



Vardegaten 18 pr 4. september 2025

Litt historikk:

1884: Festekontrakten er datert dette år.

1952: Gammel del av huset ble jekket opp slik at det ble lagt nytt bjelkelag under og etasjen ble løftet til innvendig høyde på ca 225cm. Utvendig kantbjelke sees som pusset kant på toppen av natursteinsmur. På baksiden (nordøst) av huset ble det bygget et tilbygg med betongblokker. Det hadde pulttak med fall fra eksisterende bygg.

1973: Tilbygg med nytt inngangsparti. Nytt sadeltak på tilbygg med opplett for verandadør og vindu. Her ble det nytt soverom og kott. Hele taket ble lagt om og taktekking, vinduer og verandadør i tilbygg er fra denne tiden.

1985: Vinduene ble byttet til tolags glass med glidehengsler og utenpåliggende sprosser.

2024: Vi kjøper og overtar huset i september.

2025: Utarbeiding av ENOVA-rapport med tanke på energiklassifisering av huset.

Ønskede utbedringer:

Takvindu:

Vi ønsker å sette inn takvindu for bedre lufting og økt ståhøyde på badet i 2. etg. Vinduet vil bli satt inn i tilbygg fra 1973. Det vil ikke være synlig fra gaten.



Vinduer:

Vi ønsker å bytte ut vinduene fra 1985 med vinduer som harmonerer bedre med husets alder og uttrykk, og som er mer ensartet i stil.

→ Vindu i tilbygg

← Vindu i stue/soverom



Bildet viser løsninger rundt vindu samt dårlig kledning

Terrassedør:

Forrige eier har satt inn terrassedør mot sørøst. Dette er en gammel dør som det regner og blåser inn gjennom. Døren er derfor moden for utskiftning. Vi antok at døren var satt inn for lenge siden fordi den er gammel, men naboen har nylig opplyst oss om at dette ble gjort av forrige eier. Huset har liten tomt og uteplassen på denne siden er derfor verdifull for oss. Eneste tilgang til uteplassen er gjennom denne døren.



Terrassedør i gavlvegg mot sørøst



Fuktskader på innsiden av terrassedøren



Uteplass mot sørøst har kun adkomst via terrassedør (hellene legges på nytt fordi vi måtte drenere). På topp av mur mot vei vil det komme stakittgjerde (jfr tidligere tegninger av huset).

Kledning:



Kledning mot sørøst har råttendeved.

Vi ønsker å bytte kledning samt etterisolere. Utvendig kledning på gammel del av huset er sannsynligvis fra ombyggingen i 1952. Den framstår i dag som moden for utskifting. Bord trekker seg ut fordi det er dårlig feste bak, sprukken mange steder og råttene i endevend på en stor del av bordene.

På sørøstsiden er det terreng 10cm fra kledning. Her er det isolert med 10 cm mot mur, så her blir det ingen sprang i fasaden ved etterisolering.

Mot gaten står kledning delvis oppå grunnmur. Her trengs det lufting. På nedsiden av pusset kantbjelke er natursteinsmuren mellom 5 og 10 cm utenfor over bord på kledning. Ved å etterisolere og trekke kledningen noe ned over den pussede kanten på natursteinsmuren mener vi huset vil få et mer harmonisk visuelt uttrykk.



Inntil 11 cm sprang mellom fasade og grunnmur pr i dag



Grunnmur med pusset kantbjelke på topp

Baksiden av huset er tilbygg av betongblokker i 1. etg. Dette er inn mot fjell og helt skjermet for innsyn fra alle hold. Etterisolering og puss av fasaden på denne siden vil ikke ha visuell betydning, men betydning for inneklimaet. 2. etg fra 1973 har kledning mot fjellet. Heller ikke her vil etterisolering påvirke det visuelle, men det vil ha betydning for innemiljø og komfort.

Mot nordvest er det i dag tilbygg av mur, tilbygg dekket med en annen type kledning enn resten av huset, samt kledning fra 1952. Vi ønsker å etterisolere og bytte kledning til en mer tidsriktig, samt gjøre uttrykket på tilbygget penere. I dag fremstår det visuelle uttrykket svært rotete.



Fasade mot nordvest med tilbygg fra 1952 og 1973 slik det ser ut i dag.

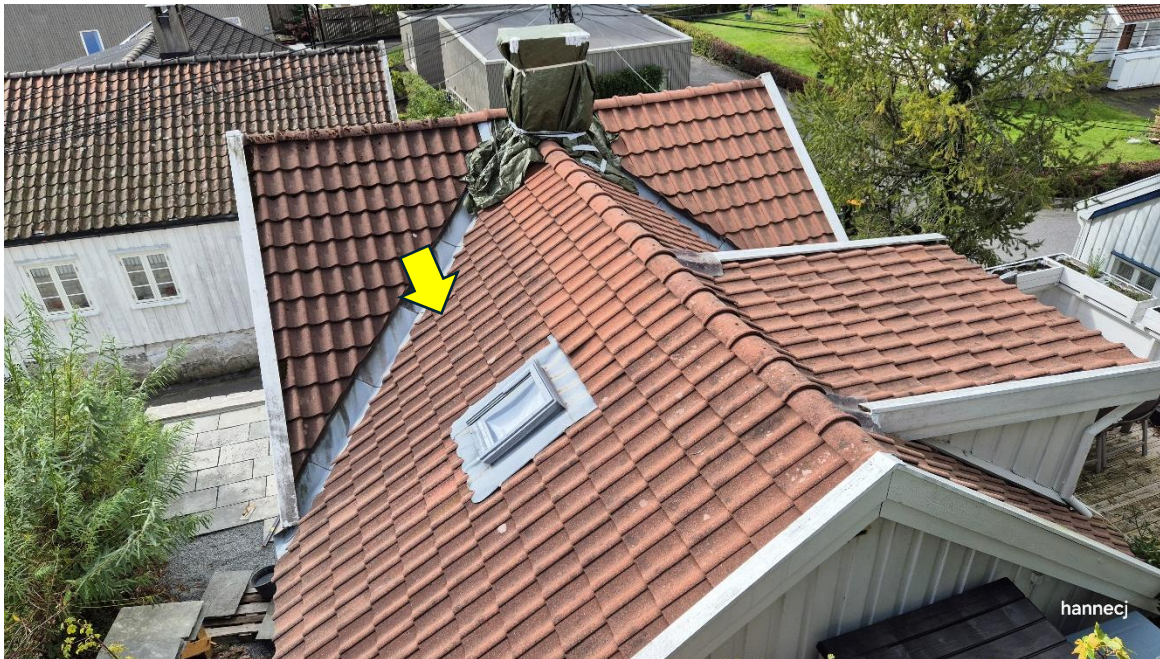


Tak:

Det er behov for å renovere taket før vinteren. Det lekker rundt pipen og vi har hatt presenning der siden vi overtok huset i fjor høst. Det lekker også fra taket i tilbygget. Opplett og tak over inngang har lite fall og mange av sløfene er råtne. Det mangler takrenner på store deler av taket, og de som er trenger å skiftes ut.



Overgangen mellom gammel del av huset og tilbygg fra 1952. Tilbygget mangler takrenne.



Tak fra 1973 i forkant av bildet.

Pilen viser hvor det ønskede takvinduet vil komme.



Taket må renoveres og lekkasje rundt pipe tettes slik at vi kan renovere pipen og montere vedovn til fyring. Det er pr i dag ikke mulig å fyre i huset.

Oppsummering og avslutning:

Huset fremstår i dag med klattvis oppgraderinger over flere tiår. Vi ønsker å utbedre huset opp mot dagens standard slik at det også kan bebos i flere generasjoner.

Vi ønsker å gjøre dette på en mest mulig autentisk måte, ved å sette inn vinduer med sidehengsel og midtstolpe, skifte all kledning til tømmermannskledning med profilerte overbord, sinkfargede beslag og takrenner og enkeltkrummet røde takstein. På denne måten vil eksteriør harmonere bedre med vernebestemmelsene for Grimstad sentrum.

Når både tak og vegger utbedres og påføres i samme oppgradering kan dette gjøres med bevissthet på det estetiske slik at det blir godt balansert. Vi mener at utbedringene vil gjøre huset mer autentisk – og ikke mindre, samtidig som behov for nødvendige oppgraderinger og komfort kan gjennomføres.

Ved eventuell fjerning av terrassedør vil en fra før liten eiendom miste tilgang til en stor del av utearealet, og den mest solrike delen av hagen.

Takvinduet ønskes satt inn i tilbygg fra 1973, som i seg selv neppe er bevaringsverdig. Naboene har både takvinduer i tilbygg og nybygd lysthus i bevaringssonen.

Vi ønsker å komme i forkant av EUs Bygningsenergidirektiv nå som vi uansett må oppgradere huset. Første vinter var en kald opplevelse med trekk og kulderas. Med tiltak som ENOVARapporten anbefaler får vi energisertifisering og kommer i forkant av krav som mest sannsynlig vil komme.

Kort sagt: Argumentene som er fremført mot de endringer vi ønsker å gjennomføre tar utgangspunkt i at husets eksteriør har noe som er verd å ta vare på. Slik huset fremstår nå mener vi at eksteriøret i liten grad er bevaringsverdig. Vår hensikt er å tilbakeføre – ikke det motsatte, slik argumentene fra Statsforvalteren kan tyde på.