Tilstandsrapport

Villa Rognli i Nittedal

Gnr. 59 – bnr. 36

Befaringsdato: 08.07.2021

Rapportdato: 30.08.2021

1. Oppdrag

Eier, Jan-Erik Olufsen, har bedt Akershus bygningsvernsenter om å vurdere tilstanden til villaen på Rognli i Hakadal.

2. Forutsetninger

Dette er en kortfattet tilstandsrapport. Vurderinger og valg som er gjort baserer seg på 3,5 timers arbeid på stedet. Det er med andre ord gjort forholdsvis raske registreringer og notater for å få en oversikt over bygningstekniske løsninger og skadesituasjoner.

Vurderinger og valg er gjort ut fra at bygningen er i henhold til kulturminneplanen for Nittedal kommune verneverdig, og er klassifisert med svært høy verneverdi.

3. Undersøkelser

Befaring på stedet, med bygningstekniske undersøkelser basert på visuell registrering av bygningsdeler og overflater, pluss fotografering, ble gjennomført 08.07.2021. Det har i tillegg blitt gjennomført en befaring på eiendommen sommeren 2020.

4. Dokumentasjon, andre kilder enn bygningen

Mottatt utskrift fra Pantebok og Grunnbok, samt notat fra en slektning av tidligere eier.

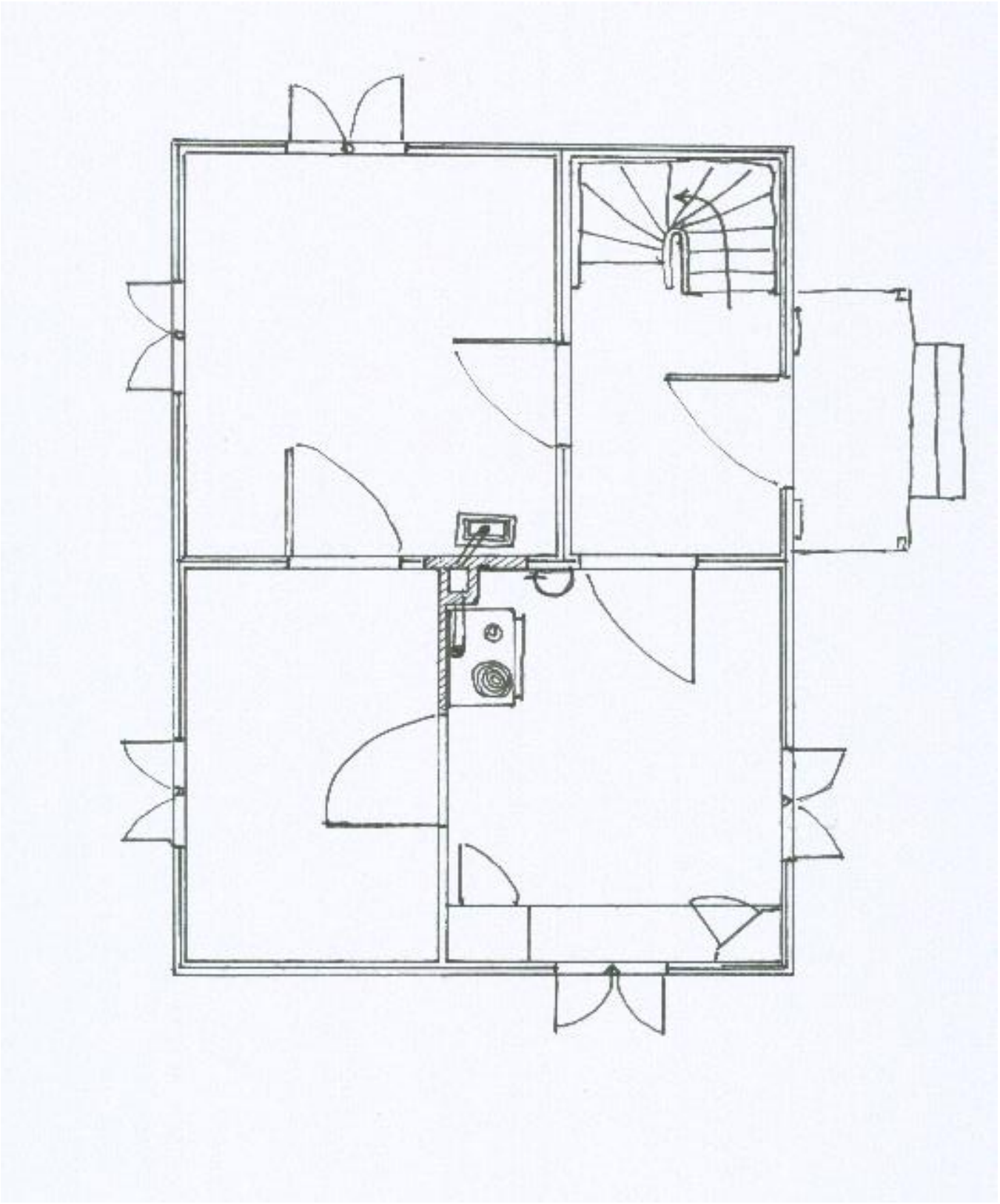
5. Kort beskrivelse av bygningen

Liten villa, angivelig bygget i perioden 1922 – 1925. Huset har klare trekk fra jugendstilen med mansardtak og buede former på vinduene. Villaen ligger i et kulturmiljø som i tillegg til huset er bestående av et uthus og en eldre hage med gjerder og smijernsport.
Veggenes konstruksjon er trolig grovt bindingsverk med panel både utvendig og inne.
Det er full kjeller under huset. Murene er tykke og trolig av sparesteins-typen (prosentmur). Inngang på langvegg mot øst.

Hovedmål utvendig:
Bredde x lengde: ca. 5,6 m x 7,5 m. Samlet grunnflate ca. 42 m2.

I denne rapporten blir langveggen mot tunet kalt østveggen, motsatt langvegg blir vestveggen o.s.v.

Skjematisk plan:



6. Tilstandsvurderinger

Utgangspunkt: Norsk Standard 3423, Tilstandsanalyse av fredete og verneverdige bygninger, med retningslinjer for hvordan en skal registrere, beskrive og vurdere bygninger. Standarden opererer med tre ulike tilstandsgrader, som også blir brukt i denne rapporten.

Tilstandsgrader (TG):

TG	Hovedbetydning (NS3424)	Tiltaksbehov
TG 0	Ingen symptomer	Ingen tiltak nødvendig
TG 1	Svake symptomer	Ordinært vedlikeholdsbehov
TG 2	Middels kraftige symptomer	Moderat utbedring nødvendig
TG 3	Kraftige symptomer	Store utbedringer nødvendig
TG 9	Ukjente symptomer	Ukjent

	Bygningsdel	Kort beskrivelse og vurdering	TG
1	Helhet	Middels stor, eller liten villa fra mellomkrigstiden. Huset har gjennomgått få endringer siden det ble bygget, og fremstår som svært autentisk. Huset har et vesentlig vedlikeholdsetterslep, og det er til dels alvorlige råteskader i gulvkonstruksjonen, yttervegger og tak.	3

	Bygningsdel	Kort beskrivelse og vurdering	TG
2	Terreng, drenering	Busker og annen høy vegetasjon vokser inntil bygningen flere steder. Gir unødvendig fuktig klima for bygningen. Tilstand: Det er drenert rundt huset, og terrenget bør justeres slik at det blir fall fra bygningen på alle sider.	2

	Bygningsdel	Kort beskrivelse og vurdering	TG
3	Grunnmur, utvendig betongtrapp og kjellernedgang	Støpt kjellermur av sparesteinstypen. Kjellerlem som tilgang til kjelleren utenifra. Støpt inngangstrapp som opprinnelig har hatt et overbygg/bislag. Trappa og bislaget har trolig blitt satt opp noen år etter huset ble bygget, da det er blå farge på veggen bak der bislaget har stått, noe som tyder på at huset har vært lyseblått og uten bislag da det var	2

		nytt. Tilstand: Frostskade i muren utvendig på sydvestre hjørne. Mindre sprekker i muren ved det sydøstre hjørnet, nesten innerst på østre mur og over det søndre kjellervinduet mot vest. Trappa ved hovedinngangen er i ok stand, men ligger tett inntil treveggen, noe som gir økt risiko for råteskader i veggkonstruksjonen. Lemmene til kjellernedgangen er av nyere dato Årsak til sprekkene er trolig setninger i grunnen eller tele. Nå som området rundt huset er drenert så har grunnen trolig stabilisert seg. Sprekkene anses som mindre alvorlige, men bør overvåkes med jevne mellomrom..	

	Bygningsdel	Kort beskrivelse og vurdering	TG
4	Yttervegg mot øst	Yttervegg trolig av panelt bindingsverk. Ytterkledningen er malt høvlet faspanel. Ytterkledningen er trolig opprinnelig fra byggeåret. Tilstand: Brorparten av ytterkledningen er i god stand. Det er noe råte i kledningen i forbindelse med overgangen mellom veggen og inngangstrappa. Det er mulig at denne råteskaden også har berørt bunnsvillen og bindingsverket inne i veggen, men det må åpnes opp for å avdekke dette og få dette bekreftet. Generelt behov for maling.	2

	Bygningsdel	Kort beskrivelse og vurdering	TG
5	Yttervegg mot nord	Yttervegg av panelt bindingsverk. Ytterkledningen er malt høvlet faspanel.	2

		Ytterkledningen er trolig opprinnelig fra byggeåret. Tilstand: Kledningen er stort sett i bra stand. Mulig noe råte i gavlfeltet mot vest pga taklekkasje. Et generelt behov for maling. Råte i nedre vannbrett de siste 50 cm mot vest.	

	Bygningsdel	Kort beskrivelse og vurdering	TG
6	Yttervegg mot vest	Yttervegg av panelt bindingsverk. Ytterkledningen er malt høvlet faspanel. Ytterkledningen er trolig opprinnelig fra byggeåret. Tilstand: Trolig råte i kledningen mellom vinduene. Dette har sammenheng med en større taklekkasje på samme sted. Stor sannsynlighet for skader i det bakenforliggende bindingsverket. Store utbedringer trolig nødvendig. Dårlig fall på vannbrettet mot syd.	3

	Bygningsdel	Kort beskrivelse og vurdering	TG
7	Yttervegg mot syd	Yttervegg av panelt bindingsverk. Ytterkledningen er malt høvlet faspanel. Ytterkledningen i andre etasje er trolig opprinnelig fra byggeåret. På første etasje kan kledningen ha blitt byttet midt på 1900-tallet. Tilstand: Svært uttørket og tynnslitt kledning i andre etasje. Kledningen er ok i første etasje. Utett mot trekk og større åpninger der insekter og fugler kan komme inn. Dårlig fall på det nedre vannbrettet vest for kjellerlemmen.	2-3

	Bygningsdel	Kort beskrivelse og vurdering	TG
8	Vinduer	Det er to seks-fags, fem fire-fags og fire ett-fags (kjeller-) vinduer i huset. Vinduene i første og andre etasje er tidstypiske for jugendperioden med sine buede former i overrammene.¨ Tilstand: Vinduene er, alderen tatt i betraktning, i ganske god stand. Alle vinduene har behov for ny kitt og maling. Noen rammer har mindre råteskader som må utbedres. Hjørnebeslag og hengsler må rustbehandles. Det er ikke innvendige varevinduer i huset. Det bør lages dersom huset skal holdes oppvarmet i den kalde årstiden.	2-3

	Bygningsdel	Kort beskrivelse og vurdering	TG
9	Ytterdører	Det er to ytterdører på bygningen. Èn hoveddør og en kjellerinngang. Hoveddør: Fyllingsdør med fire felt hvor av det er glass i de to øverste feltene. Tilstand: Døra er i teknisk god stand, men er utett mellom dørblad og karm. Sjekk av kitt og ny maling er nødvendig. Tynn dør med enkelt glass gjør døra dårlig isolert. Det bør vurderes å montere en utvendig varedør hvis huset skal holdes oppvarmet i den kalde årstiden Kjellerdør: Labankdør. Tilstand:	2/3

		Store råteskader i karmen. Kraftig rustskader på hengsler. Ny karm må lags og hengsler byttes eller settes i stand.	

	Bygningsdel	Kort beskrivelse og vurdering	TG
10	Takkonstruksjon og blikkenslager-arbeider.	Mansardtak med sperrekonstruksjon. Oppbygging: Sperrer, åsbord, taktro av over- og underliggerbord. Ingen takpapp. Lekter under flat sementtakstein, trolig sekundær taktekking. Takrenner med nedløpsrør, alt laget i malt sink. Tilstand: Til dels store skader i takkonstruksjonen, gesimskasse og på vindskier. Hele taket må legges om. Trolig noe råte i sperreender. Ny taktekking av flat tegl, sementstein eller skifer bør legges. Dokumentasjon på opprinnelig tekking bør fremskaffes for å få en riktig evt tilbakeføring. Takrenna på vestsiden må byttes. Renna på østsiden kan mulig gjenbrukes. Pipebeslag beholdes om mulig, og kopieres hvis det ikke kan beholdes slik det er.	3

	Bygningsdel	Kort beskrivelse og vurdering	TG
11	Pipe	Elementpipe av sement. Elementmål ca BxDxH 315x315x315 mm. Tilstand. Pipa ser ok ut utvendig. Pipe over tak og inne i pipeløpet er ikke kontrollert.	9

	Bygningsdel	Kort beskrivelse og vurdering	TG
12	Gang	Liten gang med adkomst til kjøkken og stue, samt trapp opp til andre etasje. Malt tregulv. Oljede vegger og himling av faspanel. Malt trapp opp til andre etasje. Tilstand: Bjelkelaget under gulvet er trolig (i likhet med resten av etasjeskillet mot kjeller) sterkt råteskadet og må byttes. Ellers er rommet i ok stand.	2

	Bygningsdel	Kort beskrivelse og vurdering	TG
13	Kjøkken	Godt bevart rom med original kledning på vegger og himling. Malt tregulv, delvis dekket med et gulvbelegg. Original veggfast kjøkkeninnredning. Utslagsvask og vedkomfyr. Tilstand: Gulvkonstruksjonen må påregnes utbedret pga råte i bjelkelaget mot kjeller. Vegger og himling ok Original innredning med høy bevaringsverdi, men noe redusert/lav bruksverdi målt mot dagens behov på kjøkkenet.	2

	Bygningsdel	Kort beskrivelse og vurdering	TG
14	Kammers	Malt tregulv, Original faspanel på vegger og himling. Pusset brannmur ved pipa. Tilstand: Gulvet må byttes pga råte i bjelkelag og noen gulvbord. Veggen mot vest har store råteskader i innvendig kledning, og i bakenforliggende konstruksjon/bindingsverk. Veggen må åpnes og utbedres. Råtehull i himling pga taklekkasje. Deler av himlingsbordene må byttes. Bjelkelaget i etasjeskillet mot andre etasje må sjekkes.	3

	Bygningsdel	Kort beskrivelse og vurdering	TG
15	Stue	Malt tregulv. Malt faspanel på vegger og himling. Brannmur og etasjeovn Tilstand: Det er store råteskader i stuegulvet, og hele gulvkonstruksjonen må skiftes. Veggene er ok. Himlingen har ikke synlige skader i treverket, men det er kraftig flassing i malingen på himlingsbordene.	2

	Bygningsdel	Kort beskrivelse og vurdering	TG
16	Andre etasje og loft	To rom i tillegg til trappegang i andre etasje. Malte flater. Uinnredet loft. God lufting.. Tilstand: Rommene i andre etasje er i ok stand, alder tatt i betraktning. Loftet er luftig og tørt. Vannlekkasjer i de bratte delene av taket i kott bak rommene i andre etasje.	2

Ikke vurdert:
Elektrisk anlegg. VVS-anlegg.

7. Oppsummering

- Det er gjort en forholdsvis rask registrering av tilstanden. Ut fra registreringene er det for mange deler av bygningen mulig å gi en ganske sikker vurdering av skadeomfang og hva som skal til for å utbedre skadene. I noen tilfeller må det mer nøyaktige undersøkelser til for å være sikker nok i vurderingene. Der har jeg plassert tilstandsgraden over to klasser, for eksempel TG 2-3.
- Som sagt i samlet tilstandsvurdering i post 1 –villaen på Rognli har et vesentlig vedlikeholdsetterslep, og noen til dels alvorlige råteskader. Jeg vurderer bygningen under ett til å ha tilstandsgrad 3, det er nødvendig å gjøre store utbedringer for å redde bygningen.

Når det gjelder bygningens åpenbare høye verneverdi, noe som også kommer frem i kulturminneplanen for Nittedal kommune, så må det nevnes at det lett kan komme til en konflikt mellom verneinteresser på den ene siden og et eventuelt behov for oppgradering/modernisering på den andre siden.
Det er sjeldent å finne så urørte hus både i eksteriør og innvendig, og en fellesnevner for slike hus er gjerne at de ikke er i daglig bruk. Hvis huset tas i buk som helårsbolig, vil det kreve en del kompromisser for å klare å videreføre husets kulturhistoriske kvaliteter.

Rælingen, 02.09.2021 – Ole Jakob Holt