



Før man gjennomfører tiltak på eldre bygårder er det viktig å gjøre seg kjent med bygningens oppbygning, vernestatus og hvilke regelverk som gjelder.

Foto: SINTEF

Rehabilitering av eldre murgårder bør planlegges nøye

Byggforskserien bidrar med nyttig bakgrunnskunnskap for de som skal rehabilitere eller oppgradere murgårder.

**Stine Bakken og
Trond Bøhlerengen**
SINTEF

Rehabilitering (istandsetting) og oppgradering (standardheving) av eldre murgårder stiller spesielle krav til planlegging og utførelse. Nye materialer og løsninger skal tilpasses og føyes sammen med eldre materialer og konstruksjoner. Trange rom, andre dimensjoner, setninger og skjevheter gjør ofte arbeidet vanskelig.

I tillegg er eldre murgårder ofte dårlig eller feil vedlikeholdt. De vanligste byggskadene er fuktskader, skader ved bruksendring av kjeller og loft, skader på balkonger og fasadedetaljer, skader på nedløp og feil overflatebehandling, råteskader og hussopp, samt

mangelfull drenering og setnings-skader. Derfor er det viktig å velge gode fagpersoner. Selv små tiltak kan kreve spesialkompetanse.

Viktig med tilstandsanalyse

For å avgjøre om hele bygningen eller kun deler av konstruksjonen (for eksempel balkonger, fasader og tak) trenger rehabilitering bør det utføres en tilstandsanalyse eller tilstandskontroll.

Man må også være klar over at noen tiltak kan øke faren for skader.

Innvendig varmeisolering øker faren for skader i veggens ytre del (for eksempel fuktskader i fasade og utvikling av råte i innmurte trebjelker og -sperrer). Derfor må man ikke begynne med innvendig isolering før man har analysert

fukt- og temperaturforholdene i ytre veggdel og kartlagt tilstanden til alt innmurt treverk og teglsteinsens frostbestandighet. De fleste gamle murvegger av tegl er hulmur, men det finnes også eksempler på massive teglvegger som ikke har de samme mulighetene for uttørring og borttransport av skadelig fukt. I slike vegger er det ekstra viktig å kontrollere fuktnivået, og sikre tilstrekkelig uttørring før ev. etterisoleringstiltak.

Vanskelig å tilfredsstille dagens krav

Ved både rehabilitering og oppgradering er det vanskelig og ofte praktisk umulig å oppgradere til dagens krav til for eksempel energibruk, brannsikkerhet og lyd-isolering på grunn av begrensning

ger som tekniske løsninger, planløsning og bygningsvern.

Byggforskserien 700.601 "Eldre murgårder – planlegging av rehabilitering og oppgradering" gir god oversikt over aktuelle tiltak, og henviser i tillegg til andre anvisninger hvor man finner løsninger.

Byggforskserien gir råd om:

- Planlegging
 - Typiske byggskader
 - Oppbygning av konstruksjoner og bygningsdeler fra ulike tidsperioder
 - Nødvendige tiltak og viktige forhold ved rehabilitering av tak, yttervegger, vinduer, balkonger, etasjeskillere og innervegger
- Målgruppa er boligeiere, prosjekterende og utførende.