

K24 Eiendom AS

► Kongens gate 24, Narvik

Tilstandsrapport

Oppdragsnr.: 5208601 Dokumentnr.: 01 Versjon: 01 Dato: 2021-07-15



Oppdragsgiver: K24 Eiendom AS
Oppdragsgivers kontaktperson: Karstein Dreyer Utheim
Rådgiver: Norconsult AS
Oppdragsleder: Marjo Kristiina Jussila
Fagansvarlig: Marjo Kristiina Jussila
Andre nøkkelpersoner: Astrid Fjose
Tor Charles Holmgren
Dag Hilmar Normann

01	2021-07-15	Tilstandsrapport	DHN	TCH	MKJ
Versjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontrollert	Godkjent

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

► Sammendrag

K24 Eiendom AS har kjøpt Kongens gate 24 i Narvik. Eiendommen ønskes revet og bebygd med boligblokk. Bygningen har frem til dagens eiere overtok vært benyttet som bankbygg for Sparebanken Narvik og ble opprinnelig planlagt og oppført med dette formålet. Bygningen ble tatt i bruk våren 1950.

Tiltaket krever ny reguleringsplan, og Norconsult har i denne forbindelse fått i oppdrag av K24 Eiendom AS å utarbeide en detaljreguleringsplan.

Området er ikke regulert og er i gjeldende kommuneplan avsatt til sentrumsformål med krav for bl.a. utforming, høyde, formål, uteoppholdsarealer, lydkrav og parkeringsdekning. I henhold til planen skal 1. etasje forbeholdes næring og publikumsservice.

Kvartalet inngår i hensynsone for bevaring av kulturmiljø og gjenreisningsbebyggelse. Nybygg skal derfor hensynta byggeskikk i forhold til utforming, detaljering og materialvalg.

Bygningen er ikke vernet, men det er i forbindelse med regulering stilt krav fra kulturminnemyndigheten ved Troms fylkeskommune om at det utarbeides en tilstandsanalyse basert på Norsk Standard NS-EN 16096:20012 «Bevaring av kulturminner – Tilstandsanalyse av fredete og verneverdige byggverk».

Det har vært gjennomført en befaring sammen med tiltakshaver. Hovedinntrykket fra befaringen er at bygget generelt er i god teknisk stand, men bærer preg av generell stor slitasje – spesielt oppe i leiligheten i 3. etasje. Det er svært begrensede skader på bygget, og ingen skader som vurderes som alvorlige. Det har vært lekkasje inn i trapperom som ligger med ytterveggen på sidegaten mot Bankbakken – det var den mest omfattende skaden som ble observert.

Den største utfordringen ved gjenbruk av bygningen til boligformål vil være knyttet til egnetheten i forhold til:

- Ukurant etasjehøyde.
- Sprang i nivåene i plan 2.
- Stor kjeller med begrenset bruksverdi.
- Høy saltak-konstruksjon som har liten verdi i et fremtidig bygg – utfordrende å innrede til leiligheter.
- Mange tunge velvkonstruksjoner som er bærende og som er vanskelig å integrere i en ny planløsning. Det vil kreve store inngrep for å fjerne disse konstruksjonene og erstatte dem med søyle-/ bjelke-løsninger for å få inn mer fleksibilitet i bygget i forhold til egnet planløsning.
- Det antas at rørnett under gulvene i kjeller er gammelt og krever utskiftinger.
- De grove velvkonstruksjonene i kjelleren vil kompliserer etablering av nytt bunnledningsnett.
- Bygningens klimaskall er utdatert. Ytterveggen er isolert kun med 5cm treullsementplater (Tresonitt). Ved videre bruk av bygningen må det bygges nytt klimaskall på utvendig side av ytterveggen for å unngå kuldebroer inn i plass-støpte dekker og innerveggen. Ny fasadekledning monteres utenpå nytt klimaskall.

Innhold

1	INNLEDNING	6
2	INFORMASJON OM EIENDOM OG BYGGVERK	7
2.1	Identifikasjon av objektet	7
2.2	Informasjon om vern	8
2.3	For bygninger	8
2.4	Beskrivelse av objektet	8
2.4.1	<i>Kort, generell beskrivelse av arkitektur og konstruksjonstype</i>	8
3	REGISTRERT TILSTAND	11
3.1	Kjeller	11
3.2	1. etasje	12
3.3	2. etasje – Opprinnelig bygning	12
3.4	2. etasje – Påbygg 1986	12
3.5	3. etasje – Opprinnelig bygning	13
3.6	Loft – Opprinnelig bygning	13
3.7	Tak – Opprinnelig bygning	13
3.8	3.8 Tak – Påbygg 1986	13
3.9	Fasader – Opprinnelig bygning	14
3.10	Fasader – Påbygg 1986	14
4	RISIKOVURDERING	15
4.1	Risikovurdering for de enkelte bygningsdeler	16
5	ANBEFALINGER	17
5.1	Anbefalinger for de enkelte bygningsdeler	17
6	OPPSUMMERING	18
6.1	Kort beskrivelse av byggverkets tilstand	18
6.2	Overordnet tiltaksklasse	18
6.3	Hastetiltak	19
6.3.1	<i>Hastetiltak på kort sikt</i>	19
6.3.2	<i>Hastetiltak på middels lang sikt</i>	19
6.4	Ytterlig anbefalte tiltak	20
6.5	Behov for ytterligere undersøkelser	21
7	FOTO, SKISSER OG ANNEN DOKUMENTASJON	22
7.1	Bilder av kjeller	22
7.2	Bilder av 1. etasje - Opprinnelig bygning	33
7.3	Bilder av 2. etasje – Opprinnelig bygning	42
7.4	Bilder av 2. etasje – Påbygg 1986	45
7.5	Bilder av 3. etasje – Opprinnelig bygning	49

7.6	Bilder av loft – Opprinnelig bygning	54
7.7	Bilder av tak – Opprinnelig bygning	60
7.8	Bilder av tak – Påbygg 1986	63
7.9	Bilder av fasader – Opprinnelig bygning	65
7.10	Bilder av fasader – Påbygg 1986	71

1 INNLEDNING

K24 Eiendom AS har kjøpt Kongens gate 24 i Narvik. Eiendommen ønskes revet og bebygget med boligblokk. Bygningen har frem til dagens eiere overtatt vært benyttet som bankbygg for Sparebanken Narvik og ble opprinnelig planlagt og oppført med dette formålet. Bygningen ble tatt i bruk våren 1950.

Tiltaket krever ny reguleringsplan og Norconsult har i denne forbindelse fått i oppdrag av K24 Eiendom AS å utarbeide en detaljreguleringsplan.

Området er ikke regulert, og er i gjeldende kommuneplan avsatt til sentrumsformål med krav for bl.a. utforming, høyde, formål, uteoppholdsarealer, lydkrav og parkeringsdekning. I henhold til planen skal 1. etasje beholdes næring og publikumsservice.

Kvartalet inngår i hensynsone for bevaring av kulturmiljø og gjenreisningsbebyggelse. Nybygg skal derfor hensynta byggeskikk i forhold til utforming, detaljering og materialvalg.

Bygningen er ikke vernet, men det er i forbindelse med regulering stilt krav fra kulturminnemyndigheten ved Troms fylkeskommune om at det utarbeides en tilstandsanalyse basert på Norsk Standard NS-EN 16096:20012 «Bevaring av kulturminner – Tilstandsanalyse av fredete og verneverdige byggverk».

Standarden gir retningslinjer for tilstandsanalyse av fredede og verneverdige byggverk og angir hvordan tilstanden bør registreres, dokumenteres, vurderes og rapporteres.

Den omfatter registrering av tilstanden til et byggverk hovedsakelig ved visuell observasjon, om nødvendig kombinert med enkle målinger.

Standarden kan anvendes på alle typer fredete og verneverdige byggverk og omfatter både vernede og ikke-vernede bygninger og bygde konstruksjoner av betydning.

Tilstandsrapporten er delt inn i følgende hovedkapitler:

- Informasjon om eiendom og byggverk
- Registrert tilstand
- Risikovurdering
- Anbefalinger
- Oppsummering
- Foto, skisser og annen dokumentasjon

Som grunnlag for rapporten har Norconsult fått låne arkivbokser med tegninger og anbudsbeskrivelser som viser mye av de arbeidene som er utført med bygningen opp gjennom årene.

Arkivet inneholder originale arkitekttegninger fra arkitektene Henrik Nissen og Gunnar Brynning.

Det er også funnet tegninger fra Ingeniørene Bonde & Co som har vært rådgivende ingeniør bygg (RIB) for den opprinnelige bygningskonstruksjonen. Disse tegningene viser at bygningen er fundamentert med pilarer på fjell.

2 INFORMASJON OM EIENDOM OG BYGGVERK

2.1 Identifikasjon av objektet

Nr.	Identifikasjon	Informasjon
1	Bygningsnummer (i matrikkel)	11005462
2	Navn på byggverket	KV 0052 TOMT 0001
3	Eiendommens plassering og adresse	Kongens gate 24
4	Geografisk identifikasjon (kommune, fylke, GIS-referanse osv.)	8514 Narvik - GID: 1806/40/278/0/0
5	Gårdsnummer, bruksnummer og eventuelt festenummer, SEFRAK-nummer ^{NM6}	- Gnr. 40 / Brn. 278 - Festetomt - Hjemmelshaver: Staten - Forvaltes av: Statsbygg - Rettighetshaver til festerett: K24 Eiendom AS
6	Objektkategori (sivil bygning, kirke, slott, tårn, bru osv.)	Bankbygning
7	Dato, år eller periode for bygging eller byggefaser og vesentlige endringer	- Oppført og tatt i bruk våren 1950 - Omfattende ombygging i 1972 - Ny ombygging + tilbygg i 1986 - Ombygging innvendig i 1. og 2. etasje i 1997. - Oppgradering med nytt ventilasjonsanlegg på loft i 2005. - Ny takteking sannsynligvis samme år.
8	Opprinnelig funksjon og alle andre senere funksjoner	- Opprinnelig oppført som bankbygning. - Benyttet som bank frem til at Sparebanken Narvik flyttet til ny lokasjon i april 2016.
9	Nåværende funksjon (det skal nevnes om objektet er åpent eller lukket for publikum)	Bygningen har stått tom siden det ble overtatt av nye eiere i oktober 2017.
10	Navn og adresse til eier(e)	- K24 Eiendom AS - c/o Økoråd Narvik AS - Postboks 432 8506 Narvik

2.2 Informasjon om vern

Nr.	Identifikasjon	Informasjon
11	Verneomfang (område/bygning/fasade/bygningsdel)	Fasadeuttrykk
12	Vernelov og eventuell henvisning til lovens paragraf	Kvartalet inngår i hensynsone for bevaring av kulturmiljø og gjenreisningsbebyggelse
13	Vernedato	
14	Formål for vernet	Bygningen er ikke vernet

2.3 For bygninger

Nr.	Identifikasjon	Informasjon
15	Antall etasjer	3 + loft og kjeller
16	Bygningens høyde	Gesimshøyde: 10,9m over gatenivå
17	Bygningens grunnareal	633m²
18	Andre viktige egenskaper ved bygningen	Ingen

2.4 Beskrivelse av objektet

2.4.1 Kort, generell beskrivelse av arkitektur og konstruksjonstype

- Bankbygg i 3 etasjer med saltak.
- Bygningen har i tillegg full kjeller.
- Oppført like etter krigen og tatt i bruk våren 1950.
- Fundamentert med pilarer av betong på fjell.
- Bygningen er oppført med bærende konstruksjoner av plass-støpt betong.
- Pussede flater i fasader (mineralitt-puss).
- Bygningen gjennomgikk en omfattende ombygging i 1972 både innvendig og utvendig. Fasaden ble da oppgradert med ny baldakin over hovedinngang mot Kongens gate. I tillegg ble det montert fasadepaneller av eloksert og profilert aluminium mellom vinduene i 2. og 3. etasje. Mellom vinduene ble det også montert vertikale spiler av rektangulære aluminiumsprofiler 100x200mm. Disse går fra ok baldakin og opp til gesims.

Bygningen ble opprinnelig tegnet av arkitekt Henrik Nissen i Oslo og så da slik ut:



Arkivbilde fra Museum Nord.

Som det fremgår av bildet, så ble bygningen opprinnelig oppført som et frittstående byggverk.

I senere tid er det ført opp en boligblokk på nabotomten i Kongens gate 22. Denne bygningen er plassert helt inntil Kongens gate 24. Det er ikke kjent hvordan overgangen mellom bygningene er utført, men det antas at bygningene er frittstående med separate bæresystemer og stabiliserende konstruksjoner og at det er en fuge mellom bygningenes tilstøtende yttervegger.

I forbindelse med ombyggingen i 1972 ble fasaden tegnet om av arkitekt Simon Arntzen i Narvik. Fasaden ble da seende slik ut:



Bilde hentet fra Google Maps. Gullfargede aluminiumspaneler og Narvik Sparebank sin logo på gesims var fjernet da bildet ble tatt.

Gavlvegg mot Bankbakken ble også tilsvarende oppgradert:



Bilde hentet fra Google Maps.

- I 1986 ble bygningen utvidet med et påbygg oppå opprinnelig lavdel mot økonomigaten. Påbygget ble tegnet av arkitekt Simon Arntzen. Påbygget ser slik ut:



Bilde hentet fra Google Maps

- I tillegg til de bygningsmessige endringene har også de tekniske anleggene blitt oppgradert i flere omganger.

3 REGISTRERT TILSTAND

De tekniske anleggene ble sist oppgradert i 2005 med nytt ventilasjons- og varmeanlegg plassert på loftet, men det er også tidligere utført en del mindre justeringer på anleggene i 1. og 2. etasje i forbindelse med innvendig ombygging 1997.

I 1986 ble bygningen utvidet med et påbygg over opprinnelig lavdel mot økonomigaten. Da ble også planløsning i 2. etasje i opprinnelig bygning noe endret oppgradert.

Siden dagens eier ønsker å benytte eiendommen til boligformål, så må de tekniske anleggene mest sannsynlig skiftes ut enten bygningen skal rives eller gjenbrukes. Ved registrering av bygningens tilstand har det derfor vært fokus på det rent byggetekniske både innvendig og utvendig. Registrering av tilstanden er basert på visuelle observasjoner uten nærmer prøvetaking eller tekniske målinger.

For hver bygningsdel er det angitt en tilstandsgrad. Tilstandsgraden er basert på en samlet vurdering av alle relevante symptomer. 4 tilstandsgrader er benyttet:

Tilstandsgrad (TG)	Symptomer
TG 0	Ingen symptomer
TG 1	Svake symptomer
TG 2	Vesentlige symptomer
TG 3	Kraftige eller alvorlige symptomer

Metode for angivelse av tilstandsgrad er gjort ved personlig bedømmelse basert på visuelle observasjoner ved befaring.

Registrering av tilstanden er delt opp i følgende bygningsdeler:

1. Kjeller
2. 1. etasje
3. 2. etasje – Opprinnelig bygning
4. 2. etasje – Påbygg 1986
5. 3. etasje – Opprinnelig bygning
6. Loft – Opprinnelig bygning
7. Tak – Opprinnelig bygning
8. Tak – Påbygg 1986
9. Fasader – Opprinnelig bygning
10. Fasader – Påbygg 1986

3.1 Kjeller

Kjelleretasjen består av plass-støpt betong og har vegger i varierende tykkelse. Yttervegger og vegger i safer er opp til 50cm tykke. Ytterveggene er isolert på innsiden med 5cm treull-sement-plater (Tresonitt) med puss på innsiden.

Kjelleren inneholder teknisk rom med el-kjele, samlestokk og distribusjonsanlegg for vannbåren varme til radiatoranlegg i den gamle delen av bygningen. I tillegg er det varmvannsbereidere montert i dette rommet.

Kjelleren består for øvrig av garderober, toaletter, lagerrom, arkiv og diverse oppholdsrom for ansatte.

Mange av rommene har ikke vært i bruk de senere årene.

Yttervegger i kjeller har vinduer som opprinnelig ble forsynt med dagslys via lysgraver på utsiden av bygningen og med horisontal glassbygggestein i gateplan over lysgravene. Glassbygggesteinen er i senere tid blindet og asfaltert over på utsiden. Det er kun et lite felt hvor det fortsatt er synlig glassbygggestein ved siden av inngangspartiet mot Kongens gate.

Lysgravene og vinduene i kjellerveggene er beholdt.

Kjelleren fremstår i stor grad som tørr og fin med en del riss i betonggulv på grunn. Det er ingen ting som tyder på at det har vært setningsproblemer i bygningen og riss er mest sannsynlig forårsaket av svinn (uttørring av betong som krymper og som da sprekker opp dersom armeringen ikke er lagt med liten nok senteravstand eller armeringsmengden er litt for liten til å fordele svinrissene mere jevnt utover gulvflaten).

Det er spor etter fukt som har trukket opp i ytterveggene og som har gitt seg utslag i avskalling av puss og maling langs den nederste 20-30cm av veggen langs gulvet.

Det var ingen tegn til mugglukt eller andre forhold som kunne tyde på dårlig innemiljø.

3.2 1. etasje

1. etasje består av et stort publikumsrom (banklokale), dagsafer, kontorer, vaskerom, toaletter og andre servicerom for personalet.

Bærende konstruksjoner er av plass-støpt betong som virker å være i god stand. Yttervegger er isolert på innsiden med 5cm Tresonitt med pusset overflate. Innervegger består delvis av betong og murte konstruksjoner for rominndeling, sjakter og vertikale føringsveier.

Bygningen har 2 murte pipeløp som er plassert i tilknytning til bitrappesrom ved gavlvegger mot nord og sør. I trappesrom mot sør er det også en søppelsjakt utformet som en hul søyle som er plassert i sentrum av trappeløpet.

Det har vært lekkasje i trappesrom, mellom kjeller og 1. etasje, ved yttervegg mot Bankbakken. Det bør snarlig undersøkes nærmere om det er behov for ytterligere tiltak for å lokalisere og tette denne lekkasjen.

Alle rommene bærer preg av elde og slitasje, men fremstår for øvrig i god stand.

3.3 2. etasje – Opprinnelig bygning

2. etasje av den opprinnelige bygningen består i all hovedsak av kontorer og møterom.

Yttervegger og bærende innervegg i midten av bygningen består av plass-støpt betong. Tverrgående innervegger består av murte og pussede konstruksjoner. Yttervegger er isolert på innsiden med 5cm Tresonitt med pusset overflate.

Alle rommene bærer preg av elde og slitasje, men fremstår for øvrig i god stand.

Vinduene er av teak og av typen koblede, sidehengslede vinduer med 2 lag glass i hver sin ramme hvor innvendig ramme kan åpnes innover og utvendig ramme kan åpnes utover. Vinduene er sannsynligvis de originale vinduene fra 1950 og fremstår som slitt og foreldet.

3.4 2. etasje – Påbygg 1986

2. etasje av den delen av bygningen som ble oppført som påbygg oppå opprinnelig lavdel mot økonomigaten består i all hovedsak av kontorer, møterom, kantine med kjøkken, toaletter og personalrom.

Primært bæresystemet i denne delen består av søyler og bjelker av stål. Mellom søyler i yttervegg er det isolert bindingsverk.

Gulvet er bygget som datagulv med løse gulvplater plassert i en bæreramme på justerbare ben slik at det blir et hulrom under for trekking av kabler.

Det er et sprang, tilsvarende 4 trappetrinn, mellom opprinnelig 2. etasje og påbygg oppført i 1986.

Etter 35 år bærer også denne bygningsdelen preg av elde og slitasje, men fremstår for øvrig i god stand.

3.5 3. etasje – Opprinnelig bygning

3. etasje har opprinnelig vært benyttet som leilighet for banksjef, men har senere blitt omgjort til kontorer og møterom. Kjøkken og badrom er beholdt.

Også i denne etasjen er bærende yttervegger av betong kledd innvendig med 5cm pusset Tresonitt.

Mot bakgården er det en utkraget balkong med dekke av betong.

Hele etasjen er generelt preget av stor slitasje, men har ingen synlige skader eller spor etter vannlekkasjer eller lignende.

3.6 Loft – Opprinnelig bygning

Loftsetasjen i opprinnelig bygning inneholder i dag tekniske installasjoner og tavler for ventilasjon.

Oppå dekket av betong er det oppført tregulv med 5/4" gulvbord av tre. Dekket er opprinnelig isolert på oversiden med 2 lag 20mm glassvattmatter.

Selve takkonstruksjonen består av en fagverkskonstruksjon av tre. For det meste utført med undergurt, diagonaler og overgurt av 5x6" og åser av 4x4" under takbord. Hanebjelke består av 2 stk 2x6".

På loftet er det i senere tid etablert teknisk rom med ventilasjonsaggregater, elektrokjele og varmtvannsberedere. Ut ifra datoer på liste over filterskift, så kan det se ut til at dette anlegget er montert i 2005.

Loftsrommet er for øvrig fylt med isolerte ventilasjonskanaler som distribuerer luft til og fra inntak og avkast over tak og nedover i bygningen.

3.7 Tak – Opprinnelig bygning

Taket var opprinnelig tekket med skifer. Denne har senere blitt byttet ut med Decra stålpanner.

Det er usikkert når dette ble gjort, men sannsynligvis er dette utført ifm montering av nytt ventilasjonsanlegg i 2005.

Taktekking og takhatter virker å være i god stand.

3.8 3.8 Tak – Påbygg 1986

Taket på påbygg som ble oppført i 1986 består av folietekking (Sarnafil) med innvendige taknedløp.

På taket er det montert overlyskupler.

Taktekkingen virker å være tett, men er noe begrodd av mose og bærer preg av å ha ligget i over 30 år.

3.9 Fasader – Opprinnelig bygning

Fasadene er beholdt i sin opprinnelige utførelse med steinfliser i 1. etasje og pussede flater (mineralitt-puss) fra 2. etasje og videre opp til tak. Stein- og pussede flater virker å være i god stand.

I 1971 ble fasaden oppgradert med ny baldakin over hovedinngang mot Kongens gate. I tillegg ble det montert fasadepaneller av eloksert og profilert aluminium mellom vinduene i 2. og 3. etasje. Mellom vinduene ble det også montert vertikale spiler av rektangulære aluminiumsprofiler 100x200mm. Disse går fra ok baldakin og opp til gesims.

Aluminiumsplater mellom vinduene fremstår i dag som slitt og har mistet en del av sin opprinnelige glans og farge i overflaten.

Vinduene i 2. og 3. etasje er sannsynligvis de opprinnelige teakvinduerne fra 1950. Disse er preget av elde og slitasje og har dårlige egenskaper i forhold til lydisolering og U-verdi sett opp imot dagens krav til vinduer.

3.10 Fasader – Påbygg 1986

Fasadene består av Steni-plater med frilagt stein i overflatene. Fasadeplatene er hele, men har en del horisontale tettelisten som har forskjøvet seg. Det er også observert et løst aluminiumsprofil på takgesims mot økonomigate.

Fasade som vender inn mot bakgård og mot nabobygg er i sin helhet kledd med Steni-plater.

Vinduene er av eloksert, bronsefarget aluminium. Karnapper likeså.

Hele fasaden fremstår som skitten og bør rengjøres grundig. For øvrig i god stand.

Vinduene fra 1986 har dårlig U-verdi i forhold til dagens krav og bør vurderes skiftet dersom bygningen skal beholdes.

4 RISIKOVURDERING

For hver bygningsdel er det utført en risikovurdering. Denne tar hensyn til følgende:

- a) Mulig(e) årsak(er) til og utløsende faktor(er) for den registrerte tilstanden;
- b) Eksterne påvirkninger som berører bygningsdelen(e) og bygningsdeler vurdert som mulig(e) årsak(er) til skaden;
- c) Forventede variasjoner i ytre påvirkning;
- d) Mulig(e) konsekvens(er) av den registrerte tilstanden;
- e) Sannsynlighet for at, eller hvor raskt, konsekvensen og ytterligere nedbryting vil oppstå;
- f) Behov for ytterligere undersøkelser;
- g) Sannsynlighet for at ytterligere undersøkelser vil avsløre skjulte skader og konsekvensen av disse skadene;
- h) Mulig risiko for byggverkets historiske verdi eller betydning;
- i) Relasjoner mellom bygningsdelen(e) og andre forhold;
- j) Andre ytre og miljømessige faktorer som i betydelig grad kan berøre tilstanden og sannsynligheten for at en ulykke kan skje (flom, brann, seismisk aktivitet, jordskred osv.);
- k) I hvilken grad det er viktig raskt å få gjennomført anbefalte tiltak.

Risikovurderingen skal vanligvis også omfatte en undersøkelse av tekniske anlegg som kan forårsake skade, for eksempel elektriske anlegg, gassanlegg, ildsteder, vann- og avløpsanlegg og andre anlegg som kan medføre fare.

Som nevnt innledningsvis, så må de tekniske anleggene skiftes ut enten bygningen skal rives eller gjenbrukes. Risiko i forbindelse med tekniske anlegg er derfor ikke hensyntatt i denne tilstandsanalysen.

Dersom tiltaket endres til å gjelde annen bruk av bygningen enn det som tiltakshaver nå har planer om, så kan det bli aktuelt å revurdere dette.

I hvilken grad det er viktig raskt å få gjennomført anbefalte tiltak fra risikoanalysen, skal uttrykkes som konsekvensgrad:

Konsekvensgrad (KG)	Konsekvenser mht tid
KG 0	På lang sikt
KG 1	På middels lang sikt
KG 2	På kort sikt
KG 3	Strakstiltak

4.1 Risikovurdering for de enkelte bygningsdeler

For å gjøre dette mest mulig oversiktlig er vurdering av konsekvensgrad for de enkelte bygningsdelene angitt i tabellform:

Nr.	Bygningsdel	Konsekvensgrad
4.1	Kjeller	KG 1
4.2	1. etasje	KG 2
4.3	2. etasje – Opprinnelig bygning	KG 0
4.4	2. etasje – Påbygg 1986	KG 0
4.5	3. etasje – Opprinnelig bygning	KG 1
4.6	Loft – Opprinnelig bygning	KG 1
4.7	Tak – Opprinnelig bygning	KG 0
4.8	Tak – Påbygg 1986	KG 1
4.9	Fasader – Opprinnelig bygning	KG 1
4.10	Fasader – Påbygg 1986	KG 1

5 ANBEFALINGER

Der det er hensiktsmessig skal det for hver bygningsdel anbefales tiltak basert på tilstand og risikovurdering.

Vedlikehold, forebyggende tiltak og enkle reparasjoner kan anbefales ved bruk av NS 16096. Andre inngrep kan ikke anbefales basert utelukkende på denne tilstandsanalysen.

5.1 Anbefalinger for de enkelte bygningsdeler

Vurdering av anbefalte tiltak for de enkelte bygningsdelene er angitt i tabellform:

Nr.	Bygningsdel	Anbefalte tiltak
5.1	Kjeller	Spyling, eventuelt oppgraving og utskifting av drenerør rundt bygningen pga fuktutslag i nedre del av yttervegg langs gulv i kjeller.
5.2	1. etasje	Lokalisering og reparasjon av vannlekkasje inn i trapperom ved yttervegg mot Bankbakken. Reparasjon av følgeskader.
5.3	2. etasje – Opprinnelig bygning	Ingen spesielle tiltak. Dersom bygningen skal beholdes og bygges om til boligformål, så vil dette uansett medføre full ombygging.
5.4	2. etasje – Påbygg 1986	Ingen spesielle tiltak. Dersom bygningen skal beholdes og bygges om til boligformål, så vil dette uansett medføre full ombygging.
5.5	3. etasje – Opprinnelig bygning	Ingen spesielle tiltak. Dersom bygningen skal beholdes og bygges om til boligformål, så vil dette uansett medføre full ombygging.
5.6	Loft – Opprinnelig bygning	Loftet er bygget som et «kald-loft». Dersom bygning skal beholdes må det iverksettes tiltak for å bedre isolasjonsevne og fuktsikring (dampsperre) i dekket ned mot 3. etasje.
5.7	Tak – Opprinnelig bygning	Ingen spesielle tiltak.
5.8	Tak – Påbygg 1986	Folietekking er mer enn 30 år gammelt og bør tekkes om.
5.9	Fasader – Opprinnelig bygning	Fasade bør rengjøres. Fasadeelementer montert i 1972 fremstår som slitt og bør på sikt skiftes ut. Det samme gjelder vinduene.
5.10	Fasader – Påbygg 1986	Fasaden bør rengjøres. Tettelister på Steni-plater må utbedres på enkelte steder. Løst aluminiumspanel på gesims må festes. Vinduer bør på sikt skiftes ut.

6 OPPSUMMERING

Iht NS 16096 er følgende elementer obligatoriske deler av oppsummeringen:

1. En kort beskrivelse av byggverkets tilstand;
2. En overordnet tiltaksklasse;
3. Hastetiltak, der det er relevant;
4. Ytterligere anbefalte tiltak, der det er relevant;
5. Behov for ytterligere undersøkelse(r).

6.1 Kort beskrivelse av byggverkets tilstand

Hovedinntrykket fra befaringen er at bygget generelt er i god teknisk stand, men bærer preg av generell stor slitasje – spesielt oppe i leiligheten. Det er svært begrensede skader på bygget, og ingen skader som vurderes som alvorlige. Det har vært lekkasje inn i trapperom som ligger med ytterveggen på sidegaten mot Bankbakken – det var den mest omfattende skaden som ble observert.

Den største utfordringen ved gjenbruk av bygningen til boligformål vil være knyttet til egnetheten i forhold til:

- Ukurant etasjehøyde.
- Sprang i nivåene i plan 2.
- Stor kjeller med begrenset bruksverdi.
- Høy saltak-konstruksjon som har liten verdi i et fremtidig bygg – utfordrende å innrede til leiligheter.
- Mange tunge velvkonstruksjoner som er bærende og som er vanskelig å integrere i en ny planløsning. Det vil kreve store inngrep for å fjerne disse konstruksjonene og erstatte dem med søyle-/ bjelke-løsninger for å få inn mer fleksibilitet i bygget i forhold til egnet planløsning.
- Det antas at rørnett under gulvene i kjeller er gammelt og krever utskiftinger.
- De grove velvkonstruksjonene i kjelleren vil kompliserer etablering av nytt bunnledningsnett.
- Klimaskallet i bygningen er utdatert i forhold til dagens norm.

6.2 Overordnet tiltaksklasse

En overordnet tiltaksklasse for byggverket som helhet skal angis basert på en samlet vurdering av risiko og anbefalte tiltak for bygningsdeler ved hjelp av tabellen under. Tiltaksklassen kommer som et resultat av en vurdering av hver enkelt bygningsdel, dens tilstand og konsekvensgrad.

Tiltaksklasse (TK)	Mulige tiltak
TK 0	Ingen tiltak
TK 1	Vedlikehold / forebyggende konservering
TK 2	Moderate reparasjoner og/eller ytterligere undersøkelser
TK 3	Store inngrep basert på diagnose

Den samlede vurderingen av byggverket tilsier en overordnet tiltaksklasse: TK 1

6.3 Hastetiltak

6.3.1 *Hastetiltak på kort sikt*

Lekkasje i trapperom

Som tidligere nevnt, så har det vært lekkasje i trapperom, mellom kjeller og 1.etasje, ved yttervegg mot Bankbakken. Det bør snarlig undersøkes nærmere om det er behov for ytterligere tiltak for å lokalisere og tette denne lekkasjen. Følgeskader av lekkasjen må utbedres.

Siden det ikke ble observert fukt i det aktuelle området ved befarings, så er konsekvensgrad vurdert til KG 2.

6.3.2 *Hastetiltak på middels lang sikt*

Det er i alt 6 bygningsdeler som er vurdert til konsekvensgrad KG 1 hvor det på middels lang sikt bør gjøres tiltak.

Kjeller

Kjeller fremstår i stor grad som tørr og fin med en del riss i betonggulv på grunn. Det er ingen ting som tyder på at det har vært setningsproblemer i bygningen og riss er mest sannsynlig forårsaket av svinn (uttørring av betong som krymper og som da sprekker opp dersom armeringen ikke er lagt med liten nok senteravstand eller armeringsmengden er litt for liten til å fordele svinnrissene mere jevnt utover gulvflaten).

Det er spor etter fukt som har trukket opp i ytterveggene og som har gitt seg utslag i avskalling av puss og maling langs den nederste 20-30cm av vegg langs gulvet. Dette kan tyde på at utvendig drenering ikke fungerer tilfredsstillende. Enten fordi den er tett eller ligger for høyt i forhold til ok kjellergulv. Drenerør bør vanligvis ligge minimum 20cm under ok kjellergulv.

Kjeller er av denne grunn vurdert til konsekvensgrad KG 1.

3. etasje opprinnelig bygning

I denne etasjen har det opprinnelig vært leilighet for bankdirektør. Denne har senere blitt delvis omgjort til kontorer og møterom.

Lokalene bærer preg av generell stor slitasje og bør på middels lang sikt oppgraderes.

Dersom bygningen skal beholdes og ombygges til leilighetsformål, så vil hele den aktuelle etasjen bli totalrenovert og med endret planløsning.

Loft – Opprinnelig bygg

Den opprinnelige saltakskonstruksjonen vurderes til å ha liten verdi i et fremtidig bygg dersom dette skal gjøres om til leiligheter. Annen takløsning bør da vurderes.

Yttertaket består av takpanner type Decra. Det er ikke kjent når dette taket har blitt montert, men sannsynligvis er dette gjort ifm nytt påbygg i 1986. Tilstanden til yttertaket og gjennomføringer virker å være god.

Loftet benyttes i dag som teknisk rom for ventilasjonsanlegg og inneholder mange ventilasjonskanaler som distribuerer til- og fraluft via inntak og avkast over tak. Dette har medført mange gjennomføringer av kanaler gjennom dekket over 3. etasje.

Loftet fremstår i dag som et «kald-loft». Dersom bygning skal beholdes må det på middels lang sikt iverksettes tiltak for å bedre isolasjonsevne og fuktsikring (dampsperre) i dekket.

Loftet er av den grunn vurdert til konsekvensgrad KG 1.

Tak – Påbygg 1986

Påbygget som ble oppført i 1986 har flatt tak som er tekket med Sarnafil og med innvendige taknedløp.

Sarnafil har en antatt levetid på ca. 30 år og antas derfor modent for utskifting på middels lang sikt.

Taket er av den grunn vurdert til konsekvensgrad KG 1.

Fasader – Opprinnelig bygning

Fasadene på den opprinnelige bygningen er beholdt i sin opprinnelige utførelse med steinfliser i 1. etasje og pussede flater (mineralitt-puss) fra 2. etasje og videre opp til tak.

Stein- og pussede flater virker å være i god stand.

I 1971 ble fasaden oppgradert med ny baldakin over hovedinngang mot Kongens gate. I tillegg ble det montert fasadepaneller av eloksert og profilert aluminium mellom vinduene i 2. og 3. etasje. Mellom vinduene ble det også montert vertikale spiler av rektangulære aluminiumsprofiler 100x200mm. Disse går fra ok baldakin og opp til gesims.

Aluminiumsplater mellom vinduene fremstår i dag som slitt og har mistet en del av sin opprinnelige glans og farge i overflaten.

I 2. og 3. etasje er vinduene moden for utskifting. Sannsynligvis er dette de opprinnelige teakvinduene fra 1950.

Fasaden er av den grunn vurdert til konsekvensgrad KG 1.

Fasader – Påbygg 1986

I 1986 ble bygningen utvidet med et påbygg oppå opprinnelig lavdel mot økonomigaten.

Fasadene består av Steni-plater med frilagt stein i overflatene. Fasadeplatene er hele, men har en del horisontale tettelister som har forskjøvet seg.

Vinduene er av eloksert, bronsefarget aluminium. Karnapper likeså.

Hele fasaden fremstår som skitten og bør rengjøres grundig.

Vinduene fra 1986 har dårlig U-verdi i forhold til dagens krav og bør skiftes dersom bygningen skal beholdes.

Det er observert et løst aluminiumsprofil på takgesims mot økonomigate.

Fasaden er av overnevnte grunner vurdert til konsekvensgrad KG 1.

6.4 Ytterlig anbefalte tiltak

Det er ingen ytterligere anbefalte tiltak utover hastetiltak som tidligere er nevnt.

6.5 Behov for ytterligere undersøkelser

Det kan være aktuelt å foreta fuktmåling i vegger hvor det har vært påvist lekkasje.

Dersom bygningen skal beholdes, så anbefales det rørinspeksjon og filming av utvendig drens for å se om denne fungerer tilfredsstillende eller må spyles ren.

Det anbefales også rørinspeksjon og filming av avløpsrør i bygningen og i grunnen under kjellergulv.

7 FOTO, SKISSER OG ANNEN DOKUMENTASJON

7.1 Bilder av kjeller



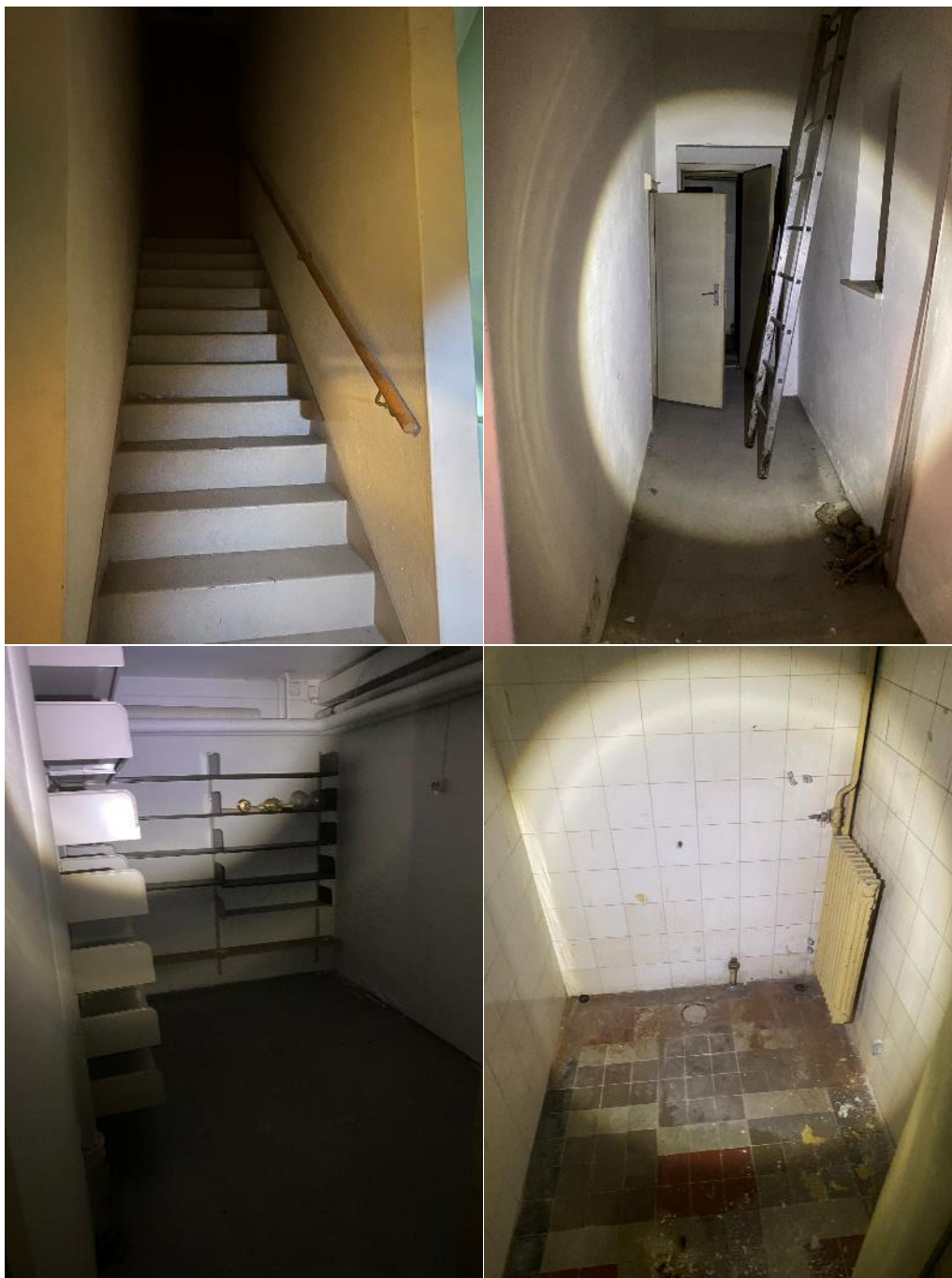








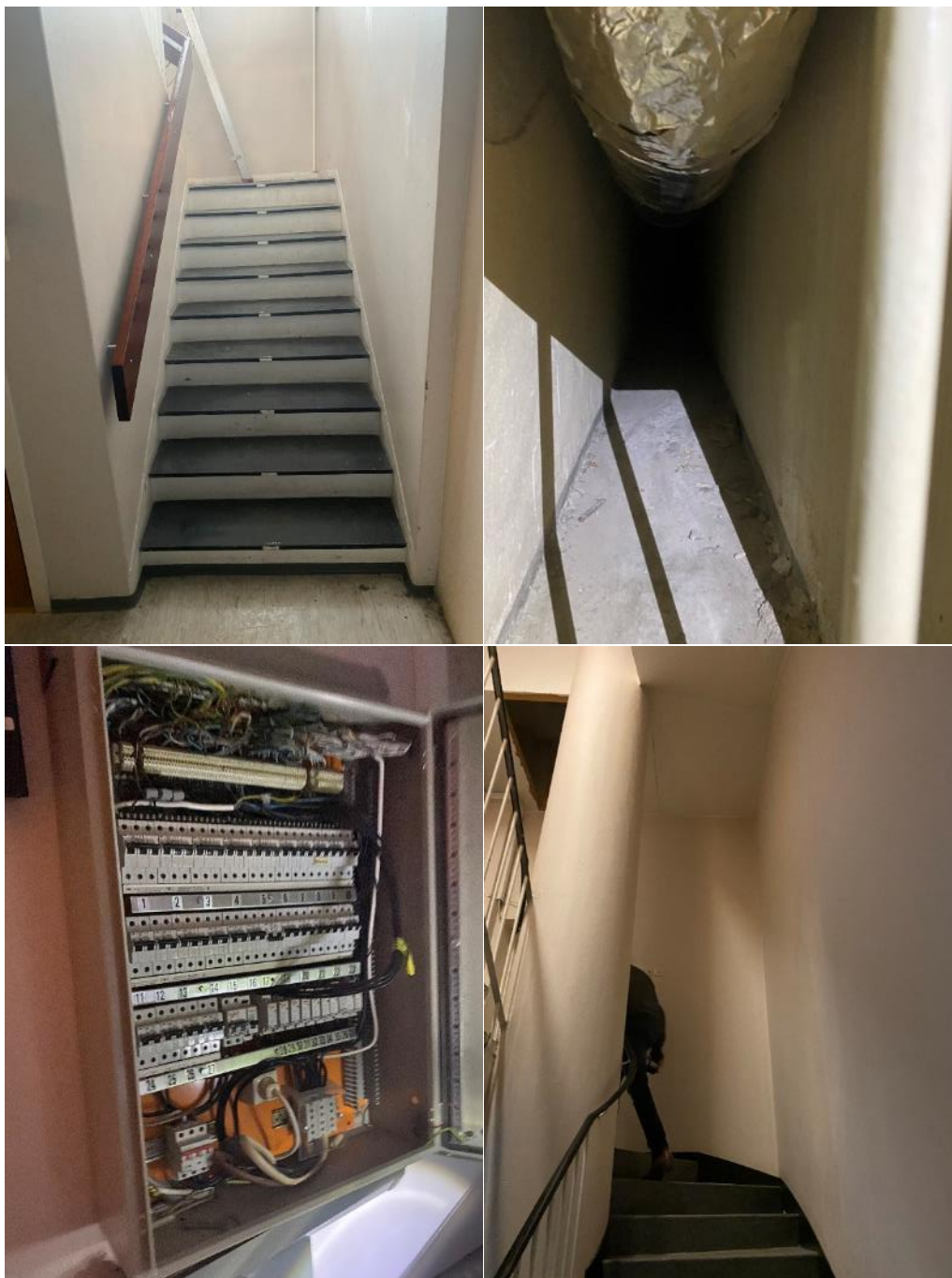












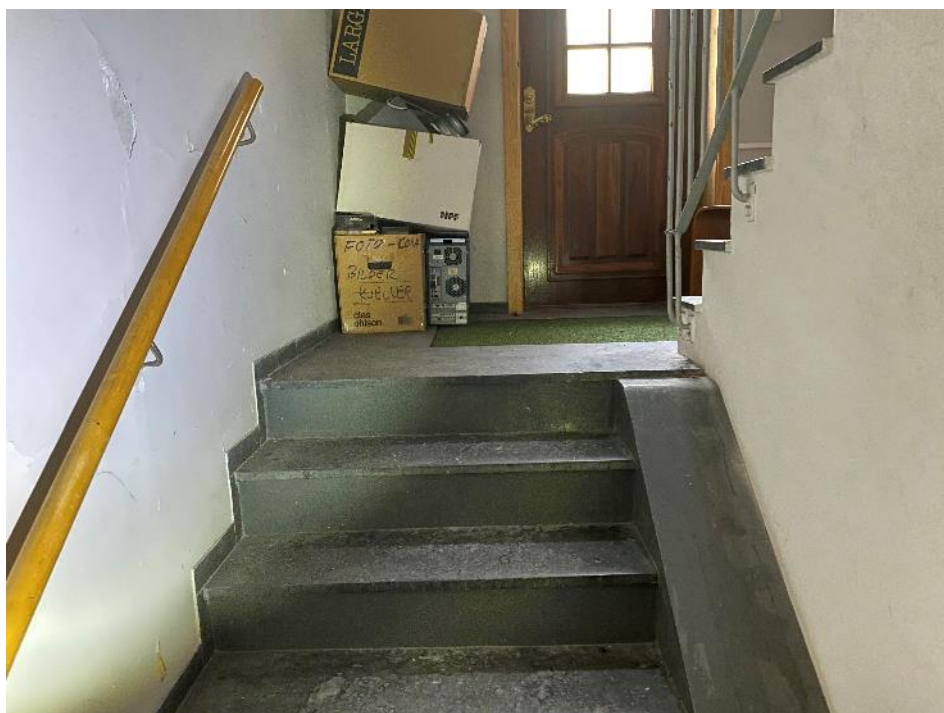
7.2 Bilder av 1. etasje - Opprinnelig bygning



















7.3 Bilder av 2. etasje – Opprinnelig bygning







7.4 Bilder av 2. etasje – Påbygg 1986











7.5 Bilder av 3. etasje – Opprinnelig bygning











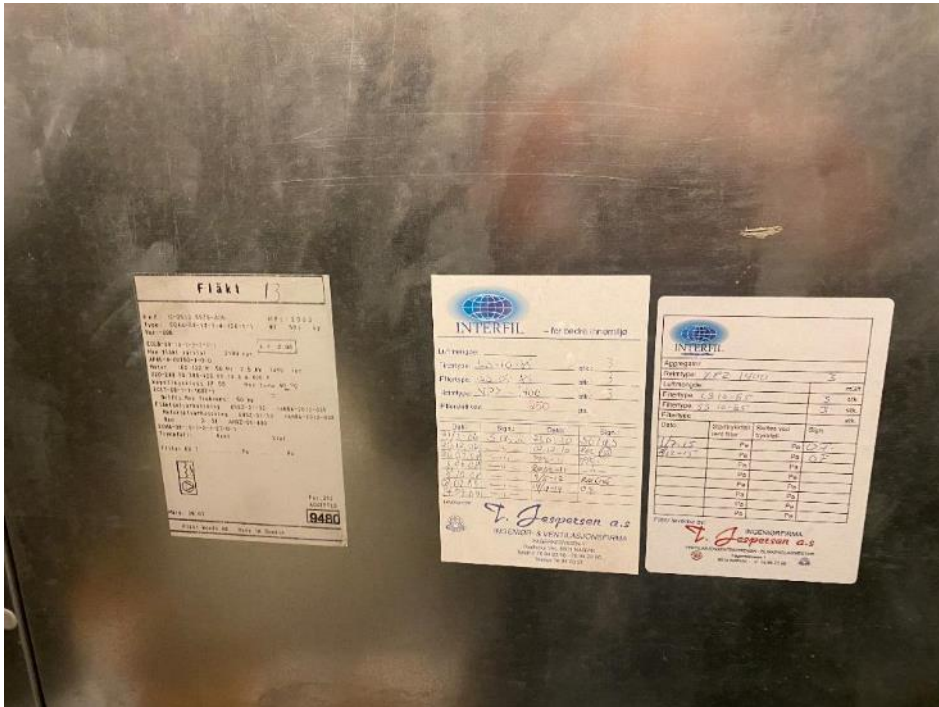
7.6 Bilder av loft – Opprinnelig bygning













7.7 Bilder av tak – Opprinnelig bygning







7.8 Bilder av tak – Påbygg 1986





7.9 Bilder av fasader – Opprinnelig bygning













7.10 Bilder av fasader – Påbygg 1986











