

Søknad om støtte til full rehabilitering vernet hytte

Parsell 20 - Gulrotveien

I høst (2018) oppdaget vi at det lekker vann inn i den østvendte delen av hytta, og ved nærmere ettersyn fant vi råte i bærende bjelker i tak. Vannet går også inn i den østvendte veggen. Hvorvidt lekkasjen skyldes konstruksjonsfeil (lav helling på tak), alder eller dårlig utført arbeide vet vi ikke, men det er ingen tegn til lekkasje i den eldste delen av hytta.

Hytta på parsell 20 består av to deler: Den vestvendte delen er omlag 90 år gammel, og et østvendt påbygg med tak uten møne som er kommet til i ettertid. Hytta er vernet av styret, da den er en av de eldste i hagen.

Vi har hatt inne to byggmestere som har sett på hytta, og deres vurdering er at vi trolig må skifte bjelkelag i tak, og muligens hele den østvendte veggen. Det er umulig å si hvor mye som må skiftes før en åpner opp taket og veggene, men vi har altså konstatert råte i minst én bærende bjelke i tak.

Det er også tendenser til råte i gulv, og det er uvisst hvilken stand gulvbjelkene er. Forrige eier har isolert gulvet i den eldste delen av hytta uten å gjøre det tett, og dette kan ha ført til at isolasjon har trukket til seg fukt (se bilde).

Svakhetene i konstruksjonen / lekkasjene må ha oppstått allerede før vi overtok hytta, og prisen vi betalte er trolig maksimalt av hva vi kan forvente å få igjen ved et videresalg, spesielt siden det ble innført nytt takstsystem i 2019. Vi har allerede også har måttet oppgradere elektrisk anlegg etter tilsyn, og det er lite trolig at vi får igjen det det koster å rehabilitere hytta dersom vi må selge hytta i overskuelig fremtid.

Vi overtok parsellen i september 2017, og det ble ikke opplyst av hverken selger, styrets representant eller fra takstmann at det var lekkasjer eller mangler ved takkonstruksjonen.

Vi ønsker med bakgrunn i dette å søke om støtte fra midlene som Kolonihageforbundet har satt av til rehabilitering av vernede hytter. Vårt ønske er å få inn fagfolk som er vant til å jobbe med eldre hus, og gjøre en full rehabilitering av hytta. Det er umulig å si noe om hvor stort omfanget blir før en åpner opp tak, vegger og gulv, og ser hva som er under.

Prisoverslag fra Vision Bygg AS er 30.000,- inkl. mva. for rehabilitering av tak.

En total rehabilitering vil trolig koste et sted mellom **25.000,- og 100.000,-** kroner, avhengig av hva som må skiftes. Vi foreslår derfor at en har fortløpende dialog etterhvert som arbeidet igangsettes, og at vi dokumenterer underveis hvilke utgifter vi har. Det viktigste er å få tettet tak og sjekket bærende konstruksjoner både i tak og gulv.

Eier kan bidra med egeninnsats i den grad byggmester tillater det, men det må begrenses til hva som er faglig forsvarlig (riving, spikre panel innvendig, listverk osv.).

Med vennlig hilsen

Styret, Rosenli og Ramsvik kolonihage

Vedlegg: Foto av hytte og innvendige fuktskader

Foto av parsell 20



Fasade. Råte i bjelke er påvist der hvor stigen er plassert. Vannbord er også råtne.





Fuktskader innvendig etter lekkasje fra tak





Råte i gulv, og åpen isolasjon under gulv i jordkjeller

Eldre vinduer med enkle glass. Usikkert om disse må skiftes eller kan rehabiliteres.

