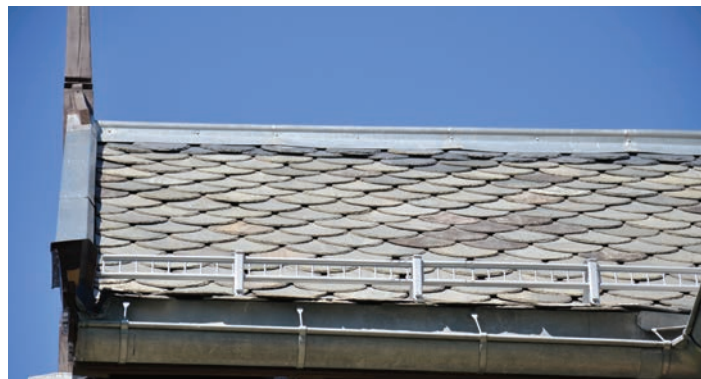
Eldre skiferheller kan være festet med treplugger, mens mindre, tilhugne stein er spikret på lekter. Skifer produseres fortsatt i Norge, og man kan få suppleringsstein på bestilling.

Taket på Villa Eika er tekket med lappskifer med tungeformet nedkant (dråpeheller).

TILSYN OG FOREBYGGENDE TILTAK

- ▶ Taktekingen bør undersøkes vår og høst. Sjekk at skiferen ligger stabilt. Bruk kikkert hvis du ikke kommer nær takflaten.

- ▶ Hvis stein faller ned, skyldes det vanligvis dårlig feste, som rusten spiker eller råde i pluggene.
- ▶ Skifer kan være utsatt for frostskafer, avskalling og oppsprekking. Små avskallinger kan aksepteres.
- ▶ Sjekk at renner og nedløp fungerer godt, og at det ikke danner seg issvuller som presser opp taksteinen.
- ▶ Beskjær eventuelle trær som henger over taket, da løvfall kan hindre uttørking og fyke inn i hulrom mellom lektene.
- ▶ Fjern eventuell mose og lav med stålbørste e.l. Ikke bruk høytrykksspyler, da dette kan skade steinen og presse vann inn i konstruksjonen.
- ▶ Steinen kan være sårbar for tråkk, legg en stige e.l. som avlastning når du går på taket.



VEDLIKEHOLD AV SKIFERTAK

- ▶ Enkeltsteiner som er knekt eller har store frostskader, erstattes med tilsvarende nye, gjerne gammel gjenbruksstein av samme type.
- ▶ Hvis det er mye begroing, kan du montere et beslag/bånd av sink eller kobber ved mønet. Ionene som vaskes av, hindrer organisk vekst.
- ▶ Dårlige/utette beslag erstattes av nye med samme materialbruk og utførelse. Sinkbeslag avfettes og etsgrunnes før de males med oljemaling. Vær oppmerksom på risikoen for galvanisk korrosjon; et «edelt» metall bør ikke ha avrenning mot et «uedelt».
- ▶ Råtne sløyfer og lekter skiftes, bruk tradisjonelle dimensjoner av tettvekst virke. Skader i taktroa utbedres. Skiferen tas forsiktig ned og sorteres. Brukbar stein legges tilbake, eventuelt samlet i felt.

MER INFORMASJON

- Riksantikvarens informasjonsblad: 3.5.4 Vedlikehold av skifertak
- Fortidsminneforeningen: Gode råd om tak på eldre hus, Oslo 1990
- Drange, Aanensen og Brønne: Gamle trehus. Historikk, reparasjon og vedlikehold, 3. utgave 2011
- SINTEF Byggforsk Kunnskaps-systemer: 725.012 Takkonstruksjoner i eldre bolighus. Former, metoder og materialer

9 Råd om vedlikehold av typiske bygningsdeler



9.3 Takrenner og nedløp

Takrenner og nedløpsrør har vært i bruk i mange hundre år, men ble først vanlig på 1800-tallet. De eldste rennene var laget av tre, men senere ble sink og kobber mye brukt. Trerrenner kan være festet med selvgroddde trekroker, mens metallrenner er festet med metallkroker. Sink ble vanligvis malt, mens kobberrenner gjerne står ubehandlet. Utover på 1900-tallet ble galvanisert stål, aluminium, plastbelagt stål eller plast vanlig.

Den tradisjonelle materialbruken og utførelsen bør videreføres. Ødelagte renner eller beslag gir store fuktpåkjenninger på konsentrerte deler av huset og gir fort skader. En ødelagt takrenne er mye verre enn ingen takrenne! Vedlikehold av renner og nedløp er avgjørende for godt bygningsvern.

På Villa Eika er det nyere takrenner og nedløp i umalt sink.

TILSYN OG FOREBYGGENDE TILTAK

- ▶ Rens renner og nedløp hver vår og etter løvfall om høsten. Beskjær eventuelle trær som henger over taket, for å hindre opphopning av løvfall.
- ▶ Takrenner og nedløp bør undersøkes jevnlig, sær-

lig under regnvær. Se etter lekkasjer og vannsprut på veggen, vær særlig oppmerksom på skjøtene. Avskalling av maling eller murpuss på veggen kan indikere lekkasjer.

- ▶ Kontroller at renner og beslag er i riktig stilling, og at alle fester er solide og i orden. Sjekk at alle renner har fall mot nedløp.
- ▶ Se etter malingsavskalling og rustdannelser.
- ▶ Se etter bulker og groper – små vannansamlinger kan føre til rustdannelse.
- ▶ Sjekk at det ikke danner seg issvuller som fører til issprengning i renner og nedløp. Varme, uisolerte tak kan føre til at snø smelter og fryser til is der det møter takrenna.
- ▶ Sjekk at stussene på nedløpsrørene er lange nok og vender bort fra huset. Se til at nedløpsvann renner bort fra huset.



VEDLIKEHOLD OG REPARASJONER

- ▶ Lekkasjer må utbedres straks, de kan fort føre til store, alvorlige og dyre følgeskader på bygningen.
- ▶ Små rustskader utbedres ved å påføre rustbeskyttende overflatebehandling og ny maling. Større rustdannelser vil lett føre til lekkasjer, utskifting må vurderes.
- ▶ Dårlige/utette renner og nedløp erstattes av nye med samme materialbruk og utførelse. Lokale skader kan repareres av kyndig blikkenslager. Utskifting gjøres i samråd med Eiendomsavdelingen.
- ▶ Den langsgående skjøten i nedløpsrørene bør monteres utover, dette gjør det lettere å oppdage lekkasjer, og veggen skånes noe. Opprinnelig kan skjøtene ha vendt innover – løsningen må vurderes i forhold til estetiske og tekniske hensyn.
- ▶ Vær oppmerksom på risikoen for galvanisk korro-

sjon; et «edelt» metall bør ikke ha avrenning mot et «uedelt». Av de vanlige tekkematerialene er kobber det edleste, deretter følger bly, jern, sink og aluminium. Avrenning fra kobber vil dermed tære på f.eks. sink.

- ▶ Takrenner av sink og galvanisert stål er ofte malt, både av estetiske hensyn og for å beskytte mot korrosjon. Når malingen er slitt, bør den fornyes. Overflaten skrapes, stålbørstes og feies ren. Kun løs maling skal fjernes. Vask med salmiakkvann og skyll med rent vann. Mal med linoljemaling. Nye sinkelementer avfettes og etsgrunnes før de males. Alternativt bør sinken stå ett år, slik at overflaten oksiderer, før overmaling.
- ▶ Ved isdannelse kan man vurdere å legge varme-kabel i takrenner og nedløp. Alternativt bør taket isoleres/luftes bedre, slik at det blir kaldt og snø ikke smelter.

MER INFORMASJON

SINTEF Byggforsk Kunnskaps-systemer:

- 520.415 Beslag mot nedbør
- 525.921 Takrenner og nedløps-rør

Riksantikvarens informasjons-blad:

- 3.5.5 Takrenner og beslag

9 Råd om vedlikehold av typiske bygningsdeler



9.4 Vinduer av tre

De eldste vinduene var laget av blyglass, men siden 1700-tallet har trevinduer vært dominerende i Norge. Tradisjonelle trevinduer har enkle glass innsatt i kittfals, ofte med innvendige varevinduer.

Utover på 1900-tallet fikk vi koblete vinduer (to rammer koblet sammen til ett element med felles hengsel) og isolerglassvinduer. De gamle, kittete vinduene har historiske, materielle og estetiske kvaliteter som er vanskelige å erstatte.

Gamle vinduer er ofte laget av malmfuru, som har svært god kvalitet, høy styrke og er motstandsdyktig mot råte. Vinduene har svært lang levetid forutsatt riktig vedlikehold.

TILSYN OG FOREBYGGING

- ▶ Kontroller vinduene minst én gang i året.
- ▶ Sjekk jevnlig at vinduet kan åpnes og lukkes uten vesentlig motstand.
- ▶ Undersøk om overflatebehandlingen er slitt og trenger fornying.
- ▶ Undersøk om kittet er helt eller om det er sprekker

og utfall som slipper inn vann.

- ▶ Kontroller om trevirket er friskt ved å stikke med syl eller kniv på utsatte steder, som bunnkarm, nedre del av rammer og midtpost. Møter du frisk ved ca. 2 mm inn, er tilstanden god. Gjør skadevurderingen når trevirket er tørt.
- ▶ Se over beslag etter tegn til rust eller løse stifter/skruer. Sistnevnte kan tyde på råteskader under beslaget. Beslag kan eventuelt settes inn med vaselin eller annet fett.
- ▶ Hold vinduene lukket når det er regnvær, snødrev eller sterk vind.
- ▶ Bruk alltid stormhaspe e.l. når vinduet står åpent.
- ▶ Fjern eventuell vegetasjon som dekker til vinduet og hindrer uttørking.

MER INFORMASJON

- Riksantikvarens informasjonsark 3.8.1 Vedlikehold av vinduer
- SINTEF Byggforsk Kunnskaps-systemer:
- 733.161 Eldre vinduer. Vindus-former og materialer
- 733.162 Utbedring og reparasjon av eldre vinduer
- 733.301 Vedlikehold av vinduer
- Drange, Aanensen og Brønne: Gamle trehus. Historikk, reparasjon og vedlikehold, 3. utgave 2011

VEDLIKEHOLD OG REPARASJONER

Hvis vinduet går trått, må skadeårsaken finnes og utbedringsmetoden velges deretter. Skjevsetninger i huset kan gi vinduer som går trått. Vindusrammene kan også bli skjeve grunnet dårlige hengsler/beslag eller løse hjørner. Hvis det ikke er større opprettinger som kan gjøres, må man vurdere følgende justeringer:

- ▶ Høvle/pusse deler av rammene, demontere listverk og rette opp karmen med trekiler.
- ▶ Hvis skjevheter skyldes at vinduet siger, må det tas fra hverandre og settes sammen på nytt.
- ▶ Hvis vindusrammen er skjev, slik at det blir glipe mot karmen, kan det monteres en ekstra anslagslist for å ta opp skjevheten.
- ▶ Små skader og utfall av kitt utbedres ved å pirke bort løst kitt og legge på nytt linoljekitt. Ved større skader må glasset tas ut og kittet fornyes.
- ▶ Gammelt glass har ofte unike kvaliteter og høy verdi. Vær forsiktig ved uttaking, gjenbruk glasset.
- ▶ Små råteskader skal utbedres ved innspunsing av tilsvarende nye deler utført som nøyaktig kopi med tanke på dimensjoner, profiler, trekvalitet og vedretning. Minst mulig trevirke skal fjernes. Større utskiftninger er søknadspliktige.
- ▶ Råteskader i skruerull/bak beslag utbedres ved boring/treplugging. Ved mindre skader kan bruk av større skruer være tilstrekkelig.
- ▶ Hvis det er rustne beslag, skal løs rust børstes vekk og beslaget rustbehandles før det overmales. Eventuelt hulrom mellom beslag og tre fylles med linoljekitt.
- ▶ Ødelagte beslag erstattes med tilsvarende nye, fortrinnsvis utført som kopi.
- ▶ Eldre maling skal normalt ikke fjernes i sin helhet. Kun løs maling skrapes av, og linoljemaling påføres.
- ▶ Mal over kittfalsen og ca. 2 mm inn på glasset.
- ▶ Unngå å male sidekanten hvor vinduet er hengslet; mange malingslag kan føre til bend på hengslene.
- ▶ Hvis malingslagene er blitt svært tykke, eller det er påført plastholdig maling, bør malingen fjernes. Dette kan skje ved bruk av skraping og eventuelt infrarød varme, som mykgjør malingen. Unngå enhver bruk av høytrykksspyling eller luting da dette skader trevirket.



9 Råd om vedlikehold av typiske bygningsdeler



9.5 Dører av tre

Tre er det tradisjonelle materialet for dører i Norge, og det brukes fortsatt. Gamle dører har historiske, materielle og estetiske kvaliteter som er vanskelige å erstatte. Mange dører blir skiftet ut i eldre hus i den tro at de er utslitte, mens det egentlig bare er små reparasjoner, justeringer og overflatebehandling som er nødvendig.

TILSYN OG FOREBYGGING

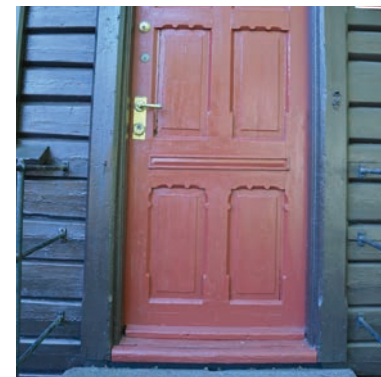
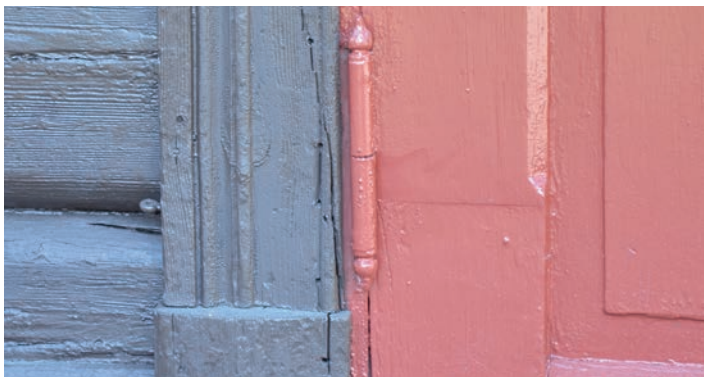
- ▶ Kontroller dørene minst én gang i året.
- ▶ Sjekk at døra lett lar seg åpne.
- ▶ Hjørnejern og beslag ses over og løse skruer strammes.
- ▶ Beslag kan eventuelt settes inn med vaselin eller annet fett.
- ▶ Undersøk om overflatebehandlingen er slitt og trenger fornying.
- ▶ Sjekk om det er råteskader.

VEDLIKEHOLD OG REPARASJONER

- ▶ En dør som "tar" i karmen, bør snarest justeres,

slik at den ikke påføres mekanisk skade ved åpning/lukking. Analyser årsaken til skaden og velg utbedringsmetode deretter. Finn ut om problemet skyldes setninger i bygningen eller lokale forhold knyttet til dørkarm/-blad. Hvis døra subber på grunn av slitte hengsler, legg inn mellomringer i hengslene. Påfør gjerne litt olje. Hvis skjevheter skyldes at dørbladet siger, må døra tas fra hverandre og settes sammen på nytt. Det gjelder også hvis det er sprekker i en fylling eller mellom ramtre og fylling.

- ▶ Unngå å male sidekanten hvor døra er hengslet; mange malingslag kan føre til bend på hengslene.
- ▶ Hvis dørbladet er skjevt, slik at det blir glipe mot karmen, kan det monteres en ekstra anslagslist for å ta opp skjevheten.
- ▶ Hvis hengslene er for dårlige til å restaureres, må de erstattes av nye.



- ▶ Eldre låskasser og beslag som har særlig bevaringsverdi, skal tas vare på. Hvis låsen fungerer dårlig, suppler med en ny over/under den gamle.
- ▶ Låser uten bevaringsverdi erstattes av nye med samme plassering.
- ▶ Glassfelt i eller ved døra behandles som vinduer.

OPPGRADERING

Gamle dører kan oppleves lite funksjonelle i forhold til dagens krav, bl.a. lyd-/varmeisolasjon og brannsikkerhet. Det finnes metoder for oppgradering – disse tiltakene er søknadspliktige.

- ▶ Trekk skyldes ofte utettheter i selve døra eller i overgangen mellom karm og vegg. Følgende tiltak kan vurderes:
- ▶ Montering av tettelist på karmen/dørfalsen (ikke søknadspliktig).

- ▶ Forsiktig demontering av listverk og dytting av mineralull mellom karm og vegg.
- ▶ Vindtettende papp kan i tillegg stiftes/klebes fast til karm og vegg.
- ▶ Glassfelt kan eventuelt oppgraderes ved montering av ekstra glass, eller ved å skifte til energiglass. Anbefalt løsning avhenger av tekniske detaljer og glassets verneverdi.
- ▶ Tynne fyllinger utbedres ved påføring av plate på den minst viktige sida, eventuelt med isolasjon i mellomrommet.
- ▶ I noen tilfeller kan man vurdere å montere en varedør for å unngå inngrep i den gamle døra.
- ▶ Gamle dører er vanligvis innadslående. For bedre rømningsforhold, kan man vurdere å snu døra.

MER INFORMASJON

- Riksantikvarens informasjonsark 3.8.2: Vedlikehold av ytterdører
- Drange, Aanensen og Brønne: Gamle trehus. Historikk, reparasjon og vedlikehold, 3. utgave 2011

9 Råd om vedlikehold av typiske bygningsdeler



9.6 Lafta yttervegger

Lafting har vært den dominerende byggemåten i Norge fra vikingtida til 1900-tallet. Lafteteknikken avhenger av lokale tradisjoner, materialtilgang og tidsepoke. De eldste husene er av rundtømmer, etter 1350 kom ovale former, mens kantete stokker med sletthugde sider ble vanlig fra slutten av 1700-tallet, først i byene. Disse var egnet til å kles med panel. I perioden 1885–1920 ble industriell produksjon vanlig, vi fikk regelmessig maskinlaft, etter hvert også plankelaft med pløyd not og fjær. Tømmerveggene kan stå ubehandlet, være tjærebredd, malt eller kledd med f.eks. panel eller puss. De eldste husene var enkelt fundamentert på holdstein, men fra 1800-tallet ble det vanlig med ringmurer. Tømmerhus er svært robuste og miljøvennlige konstruksjoner, som med riktig vedlikehold kan leve i mange hundre år. Vann og fukt er den største truselen mot tømmervegger, da dette kan forårsake råte og insektangrep. Bruk av feil malingstype kan gi råteskader.

TILSYN OG FOREBYGGENDE TILTAK

- ▶ Sikre god avrenning på terreng vekk fra huset.
- ▶ Sjekk om grunnmurskrona har fall utover, slik at det ikke blir stående vann inntil bunnsvilla.

- ▶ Hold vegetasjonen nede inn mot veggen.
- ▶ Eventuelle takrenner og nedløpsrør holdes i stand – lekkasjer kan gi store skader. Sjekk at vannsprut fra takdryppet ikke fukter ned veggen.
- ▶ Sjekk at det er god avrenning på vannbrett, beslag ved vinduer etc.
- ▶ Se etter om sprekker i tømmeret har fall utover, eller om det oppstår uheldig vannansamling.
- ▶ Se etter om tømmerveggen har setninger eller glipper mellom stakkene. Kartlegg årsaken.
- ▶ Se etter om veggene står rett eller har utglidninger, kartlegg årsaken. Vær særlig oppmerksom på steder hvor det er tatt nyere åpninger, og sjekk at bunnsvillene danner en sammenhengende konstruktiv ramme.
- ▶ Hvis veggen har strekkfisker, sjekk at disse fungerer, og at tømmeret ikke har satt seg så mye at det henger på boltene.

MER INFORMASJON

Riksantikvarens informasjonsblad:

- 3.0.1 Kjenn ditt hus – laftehus
- 3.6.1 Vedlikehold av tømmervegger
- 3.9.4 Utvendig maling: Linoljemaling – egenskaper og bruk
- 3.9.7 Overflatebehandling: Komposisjonsmaling m.fl.
- Drange, Aanensen og Brønne: Gamle trehus. Historikk, reparasjon og vedlikehold, 3. utgave 2011

SINTEF Byggforsk Kunnskaps-systemer:

- 723.304 Eldre laftede vegger. Metoder og materialer
- 542.640 Overflatebehandling av utvendig trevirke

- ▶ Se etter om malingen flasser, sprekker eller kriter.
- ▶ Sør- og vestveggen utsettes for mest UV-lys, mens nordveggen ofte blir nedfuktet og er utsatt for svertesopp/råte. Vurder aktuelle tiltak for hver enkelt fasade.
- ▶ Stikk en syl eller kniv i tømmeret for å sjekke om det er råteskader, fortrinnsvis om sommeren og når tømmeret er tørt. Særlig utsatt er bunnsvill, partier under vinduer, novhodene og langs med-farene. Møter du hard ved 2-5 mm inn, er trevirket i brukbar stand.
- ▶ Vær særlig oppmerksom på steder der tømmeret har direkte kontakt med kalk, som ved grunnmur og piper. Ved vanntilførsel over tid er disse områdene særlig utsatt for ekte hussopp.

VEDLIKEHOLD OG REPARASJONER

- ▶ Hvis det er store og aktive setningsskader, må man vurdere behovet for refundamentering. Tiltaket er søknadspliktig.
- ▶ Utbedring av råteskader skjer vanligvis ved å skjøte eller spunse inn deler, men i noen tilfeller er det best å skifte hele stokken. Hvilken metode som anbefales, avhenger av verneverdien til tømmeret og bygningstekniske forhold. Nytt virke utføres som nøyaktig kopi mht. trekvalitet, dimensjoner og tekniske løsninger.
- ▶ Store sprekker, eller sprekker som ikke har god vannavrenning, bør utbedres. Man kan spunse inn nytt virke, sørg for at skjøter har avrenning ut av veggen. Et alternativ kan være å bore drenshull i bunnen av sprekken og ut.
- ▶ Hvis tømmeret er malt med linoljemaling eller alkydøljemaling, kan ny linoljemaling påføres uten malingsfjerning. Skrap vekk løs maling, vask gjerne med soppvask, la veggen tørke og påfør ny linoljemaling med pensel i tynne strøk.
- ▶ Linoljemaling som kriter kan revitaliseres ved å stryke på et lag kokt linolje. Malingen blir som ny, og du unngår å bygge opp unødig tykke malingslag.
- ▶ Eventuell svertesopp og grønske vaskes jevnlig av malingen, gjerne med soppvask. Unngå spyling med høyt trykk, dette kan skade tømmerets overflate og gi vanninntrenging i sprekker, medfar og skjøter.
- ▶ Malingsfjerning krever profesjonelle fagfolk, både til vurdering og utførelse. Feil metode kan påføre treoverflaten store skader. I de fleste tilfeller anbefales kun skraping av løs maling, eventuelt kombinert med infrarød varme som mykgjør malingen. Avskraping av gammel, blyholdig maling innebærer helsefare. Fordelen med å la malingen stå, er at de soppdrepende egenskapene blir beholdt.



9 Råd om vedlikehold av typiske bygningsdeler



9.7 Murte piper

Teglpiper fuget med kalkmørtel, med eller uten puss, er den vanligste typen skorsteinspiper på bevarte bygninger. Rundt gjennomføringen i taket er det en beskyttelse mot vanninntrenging, enten en murt krage eller beslag. Over pipetoppen er det gjerne en steinplate, avdekning av støpejern eller beslag.

I siste del av 1900-tallet ble det vanlig å bygge piper med isolerte røykrør. Disse kan være murt av tegl eller elementer av Leca (lettklinkerbetong).

På Villa Eika er det flere murte teglpiper i ulike utforming og størrelse.

TILSYN OG FOREBYGGENDE TILTAK

- ▶ Pipa bør undersøkes årlig. Se etter setninger, større skjevheter og sprekker; det tyder på svikt i fundamentet. Det kan også skyldes at huset beveger seg og gir press på pipa. Særlig utsatt er piper som er fundamentert på etasjeskillet eller har skrå løp understøttet av trekonstruksjoner. Sprekker

gjør det farlig å fyre, ikke fyr hvis du er i tvil!

- ▶ Sjekk om pipemuren er frostsprengt over tak. Den ytre pipa er særlig utsatt for damp som trekker ut i konstruksjonen og fryser. Hvis maling eller puss skaller av, kan det skyldes vanninntrenging, ofte kombinert med for tett puss/maling.
- ▶ Sjekk at toppavdekning og beslag fungerer, se etter vannrenningsspor inne. Dårlig tetting i gjennomgangen kan gi følgeskader og råte i takkonstruksjonen.
- ▶ Sjekk om røykrøret er helt, eventuelt med banke-/klangtest.
- ▶ Pipa feies jevnlig, slik at det ikke oppstår sotavleiringer og fare for pipebrann.
- ▶ Ikke skift ut type ildsted uten å forsikre deg om at pipa har kapasitet til dette. Nye ovnstyper kan gi langt høyere temperatur og forårsake brann.

MER INFORMASJON

- Riksantikvarens informasjonsblad 3.11.1: Piper og ildsteder

- ▶ Ikke kle inn pipa med beslag, tapet eller seig mal-
ing – dette kan skjule skader.
- ▶ Sjekk at det er tilstrekkelig avstand fra ildsted/røyk-
løp til brennbart materiale, minimum én teglsteins
lengde (23 cm).
- ▶ Piper som ikke er i bruk, tettes i toppen med lokk.

VEDLIKEHOLD OG REPARASJONER

- ▶ Pipa bør ha en diffusjonsåpen overflatebehand-
ling som slipper ut damp. Eventuell sementbasert
mørtel/puss brukt ved senere reparasjoner, erstat-
tes med tradisjonell mørtel, oftest med kalk eller
leire som bindemiddel. Nyere piper repareres med
mørtel/puss tilpasset den opprinnelige, eventuelt
en KC-mørtel.
- ▶ Dårlige/utette beslag og pipetopp repareres eller
erstattes av nye med opprinnelig materialbruk og
utførelse.

- ▶ Frostskadet stein erstattes med tilsvarende ny.
- ▶ Mindre sprekker tettes med kalkmørtel. Større
sprekker kan innebære behov for ommuring og re-
fundamentering. Gjenbruk mest mulig av steinen.
- ▶ Vurdér behovet for å isolere pipa, eventuelt tre ned
innvendig røykrør.



9 Råd om vedlikehold av typiske bygningsdeler



9.8 Smijern og støpejern

Elementer av smijern og støpejern er blant annet brukt som rekkverk, murankere i vegger, hengsler og beslag til dører og vinduer, dekorelementer og armaturer. I førindustriell tid ble disse smidd i en esse, senere ble støpejern det vanlige. Tilvirkingen gjør at smijern og støpejern har god motstand mot rust, men høy fuktighet, luftforurensning og saltpåvirkning kan gi rust. Ved rust ekspanderer jernet og kan forårsake store skader. Jernet må vedlikeholdes jevnlig for å hindre skader.

TILSYN OG FOREBYGGENDE TILTAK

- ▶ Hvis overflatebehandlingen er skadet, skaller av og jern blottlegges, er det fare for rust.
- ▶ Sørg for at overflatebehandlingen er dekkende.
- ▶ Sørg for gode uttørkingsforhold, unngå for tett vegetasjon.
- ▶ Se etter sprekker i innfestingspunkter. Ekspanderende jern, eller frostsprengning som følge av vanninntrenging rundt rekkverk/stolper, kan gi spenninger og store skader, sprekker i stein osv.

VEDLIKEHOLD OG REPARASJONER

- ▶ Flekkvise rustangrep fjernes med hard nylonbørste eller stålbørste. Større avflakninger og rustangrep kan renses med stålbørste på drill. Vær varsom slik at hjørner ikke avrundes eller overflaten skades. Sandblåsing kan i noen tilfeller fungere godt, men må brukes med varsomhet.
- ▶ Overflaten påføres snarest en rustbehandlende maling, helst jernmønje. Sørg for at overflaten er helt tørr før påføring, det bør være lav luftfuktighet. Følg produsentens anvisning og sørg for at behandlingen tetter helt, gjerne to strøk. Avslutt med maling/lakk i ønsket farge, gjerne linoljemaling.
- ▶ Hvis det er behov for å supplere eller skjøte skadde deler av smijern, bør man bruke en jernkvalitet som harmonerer med det gamle, f.eks. «ARMCO Pure Iron». Dette produktet har bedre rustmotstand enn standard jern/stål i dag, og sveiseskjøtene mot det gamle jernet blir bedre.

MER INFORMASJON (Kildene gir ulike råd)

- Riksantikvarens informasjonsblad 3.3: Overflatebehandling støpejern
- Vadstrup, Søren: Huse med sjæl. København, Nordisk Forlag AS, 2004, s. 331f

Kildehenvisninger

Skriftlige kilder

- Statsbygg: *Landsverneplan for Kunnskapsdepartementet*.
- Nina Berre, fagredaktør (2011): *Byen og Blindern*, Universitetet i Oslo 200 år
- UiO, Teknisk avdeling (2009): *Bygningshistorisk oversikt*
- Riksantikvaren: *Forskrift om fredning av statens kulturhistoriske eiendommer*, kapittel 9. Fredete eiendommer i landsverneplan for Kunnskapsdepartementet, 18.6.2014

Nettsider

- SINTEF Byggforsk Kunnskapssystemer på nett, Byggforskserien
- Riksantikvarens faktaark
- Store norske leksikon på nett: http://nbl.snl.no/Hjalmar_Welhaven (26.8.2014)
- Kartverkets nettsider for historiske kart: <http://kartverket.no/Kart/Historiske-kart/Historiske-kart-galleri/#3/56/4027> (28.8.2014)

Muntlige kilder

- Bjørn Vidar Johansen, MUV, UiO
- Oslo kommune, Byarkivet
- Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten
- Dyrø og Moen AS Arkitekter MNAL

