



Vander Altona

LAB Entreprenør har bygget om Hotel Augustin i Bergen sentrum fra et hotell med 142 rom til et leilighetshotell med 104 store rom.

Ole Harald Dale
redaksjonen@bygg.no

Byggherre er AS C Sundtsgt 22. Forum Arkitekter har hatt arkitektoppdrag, mens LAB Entreprenør

har utført arbeidet i en totalentreprise. Hotellbygget har kjeller og seks etasjer over bakkeplan fordelt på fire bygg som henger sammen. Samlet areal er på 4.500 kvadratmeter. Kontraktssummen er på cirka 114 millioner kroner uten

merverdiavgift. Byggstart var i begynnelsen av oktober 2023 og bygget ble overlevert 27. januar i år.

De 104 leilighetene er fra cirka 20 kvadratmeter til cirka 43 kvadratmeter og inneholder soverom, stue, kjøkken og bad.

I kjelleren er det felles treningsrom og vaskerom for gjester. I bakgården er det etablert et lunt område med oppgraderte fasader som gir et moderne uttrykk mot det gamle. I en korridor langs C Sundt gate er det små sitteavdelinger.



Deler av hotellbygget er i jugendstil og fra 1909.





Leilighets stuedel.



Soverom.

Svært godt fornøyd

COO Gunn Hege Bonden i Req sier at hun har stor respekt for det arbeidet som kreves ved revitalisering av gamle ærverdige bygg, slik som C Sundts gate 22 er.

– Dette har LAB Entreprenør utført på en eksemplarisk måte. Vi er svært godt fornøyd med samarbeidet og resultatet, sier Gunn Hege Bonden.

Utfordrende tilpasninger

Prosjektleder Øyvind Steine i LAB Entreprenør forteller at de

største utfordringene var å tilpasse nye rom mot eksisterende bæring innvendig, nivåforskjeller på de fire bygningsdelene og teknisk installasjon opp mot eksisterende bygg.

– I prosjektet benyttet vi taktplanlegging med daglige morgenmøter og ukentlige koordineringsmøter, sier Steine.

Han sier at dette har vært et spennende prosjekt som har videreutviklet selskapets kompetanse i å verne og revitalisere bygningene i Bergen.

Sivilarkitekt Anne Carlsen i Forum Arkitekter forteller at utgangspunktet var å gjennomføre en revitalisering av de eksisterende bygningene med minimale inngrep i bærende konstruksjoner. Intensjonen med hovedgrepet har vært å ivareta byggets identitet og

å tilbakeføre til opprinnelig uttrykk der det er mulig.

– Første byggetrinn var ombygging av andre til femte etasje med 96 nye rom. Det ble etablert en ny heis mot Altonagaten i tilknytning til det opprinnelige portrommet. Denne endringen utbedret til-

FAKTA

Sted: Bergen sentrum

Prosjekttype: Ombygging til leilighetshotell

Kontraktssum: Cirka 114 millioner kroner ekskl. mva.

Bruttoareal: 4.500 kvadratmeter

Tiltakshaver: C Sundts gate 22

Leietaker: Vander Norway

Totalentreprenør: LAB Entreprenør

Teknisk totalentreprenør: Caverion Norge

Arkitekt: Forum Arkitekter

Rådgivere: RIB: Konstruksjonsteknikk | RIV, RIE: Caverion Norge | RIAku: Brekke & Strand Akustikk | RIBr: Firesafe

Underentreprenører og leverandører: Tømrer: Innomhus | Maler: Malermester JC Andreassen | Teppar: Stigen og Kronheim | Ventilasjon: Pro-vent | Sprinkler: Bergen Brann og Sprinkler | Heis: Scan Heis | Flis: Bru & Wiese-Hansen | Lås og beslag: Låssenteret | Gulv: Bo Andren | Riving: AF Decom | Alu-dører: Bue Aluconsult | Beslag: Vidar Venge | Fasadepuss: Ny-hus | Tømrer: Åsane Byggmesterforretning | Taktekkning: Fløysand Tak



Vindu mot C Sundts gate.



Fasade mot øvre del av Berlegården.



Skjermet gårdsrom mellom bygningsdelene.

gjengeligheten og åpnet for en ny hovedinngang med direkte tilgang til bakgården. I andre byggetrinn ble kjøkkentilbygget i bakgården revet og i gjenværende areal i plan 1, ut mot bakgården, ble det etablert åtte nye hotellrom. Denne endringen ga hele hotellet et løft og bakgården ble tilbakeført til sin opprinnelige form, som igjen fikk direkte kontakt med Altonagaten via det originale portrommet, sier Carlsen.

Hun sier det var viktig å bevare eksisterende farger og materialitet. Den største endringen er i bakgården hvor en skulle reetablere fasaden i første etasje hvor tilbygget hadde vært.

– Som følge av bruksendringen til arealet mot bakgården var det ikke riktig å tilbakeføre fasaden helt til opprinnelig uttrykk. Fasaden i første etasje ble gitt et mer moderne uttrykk som ivaretok den nye bruken, men som hentet dimensjoner og materialbruk fra etasjene over. For å understreke at dette var en ny fasade valgte en å fremheve etasjen med enn annen farge. Valgt farge tar opp i seg de etablerte gylne tonene fra omkringliggende bebyggelse og tilfører var-

me og identitet til gårdsrommet, sier Carlsen.

Hun påpeker at arbeid i eksisterende bygg byr på mange overraskelser når en begynner å rive, opprinnelig tegningsgrunnlag kan avvike fra utført arbeid og en må være til stede på byggeplassen for å tilpasse nye rom og løsninger mot eksisterende konstruksjoner.

– Ombygging av eksisterende bygg innebærer også utfordringer med å tilfredsstille alle krav i TEK, spesielt til krav om universell utforming, sier Carlsen.

Nytt etter Tek17

Alt nytt er prosjektert og bygget etter Tek17. Fjernvarme varmer tappevann. Det er varmebatterier på ventilasjonsaggregat. Fellesarealer og kjeller har radiatorer mens leiligheter har elektrisk oppvarming med panelovner.

Det er installert tre kjølemaskiner på taket. Hovedtavlerom og søppelrom har fått egen kjøleenhet. Bygget har fem ventilasjonaggregat, to nye og tre gjenbrukte. Hele bygget har balansert ventilasjon.

Fra 1909

Hotel Augustin er et av Bergens

Arkitekt

FORUM

Damsgårdsveien 16, 5058 Bergen - Tlf 55 16 59 00
info@forumarkitekter.no – www.forumarkitekter.no

MALERARBEIDENE
er utført av



Nordåsvegen 72, 5235 Rådal
Tlf 917 79 740 • jcandreassen@hotmail.com



Decom

afgruppen.no/riving

Miljøsanering og riving

AF Decom er Norges ledende aktør innen riving og miljøsanering av bygg, anlegg og installasjoner. Vi har også solid kompetanse innen sprengning, mudring og behandling av forurensede masser.

AF Decom har utført riving og miljøsaneringsarbeidene på Vander Altona i Bergen.



Tepper og duse farger i korridor.



Flislagt badetrom.

eldste hotell. Den eldste bygningdelen ble ført opp i jugendstil i 1909. Bygget befinner seg på historisk og fredet grunn. I kjelleren ligger et av byens eldste vertshus (Altonakjelleren) med historie tilbake til første halvdel av 1600-tallet.

Prosjektet består av rehabilitering og ombygning av eksisterende hotell og revitalisering av lokalene på bakkeplan for ny eier og ny leietager. Planløsningene for hver etasje er justert og endret for å passe

til nye romløsninger. Vinduer med dårlig U-verdi er skiftet.

Det er etablert ny heissjakt og heis der det er plass til personbåre. Alle tekniske føringer er nye. Bygget er styrt med Dali og KNX, samt egen automatikktavle i energisentral hvor byggherre har full oversikt på sitt SD-anlegg. Lås og beslag er oppgradert til Saltoløsning.

Fire bygningsdeler

Bygget består av fire bygningsdeler (kalt Bygg A, B, C og D) som ligger

mot C Sundts gate, Altonagaten, Berlegården og Strandgaten.

Plan 5 og 6 i Bygg A har etasjeskillere av Siporex-dekker. I plan 1 til plan 4 er det etasjeskillere av tre bjelkelag fylt sand. I Bygg B er det kassadekke (betongdragere med et tynt dekke over og bambus puss mellom bjelkene på undersiden). I Bygg C og D er det etasjeskillere av 200mm betongdekker. Bygningsdelene har dels skråtak og dels flatt tak. Fasadene har puss og dårlige vinduer er skiftet.

Det er klikkvinyll på gulvene i leilighetene og tepper i korridorene. Bad er flislagt.

Eksisterende tekniske rom er gjenbrukt. Bygget har to heiser, en ny og en eksisterende med oppusset heisstol. Den nye heisen gjorde det mulig for å levere rom med universell tilgjengelighet i henhold til krav. Hele bygget er sprinklet.

I byggetiden var det ukentlige vernerunder og fortløpende oppfølging av RUHer. Vander Altona er fullført uten fraværsskader.

LAB ENTREPRENØR AS

Kanalveien 105B, Mindeparken
Postboks 3 Kristianborg, 5822 Bergen
Tlf: 55 20 62 00
www.lab.no

LAB



LAB Entreprenør har vært totalentreprenør for **Vander Altona**

LAB AS er et lokalt og solid selskap med aktive eiere som gjennom mange år har utført utallige store og mindre byggeprosjekter i Bergen og omegn.

Med en årlig omsetning på ca. 3 milliarder kroner og 500 motiverte og engasjerte medarbeidere, så er vi alltid beredt til å tjene våre mange faste og nye oppdragsgivere.