



FØRSYNSRAPPORT, KORSØR BIBLIOTEK, BERNSTENSGADE 3, 4220 KORSØR

BoligKorsør
Casper Brands Plads 3A
4220 Korsør

22.07.2025
Rev. 08.08.2025

Førsynsrapport

Dato : 14.07.2025

Rev.dato : 08.08.2025

Side : 1/9

Besigtigelse udført d. 14.07.2025

DELTAGERE:

Friis Andersen Arkitekter A/S

REPR. AF:

Niels Raimund (ref.)

INIT.

NR

Referat udsendt pr. mail til:

BoligKorsør

BDO statsautoriseret revisionspartnerskab

Morten Folsø Nielsen

Michael Friis Nielsen

Mette Stadvand

morten@bo4220.dkmfn@belo.dkms@pladskontoret.dk

Beskrivelse af bygningen:

Grunden har tidligere huset et jernstøberi med administrationsbygning, samt produktionsbygning (gammelt foto fra 1936 – 1939).

Efterfølgende er produktionsbygningen nedrevet, så der kun var administration i 2 etager, med lagerfaciliteter i stueetagen, og administrationen på 1. sal, (gammelt foto fra 1975)

Der er i år 1985 blevet udført en udbygning af den gamle administrationsbygning, som nu huser bibliotek. Udbygningen er en lav bygning som er sammenbygget med eks. bygning på 3 sider.

Nuværende bygningskompleks er med biblioteks funktion for borgerne i stueetagen og 1. sal er primært for personale, samt mødelokaler og 1 børneinstitution.

Konstruktion bygning fra 1985.

Bygningen er opført med betonsøjler og drager (søjle bjælkesystem) og etagedæk mellem stue og 1. sal er med ribbe betonplader (TT-plader).

Tag er udført med gitterspær med bølgeplader.

Imellem betonsøjler er der murværk i stueetagen på facaden mod Bernstensgade samt gavle i stueetagen. På første sal er opmuret murværk mellem søjler og ovenpå dette er der monteret vinduesbånd.

Indvendige vægge på 1. sal er primært udført med lette modulvægge omkring toilet og køkken, samt ved elevator er med tunge vægge.



Facadeudsnit af bygning med 1. sal. Tagbelægning er bølgeplader.



Gavlfacade med murværk.



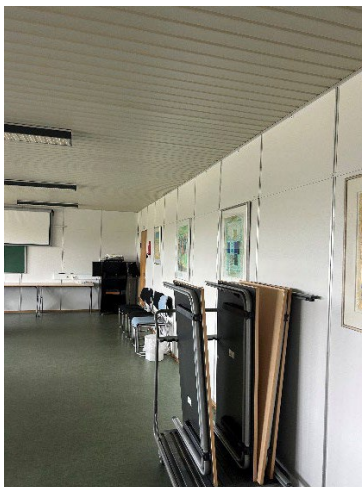
Facaden mod Bernstengade med murværk samt vinduespartier.



Facadegavl mod Gl. Banegårdsplads med murværk, enkelte vinduer, og dør til brandtrappe.

Indretning 1. sal

På 1. sal er der indrettet forskellige mødelokaler, samt kontorer for personalet. I gavl er der indrettet børneinstitution med soveafdelinger, der er brandtrappe fra lokalet.



Eksempel på lette modul indervægge. Loftet er perforeret alu akustiske paneler.



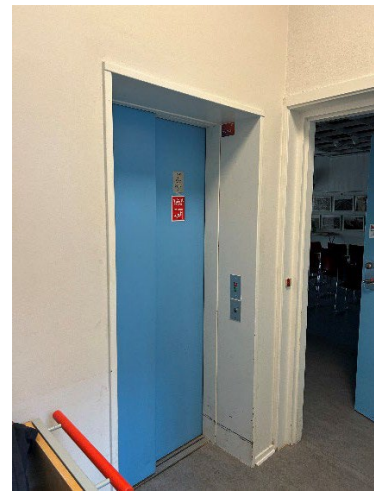
Gulvbeklædning er en banevare.



Ved toiletterne er der gulvklinker mod vægfliser. Vægge er tunge vægge.



Køkken er med div. elementer. Der er tunge vægge i rummet, samt gulvbelægning som banevare.



Der er elevator fra stue til 1. sal. Vægge omkring elevatorskakt er tunge vægge.

Stueetage



Der er foldedøre mellem søjler til forevisningsrum.



Der er åben mellem søjler ind til Borgerservice.



I stueetagen er der en let nedhængt gitterkonstruktion med belysning m.v. monteret.

Etagedæk til 1. sal er dækplader i TT-system. Det er svært at se da loft er malet sort.

Tilbygning omkring bygning fra 1985

Der er udført tilbygning mod eks. bygning omkring midt i 80'erne. Bygningen er udført med bærende limtræskonstruktion med ensidigt fald på taget.

Der er et bærende søjledragesystem i limtræskonstruktion.

Tagbeklædning er tagpap med trekantslister.

Facade er udført med lav betonbrystning, facadepartier og limtræssøjler.

Betonbrystningen er afsluttet med en zinkafdækning.

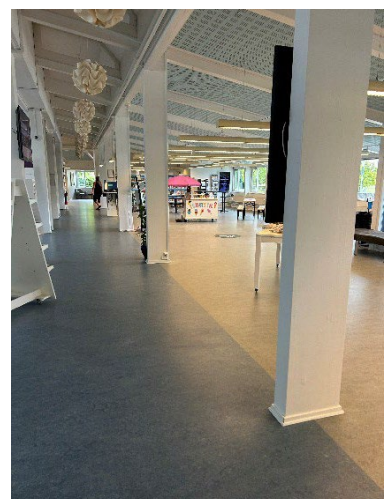
Omkring toiletkerne er der indbygget en transformerstation med adgang fra facaden.



Udsnit af papdækning med trekantslister.



Limtræskonstruktion mellem høj bygning og lav bygning med ensidige tagflader.



Udsnit af limtræskonstruktion i lav bygning.



Nedhængt akustisk loft i afsnittet med Borgerservice.



Udsnit af limtræskonstruktion i bygningshjørne.

Konstruktioner



Den høje bygning er med bølgeplader på taget, som med stor sandsynlighed indeholder asbest.



Facaden mod Bernstengade hvor murværk er meget opfugtet omkring terræn, hvilket fremgår ved visuel besigtigelse. Det kan medføre skimmelsvamp i konstruktionen.



Højspændingsanlæg indbygget i den lave bygning. I et fremtidigt byggeri skal det undersøges om den kan flyttes, da den kan være generende at have i bygningen.



Der er mange revnedannelser i murværk, specielt ved vinduespartier.



Sokkel og murværk som er porøst i overfladen, hvor der kan være indtrængen af fugt.



Træværk ved vinduesparti er defekt (råddent). Der er ikke meget restlevetid tilbage.



Træværk omkring vinduesparti som er meget blødt i strukturen. Dette er angrebet af råd og der er ikke restlevetid tilbage.



Murværk i Bernstengade opfugtet omkring terræn.

Brandforhold

Nærværende brandnotat omhandler forholdene vedr. brand i en evt. ombygning af Korsør bibliotek til seniorboliger. Der vil ske ændret anvendelse af bygningen, da den ændres fra bibliotek til seniorboliger. Dette medfører at bygningen skal leve op til de brandkrav BR18 foreskriver.

Vi ser ind i projektets følgende punkter som vedr. overholdelse af brandkrav som kan/være/blive et problem:

- De bærende bygningsdele, herunder limtræsbjælker og søjler. Dette er ikke opfyldt d.d. De bærende bygningsdele skal overholde R 60 og dette skal eftervises af en ingeniør og hvis bjælker og søjler ikke kan eftervises til R 60 skal der anvendes brandbeskyttelse, i form af indklædning med brandgips indvendigt.
- Taget på den lave bygning skal sikres til REI60 for at sikre mod høj/lav brandsmitte.
- Indvendige lette vægge kan ikke anvendes ved ombygningen, da de ikke overholder kravet til en brandcellevæg
- Brandsektionering af bygningen kan være udfordrende i en eksisterende bygning.
- Alle indvendige og udvendige overflader skal kunne dokumenteres til at overholde gældende krav, ellers kræver det en udskiftning.

Installationer

Ved gennemgang af de tekniske installationer vurderes disse til at have begrænset levetid og det skal forventes, at der skal udføres helt nye installationer indenfor el, vand, varme, ventilation og afløb, for at leve op til nugældende krav.

Miljøforhold

Grunden er forurennet, da der tidligere har været jernstøberi, og der skal muligvis udføres en paragraf 8 godkendelse (*se vedlagte bilag*). Varighed for en paragraf 8 godkendelse er skønsmæssigt 9 måneder.

Bygningsmaterialer ved bygningens opførelse, samt ved senere udbygning må formodes at indeholde asbest, PCB og miljøfarlige stoffer som bly og zink m.v. i bygningsdelene. Især radon skal der væres fokus på. Den eksisterende gulvkonstruktion er opbygget uden radon spærre.

Det anbefales, at der udføres en miljøscreening inden evt. ombygning eller nedrivning af bygningskomplekset.

Bevaringsværdier

Bygningskomplekset i sin lethed skiller sig ud fra andre bygninger, som ligger omkring arealet. Der skønnes at være mange hindringer i eks. konstruktion for indretning af boliger samt genanvendelse af konstruktionsdele vil blive meget krævende og økonomisk tung for at leve op til de nugældende krav til boliger, som bliver skærpet i forbindelse med nyt bygningsreglement 01.07.2025

Overordnet vurdering

Den eksisterende bygning kræver en grundig undersøgelse med destruktive indgreb i konstruktionerne. Det bliver nødvendigt, for at se mulighederne for om det eksisterende bærende system kan anvendes til ny boligindretning, at der foretages en statisk analyse af de eksisterende konstruktioner, for at se om de kan optage lodret og vandret last. Bygninger fremstår med nyere, men meget ringe isolering og i meget dårlig stand, hvis den skal omdannes til seniorboliger.

Konklusion

Det vurderes, at hvis ombygningen fra nuværende funktion og til seniorboliger skal være realistisk, vil den samlede økonomi blive meget udfordret pga. bygningens ringe stand, og forureningsgrad af grund og evt. bygning.

Ved en nedrivning, kan evt. kommende boligbyggeri tilpasses omgivelserne og ikke være bundet af eks. forhold og der vil opnås optimale løsninger.

Det er umiddelbart vores vurdering, at bygningen ikke kan bære en teknisk og økonomisk forsvarlig om- og tilbygning.

Det vurderes samtidig, at den byggetekniske kvalitet, levetid og vedligeholdelsesbehov, er af en sådan karakter, at den ikke er egnet til ombygning til almene boliger.

Som det fremgår af nærværende dokumentation, kræver det at alle døre og vinduer udskiftes samt revner i facader og sokler udbedres. Der skal ligeledes foretages en omfattende efterisolering for at borteliminere kuldebroer og gøre bygningen energimæssigt forsvarlig.

Taget har ligeledes opbrugt restlevetiden og bør skiftes og efterisoleres.

Vi skønner at de samlede udbedringsomkostninger beløber sig til kr. 15.000.000 ekskl. moms = 18.750.000 inkl. moms.

En nedrivning af det samlede bygningsværk skønnes at udgøre kr. 4.500.000 ekskl. moms = 5.625.000 inkl. moms og inkl. miljøsanering. Prisen kan først fastlægges, når der er udført en endelig miljøscreening, så forureningsgraden er præcist fastlagt.

Der skal påregnes betydelige omkostninger til oprensning af grund og evt. §8 tilladelse. Dette kan først prissættes efter en godkendelsesprocedure hos miljømyndighederne, som fastlægger de endelig krav; men normalt er denne type opgave særdeles omkostningstung.

Vores anbefaling vil være at nedrive bygningen og opføre nybyggeri, der opfylder gældende normer og foreskrifter.