

Tilstandsregistrering av hovedbygningen på Hellviktangen, gnr. 5/238

Utkast pr. 1.11.2024, arkitekt og bygningsantikvar Kjell Andresen

Eiendommen Hellviktangen gnr. 5/1 er ervervet av Nesodden kommune for å legges ut til friområde. Senere er en tomt på 890 m² med de tre bygningene skilt ut som bnr. 238, men Nesodden kommune er også hjemmelshaver til denne.

Denne eiendommen forvaltes av Stiftelsen Hellviktangen. Bygningene driftes av Hellviktangen kunstkafe som driver kafe, restaurant, selskapslokale, konserter og galleri.



Tilstandsregistrering etter NS-EN 16096: 2012

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
TG 1	Mindre avvik/ slitasje
TG 2	Vesentlige avvik/skader
TG 3	Større, alvorlige avvik/skader
TG 4	Bygning/bygningsdel tapt
TG 9	Tilstand ukjent

Konsekvensgrader (KG)	
Konsekvens mht tid	Betydning/beskrivelse
KG 0	Symptom/skade vil ikke utvikle seg
KG 1	Symptom/skade vil utvikle seg langsomt
KG 2	Symptom/skade vil utvikle seg merkbart
KG 3	Symptom/skade vil utvikle seg svært raskt

Tilstandsregistreringen er gjort i samarbeid med Baard Westby i tømmerfirmaet Søggen. Store deler av denne rapporten er også bygd på Søggen's tilstandsregistrering fra 2023 og må sees som et supplement til denne der forhold som har antikvarisk interesse er spesielt vektlagt.

Bygningsbeskrivelse

Huset skal etter sigende være bygd ca. 1790. Det er den østre og midtre delen av husets 1. etg. som er den opprinnelige. Hellviktangen var da et lite småbruk.

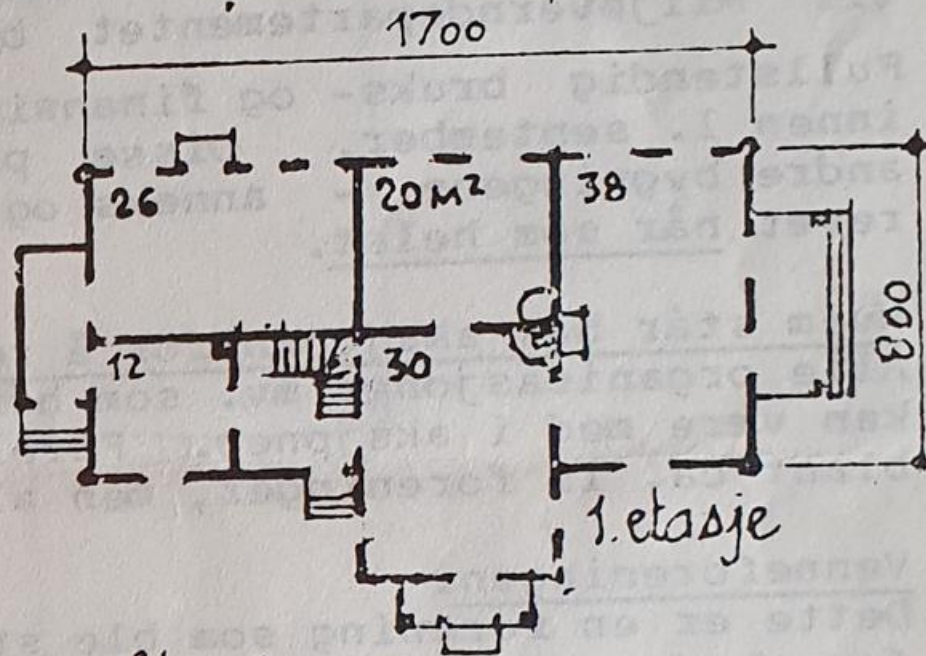
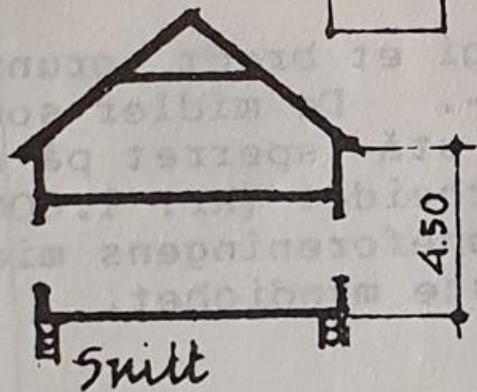
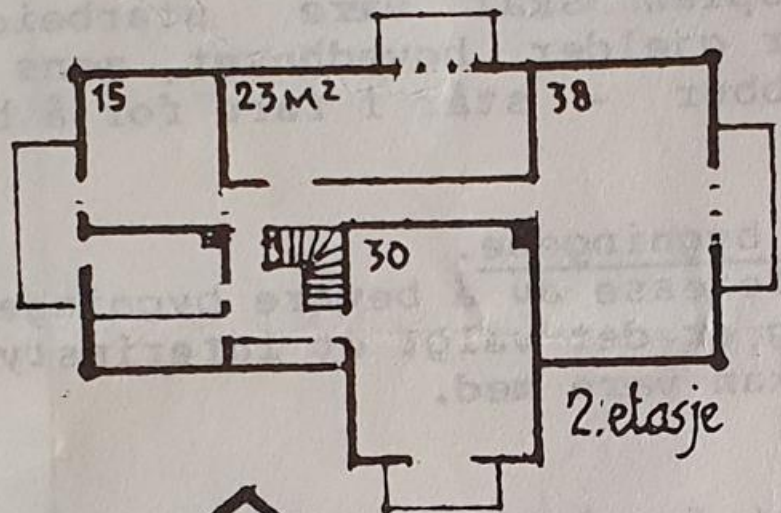
Et eldre foto fra sent på 1800-tallet viser huset som et langstrakt enetasjes hus med loft. Sidebygningen som nå er i sveitserstil var da en liten enetasjes bygning. Stabburet er det samme, men sto da med mønet nord-sør. Så var det låve med fjøs sør for stabburet.

Rundt 1910 gjør konsul Hellum store endringer. Huset blir noe forlenget ca. 4 meter mot vest, det kommer nytt tilbygg med inngangsparti mot sør, en ny annen etasje, 4 nye balkonger og nye vinduer i jugendstil. Nye vegger i tilbygget og i 2. etasje blir bygd med maskinlaft.

Etter ombyggingen ble huset brukt som somerpensjonat og fra 1922 som feriehem for bakersvennene.

På 1970-tallet ble eiendommen innkjøpt som friområde. Husene var da i svært dårlig stand og det var foreslått at de skulle «brukes» til brannøvelse. Ved hjelp av lokale krefter gjennom en venneforening ble husene berget fra riving og istandsettingen kunne starte opp.





Mål 1:300

10 15 M

Hellvikvangen Planer & Snitt
Hovedbygging



Tegninger fra vennebrev 1977

Hovedtilstandsgrad

Hovedforutsetningen for denne tilstandregistreringen er at huset er et verdifullt kulturminne som skal bevares mest mulig slik det ble ombygd rundt 1910 og samtidig være et funksjonelt hus for bruk til servering, utstillinger, konserter og annen kulturaktivitet. Det er også et mål at huset skal oppfylle sikkerhet ved brann og andre skader og at energibruken skal være akseptabel.

Det forutsetter m.a.o. ingen tilbakeføring til hvordan huset sto før 1910. Til det er dokumentasjonen høyst mangelfull. Et slikt tiltak vil heller ikke fremme den ønskede funksjonen i huset.

Tilstand TG 3	Årsak	Konsekvens KG 2
<p>Tilstanden til husets hovedkonstruksjon, lafteverket, er generelt svært dårlig. Ved avdekking av litt lafteverk 10.10.24 viste store skader som var «nødtørrftig» reparert. B. Westby kunne bekrefte at dette var et generelt skadebilde også på andre steder det han tidligere hadde avdekket konstruksjonen og utført arbeid.</p> <p>I tillegg til hovedskaden i laftekonstruksjonen er det registrert mindre skader og svake punkt på en rekke bygningsdeler, se spesifisert for disse delene.</p> <p>Taktekkingen har nå ligget så lenge at det sterkt nærmer seg tid for full takomlegging.</p>	<p>Årsaken til skadene er teknisk dårlige løsninger fra ombyggingen i 1910. Man ønsket å markere hjørner og hovedinndeling av framfasaden med imiterte søyler. For å la disse stå fritt ble takrennene lagt inn og skjult i søylene. Når rennene ut i mellomkrigstida ikke lenger fungerte tilførte rennene vann inn på lafteknutene. Alt var innkledd og skadene var umulige å oppdage. Slik sto det i nærmere 50 år med stadig tilførsel av fukt til treverk.</p> <p>- Det ble bygd 4 verandaer i 2. etg. uten takoverdekking, noe man på den tid ikke hadde lang erfaring med. Tettingen med blikk mellom verandadekke og vegg hadde altfor små oppbrett slik at vann trengte inn og forårsaket råte.</p> <p>Årsaken til de andre skadene skyldes også for en stor del dårlige tekniske løsninger fra ombyggingen i 1910.</p> <p>Med ny bruk til publikumsarealer og skjerpede krav til brann- og personsikkerhet er det løsninger som teknisk sett fungerer, men som ikke er i samsvar med dagens regelverk.</p>	<p>Skadeutviklingen er i dag betydelig bremsset ved nye takrenner og nytt blikk mellom verandaer og vegg. Fullgode løsninger krever at man kommer bedre til under kledning og her gir de gamle skadene redusert mulighet for gode fester.</p>

Hovedtiltak for istandsetting.

For å utbedre skadene i lafteverket og gi veggene en bedre vindtetting og isolasjon bør utvendig kledning demonteres forsiktig og sterkt råteskadd trevirke fjernes. Deretter monteres det et utvendig bindingsverk på ny grunnsvill. Intakte deler av lafteverket festes til det nye bindingsverket. Det monteres dampbrems på utsiden av lafteverket og dampåpen vindtetting på utsiden av bindingsverket. Deretter monteres det gamle panelet tilbake og suppleres med nye bord, som kopi av de gamle.

Vinduslister demonteres forsiktig, spiker som holder karmene fast i veggene kappes og vinduene flyttes ut til riktig plan i ny ytterveggsflate. Samtidig bør nødvendige reparasjoner av vinduene foretas. Deretter monteres vinduslistene tilbake med nye innvendige foringer.

Arbeidet med veggene trenger stillas. Da bør man montere murerstillas og foreta omlegging av taket samtidig med at stillas står ved veggen under. Skadene på taket er trolig såpass små og konsentrerte at det ikke burde være nødvendig med tak-over-tak-stillas.



2.1 Veggkonstruksjon - lafteverk

Den eldste delen antatt fra ca 1790 er bygd av grovt lafteverk. Noe av dette har vært avdekket de siste 20 årene og da har det vist omfattende råteskader.

Tilbygget mot vest og hele 2. etasje fra 1910 er bygd av maskinlaft. Her er også store deler innkledd, men noe står også synlig.

Tilstand	Årsak	Konsekvens
<p>Eldste lafteverk, TG 3 De delene som har vært avdekket de senere årene, først og fremst lafteverk i og nær hjørnene, viser store råteskader. Det er også høyst sannsynlig råteskader bak og under verandaene, både mot øst, sør, vest og nord.</p>	<p>Årsaken er i all hovedsak at takrennene har vært innbygd i hjørne«søylene». Når disse sluttet å fungere kunne ikke dette oppdages. Takvannet ble tilført endene av laftestokkene og trakk videre ut i stokkene. Siden også lafteverket var innkledd ble heller ikke dette oppdaget. Årsaken til råte under verandaene er at vann fra verandadekkene har blåst inn i laftekonstruksjonene. Dårlig oppbrett på blikkdekkene er årsak til dette.</p>	<p>KG 3. Det er sannsynlig at lafteverket har mistet svært mye av sin bærende evne. I tillegg er lafteverkets isolerende og vindtettende evne sterkt svekket.</p>
<p>Lafteverket fra 1910. TG 2 Der lafteverket er innkledd vet vi lite om tilstanden, men vi har grunn til å tro at skadeårsakene i 1. etasje i liten grad har gitt skader i 2. etasje. Det lafteverket er synlig er det ikke registrert nevneverdige skader.</p>	<p>Tiltak: Å reparere lafteverket med nyinnsatte laftestokker vil være en kjempeoperasjon og vil bli svært, svært kostbart. Vi vil heller anbefale at lafteverket blir forsterket utvendig med et isolert og vindtettet bindingsverk. Dette medfører at utvendig kledning må demonteres og at vinduene trekkes frem til nytt utvendig veggiv. Innvendige paneler og andre overflater vil i liten grad bli berørt av arbeidet.</p>	<p>KG 2.</p>



Veggfelt, østre del av nordvegg, åpnet okt.
2024

Nyere spikerslag,
gjenbrukt del?

Opprinnelig laftestokk

Nyere innlagt svill

Vannbord mot grunnmur

2.2 Veggkledning yttervegger.

I 1910 ble huset panelt med en stående vekselpanel. Overliggerne er 15 cm brede med falsede kanter. Underliggerne er 20 cm brede, 15 cm på synlig del.

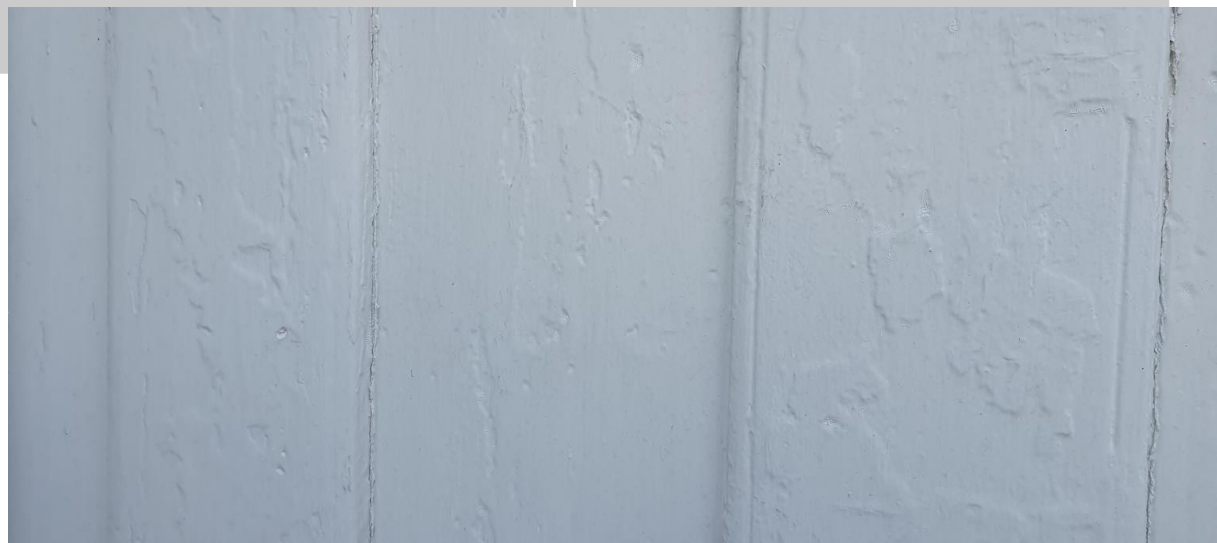
Hjørnene og to steder på nordfasaden har imiterte riflede «søyler» bestående av tynnere sammenspikrede bord med dype hulkeprofiler.

Senere er noen deler av veggene ompanelt med tømmermannspanel. Reparerte deler av det gamle panelet har også enklere utforming.

Tilstand TG 2	Årsak	Konsekvens KG 2
Det meste av den originale kledningen er i brukbar stand, men noen har råte i nedkanten av bordene.	Årsaken til råte er at vann har trukket opp i endeveden fra vannbordene som dekker overgangen til grunnmurene	Skadene er små konsekvenser i seg selv, men dekker over større skader i bakenforliggende bærekonstruksjoner
De imiterte søylene har som resten av kledningen noe råteskade i nedre deler	Årsaken er vann som har trukket opp i endeveden	«Søylene» er bare en dekorativ staffasje med få konsekvenser for bæringen
Det nyere utskiftede panelet er ikke tilstandsregistret		

Tiltak: Full, varsom demontering, reparasjon og gjenoppsetting. Ikke for panelet egen skyld, men for reparasjon av bakenforliggende konstruksjoner. Nye bord må være kopi av de gamle.

Der bord er råteskadde i nedre ende, kan de monteres tilbake opp-ned slik at råteskadene blir skjult i gesimskassene



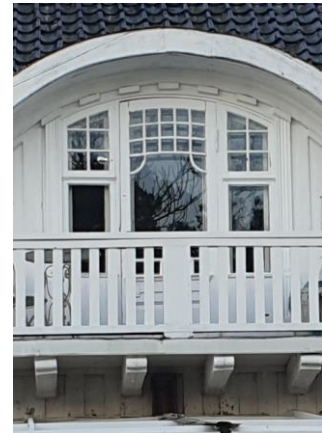
2.3 Ytterdører og vinduer

På eldre hus er det lett å skille mellom ytterdører og vinduer. På Hellviktangen er dette vanskeligere. Både hovedinngangsdøra mot sør og verandadører i begge etasjer fungerer til dels som vinduer med glassfelt både i dørbladene, i sidevinduer og i overlysfelt.

Vinduene i 1. etasje som ikke er del av dørfelt er T-postvinduer med hele glass nede og 5 x 2 ruter i øvre vindusramme. Partiene med dørfelt er i stor grad varianter av samme tema, to-felts glassdører med overlysvindu, to-felts glassdør med sidevinduer og overlysvindu, en felts glassdør med sidevinduer og overlysvinduer osv.

Noen av verandadørene er nyere, vinduene er gamle med nye innervinduer. Kjøkkenvinduet er nytt.

Tilstand	Årsak	Konsekvens
Standardvinduer TG 2 Vinduene er generelt noe malingsslitt. Sammenføyingene er på noen steder dårlige og det mangler litt kitt	Dårlig vedlikehold	KG 2 Ingen umiddelbar fare for større skader, men vinduene må repareres
Verandadørene, TG 2 Dørene har litt mindre skader, men er ikke registrert nærmere	Slitasje og manglende vedlikehold	Tiltak: Reparasjon av enkelte rammer, ellers generell oppussing med nytt kitt, skraping og maling. Behov for reparasjon av dørene har vi ikke fått tid til å registrere nærmere



2.4 Bjelkelag, dekker.

Svært mye av dette er helt innkledd og tilstanden er vanskelig å beskrive.

Bjelkelaget under 1. etasje har kjeller under den tilbygde delen mot vest. For øvrig er det bare et lavt kryperom under gulvet. Søgnet laget en lite inspeksjonsluke i dette i 2023.

Bjelkelaget mellom 1. og 2. etasje er helt innkledd.

Loftsbjelkelaget er hanebjelkene i takkonstruksjonen.

Tilstand for lite registrert	Årsak	Konsekvens
Bjelkelag under 1. etasje er lite registrert. Det vi vet er at et flytende eikegulv buler opp på ettersommeren.	Det flytende eikegulvet har ikke ekspansjonsmulighet mot husets langvegger.	Gulvet er vanskelig å bruke og vekker litt irritasjon hos gjestene.
Bjelkelag mellom 1. og 2. etasje , innkledd og ikke registrert		
Bjelkelag mot kaldloft. Skader er ikke registrert. Bjelkelaget er mangelfull isolert		Stort energitap

Tiltak: Gulv 1. etasje: Demontering av gulvlister i stuene. Listene monteres tilbake med underkant list i flukt med overkant gulvbord. Da vil gulvbordene få ekspandert under gulvlistene.

Loftsbjelkelag: Fjerne eks. isolasjon, montering av ny isolasjon, ca. 15 cm tykt.



Gulvbord som buler, hovedstua.

3.1 Takkonstruksjon

Taket er konstruert med sperrebukker cc ca. 90 cm med hanebjelker i overkant av loftshimlingen. Dimensjonen på sperrene er 4 x 5 tommer. I tillegg er det en tynn mønsås som bæres av stolper på ca. hver tredje sperrebukk. Oppå sperrene ligger det tykke bord som «åser» og bordtaket er pløyde bord med staffprofil.

I skråhimlingene mellom sperrene ser det ut til å være lagt isolasjon med lufting opp mot bordtaket. Mellom hanebjelkene ligger det noe isolasjon, trolig stubbloftsfill. Dette isolasjonslaget er ganske tynt.

Tilstand	TG 1	Årsak	Konsekvens	KG usikker
Det som er tilgjengelig av konstruksjonen ser bra ut. Overgangen mellom tak og buet ark mot nord og kilsperrer er vanskelig tilgjengelige og er ikke undersøkt.				

Tiltak. Den tilgjengelige delen av konstruksjonen trenger ingen tiltak. Usikkert om det er nødvendig på ikke-undersøkte deler.

Mellom hanebjelkene kan man med fordel skifte ut det tynne isolasjonslaget og legg ny og tykkere isolasjon.



3.2 Takteking.

Oppå bordtaket ligger det takpapp, sløyfer og lekter og eldre sorte glasserte teglpanner. Taket ser ut til å være lagt om på 1980- eller 1990-tallet. Takpannene ser ut til å være av god kvalitet og med liten dimensjonsforskjell.

Dekselbordene oppå vindskiene er belagt med blikk/metall.

Taket på den buede arken mot nord er tekket med blikk. Kilrenner, pipebeslag og annet beslag ser ut til å være av brukbar kvalitet.

Mot sørvest er det to takvinduer, et eldre i badet og et nyere i vinlageret.

Tilstand	Årsak	Konsekvens KG 2
TG 1. Teglsteinstekkingen ser ut til å være av god kvalitet og undersøkte deler av taket er tett. Det antas at også reker, lekter og takpapp fortsatt er intakt.		KG 2. Taktekingen er nå såpass gammel at forventet levetid nærmer seg slutten.
Beslag. TG2 Blikktaket over den buede arken mot nord har iflg Søgnen for dårlig oppbrett mot øvrig takteking. Takrennene ser ut til å fungere greit. Øvrige beslag er ikke undersøkte.		
Takvinduene ser ut til å være tette. Det er uvisst om det danner seg kondens i den kalde årstiden.		

Tiltak. Full omlegging av taket vil være nødvendig innen 10 år. Da vil det være rasjonelt å foretak dette samtidig med at veggene blir reparert.

Omleggingen innebærer at takstein, lekter og beslag blir demontert, nødvendige reparasjoner av ikke-oppdagede skader blir utført, ny takpapp, nye beslag og takrenner, nye sløyfer og lekter og gammel pannestein tilbake

