

entreprenør

**HARALD  
NILSEN**

**Prosjekt: otiumPLUSS Alstahaug**

01	Etablering	17.12.21	HH	AÅB
Revisjon	Revisjonen gjelder	Dato	Utarb. av	Kontr. av
Utarbeidet av: Entreprenør Harald Nilsen AS		Dato:		17.12.21
Tittel:				
<b>Notat vedr. vurdering av bruk av eksisterende prestebolig</b>				



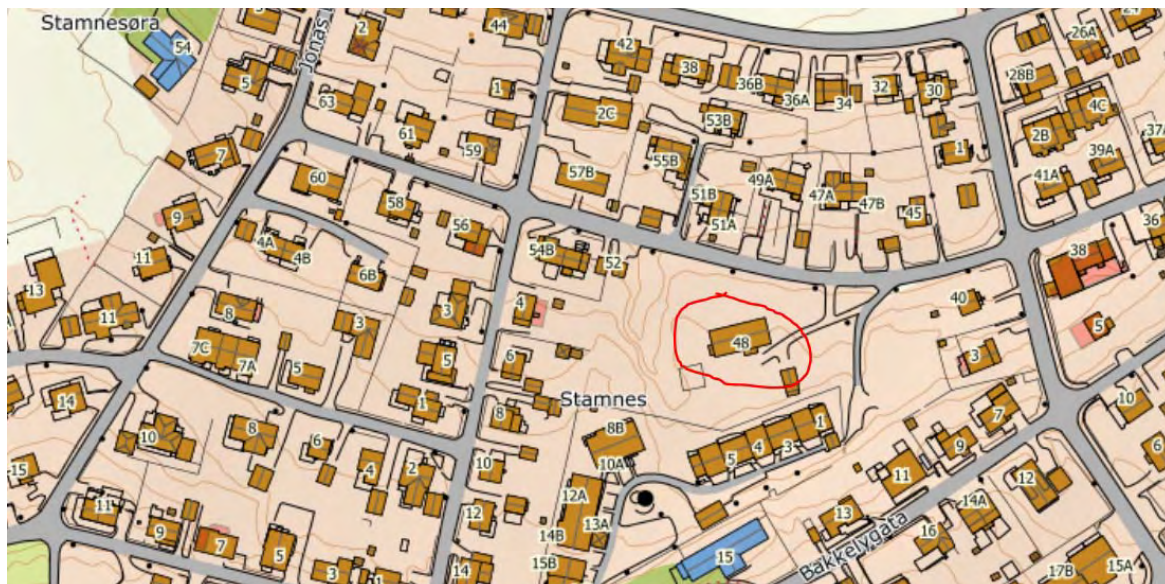
## Innhold

1	INNLEDNING .....	3
1.1	Generelt .....	3
2	VURDERING AV EKSISTERENDE BOLIG .....	5
2.1	Tilstand på eksisterende Prestebolig .....	5
2.2	Vurdering av egnethet for videre bruk.....	6
3	AVSLUTNING .....	8
3.1	Konklusjon .....	8
4	Vedlegg:.....	8

## 1 INNLEDNING

### 1.1 Generelt

otiumPLUSS Alstahaug Bolig AS/otiumPLUSS Alstahaug Næring AS planlegger utbygging av nye boligbygg på eiendommen Kirkeveien 48, gnr./bnr. 37/1210 i Alstahaug kommune. Det er planlagt tre leilighetsbygg, samt et næringsbygg/ med fellesfunksjoner slik som møterom, kontorer, pauserom og dag/aktivitetscenter.



Bilde 1: Utsnitt fra [www.norgeskart.no](http://www.norgeskart.no) – Presteboligen er markert med rødt

Entreprenør Harald Nilsen AS har inngått en intensjonsavtale med byggherren for utvikling og gjennomføring av prosjektet. I den forbindelse er vi bedt å vurdere om eksisterende prestebolig kan anvendes som en del av det fremtidige næringsbygget, eller om et nytt bygg er mer formålstjenlig.

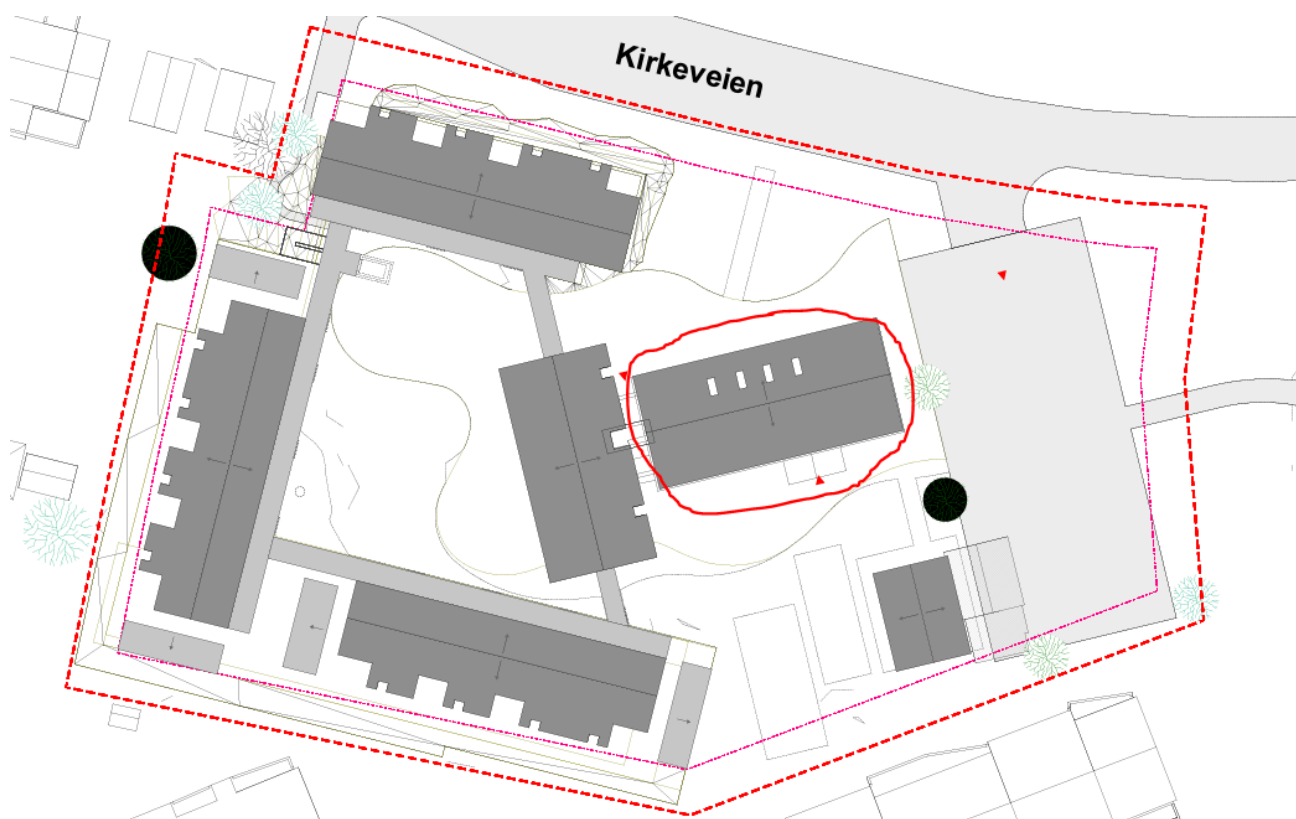
Dagens prestebolig er gammel og utslitt.



Bilde 2: Presteboligen – bilde tatt mot sørfasaden/inngangspartiet.

Boligen er i to etasjer med en lav kjellerdel og er opprinnelig oppført i 1886. Bygget er plassert sentralt på tomta.

I forhold til de nye planene er den gamle presteboligen plassert slik skissen (bilde 3) nedenfor viser. Den vil fungere som hovedbygget for næringsdelen og også fungerer som hovedinngangsparti for både ansatte og gjester.



Bilde 3: Utsnitt fra Situasjonsplan – Dagens presteboligen er markert med rødt

## 2 VURDERING AV EKSISTERENDE BOLIG.

### 2.1 Tilstand på eksisterende Prestebolig.

Det er tatt en verditakst av boligen våren 2021 av Helgeland Byggekontroll AS. Mandatet for takstoppdraget var å belyse en påregnelig markedsverdi, bygningen gjenværende teknisk verdi, bygningens tilstand samt en enkel vurdering av bygningens egnethet i forbindelse med planlagt ombygging. Taksten ligger som vedlegg til denne rapporten.

I tillegg til taksten har Entreprenør Harald Nilsen AS gjennomført en befaring av bygget den 1. desember 2021. Fra oss deltok driftsleder Tom Hege Thomasen, prosjektleder Alf Åge Bjørklund og daglig leder Halvdan Heggheim. Bygget ble besiktiget både utvendig og innvendig. De fleste rommene innvendig ble besiktiget inkludert kaldloft, men uten at det ble foretatt fysiske inngrep for å sjekke om sopp, råte eller andre skader har forårsaket skader langt inni konstruksjonene. Det vil derfor være en god del skjulte feil og mangler som ikke er avdekket gjennom disse befaringsene.

Stikkordmessig er det avdekket følgende skader:

- Fundamenteringen; kjellermur og ringmur som er basert på naturstein og noe betong, har synlig sår/skader og holder ikke dagens krav. Kjeller ca. 2m takhøyde.
- Fordrøyning av overflatevann rundt bygget mangler.
- Store nedbøyninger i tak og spesielt i etasjeskiller.
- Det er gjort inngrep i eksisterende tak som svekker bærekonstruksjonen.
- Begge skorsteiner har vesentlige skader og må rives i sin helhet.
- Takstein(skifer) og undertak med taktro/oppbygning må demonteres/oppgraderes.
- Synlige fukt og råteskader utvendig kledning og vinduer/dører.





## 2.2 Vurdering av egnethet for videre bruk

Både taksten og egne registreringer avdekker store mangler på boligen, og en eventuell ombygging for ett nytt næringsbygg vil kreve at bygget stripes ned til bare bærekonstruksjon står igjen. For så vidt er det ikke bare tilstanden på eksisterende bolig som vil medføre et slikt behov. Ombygging av presteboligen vil medføre at TEK 17 gjøres gjeldende, noe som innebærer at mesteparten må oppgraderes.



Spørsmålet er da om eksisterende bærekonstruksjon er mulig å benytte som en del av ombyggingen innenfor forsvarlige kostnadsrammer.

Det er utarbeidet et overordnet brannkonsept for tiltaket og viser at næringsdelen/dagsenter vil få følgende ytelseskrav i forhold til TEK 17:

	BOLIGER	DAGSENTER
RISIKOKLASSE	6	2
BRANNKLASSE	2	1
HOVEDBÆRESYSTEM	R60	R30
SEK. BÆRESYSTEM	R60	R30
INNV. TRAPPELØP	-	-
UTV. TRAPPELØP beskyttet mot flammepåvirkning og strålevarme	R60 eller A2-s1,d0	-
DEKKE OVER PLAN 2 MOT KALDLOFT	EI60	-
BRANNCHELLER	EI60	EI30
DØRER TEKNISKE ROM	-	EI 30-Sa
DØRER TIL TRAPPEROM Tr2	-	E 30-CSa
DØRER MOT RØMN.TRAPP	EI 30-Sa	
GLASSFELT TIL DØRER	EI 30	EI 30
SJAKTER (ev. branntetting i dekket)	-	EI30
SPRINKLER NS-EN 16925 TYPE 3	Inkl. svalgang	Ikke krav
BRANNALARMANLEGG	KAT. 2 m/dir.varsling	sammenkoblet med boliger

Bæresystemet i presteboligen tilfredsstillende ikke disse brannkravene, noe som vil medføre tiltak, enten i form av innkledning med gipsplater eller andre kompensierende tiltak.

Bygget fundamentert på kjellermur og ringmur av naturstein og betong. Yttervegger er av gammeldags tømmervegg og er i hovedsak bærende. En del av bygget har trolig noe reisverk. Etasjeskiller er i trekonstruksjoner opplagt delvis på innvendige bærevegger og yttervegger. Oppsadet plassbygd takkonstruksjon i tre (Åstak), se tidligere bilder. Noe ombygging av takkonstruksjon er foretatt i forbindelse med modernisering av bygget, sannsynligvis en gang mellom 1960-1980, jf. takstrappport. Så vidt vi vet finnes det ingen tegninger/dokumenter som dokumenter dagens bæresystem.

Bygget er dimensjonert i en hel annen tid og med helt andre laster og lastfaktorer enn det som er gjeldende i dag. Bare snølastene er økt vesentlig i løpet av de siste 20-30 årene og taket er dermed ikke dimensjonert for nye laster. Takkonstruksjon vil derfor kreve store ombygginger/forsterkninger for å tåle dagens dimensjoneringsgrunnlag.

På boligen er det registret store deformasjon/nedbøyninger i dagens bjelkelag. Dette viser at bygget ikke har tålt de lastene den har vært utsatt. Bygget vil endres fra bolig til næring noe, som medfører betydelig høyere nyttelaster. Videre vil nok ikke de eksisterende innvendige bæreveggene kunne benyttes dersom planløsningen vil bli endret. I praksis vil dette innebære at også hele bjelkelaget må bygges om.



Det er også høyst tvilsomt om at dagens fundamentering vil holde dagens krav. Økte laster kombinert med noe endring av bærelinjene vil medføre behov for forsterkning av dagens fundamenter. I tillegg er det avdekket skader på eksisterende kjellermur som man ikke vet nøyaktig omfanget av. Det er derfor knyttet betydelig risiko i det hele tatt om eksisterende fundamenter og kjellervegger kan anvendes for det nye prosjektet.

### **3 AVSLUTNING**

#### **3.1 Konklusjon**

Presteboligen må stripes ned til at kun bæresystemet står igjen. Bæresystemet er ikke dimensjonert for dagens laster og må gjennom omfattende endringer og forsterkninger ved eventuell bruk. I tillegg er det knyttet stor usikkerhet til om det må etableres helt ny fundamentering. Ved bruk av deler av eksisterende bæresystem, vil bæresystemet uansett bli kledd inn og vil dermed ikke representere noe verneverdi.

Vår klare anbefaling er derfor at bygget rives og at nytt bygg føres opp.

### **4 Vedlegg:**

Verditakst av presteboligen våren 2021