

Annekset på Hellviktangen

Tilstandsregistrering og historikk

Tilstandsregistreringen er gjort etter NS-EN 16096:2012, en felleseuropeisk norm for tilstandsregistrering av verneverdige bygninger. Denne standarden skiller seg ut fra den som takstmenn og byggmestre bruker. I «vår» standard er det forventet/anbefalt vedlikeholds nivå som legges til grunn, ikke forventet levetid for moderne materialer.

I tillegg til tilstandsvurderingen opererer NS-EN 16096 med konsekvensgrader der forhold som kan føre til personskade, brann, raskt forverret teknisk tilstand og/eller raskt økende kostnader ved istandsetting gis konsekvensgrad 3.



Tilstandsgrader (TG) - * TG 0 skal ikke benyttes som hoved-TG

	Tilstand ihht referansenivå	Betydning/beskrivelse
TG 0*	Ingen avvik/skader	Ingen tiltak nødvendig
TG 1	Mindre avvik/ slitasje	Vanlig vedlikehold tilstrekkelig for å opprettholde tilstanden
TG 2	Vesentlige avvik/skader	Mindre reparasjoner nødvendige
TG 3	Større, alvorlige avvik/skader	Større reparasjoner nødvendige
TG 4	Bygning/bygningsdel tapt	
TG 9	Tilstand ukjent	Ikke tilstandsregistrert eller tilstand eldre enn 10 år

Konsekvensgrader (KG)

	Konsekvens mht tid	Betydning/beskrivelse
KG 0	Symptom/skade vil ikke utvikle seg	
KG 1	Symptom/skade vil utvikle seg langsomt	Vedlikehold og tilsyn forutsettes
KG 2	Symptom/skade vil utvikle seg merkbart	Vil i tillegg lett gi følgeskader på andre deler av bygningen
KG 3	Symptom/skade vil utvikle seg svært raskt	Forutsetter at straktiltak bør gjennomføres

Men først - bygningshistorie.

De eldste kildene er malerier, trolig fra midten av 1800-tallet som viser en liten en-etasjes bygning med kjeller, inngang fra sør og med torams empirevinduer. Vi ser ingen novkasser og tolker det slik at huset er bygd med kamlaft, en byggemåte som ble vanlig på 1800-tallet. Et litt senere fotografi viser at huset hadde fått et enkelt bislag med relativt flatt tak. Et stort fundament i kjelleren tyder på at huset hadde et stort og tungt ildsted. Derfor er det sannsynlig at huset var et bryggerhus for gårdsbruket på Hellviktangen. På de eldre bildene fremgår det tydelig at huset er panelt.

Senere er huset blitt forhøyet ca. en meter og da med lafteverk med utstikkende laftehoder. Vi ser at panelet på langveggene er skjøtt mellom opprinnelig og ny vegg høyde. Det viser at panelet er fra før huset ble forhøyet. Når vi også finner samme panel på vegger og himling i østre del viser det at rominndelingen også er fra før østre del ble forhøyet.



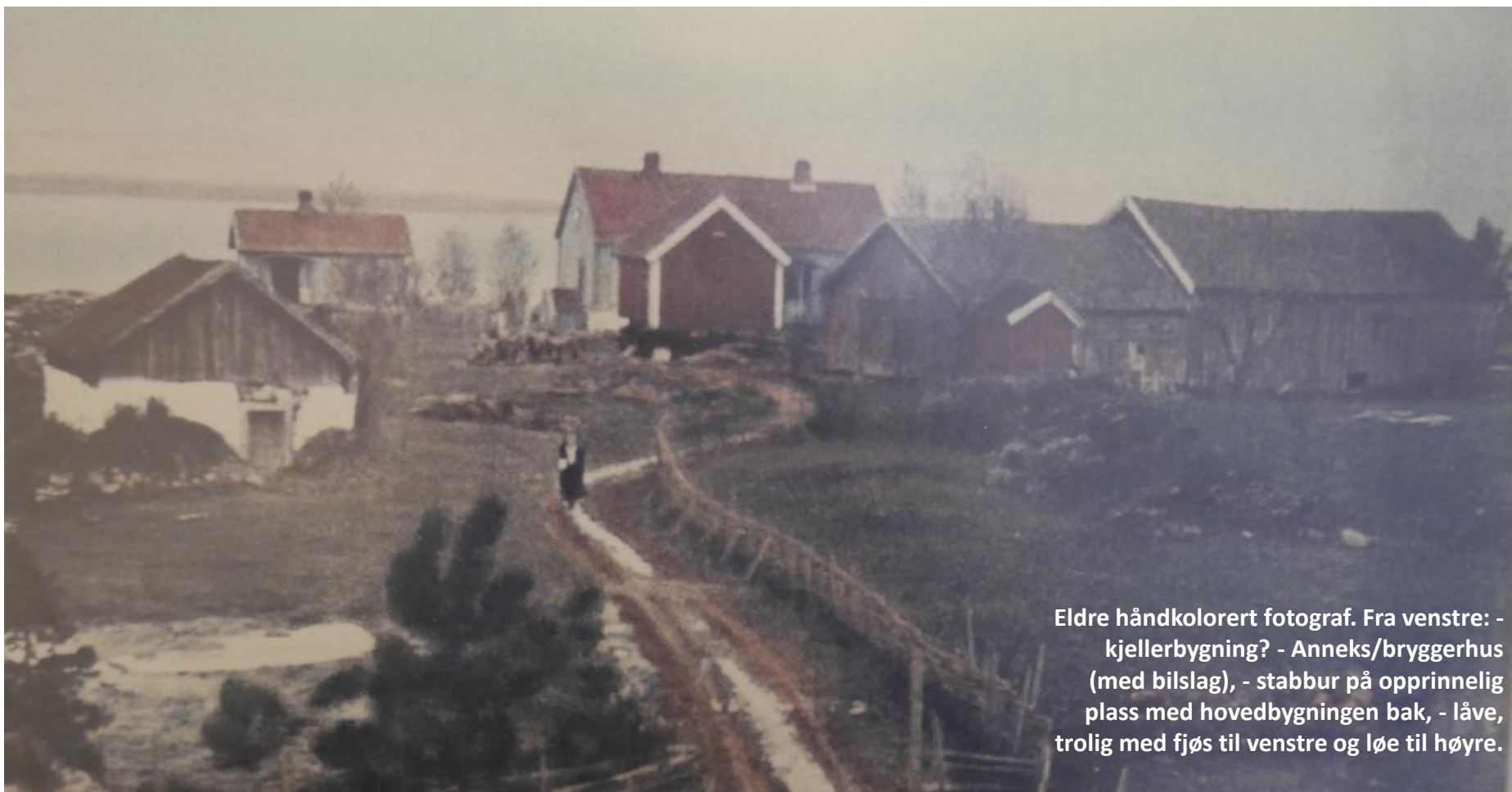
Maleri: t.v. stabburet på tidl. plass, annekset(da bryggerhus) og t.h. hovedbygningen før påbygg



Eldre fotograf, vi ser at huset har fått bislag.

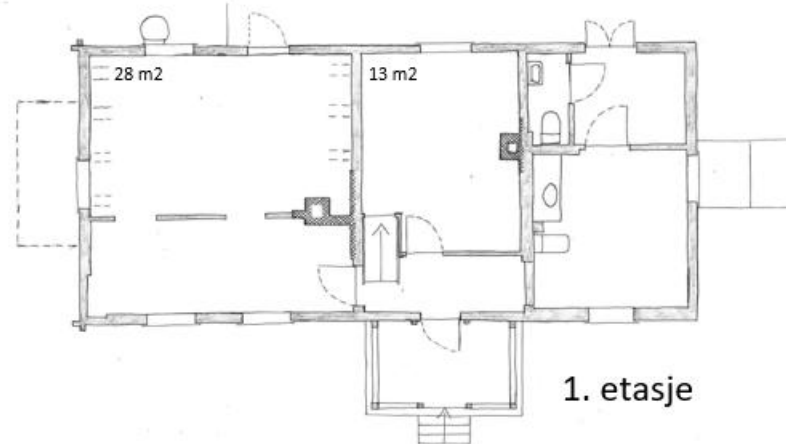
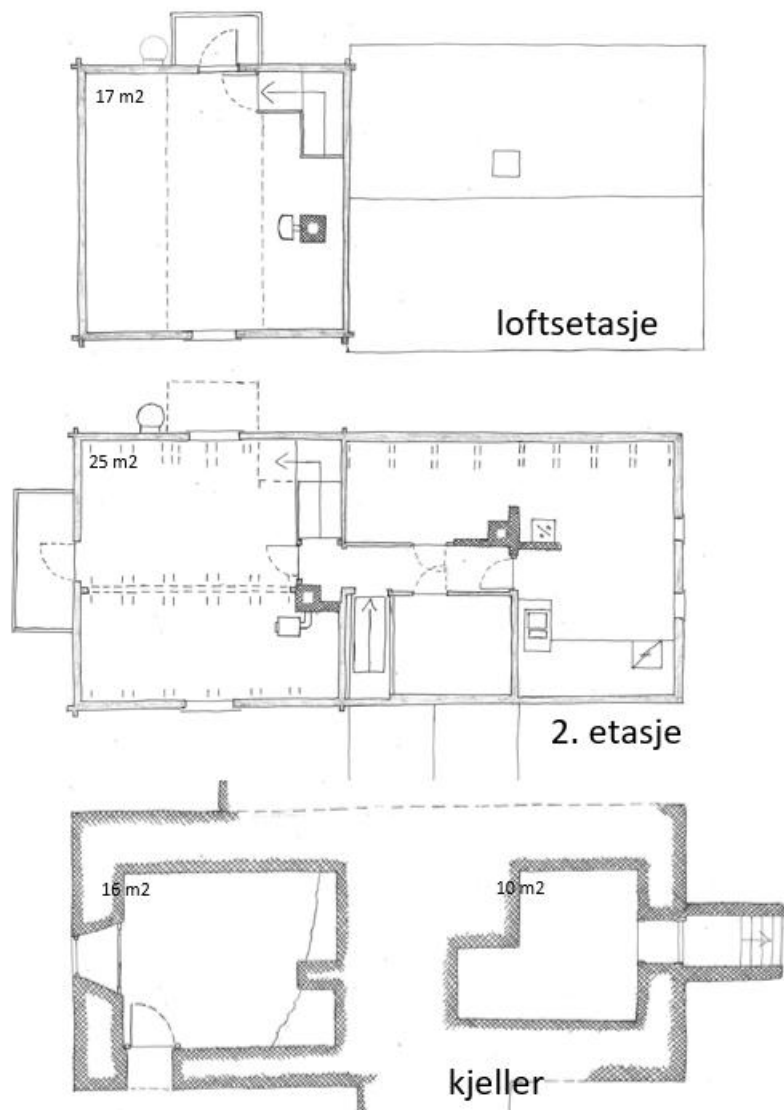
I forbindelse med at konsul Hennum tidlig på 1900-tallet bygde om stedet til sommerpensjonat fikk også bryggerhuset et ny funksjon som anneks og et stort og høyt tilbygg mot vest. Dette tilbygget er bygd av maskinlaft av samme type som ble brukt på til- og påbygg av hovedbygningen. I første etasje ser det ut til at maskinlaftet bare dekker 3 vegger og at vestveggen på bryggerhuset er den fjerde veggen.

Vi må anta at de store rommene i anneksets tilbygg ble benyttet som gjesterom for pensjonatdriften. Hvilke funksjoner som da lå i den eldre, østre delen vet vi ikke, men den nåværende pipa tyder på at en eldre grue må ha vært revet ned i forbindelse med ombyggingen. I de senere årene har huset vært brukt som kontor- og virksomhetslokaler for lokale kulturarbeidere. Rommene helt ut mot østre gavlvegg er bygd om til toaletter for Hellviktangen kunstkafe.



Eldre håndkolorert fotograf. Fra venstre: - kjellerbygning? - Anneks/bryggerhus (med bilslag), - stabbur på opprinnelig plass med hovedbygningen bak, - låve, trolig med fjøs til venstre og løe til høyre.

Oppmålingstegninger



Annekset på Hellviktangen, gnr. 5/238 i Nesodden
Planer og lengdesnitt
Tegnet av ark. Kjell Andresen, jan. 2025

Hovedtilstandsgrad

Annekset er enkelt og bygd på solide fundamenter. Deler av viktige konstruksjoner som lafteverk i øst, takkonstruksjoner er innkledd og vanskelig tilgjengelig. Utkragede balkongbjelker er også vanskelig tilgjengelig.



Tilstand

TG 3. Det meste av huset er i brukbar stand, men på sørveggen av vestre del er det en dyp råteskade i lafteverket. Balkongrekkverk mot vest er råteskadd. Det har vært vann på kjellergulvene

Årsak

Råteskaden i sørvest skyldes trolig feil på materialkvalitet og utførelse. Andre skader skyldes først og fremst manglende tilsyn og vedlikehold gjennom mange år.

Konsekvens

KG 2. De konstruktive feilene er enkle å utbedre. I tillegg er det noen feil som kan gi personskade, derfor KG 2.



Tiltak: På kort sikt må råteskaden i sørveggen og reparasjon av balkonger/rømmingsveier prioriteres. På lenger sikt må huset males både ute og inne, bislaget omfundamenteres osv. Tiltak for standardheving er i høyeste grad aktuelle og bør gjennomføres i samarbeid med leietakerne.

Fundament / grunnmur

Østre del har grunnmur av naturstein som ser ut til å være murt som tørrmur som senere er blitt spekket og kalket. Innvendig er muren helt spekket og pusset og det kan være opprinnelig.

Vestre del har fuget natursteinsmur, det ser ut til å være sementfuger. Innvendig er muren pusset.

Under bislag: Tørrmur som har fått en tykk/bred påstøp mot sør



Tilstand	Årsak	Konsekvens
Østre del: TG 2. En del av fugespekkingen og noe pinningsstein har løsnet	Manglende vedlikehold	
Vestre del: TG 1. Selve murverket er i god stand, jevnt over store og gode steiner		
Under bislag: TG 3. Muren siger ut mot sør	Bevegelser i grunnen, det ser ut til at påstøpen trekker med seg natursteinene	KG 2, Bislaget har seget seg skjevt

Tiltak: Mur under østre del kan spekkes med kalkmørtel og slemmes.

Muren under bislaget bør mures om som tørrmur når betongen er fjernet.

Drenering. Både østre og vestre del ser ut til å stå på fjell som til dels ligger høyere enn kjellergulvene. Det er høyst sannsynlig ingen dreneringsrør i

Tilstand	Årsak	Konsekvens
Østre og vestre del: TG 2. Det hender at det siger vann inn på gulvene, mest i vestre del	Vannet følger sprekker og fordypninger i fjelloverflaten og siger inn under murverket. Det ser ut til at det først og fremst er vann fra taknedløpene som er årsaken. Etter at disse midlertidig er ført bort fra grunnmurene (se foto) har kjellergulvene vært stort sett tørre.	KG3. Vann i kjellerne gir fuktig klima i rommene over. Gjenstander på kjellergulvene blir våte og fuktige

Tiltak: Tiltaket med å lede vann fra taknedløpene vekk fra huset må gjøres permanent ved at rør graves ned i bakken eller dekkes til med masser der jordlaget er for tynt. En bør vurdere å snu fallet på søndre takrenne på østre del av huset og koble denne sammen med andre nedløp i hjørnet rett vest for bislaget.



Veggkonstruksjon.

I **Østre del**, 1. etasje er konstruksjonen helt innkledd, manglende laftehoder gjør at vi antar at det er kamlaft. I andre etasje er det 4-toms flatøksset lafteverk, kun synlig i novender mot øst.

Vestre del er bygd av 2½-toms maskinlaft. I denne laftekassa er det ikke østvegg/mellomvegg i 1. etasje. Mellom grunnmur og laft ligger det et «omfar» med 4-toms sviller

Bislag: Enkel 4-toms stolpekonstruksjon på sviller



Tilstand	Årsak	Konsekvens
Østre del: TG 9 , ukjent tilstand. For lite av lafteverket er tilgjengelig		
Vestre del, TG 3. Store råteskader i nedre del av sørveggen. Muligens også litt råte ellers; men det må evt. påvises fra stillas.	Vanskelig å vurdere årsak siden laftestokken under vinduene ikke har tilsvarende råte. Det kan ha vært en feil/sprekk eller dårlig materialkvalitet.	KG 3. Råteskaden kan også ført til at sørveggen buler utover. Det at råteskaden bare er på midtre del vil lette reparasjonen
Bislag. TG 3. Råte i SØ hjørnestolpe og litt i svillene	Sig i konstruksjonen (se under fundament) og dårlig vedlikehold	KG 2. Dette er en svært lett og tilbygd konstruksjon

Tiltak. På **sørveggen** må de midtre del av bunnsvill og de 2 – 3 nederste omfarene av lafteverket skiftes. Ved dette arbeidet må vegg strammes og jekkes opp med strekkfisker.

På **bislaget** må trolig sørøstre stolpe spunses i nedre del. Dette vurderes ifm oppjekking og refundamentering.



Utvendig kledning.

Vestre del er ukledd maskinlaft.

Østre del har stående pløyd panel med staffprofil på begge kanter. Panelet er 11,5 – 13,5 cm bredt + pløying. Det ser ut til å være påskjøtt når østre del ble påbygd i høyden.

Inne i østre rom (toalett-avd.) finner vi samme profil og bredder på panel i vegger og himling. Se foto



Del av sørvegg, østre del. Vi ser at kledningen er skjøtt ved tidligere vegghøyde

Tilstand	Årsak	Konsekvens
<p>Østre del: TG 2. Kledningen er malingslitt og med en god del svertesopp. Jeg fant ikke partier med råteskadd kledning, men det kan være litt råte i deler av vannstokkene.</p>	<p>Manglende vedlikehold. Svertesoppen slo nok rot kort tid etter siste maling</p>	<p>KG 1. Små konsekvenser før neste malingsarbeid</p>
<p>Vestre del: Ingen kledning, men maling direkte på lafteverket</p>		



Tiltak. Hele huset bør snart males opp på nytt, men grundig og riktig forarbeid og bruk av linoljemaling med soppdreper.

Vinduer. Huset har 10 stk. to-rams empirevinduer. De fleste ser ut til å være jevngamle, noen få nyere. De fleste er forsynt med innervindu. Hengsler og hjørnejern er noe ulike. Det trenger ikke bety ulik alder på vinduene, men trolig mange reparasjoner opp gjennom tidene. I tillegg er det to buede enramsvinduer mot øst og et jernvindu i kjeller mot vest.



Kjellervindu

Tilstand	Årsak	Konsekvens
Alle trevinduene: TG 2. Vinduene er malingsslitte, mangler til dels kitt, mer eller mindre løse beslag osv. Karmene ser ut til å være i noe bedre stand.	Manglende vedlikehold.	
Kjellervinduet, TG 3, er rustent og alle rutene mangler.		KG 1. Det er et intakt innervindu i flukt med innvendig murvange

Tiltak: Vinduene må pusses grundig opp. Her ligger det godt til rette for et kurs i vindusrestaurering der rammene tas ut og skrapes ned, beslag repareres og festes på nytt, glassene kittes om der det trengs før rammene males med linoljemaling. Eventuell spunsing av bunnrammer vurderes underveis. Karmene skrapes og males når rammene er ute. Ytterligere reparasjoner vurderes underveis. Kjellervinduet kan demonteres fra murverket, sandblåses på verksted, rustgrunnes, glasser og kittes.



Vindu sørvegg



vindu nordvegg

Ytterdører.

Huset har i alt 7 ytterdører:

- A) Hoveddør fra bislag. Relativt ny
- B) Dør til toalettavd., nordøst. Gammel tofløyet med glassfelt
- C) Dør til nordvestre rom. Relativt ny, men nå helt avstengt
- D) Kjellerdør, østre kjeller. Skråstilt tofløyet luke
- E) Kjellerdør vestre kjeller. Ny dør
- F) Verandadør 2. etg. vest: Eldre fyllingsdør med glassfelt, gjenskrudd
- G) Verandadør 3. etg. vest: Eldre fyllingsdør med glassfelt



Tilstand	Årsak	Konsekvens
Dør B: TG 2 Slitt dør, lås mangler, litt slark i hengslene. Lås mangler, dvs nå bare hengelås	Mye i bruk	
Dør D: TG 1. OK stand, men vann fra taket over driver inn på baksiden	Ingen dryppnese for vann fra taket	KG 2. Vannet som drypper inn gjør liten skade, treffer ikke treverk
Dør F og G: TG 2. Generelt slitte dører, både mht hengsler, låser og maling.	Manglende vedlikehold.	KG 3. For dør F er rømmingsvei fra 2. etasje helt stengt

Tiltak:

Dør B: Hengsler må ettersees og strammes opp. Ny låskasse. Døra må males.

Dør D: Montere beslag som avskjærer vann nederst på takflaten???

Dør F og G: Hengsler og vridere ettersees og strammes. Dørene males



T.v.: Gjenkledd dør nordvest.
T.h. Hovedinngangsdøra er relativt ny.
Øverst t.h.: eldre tofløyet dør nordøst, inn til toalettavd.



Bjelkelag mellom kjeller og 1. etasje

Østre del har trebjelkelag som er underkledd med puss på hønsenetting.

Vestre del er høyst sannsynlig et trebjelkelag. Under er det underkledd med vindtette plater, trolig etter isolasjonsarbeider

Tilstand	Årsak	Konsekvens
Østre del: TG 3. Stor revne i den nettingarmerte pussen. I tillegg er det flere hull for rørgjennomføringer		KG 1. Skalden i underliggende pusslag har ingen tekniske eller bruksmessige ulemper.
Vestre del: TG 9, ukjent tilstand		

Bjelkelag mellom 1. og 2. etasje

Østre del helt underkledd med profilerte bord.

Vestre del delvis underkledd, inne er bjelkene er innkasset med bord. 4 bjelker er utkraget gjennom vestveggen og bærer balkongen i 2. etasje. Understøttingen av balkongen med skråstøtter er trolig nyere

Tilstand	Årsak	Konsekvens
Østre del: TG 9, konstruksjonene ikke tilgjengelige.		
Vestre del: TG 9. Inne er bjelkene innkledd. Utkragede bjelker er synlige fra undersiden utvendig, men vanskelig tilgjengelig for kontroll. Det er sannsynligvis noe råte i de utkragede bjelkene. Balkongrekkverk: TG 3.	Balkongen mot vest har trolig dårlig metalltekkning mot vann, kanskje også dårlig oppbrett for vann som blåser inn mot veggen. Balkongrekkverket er ikke vedlikeholdt	KG 3. Stabiliteten til balkongen både mht. bjelker og dekke kan være farlig. Balkongrekkverket utgjør i alle fall en stor risiko. Forts. neste side

Tiltak. Konstruksjonene sjekkes utvendig via stillas eller stige.
Hvis bærekonstruksjonene er noenlunde intakte kan de beholdes.
Utskifting av tredekket oppå bjelkene vurderes, men må trolig byttes.
Metalltekkning av tredekket skiftes uansett og da med fall og utvendig avrenning.

Bjelkelag mellom 2. og 3. etasje, kun i vestre del

Bjelkelaget går parallellt med mønet. Det er innkasset med bord. Under midten av rommet går det en 5 x 5 toms nedbøyet drager. Inntil nordenden av de midterste bjelkene er det festet korte utkragede bjelker som bærer balkongen mot nord.

Tilstand	Årsak	Konsekvens
TG 9. Konstruksjonene er vanskelig tilgjengelige. Inne er drager og bjelker nedbøyet midt over 2. etasje. Bjelker under balkong må sjekkes for mulig råte via stillas.	Utkragede balkongbjelker: Sannsynligvis lekkasje gjennom blikkdekke på balkong.	Nedbøyd drager: KG 1. Gulvet oppe gynger ikke på sjenerende måte. Balkong KG 3.

Tiltak: Nedbøyet drager over 2. etasje kan byttes med en kraftigere, f.eks 6 x 7 toms, men dette er ikke strengt tatt nødvendig.
Utkragede balkongbjelker må sjekkes fra stillas.



Takkonstruksjoner

Både østre og vestre del av huset har takkonstruksjon med 4 x 5 toms sperrer og 4 x 4 toms hanebjelker, utformer med noenlunde lik dekorasjon på sperreendene. Dette tyder på at det store tilbygget mot vest ikke er vesentlig yngre enn forhøyningen av den østre delen.

Begge delen av huset har sperretak av 4 x 5 toms sperrer og med 4 x 4 toms hanebjelker. Takene har mønsås, men ikke sideåser. Mønsåsene er ikke tilgjengelige

Tilstand

TG. 1. Der en kan komme til er det ingen tegn på skader i konstruksjonen

Årsak

Det ser ikke ut til at huset har hatt større taklekkasjer over lang tid

Konsekvens

KG 1.



Taktekking

Taket er tekt med røde uglasserte teglpanner fra ca. 2003. Det er god grunn til å anta at det ligger papp på undertaket og at reker og lekter er nye fra 2003. Dekselbordene på vindskiene i østgavlen er ubeskyttet. På nord- og sørgavlen har de metallbeslag.

Tilstand	Årsak	Konsekvens
Pannesteinstekkingen, TG 1. Takpannene ser ut til å være av god kvalitet og ingen brekkasjer eller stein ut av stilling er synlige.		
Sløyfer, lekter, undertekking: TG 9.		
Beslag m.v.: TG 1. I god stand, men på østre del er forkantbeslagene misfarget.	Takpannene på østre del har for lite utspring mot takrennene	KG 1. Ingen teknisk konsekvens, kun estetisk
Vindskier og dekselbord (isbord) TG 3 Dekselbordene i østgavl ser ut til å være gjennområtne	Manglende vedlikehold, kanskje også dårlig kvalitet	KG 2. Dette er vanligvis sett på som utskiftbare ledd.

Tiltak: På kort sikt trenger vindskier og dekselbord mot øst vedlikehold og delvis utskifting.

De øvrige komponentene i taktekkingen har en levetid på ca. 20 – 30 år.



Utvendige ramper.

Huset har to ramper, en av trykkimpregnert tre opp til toalettdør i nordøst. Den er tilpasset bevegelseshemmede og har i tillegg en trapp mot nordøst.

Nordvestre rampe er en gammel støpt rampe inn mot gjenspikret dør i nordvest.

Tilstand	Årsak	Konsekvens
Rampe nordøst, TG 2. Litt begynnende råte kan sees, men ingen fare for brudd. Rekkverket virker solid. Rampen er glatt når det er vått	Rampen er en del år gammel. Treverket har glatt overflate	KG 3. Når det er vått er det økt fare for at folk faller på rampen
Rampe nordvest; TG 3 Betongen i rampen er i ferd med å gå i oppløsning	Dårlig konstruksjon, materialkvalitet, manglende vedlikehold	Må rives.

Tiltak:

Rampe nordøst: Antatt restlevetid er ca. 15 år. På kort sikt må den vaskes for grønske.

Ulike løsninger for å redusere glifaren må vurderes. Hva med påstrøk av herdende linolje med sand??

Rampe nordvest: Hvis dør mot nordvest skal tas i bruk må rampen bygges opp på ny, gjerne med samme konstruksjon og materialbruk.



Utvendig trapp. Opp til bislaget på sørveggen går det en natursteinstrapp med tre trinn. Tappen er murt sammen med betong»forsterkningen» av bislagets fundament.



Tilstand	Årsak	Konsekvens
TG 2. Trinnene ligger med litt ulik høyde og helling	Setninger i grunnen	KG 2. Trappa er litt vond å gå i, men neppe utrygg

Tiltak. Under pkt. fundament / grunnmur er det anbefalt ommuring av fundamentet under bislaget. I forbindelse med dette arbeidet bør også trappetrinnene mures om, helst med et nytt øverste trappetrinn.

Takrenner. Det er takrenner av hvitlakkert metall (stål?) på alle deler av huset med unntak av bislaget. Rennene ser ut til å ha vært byttet samtidig med taktekkingen.

Tilstand	Årsak	Konsekvens
TG 1, ingen skader eller mangler registrert. Takrennene er ikke sjekket for løv.	Nedløpene ligger godt beskyttet for ferdsel tett inntil hushjørnene	KG 2. Skader på takrenner gir ofte større følgeskader. Jevnlig ettersyn er høyst nødvendig

Tiltak: Jevnlig ettersyn, særlig under kraftig regnvær. Årlig rens av renner for løv m.v.

En bør vurdere å snu fallretningen på takrenna, østre del mot sør og koble denne mot eks. nedløpsrenne vest for bislaget. Her er det i bakken lett å føre takvannet vekk fra grunnmuren på en diskret måte. Ev. ny renne på bislaget mot vest kan med fordel kobles på samme nedløp. (se under pkt. om drenering)



Piper. Huset har to piper, begge er teglmurt, pusset og trolig fra ca. år 1910. Pipa i østre del har ingen ildsteder tilknyttet.

Pipa i vestre del er ommurt over tak og har ildsteder i 2. og 3. etg.

Begge pipene står godt fundamentert, den østre på steinfundament og den vestre direkte på fjell.

Tilstand	Årsak	Konsekvens
Østre pipe: TG 3. Noen teglsteiner er avskallet.	Skadene skyldes trolig frostskaade, kanskje i samband med skadet mørtel	KG 2. Pipa er ikke i bruk, men ev. nedfall vil komme på rampen
Vestre pipe: TG 1. Uten sprekker inne, ommurt over tak.		KG 1.

Tiltak: Ingen tiltak ser ut til å være nødvendige på kort sikt.



Park/hage

Annekset ligger i et pleiet hagelandskap. Det er buskvegetasjon mot vest og nordvest, busker og blomsterbed mot sør og nordøst.

Tilstand	Årsak	Konsekvens
TG 2. Buskvegetasjonen har på noen steder vokst seg stor		KG 2. Vegetasjonen hindrer uttørking av treverk og ettersyn og vedlikehold.



Interiører i de viktigste hovedrommene. Standard og materialbruk varierer mye. De aller fleste veggene er panelte eller platekledde.

Tilstand

TG 2. Generelt sett er rommene malingslitte, både mht. gulv vegger, himlinger, dører og vinduer

Årsak

Manglende vedlikehold og mindre endringsarbeider som ikke alltid er fullført

Konsekvens

KG 1. Den innvendige standarden på vedlikeholdet har små bygningsmessige konsekvenser

Tiltak: Innvendig oppussing er nødvendig. Dette og tiltak med el-anlegg og energitiltak må løses i samarbeid med leietakerne.

