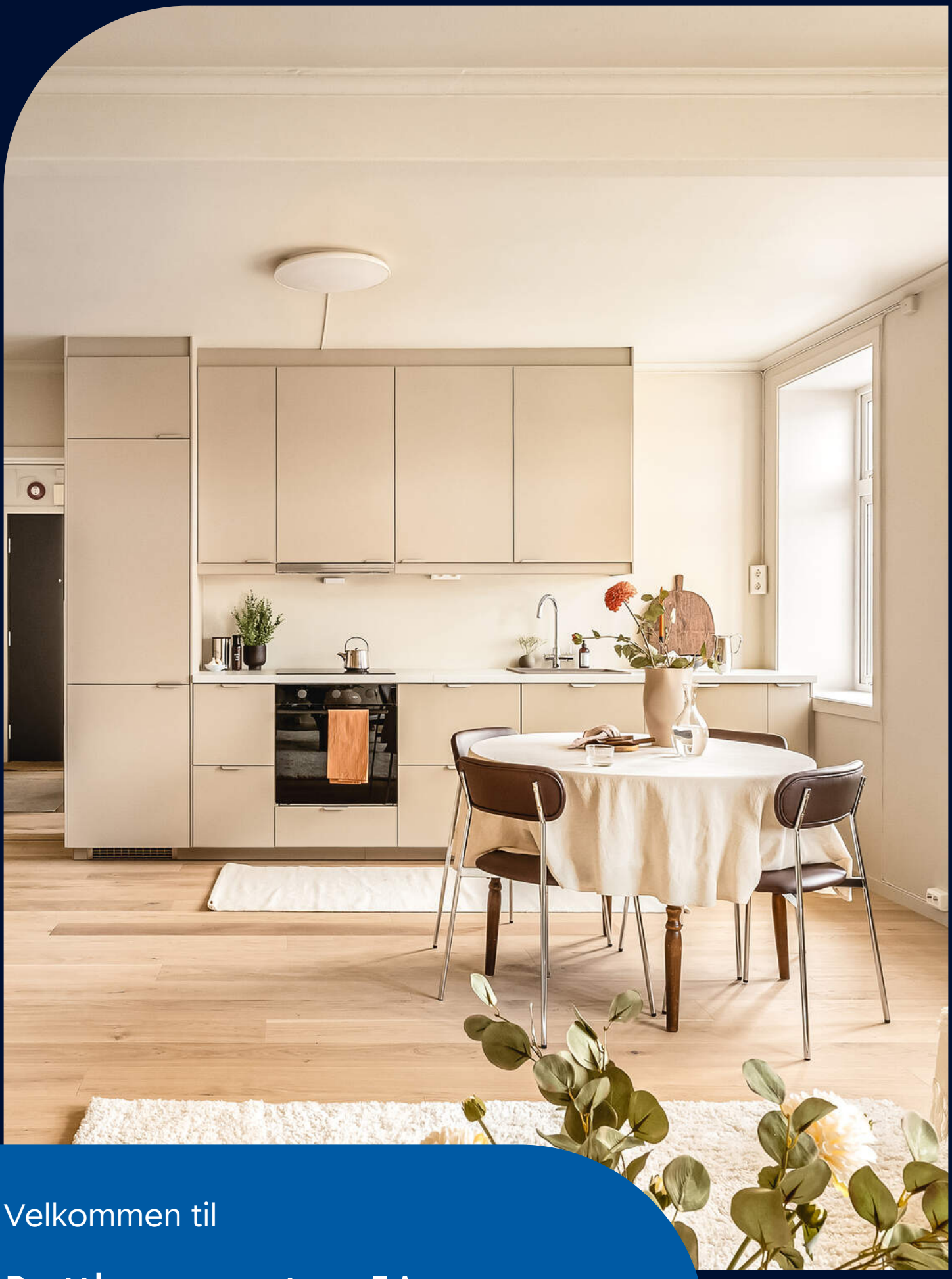


Velkommen til

Rotthaugsgaten 5A
5033 Bergen

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Rotthaugsgaten 5A
5033 Bergen

Oppusset familiedrøm i attraktive Sandviken. Fire soverom, to bad, nytt kjøkken og nye gulv. Nært fjell, sjø og by.

Stedet for den aktive, spontane og impulsive. Her får du umiddelbar nærhet til alt det beste Bergen har å by på. Fantastiske turstier opp Permisjonsstien, Stoltzekleiven og Sandviksbatteriet. Veien er heller ikke lang til starten av Fløyen. På sommerstid anbefales en rusletur mot Sandviken sjøbad med temperaturmåler, stupebrett, stupetårn og generelt god stemning.

Leiligheten måler over 100 kvadratmeter, og ble nylig pusset opp med nye gulv, nytt kjøkken og malte overflater. Her bor du godt i byggets fjerde etasje med fire soverom, to bad og ellers alt du har behov for. I felleskostnadene er også internett 1000/1GB fiber inkludert. Leiligheten disponerer ekstern bod i felles kjeller.

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	5 690 000
Omkostninger*	kr	149 576
Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.	kr	5 839 576
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	4 602
BRA/BRA-I		107/101 m²
Ant. sov.		4
Eiendomstype		Andelsleilighet
Eierform		Andel
Byggeår		1915
Etasje		4
Energimerking		G

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Benjamin Wigum
Eiendomsmegler

488 88 400
benjamin.wigum@em1sr.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	**5 690 000**
Omkostninger*	kr	**149 576**
Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.	kr	**5 839 576**
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	**4 602**

***Omkostninger**
Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545
Tinglysning av pantedok.: kr 545
Kjøp- og stiftelsesomkostninger: 148 486

Sum omkostninger: kr 149 576

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i avgifter/gebyrer.

Boligkjøperforsikring kr 7 400 – 10 200 (valgfritt tillegg)

****Felleskostnader / Felleskostnader inkluderer**
Kr 4 602 pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
- Internett
- Drift og vedlikehold
- Forretningsførerhonorar
- Energi/fyring til fellesarealer
- Forsikringer
- Kommunale avgifter

Offentlige/Kommunale avgifter
Kommunale avgifter faktureres borettslaget og er dekket gjennom de månedlige felleskostnadene.

Renter, avdrag og øvrige opplysninger om borettslagets økonomi:
Det er pr. 31.12.2025 ingen lån registrert på borettslaget.

Registerbetegnelse
Andel nr. 36 i Rotthaugsgaten 1-7 Brl, org. nr. 933944565 med tilhørende borett til bolig nr. H0401. Andelen ligger i Rotthaugsgaten 1-7 Brl og forretningsfører for borettslaget er OBOS BBL..

Sikringsordning
Borettslaget er ikke tilknyttet sikringsfond: Borettslaget ved dets andelseiere kan holdes ansvarlig for andres eventuelle mislighold av felleskostnader. Dette vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige andelseiere. Dersom en andelseier ikke betaler sin andel av fellesgjeld har borettslaget 1. prioritets pant i andelen for inntil 2G (folketrygdens grunnbeløp). Ved vesentlig mislighold kan borettslaget kreve tvangssalg av andelen.

Om borettslaget
Rotthaugsgaten 1-7 BRL (org.nr. 933 944 565) er et borettslag bestående av 71 boligseksjoner i eiendommen Rotthaugsgaten 1-7, gnr. 167, bnr. 653 i Bergen kommune. Forretningsførselen utføres av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Hovedpunkter fra ordinært årsmøte avholdt 15.–18. juni 2026:
• Årsregnskapet for 2025 ble godkjent, og årets resultat overføres til egenkapital.
• Styrets godtgjørelse ble fastsatt til kr 0,-.
• Hordaland Revisjon ble valgt som ny revisor for borettslaget.
• Det ble vedtatt endring i husordensreglene vedrørende ro i borettslaget (ro mellom kl. 22:00 på hverdager og kl. 23:00 i helger frem til kl. 07:00).
• Forslag om å utarbeide en vedlikeholdsplan for tak og vinduer falt ved avstemning, men styret fikk mandat til å utrede saken videre for fremleggelse på et senere tidspunkt.
• Valg av nytt styre (styreleder og tre styremedlemmer).

Fasiliteter og fellesarealer:
Borettslaget disponerer fellesarealer, fellesterrasser, grøntanlegg/beplantning, bakgård og utvendige sykkelstativer. Boligene har private boder.

Ordensregler og bruksbestemmelser:
• Ro og orden: Det skal være ro i borettslaget mellom kl. 22:00 på hverdager og kl. 23:00 i helger frem til kl. 07:00. Støyende arbeid eller musikk skal ikke forekomme i dette tidsrommet.
• Røyking: Røyking er forbudt innendørs i fellesarealene samt direkte utenfor inngangsdører og rømningsveier. Det oppfordres sterkt til å unngå røyking på terrasser.
• Grilling: Grilling i utendørs fellesarealer er kun tillatt med gass- eller elektrisk grill forutsatt at det ikke er til sjenanse. Grilling med kull og engangsgrill er forbudt.
• Bygningsmessige endringer: Det er ikke tillatt å utføre bygningsmessige endringer som berører bærende eller støttende konstruksjoner. Boring eller endring på inngangsdør krever forhåndsgodkjenning fra styret og utførelse av autorisert fagperson godkjent av dørprodusenten. Fasadeendringer (som maling, markiser, varmepumpe, levegg mv.) krever styregodkjennelse. Det er forbudt å montere antenner.
• Fellesarealer: Teppebanking og risting av matter fra verandaer, terrasser, vinduer eller i fellesarealer er ikke tillatt. Rømningsveier, korridorer og inngangspartier skal holdes frie for private gjenstander, sykler og barnevogner.

Eierforhold og overdragelse:
Andelene er pålydende kr 5 000,-. Kun fysiske personer kan være andelseiere, og ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn én andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen. Juridiske personer (stat, fylkeskommune, kommune mv.) kan til sammen eie inntil ti prosent (eller inntil 20 % etter borettslagsloven § 4-3).

Forretningsfører
OBOS BBL

Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos megler, på oppdragets hjemmeside og/eller vedlagt salgsoppgaven hvis de finnes.

Areal
Borettslagsleilighet (i blokk):

BRA-i: 101 m2
BRA-e: 6 m2
BRA total: 107 m2

Kjeller
BRA-e: 6 m2.

4. etasje
BRA-i: 101 m2.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling
Arealer er oppmålt på stedet med laser iht. NS 3940:2023.

Merk:
Innvendige vegger utgjør ca. 7,8 m² av bruksarealet.
Oppgitte romarealer inkluderer areal som opptas av innebygde skap/garderobeskap. Sjakter og piper er inkludert i oppgitt areal. BRA er avrundet til nærmeste hele tall.

Takhøyder:
Takhøyde i stue/kjøkken ble målt til ca. 2,58 meter.

TBA-arealer:
Terrasser, balkonger og altaner som har direkte adkomst fra leiligheten inngår i TBA-arealet. Dersom en terrasse kun har utvendig adkomst, vil denne ikke bli regnet med. Denne type arealer må sees på som omtrentlig.

Generelt:
Iht. målereglene er det bruken av rommet på befaringsdagen som avgjør hva rommet defineres som i rapporten. Vær oppmerksom på at dette kan avvike fra hva rommet er godkjent som. Bruken kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Arealopplysningene er basert på arealmåling utført av bygningssakkyndig i samsvar med gjeldende regler for arealberegning av boliger.
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
4

Eierform
Andel

Boligtype
Andelsleilighet

Etasje
4

Parkering
Det medfølger ikke fast parkeringsplass.

Soneparkering. Selger kan ikke garantere for at ny eier får kjøpe parkeringskort.

Borettslagets eiendom
Gnr. 167, Bnr. 653, Snr. 61 (Ideel andel 1/1) i Bergen kommune.

Tomteareal er 4 014 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse
Fellestomt for borettslaget. Tomten er opparbeidet med interne veier, plen, beplantning og prydbusker.

Vedtekter/husordensregler
Interessenter plikter å sette seg inn i borettslagets vedtekter og eventuelle husordensregler. Disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold
Husdyrhold er generelt tillatt med mindre det er til sjenanse for de andre beboerne. Beboere som har husdyr må sørge for å ha kontroll over dyret til enhver tid og føre dette i bånd på borettslagets område. Det skal videre påsees at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på borettslagets eiendom. Lufting av husdyr skal skje utenom barnas lekeplasser og sandkasser, og i henhold til gjeldende lover og forskrifter om båndtvang og dyrehold. Samtlige hunder skal holdes i bånd på borettslagets områder, inkludert i korridorene og hele veien ut fra leiligheten.

Beboernes forpliktelser
Beboere plikter å delta i dugnadsarbeid i borettslaget når styret innkaller til dette. Beboerne plikter videre å sette seg inn i branninstruks og rømningsveier, sørge for årlig batteribytte på røykvarslere samt gi adgang til boligen for årlig kontroll av felles brannvarsling og brannslukkere. Det er meldeplikt til styret ved oppdagelse av skadedyr som veggdyr, skjeggkre eller kakerlakker, samt ved lekkasjer eller feil i rør- og ledningsnett. Ved påvist veggdyr i leilighet må andelseier for egen regning sørge for desinfisering.

Regnskap/budsjett
Megler har kopi av årsregnskap for 2025 for Rotthaugsgaten 1-7 BRL. Dette kan interessenter få oversendt.

Nøkkeltall fra årsregnskapet for 2025:
• Årsresultat for 2025: underskudd på kr -43 246,- (overskudd på kr 2 568 693,- i 2024)
• Disponible midler pr. 31.12.2025: kr 353 673,-
• Bokført egenkapital pr. 31.12.2025: kr 353 673,- (innskutt egenkapital kr 355 000,- og udekket tap kr -1 327,-)

Strukturelle og administrative vedtak:
• På årsmøtet 18. juni 2026 ble Hordaland Revisjon valgt som ny revisor for borettslaget.
• Styrets godtgjørelse for foregående periode ble fastsatt til kr 0,-.

Borettslagets forsikringsselskap:
Polisenummer felles forsikring

Byggeår
Ca. 1915

Innhold
Leiligheten ligger i 4. etasje og består av følgende rom:
BRA-i: Entré, wc, stue/kjøkken, gang, to bad, kott og fire soverom.
Kjeller BRA-e: Ekstern bod på 5,7 m².

Dagens planløsning avviker fra byggetegningene ved at kjøkkenet er flyttet inn i stuen til en åpen stue/kjøkkenløsning, det opprinnelige kjøkkenet er innredet som soverom og wc, og opprinnelig bad og vaskerom er omgjort til to bad. Ombygging mellom rom godkjent for varig opphold er normalt ikke søknadspliktig.

Standard
Klassisk bygårdsleilighet beliggende i fjerde etasje i et kvartalsbygg fra 1915 på Rothaugen i Sandviken. Boligen ble nylig fornyet i 2026 med enstavs parkett på gulvene, nymalte overflater, tidsriktige ettspeils innerdører og et nytt kjøkken med integrerte hvitevarer. Planløsningen er organisert på ett plan og inneholder entré, separat toalettrom, stue og kjøkken i åpen løsning, gang, to bad, kott og fire soverom.

Entré:
Entréen har slett entrédør, porttelefon og enstavs parkett som fortsetter sømløst videre inn i oppholdsrommene. Rommet gir plass til klesoppheng og skotøy, og har direkte adkomst til separat toalettrom samt videre inn til stuen og kjøkkenet.

Stue:
Stuen preges av en generøs takhøyde på ca. 2,58 meter og dype vindusnisjer som slipper inn dagslys. Enstavs parkett dekker gulvet, og rommet har god plass til både sofagruppe og mediamøbler. Den åpne overgangen mot kjøkkenet gir fin kontakt mellom spiseplassen og sittegruppen.

Kjøkken:
Kjøkkenet ble fornyet i 2026 med innredning fra IKEA med slette fronter og benkeplate i laminat med nedfelt kompositttvask og ettgreps blandebatteri. Det er montert belysning og stikkontakter under overskapene, samt komfyrvakt og lekkasjestopper. Hvitevarene er integrerte fra IKEA og inkluderer induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap med frysedel og integrert ventilator tilknyttet mekanisk avtrekk. Rommet har god plass til spisebord ved vinduet.

Bad:
Badet er innredet med servantskap med slette fronter, heldekkende servant med ettgreps blandebatteri, speilskap med belysning og stikkontakt, opplegg for vaskemaskin og dusjkabinett. Rommet har strålelampe for oppvarming og mekanisk avtrekk. Overflatene består av keramiske fliser med sokkelflis på gulvet, baderomsplater på veggene og malte flater i himlingen. Badet har et oppgraderingsbehov.

Bad 2:
Leilighetens andre bad har tilsvarende innredning med servantskap med slette fronter, heldekkende servant med ettgreps blandebatteri, speilskap med belysning og stikkontakt samt dusjkabinett. Rommet er utstyrt med strålelampe for oppvarming og mekanisk avtrekk. På gulvet er det keramiske fliser med sokkelflis, veggene har baderomsplater og himlingen malte flater. Badet har et oppgraderingsbehov.

WC:
Toalettrommet har adkomst fra entréen og er innredet med servantskap med slette fronter, heldekkende servant med ettgreps blandebatteri, speil med integrert belysning og gulvstående toalett. Rommet har laminat på gulvet, malte flater på vegger og i himling samt mekanisk avtrekk.

Fire soverom:
Fra stuen og gangen er det adkomst til fire gode soverom, alle med enstavs parkett på gulvene og nymalte overflater. Rommene har variert størrelse som gir fleksibilitet til ulik møblering med dobbeltseng, enkeltseng, skrivebord og garderobeløsninger. Dype vindusnisjer gir fint lysinnslipp til samtlige rom.

Overflater:
Gulv: Enstavs parkett, laminat og keramiske fliser med sokkelflis.
Vegger: Malte flater og baderomsplater.
Himling: Malte flater.

Lagring:
Ekstern bod i kjeller på ca. 5 m², samt kott i leiligheten på ca. 1 m².

Selger har innhentet en tilstandsrapport av boligen/eiendommen som er inntatt i salgsoppgaven. Av rapporten fremgår det at en eller flere bygningsdeler har fått tilstandsgrad ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse (TG IU), 2 (TG2) og/eller 3 (TG3). Rapporten beskriver også avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad. Rapporten inneholder informasjon om avvikene og konsekvensen av disse. For avvik som er gitt TG3 har den bygningssakkyndige i tillegg gitt et anslag på hva det vil koste å utbedre disse avvikene. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremgår av tilstandsrapporten, oppfordres du til å sette deg grundig inn i rapporten i sin helhet. Herunder også punktet om helse, miljø og sikkerhet.

TG3 - Store eller alvorlige avvik

- Bad (3,4 m²) - Overflater gulv | Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Lekkasjevann vil ikke ledes til sluk og kan renne ut av våtrommet.

- Bad (3,9 m²) - Overflater gulv | Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Lekkasjevann vil ikke ledes til sluk og kan renne ut av våtrommet. Sprekk i flis ved dør.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak

- Innvendige vannledninger | Vannledninger er gamle og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Innvendige avløpsrør | Avløpsrør er gamle og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Bad (3,4 m²) - Vanntett sjikt, membran og sluk | Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt. Det er påvist membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk. Tettesjiktet har usikker fremtidig funksjon.

- Bad (3,9 m²) - Overflater, vegger og himling | Dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen).

- Bad (3,9 m²) - Vanntett sjikt, membran og sluk | Det er påvist membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk. Tettesjiktet har usikker fremtidig funksjon.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig

- Bad (3,4 m²) - Tilliggende konstruksjoner våtrom | Det er ikke foretatt hulltaking da aktuelle områder ikke var tilgjengelig av bygningsmessige årsaker. Dusjsonen grenser mot leilighetens yttervegger.

Innbo og løsøre
Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Beliggenhet
Sandviken er virkelig stedet som passer for alle, og har gjennom en årrekke vært blant byens mest populære steder å bosette seg. Blant sjarmerende smau og brosteinsbelagte gater bor det en herlig blanding av nyetablerte, veletablerte og eldre. Plasseringen er meget sentral og sikrer umiddelbar nærhet til Bergens pulserende folkeliv, restauranter, butikker, minnerike konserter på Koengen, Byfjorden og fantastiske turstier.

Den daglige handleturen tar du på en av flere dagligvarebutikker i nærområdet. Innenfor gangavstand fra ytterdøren finner du Meny, Søndagsåpen Bunnpris, Kiwi og Extra. For et utvidet tilbud spaserer du inn til Bergen sentrum på få minutter med et flust av ulike butikker og servicetilbud.

Nærheten til Bergen sentrum gjør det enkelt å omfavne den impulsive tilværelsen. Plukk med deg deilige råvarer på vei hjem fra jobb eller skole. Ta turen innom Colonialen fetevare hvor diskene bugner av nydelige oster og spekemat eller Fisketorget hvor du finner et rikt utvalg av havets delikatesser. For noe godt i glasset og sosiale sammenkomster kan også Falske Reker, 300 meter fra ytterdøren, anbefales. Et trivelig samlingspunkt for beboere i nabolaget.

For turglade vil beliggenheten oppleves som et eldorado. Hva er vel bedre enn å starte helgen med en tur opp Fløyen, Munkebotn, Permisjonsstien? Eller med en treningsøkt opp Stoltzekleiven? For innendørstrening ligger Mova, CrossFit Bryggen og Sats Sandviken også like i nærheten.
Varme sommerdager kan virkelig nytes i nærområdet med kort vei til Meyermarken, Sverresborg og Sandviken sjøbad.

For studenten er det kort vei til gode kollektivforbindelser og byens sentrumsbaserte studiesteder. Det er kort og effektiv reisevei til NHH, UiB og Handelshøyskolen BI.

Kort oppsummert er beliggenheten perfekt for deg som søker nærhet til det impulsive bylivet, men samtidig ønsker et tiltalende hjem hvor du kan trekke deg tilbake etter hverdagens strabaser, knytte på deg turskoene og få utløp for glede og frustrasjon i fantastiske turstier like utenfor ytterdøren.

Se vedlagt nabolagsprofil for ytterligere informasjon

Bebyggelse
Området er i hovedsak bebygd med tilsvarende bebyggelse.

Adkomst
For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.

Byggemåte

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport.

Vegger mot grunn er i naturstein, og gulv mot grunn er i betong. Yttervegger over grunnmur er av dobbeltmurt tegl med luftesjikt, med pusset og malt overflate. Etasjeskillere er av trebjelkelag. Bygningen har valmet takkonstruksjon med tresperrer, og taktekking med sutak, papp, lekter og takstein.

Brukstillatelse / Ferdigattest
Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert 20.01.1986. Attesten gjelder rehabilitering.
Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert 19.05.1914. Attesten gjelder oppføring av en 4. etasje murbyggning.
Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert 14.11.1979. Attesten gjelder vindusendring.
Det foreligger en rammetillatelse på eiendommen datert 30.06.2021. Det gjelder bruksendring bolig.
Det foreligger en ferdigattest på eiendommen datert 15.12.2025. Attesten gjelder bruksendring bolig mm.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at de godkjente bygningstegningene av bygårdenes fasade mottatt fra Bergen kommune datert 30.05.1983 ikke stemmer helt over ens med fasadens uttrykk i dag. I de godkjente bygningstegningene er det en del mindre overlysvinduer og småvinduer som er fjernet og blendet igjen. Videre fremstår de originale vinduene med sprosser noe de ikke lengre har i dag. Dette kan ha sammenheng med eksplosjonen på festningen under krigen slik øvrig tilgjengelig dokumentasjon kan tolkes. Det er også satt inn en del takvinduer. Fasadens uttrykk i dag er dermed ikke dokumentert godkjent, og kan i tillegg være omgjort uten ytterligere byggemelding eller søknad til kommunen med nødvendig godkjenning. Det råder dermed usikkerhet ved om delen av bygårdens tak og fasader oppfyller krav og nødvendig godkjennelse. Bergen kommune opplyser på generelt grunnlag om at de ikke kan fremskaffe dokumentasjon for om tiltak er godkjent da ofte årsaken til at mange gamle bygg ikke er registrert med byggesøknad i kommunens arkiver kan være flere. En årsak kan være at det ikke var søknadspliktige endringer på søknadstidspunktet. Det foreligger derfor ikke dokumentasjon på om det er foretatt noen offentlig kontroll av eiendommens fasade. Bergen kommune opplyser videre at når det gjelder krav om ferdigattest, så følger det av plan- og bygningsloven § 21-10 5. ledd at det ikke skal utstedes ferdigattest for bygg og endringer oppført eller utført før 01.01.1998. Dette innebærer at kommunen heller ikke kan kreve ferdigattest for disse tiltakene dersom de er utført før den nevnte dato.

Eiendommen selges slik den fremstår, og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller å få godkjent disse endringene, eller utføre en eventuell omgjøring nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f.eks. krav om tilbakeføring/rivning, eller krav om omsøking, ileggelse av overtredelsesgebyr mv. Kommunen kan kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved søknad. Disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår.

- I 24.05.2024 ble det gjennomført en tilstandsanalyse av yttertak. Ta kontakt med megler dersom du ønsker å få oversendt analysen.

Brukstillatelse/ferdigattest er datert 15.12.2025

Hvitevarer
Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Oppvarming
Elektrisitet.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.
Informasjon strømforbruk: I følge egenerklæring datert 20.10.2026 har selger på det nåværende tidspunkt ikke tegnet fastprisavtalen "Norgespris" for denne eiendommen. Det gjøres oppmerksom på at selger har anledning til å tegne Norgespris når som helst i salgsperioden. Norgespris er en fastprisavtale for strøm vedtatt av Stortinget, med virkning fra 1. oktober 2025. Dersom selger tegner Norgespris for denne eiendommen før overdragelse, vil avtalen følge eiendommen og automatisk overtas av ny eier eller leietaker ved eierskiftet. Avtalen har bindingstid som gjelder ut 2026.

Info energiklasse
Denne bolig er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne bolig oppnådd

TV/Internett/Bredbånd
Borettslaget har en post for TV/internett i årsregnskapet for 2025 på kr 299 082.

Adgang til utleie
Det er ingen utleieforhold knyttet til eiendommen per i dag. Det gjøres oppmerksom på at det er begrenset adgang til å leie ut boliger i borettslag eller aksjelag, jfr. Lov om borettslag §§ 5-5 og 5-6. Andelseier har mulighet til å overlate bruken av boligen inntil 30 døgn i løpet av året, jfr § 5-4 i burettslagslova.

Radon
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå, og radonmåling er ikke relevant.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boliger. Gjeldende reguleringsplan er BERGENHUS. STØLEN/LADEGÅRDEN/ROTHAUGEN (plan-ID 5380000), ikrafttrådt 10.10.1983.

Eiendommen omfattes også av områderegulering BERGENHUS. BYBANEN FRA SENTRUM TIL ÅSANE, DELSTREKNING 2, SANDBROGATEN-EIDSVÅGTUNNELEN (plan-ID 65810000), ikrafttrådt 27.09.2023, som under grunnen berører 0,2 % av eiendommen (regulert til vann- og avløpsnett). Eiendommen berøres videre av en mindre reguleringsendring for BERGENHUS. STØLEN-LADEGÅRDEN-ROTHAUGEN, LADEGÅRDSGATEN 39B - 58 (plan-ID 5380107), ikrafttrådt 09.03.1989.

Det pågår i tillegg to reguleringsplaner under arbeid som omfatter eiendommen: detaljregulering for Sandviken mobilitetspunkt (plan-ID 71660000) og detaljregulering for Bybanen, delstrekning Kaigaten - Sandviken (plan-ID 71720000).

Eiendommen omfattes av KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018 (plan-ID 65270000), ikrafttrådt 19.06.2019. Arealbruken er i planen avsatt til sentrumsformål (byfortettingssone BY1). Eiendommen omfattes også av bestemmelsesområde #4 (byggegrense, utbyggingsvolum og funksjonskrav).

Eiendommen omfattes i tillegg av kommunedelplan BERGENHUS. KDP SANDVIKEN - FJELLSIDEN NORD (plan-ID 15750000), ikrafttrådt 19.02.2001, hvor arealbruken er avsatt til boligområder.

Eiendommen berøres av to hensynssoner for bevaring av kulturmiljø i Kommuneplanens arealdel 2018:
- H570_2 Ladegården (100 % dekningsgrad)
- H570_7 Historisk sentrum (100 % dekningsgrad)

Støy:

Kommunen har plikt til å informere om naturfarer som er kjent. På kart/plan som megler har mottatt fra kommunen er området der eiendommen ligger markert med gul og rød sone for støy og avhengig av hensynsynssonene til kommunen kan det være høyderestriksjoner og restriksjoner for etablering av hinder (bygninger, anlegg, vegetasjon mv. Interessenter må gå ut i fra at det tillates ikke etablert nye boenheter innenfor støysonene, som vist i kommuneplanens arealdel. Forbudet gjelder både innenfor landbruks-, natur- og friluftsområder og områder avsatt til byggeformål. Ta kontakt med kommunen for med detaljert informasjon om dette.

Eiendommen berøres under grunnen av hensynssone H190 (andre sikringssoner) med 0,2 % dekningsgrad, tilknyttet områderegulering for Bybanen delstrekning 2 (plan-ID 65810000).

Planer i nærheten av eiendommen:
- BERGENHUS. BYBANEN FRA SENTRUM TIL ÅSANE, HOVEDSYKKELRUTE FESTNINGKAIEN - SANDVIKSVEIEN (plan-ID 65790000) - status: Endelig vedtatt arealplan
- Kommuneplanens arealdel KPA 2027 (plan-ID 71740000) - status: Planlegging igangsatt
- BERGENHUS. SKUTEVIKEN (plan-ID 5810000) - status: Endelig vedtatt arealplan
- Bergenhus, Hovedsykkelrute Christies gate - Sandviken (plan-ID 71730000) - status: Planlegging igangsatt
- BERGENHUS. GNR 167 BNR 517 MFL., LADEGÅRDSGATEN (plan-ID 66270000) - status: Planforslag
- Bergenhus, Gnr. 167 Bnr. 1732, Rothaugen parkeringsanlegg - status: Utgått/erstattet
- BERGENHUS. GNR 167 BNR 891, SKUTEVIKSBODENE (plan-ID 66260000) - status: Planforslag
- BERGENHUS. NYE SANDVIKSVEIEN 69A-H (plan-ID 5380100) - status: Endelig vedtatt arealplan

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:
- Gnr/Bnr 167/702: Påbygg - Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer (Rammetillatelse)
- Gnr/Bnr 167/588: Tilbygg - Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg. (Igangsettingstillatelse)
- Gnr/Bnr 167/589: Påbygg - Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg. (Rammetillatelse)
- Gnr/Bnr 167/1721: Enebolig (Rammetillatelse)
- Gnr/Bnr 167/362: Påbygg - Tomannsbolig, horisontaldelt (Igangsettingstillatelse)
- Gnr/Bnr 167/364: Påbygg - Andre småhus m/3 boliger el fl (Igangsettingstillatelse)

Kopi av kart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Skattemessig formuesverdi
Det har ikke lykkes megler å innhente formuesverdi på denne boligen pga at salget gjelder salg ved profesjonell part/firma.
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten og gjelder formuesverdier som viser den verdien som var tilgjengelig på innhentingstidspunktet, og det tas forbehold om senere endringer.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.
Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.
Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil

kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Borettslagets forsikringsselskap
If Forsikring
Polisenummer felles forsikring SP6229929

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven
I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Budgivning
Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Dersom selger ikke er forbruker (firma/profesjonell aktør), gjelder ikke bestemmelsen om at megler ikke kan formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud og/eller hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver – også en med lavere bud – anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID.

Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtakelsesdato i vedlagte budskjema. Det gjøres oppmerksom på at det kreves styregodkjennelse av kjøper (20 dager fra mottatt søknad). Eiendommen kan ikke overtas før styregodkjenning foreligger.

Forkjøpsrett
Iht vedtektene så foreligger det ingen forkjøpsrett for de andre andelseierne i borettslaget. Det kreves ikke styrets godkjennelse, kun eierskiftemelding.

Eier
R1-7 Boligutleie as

Heftelser
Ingen tinglyste heftelser følger andelen, ut over det som måtte gjelde for borettslaget i fellesskap.

Legalpant: Borettslaget har en lovbestemt panterett i andelen for krav mot andelseier for ubetalte felleskostnader for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp).

Andre relevante opplysninger
Eierforholdet reguleres av Lov om burettslag av 06.06.03 nr. 39. I borettslag eier andelseierne andeler i borettslaget og disse gir andelseierne borett til en bestemt bolig. Borettslaget eier eiendommen. Andelseier har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men er ansvarlig for å dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av felleskostnader fra andre andelseiere kan medføre at resterende andelseiere må dekke dette.

Meglers vederlag og utlegg
Provisjon, kr 55 000
Grunnboksutskrift og tinglyste dokumenter pr. stk., kr 360
Markedsføring på boliger vi annonserer i markedet (kr 18 900,- ved bruk), kr 0
Oppgjørshonorar, kr 7 900
Tinglysingsgebyr - pant m/urådighet, kr 545
Utlegg innhenting av kommunal informasjon, kr 410
Utlegg kommunal informasjon hver 6 måned 3 712, kr 0
Totalt, kr 64 215,-

Dersom handelen ikke kommer i stand betaler oppdragsgiver ingenting.

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Fremtind forsikring AS, som tilbyr boligselgerforsikring til selger
- HELP Forsikring, som tilbyr boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplace AS, som eier annonseplattformen Finn.no
- Visma Meglerfront som leverer digitale overtakelsesprotokoller der det tilbys flyttetjenester, internett og TV, alarmtjenester og strøm fra et utvalg av leverandører
- Fotograftjenester fra flere leverandører
- Stylisttjenester fra flere leverandører

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 Sør-Norge AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Sør-Norge AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

Tilstandsrapport/Takst
Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Patrick Bang den 14.10.2026.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring, men fylt ut egenerklæringsskjema som kjøper må sørge for å sette seg inn i før budgivning.

Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved

salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 5.100,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Advokatforsikring for boligeiere og kr 4.100,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Avtalebetingelser
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.§ 3-9 1. ledd 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto senest 2 virkedager før overtakelsesdato. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Personopplysningsloven
I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

Vedlegg
Videre i denne salgsoppgaven ligger vedlegg. Disse inneholder viktig informasjon om eiendommen og må gjennomgås før bud gis.

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Ansvarlig megler
Benjamin Wigum
Eiendomsmegler
Telefon: 488 88 400

E-post: benjamin.wigum@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Marken
Postboks 433 Marken
5832 BERGEN
Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.




































COSTUME
LIVING
VI ELSKER KØBENHAVN!







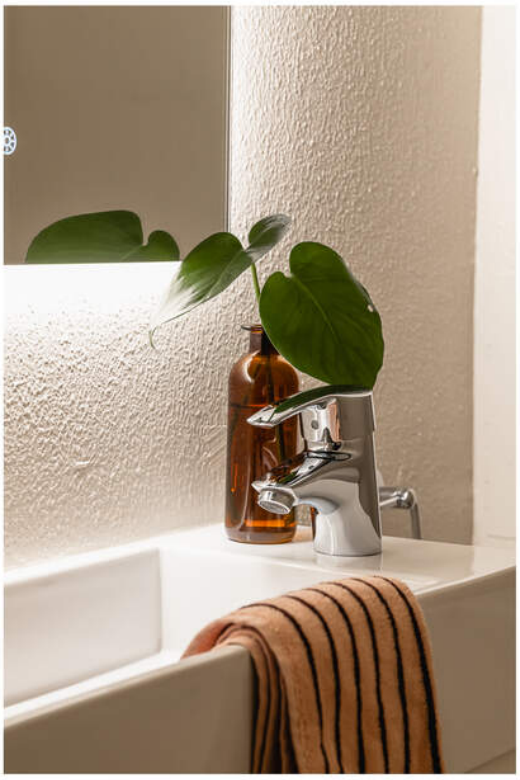




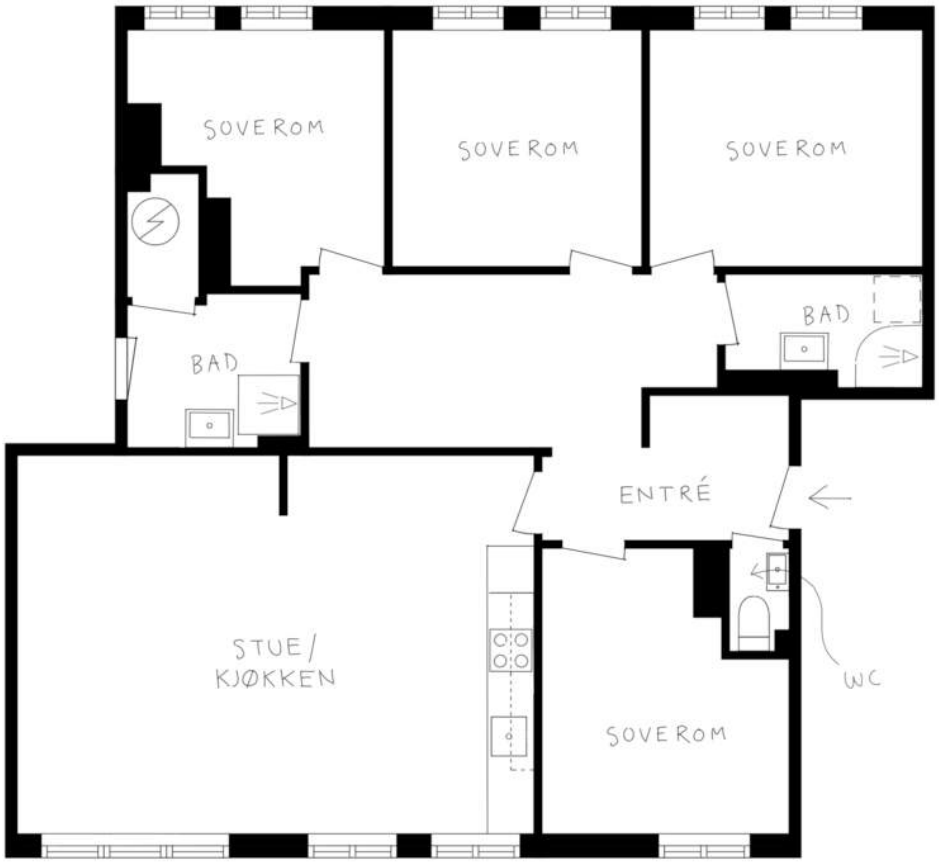








Plantegning



BARK FOTO

TEGNINGEN ER EN ILLUSTRASJON AV PLANLØSNING. AVVIK KAN FOREKOMME. FOTO: TERJE ARNTSEN

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.






5a
5A

ROTTHAUGSGATEN 5A

Nabolaget Rothaugen/Sandvikskirken - vurdert av 76 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

OFFENTLIG TRANSPORT

Nye Sandviksvei	Linje 18	**3 min** 0.2 km
Byparken	Linje 1, 2	**21 min** 1.7 km
Jernbanestasjonen i Bergen	Linje F4, L4, R40	**23 min** 1.9 km
Bergen Flesland		**24 min**

SKOLER

Krohnengen skole (1-7 kl.)	381 elever, 27 klasser	**8 min** 0.6 km
Christi Krybbe Skoler (1-7 kl.)	172 elever, 14 klasser	**13 min** 1 km
Rothaugen skole (8-10 kl.)	593 elever, 38 klasser	**2 min** 0.2 km
Danielsen ungdomsskole Bergen (8-10 k..	270 elever, 18 klasser	**20 min** 1.6 km
Bergen katedralskole	465 elever, 18 klasser	**18 min** 1.4 km
Danielsen videregående skole	520 elever, 20 klasser	**19 min** 1.5 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Martin Vahls gate	**3 min**
Breistølsveien - Sandviken	**8 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 78/100

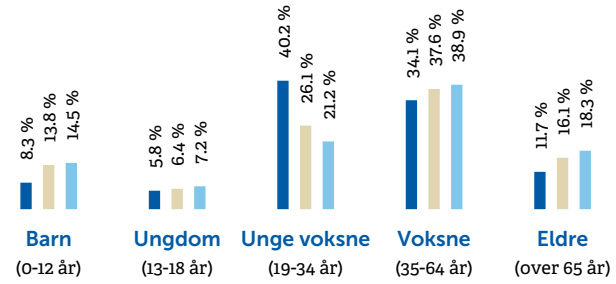
KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 68/100

NABOSKAPET

Høflige 59/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Rothaugen/Sandvikskirken	917	600
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Sandviken barnehage (1-5 år)	29 barn	**5 min** 0.4 km
Ladegården barnehage (0-5 år)	85 barn	**5 min** 0.4 km
Mulesvingen barnehage (1-5 år)	64 barn	**10 min** 0.7 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Mulen	Søndagsåpent	**6 min** 0.4 km
Joker Sandviken		**6 min**

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Gående
2. Buss

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 93/100

KOLLEKTIVTILBUD

Veldig bra 84/100

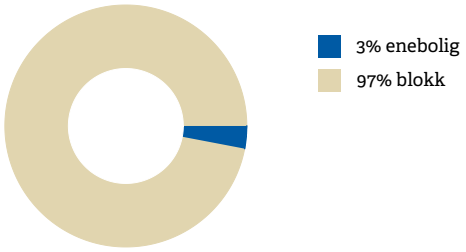
TRAFIKK

Lite trafikk 78/100

SPORT

Rothaugen skole Aktivitetshall, ballspill	**2 min** 0.2 km
Meyermarken balløkke grus Ballspill	**5 min** 0.3 km
MOVA Sandviken	**7 min**
Norrønahallen	**8 min**

BOLIGMASSE



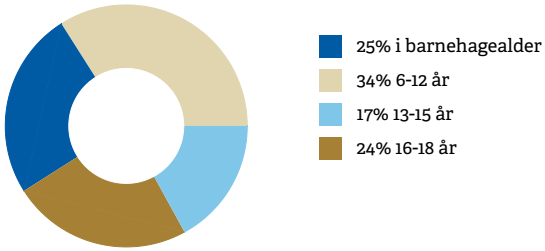
«Koselig sentrumsnært område med sjarm og kort vei til fjell og park. Passer for de aller fleste!»

Sitat fra en lokalkjent

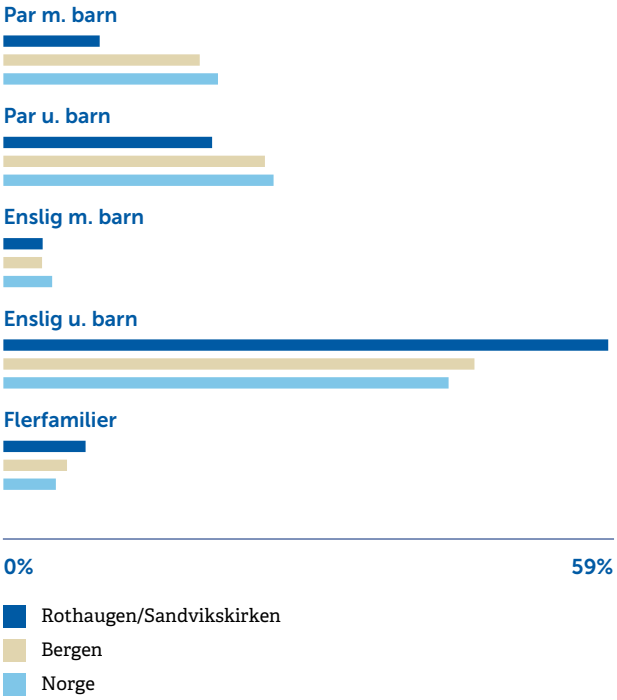
VARER/TJENESTER

Galleriet	**19 min**
Sandviken apotek	**8 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



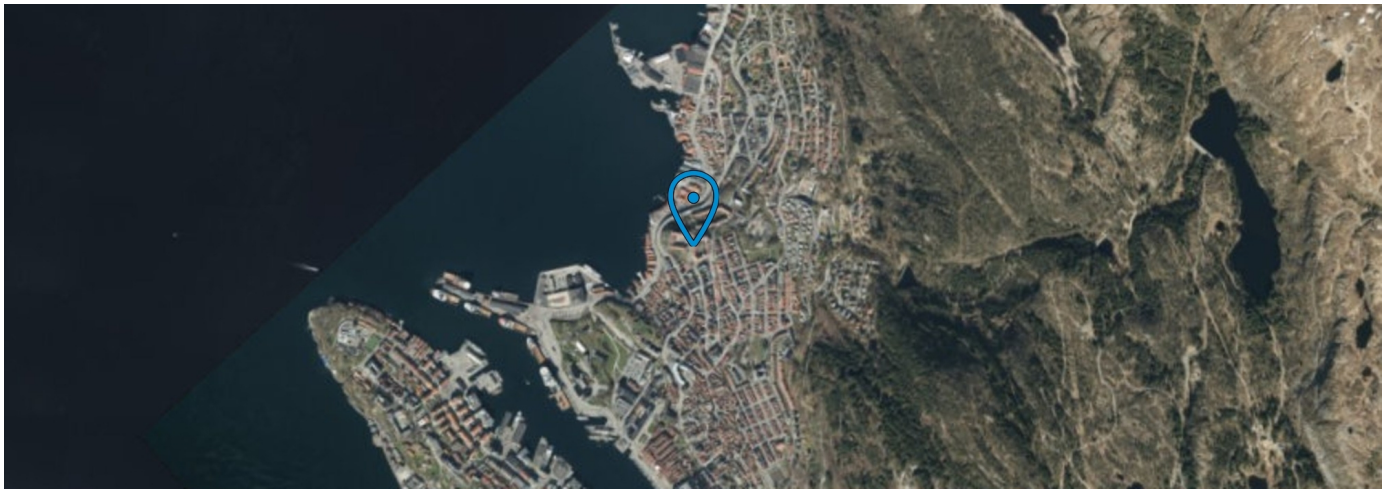
FAMILIESAMMENSETNING

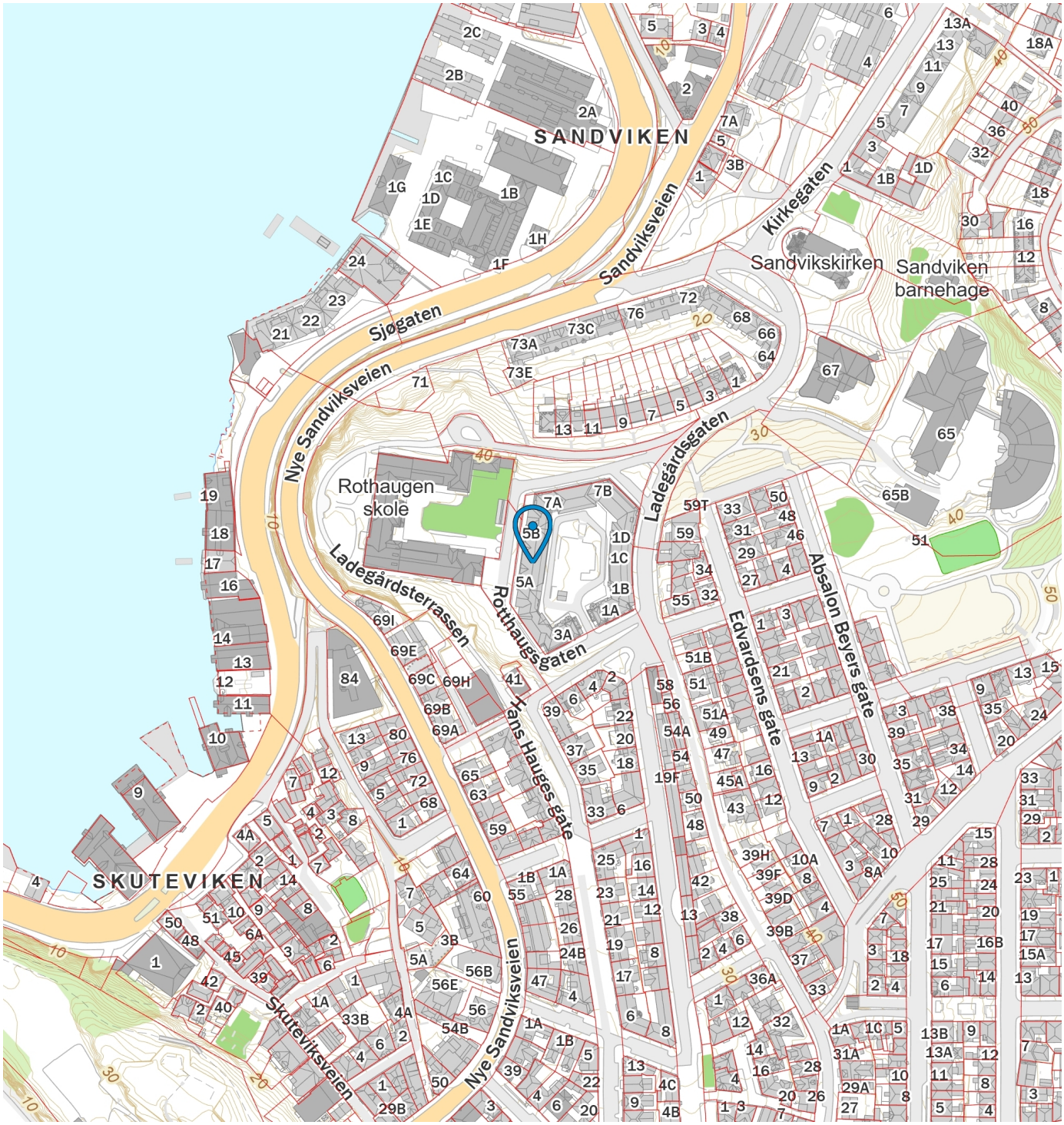


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**14%**	**33%**
Ikke gift	**72%**	**54%**
Separert	**9%**	**9%**
Enke/Enkemann	**5%**	**4%**

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

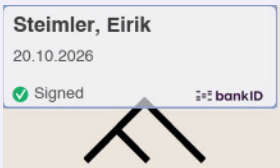
Den viktige tilstandsrapporten
En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført.

Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.



Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere	Eirik Steimler

Boligen

Rotthaugsgaten 5A
5033 Bergen

4601-167/653/0/61

- Selger har kjennskap til eiendommen
- Boligen selges med fullmakt
- Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Beskrivelse av arbeidet: Sluk og våtromsbelegg kontrollert og beholdt som membran. Nye Fibo våtromsplater på vegg. Flis på gulv

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Ja**

Kondens på vindu og kalde overflater om høst/vinter kan forekomme. Tidligere brukt som utleiebolig. Noen eldre lekkasjer i tak andre steder i bygården, ikke historikk på denne aktuelle boligen. Se ellers tilstandsrapport.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• **Ja**

Generelt i bygården: Kondens på vindu og kalde overflater om høst/vinter kan forekomme. Tidligere brukt som utleiebolig hvor leietakere ikke har vært flinke til å lufte godt nok.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Ja**

Arbeid i bolig i 7C høyre side, resulterte i setningskade på en innervegg i teglstein desember 25 i den aktuelle boligen. Måtte forsterkes fra undersiden, tilkomst fra himling fra kontor i kjeller. Alt ferdig utbedret i 26. Ellers skjeve gulv i boligen.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Stoltz og Multiconsult

Beskrivelse av arbeidet: Forsterket vegg i andelseiers bolig i 7C og fra undersiden i næringslokalet. Selger tok regningen.

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Ja**

Generelt i brl: Fukt på mindre del av kjellergulv kan forekomme. Er montert avfuktere i enkelte av kjellerne i borettslaget.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

• **Ja**

Generelt i borettslaget: Overflate svertesopp har forekommet i utleieboliger hvor leietakere ikke har luftet tilstrekkelig eller hatt dårlig inneklima. Fjernet enkelt med klor.
Oppgang 3B: Eldre lekkasje på bad i 1.etg hvor gulvbjelke er skiftet ut og området i kjeller behandlet med soppmiddel.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

   Firmanavn: rsv

   Beskrivelse av arbeidet: Byttet bjelke i 3b og behandlet mot sopp

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

• **Ja**

Generelt i borettslaget: Vært tilfeller hvor leietakere har informert om skjeggkre. Ikke historikk fra denne aktuelle boligen.
Borettslaget har serviceavtale med skadedyrfirma for oppfølging av åtekasser mot gnagere på hele eiendommen.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Rentokil

Beskrivelse av arbeidet: På leietakers regning er Rentokil hentet inn for å behandle mot skjeggkre i de aktuelle boligene.

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

• **Ja**

Vært tilfeller av tette rør som er blitt spylt gjennom i BRL. Enkelte hovedstikk har fått rørfornying

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

   Firmanavn: Franzefoss

   Beskrivelse av arbeidet: Spyling av rør

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: Elteknikk

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet sikringer og innmat i alle sikringsskap til samtlige boliger til jordfeilautomatsikringer i borettslaget i 2017

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Åsane Bygg og Industriservice AS

Beskrivelse av arbeidet: Montering av ny belysning i alle rom og nytt elektrisk på kjøkken. Fra gammelt av har det vært brukt jordet og ujordet kabler på eiendommen. Ikke kjennskap til hva som er gjort i boligen.

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

• **Ja**

Bybane og underjordisk garasjeanlegg under planlegging i området.
Godkjent bygging av 2 boliger på loft i 3A og 3B. Søkes om 2 boliger i kjeller 7C/næringslokale

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

• **Ja**

- Brannteknisk tilstandsanalyse utført av Firesafe 2024
- Tilstandsrapport tak utført av Multiconsult 2024 5
- Vurdering av yttervegger og isolasjon utført av Multiconsult 2024
Ta kontakt med megler for å få disse tilsendt

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026
   Firmanavn: Åsane Bygg og Industriservice AS
   Beskrivelse av arbeidet: Nymalt, nytt gulv og nytt kjøkken 2026

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

• **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

• **Ja**

Bolig brukt som utleiebolig hele vår eiertid siden 2016. Ingen direkte kjennskap til boligen om evt feil eller avvik på boligen som ikke fremkommer her eller i tilstandsrapport fra takstmann. Bolig var renovert før vår eiertid, vi har malt, nytt gulv og nytt kjøkken nå i 26.



Ufaglært

Det gjøres oppmerksom på at selger i egenerklæringen har opplyst om ufaglært arbeid i egenerklæringsskjemaet. Dette betyr at arbeidet er utført av en privatperson uten fagutdanning. Arbeidet kan av den grunn være gjort på en måte som ikke oppfyller forskriftskrav, anbefalinger og/eller offentligrettslige krav. For deg som kjøper innebærer dette en risiko. Arbeidet *kan* være gjort feil, noe som kan påvirke hvordan løsningen fungerer, hvor lenge den varer, og i verste fall føre til skader.

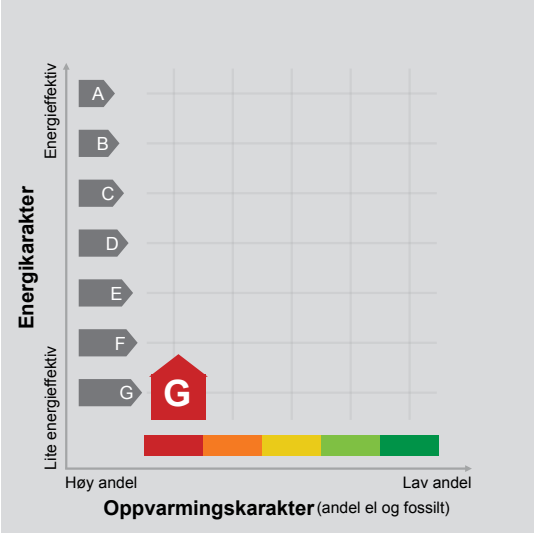
Skadedyr

Det gjøres oppmerksom på at selger i egenerklæringen har opplyst at det er eller har vært skadedyr i boligen. Skadedyr *kan* gi skjulte skader på boligen.
Hvis selger ikke har skrevet i egenerklæringen at konstruksjonen er åpnet, kontrollert og sanert, kan det fortsatt finnes skjulte spor etter skadedyr og skader som ikke er utbedret.

Vedlegg: Energiattest

ENERGIATTEST

Adresse	Rotthaugsgaten 5A
Postnummer	5033
Sted	BERGEN
Kommunenavn	BERGEN
Gårdsnummer	167
Bruksnummer	653
Seksjonsnummer	
Andelsnummer	—
Festenummer	
Bygningsnummer	139750438
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	Energiattest-2025-66870
Dato	14.01.2025
Innmeldt av	Termoenergi Norge AS v/ PIOTR STANISLAWSKI



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Vedlegg: Energiattest

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Egendefinert
- Utskifting av vindu
- Termografering og tetthetsprøving
- Installere luft/luft-varmepumpe

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Vedlegg: Energiattest

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1920
Bygningsmateriale:	
BRA:	2934
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 2.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Vedlegg: Energiattest

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak 1: Egendefinert

Forutsettes bygget iht. verdier i energikrav fra byggeår (1910) med mindre annet er spesifisert for bygningsdelen. Beregningene utført i denne tiltakslisten er med utgangspunkt i individuelle besparelser for hver av tiltakene. Det vil si at, hvis flere av tiltakene blir utført, vil besparelse etter utførte tiltak, ikke vil tilsvare samlet besparelse av tiltakene i dette notatet da de vil påvirke hverandre. Sannsynlige årsaker til avvik mellom målt energiforbruk og beregnet energiforbruk: 1. Reelle driftsbetingelser avviker fra standardiserte driftsbetingelser gitt i NS-3031. 2. Reelle klimadata avviker fra normaliserte klimadata gitt i NS-3031. 3. Effekter for installert teknisk utstyr avviker fra standardiserte effekter gitt i NS-3031. Alt av besparelser er beregnet ut ifra teoretisk forbruk ved normalisert klima, hentet fra energiattest. Lønnsomhetsberegning tar utgangspunkt i estimerte verdier. Kostnader kan variere fra bygg til bygg. U-verdi for gulv, vegger og yttertak er hentet fra SINTEFs byggdetaljer og basert på typisk isolasjonstykkelse for byggeåret. U-verdi for vegger og yttertak er hentet fra opplysninger angående veggtykkelse og isolasjonsmengde fra kontaktperson på bygget. Luftlekkasjetall er hentet fra Norconsults veileder for energimerking (ikke målt). Det ble opplyst av kontaktperson på bygget at vinduene er fra 1987 og ytterdørene er fra 2002. U-verdi for vinduer og ytterdører er hentet fra Norconsults veileder for energimerking basert på oppgitte årstall. Vi tar forbehold om at informasjonen som ligger til grunn for energimerket er korrekt. Dokumentasjonsgrunnlaget består av plantegninger og fasadetegninger oppgitt av byggeier. Generell informasjon om bygget, inkludert veggtykkelser, årstall for bygningsdeler og isolasjonsmengder, er basert på opplysninger gitt av kontaktpersonen for bygget. Det gjøres oppmerksom på at tegningene er av eldre dato, og at de nye tegningene også baserer seg på dette eldre materialet, hvilket kan medføre avvik i målene.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 2: Utskifting av vindu

Beregnet levetid vinduer er ca. 30 år Vinduene i leilighetene er fra 1987 med en estimert u-verdi på 2,4. Det anbefales nye vinduer med U-verdi på =< 1,0 W/m²K medregnet ramme og karm. I denne simuleringen er det benyttet U-verdi på 0,8 W/m²K på vinduer. Dette vil gi en besparelse på 81 000 kWh/år og en negativ nåverdi på -190 000,- kr (Levetid 30 år). Estimert investeringskostnad er ca. 2 500 000,- kr.

Tiltak 3: Termografering og tetthetsprøving

Det anbefales å trykkteste og termografere for å avdekke og tette luftlekkasjer i bygget. Reduksjon av lekkasjetallet vilføre til redusert forbruk. Dette kan gjøres ved å tette gjennomføringer i vegg, vinduer, dører, porter, tak etc. Dagens lekkasjetall er satt til 9,0 i leilighetene. Ved å utføre tiltak kan man muligens oppnå 4,0. Dette vil gi en besparelse på 112 900 kWh/år og en positiv nåverdi på 2 500 000,- kr (Levetid 30 år). Estimert investeringskostnad er ca. 500 000,- kr. Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes samtidig for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

Ytterveggene har en hulsteinsmur-fasade med u-verdi 1,2. Det er mulig å etterisolere slik at u-verdi blir 0,2. Beregningen forutsetter standard etterisolering med mineralull. Dette vil gi en besparelse på 205 000 Wh/år og en positiv nåverdi på 2 300 000,- kr (Levetid 40 år). Estimert investeringskostnad er ca. 4 250 000,- kr.

Tiltak 5: Etterisolering av yttertak/loft

Det anbefales å etterisolere yttertak for å oppnå TEK17 minimumskrav U-verdi på =0,18 W/m²K. I denne simuleringen er det benyttet U-verdi på 0,13 W/m²K. Dette vil gi en besparelse på 15 000 kWh/år og en negativ nåverdi på -450 000,- kr (Levetid 40 år). Estimert investeringskostnad er ca. 950 000,- kr. Ved eventuell renovering/oppgradering av takkonstruksjon og/eller -belegg bør det vurderes å øke isolasjonstykkelsen for å redusere varmetapet. Tiltaket har vanligvis lang tilbakebetalingstid.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 6: Installere luft/luft-varmepumpe

Anbefaler å installere varmepumpe for bygget. Simuleringen tar utgangspunkt i luft/luft varmepumper med dekning 60 % for romoppvarming en pumpe per leilighet eller split. Dette vil gi en besparelse på 235 000 kWh/år og en positiv nåverdi på 3 500 000- kr (Levetid 15 år). Estimert investeringskostnad er ca. 600 000- kr. Til info: Det er også mulig å investere i vannbåret oppvarmingssystem, men dette vil gi en større investeringskostnad da bygget ikke innehar eksisterende vannbåren system.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 7: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Det kan vurderes å installere automatikk for tidsstyring av temperaturen på de termostatstyrte ovnene.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 8: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for naturlig ventilasjon

Installere balansert ventilasjonsanlegg Det er kun mekanisk avtrekk på bad og kjøkken i leilighetene. Et mulig tiltak er å installere balansert ventilasjonsanlegg i leilighetene med roterende varmegjenvinner på 82 % gjenvinning og energieffektive vifter med SFP på 1,5. Dette vil gi en besparelse på 54 000 kWh/år og en positiv nåverdi på 600 000- kr (Levetid 18 år). Estimert investeringskostnad er ca. 500 000,- kr.

Vedlegg: Energiattest

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Rotthaugsgaten 5A	139750438				

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1920
Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	
Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Areal yttervegger	1 254 m²
Areal tak	666 m²
Areal gulv	469 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	407 m²
Oppvarmet BRA	2 934 m²
Totalt BRA	2 934 m²
Oppvarmet luftvolum	7 841 m³
U-verdi for yttervegger	1,18 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,30 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,46 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,29 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	13,9 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	108,4 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	9,00 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	0,40 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	0,40 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,31 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	92 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	85 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Vedlegg: Energiattest

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,60 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,60 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,93
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Bergen (MeteoNorm)
Dato for beregning	14.1.2025

Vedlegg: Energiattest

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Termoenergi Norge AS
Navn person	H.W.

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	195,8 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	1,3 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	9,3 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	253,7 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	796 872 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	271,64 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	714 332 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	246,77 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	723 938 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	796 872 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	796 872 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

Norsk takst

Tilstandsrapport

Borettslagsleilighet (i blokk)
Rotthaugsgaten 5 A, 5033 BERGEN
BERGEN kommune
gnr. 167, bnr. 653
Andelsnummer 36

Sum areal alle bygg: BRA: 107 m² BRA-i: 101 m²



Befaringsdato: 14.10.2026 **Rapportdato:** 14.10.2026 **Oppdragsnr.:** 20932-3762 **Eiendomsverdi ref nr:** EN7957

Autorisert foretak: Bang Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Patrick Bang

BANG TAKST AS Ingeniør & Takstmann

NITO

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Bang Takst AS

Bang Takst AS er etablert og drives av Patrick Bang, byggingeniør siden 2011 og sertifisert takstmann/bygningssakkyndig siden 2021. Med bakgrunn fra rådgivende ingeniørvirksomhet og byggeledelse, og over 2 500 utarbeidede tilstandsrapporter etter NS 3600, har selskapet opparbeidet solid og bred bygningsteknisk erfaring.

Selskapet spesialiserer seg på:

- Tilstandsrapport ved boligsalg etter gjeldende NS 3600 og forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)
- Verditakst for bolig og fritidsbolig
- Bygningssakkyndige vurderinger og uttalelser i saker etter boligkjøp

Bang Takst AS legger stor vekt på faglig grundighet, høy kvalitet og tydelig kommunikasjon. Oppdrag utføres for eiendomsmeglere, privatpersoner, advokater, offentlige aktører og profesjonelle aktører i eiendomsbransjen, mange av dem gjennom faste samarbeid over flere år – med mål om å levere uavhengige og profesjonelle vurderinger av høy standard.



Rapportansvarlig

Patrick Bang
Uavhengig Takstingeniør
post@bangtakst.no
979 16 572

Rotthaugsgaten 5 A, 5033 BERGEN
Gnr 167 - Bnr 653
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Rotthaugsgaten 5 A, 5033 BERGEN
Gnr 167 - Bnr 653
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis som minimum for TG3, der dette er mulig.

- $ Tiltak under kr 20 000
- $$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- $$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- $$$$$ Tiltak over kr 500 000

Rotthaugsgaten 5 A, 5033 BERGEN
Gnr 167 - Bnr 653
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

Beskrivelse av eiendommen

TAKSTOBJEKTET
5-roms borettslagsleilighet i byggets 4. etasje. SSb-nr: H0401. Ekstern bod i kjeller på 5,7 m².

NØKKELOPPLYSNINGER
Bygget er oppført i 1915. Det er gjort flere oppgraderinger av den aktuelle leiligheten. Kjøkkeninnredning og overflater er fornyet i 2026, og varmtvannsberederen er fra 2017. Vinduene er fra slutten av 1990-tallet. I regi av borettslaget er sikringsskapene oppgradert med jordfeilautomater i 2017. Fallforhold på begge badene er vurdert til tilstandsgrad 3.

REFERANSENIVÅ
Det er lagt til grunn at bygget er oppført etter den byggeskikk, tekniske kunnskap og fagmessige utførelse som var vanlig rundt byggetidspunktet. Eventuelle oppgraderinger og moderniseringer er vurdert ut fra gjeldende forskriftskrav og byggeskikk på det tidspunktet arbeidene ble gjennomført.

EGENSKAPER
I rapporten refereres det til estimerte levetider basert på Byggforskseriens Byggforvaltning 700.320, som omhandler «intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler». Det må forventes at vedlikehold eller utskifting er nødvendig for eldre bygningsdeler når deres levetid nærmer seg slutten. Eldre konstruksjoner og bygningsdeler har sitt utgangspunkt i eldre forskrifter og vil normalt ikke oppfylle dagens krav. Mange av boligens egenskaper, som blant annet tetthet, varmeisolering og ventilasjon, kan derfor forventes å være dårligere enn det som kreves etter dagens byggeforskrifter.

BEGRENSNINGER
Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av andelseiers selvstendige vedlikeholdsansvar. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens yttervegger. Tilstandsrapporten omfatter derfor ikke borettslagets fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner. Takstmann kjenner ikke til om det foreligger tilstandsrapport, vedlikeholdsplan eller lignende for borettslagets felles bygningsmasse. Rapporten er basert på visuell inspeksjon og enkle målinger, med unntak av hulltaking hvor dette er påkrevd.
Det tas forbehold om at det ved oppussing eller åpning av konstruksjoner kan avdekkes feil og mangler som ikke er synlige ved en visuell inspeksjon.

BELIGGENHET
Leiligheten ligger i et etablert boligområde i Sandviken. Kort vei til Støletorget med kiosk og dagligvarebutikk, og flere mindre nærbutikker i området. Bussforbindelse i umiddelbar nærhet. Gangavstand til Bergen sentrum. Turområder i nærheten, blant annet Fjellveien, Stoltzekleiven og videre mot Byfjellene.

TOMT
Felles tomt på 4014,7 m² ifølge matrikkelen. Tomten er opparbeidet med interne veier, plen, beplantning og prydbusker m.m.

ADKOMST
Adkomst via offentlig vei.

VANN- OG AVLØP
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsledninger via private stikk- og fellesledninger. Vedlikehold av stikk- og fellesledninger ivaretas normalt av borettslaget og dekkes over felleskostnadene.

PARKERING
Parkering i gate etter gjeldende bestemmelser.

BESKRIVELSE – BYGGEMÅTE

Grunn og fundamenter:
Antatt fundamentert på faste masser av sprengstein/kult. Vegger mot grunn i naturstein. Gulv mot grunn i betong. Ukjent drenering. Det må påregnes at eventuell drenering fra byggetiden ikke fungerer etter dagens krav, og noe fuktinnsig i kjeller må påregnes for bygg av denne alder. Kjellerboder i eldre murgårder er erfaringsmessig utsatt for fukt, og fuktømfintlige gjenstander bør ikke lagres direkte mot gulv og yttervegger.

Konstruksjoner/fasader:
Yttervegger over grunnmur av dobbeltmurt tegl med luftesjikt. Pusset og malt overflate. Innvendig påført platekledning. Konstruksjonene er oppført etter datidens byggeskikk og har begrenset isoleringsevne sammenlignet med dagens krav.

Etasjeskillere:
Etasjeskillere av trebjelkelag. Skjevheter, retningsavvik og noe svikt/knirk må påregnes i eldre etasjeskillere av trebjelkelag. Etasjeskillerne har begrenset lyd- og trinnlydisolering sammenlignet med dagens krav.

Vinduer:
Vinduer med isolerglass i PVC-karmer fra slutten av 90-tallet. Enkelte glassruter er skiftet i senere tid.

Dører:
Slett entrédør med brannklasse B-30 og lydklasse 35 dB. Kikkehull og porttelefon.

Takkonstruksjon:
Valmet takkonstruksjon med tresperrer. Taktekking med antatt sutak, papp, lekter og takstein. Taket er ikke besiktiget.

Felles trapper:
Betongtrapper med malte trinn. Rekkverk av malt stål.

BESKRIVELSE – INNVENDIG

4. etasje:

Entré (4,7 m²)
Enstavs parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling. Porttelefon.

Beskrivelse av eiendommen

WC (1,2 m²)
Laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling. Servantskap med slette fronter, heldekkende servant og ettgreps blandebatteri, speil med integrert belysning og gulvstående toalett. Mekanisk avtrekk.

Soverom 1 (7,8 m²)
Enstavs parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling.

Stue/kjøkken (32,5 m²)
Enstavs parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling. Kjøkkeninnredning fra IKEA med slette fronter, benkeplate i laminat og nedfelt kompositttvask med ettgreps blandebatteri. Belysning og stikkontakter under overskap, komfyrvakt og lekkasjestopper. Integrerte hvitevarer, se egen beskrivelse. Integrert ventilator fra IKEA.

Gang (10,0 m²)
Enstavs parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling.

Bad (3,4 m²)
Keramiske fliser på gulv med sokkelflis, baderomsplater på vegger og malte flater i himling. Servantskap med slette fronter, heldekkende servant og ettgreps blandebatteri, speilskap med belysning og stikkontakt, opplegg for vaskemaskin og dusjkabinett. Hardplastsluk, strålelampe og mekanisk avtrekk.

Soverom 2 (10,2 m²)
Enstavs parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling.

Soverom 3 (9,6 m²)
Enstavs parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling.

Soverom 4 (8,2 m²)
Enstavs parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling.

Bad (3,9 m²)
Keramiske fliser på gulv med sokkelflis, baderomsplater på vegger og malte flater i himling. Servantskap med slette fronter, heldekkende servant og ettgreps blandebatteri, speilskap med belysning og stikkontakt samt dusjkabinett. Hardplastsluk, strålelampe og mekanisk avtrekk.

Kott (1,2 m²)
Enstavs parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling.
Varmtvannsbereder.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Vannforsyningsrør av kobber.
Avløpsrør av plast.
Varmtvannsbereder på 198 liter.
Felles mekanisk avtrekk fra kjøkken, begge bad og WC. Tilluft via ventiler i vinduer.
Sikringsskap med automatsikringer (jordfeilautomater), plassert i fellesgang utenfor leiligheten.
Porttelefon.

OPPVARMING
Elektrisk oppvarming.
Strålelamper på begge bad.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

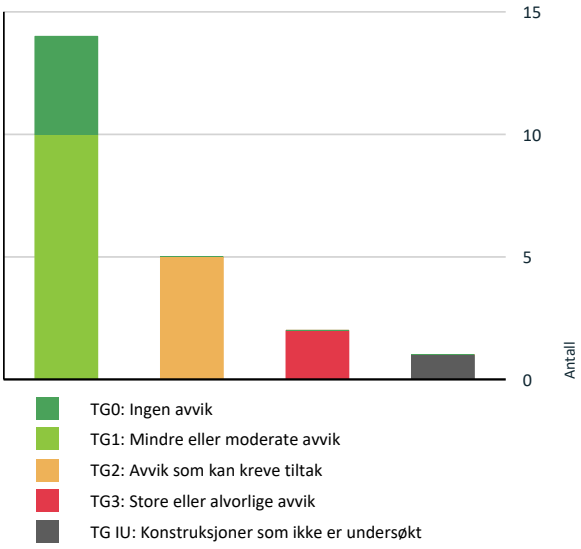
Rotthaugsgaten 5 A, 5033 BERGEN
Gnr 167 - Bnr 653
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

Norsk takst

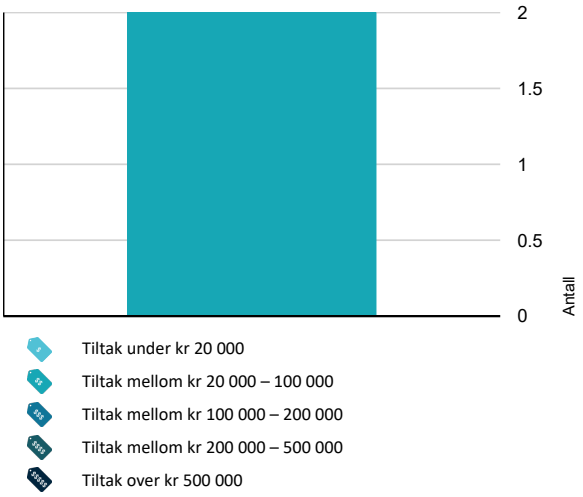
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig bygningssakkyndig uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Bygningssakkyndig har verken ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i oppdragsgivers virksomhet. Kravene til bygningssakkyndiges integritet fremgår av takseringsbransjens etiske retningslinjer, se www.norsktakst.no.

Besiktigelsen er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er innredet og møblert.

Tegninger og byggesaksdokumenter er ikke fremlagt, og byggesaken er ikke kontrollert. Rommene er beskrevet ut fra bruken på befaringstidspunktet. Denne bruken kan avvike fra hva rommene opprinnelig er godkjent som.

Selgers egenerklæring var ikke fremlagt da rapporten ble utarbeidet, og er ikke gjennomgått. Rapporten er dermed utarbeidet uten kjennskap til opplysninger som måtte fremgå av egenerklæringen, herunder om tidligere skader, lekkasjer eller utførte arbeider. Dersom egenerklæringen inneholder opplysninger av betydning for vurderingene, bør rapporten forelegges bygningssakkyndig for oppdatering.

Opplysninger om oppgradering og modernisering av leilighet/bygning er hentet fra eiendomsverdi.no og er ikke verifisert.

Kostnadsestimat er kun angitt for bygningsdeler vurdert til TG3, i tråd med forskrift til avhendingslova. Det er ikke gitt kostnadsestimat for bygningsdeler vurdert til TG2.

Eier må selv gå gjennom rapporten og straks melde fra dersom opplysninger ikke er korrekte, eller dersom eier kjenner til forhold av betydning som ikke er omtalt.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Borettslagsleilighet (i blokk)

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 4. etasje > Bad (3,4 m²) > Overflater gulv Gå til side

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Lekkasjevann vil ikke ledes til sluk og kan renne ut av våtrommet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Våtrom > 4. etasje > Bad (3,9 m²) > Overflater gulv Gå til side

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Lekkasjevann vil ikke ledes til sluk og kan renne ut av våtrommet. Sprekk i flis ved dør.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Rotthaugsgaten 5 A, 5033 BERGEN
Gnr 167 - Bnr 653
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 4. etasje > Bad (3,4 m²) > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side
Vannledninger er gamle og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør Gå til side
Avløpsrør er gamle og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Våtrom > 4. etasje > Bad (3,4 m²) > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side
Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt. Det er påvist membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk. Tettesjiktet har usikker fremtidig funksjon.

Våtrom > 4. etasje > Bad (3,9 m²) > Overflater, vegger og himling Gå til side
Dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen).

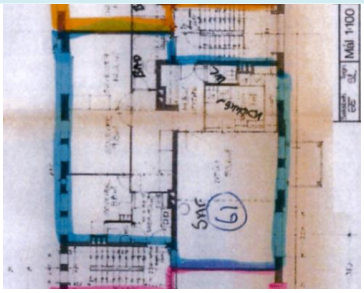
Våtrom > 4. etasje > Bad (3,9 m²) > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side
Det er påvist membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk. Tettesjiktet har usikker fremtidig funksjon.

Rotthaugsgaten 5 A, 5033 BERGEN
Gnr 167 - Bnr 653
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

Tilstandsrapport

BORETTSLAGSLEILIGHET (I BLOKK)



Byggeår
1915

Kommentar
Kilde: Informasjon fra matrikkelen.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass i PVC-karmer.

Vinduer fra slutten av 90-tallet. Enkelte glassruter er skiftet i senere tid.

Forventet brukstid:
- PVC-vinduer med isolerglass: ca. 20–60 år

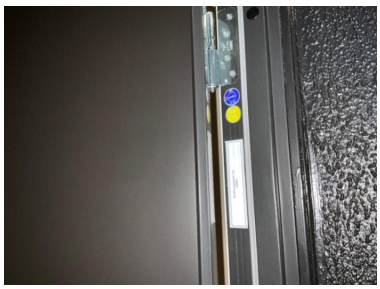
TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Slett entrédør med brannklasse B-30 og lydklasse 35 dB. Kikkehull og porttelefon.

Merk:
Mindre justeringer og normal bruksslitasje anses ikke som avvik.

Forventet brukstid:
- Ytterdører i tre: ca. 20–40 år



INNVENDIG

Radon

Beskrivelse

Boligen ligger i fjerde etasje over bakkenivå. Radonmåling er ikke påkrevd for boliger med denne plasseringen. Radon tilføres inneluften fra grunnen

Rotthaugsgaten 5 A, 5033 BERGEN
Gnr 167 - Bnr 653
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

under bygget, og boliger fra og med tredje etasje over terreng har erfaringsmessig lave verdier.

TG 0 Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdører i ettspeils utførelse.

Innerdører fra 2026.

Merk:
Det ble gjort stikkprøvebasert funksjonstest av enkelte dører. Mindre justeringer og behov for normalt vedlikehold vurderes ikke som vesentlig avvik.

Forventet brukstid:
- Innerdører: ca. 20–30 år

VÅTROM

4. ETASJE > BAD (3,4 M²)

Generell

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv med sokkelflis, baderomsplater på vegger og malte flater i himling.

Inneholder:
Servantskap med slette fronter, heldekkende servant og ettgreps blandebatteri, speilskap med belysning og stikkontakt, opplegg for vaskemaskin og dusjkabinett. Hardplastsluk, strålelampe og mekanisk avtrekk.

4. ETASJE > BAD (3,4 M²)

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Det ble gjort visuell inspeksjon av overflater uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.

4. ETASJE > BAD (3,4 M²)

TG 3 Overflater gulv

Beskrivelse

Det ble ikke registrert fall til sluk ved kontroll med vaterlaser.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Lekkasjevann vil ikke ledes til sluk og kan renne ut av våtrommet.

Konsekvens/tiltak
• Ved lekkasje eller vannsøl utenfor dusjkabinettet kan vann renne ut av våtrommet og gi fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Løsningen forutsetter at det benyttes dusjkabinett. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om med riktig fall til sluk. Dette vil sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak, og det anbefales at fallforholdene utbedres ved en fremtidig renovering av våtrommet. Kostnadsestimatet omfatter utbedring av fallforhold. Ved renovering av hele badet må det påregnes en høyere kostnad.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

4. ETASJE > BAD (3,4 M²)

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Rotthaugsgaten 5 A, 5033 BERGEN
Gnr 167 - Bnr 653
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Hardplastsluk av eldre alder. Smøremembran med ukjent utførelse. Det ble registrert membranrester rundt sluk.

Det er ikke fremlagt bilder eller annen dokumentasjon som viser utførelsen av membranarbeidene. Vurderingen omfatter kun det som er synlig på befaringstidspunktet, og skjulte deler av membranen kan ha avvik som ikke avdekkes ved visuell kontroll. Eksakt opprinnelig alder på badet er ukjent.

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt.
- Det er påvist membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk. Tettesjiktet har usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk bør bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Uten tilfredsstillende klemring er det vanskelig å sikre en vanntett overgang mellom smøremembranen og sluket. Dette øker risikoen for at vann kan sive ned langs sidene av sluket og forårsake fuktskader i gulvkonstruksjonen og omkringliggende område.
- Det anbefales å skifte til sluk med godkjent klemring og etablere ny, korrekt tilkobling mellom membran og sluk. I mange tilfeller vil det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt for å sikre en tett og varig løsning i henhold til gjeldende våtromsnorm.
- Ut fra alder og manglende dokumentasjon kan det ikke utelukkes at tettesjiktet over tid får redusert funksjon. Det er ikke behov for strakstiltak, men det anbefales å følge med på tilstanden i våtrommet og tilliggende rom. Det anbefales å fortsatt benytte dusjkabinett frem til en fremtidig rehabilitering av våtrommet.

4. ETASJE > BAD (3,4 M²)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Sanitærutstyr og innredning er visuelt kontrollert uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.

4. ETASJE > BAD (3,4 M²)

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk.

4. ETASJE > BAD (3,4 M²)

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke foretatt hulltaking da aktuelle områder ikke var tilgjengelig av bygningsmessige årsaker. Dusjsonen grenser mot leilighetens yttervegger.

4. ETASJE > BAD (3,9 M²)

Generell

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv med sokkelflis, baderomsplater på vegger og malte flater i himling.

Inneholder:
Servantskap med slette fronter, heldekkende servant og ettgreps blandebatteri, speilskap med belysning og stikkontakt samt dusjkabinett. Hardplastsluk, strålelampe og mekanisk avtrekk.

4. ETASJE > BAD (3,9 M²)

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Rotthaugsgaten 5 A, 5033 BERGEN
Gnr 167 - Bnr 653
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

Tilstandsrapport

Overflater ble visuelt kontrollert. Se kommentarer under avvik.

Vurdering av avvik:
• Dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen).

Konsekvens/tiltak
• Ved endret dusjløsning eller hyppig vannsøl kan det være økt risiko for fuktskader på dør, karm og tilstøtende konstruksjoner. Det vurderes ikke å være noen særskilt risiko med løsningen såfremt det benyttes dusjkabinett.

4. ETASJE > BAD (3,9 M²)

TG 3 Overflater gulv

Beskrivelse

Det ble ikke registrert fall til sluk ved kontroll med vaterlaser.

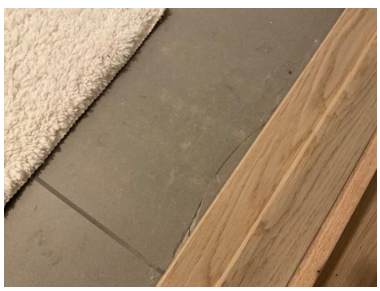
Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Lekkasjevann vil ikke ledes til sluk og kan renne ut av våtrommet.
• Sprekk i flis ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Ved lekkasje eller vannsøl utenfor dusjkabinettet kan vann renne ut av våtrommet og gi fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Løsningen forutsetter at det benyttes dusjkabinett. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om med riktig fall til sluk. Dette vil sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak, og det anbefales at fallforholdene utbedres ved en fremtidig renovering av våtrommet. Kostnadsestimatet omfatter utbedring av fallforhold. Ved renovering av hele badet må det påregnes en høyere kostnad.
• Sprekk i flis ved dør bør utbedres ved å skifte ut den skadede flisen. Dersom membranen under flisen blir skadet ved utskifting, kan det medføre risiko for fuktskader i konstruksjonen. Arbeidet bør utføres av fagperson for å sikre at membranen forblir intakt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000







4. ETASJE > BAD (3,9 M²)

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Hardplastsluk av eldre alder. Smøremembran med ukjent utførelse. Det ble registrert membranrester rundt sluk.

Rotthaugsgaten 5 A, 5033 BERGEN
Gnr 167 - Bnr 653
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

Tilstandsrapport

Det er ikke fremlagt bilder eller annen dokumentasjon som viser utførelsen av membranarbeidene. Vurderingen omfatter kun det som er synlig på befaringstidspunktet, og skjulte deler av membranen kan ha avvik som ikke avdekkes ved visuell kontroll. Eksakt opprinnelig alder på badet er ukjent.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk. Tettesjiktet har usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Uten tilfredsstillende klemring er det vanskelig å sikre en vanntett overgang mellom smøremembranen og sluket. Dette øker risikoen for at vann kan sive ned langs sidene av sluket og forårsake fuktskader i gulvkonstruksjonen og omkringliggende område.

• Det anbefales å skifte til sluk med godkjent klemring og etablere ny, korrekt tilkobling mellom membran og sluk. I mange tilfeller vil det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt for å sikre en tett og varig løsning i henhold til gjeldende våtromsnorm.

• Ut fra alder og manglende dokumentasjon kan det ikke utelukkes at tettesjiktet over tid får redusert funksjon. Det er ikke behov for strakstiltak, men det anbefales å følge med på tilstanden i våtrommet og tilliggende rom. Det anbefales å fortsatt benytte dusjkabinett frem til en fremtidig rehabilitering av våtrommet.



4. ETASJE > BAD (3,9 M²)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Sanitærutstyr og innredning er visuelt kontrollert uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.

4. ETASJE > BAD (3,9 M²)

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk.

4. ETASJE > BAD (3,9 M²)

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble foretatt hulltaking fra tilliggende konstruksjon mot våtsone.

Det ble utført fuktkontroll med egnet fuktmålerutstyr. Ved kontroll ble det ikke registrert utslag på fuktmåler. Målt nivå vurderes som tørt, og det ble ikke registrert synlige tegn til fuktskader i undersøkt område på befaringsdagen.

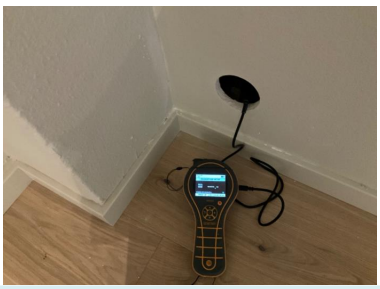
Hullet ble plombert etter kontroll.

Merk:
Målingen gjelder kun for det aktuelle kontrollpunktet, og utelukker ikke fukt eller skader i øvrige deler av konstruksjonen.

Rotthaugsgaten 5 A, 5033 BERGEN
Gnr 167 - Bnr 653
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

Tilstandsrapport



KJØKKEN

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN (32,5 M²)

TG 0 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra IKEA med slette fronter, benkeplate i laminat og nedfelt kompositttvask med ettgreps blandebatteri. Belysning og stikkontakter under overskap. Kjøkkenet er utstyrt med komfyrvakt og lekkasjestopper.

Integrerte hvitevarer:
• Stekeovn
• Induksjonstopp
• Oppvaskmaskin
• Kjøleskap med frysedel

Integrert ventilator.

Integrerte hvitevarer og ventilator fra IKEA.

Kjøkkeninnredning fra 2026.

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN (32,5 M²)

TG 0 Avtrekk

Beskrivelse

Integrert ventilator.

Det ble gjort funksjonstest av ventilator uten at det ble påvist avvik.

TOALETTROM

4. ETASJE > WC (1,2 M²)

TG 0 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling.

Inneholder:
Servantskap med slette fronter, heldekkende servant og ettgreps blandebatteri, speil med integrert belysning og gulvstående toalett. Mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Rotthaugsgaten 5 A, 5033 BERGEN
Gnr 167 - Bnr 653
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannforsyningsrør av kobber.

Vurdering av avvik:

• Vannledninger er gamle og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

• Eldre vannrør gir økt risiko for lekkasje og vannskader. Det anbefales å få gjennomført en vurdering av vannledningene av fagperson, og utskifting bør vurderes i forbindelse med oppgradering av våtrom eller ved tegn til lekkasje.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

• Avløpsrør er gamle og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

• Eldre avløpsrør gir økt risiko for utetthet og lekkasje med fare for følgeskader på tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales å få gjennomført en vurdering av avløpsrørene av fagperson, og utskifting eller innvendig rørfornying bør vurderes i forbindelse med oppgradering av våtrom eller ved tegn til lekkasje.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Felles mekanisk avtrekk. Tilluft via ventiler i vinduer. Avtrekk fra begge bad, kjøkken og WC.

Merk at løsningen er vurdert ut fra byggeskikk og tekniske krav som var gjeldende på oppføringstidspunktet, og må ikke forveksles med dagens forskriftskrav til ventilasjon som boligen ikke vil innfri.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 198 liter fra Oso Hotwater, plassert i kott.

Sikkerhetsventil er tilknyttet avløp.

Bereder ble produsert i 2017.

Forventet brukstid:
- Varmtvannsbereder: ca. 15–25 år

Rotthaugsgaten 5 A, 5033 BERGEN
Gnr 167 - Bnr 653
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

ELEKTRISK ANLEGG
Sikringsskap er plassert i fellesgang.
Automatsikringer (jordfeilautomater).
Automatisk strømmåler m/fjernavlesning, montert i 2018.

Oppgraderinger:
Sikringsskap i samtlige leiligheter i borettslaget ble oppgradert med jordfeilautomater i 2017.

Sikringsskapet inneholder hovedbryter på 40A, 1 kurs på 25A og 4 kurser på 16A.

BELYSNING
Vanlig belysning.

EL. OPPVARMING
Elektrisk oppvarming.

Se innledning for øvrig oppvarming.

Merk:
Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Det er ukjent om det er gjennomført kontroll av det elektriske anlegget av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) de siste fem årene. Eier var ikke til stede ved befaringen, og spørsmål til eier er ikke besvart. Ved eierskifte anbefales det at det elektriske anlegget inspiseres av registrert elektroinstallatør, særlig dersom det ikke foreligger nyere kontrollrapport eller dokumentasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at det er utført tilsyn av det elektriske anlegget de senere år. Samsvarserklæring er ikke fremvist for hele anlegget. Samsvarserklæring skal foreligge for arbeid utført på elektrisk anlegg etter 1999 og for endringer på eldre anlegg.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon kan anleggets tilstand og forskriftsmessighet ikke verifiseres, og feil eller mangler kan ikke utelukkes. Det anbefales utvidet kontroll av anlegget utført av kvalifisert elektrofaglig person.

Rotthaugsgaten 5 A, 5033 BERGEN
Gnr 167 - Bnr 653
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

Tilstandsrapport





Rotthaugsgaten 5 A, 5033 BERGEN
Gnr 167 - Bnr 653
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

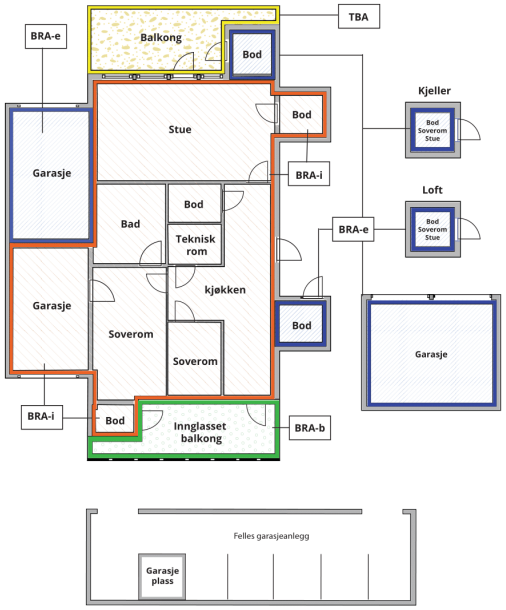
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Rotthaugsgaten 5 A, 5033 BERGEN
Gnr 167 - Bnr 653
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

Arealer

Borettslagsleilighet (i blokk)

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4. etasje	101			101	
Kjeller		6		6	
SUM	**101**	**6**			
SUM BRA	**107**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
4. etasje	Entré (4,7 m²), wc (1,2 m²), soverom 1 (7,8 m²), stue/kjøkken (32,5 m²), gang (10,0 m²), bad (3,4 m²), soverom 2 (10,2 m²), soverom 3 (9,6 m²), soverom 4 (8,2 m²), bad (3,9 m²), kott (1,2 m²)		
Kjeller		Ekstern bod (5,7 m²)	

Kommentar

Arealer er oppmålt på stedet med laser iht. NS 3940:2023.

Merk:
Innvendige vegger utgjør ca. 7,8 m² av bruksarealet.
Oppgitte romarealer inkluderer areal som opptas av innebygde skap/garderobeskap. Sjakter og piper er inkludert i oppgitt areal. BRA er avrundet til nærmeste hele tall.

Takhøyder:
Takhøyde i stue/kjøkken ble målt til ca. 2,58 meter.

TBA-arealer:
Terrasser, balkonger og altaner som har direkte adkomst fra leiligheten inngår i TBA-arealet. Dersom en terrasse kun har utvendig adkomst, vil denne ikke bli regnet med. Denne type arealer må sees på som omtrentlig.

Generelt:
Iht. målereglene er det bruken av rommet på befaringsdagen som avgjør hva rommet defineres som i rapporten. Vær oppmerksom på at dette kan avvike fra hva rommet er godkjent som. Bruken kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er opplyst om utførte arbeider på boligen de siste fem årene. Selgers egenerklæringsskjema var ikke mottatt ved rapportdato, og det er ikke fremlagt dokumentasjon på arbeidene. Opplysningene er ikke kontrollert eller verifisert, men er lagt til grunn der de er omtalt under de enkelte punktene i rapporten. Selger anbefales å fremlegge egenerklæringsskjema og relevant dokumentasjon (fakturaer, samsvarserklæring, Boligmappa) for utførte arbeider i forbindelse med salget. Det er ikke opplyst om arbeider utført av tidligere eiere.

Rotthaugsgaten 5 A, 5033 BERGEN
Gnr 167 - Bnr 653
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.10.2026	Patrick Bang	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	167	653		0	4014.7 m²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelen.	Eiet

Adresse
Rotthaugsgaten 5 A

Hjemmelshaver
R1-7 Boligutleie As

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0401/ROTTHAUGSGATEN 1-7 BRL	933944565	H0401		R1-7 Boligutleie AS

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
36

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	14.10.2026	Innhenting av generelle opplysninger ifb. med tidligere omsetninger, samt generell informasjon.	Gjennomgått		Nei
Bergenskart.no	14.10.2026	Innhenting av kommunal info.	Gjennomgått		Nei
Opplysninger fra eier.	14.10.2026	Nøkkelbefaring.	Ikke gjennomgått		Nei
Seeiendom.no	14.10.2026	Kontroll av grunnboken.	Gjennomgått		Nei

Rotthaugsgaten 5 A, 5033 BERGEN
Gnr 167 - Bnr 653
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Rotthaugsgaten 5 A, 5033 BERGEN
Gnr 167 - Bnr 653
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og brannteknisk forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

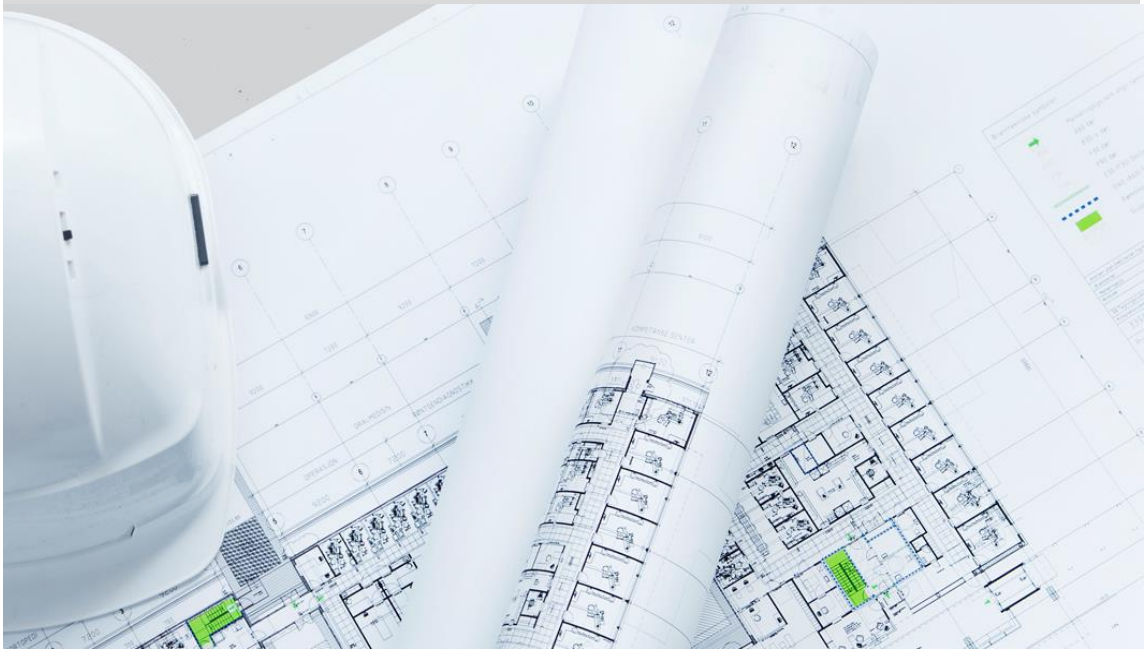
Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

FIRESAFE

Brannteknisk tilstandsanalyse



ROTTHAUGSGATEN 1-7, BERGEN

PROSJEKTNUMMER: 1101687	**UTARBEIDET AV:** Kenneth Berntsen	**KONTROLLERT AV:** Øystein Anfinsen
DATO: 29.05.2024	**REVISJONSNUMMER:** -	**OPPDRAGSGIVER:** ROTTHAUGSGATEN 1-7 AS

Firesafe AS / avd. Bergen

1 INNLEDNING

Firesafe Consulting er engasjert for å utarbeide en brannteknisk tilstandsanalyse av Rotthaugsgaten 1-7, Bergen. Det ble gått befaring på bygget 06.05.2024.

Formålet med tilstandsvurderingen er å fungere som dokumentasjon på de branntekniske løsningene i bygningene. Det er ønske fra kunde å lage denne tilstandsvurderingen på generelt grunnlag. Avvik som registreres er dermed gjerne gjentagende for alle byggverkene, dersom det er unike avvik for et spesifikt bygg, spesifiseres dette.

Byggene er oppført på begynnelsen av 1900-tallet. Iht. gjennomgang av byggesakene til de ulike bygningene er det i ettertid en del søknadspliktige endringer. De mest relevante er bruksendringer av nye boenheter på loft og 1.etg/kjeller som er utført i nyere tid. Disse boenhetene skal i utgangspunktet følge nyere forskrift TEK10/17.

De manglene som er avdekket i denne rapporten er prioritert i tilstandsgrader (TG). En forklaring på inndeling i tilstandsgrader etter NS 3424[14] finnes i vedlegg 1.

Denne branntekniske tilstandsanalysen er bygd opp iht. NBI blad 720.306[58] og NS 3424[14].

Rev.	Dato	Beskrivelse	Utført av	Kontroll

Ved eventuelle spørsmål i forbindelse med rapporten, vennligst ta kontakt med undertegnede på telefon 46421760, eller e-post kdb@firesafe.no.

2 BRANNTEKNISK SIKKERHETSNIVÅ

Vurderingen er gjort med utgangspunkt i de branntekniske kravene til bygget etter Forskrift om brannforebygging[4]. Her stilles det i § 8 krav om at «Eieren av et byggverk skal sørge for å oppgradere sikkerhetsnivået i byggverket slik at det minst tilsvarer nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i Byggeforskrift 15. november 1984 nr. 1892 (BF-85) eller senere byggeregler. Oppgraderingen kan skje ved bygningstekniske tiltak, andre risikoreduserende tiltak eller ved en kombinasjon av slike. Oppgraderingsplikten gjelder så langt den kan gjennomføres innenfor en praktisk og økonomisk forsvarlig ramme.

Bygget er oppført i på begynnelsen av 1900-tallet. Denne branntekniske tilstandsanalysen baserer seg derfor på sikkerhetsnivået i BF85, og har samme kapittelinndelingen som forskriften. Bruksendringene av nye boenheter på loft og 1.etg/kjeller som er utført i nyere tid skal i utgangspunktet følge nyere forskrift TEK10/17.

Følgende er vurdert

Passiv brannsikring	**Organisatorisk brannsikring**
☒ Brannmotstand for bæresystem	☐ Branndokumentasjon
☒ Brannvegg – brannseksjonering	☐ Branntegninger/rømningsplaner
☒ Branncelleinndeling	☐ Organisasjon
☒ Brannklassifiserte bygningsdeler	☐ Lederoppgaver
☒ Rømningsveier	☐ Instrukser
☒ Overflater/kledning	☐ Service- og kontrollrutiner
☒ Gjennomføringer	☐ Vaktordning
Tekniske brannverntiltak	**Annet**
☒ Brannalarmanlegg	☒ Løsningsforslag
☒ Røykventilasjon	☐ Utbedringskostnader
☐ Automatisk slokkeanlegg	☒ Byggesak
☒ Håndslokkeutstyr	☐ Tilsynspålegg
☒ Nødlys, merking og ledesystem	☐ Forsikringsordning, risiko

FIRESAFE

3 INNHOLDSFORTEGNELSE

1 Innledning 2
2 Brannteknisk sikkerhetsnivå 3
3 Innholdsfortegnelse 4
4 Sammendrag og Handlingsplan 5
5 Opplysninger om bygget 7
6 Byggets branntekniske tilstand 8
6.1 Bygningsbrannklasseinndeling 8
6.2 Avstand mellom bygninger 8
6.3 Seksjonering/brannvegger 8
6.4 Bygningsdelers brannmotstand 9
6.5 Kledninger og overflater 11
6.6 Branncelleinndeling 11
6.7 Rømningsvei 14
6.8 Slokkingsvann og atkomst for brannvesenet. Slokkingsredskap. 17
6.9 Slokkeutstyr 18
6.10 Brannalarm 18
6.11 Røykventilasjon 20
6.12 Ledesystem 20
6.13 Automatisk slokkeanlegg 20
6.14 Ventilasjon 21
7 Forebyggende plikter 22
7.1 Organisatoriske tiltak 22
7.2 Oppbevaring av brannfarlig stoff 22
8 Referanser 23
9 Vedlegg 1, Tilstandsgrader – Forklaring 25

4 SAMMENDRAG OG HANDLINGSPLAN

Det er i rapportens hoveddel angitt noen mangler som må rettes opp. Bygget har i dag noe dårligere brannsikkerhet enn minimumskravene i Forskrift om brannforebygging[4]. For å få brannsikkerheten i bygget iht. myndighetenes krav i Forskrift om brannforebygging [4] må alle angitte avvik/mangler i denne rapporten utbedres.

Denne analysen tar for seg tekniske forhold som er av betydning for brannsikkerheten i bygget. Analysen omfatter både forhold som påvirker personsikkerhet og verdisikkerhet. Analysen baserer seg på tilgjengelig underlag, samt befaring i bygningen. Dersom et forhold ikke er omtalt som avvik, er dette ikke ensbetydende med at forholdet er godkjent.

Manglene er ført opp i prioritert rekkefølge i tiltakslisten nedenfor (1., 2. og 3. prioritet) etter NS 3424[14]. Det vises til det enkelte kapittel for nærmere spesifikasjon.

Det nevnes at den generelle brannsikkerheten på byggene er i dag etter vår oppfatning god, og avvikene som er avdekket ikke er ut over normalen i byggverk som er bygget i denne perioden.

Renoveringene som er utført gjennom tiden er gjort på en helhetlig måte, slik at alle leiligheter og fellesarealer ser ut til å ha tilsvarende løsninger. Dette medfører at branncelleinndeling, skille mot rømningsveier og brannmotstand for bærende konstruksjoner, stort sett er godt ivaretatt. Etableringen av fulldekkende brannalarmanlegg i alle byggene er utelukkende et positivt tiltak som er gjennomført for å løfte både person- og verdisikkerhet.

Prioritering	Tiltak
TG3	a) **<u>Slokkeutstyr</u>** Noe slokkeutstyr som ble kontrollert på befaring er oversteget dato for ny kontroll, dette må utføres. Stedene hvor manuelt slokkeutstyr er plassert i fellesområder, må være tydelig markert med skilt. Skiltingen av disse må gjennomgås og suppleres der dette ikke er utført. Det må også sørges for at alle arealer dekkes med slokkeutstyr, kjellere var gjennomgående med manglende håndslukkere. b) **<u>Dekning brannalarmanlegg i boenheter</u>** Anleggene har kun en detektor i hver leilighet, samt i fellesarealer og trapperom. I Forskrift om brannforebygging stilles det krav til at brannalarmanlegg eller røykvarslere skal ha følgende funksjon: *Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.* Dersom inndelingen i leilighetene tilsier at røykvarsleren ikke kan høres godt (minst 60 dB inne der man sover), eller at detektoren er plassert slik at den ikke dekker arealene som er beskrevet, må det suppleres med røykvarslere som varsler beboere internt i leilighetene.

Prioritering	Tiltak
TG2	a) **<u>Branndører</u>** Det ble på befaring observert en del branndører som var i eldre stand, skadet, manglet brannklasse, manglet selvlukkende funksjon eller var feilmontert – i hovedsak gjaldt dette dører mot loft og kjeller i flere av byggene. Det anbefales at alle branndører på byggene gjennomgås, og eventuelt justeres eller byttes. Dette gjelder for branndører som: - Er skadet slik at den mister sin tiltenkte funksjon. - Ikke lukkes korrekt. - Åpenbart mangler brannklasse. - Mangler korrekt brannklasse. - Mangler terskel. - Innsetting av døren er feilmontert. b) **<u>Branntetting</u>** Alle byggverkene må gjennomgås for å kartlegge omfanget av branntetting da det er observert en del utette gjennomføringer - dette gjelder også vertikale sjakter. c) **<u>Etasjeskillere kjellere</u>** Himling med synlig trepanel i kjellere. Det ser ikke ut til at etasjeskillet er utbedret flere steder i kjellere. Dette innebærer at himling må utbedres med gips, slik at etasjeskillet oppnår tilnærmet EI 60 [B 60]. Det anbefales også at kjellere der det allerede er gipset gjennomgås,

	da dette har varierende utførelse. Skjøter og skruehull må sparkles og det må tettes i randsoner mot yttervegger. d) **Pipeløp** Det ble opplyst på befaring at pipeløp ikke lenger er i bruk. Eksisterende luker må blendes igjen. e) **Tretrapper (bi-trapperom)** Det stilles usikkerhet om eksisterende tretrapper er brannmalt. Det må sjekkes etter dokumentasjon på dette. f) **Gjennomføringer/stikkontakter i yttervegger i leiligheter** Det anbefales at det gjennomføres en kontroll på at alle yttervegger er utført iht. detalj i kapittel 6.6.1. Dersom det er gjennomføringer utført i ettertid eller stikkontakter – må dette utføres brannsikkert. Eksisterende stikkontakter kan ettermonteres med ekspanderende brannputer og gjennomføringen kan branntettes.

Prioritering	Tiltak
TG1	a) **Orienteringsplaner** Brannalarmsentraler mangler orienteringsplaner. b) **Branntegninger** Det må utarbeides branntegninger som viser brannceller, rømningsveier, slokkeutstyr etc. på byggene. Branntegninger er en del av den helhetlige branndokumentasjonen og er et viktig verktøy når huseier og/eller brannvernleder skal foreta det kontinuerlige brannvernarbeidet.

Prioritering	Tiltak
TG0	a) **Dekning brannalarmanlegg for kontorer** I kontorene er det benyttet et eget enkelt varslingsanlegg. Det anbefales at eksisterende brannalarmanlegg utvides til å også dekke dette arealet.

5 OPPLYSNINGER OM BYGGET



Figur 1 Situasjonsplan

	Opplysning
Adresse	Rotthaugsgaten 1-7, 5033 Bergen
Gårds- og bruksnummer	167/653
Eier	ROTTHAUGSGATEN 1-7 AS
Bruker(e)	Bolig
Byggeår	Byggene er oppført på begynnelsen av 1900-tallet.
Antall etasjer	Byggene har ulike etasjeantall og består av 5 og 6 etasjer.
Brutto areal	-
Bæresystem	Yttervegger av murte/støpte konstruksjoner, etasjeskillere av subbeloft
Risikoklasse	Risikoklasse 4
Brannklasse	1 (brannklasse 3 iht. TEK17)
Seksjonering	-
Brannalarmanlegg	Alle byggene har heldekkende brannalarmanlegg.
Slokkeanlegg	-
Røykventilasjon	-
Brannenergi	Brannenergien havner innenunder normalen mellom 50-400 MJ/m^2.
Brannvesen	Innsatstid innenfor 10 minutter.

6 BYGGETS BRANNTEKNISKE TILSTAND

Beskrivelsen av byggets branntekniske tilstand er delt inn etter kapittelinndelingen i BF85. Bruksendringene av nye boenheter på loft og 1.etg/kjeller som er utført i nyere tid skal i utgangspunktet følge nyere forskrift TEK10/17.

For hvert hovedkapittel er aktuelle krav angitt i kursiv. Deretter følger tilstanden av objektet, samt en oversikt over registrerte branntekniske avvik/anmerkninger og forslag til tiltak for å utbedre disse manglene.

6.1 Bygningsbrannklasseinndeling

Type bygg:	Antall etasjer:	Bygningsbrannklasse:
Boliger/kontor (Rotthaugsgaten 7C)	Byggene har ulike etasjeantall og består av 5 og 6 etasjer.	1 (brannklasse 3 iht. TEK17)

Ingen tiltak nødvendig.

6.2 Avstand mellom bygninger

Det stilles ingen krav til avstand mellom bygninger som er skilt med brannvegg med mindre annet er bestemt.

Bebyggelse bestående av flere bruksenheter kan ha innbyrdes avstand mindre enn 8 m dersom møne- eller gesimshøyde mot bygning i annen bruksenhet er mindre enn 9 m, og de deler av bygningene som ligger nærmere hverandre enn 8 m er skilt med bygningsdeler som sammen gir samme brannmotstand som branncellebegrensende bygningsdel i vedkommende bygningsbrannklasse. Det kan være åpninger i disse bygningsdelene dersom de ikke fører til redusert brannsikkerhet.

Bygninger med innbyrdes mindre avstand enn 8 m kan ikke ha større samlet bruttoareal enn største bruttoareal for de enkelte bygningene (for bolig gjelder 1000 m^2).

6.2.1 Tilstand

Byggene er bygget som et eget kvartal med samme gård/bruksnummer. Bygget er utført med brannvegger mot nabobygg. Det er ikke kontrollert eksisterende brannveggers oppbygging og kvalitet, kun visuelt sjekket.

Ingen tiltak nødvendig.

6.3 Seksjonering/brannvegger

Største bruttoareal pr. etasje uten oppdeling med brannvegg er ikke sjekket.

6.3.1 Tilstand

Største bruttoareal pr. etasje uten oppdeling med brannvegg kan iht. BF85 kan være 1000 m^2 i boligbygninger i bygningsbrannklasse 1 og 2.

Tabell 31:1 Boligbygningers bygningsbrannklasse

Antall etasjer	Største bruttoareal pr etasje uten oppdeling med brannvegg		Byg-nings-brann-klas-se
1	1000 m^2		4
2	800 m^2		4
3 og 4	1000 m^2		2[2)]
over 4[1)]	1000 m^2		1[1)]
[1)] Terrassehus over 4 etasjer kan utføres i bygningsbrannklasse 2 når hver etasje har utgang direkte til det fri..			
[2)] Øverste etasje kan være i bygningsbrannklasse 3, forutsatt at underliggende etasjeskiller er A 60.			

Figur 2 Utdrag BF85 – brannseksjoner

Byggene i sin helhet har en størrelse på over 1000 m^2, men er skilt med brannvegger. Det er ikke sjekket størrelse på brannseksjon ifm. befaring. Byggene oppført på midten av 1900-tallet etter eldre regelverk. Det forventes at byggenes

plassering/utforming er vurdert og ivaretatt i tidligere byggesak ved oppføringstidspunktet. Utbedringer av fasader/yttervegger vil ikke være aktuelt å kunne være gjennomførbart på nåværende tidspunkt innenfor en praktisk og økonomisk forsvarlig ramme.

Ingen tiltak nødvendig.

6.4 Bygningsdelers brannmotstand

Bygningsdeler skal ha brannmotstand minst som angitt i tabellen under.

Kapittel 30:41 – Tabell 30:41

	Krav til brannmotstand
Bærende hovedsystem:	A90
Sekundære bærende deler, etasjeskiller som ikke er stabiliserende:	B60*
Branncellebegrensende bygningsdel:	A60
Bygningsdel som omgir trapperom som forbinder flere brannceller:	A60
Trappeløp:	B30*

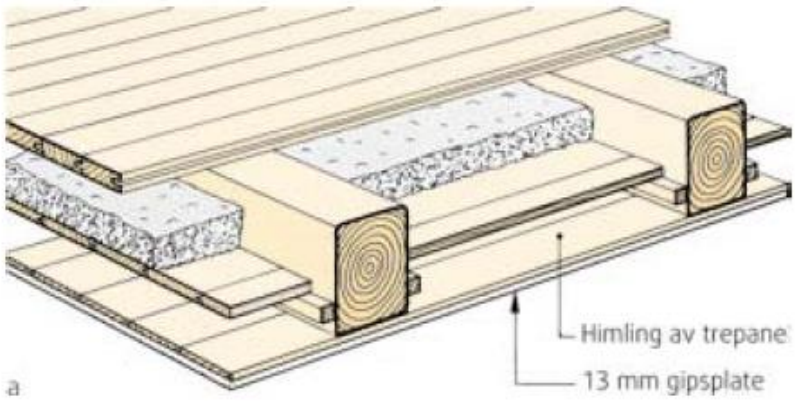
** Iht. NBI 720.315 «Brannteknisk utbedring av murgårder…» kan eksisterende trapp, vegger og etasjeskillere beholdes dersom det utføres tiltak for å oppgradere konstruksjonene slik at brannmotstanden opprettholdes.*

6.4.1 Tilstand

Etasjeskillere

Eksisterende etasjeskillere er utført som eldre stubbeloftskonstruksjon og det kan se ut til at det er utført tiltak på underside av etasjeskillerne med gips store deler av bygget. Det har ikke vært mulig å sjekke konstruksjonene fysisk uten å gjøre destruktive kontroller. Det er avvik i kjeller på utførelse av etasjeskillere fleste steder, dette må utbedres.

NBI 720.315 Brannteknisk utbedring av murgårder fra perioden 1870-1940 legges til grunn for oppgradering av eksisterende konstruksjoner, disse må kartlegges for å bestemme utbedringsbehovet i detalj. Etasjeskiller med synlig himling av trepanel må utbedres for å oppnå tilstrekkelig brannmotstand. Det er nok å påføre 13 mm gips på underside av. Skjøter og skruehull må sparkles og det må tettes i randsoner mot yttervegger.



Eksempel på utbedring av etasjeskiller til brannmotstand tilnærmet EI 60 (B 60), avhengig av eksisterende konstruksjon
a. Himling av panel kles med 13 mm gipsplater eller tilsvarende. Ved synlig stubbeloft brukes to lag med 13 mm gipsplater eller tilsvarende, med forskjøvne plateskjøter.

Figur 3 Eksempel utbedring etasjeskille

Tretrapp

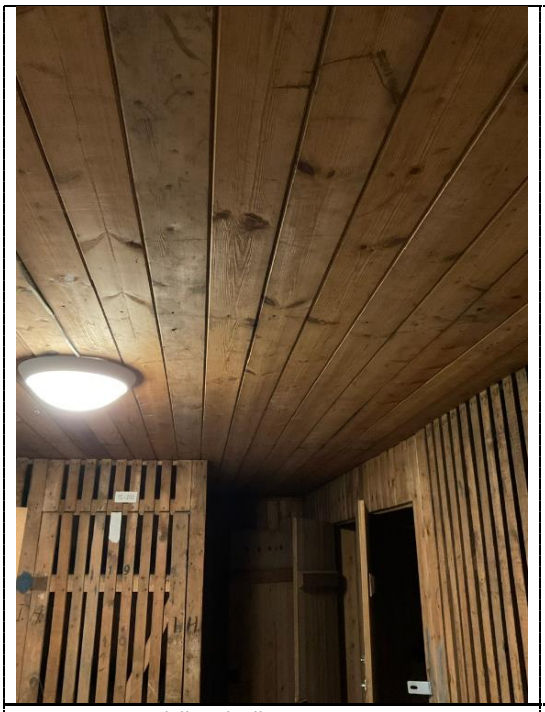
Eksisterende tretrapper(bi-trapperom) er malt, men det er usikkerhet om det er benyttet brannmaling. Iht. BF85 skal trappen være utført i ubrennbare konstruksjoner med en bæreevne på minimum 30 minutter (A30). Ved oppgradering i eksisterende murgårder med tretrapp aksepteres det iht. NBI 720.315 «Brannteknisk utbedring av murgårder…» å beholde trappen dersom det utføres tiltak for å oppgradere trappen slik at brennbare overflater tildekkes eller behandles slik at bæreevne oppgraderes til tilnærmet 30 minutter (B30). Det må sjekkes etter dokumentasjon på om brannmaling er benyttet.

Iht. byggesak er det angitt at tretrappene er brannmalt med brannhemmende maling:

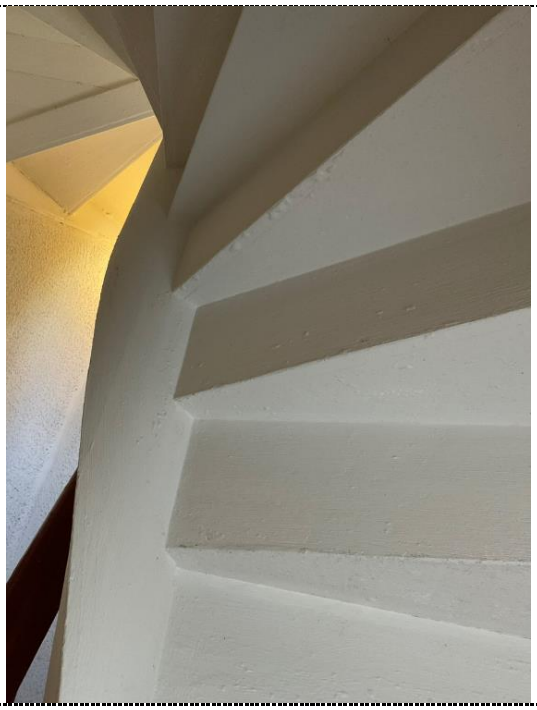
RØMMINGSVEIER

I 1 A, 3 A og 3 B beholdes eksisterende ordning. Bitrapper av tre males med brannhemmende maling. I 5 A-B blir det 2 trapperom til hver leilighet, bitrapp av tre males med brannhemmende maling. I 7 A-B-C får alle leiligheter over 1. etasje utgang til 2 trapper, bortsett fra 7 C venstre. Her er utgang til balkong felles med leiligheter med adgang til annet trapperom.

Figur 4 Utdrag byggesak.



1. Etasjeskillere kjellere



2. Tretrapper (bi-trapperom)

Registrerte avvik og anmerkninger		Beskrivelse av tiltak	Tilstandsgrad
1.	Etasjeskillere kjellere	Himling med synlig trepanel i kjellere. Det ser ikke ut til at etasjeskillet er utbedret flere steder i kjellere. Dette innebærer at himling må utbedres med gips, slik at etasjeskillet oppnår tilnærmet EI 60 [B 60]. Det anbefales også at kjellere der det allerede er gipse gjennomgås, da dette har varierende utførelse. Skjøter og skruehull må sparkles og det må tettes i randsoner mot yttervegger.	TG2
2.	Tretrapper (bi-trapperom)	Det stilles usikkerhet om eksisterende tretrapper er brannmalt. Det må sjekkes etter dokumentasjon på dette. Ved oppgradering i eksisterende murgårder med tretrapp aksepteres det iht. NBI 720.315 «Brannteknisk utbedring av murgårder…» å beholde trappen dersom det utføres tiltak for å oppgradere trappen slik at brennbare overflater tildekkes eller behandles slik at bæreevne oppgraderes til tilnærmet 30 minutter (B30).	TG2

6.5 Kledninger og overflater

Kledninger og overflater skal være i brannteknisk klasse som angitt i tabell under. Under klassifisert overflate skal det vøre ubrennbart materiale, eller brennbart materiale med klassifisert kledning som angitt i tabellen.

Nedforet himling som er del av brannbegrensede bygningsdel skal utføres slik at de blir en del av brannskillet. I rømningsvei med nedforet himling skal himlingen være ubrennbar. Den skal være utført og montert slik at den ikke faller ned før etter 10 minutters brann. Konstruksjoner over nedforet himling skal utføres slik at brann ikke udetektert kan utvikle seg over større områder.

Kapittel 30:42, tabell 30:42, kapittel 30:52, kapittel 30:54, kapittel 30:74.

	Krav til brannmotstand
Innvendig overflate:	In2
Utvendig overflate:	Ut1
Kledning:	Ka
Taktekking:	Ta
Isolasjon	Ubrennbar
Rømningsvei	
Innvendig overflate:	In1
Innvendig kledning:	K1-A
Gulv	G

6.5.1 Tilstand

Det ble ikke avdekket avvik ifm. kledning og overflater.

Ingen tiltak nødvendig.

6.6 Branncelleinndeling

Bygning inndeles på hensiktsmessig måte i brannceller med konstruksjoner etter Tabell 30:41 (kapittel 0). Brannceller må ikke ha form eller innredning som gjør varsling og rømning ved brann vanskelig. Sjakter som ikke ligger i tilknytning

til trapperom skal utføres som egne brannceller. Dører i branncellebegrensende vegger skal minst ha halvparten av veggens brannmotstand.

Loft og kjeller inndeles på en slik måte at oversikten bevares.

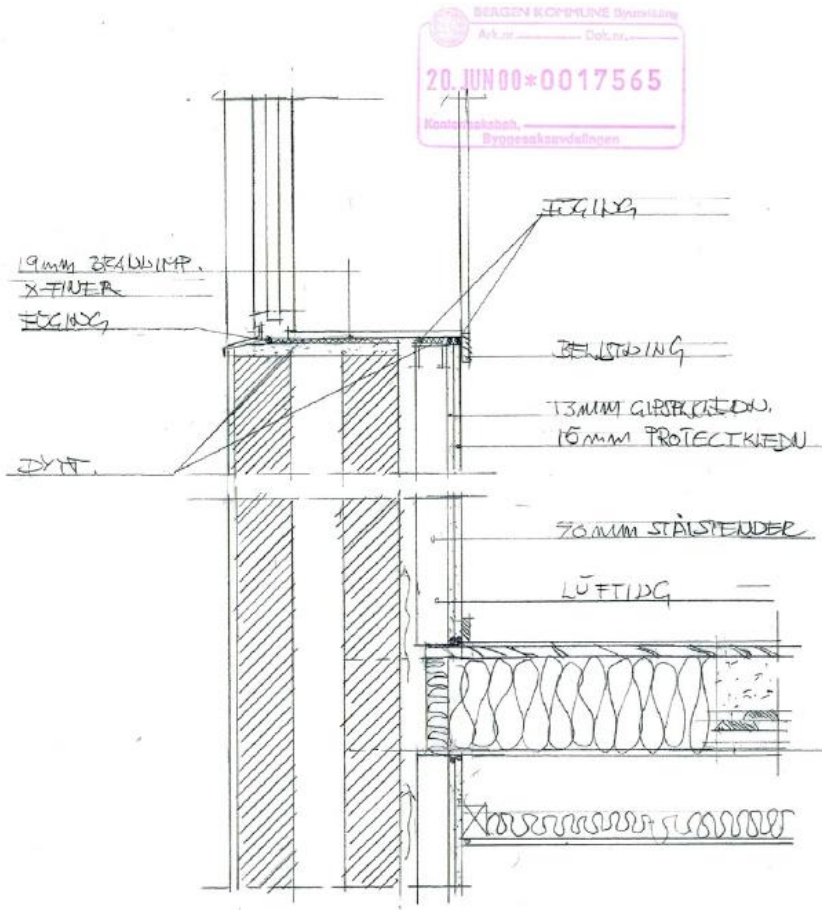
Ventilasjonsaggregat som betjener flere brannceller skal stå i egen branncelle.

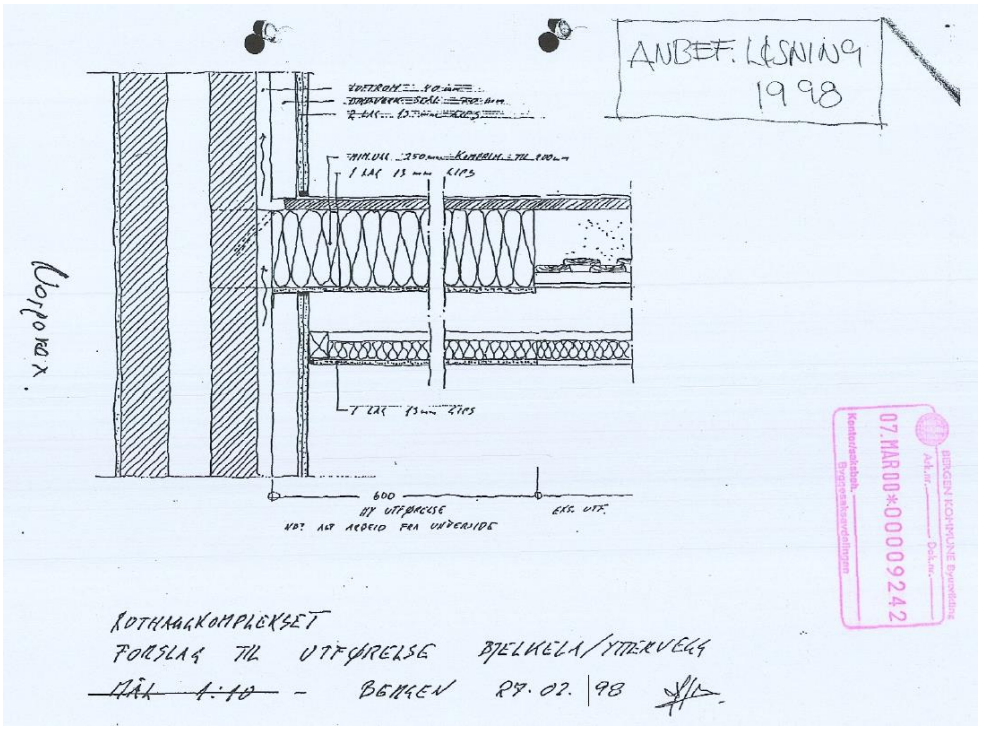
6.6.1 Tilstand

Byggene er utformet slik at hver boenhet, trapperom/rømningsvei, bodarealer og loft er utført som egne brannceller. Det vurderes som en fornuftig branncelleinndeling på byggene – og det er ikke avdekket avvik på dette.

Ifm. bruksendring av nye leiligheter i nyere tid er det i byggesaken funnet detalj på utførelse/oppgradering av yttervegger og etasjeskillere. For å ivareta lufting i yttervegg er det påført med stålstendere og et lag standad gips + et lag branngips på innside av leiligheter. Ved stikkprøver i leiligheter utført av driftsansvarlig på bygget ved befaring stemmer denne oppbygningen med de leilighetene som ble kontrollert. Det antas dermed at dette er gjennomgående for resten.

Oppbygningen ansees som en fornuftig løsning både for å løse lufting samt brannkrav mellom boenheter. Det må påse at tekniske føringer som for eksempel gjennomføringer, stikkontakter i denne veggen uføres på en brannsikker måte.





Figur 5 Detaljer utførelse av yttervegger



Figur 6 Destruktiv kontroll av yttervegg

Det må utarbeides branntegninger som viser brannceller, rømningsveier, slokkeutstyr etc. på byggene. Branntegninger er en del av den helhetlige branndokumentasjonen og er et viktig verktøy når huseier og/eller brannvernleder skal foreta det kontinuerlige brannvernarbeidet.

Registrerte avvik og anmerkninger		Beskrivelse av tiltak	Tilstandsgrad
1.	Branntegninger	Det må utarbeides branntegninger som viser brannceller, rømningsveier, slokkeutstyr etc. på byggene. Branntegninger er en del av den helhetlige branndokumentasjonen og er et viktig verktøy når huseier og/eller brannvernleder skal foreta det kontinuerlige brannvernarbeidet.	TG1
2.	Gjennomføringer/stikkontakter i yttervegger i leiligheter	Det anbefales at det gjennomføres en kontroll på at alle yttervegger er utført iht. detalj i kapittel 6.6.1. Dersom det er gjennomføringer utført i ettertid eller stikkontakter – må dette utføres brannsikkert. Eksisterende stikkontakter kan ettermonteres med ekspanderende brannputer og gjennomføringen kan branntettes.	TG2

6.7 Rømningsvei

Rømningsvei skal være egen branncelle som er tilrettelagt for sikker rømning i branntilfelle. Rømningsvei kan likevel inneholde mindre og avgrensede rom for andre formål, dersom disse ikke reduserer rømningsveiens funksjon. Rømningsvei skal på oversiktlig måte føre til det fri. Der trapp inngår i rømningsvei gjelder krav til brannteknisk adskillelse av trapperom til det fri.

Der en branncelle består av flere etasjer eller har mellometasje, skal hver etasje og mellometasje ha direkte utgang til minst én rømningsvei.

Fri bredde i rømningsvei skal minst være 1 cm per person, og ikke mindre enn 90 cm. I bygninger med flere etasjer dimensjoneres rømningsveiene for samtidig rømning fra to etasjer.

Dør til og i rømningsvei skal slå ut i rømningsretningen eller ha utførelse som gir likeverdig funksjon under rømning. Krav om slagretning gjelder ikke dør til rømningsvei fra branncelle for et lite antall personer. Dør skal utføres som angitt i tabell under. Der det er krevet selvlukkende dør S, og bygningens bruk medfører at døren må stå i åpen stilling skal døren utføres med anordning som automatisk utløses ved brann eller røykspredning.

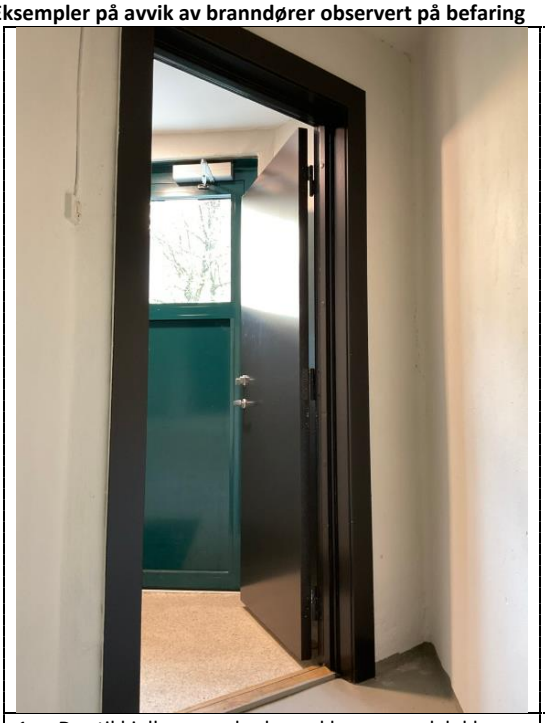
Kapittel 30:75, tabell 30:75

Plassering av dør	Krav til brannmotstand
Boenheter - trapperom	B30
Kjeller – trapperom	B30S
Loft - trapperom	B30S

Vindu som skal regnes som rømningsvei, skal i åpen stilling ha en fri åpning hvor høyde og bredde til sammen utgjør minst 1,5 m. Bredden skal være minst 50 cm og høyden minst 60 cm. Vinduets underkant skal ikke være mer enn 1 m over golvet, hvis det ikke er tatt forholdsregler for å lette rømning gjennom vinduet. Rømning kan skje direkte til det fri, eller over brannvesenets materiell.

6.7.1 Tilstand

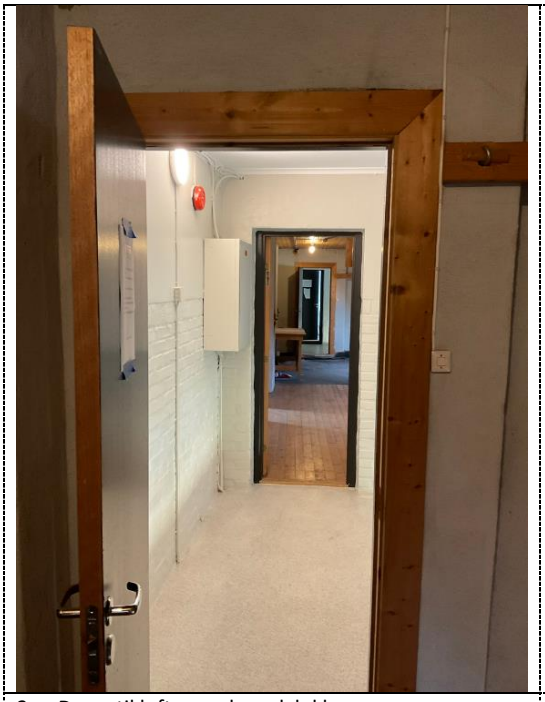
Eksempler på avvik av branndører observert på befaring



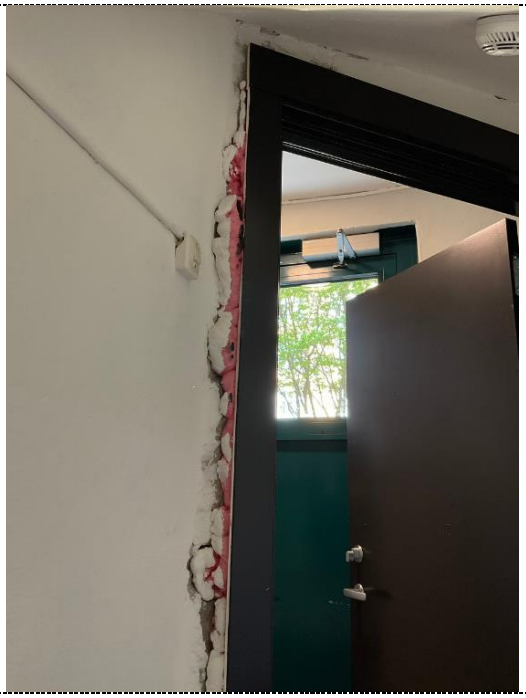
1. Dør til kjeller mangler brannklasse og selvlukker.



2. Dører til loft mangler selvlukkere.



3. Dører til loft mangler selvlukkere.



4. Dør til kjeller er feilmontert med brannskum.



5. Dør til kjeller er montert med selvlukkende fjær, men lukkes ikke korrekt.



6. Dør til kjeller har brannklasse, men over døren er det kun sponplate. Det må etableres et EI 60 [B 60] brannskille over dør.



7. Det er flere steder montert nye branndører inn til leiligheter – over døren ser det ut til at det tidligere har vært glassfelt. Det anbefales at konstruksjonen over dør sjekkes holder EI 60 [B 60].

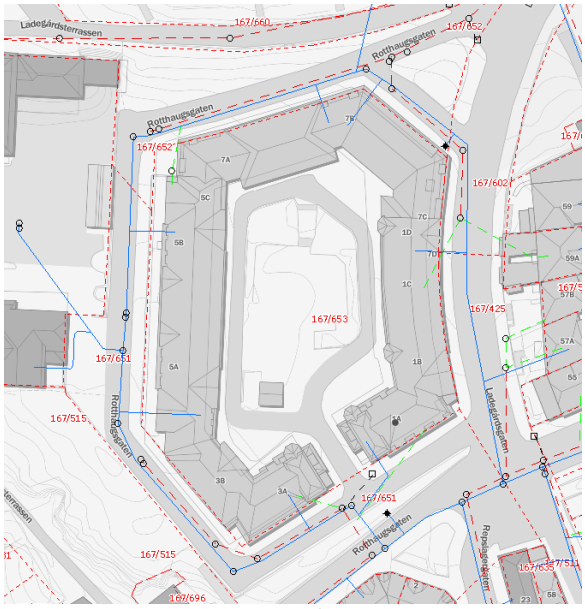
Registrerte avvik og anmerkninger		Beskrivelse av tiltak	Tilstandsgrad
1.	Branndører	Det ble på befaring observert en del branndører som var i eldre stand, skadet, manglet brannklasse, manglet selvlukkende funksjon eller var feilmontert – i hovedsak gjaldt dette dører mot loft og kjeller i flere av byggene. Det anbefales at alle branndører på byggene gjennomgås, og eventuelt justeres eller byttes. Dette gjelder for branndører som: - Er skadet slik at den mister sin tiltenkte funksjon. - Ikke lukkes korrekt. - Åpenbart mangler brannklasse. - Mangler korrekt brannklasse. - Mangler terskel. - Innsetting av døren er feilmontert.	TG2

6.8 Slokkingsvann og atkomst for brannvesenet. Slokkingsredskap.

Der det kreves brannslange og håndslokkingsapparat, skal disse være hensiktsmessig plassert, godt synlige og lett tilgjengelige.

6.8.1 Tilstand

Iht. www.bergenskart.no er det flere brannhydranter rundt kvartalet. Tilgjengelig slokkevann forventes å være tilstrekkelig iht. tidligere byggesaker for bygget. Det er kjørbar adkomst for brannvesenet frem til hovedinngangen til byggene.



Figur 7 Plassering hydranter - hentet fra www.bergenskart.no

Ingen tiltak nødvendig.

6.9 Slokkeutstyr

Der det kreves brannslange og håndslokkingsapparat, skal disse være hensiktsmessig plassert, godt synlige og lett tilgjengelige.

6.9.1 Tilstand

Brannslokkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slokke branntilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann. Plasseringen må vurderes i hvert enkelt tilfelle ut fra virksomhet og behovet for rask slokkeinnsats for å ivareta liv, helse og materielle verdier.



1. Noe slokkeutstyr som ble kontrollert på befaring er oversteget dato for ny kontroll, dette må utføres.

Registrerte avvik og anmerkninger		Beskrivelse av tiltak	Tilstandsgrad
1.	Slokkeutstyr	Noe slokkeutstyr som ble kontrollert på befaring er oversteget dato for ny kontroll, dette må utføres. Stedene hvor manuelt slokkeutstyr er plassert i fellesområder, må være tydelig markert med skilt. Skiltingen av disse må gjennomgås og suppleres der dette ikke er utført. Det må også sørges for at alle arealer dekkes med slokkeutstyr, kjellere var gjennomgående med manglende håndslukkere.	TG3

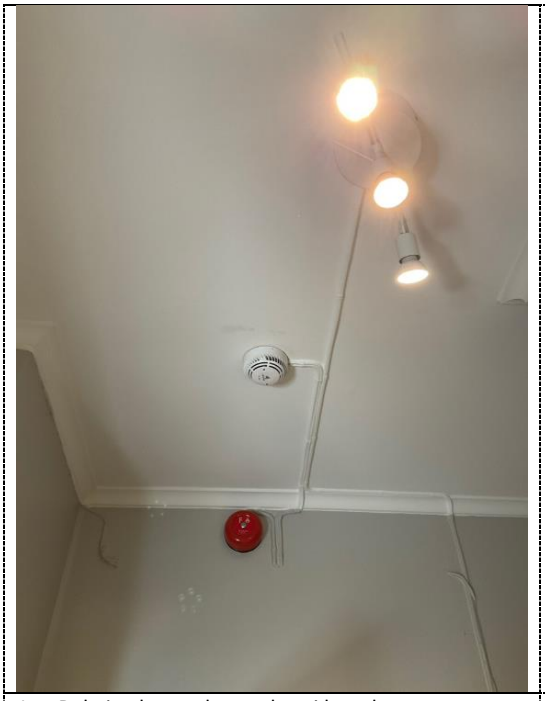
6.10 Brannalarm

Alle brannceller skal minimum ha røykvarsler anbragt slik at den gir 60 dB(A) i soverom når mellomliggende dører er lukket.

I Forskrift om brannforebygging stilles det krav til at brannalarmanlegg eller røykvarslere skal ha følgende funksjon:
Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og

sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

6.10.1 Tilstand



1. Dekning brannalarmanlegg i boenheter



2. Orienteringsplaner mangler ved sentraler.

Registrerte avvik og anmerkninger		Beskrivelse av tiltak	Tilstandsgrad
1.	Dekning brannalarmanlegg i boenheter	Anleggene har kun en detektor i hver leilighet, samt i fellesarealer og trapperom. I Forskrift om brannforebygging stilles det krav til at brannalarmanlegg eller røykvarslere skal ha følgende funksjon: *Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.* Dersom inndelingen i leilighetene tilsier at røykvarsleren ikke kan høres godt (minst 60 dB inne der man sover), eller at detektoren er plassert slik at den ikke dekker arealene som er beskrevet, må det suppleres med røykvarslere som varsler beboere internt i leilighetene.	TG3
2.	Orienteringsplaner	Brannalarmsentraler mangler orienteringsplaner.	TG1
3.	Dekning brannalarmanlegg for kontorer	I kontorene er det benyttet et eget enkelt varslingsanlegg. Det anbefales at eksisterende brannalarmanlegg utvides til å også dekke dette arealet.	TG0

6.11 Røykventilasjon

Trapperom i rømningsvei fra brannceller over 2. etasje skal ha brannventilasjon. For bygninger inntil 8 etasjer kan brannventilasjon skje gjennom vindu øverst i trapperom.

6.11.1 Tilstand

Det er åpningsbare vinduer i alle trapperom som kan benyttes som røykventilering. I noen trapperom er det ikke tilrettelagt for åpningsbart vindu i øverste etasje, utførelsen vurderes likevel tilstrekkelig for å ivareta krav til røykventilasjon.



1. Åpningsbare vinduer.

Ingen tiltak nødvendig.

6.12 Ledesystem

I bygning med flere brannceller og flere enn 2 etasjer skal rømningsvei ha ledelys med mindre rømningsveien har vinduer.

6.12.1 Tilstand

Det er vinduer i alle trapperom, og dermed ikke behov for ledelys.

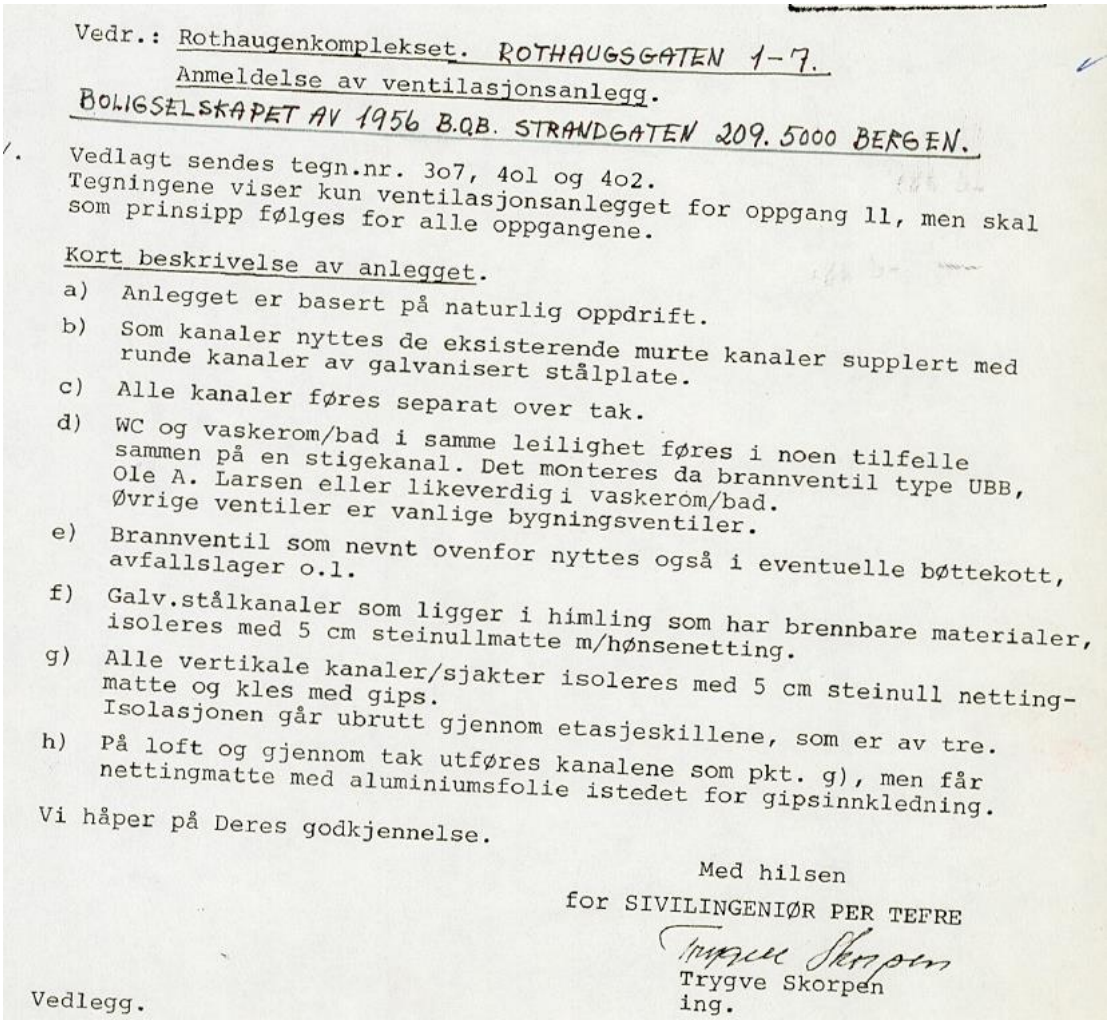
Ingen tiltak nødvendig.

6.13 Automatisk slokkeanlegg

Slik vi ser det er ikke automatisk slokkeanlegg aktuelt i denne omgangen. Selv om det er ikke krav til automatisk slokkeanlegg på bygget i dag, bør dette vurderes ved neste rehabilitering eller vesentlige endring av bygget. Et automatisk slokkeanlegg vil heve sikkerhetsnivået på bygget betraktelig.

6.14 Ventilasjon

På loft et er det montert ventilasjonsanlegg som forsyner oppgangen. Det er ikke sjekket hvordan dette er utført. Det er i byggesaken angitt en kort beskrivelse av hvordan anleggene er montert. Det forutsettes at dette er ivaretatt.



Vedr.: Rothaugenkomplekset. ROTHAUGSGATEN 1-7.
Anmeldelse av ventilasjonsanlegg.
BOLIGSELSKAPET AV 1956 B.QB. STRANDGATEN 209. 5000 BERGEN.

Vedlagt sendes tegn.nr. 3o7, 4o1 og 4o2.
Tegningene viser kun ventilasjonsanlegget for oppgang 11, men skal som prinsipp følges for alle oppgangene.

Kort beskrivelse av anlegget.

a) Anlegget er basert på naturlig oppdrift.

b) Som kanaler nyttes de eksisterende murte kanaler supplert med runde kanaler av galvanisert stålplate.

c) Alle kanaler føres separat over tak.

d) WC og vaskerom/bad i samme leilighet føres i noen tilfelle sammen på en stigekanal. Det monteres da brannventil type UBB, Ole A. Larsen eller likeverdig i vaskerom/bad.
Øvrige ventiler er vanlige bygningsventiler.

e) Brannventil som nevnt ovenfor nyttes også i eventuelle bøttekott, avfallslager o.l.

f) Galv.stålkanaler som ligger i himling som har brennbare materialer, isoleres med 5 cm steinullmatte m/hønsenetting.

g) Alle vertikale kanaler/sjakter isoleres med 5 cm steinull nettingmatte og kles med gips.
Isolasjonen går ubrutt gjennom etasjeskillene, som er av tre.

h) På loft og gjennom tak utføres kanalene som pkt. g), men får nettingmatte med aluminiumsfolie istedet for gipsinnkledning.

Vi håper på Deres godkjennelse.

Med hilsen
for SIVILINGENIØR PER TEFRE
Trygve Skorpen
Trygve Skorpen
ing.

Vedlegg.

Ingen tiltak nødvendig.

7 FOREBYGGENDE PLIKTER

I Forskrift om brannforebygging[4]) og HMS forskriften stilles det krav til eier og brukeres arbeid for å forebygge brann. Brann- og eksplosjonsvernloven er en del av HMS forskriften.

Krav til organisatoriske tiltak er angitt i Forskrift om brannforebygging [4]. I forskriftens kapittel 2 er forebyggende plikter for eieren av bygget angitt. I kapittel 3 er det angitt forebyggende plikter for brukeren av bygget.

Eier har ansvar for kontroll og vedlikehold av bygningsdeler og sikkerhetsinnretninger og fyringsanlegg. Eier skal også ha nødvendige rutiner for systematisk sikkerhetsarbeid og dokumentasjon på at virksomhetens plikter iht. § 4-9 er oppfylt.

Bruker har ansvar for en brannsikkerbruk av bygget. Bruker skal også ha nødvendige rutiner for systematisk sikkerhetsarbeid og dokumentasjon på at virksomhetens plikter iht. § 11 og 12 er oppfylt.

7.1 Organisatoriske tiltak

Firesafe Consulting har ikke kontrollert byggets branndokumentasjon i denne tilstandsanalysen.

7.2 Oppbevaring av brannfarlig stoff

Det vises til Forskrift om håndtering av brannfarlig, reaksjonsfarlig og trykksatt stoff samt utstyr og anlegg som benyttes ved håndteringen av 8. juni 2009[12] for krav til oppbevaring av brannfarlig væske og gass i byggene. Her stilles det blant annet krav til at brannfarlig gass i kategori 1 og 2 ikke skal oppbevares i kjeller eller annet rom under terreng og loft (§ 5) og maksimal tillat oppbevaring i boenheter (§ 6).

8 REFERANSER

Lover og forskrifter:

[1] Plan- og bygningsloven av 27. juni 2008. nr. 71.
[2] Brann- og eksplosjonsvernloven av 14. juni 2002 nr. 20.
[3] Forskrift om tekniske krav til byggverk (Byggteknisk forskrift) av 26. mars 2010 nr. 489.
[4] Forskrift om brannforebygging av 28. desember 2015.
[5] Forskrift om byggesak av 26. mars 2010 nr. 488.
[6] Veiledning til Forskrift om tekniske krav til byggverk, VTEK.
[7] Forskrift om sikkerhet, helse og arbeidsmiljø på bygge- eller anleggsplasser av 01.01.2010
[8] Forskrift om organisering, bemanning og utrustning av brann- og redningsvesen og nødmeldesentralene (brann- og redningsvesenforskriften), 1. mars 2022.
[9] Forskrift 8. juni 2009 om håndtering av brannfarlig, reaksjonsfarlig og trykksatt stoff samt utstyr og anlegg som benyttes ved håndtering, versjon 7. september 2010.
[10] Byggeforskriften av 1985, 1984-11-15 nr 1892
[11] Forskrift om krav til byggverk, 1997-01-22 nr 0033
[12] Forskrift om håndtering av brannfarlig, reaksjonsfarlig og trykksatt stoff samt utstyr og anlegg som benyttes ved håndteringen av 8. juni 2009

Norsk Standard/Norsk Europeiske standarder:

[13] NS 1838:2013, Anvendt belysning, Nødbelysning, 1. utgave 2013.
[14] NS 3424, Tilstandsanalyse av byggverk, Innhold og gjennomføring, 1. utgave 2012.
[15] NS 3926, Visuelle ledesystemer for rømning i byggverk, 1. oktober 2009.
[16] NS 3940:2012, Areal og volumberegninger av bygninger, 4. utgave 2012.
[17] NS 3919:1997, Brannteknisk klassifisering av materialer, bygningsdeler, kledninger og overflater, 3. utgave 1997
[18] NS 3926 del 1-2, Visuelle ledesystemer for rømning i byggverk, 1. utgave 2009.
[19] NS 3960:2013, Brannalarmanlegg - Prosjektering, installasjon, drift og vedlikehold, 1. utgave 2013.
[20] NS-EN 3-7, Brannmateriell - Håndslokkere - Del 7: Egenskaper, ytelseskrav og prøvingsmetoder, 1. utgave 2007
[21] NS-EN 54-serien Brannalarmanlegg
[22] NS-EN 671-3:2009, Faste brannslokkesystemer, Slangesystemer, 1. utgave 2009.
[23] NS-EN 1991-1-2:2002+NA:2008, Eurokode 1: Laster på konstruksjoner - Del 1-2: Allmenne laster - Laster på konstruksjoner ved brann, 1. utgave 2008
[24] NS-EN 12845:2004 Faste brannslokkesystemer. Automatiske sprinklersystemer. Dimensjonering, installering og vedlikehold 1. utgave 2009.
[25] NS-EN 13501-2:2007+A1:2009, Brannklassifisering av byggevarer og bygningsdeler - Del 2: Klassifisering ved bruk av resultater fra brannmotstandsprøving, unntatt ventilasjonssystemer, 1. utgave 2009.
[26] NS-INSTA 900-1:2013 Boligsprinkler - Del 1: Dimensjonering, installering og vedlikehold, 1. utgave 2013.
[27] NS-ISO 3864-4:2011 Grafiske symboler, sikkerhetsfarger og sikkerhetsskilter, 1. utgave 2012.

Byggforskserien:

[28] NBI 220.300. Universell utforming. Oversikt, Planlegging november 2010
[29] NBI 321.025. Brannsikkerhet. Dokumentasjon og kontroll av brannsikkerhet, Planlegging - september 2013.
[30] NBI 321.026. Brannsikkerhet. Dokumentasjon av brannsikkerhetsstrategi, Planlegging - september 2013.
[31] NBI 321.027. Brannsikkerhet. Dokumentasjon av detaljprosjektering, Planlegging - september 2013.
[32] NBI 321.028. Brannsikkerhet. Dokumentasjon av utførelse, Planlegging – september 2013.
[33] NBI 321.029. Brannsikkerhet. Gjennomføring og dokumentasjon av uavhengig kontroll, Planlegging – september 2013.
[34] NBI 321.030. Brannteknisk oppdeling av bygninger, Planlegging – juni 2013.
[35] NBI 321.033. Tilrettelegging for redning og slokkemannskap, Planløsning – sending 1-2002.
[36] NBI 321.036. Rømning fra bygninger ved brann, Planlegging – sending 1-2007.
[37] NBI 321.051. Brannenergi i bygninger. Beregninger og statistiske verdier, Planlegging - desember 2013.
[38] NBI 324.301 Del 1. Utforming av trapper, Planløsning – sending 1-2005.
[39] NBI 520.306. Brann- og seksjoneringsvegger i større bygninger, Byggdetaljer – sending 2-2005.
[40] NBI 520.310. Brannspredning via fasader, Byggdetaljer – sending 2-2006.
[41] NBI 520.339. Bruk av brennbar isolasjon i bygninger, Byggdetaljer – mai 2009.
[42] NBI 520.342. Branntetting av gjennomføringer, Byggdetaljer – oktober 2014.
[43] NBI 520.346. Brannmotstand i opphengssystemer for tekniske installasjoner, Byggdetaljer - sending 1-2007.
[44] NBI 520.380. Røykkontroll i bygninger, Byggdetaljer – sending 1-2006.
[45] NBI 520.387. Tilgjengelig rømningstid ved brann, Byggdetaljer – sending 1-2006.
[46] NBI 520.391. Vinduer som rømningsvei. Forutsetninger og utførelse, Byggdetaljer – sending 1-2005.
[47] NBI 525.106. Skrå tretak med kaldt loft, Byggdetaljer – sending 2-2005.
[48] NBI 526.301. Svalganger og altanganger i boligbygninger, Byggdetaljer – sending 1-2004.
[49] NBI 543.204. Montering av gips-, spon- og trefiberplater på vegger og i himlinger, Byggdetaljer – oktober 2014.
[50] NBI 543.613. Nedfôret himling. Byggdetaljer – sending 1-2006.
[51] NBI 571.046. Sponplater. Typer og egenskaper, Byggdetaljer – sending 2-2001.

[52] NBI 571.047. Gipsplater. Typer og egenskaper, Byggdetaljer – sending 1-2005.
[53] NBI 571.048. Trefiberplater. Typer og egenskaper, Byggdetaljer – sending 2-2001.
[54] NBI 571.049. Kryssfinerplater. Typer og egenskaper, Byggdetaljer – sending 1-2007.
[55] NBI 571.050. OSB-plater. Typer og egenskaper, Byggdetaljer – sending 2-1999.
[56] NBI 573.205. Parkett. Typer og egenskaper, Byggdetaljer – sending 2-2002.
[57] NBI 626.102. Dokumentasjon av brannsikkerhet for bygninger i bruk, Byggforvaltning – september 2013.
[58] NBI 720.306. Brannteknisk tilstandsanalyse, Byggforvaltning – september 2014.

Temaveiledninger:

[59] Melding HO-2/98, Brannalarmanlegg, 24. februar 1998.
[60] Melding HO-3/2000, Røykventilasjon, desember 2000.
[61] Melding HO-2/2002, Driftsbygninger i landbruket, 3. utgave 2002.
[62] Brannteknisk konstruksjoner for tak, TPF informerer Nr. 6, Takprodusentenes forskningsgruppe, rev 6 desember 2006.
[63] Brandskyddshandboken, Rapport 3161, Lunds tekniska högskola, 2012.
[64] Installationsbrandskydd (ventilasjon – rör – el). Brandskyddslaget, 2008.
[65] BSI PD 7974 series Application of fire safety engineering principles to the design of buildings, BSI 2011.
[66] T-1459, Grad av utnytting, veileder, Statens Bygningstekniske Etat, 2. utgave 2007.
[67] Ansvar for planlegging av brannsikkerhet, Rådgivende Ingeniørers forening, Fagutvalg for brannsikkerhet, 2005.
[68] Kollegiet for brannfaglig terminologi. www.kbt.no/faguttrykk

9 VEDLEGG 1, TILSTANDSGRADER – FORKLARING

Dette oppsettet er basert på NS 3424[14] tilstandsanalyse for byggverk, innhold og gjennomføringen. Hensikten med denne inndelingen i tilstandsgrader er å få en best mest mulig inndeling av feil og mangler. Da standarden ikke direkte er tilpasset brannvern, er det laget tilpasninger særskilt med tanke på brannsikkerhet. Tilpasningene er angitt iht. NBI 720.306[58] brannteknisk tilstandsanalyse.

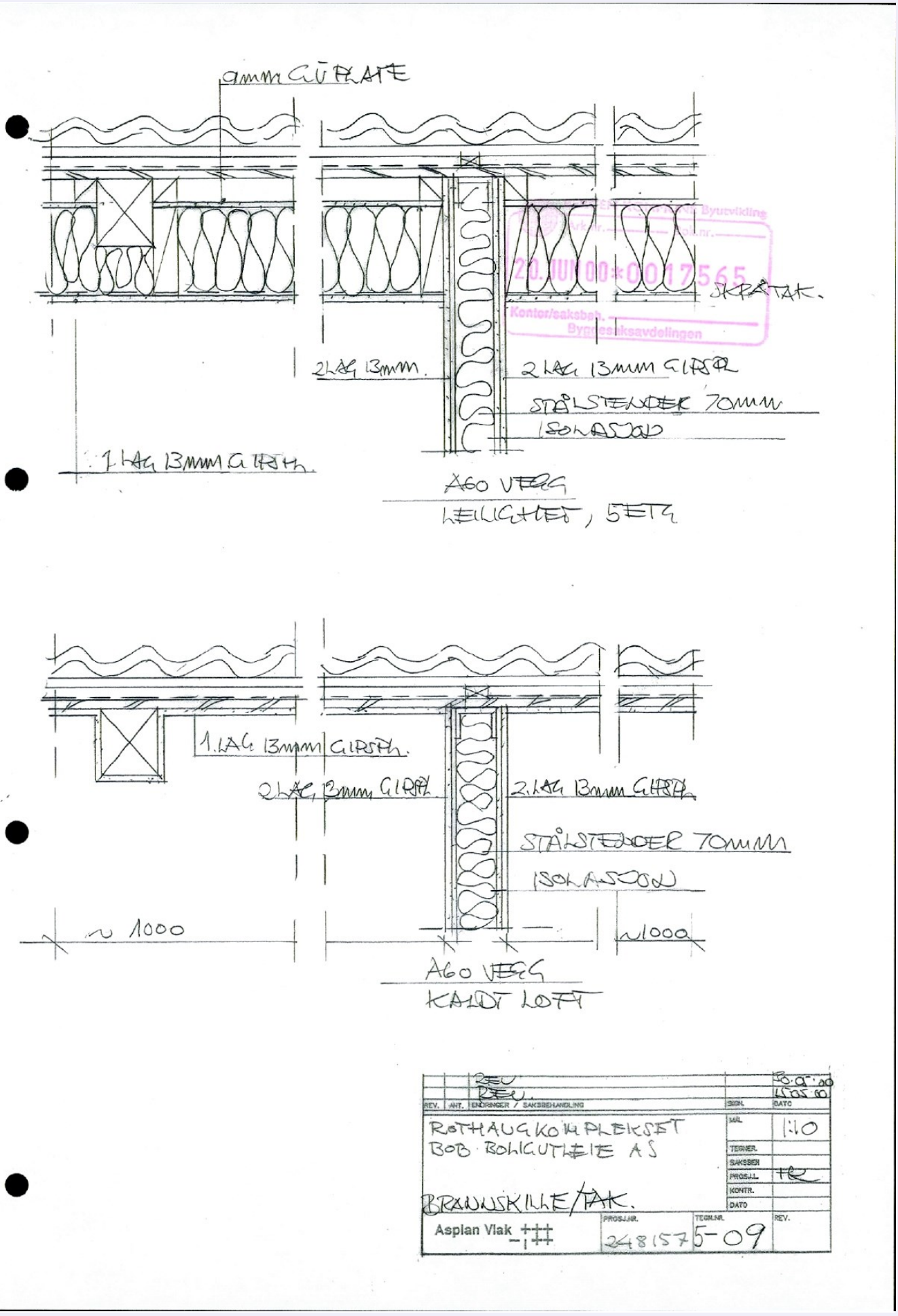
Nivå for tilstandsanalysen
Tilstandsanalysen gjennomføres på nivå 1 i henhold til NS 3424[14] og NBI 720.306[58].

Dette omfatter:

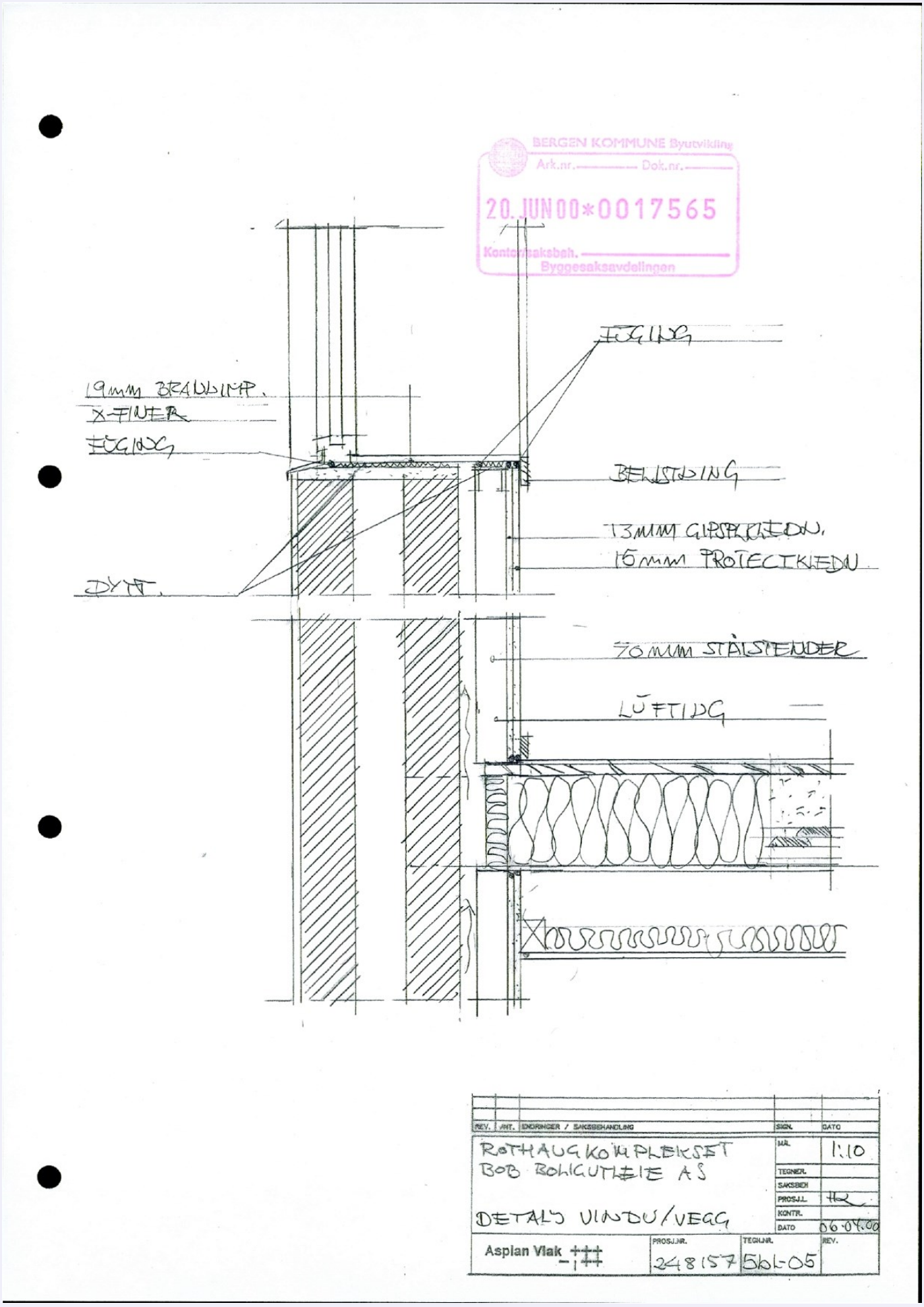
- Befaring med visuelle observasjoner uten destruktive inngrep i konstruksjoner.
- Gjennomgang av relevant dokumentasjon tilpasset oppgaven.
- Undersøkelse av hele byggverket (om ikke annet er avtalt).
- Angivelse av avvik med årsak om mulig for TG 2 og 3.
- Foreslå tiltak for å redusere konsekvenser eller å lukke avvik.
- Fastslå eventuelle behov for videre undersøkelser på analysenivå 2 eller 3

Tilstandsgrad	Tilstand i forhold til referansenivå	Branntekniske spesifiseringer og tiltak
TG 0	Ingen avvik	Samsvar med referansenivå (Forskrift om brannforebygging § 2-1) eller bedre. **Ingen tiltak er nødvendig.**
TG 1	Mindre avvik	Mindre avvik som ikke har stor betydning for person- og verdisikkerheten. **Tiltak må iverksettes innen 5 år.**
TG 2	Vesentlige avvik	Mangler i tekniske eller organisatoriske forhold, som gir vesentlig dårligere sikkerhet enn forutsatt i referansenivået. Manglene kan skyldes slitasje, byggefeil, ukyndig vedlikehold og dårlige organisatoriske rutiner. **Tiltak må iverksettes innen 2 år.**
TG 3	Alvorlig avvik	Vesentlige mangler i den tekniske eller organisatoriske sikkerheten i forhold til det forutsatte referansenivået. Har uakseptabel risiko for mennesker, materiell eller miljø. **Må utbedres straks.**
TGIU	Ikke undersøkt	Vesentlige forhold som ikke er dokumentert eller som ikke kan avklares uten omfattende undersøkelser. Eksempler kan være skjult bærekonstruksjon, manglende beregninger og udokumentert utførelse. **Må tilføyes tilstandsanalysen når det blir undersøkt.**

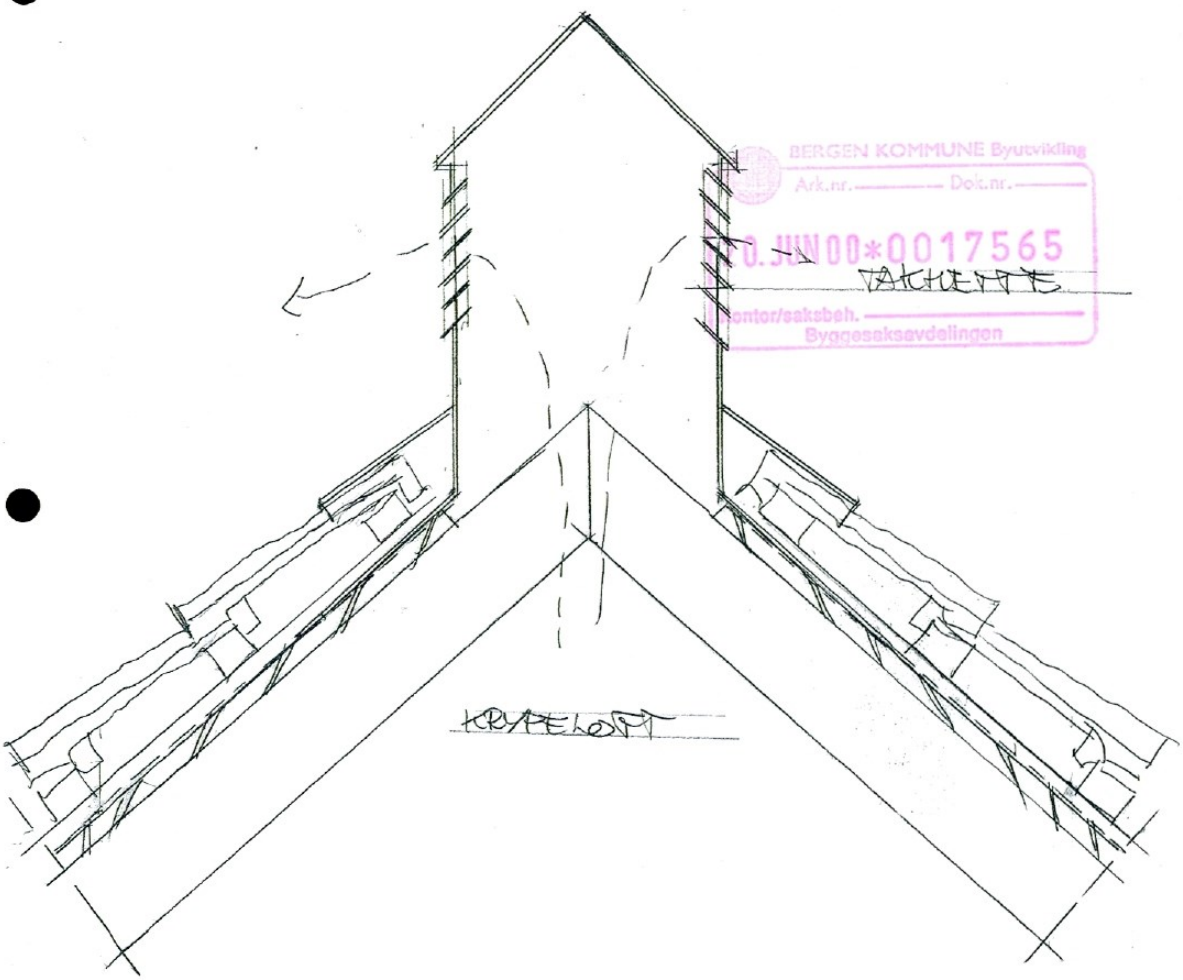
Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



BERGEN KOMMUNE Byutvikling
Ark.nr. Dok.nr.
TAKHEVE
Kontor/saksbeh.
Byggesaksavdelingen

REV.	ANT.	ENDRINGER / SAKSBEHANDLING	SIGN.	DATO

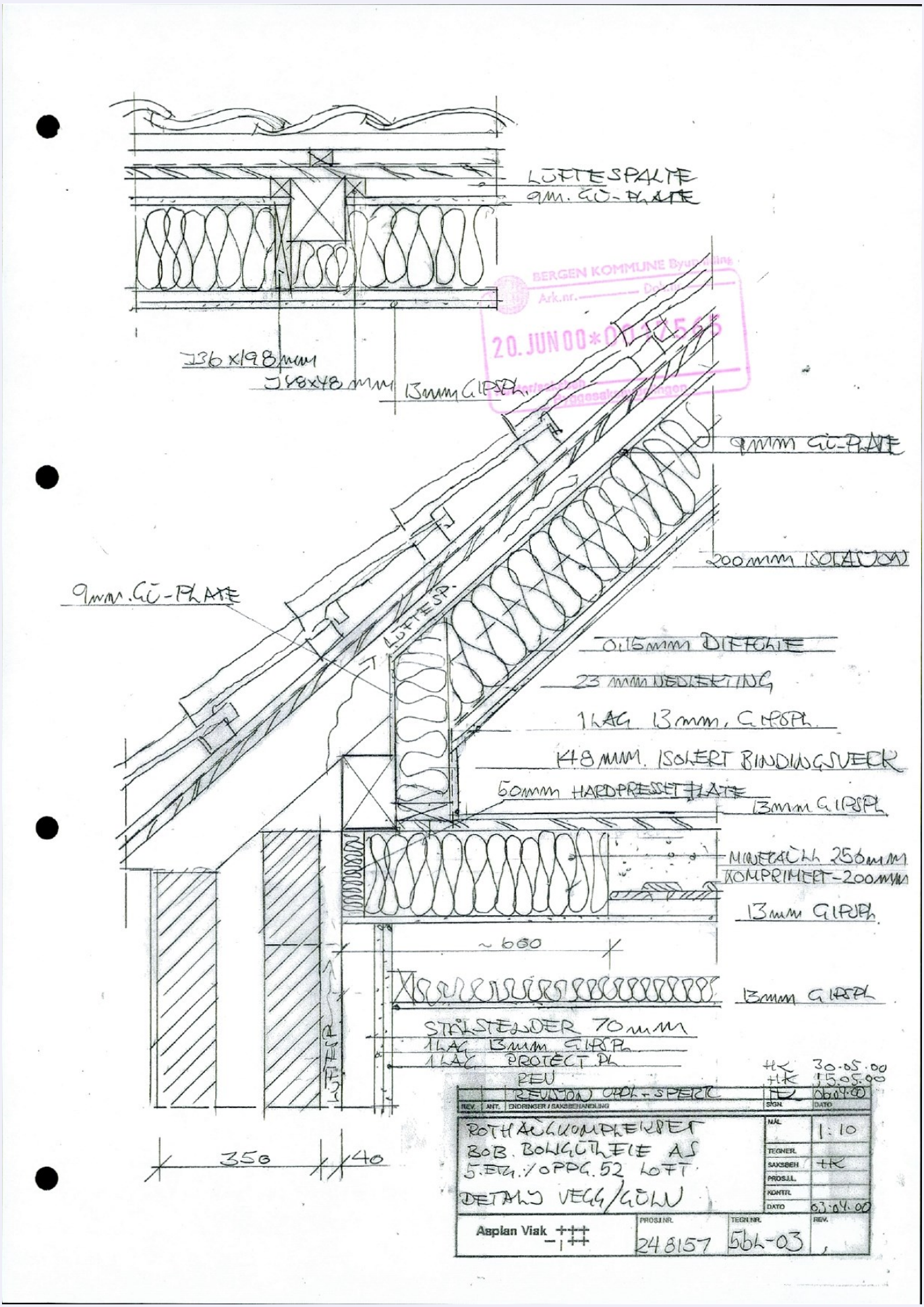
ROTHAUG KOMPLEKSET
BOB BOLIGUTVIKLING AS
5. ETG/6 PPG. 52 LOFT
DETALJ LØFTING, TAK.

MÅL	1:16		
TEGNER			
SAKSBEH	HK		
PROSJ.L			
KONTR			
DATO	03.04.00		

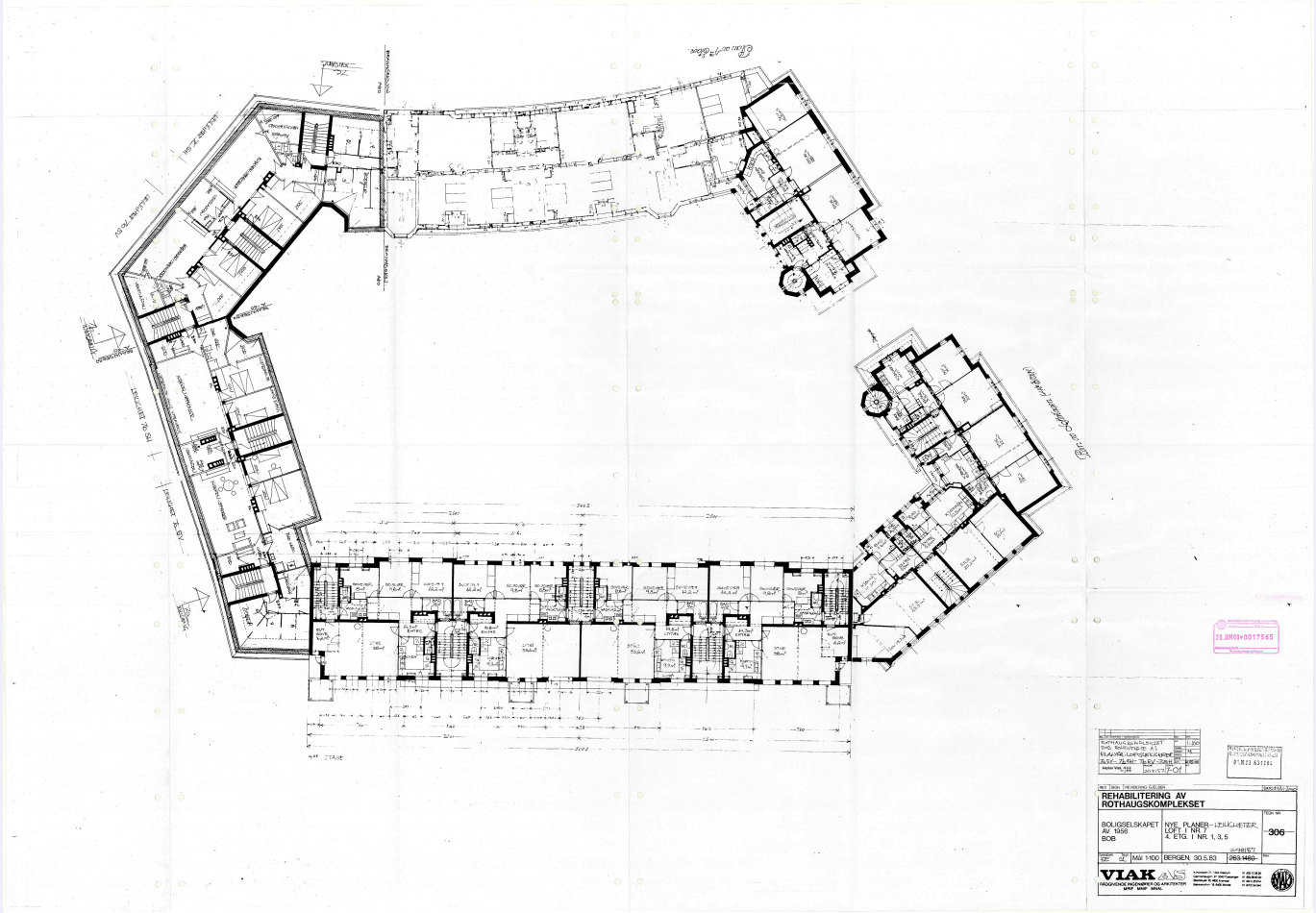
Asplan Viak

PROSJ.NR.	TEGN.NR.	REV.
248157	5bh-04	

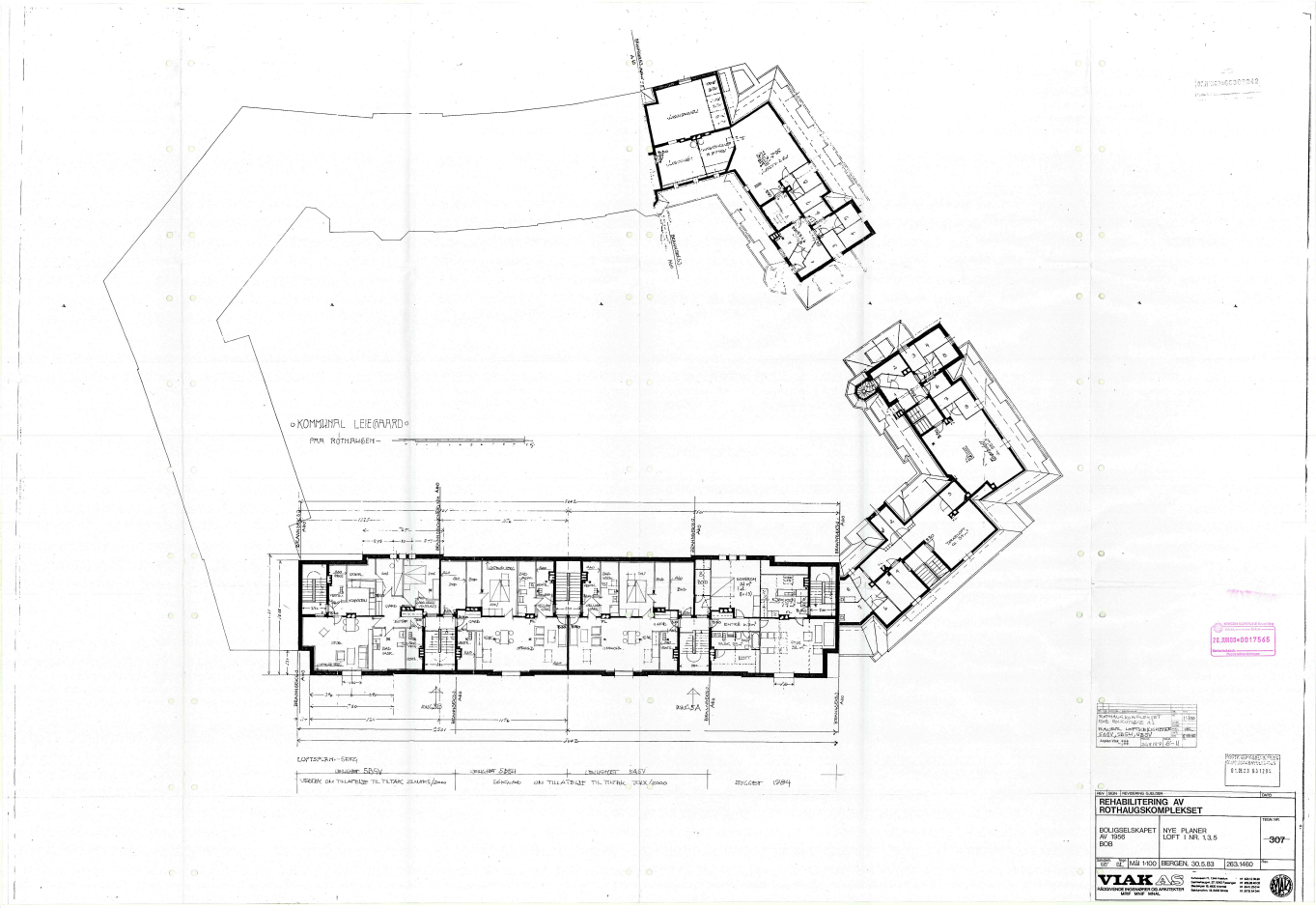
Vedlegg: Kommunalinformasjon



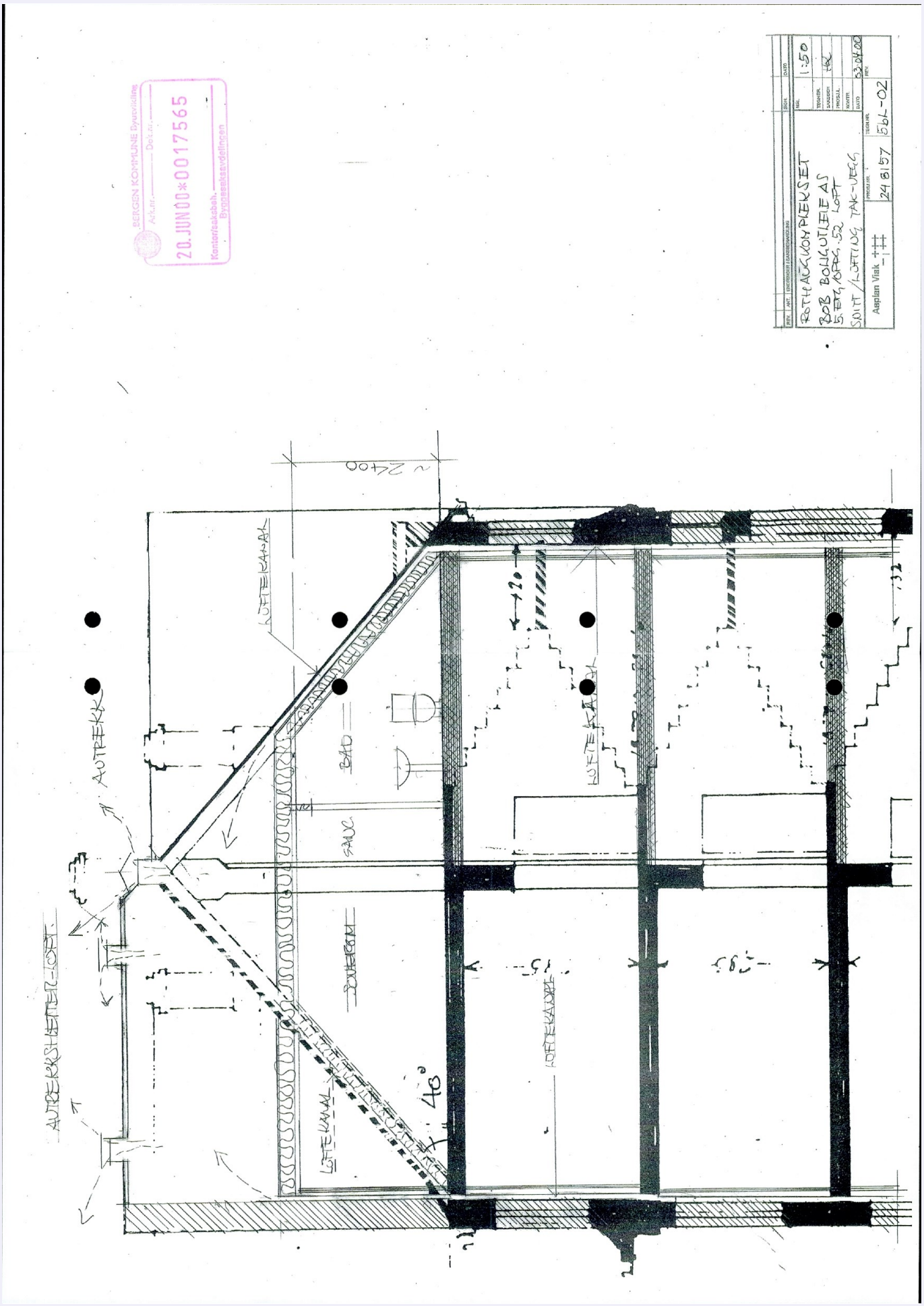
Vedlegg: Kommunalinformasjon



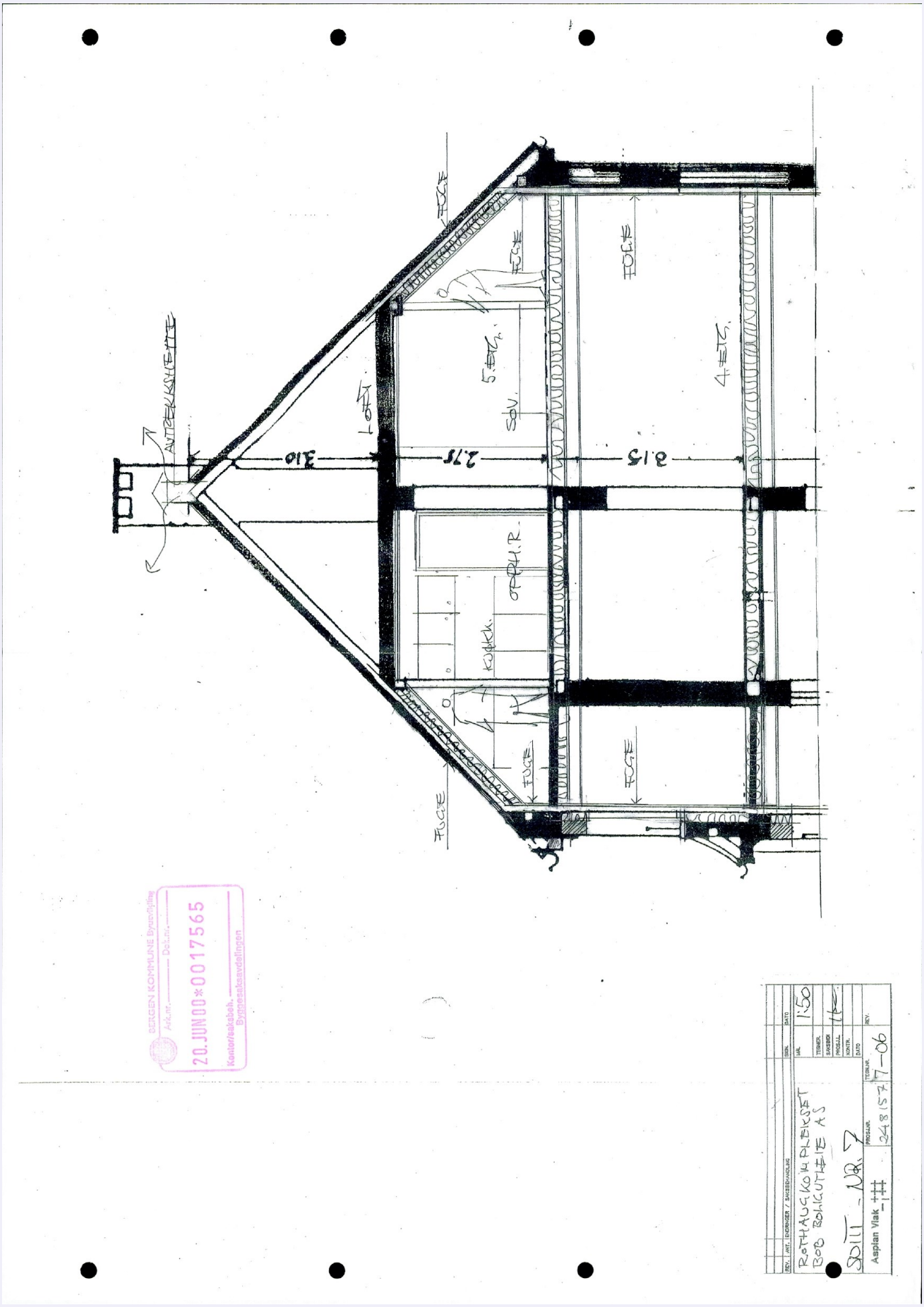
Vedlegg: Kommunalinformasjon



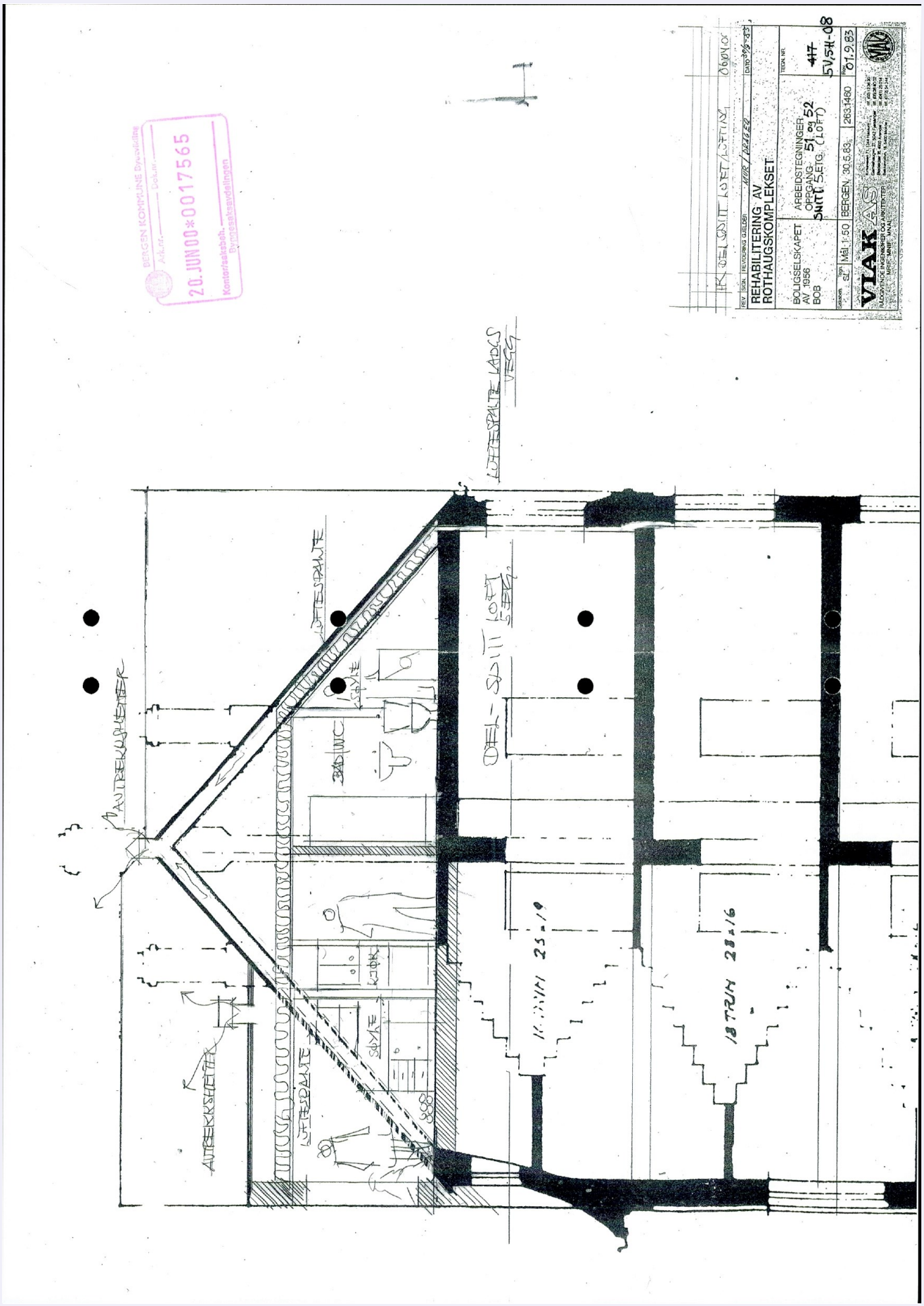
Vedlegg: Kommunalinformasjon



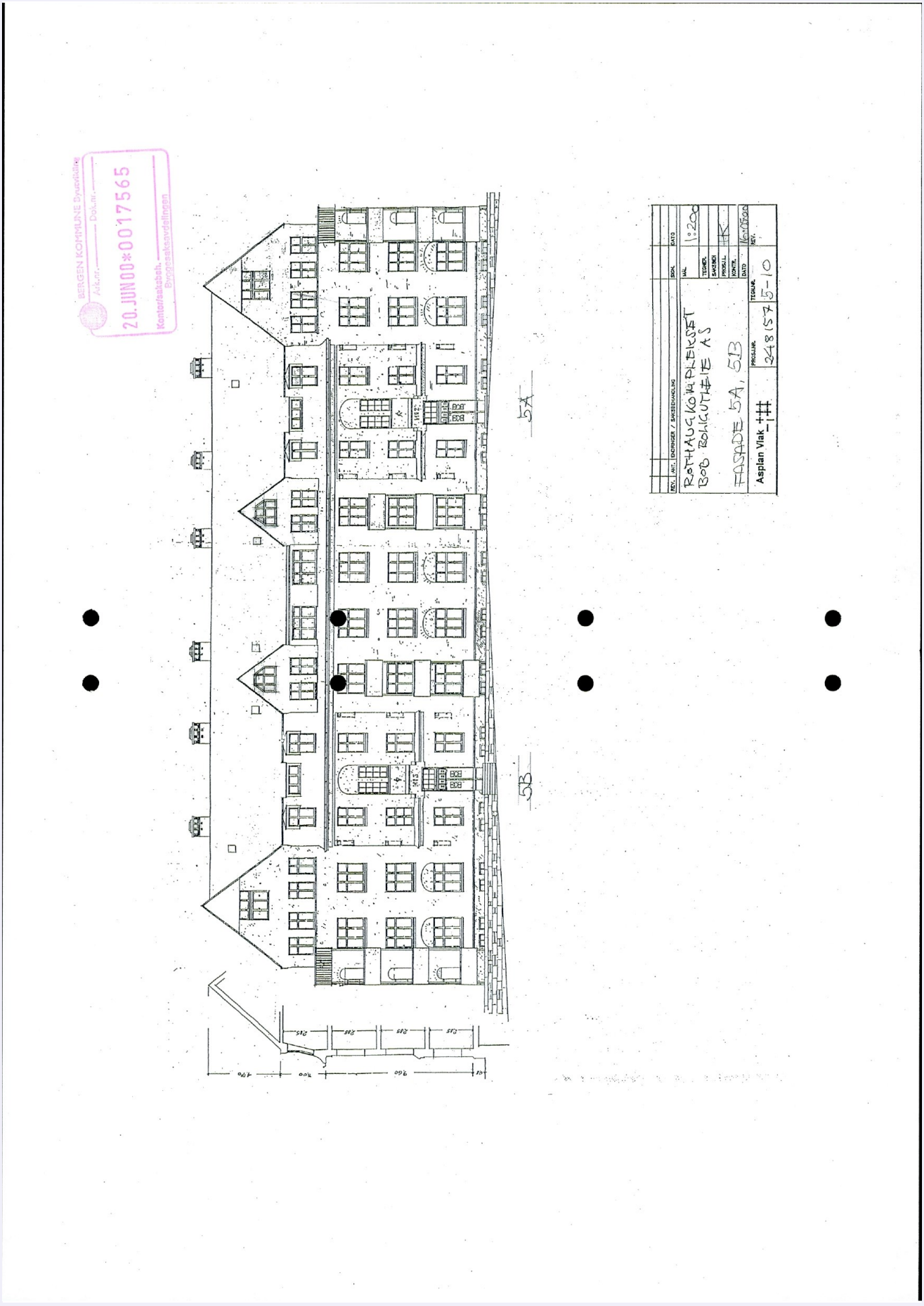
Vedlegg: Kommunalinformasjon



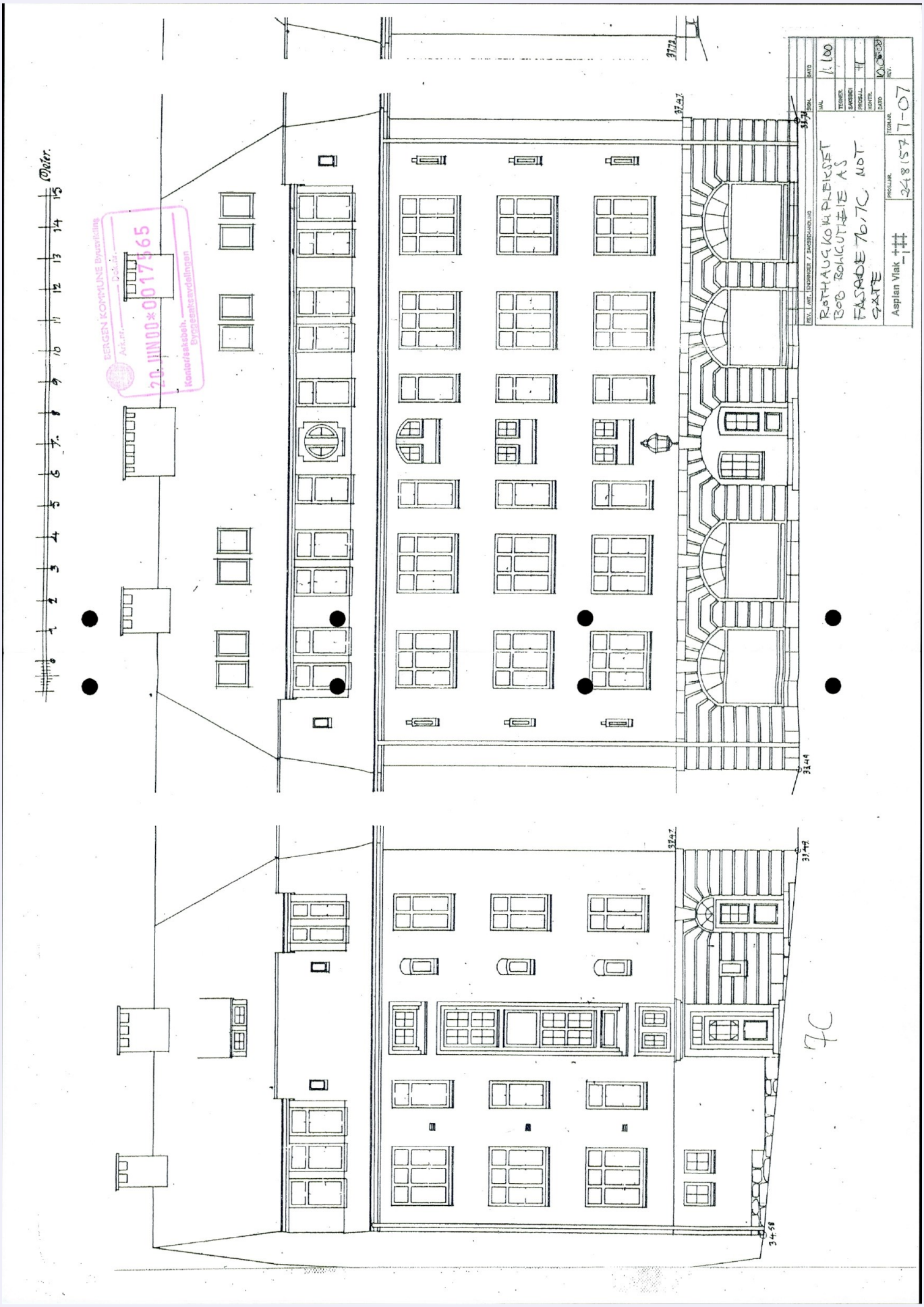
Vedlegg: Kommunalinformasjon



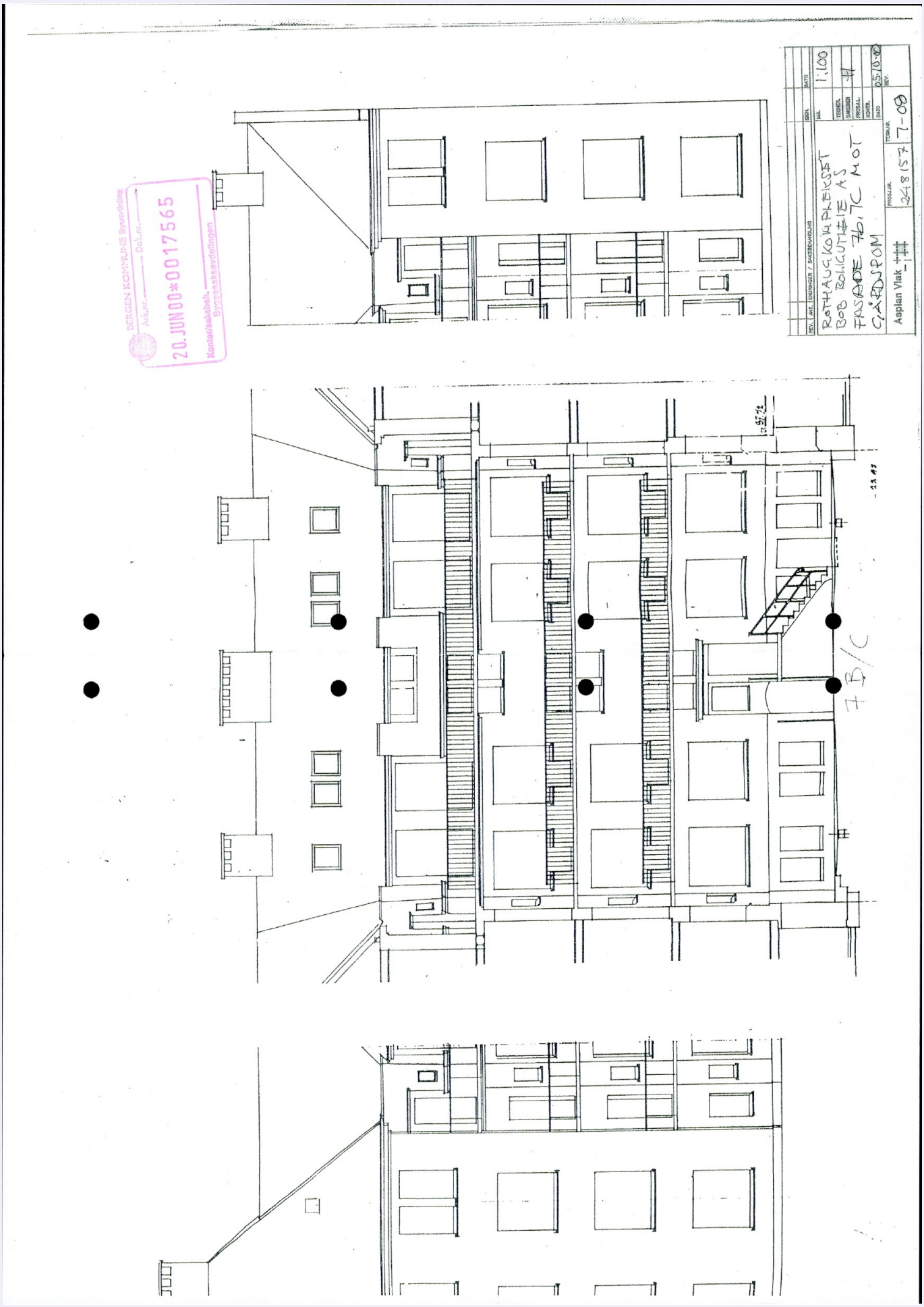
Vedlegg: Kommunalinformasjon



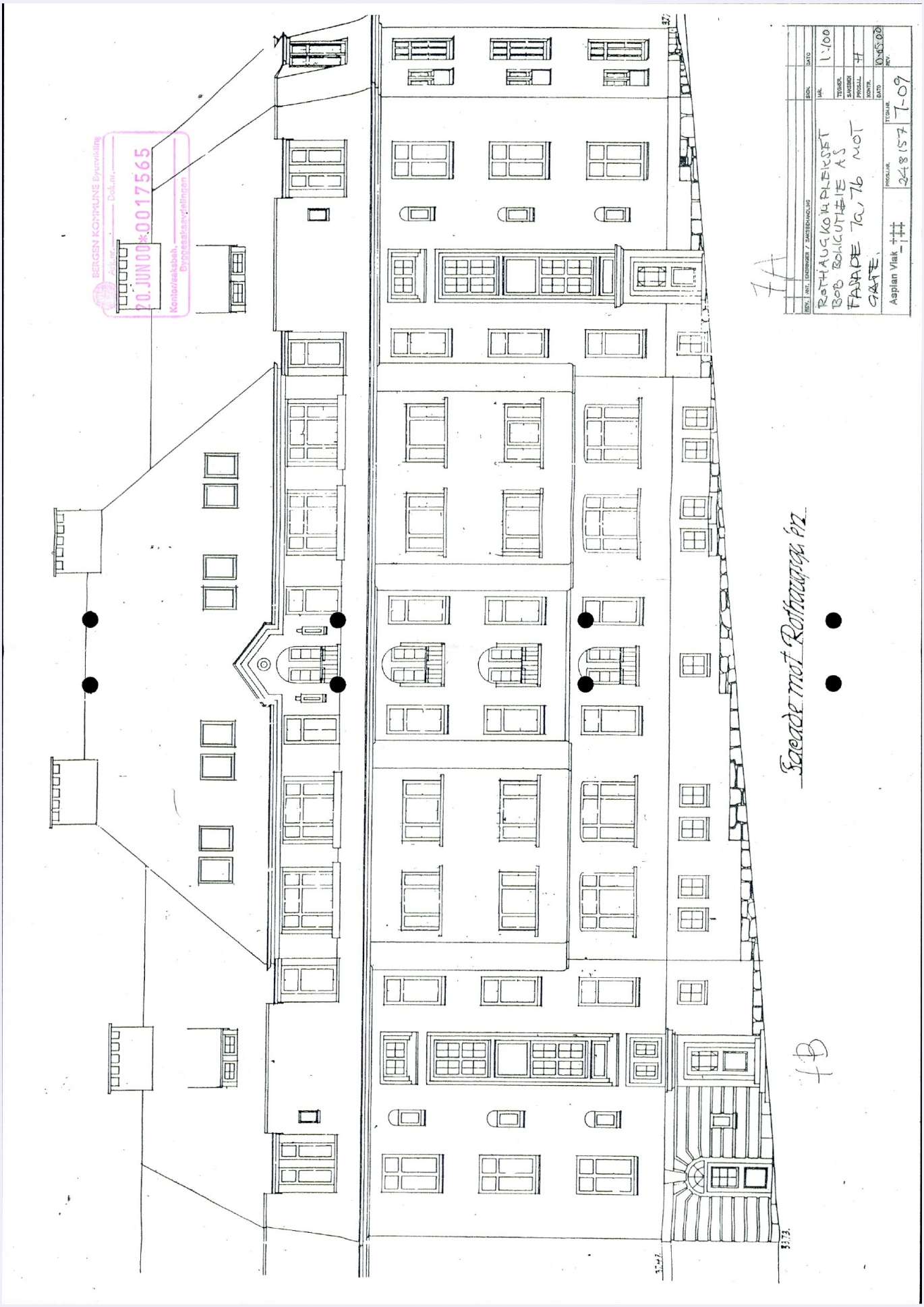
Vedlegg: Kommunalinformasjon



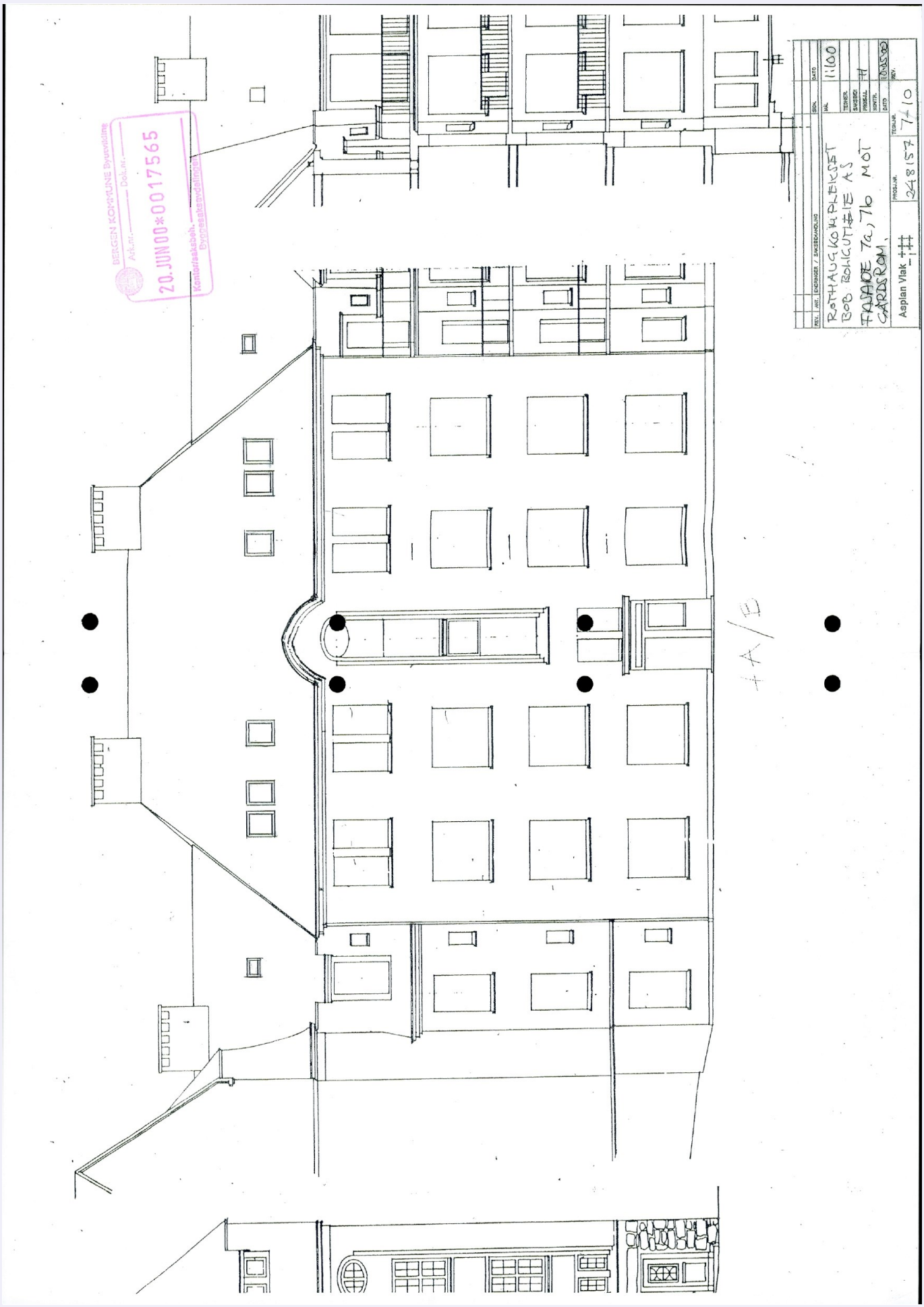
Vedlegg: Kommunalinformasjon



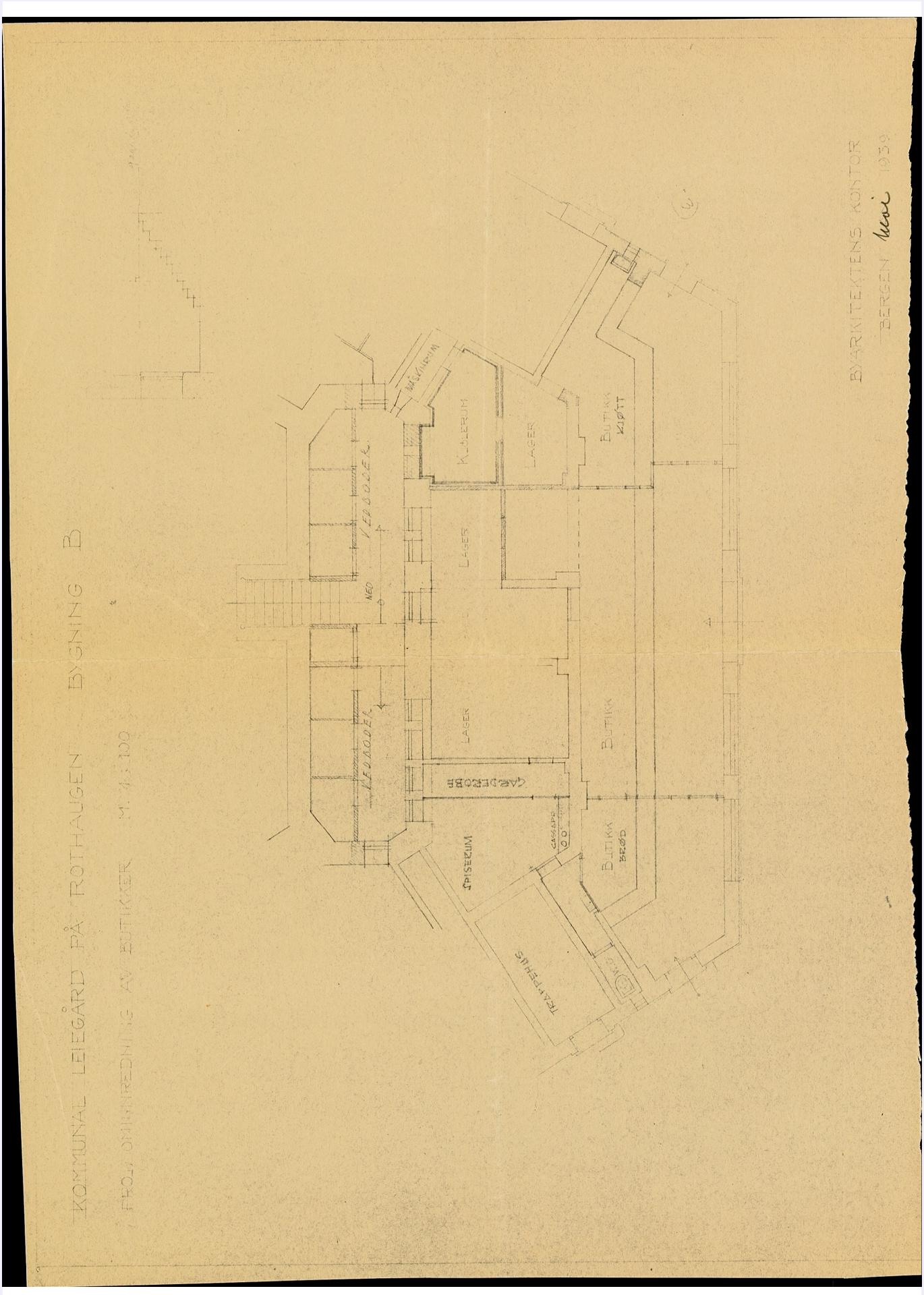
Vedlegg: Kommunalinformasjon



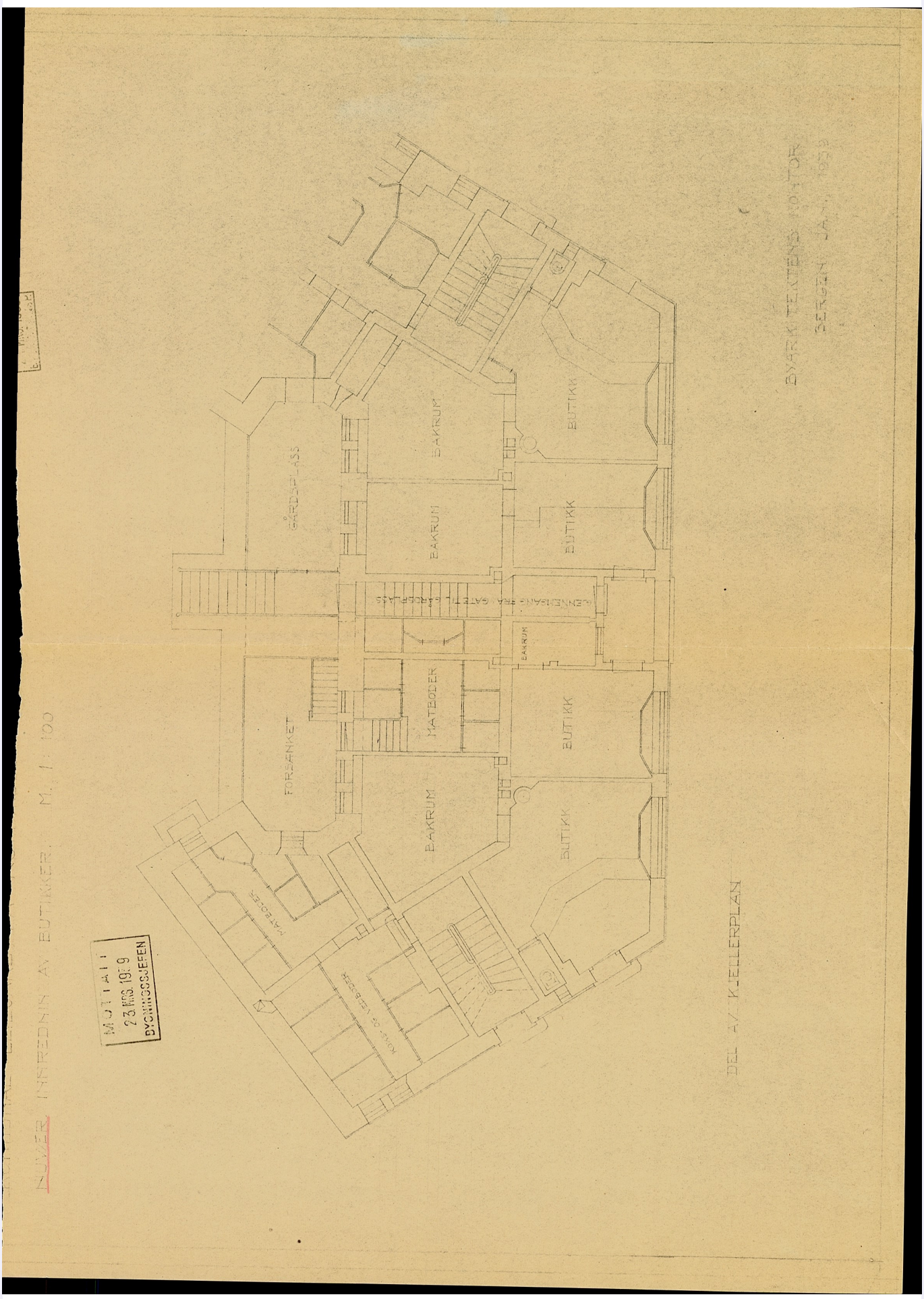
Vedlegg: Kommunalinformasjon



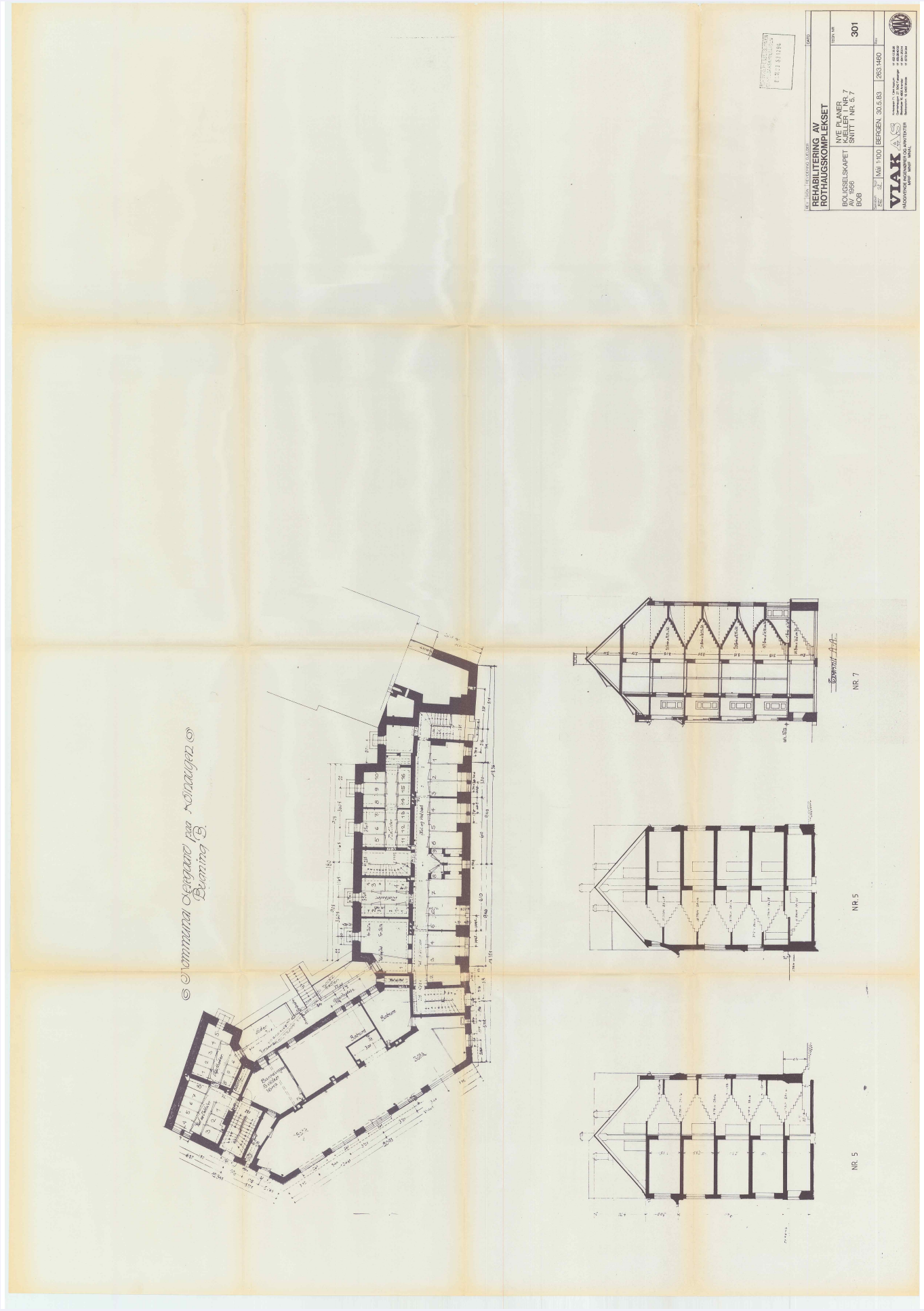
Vedlegg: Kommunalinformasjon



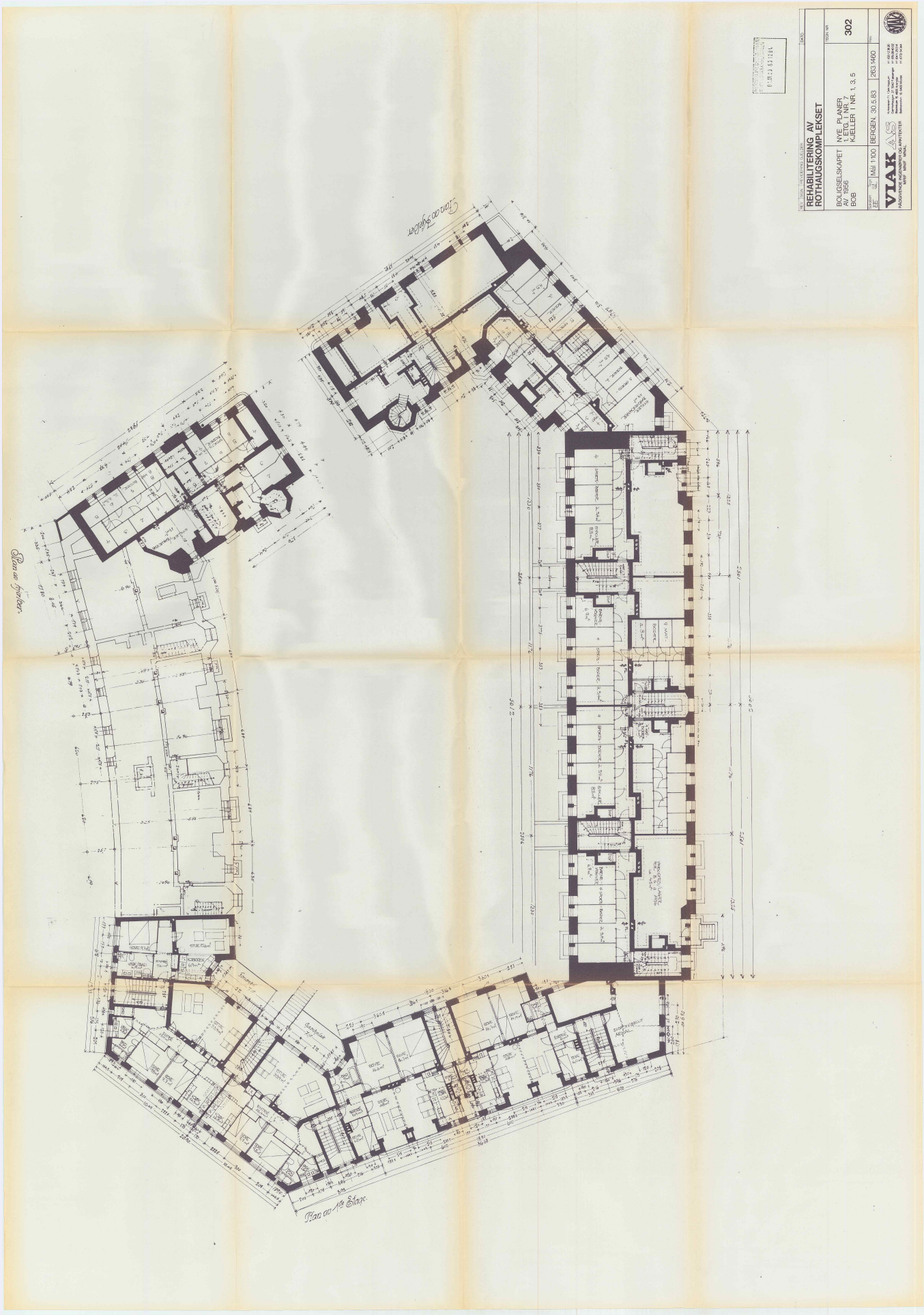
Vedlegg: Kommunalinformasjon



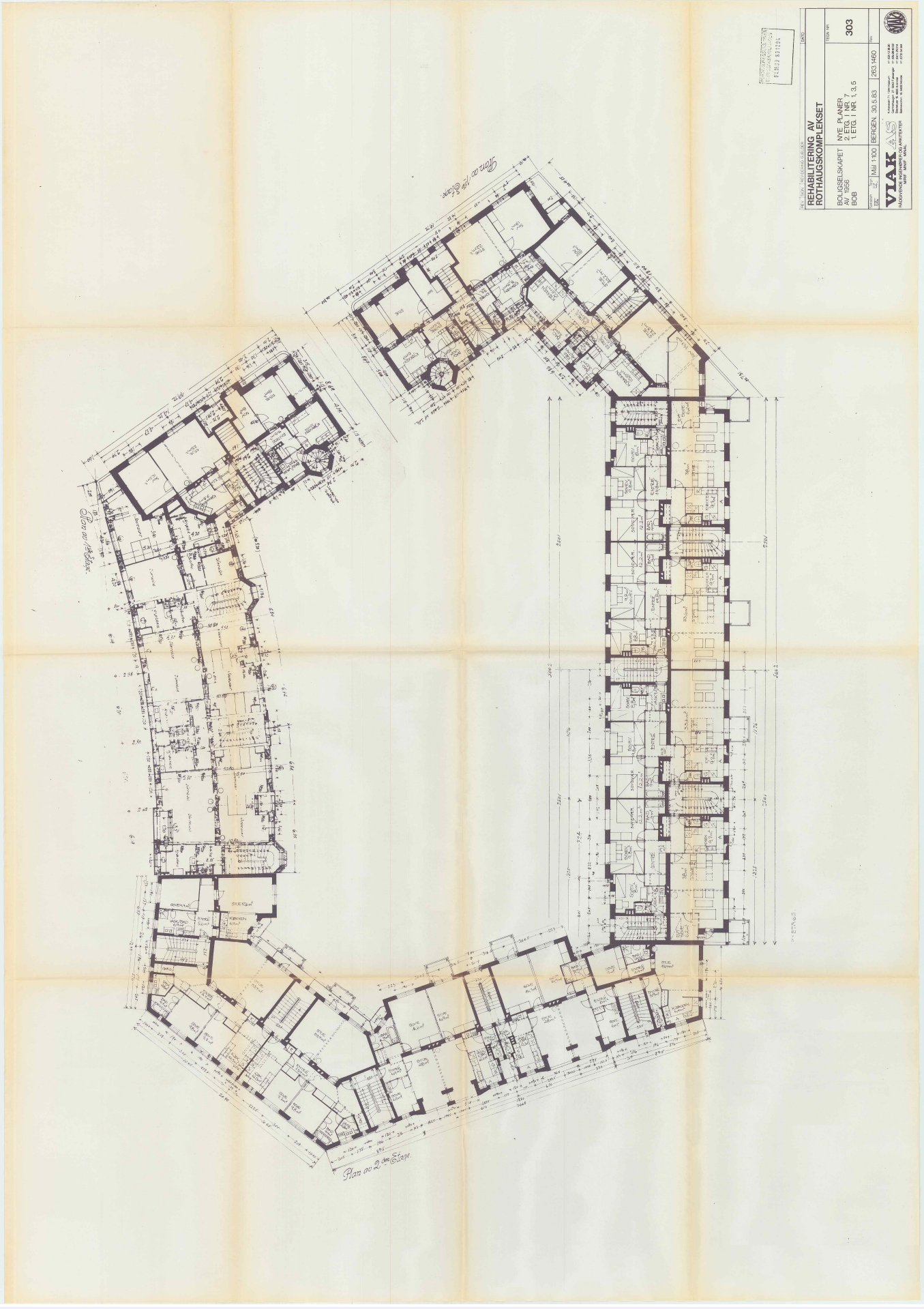
Vedlegg: Kommunalinformasjon



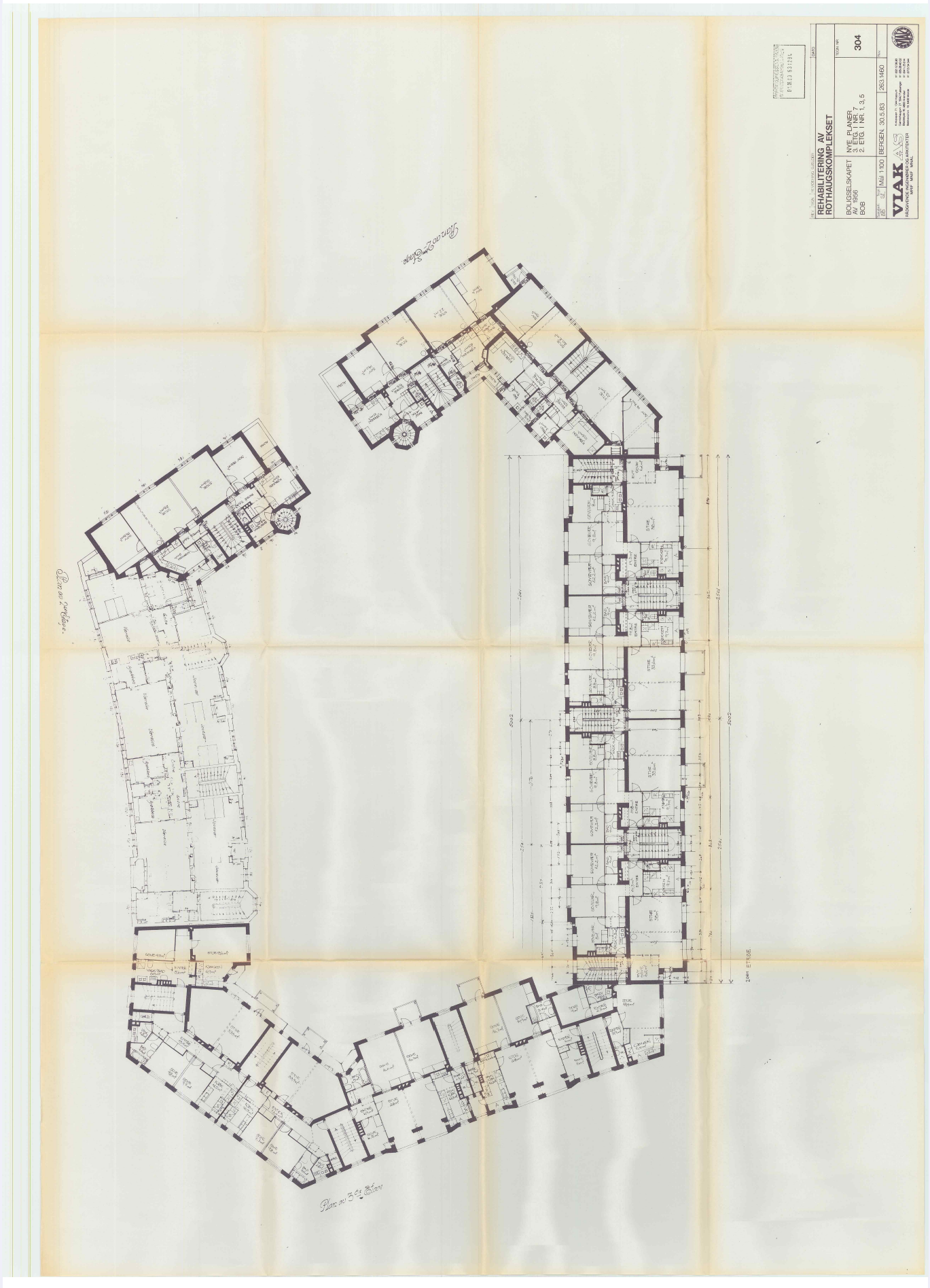
Vedlegg: Kommunalinformasjon



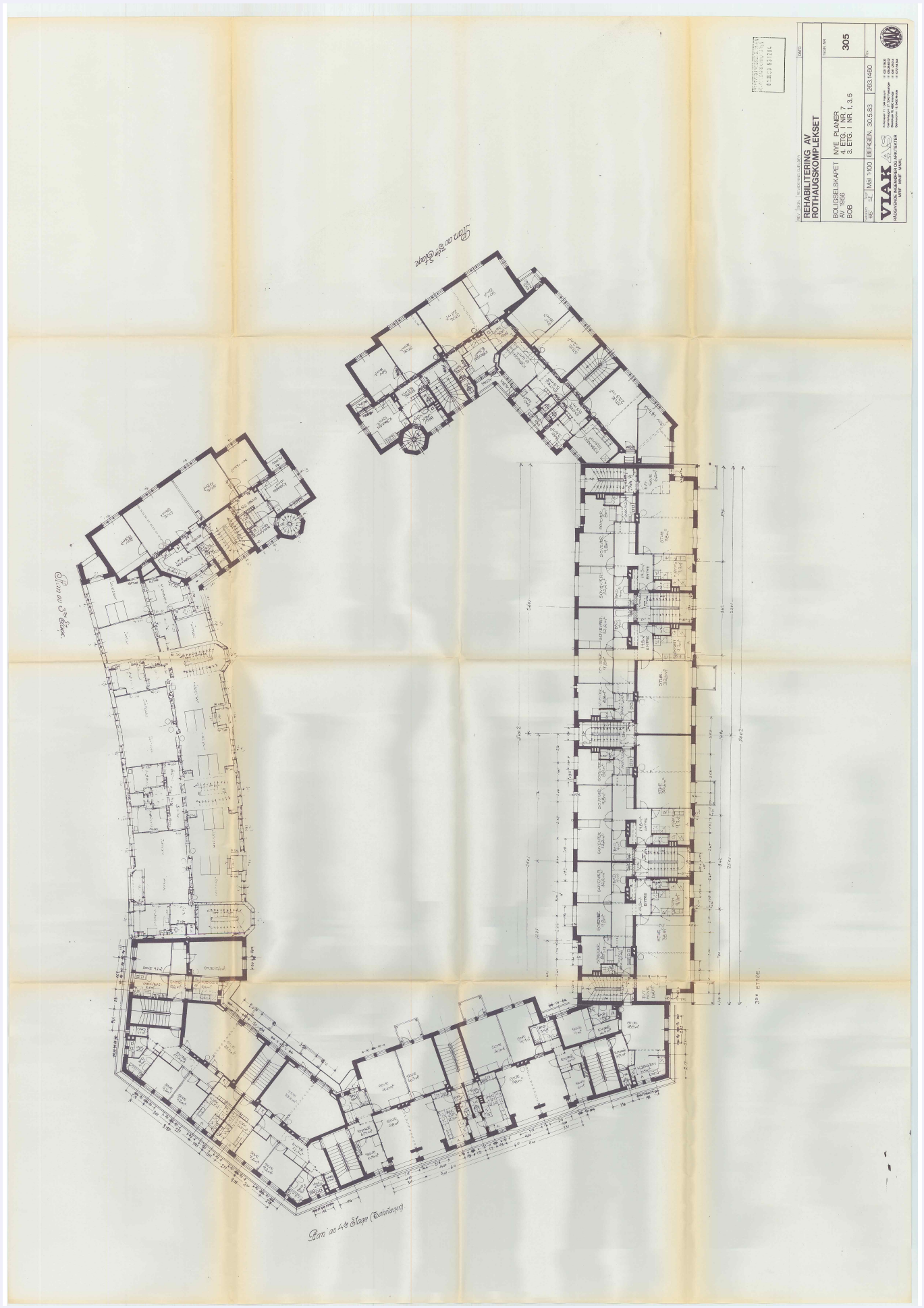
Vedlegg: Kommunalinformasjon



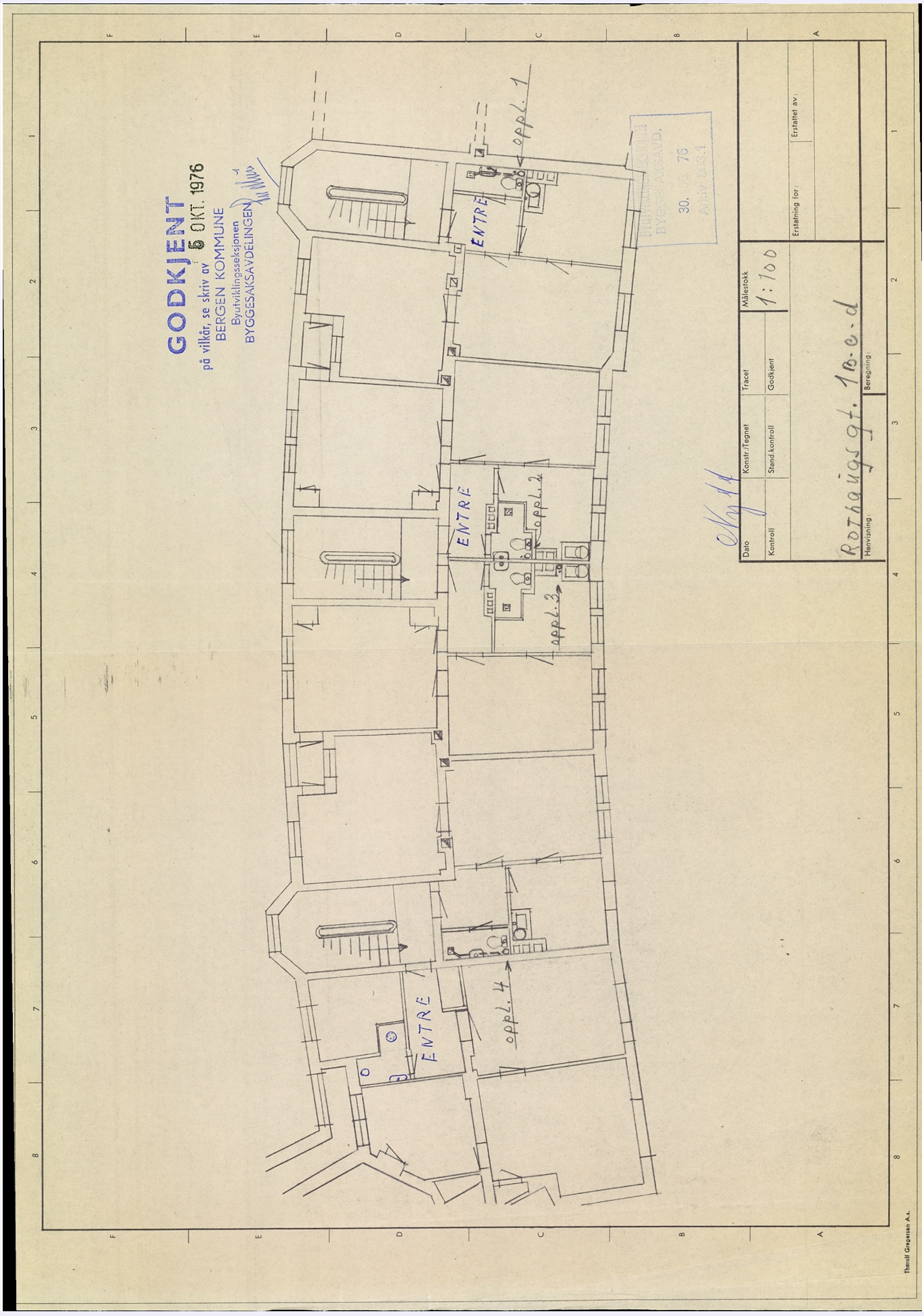
Vedlegg: Kommunalinformasjon



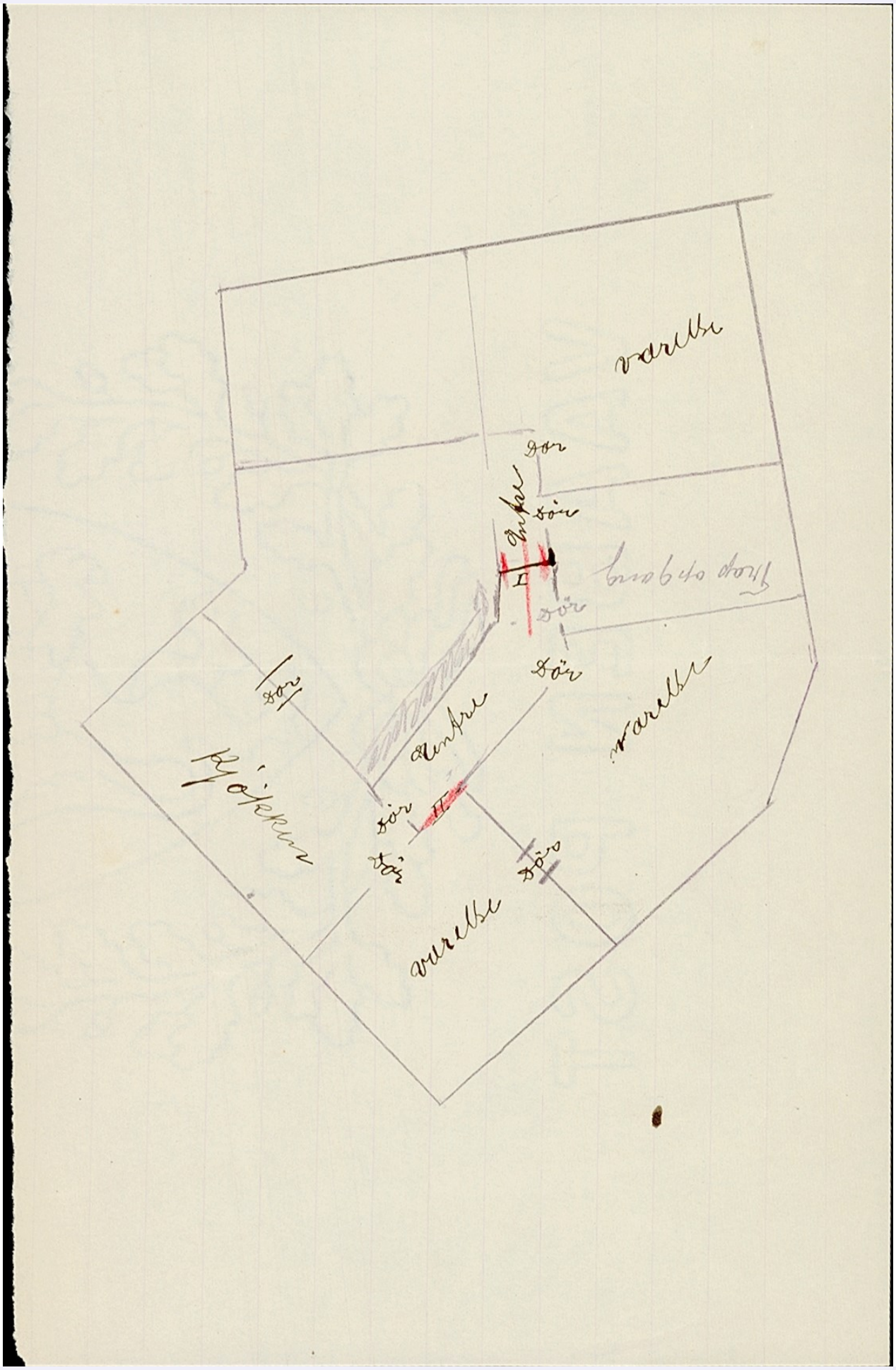
Vedlegg: Kommunalinformasjon

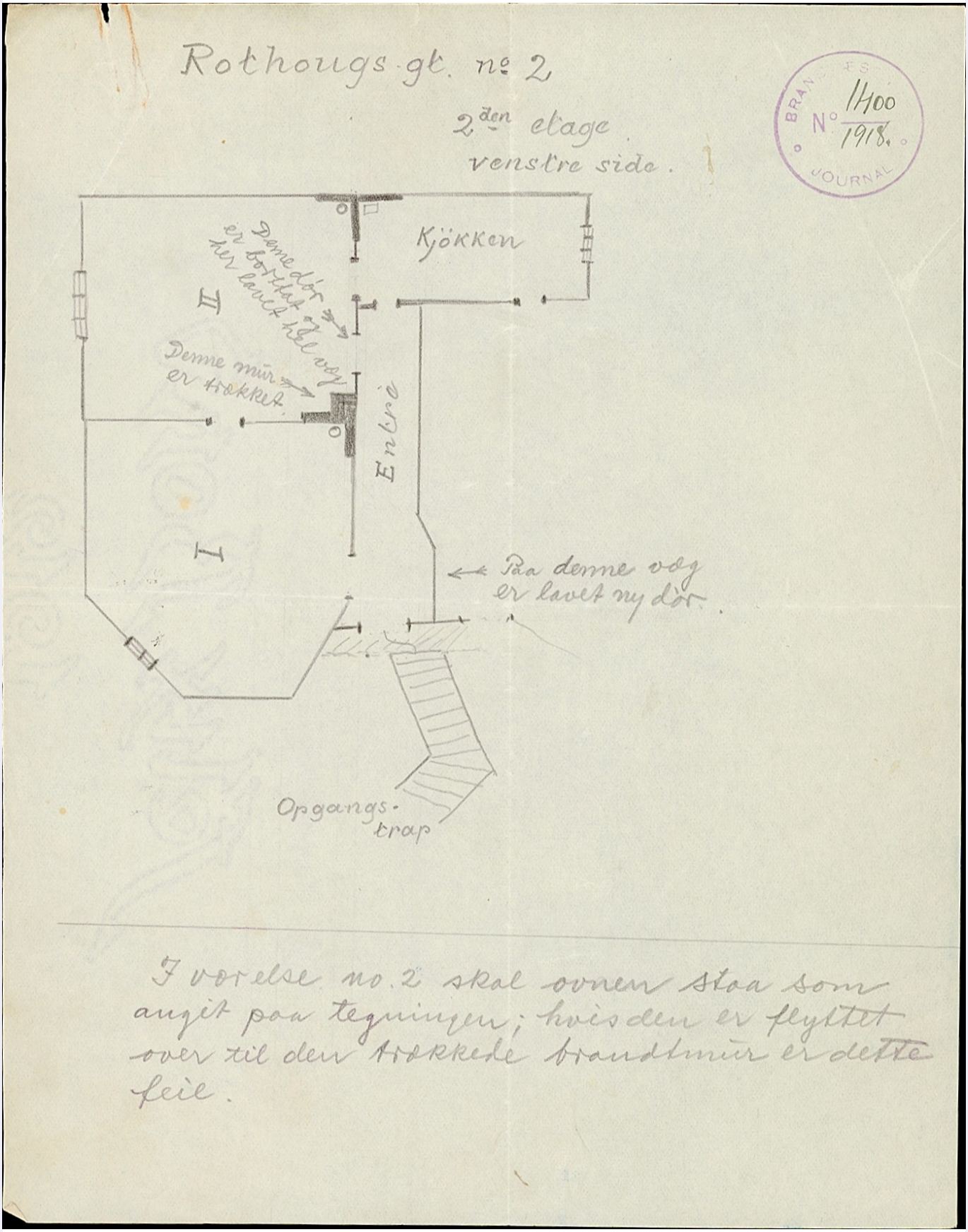


Vedlegg: Kommunalinformasjon

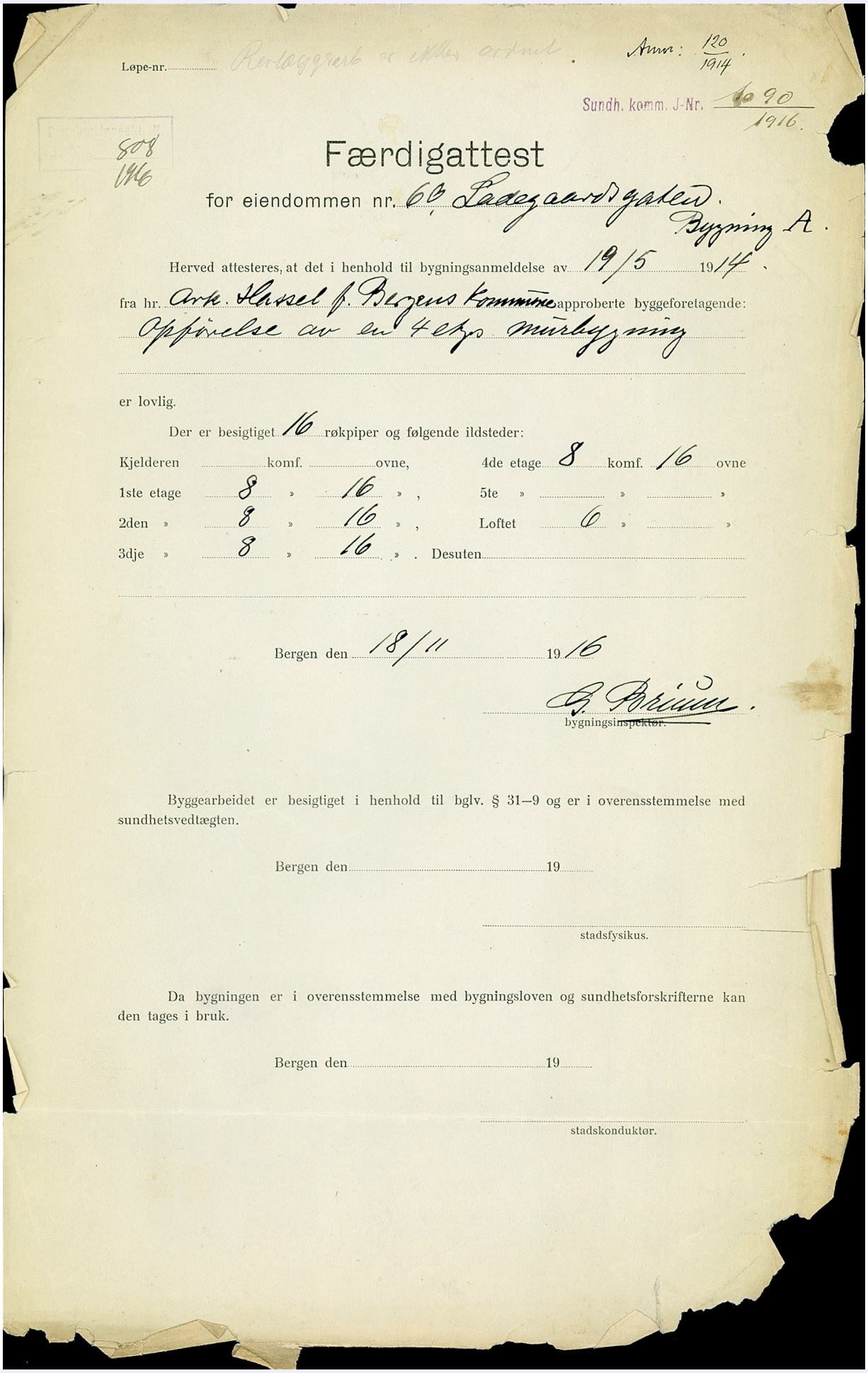


Vedlegg: Kommunalinformasjon




Rothougs-gt. nº 2.
2den etage
venstre side.
BRANDVÆSENETS
Nº 11100
1918.
JOURNAL
Kjökken
Denne dør er borttat og lavet ny dør
Denne mur er trukket.
Entrée
Paa denne vog er lavet ny dør.
Opgangs-trap
I
II
I vorelse no. 2 skal ovnen staa som angit paa tegningen; hvis den er flyttet over til den trukkede brandmur er dette feil.

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Løpe-nr. Rørlæggerarb. o. ellers ordnet. Anm: 120/1914.

Sundh. komm. J-Nr. 1090/1916.

808/1916

Færdigattest

for eiendommen nr. 60 Ladegaardsgaten. Bygning A.

Herved attesteres, at det i henhold til bygningsanmeldelse av 19/5 1914,

fra hr. Ark. Hassel f. Bergens Kommune approberte byggeforetagende:

Oppførelse av en 4 etgs murbygning

er lovlig.

Der er besigtiget 16 røkpiper og følgende ildsteder:

Kjelderen		komf.	ovne,	4de etage	8	komf. 16	ovne
1ste etage	8	» 16	»,	5te	»	»	»
2den	8	» 16	»,	Loftet	6	»	»
3dje	8	» 16	». Desuten				

Bergen den 18/11 1916

B. Brinn.
bygningsinspektør.

Byggearbeidet er besigtiget i henhold til bglv. § 31–9 og er i overensstemmelse med sundhetsvedtægten.

Bergen den 19

stadsfysikus.

Da bygningen er i overensstemmelse med bygningsloven og sundhetsforskrifterne kan den tages i bruk.

Bergen den 19

stadskonduktør.

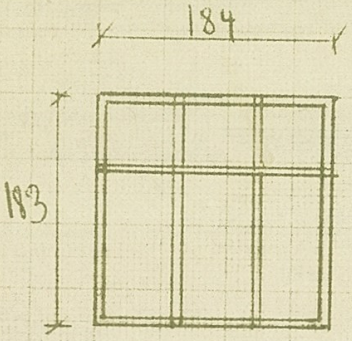
Vedlegg: Kommunalinformasjon

Boligselskapet av 1956 A/s
Rathaugsgt. 1 X

20/12-1977

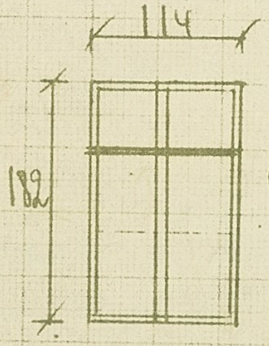
BYGGESAKSAVD.
23. 12. 77
Arkiv

Skisse over nye vinduer

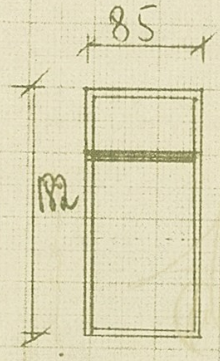


117 stk

94 stk 1-faqp
94 " 2-faqp
117 " 3-faqp
305 stk vinduer
+ 64 " altandører
369 stk



94 stk



94 stk

GODKJENT
på vilkår, se skriv av 29 DES. 1977
BERGEN KOMMUNE
Byutviklingsseksjonen
BYGGESAKSAVDELINGEN

369

Der skal skiftes ut tilsammen ~~969~~ vinduer og dører
Vindusstilen vil bli beholdt,
der søkes kun om tillatelse
til å ta vekk den nederste horisontale sprossa.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

BERGEN KOMMUNE
KOMMUNALAVDELING TEKNISK UTBYGGING,
Postboks 805, 5001 Bergen Bergen Rådhus Tlf. (05) 32 36 00

BERGEN OG OMEGMN BOLIGBYGGELAG
STRANDGATEN 232
5011 NORDNES

Arkiv 503.1
13.05.83 Snr 831294 20.1.1986

F E R D I G A T T E S T

i henhold til bygningslovens paragraf 99.

Byggeplass: ROTHAUGSGT.1A - 7 Eiendom: ROTHAUGSGT.1A - 7

Byggherre: BOLIGSELSKAPET AV 1956

Ansvarshavende: LJOSNES JARLE

Bygningens art: BOLIGBLOKK Arbeidets art: REHABILITERING

Søknaden om byggetillatelse mottatt: 01.06.83
Byggetillatelse gitt.....: 08.10.83

Arbeidet er besiktiget. Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.
Særskilt tillatelse fra bygningsrådet må innhentes før bygning eller del av bygning tas i bruk til annet formål enn forutsatt i bygge-tillatelsen.

BYGGESAKSAVDELINGEN

Geir Alver

Geir Alver
bygningskontrollør

DataTrykk – BERGEN

Hovedadministrasjon Anleggsseksjon Arealplanavdeling Byggesaksavdeling Grunnerverv Oppmålingsavdeling

Byggeanmeldelse

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
BYGGESAKSAVD.
30. 06. 76
Arkiv 503.1

Dette skjema anvendes for reparasjon, ombygning og forandring av eldre byggning, oppførelse av skur o.l. Det innleveres med bilag i 3 eksemplarer. Anmeldelsen skal inneholde nøyaktig beskrivelse og være ledsaget av de fornødne tegninger. Alle mål som er nødvendige for å prøve byggverkets lovlighet, skal være innskrevet i tegningene og angitt i teksten. De anvendte materialer skal betegnes på en lett kjennelig måte i planene. Angår anmeldelsen forandring av eldre bygning, må tegningene tydelig vise bygningen som den er, og således som den tenkes forandret. Tegningene skal være signert.

Arbeidet må ikke påbegynnes før approbert anmeldelse foreligger.
Varsling innsendes til bygningsinspektøren etter hvert som byggearbeidet skrider fram.

Tegn. in triplo

Til
Bygningssjefen.

I henhold til bygningslovens § 93 anmeldes herved at etternevnte byggearbeider aktes utført etter nedenstående beskrivelser og vedlagte tegninger på

eiendom Rathausgt. 1 B-C-D.

Som bilag: (NB! Tegningene må foldes etter skjemaets størrelse).

Det attesteres at følgende naboer og gjenboere er varslet i h. t. byggelovens § 94, 3*:

Beskrivelse:

Utvidelse av nåværende kaldtrom for plass til dusj.
Gulvet gjøres vanntett.
Kommet kun 1 likes over tak.
Arbeidet gjelder 20 leiligheter.

5000 1-74 GH

Vend!

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Dessuten bemerkes:

A. Krever byggeforetagendet dispensasjoner fra bygningslov, byggeforskrifter eller vedtekter?

Fra hvilke:

Begrunnet søknad:

B. Er samtlige konstruktive påkjenninger (spenninger) innen tillatelig grense?

Andre opplysninger:

Bergen den 28/6 - 19 76

Byggherre:

BOLIGSELSKAPET AF 1956 A/S

adr.: Strandgt. 209 5000 Bergen

Anmelder:

OLAV GREVSTAD A/S
C. Sundtsgt. 39
5000 BERGEN

adr.:

Ansvarshavende:

OLAV GREVSTAD A/S
C. Sundtsgt. 39
5000 BERGEN
Må undertegnes før arbeidet tillates igangsatt.

RAPPORT

Rotthaugsgaten - Tilstandsanalyse

OPPDRAGSGIVER

Rotthaugsgaten 1-7 AS

EMNE

Tilstandsanalyse av yttertak

DATO / REVISJON: 24.05.2024 / 00

DOKUMENTKODE: 10259109-01-RIBfy-RAP-001



Multiconsult

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Dette dokumentet har blitt utarbeidet av Multiconsult på vegne av Multiconsult Norge AS eller selskapets klient. Klientens rettigheter til dokumentet er gitt i den aktuelle oppdragsavtalen eller ved anmodning. Tredjeparter har ingen rettigheter til bruk av dokumentet (eller deler av det) uten skriftlig forhåndsgodkjenning fra Multiconsult med mindre annet følger av norsk lov. Multiconsult påtar seg intet ansvar for bruk av dokumentet (eller deler av det) til andre formål, på andre måter eller av andre personer eller enheter enn det som er godkjent skriftlig av Multiconsult. Deler av dokumentet kan være beskyttet av immaterielle rettigheter og/eller eiendomsrettigheter. Kopiering, distribusjon, endring, behandling eller annen bruk av dokumentet er ikke tillatt uten skriftlig forhåndssamtykke fra Multiconsult eller annen innehaver av slike rettigheter med mindre annet følger av norsk lov.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

RAPPORT

OPPDRAG	**Rotthaugsgaten - Tilstandsanalyse**	DOKUMENTKODE	10259109-01-RIBfy-RAP-001
EMNE	Tilstandsanalyse av yttertak	TILGJENGELIGHET	Åpen
OPPDRAGSGIVER	**Rotthaugsgaten 1-7 AS**	OPPDRAGSLEDER	Sigrid T. Mjanger
KONTAKTPERSON	Eirik Steimler	UTARBEIDET AV	Tørres Nordnes, Oddmund Vingdal og Sigrid Mjanger
		ANSVARLIG ENHET	10233026 Bygningsforvaltning, Bygningsfysikk og Bærekraft

SAMMENDRAG

Multiconsult er engasjert av Rotthaugsgaten 1-7 AS for å gjennomføre en tilstandsanalyse av yttertak på Rotthaugsgaten 1-7 i Bergen.

Ved kartlegging er det registrert løse og forvitrede takstein, mugg- og råteskader, lekkasjer, samt fuktteknisk ugunstige løsninger.

I rapporten er det angitt diverse strakstiltak som må gjennomføres på kort sikt. Videre bør det på lengre sikt (1-5 år)

gjennomføres mer omfattende utbedringstiltak på takene for å hindre videre skadeutvikling og påfølgende konsekvenser av dette. Foreliggende rapport presenterer to alternativer for utbedring av takene.

- Ombygging og oppgradering
- Utbedring med ombygging av undertak

00	24.05.2024	Utsendt	Tørres Nordnes, Oddmund Vingdal og Sigrid Mjanger	Bjarne Høstmark	Sigrid T. Mjanger
REV.	DATO	BESKRIVELSE	UTARBEIDET AV	KONTROLLERT AV	GODKJENT AV

INNHOLDSFORTEGNELSE

1 Innledning 5
2 Oppdragsbeskrivelse 5
3 Dokumenter, underlag og opplysninger 6
4 Omfang av befaring 7
5 Tilstandsanalyse 7
5.1 Tak – Rotthaugsgaten 3 (3A, 3B) 8
5.1.1 Registreringer og tilstandsbeskrivelse 9
5.1.2 Vurderinger 11
5.2 Tak – Rotthaugsgaten 5 (5A, 5B) 12
5.2.1 Registreringer og tilstandsbeskrivelse 13
5.2.2 Vurderinger 15
5.3 Tak - Rotthaugsgaten 7 (7A, 7B og 7C) 16
5.3.1 Registreringer og tilstandsbeskrivelse 17
5.3.2 Vurderinger 20
5.4 Tak - Rotthaugsgaten 1, nordre del (1B, 1C, 1D, 7D) 21
5.4.1 Registreringer og tilstandsbeskrivelse 22
5.4.2 Vurderinger 24
5.5 Tak - Rotthaugsgaten 1, søndre del (1A) 25
5.5.1 Registreringer og tilstandsbeskrivelse 26
5.5.2 Vurderinger 28
6 Samlet vurdering 28
7 Anbefaling 30
7.1 Strakstiltak 30
7.2 Utbedringstiltak 31
7.2.1 Utbedringsalternativ 1: Ombygging og oppgradering 32
7.2.2 Utbedringsalternativ 2: Utbedring med ombygging av undertak 33
7.3 Nærmere undersøkelser 34

Vedlegg 1: Fotovedlegg

1 Innledning

Multiconsult er engasjert av Rotthaugsgaten 1-7 AS for å gjennomføre en tilstandsanalyse på nivå 2 av yttertak tilhørende Rotthaugsgaten 1-7 i Bergen. Tilstandsanalysen omfatter beskrivelse av oppbygning og tilstand på takene, samt forslag til utbedringstiltak og tidspunkt for gjennomføring.

Tabell 1 Informasjon vedr. oppdraget

BYGNINGSNAVN	ROTTHAUGSGATEN 1-7	**GNR. / BNR.**	167 / 653
ADRESSE	ROTTHAUGSGATEN 1-7 5033 BERGEN	**FYLKE / KOMMUNE**	VESTLAND, BERGEN
BYGNINGSTYPE (NS 3457)	BOLIGER OG NOE NÆRING	**BRUTTOAREAL (BTA) (INKL. KJELLER)**	CA. 6500 M²
ANTALL ETASJER	5 ETASJER INKL. LOFT		
HOVED-BYGNINGSDELER:	MURBYGÅRD MED VEGGER AV BERGENS HULMUR. SKRÅ YTTERTAK TEKKET MED TAKSTEIN	**BYGGEÅR:**	ANTATT RUNDT. 1900
TILSTANDSANALYSE NIVÅ BASERT PÅ NS 3424	NIVÅ 2		
BEFARINGS-TIDSPUNKT	02. MAI 2024 13. MAI 2024	**TIL STEDE VED BEFARINGEN:**	SIV.ING TØRRES NORDNES, MULTICONSULT SIV.ING ODDMUND VINGDAL , MULTICONSULT SIV.ING SIGRID MJANGER, MULTICONSULT KENNETH CASPERSEN, RAGEDE EIENDOM
OPPDRAGSGIVER / ADRESSE	ROTTHAUGSGATEN 1-7 AS GLADENGVEIEN 3 B 0661 OSLO	**KONTAKTPERSON (M. TLF):**	EIRIK STEIMLER
TILSTANDS-ANALYSEN UTFØRT AV:	MULTICONSULT NESTTUNBREKKA 99 5221 NESTTUN	**KONTAKTPERSON (M. TLF):**	SIGRID T. MJANGER

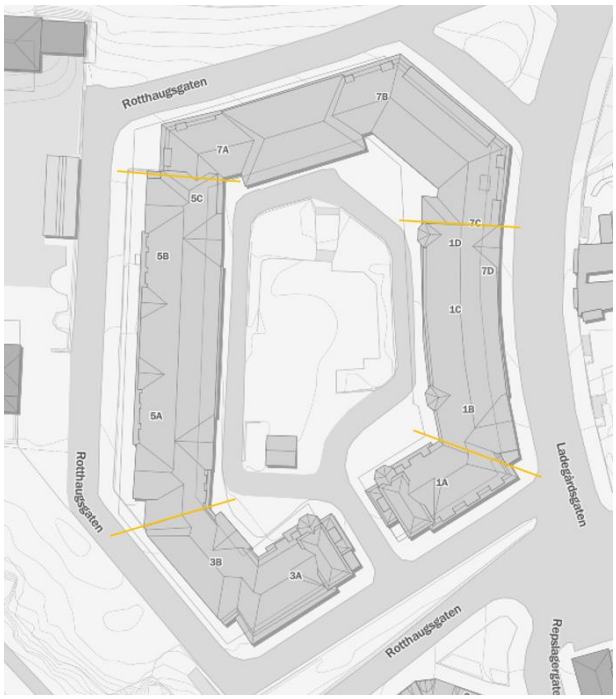
2 Oppdragsbeskrivelse

Yttertakene på murgården er gamle og byggene har over tid hatt flere tilfeller av lekkasjer. Multiconsult er på bakgrunn av dette engasjert for å kartlegge tilstand og foreslå nødvendige utbedringstiltak for yttertakene i Rotthaugsgaten 1-7.

Tilstandsanalysen er basert på NS3424, analysenivå 2 for bygg. Analysen omfatter kun bygningsdeler tilhørende kapittel 26 Yttertak i NS 3451. Tiltakene som foreslås i rapporten er ment for å gi oppdragsgiver et beslutningsgrunnlag for planlegging av vedlikehold av takene i tiden fremover.

Rotthaugsgaten ligger plassert i hensynsynsone for bevaring av kulturmiljø. Dette innebærer at tiltak som skal gjennomføres på bygget og som påvirker byggets utrykk må avklares mot byantikvar.

Tilstandsanalysen av takene er fordelt på fem ulike områder basert på takenes type og oppbygning. Oversikt over takflatene, samt inndeling er vist i figur 1 under.



Figur 1 – Inndeling av de ulike takflatene i Rotthaugsgaten 1-7

3 Dokumenter, underlag og opplysninger

I forbindelse med oppdraget har Multiconsult mottatt diverse tegningsunderlag fra oppdragsgiver deriblant:

- *Byggetegninger bygg B fra 1915*
- *Plan og fasadetegninger fra 1983*
- *Diverse skisser og snitt datert fra 1956-2000*
- *Detaljtegninger og plantegninger fra Viak AS utarbeidet i forbindelse med arbeider i 2000.*
- *Diverse snitt og fasadetegninger fra Asplan Viak datert 2000*
- *Takrapport fra arbeider utført av Fana Blikk på bygg 3 og 5.*

I tillegg er følgende opplysning gitt på befaring:

- Rotthaugsgaten 3: Opplyst at det foreligger dokumentasjon i forbindelse med tidligere lekkasjer igjennom takflater.
- Rotthaugsgaten 1B: Opplyst om at det for god til tilbake har vært brann på tak. Dette fremkommer også av registeringer.
- Rotthaugsgaten 5B: Tidligere lekkasje inn i leilighet igjennom tak over 4. etasje som skal ha blitt utbedret to ganger i form av utskiftning av takstein. Aktuell leilighet var ikke tilgjengelig for innvendig befaring.
- Rotthaugsgaten 5A: Tidligere lekkasje inn i leilighet lengst sør i loftsetasje fra haneloft og gjennom himling under haneloft. Dette skjedde for ca. to år siden i en storm og skal ha blitt utbedret. Multiconsult har mottatt bilde tatt i forbindelse med utbedring av overnevnt lekkasje.

- Rotthaugsgaten 7A-C: Lekkasje ved ark og tilhørende gradrenne i 7A/7B. Lekkasjen skal være utbedret av taktekker.

4 Omfang av befaring

Det ble gjennomført befaring 2. mai, samt en kort oppfølgende befaring 13. mai. På befaringsdagene var det oppholdsvær, rundt 20 grader og tørt i luften.

Grunnet tilkomst er ikke alle takflater inspisert på nært hold. Kartlegging er gjort på alle de større flatene, samt et utvalg av mindre takflater, takopplett, mansardtak ol.

Følgende deler av bygningsmassen ble befart:

- Rotthaugsgaten 1A, begrenset til loftsetasjen, samt haneloft.
- Rotthaugsgaten 3A-B, begrenset til loftsetasjen og én leilighet i 4. etasje. Haneloft kun delvis inspisert fra enkelte inspeksjonsluker i loftsetasjen.
- Rotthaugsgaten 5A-C, begrenset til leiligheter i loftsetasjen og deler av haneloft, samt enkelte leiligheter i 4. etasje. Flere haneloft kun inspisert fra inspeksjonsluke i loftsetasjen. Bodareal i 5B låst/utilgjengelig.
- Rotthaugsgaten 1B-D og 7D, begrenset til loftsetasjen samt haneloft.
- Rotthaugsgaten 7A-C, begrenset til inspeksjon i loftsleiligheter i 5. etasje, og visuell inspeksjon av haneloft sett fra loftsluke. Haneloft er utført uten gangbaner og det er ikke utført befaring innover på loftene. Flere leiligheter er utført uten loftsluke og derav begrenset inspeksjon av haneloft.
- Generelt for alle tak er utvendig inspeksjon gjennomført fra bakkenivå og kamerainspeksjon med drone.

5 Tilstandsanalyse

Registrert og vurdert tilstand er angitt for hver av takflatene i kap. 5.1- 5.5. For hver av registreringene er det gjort en vurdering av tilstandsgrad, konsekvenstype og konsekvensgrad basert på NS 3424. Foto knyttet til registreringer er samlet i vedlegg 1.

En oversikt over de ulike nivåene er vist i tabell 2.

Tabell 2 – Beskrivelse av nivå for tilstandsgrader, konsekvenstyper og konsekvensgrader.

Tilstandsgrader	Konsekvenstyper	Konsekvensgrader
0 = Ingen avvik 1 = Ikke vesentlige avvik 2 = Vesentlige avvik 3 = Stort eller alvorlig avvik	1 = Fare for liv og helse 2 = Pålegg foreligger 3 = Sikkerhet 4 = Pålegg påregnelig 5 = Helse og miljø 6 = Driftsavbrudd 7 = Vedlikehold 8 = Funksjonalitet 9 = Estetikk	0 = Ingen konsekvenser 1 = Liten konsekvens 2 = Middels konsekvens 3 = Store konsekvenser

5.1 Tak – Rotthaugsgaten 3 (3A, 3B)

Yttertaket er utformet med en sammensetning av saltak, mansardtak, valmtak og takopplett av trekonstruksjoner. 5. etasje / loftsetasjen består av tilnærmet uluftede og uisolerte kaldtloft med boder og «tørkeloft». Takflater er bygget opp med ca. 130 mm tresperrer. I loftsetasjen er vegger, skrå takflater og himling i hovedsak kledd med trebord og delvis med rabitz-puss. Det er tilkomst til overliggende haneloft via inspeksjonsluker i himling, men haneloftet mangler gangbaner for inspeksjon. På haneloftet er taksperrer og undertak av sutak/trebord synlig. Det er på stikkprøvebasis registrert undertaksbelegg av asfaltbelegg på utsiden av trebordene. I loftsetasjen er det ulike typer takvinduer med karmer i både tre og metall. Takflater mot gårdsrommet (nord/øst) har tekning i hovedsak med betongtakstein, og takflater ellers og mot Rotthaugsgaten med teglpanner. I tilknytning til skorstein og vinduer er det utstrakt bruk av blybeslag. Taket har utvendige takrenner og -nedløp. Skorsteiner i pusset tegl føres gjennom loftsetasjen og over yttertak via haneloft. Takhatter for tekniske føringer er av metall. Se bilde 1 og bilde 2 for oversiktsbilder.



Bilde 1 - Oversikt over Rotthaugsgaten 3 sine takflater mot sør/vest



Bilde 2 - Oversikt over Rotthaugsgaten 3 sine takflater mot nord/øst

5.1.1 Registreringer og tilstandsbeskrivelse

Registreringer per bygningsdel for tak i Rotthaugsgaten 3 er angitt i tabell 3.

Tabell 3 - Registreringer for tak i Rotthaugsgaten 3

Reg. Nr.	Bygningsdel	Registrering	TG	KT	KG
1	261 Primærkonstruksjon for yttertak	I loftsrom er det generelt ikke registrert lufteåpninger fra innvendig side, eller ved møne eller gesims fra utsiden, med unntak av enkelte lufteåpninger i takhatter som flere steder benyttes til tekniske føringer. Dette i kombinasjon med et damptett undertak gjør at loftet har dårlig uttørkingsmulighet.	1	5	2
2	261 Primærkonstruksjon for yttertak	Trekonstruksjoner på tørkeloft og haneloft har generelt til dels omfattende fuktmerker og tegn til soppvekst, spesielt i møne, overganger mot vinkelrenner, skorstein og tidligere åpninger. Se bilde 3.01 og 3.02 for eksempler.	3	5	2
3	261 Primærkonstruksjon for yttertak	Skrå takflate i overgang mot takvindu i loftsetasje i Rotthaugsgaten 3A, har omfattende fuktskader som følge av lekkasje. Det er registrert råteskader i fôringer av tre og tresperrer i takkonstruksjonen under vinduet. Omfattende fuktmerker på innvendig kledning lokalt. Se bilde 3.03.	3	3	2
4	261 Primærkonstruksjon for yttertak	Tidligere åpninger i skrå takflater i loftsetasje, antakelig etter takvinduer eller takhatter, er mangelfullt tettet med undertaksplater av kartong og fugemasse. Kartongplatene og trevirket rundt åpningen har fuktmerker i form av mørkere farge og tegn til soppvekst. Se bilde 3.01.	2	5	2
5	262 Taktekning	Takstein av betong mot gårdsrommet, har høy grad av forvitret betong/synlig tilslag og ru overflate med mye begroing/mosevekst. Se bilde 3.04.	3	6	3
6	262 Taktekning	Takstein av teglpanner, i hovedsak lokalisert mot Rotthaugsgaten mot sør/vest, er stedvis skjev og har stedvis brudd. Se bilde 3.05 og 3.06.	2	3	3
7	263 Glasstak, overlys, takluker, røkluker	Takvinduer i skrå takflater i loftsetasje med metallkarm og ettlags-glass har i hovedsak korrodert karm og stedvis sprukket rute. Tilhørende fôringer av tre på innsiden har malingsavflassing og er generelt slitt. Se bilde 3.03 og 3.06 for eksempler.	3	5	2
8	263 Glasstak, overlys, takluker, røkluker	Takvinduer i skrå takflater i loftsetasje med trekarm- og ramme, tolags-glass og avstandslist i aluminium har fuktmerker og tegn til soppvekst på trekarm- og ramme.	2	5	2
9	264 Takoppbygg	Utvendig kledning/beslag i takopplett av antatt tynnplatemetall har generell slitasje med avflassende overflatebehandling. Se bilde 3.05.	2	7	1
10	264 Takoppbygg	Nedre del av mansardtak, sett fra inspeksjonsluke ytterst i vegg til takoppbygg er fra innvendig side bygget opp med gipsplate, ingen dampsperre, 100 mm stålbindingsverk isolert med steinull, luftrom, undertak av trebord, antatt asfalt undertaksbelegg, luftesjikt og takstein. Undertak og kantbjelke har stedvis begynnende råte og generelt fuktmerker.	3	5	3

		Det er ikke registrert lufteåpninger mot friluft. Se bilde 3.07. Vindu ovenfor i takopplett med tolags-glass og avstandslist i aluminium.			
11	265 Gesimser, takrenner og nedløp	Utvendige takrenner og -nedløp med utkast til terreng på gatenivå. Stedvis komplisert rennesystem som følge av utformingen med sammensatte takformer. Bygningsdelen er kun registrert på overordnet nivå. Stedvis deformerte takrenner. Vinkelrenner har avflassende overflatebehandling. Se bilde 3.04 og 3.05.	2	6	2
12	266 Himling og innvendig overflate	Innvendig himling og overflater av trepanel i loftsetasje har generelt stedvis omfattende fuktmerker, sprekker og stedvis tegn til soppvekst. Stedvis registrert borehull etter insekter. Se bilde 3.08 for eksempel på soppvekst like over tørkesnorer.	3	5	2
13	266 Himling og innvendig overflate	Innvendig himling av trepanel under haneloft, ved skorstein lengst nord/vest i Rotthaugsgaten 3B, har omfattende fuktmerker og soppvekst. Se bilde 3.09.	3	5	3
14	266 Himling og innvendig overflate	Innvendig himling av rabitz-puss, under skrå takflater i loftsetasje i Rotthaugsgaten 3B nær overnevnt skorstein, har omfattende krakelering/sprekker i pussoverflaten. Se bilde 3.10.	3	7	1
15	268 Utstyr og komplementering for yttertak	Takhatter har generell slitasje med avflassende overflatebehandling. Se bilde 3.04.	2	7	1
16	268 Utstyr og komplementering for yttertak	Snøfangere av impregnerte trebord mot gårdsrommet innfestet med metallvinkler. Snøfangere av metall mot Rotthaugsgaten. Snøfangere av trebord er tettere, som forhindrer at smeltet snø slipper gjennom. Snøfangere av metall er generelt deformert og har avflassende overflatebehandling. Se bilde 3.04 og 3.05.	2	6	2
17	269 Andre deler av yttertak	Tekniske installasjoner i form av ventilasjonsanlegg er lokalisert i kald loftsetasje. Det er stedvis registrert uisolerte kanaler eller som har åpninger i isolasjonen. Det er i nærheten av ventilasjonsanlegg i 3A, ved forenklet måling, registrert forhøyet relativ luftfuktighet enn i loftsetasjen for øvrig.	2	5	2

5.1.2 Vurderinger

Loftsrommene har flere registrerte lokale fuktskader, ref. Reg. nr. 3 og 13, som skyldes lekkasjer utenfra. Rotthaugsgaten 3 er lokalisert lengst sør/vest, og yttertak her vurderes som en særlig værutsatt del av bygningsmassen. I tillegg har dette bygget mange kompliserte overganger og sammensetninger av takflater, og vurderes derfor som sårbart for lekkasjer. Overganger og kritiske detaljer som ikke er riktig utført er utsatt. Registrerte åpninger som er mangelfullt tettet utgjør vesentlige svakheter i takkonstruksjonen med mindre det er gjort ekstra tiltak på utvendig side.

Registrert tilstand på bygningsdeler på utvendig side skyldes i hovedsak generell slitasje over tid eller manglende vedlikehold. Dette gjelder eksempelvis malingsavflassing på takhatter, beslag, renner og nedløp. Deformerte takrenner og snøfangere skyldes sannsynligvis mekanisk påkjenning, eksempelvis ved inspeksjon av tak. Betongtakstein har forvitret som følge av alder, som har medført porer og ru overflate som gir grobunn for mosevekst. Brudd og skader på teglpanner skyldes sannsynligvis frostskader eller mekaniske påkjenninger. Skjev teglstein kan skyldes at de ble montert slik i utgangspunktet.

Loftsrommene er kalde, tilnærmet uluftede loftsrom. Dette med unntak av noe lufting fra enkelte takhatter som stedvis benyttes til tekniske føringer. I uluftede loftsrom generelt skal takflater ha undertak som er dampåpent slik at fuktighet i konstruksjonen og loftsrommet kan tørke ut gjennom undertaket. I Rotthaugsgaten 3 er det imidlertid registrert bruk av asfalt undertaksbelegg, som gjør undertaket damptett. Dette medfører at fuktighet fra aktiviteter i loftsrommet, slik som tørking av klær og videre kondens, i svært liten grad ventileres ut. De registrerte symptomene/skadene i loftsrommene i form av fuktmerker, soppvekst, oppsprukket panel, korroderte vinduskarmer, borehull etter insekter og lignende vurderes i hovedsak at skyldes høy luftfuktighet og kondens over tid, som følge av at taket har fuktteknisk uheldig oppbygning uten tilstrekkelig lufting.

Lignende for nedre del av mansardtak vil et damptett undertak og manglende lufteåpninger hindre uttørking. Her er det dessuten registrert en oppbygning uten dampsperre på innsiden av isolasjonen, som tillater at fuktighet transporteres ut i kaldere deler av konstruksjonen fra leiligheten. De registrerte skadene på treverket her skyldes høy luftfuktighet og kondens i tomrommet.

5.2 Tak – Rotthaugsgaten 5 (5A, 5B)

Yttertaket er utformet med en sammensetning av saltak, mansardtak og arker. Basert på fremlagte tegninger var loftsetasjen tidligere kalde loftsrom med boder, vaskerom, tørkerom og lignende. I dag er loftsetasjen innredet til fire leiligheter og noe bodareal. Skrå takflater i leiligheter i 5. etasje / loftsetasje er iht. fremlagte detaljer og snitt utført som isolerte takflater med 200 mm mineralull mellom tresperrer med vindsperreplate av GU gips og et luftesjikt under undertaket. Over horisontal himling i leilighetene er det isolert trebjelkelag mot tilnærmet uluftede haneloft. Her er taksperrer med dimensjon ca. 100x140 mm og undertak av sutak/trebord synlig. I leilighetene i loftsetasjen er takvinduer utført med karm- og ramme i tre, tolags-glass og avstandslist av aluminium. Takflater mot gårdsrommet (nord/øst) har tekning med betongtakstein, og takflater ellers og mot Rotthaugsgaten med teglpanner. I tilknytning til skorstein og vinduer er det utstrakt bruk av blybeslag. Taket har utvendige takrenner og -nedløp. Skorsteiner i pusset tegl føres gjennom loftsetasjen og over yttertak via haneloft. Takhatter for tekniske føringer er av metall. Se bilde 3 og bilde 4 for oversiktsbilder.



Bilde 3 Oversikt over Rotthaugsgaten 5 sine takflater mot øst



Bilde 4 Oversikt over Rotthaugsgaten 5 sine takflater mot vest

5.2.1 Registreringer og tilstandsbeskrivelse

Registreringer per bygningsdel for tak i Rotthaugsgaten 5 er angitt i tabell 4.

Tabell 4 - Registreringer for tak i Rotthaugsgaten 5

Reg. Nr.	Bygningsdel	Registrering	TG	KT	KG
1	261 Primærkonstruksjon for yttertak	Trekonstruksjoner generelt, inklusiv nyere bjelkelag på haneloft, har flere steder synlige borehull etter insekter. Det er ukjent om angrepet er aktivt, da det ikke er observert boremel. Se bilde 5.01.	2	6	2
2	261 Primærkonstruksjon for yttertak	Horisontalt bjelkelag på et haneloft over Rotthaugsgaten 5B består av nyere 200 mm trebjelker og mellomliggende pappbelagt glassull. Det er registrert dampsperre av PE-folie under isolasjonen og gipskledning mot leilighetene. Isolasjonsplatene ligger skjevt i bjelkelaget som gjør det usammenhengende på grunn av mangelfull montering. Se bilde 5.02.	2	5	1
3	261 Primærkonstruksjon for yttertak	På et haneloft over 5B er det registrert at det i skrå takflate er etablert luftespalte av lekter og gipsplater mellom taksperrer, i overgang mot horisontalt bjelkelag. Det er generelt ikke registrert lufteåpninger ved møne eller gesims fra utsiden. På haneloft er det registrert lufting via enkelte takhatter, som flere steder benyttes til tekniske føringer. Fremlagt detaljtegning viser luftespalte som føres ned til takfot og videre ned på innsiden av hulmuren, se bilde 5.11. Annen detaljtegning viser en løsning med lufting via takhatt i møne som det ikke er registrert samsvar med, se bilde 5.12.	2	5	2
4	261 Primærkonstruksjon for yttertak	Horisontalt bjelkelag på et haneloft over Rotthaugsgaten 5A er kun delvis isolert med steinull eller har i stor grad isolasjon som er nedtråkket eller mangelfullt montert. Haneloftet mangler gangbaner for inspeksjon. Her er det ikke etablert luftespalte med gipsplater mellom skrå taksperrer og bjelkelag, men flere steder tettet igjen med steinull. Registrert et stort hull i dampsperre, samt områder uten isolasjon og sannsynligvis uten dampsperre. Generelt fremstår trebjelkelag som vesentlig eldre/dårligere forfatning enn i befart haneloft over 5B, ref. Reg. nr. 2. Se bilde 5.03 og 5.04 samt generell registrering for trekonstruksjoner på haneloft i Reg. nr. 5.	3	5	2
5	261 Primærkonstruksjon for yttertak	Trekonstruksjoner på haneloft, med unntak av nyere horisontalt bjelkelag, har generelt til dels omfattende fuktmerker og tegn til soppvekst, spesielt i møne, overganger mot vinkelrenner, skorstein og tidligere åpninger. Se bilde 5.01-5.04.	3	5	3
6	261 Primærkonstruksjon for yttertak	Skrå takflater av ca. 100x140 mm tresperrer og undertak av trebord (delvis overlappende og delvis kant i kant) på befarte haneloft over Rotthaugsgaten 5. Type undertaksbelegg er ikke avdekket på befaring, men antas å være asfalt undertaksbelegg som for øvrige deler av bygningsmassen. Stedvis er sperrer kledd med gipsplater på undersiden. Se bilde 5.01-5.04.	2	5	2

7	261 Primærkonstruksjon for yttertak	Tidligere åpninger i skrå takflater på haneloft, antakelig etter takvinduer eller takhatter, er mangelfullt tettet med undertaksplater av kartong og fugemasse. Kartongplatene og trevirket rundt åpningen har fuktmerker i form av mørkere farge.	2	5	2
8	262 Taktekking	Takstein av betong mot gårdsrommet, har høy grad av forvitret betong/synlig tilslag og ru overflate med mye begroing/mosevekst. Se bilde 5.05 og 5.08.	3	6	3
9	262 Taktekking	Takstein av teglpanner, i hovedsak lokalisert mot Rotthaugsgaten mot sør/vest, er stedvis skjev, har stedvis brudd og tilsynelatende løs enkelte steder. Se bilde 5.06 for eksempel.	3	3	3
10	263 Glasstak, overlys, takluker, røkluker	Takvinduer i skrå takflater i leiligheter i loftsetasje med trekarm og -ramme, tolags-glass og avstandslist i aluminium har forvitrende tettelister/pakninger og tegn til begynnende råte i nedre hjørner av karm. Se bilde 5.08.	2	5	2
11	264 Takoppbygg	Utvendig kledning/beslag i takopplett av antatt tynnplatemetall har generelt avflassende overflatebehandling. Se bilde 5.09.	2	7	1
12	264 Takoppbygg	Nedre del av mansardtak, sett fra inspeksjonsluke ytterst i vegg til takoppbygg er fra innvendig side bygget opp med gipsplate, ingen dampsperre, 100 mm stålbindingsverk isolert med glassull, luftrom, undertak av trebord, antatt asfalt undertaksbelegg, luftesjikt og takstein. Undertak og kantbjelke har stedvis begynnende råte og generelt fuktmerker. Det er ikke registrert lufteåpninger mot friluft. Se bilde 5.10. Vindu ovenfor i takopplett med tolags-glass og avstandslist i aluminium, se bilde 5.09.	3	5	3
13	265 Gesimser, takrenner og nedløp	Utvendige takrenner og -nedløp som stedvis føres under bakken og stedvis har utkast til terreng på gatenivå. Stedvis komplisert rennesystem som følge av utformingen med sammensatte takformer. Bygningsdelen er kun registrert på overordnet nivå. Stedvis deformerte takrenner og beslag. Vinkelrenner og nedløp med avflassende maling. Takrenner mot gårdsplassen inneholder mose falt ned fra tak og noe vann står i rennen på grunn av manglende fall. Se bilde 5.05.	2	6	2
14	268 Utstyr og komplementering for yttertak	Takhatter for tekniske føringer i metall og beslag har generelt avflassende overflatebehandling.	2	7	1
15	268 Utstyr og komplementering for yttertak	Snøfangere av impregnerte trebord mot gårdsrommet innfestet med metallvinkler. Snøfangere av metall mot Rotthaugsgaten, antatt utskiftet i nyere tid. Snøfangere av trebord er tettere, som forhindrer at smeltet snø slipper gjennom. Lengst sør/vest eldre snøfanger i metall som er deformert. Se bilde 5.05-5.08.	2	6	1
16	269 Andre deler av yttertak	Tekniske installasjoner i form av ventilasjonsanlegg er lokalisert i kott tilhørende leiligheter med tilkomst via inspeksjonsluker i vegg. Det er tekniske føringer inkludert ventilasjonskanaler på haneloft, som stedvis er uisolert.	2	5	2

5.2.2 Vurderinger

Tilsvarende som for loftsrom i Rotthaugsgaten 3, se kapittel 5.1.2, vurderes yttertak i Rotthaugsgaten 5 som en særlig værutsatt del av bygningsmassen. I tillegg har dette bygget mange kompliserte overganger og sammensetninger av takflater, og vurderes derfor som sårbart for lekkasjer. Registrerte åpninger som er mangelfullt tettet utgjør vesentlige svakheter i takkonstruksjonen med mindre det er gjort ekstra tiltak på utvendig side. Det er i Rotthaugsgaten 5 ikke registrert skader direkte relatert til lekkasjer, men det er opplyst om at det har vært flere tidligere lekkasjer i bygget.

Registrert tilstand på bygningsdeler på utvendig side skyldes i hovedsak generell slitasje over tid eller manglende vedlikehold. Dette gjelder eksempelvis malingsavflassing på takhatter, beslag, renner og nedløp. Deformerte takrenner og snøfangere skyldes sannsynligvis mekanisk påkjenning, eksempelvis ved inspeksjon av tak. Betongtakstein har forvitret som følge av alder, som har medført porer og ru overflate som gir grobunn for mosevekst. Brudd og skader på teglpanner skyldes sannsynligvis frostskader eller mekanisk belastning. Teglpanner som løsner skyldes sannsynligvis mangelfull innfestning kombinert med vindkrefter. Skjeve teglpanner kan skyldes at de ble montert slik.

Registrerte skader på takvinduer i leilighetene skyldes sannsynligvis en kombinasjon av kondens og alder. Vinduene er montert slik at kan oppstå partier med stillestående luft, spesielt der hvor det er gardiner på innsiden. Vinduene er i fungerende stand men medfører et høyt varmetap sammenlignet med dagens nybyggstandard. Bør utskiftes ved arbeid på tak.

Haneloftene er kalde, tilnærmet uluftede loftsrom. Dette med unntak av noe lufting fra enkelte takhatter som stedvis benyttes til tekniske føringer. Fremlagte detaljtegninger fra 2000 tyder på at det ble planlagt en form for sammenhengende luftespalte fra innvendig side av hulmursyttervegg via luftespalte i skrå, isolerte takflater og opp til haneloft. Det er ukjent om det utført slik, og det er ikke registrert lufteåpninger for ventilering av luftespalter. I tillegg er det registrert områder hvor åpninger mellom skrå takflater og haneloft er blokkert av mineralull. Det henvises til beskrivelse av prinsipper for kalde, uluftede loftsrom i kapittel 5.1.2. De registrerte symptomene/skadene på haneloft i form av fuktmerker, borehull etter innsekter og lignende, vurderes i hovedsak at skyldes høy luftfuktighet og kondens over tid som følge av at taket har fuktteknisk uheldig oppbygning uten tilstrekkelig lufting.

Reg. nr. 12 beskriver tilsvarende løsning og symptomer på nedre deler av mansardtak som for Rotthaugsgaten 3. Se kapittel 5.1.2 for vurdering av nedre del av mansardtak.

Registreringer av hull i dampsperre eller manglende dampsperre og stedvis ingen eller mangelfull isolasjon medfører fukt- og varmetransport til haneloftet som medvirker til skadene. Tekniske føringer på haneloft medfører et stort antall gjennomføringer i dampsperresjiktet som sannsynligvis er utett i flere områder. Videre medfører stedvis uisolerte ventilasjonskanaler uheldig varmeavgivelse til kalde loftsrom.

5.3 Tak - Rotthaugsgaten 7 (7A, 7B og 7C)

Rotthaugsgaten 7A, 7B og 7C er utført med mansardtak med valm. Takene er tekket med takstein, og med undertaksbelegg på undertaksbord. Byggene er i hovedsak utført med innredde loft med leiligheter. Over leilighetene er det loftsrom med kaldt loft. Det er også enkelte kalde bodrom, hvor enkelte bodrom er uinnredet. Bilde 5 og bilde 6 viser oversiktsbilde av takene til Rotthaugsgaten 7 fotografert med kameradrone.



Bilde 5 Oversiktsbilde Rotthaugsgaten 7 fra sør



Bilde 6 Oversiktsbilde Rotthaugsgaten 7 fra nord

5.3.1 Registreringer og tilstandsbeskrivelse

Tabell 5 - Registreringer for tak tilhørende Rotthaugsgaten 7A, 7B og 7C

Reg. Nr.	Bygningsdel	Registrering	TG	KT	KG
1	261 Primærkonstruksjon for yttertak	Mansardtak med bærekonstruksjon av sperrebind. Generell takvinkel på omtrent 45 grader, og med brattere takvinkel for selve mansardtaket. Materialer av ujustert skurlast og firkant bjelker av varierende dimensjoner. Begrenset visuell inspeksjon på loftsrom. Ingen registrerte tegn til underdimensjonering eller svikt i konstruksjoner. Eksempelbilde på tak og oppbygning er vist i bilde nr. 7.01 og 7.02.	1	7	1
2	261 Primærkonstruksjon for yttertak	Råteskade i svill på anlagt murgesims. Begrenset inspeksjon og kan ikke utelukke skjulte skader. Skadene skyldes trolig eldre kondensproblematikk i forbindelse med tidligere isolert påføring. Råteskade er vist på bilde nr. 7.03.	2	5	2
3	261 Primærkonstruksjon for yttertak	Loftsrom er i hovedsak innredet med oppvarmede leiligheter, med kalde haneloft ovenfor. Hanebjelkelag er utført med dampsperre og 200 mm mineralull. Stedvis manglende isolasjon. Dampsperre har stedvis store utettheter og det registreres tilsmussing av isolasjon som følge av luftlekkasjer. Fuktmerker på taktro og sperrer. Del av pipe på loft med saltmerker. Nedlektet spalte ned mot vegg, men ingen synlig lufting ved gesims. Loftsrom har stedvis luftehatter. De større loftstrommene utført med fungerende luftehatter fremstår ved befaring som forholdsvis tørre. Manglende isolasjon er vist på bilde nr. 7.04.	2	5	2
4	261 Primærkonstruksjon for yttertak	Skråtak i leiligheter utført med taksperrer med mellomliggende 50 mm luftespalte mot taktro, GU-gips, 200 mm isolasjon, dampsperre og to lag gipsplate. Det er stedvis gliper og spalter i isolasjonssjiktet. Dampsperre er ikke avsluttet tett i overganger og kan medføre fuktproblematikk på loft. Isolasjon og spalte mot taktro er vist på bilde nr. 7.05.	2	5	1
6	261 Primærkonstruksjon for yttertak	Loftsrom over bodareal i 7A mot endevegg har betraktelig fuktmerker i himlingsbord. Skadene kommer trolig av eldre lekkasjeproblematikk mot tilstøtende konstruksjoner, men det kan ikke utelukkes kondensproblematikk. Selve loftsrommet er ikke inspisert på grunn av manglende tilkomst og bør undersøkes nærmere. Fuktmerker i himling i bod er vist på bilde nr. 7.06.	2	5	2
7	261 Primærkonstruksjon for yttertak	Taktro av suede bord av skurlast. På øvre del av mønet er det lagt taktro av rupanel. Fuktmerker spesielt i øvre del av taktro. Trolig kommer fuktmerker og tidligere utskiftninger som følge av kondensproblematikk og for dårlig lufting av kaldt loft. Bilde fra loft er vist på bilde nr. 7.07.	2	7	1
8	261 Primærkonstruksjon for yttertak	Undertaksbelegg av skiferstrødd asfalt takbelegg av ukjent alder. Fremstår forholdvis god tilstand, men tildekket av smuss i luftespalte. Bilde av undertaksbelegg er vist på bilde nr. 7.08.	1	6	1

9	261 Primærkonstruksjon for yttertak	Luftesløyfer og steinlekter av hhv. 23 mm og 36 mm tykkelse. Stedvis fuktmerker på lekter. Ingen råteskader registrert. Tilsmussing i luftspalte, noe som kan medføre manglende lufting og drenering. Bilde av luftespalte er vist på bilde nr. 7.08.	1	6	1
10	262 Taktekning	Takstein av ru og rødfarget betong for takflatene generelt i 7 A, 7 B og 7 C. Områder med lite sol har mye mosebegroing. Mosebegroing risikerer å tette takrenner, drens- og luftespalter. Tendenser til dette er oppdaget i takrenner og over enkelte takvindu. Registrert enkelte tilfeller av mindre frostskader på overflate på stein. Skadene skyldes smuss og vann i porer på betongstein i områder med lite sol. Bilde av begroing er vist på bilde nr. 7.09.	2	6	2
11	262 Taktekning	Takstein av ru og rødfarget betong på det meste av takflatene i 7 A, 7 B og 7 C. Registrert enkelte tilfeller av mindre frostskader på overflate på stein. Skadene skyldes økt fuktopptrekk for ru og porøs takstein i områder med lite sol. Bilde av betongtakstein er vist på bilde nr. 7.10.	1	7	1
12	262 Taktekning	Takstein av rødfarget betong. Tilfeller av løs takstein hengende utenpå taket i 7C og 7A. Skadene skyldes vindkrefter og manglende forankring av takstein. Løs takstein medfører risiko for nedfall fra tak og påfølgende risiko for personskader i beferdet området. Bilde av løs takstein er vist på bilde nr. 7.11.	3	1	3
13	262 Taktekning	Bruk av glatte teglpanner på mansardtak og båndgesims på tak i 7B og 7A mot nord- og vest- fasade. Noe tilsmussing av overflate, men generelt tilfredsstillende stand. Bilde av teglpanner er vist på bilde nr. 7.12.	1	8	1
14	262 Taktekning	Gradrenner og kilrenner mellom ulike takflater av metall. Tekning ført svært tett inn i renne og gir slik større mulighet for blokkasje og mulighet for inspeksjon/kontroll. Ingen registrerte skader. Eksempelbilde av renner er vist på bilde nr. 7.13.	1	8	1
15	262 Taktekning	Formbart beslag trolig av bly i underkant av mønestein, valmstein og overgang mot mansardtak. Generelt tilfredsstillende tilstand, men enkelte synlige spalter i overgang mot mansardtak. Eksempelbilde av formbart beslag er vist på bilde nr. 7.14.	1	8	1
16	262 Taktekning	Innpussede skottbeslag av formbart metall mot murte takoppbygg og skorsteiner. I hovedsak utørt med brett over stein. Registrert tilfelle av at beslag ikke dekker over takstein i overgang mot takopplett og slagregn kan drive inn under beslaget. Registrert tilfelle mot nord i overgang mellom 7C og 7B og mellom 7 A og 7B. Eksempelbilde av utett beslag er vist på bilde nr. 7.15.	3	8	2
17	263 Glasstak, overlys, takluker, røkluker	Takvinduer i skråtak i leiligheter av to lagsglass med et energisparebelegg av forholdsvis nyere dato, avstandslist av aluminium og treramme og -karm, belagt med værskjerm av aluminium. Tilfelle av muggsopp i tettemasse mot glass. Skadene kommer av forhøyet RF-nivå mot glasset og at tettemassen gir grobunn for muggsopp. Bilde av muggvekst er vist på bilde nr. 7.16.	2	5	1
18	263 Glasstak, overlys, takluker, røkluker	Takvinduer i skråtak i leiligheter av to lagsglass med energisparebelegg av forholdsvis nyere dato, avstandslist av aluminium og treramme og -karm, belagt med aluminiumsbeslag. Enkelte råteskader i nedre del av karm. Trolig står vinduer i perioder på gløtt slik at slagregn kan trenge inn på trekarm.	2	7	1

Vedlegg: Kommunalinformasjon

19	263 Glasstak, overlys, takluker, røkluker	Takvinduer i skråtak i leiligheter av tre lagsglass med energisparebelegg av nyere dato, avstandslist av aluminium og treramme og -karm, belagt med aluminiumsbeslag. Ingen skader registrert og fremstår i god stand.	1	7	1
20	263 Glasstak, overlys, takluker, røkluker	Eldre takvindu trolig av smijern i 7C på kaldt bodrom. Ett lags glass, fastkarm og utført med jernsprosser. Overflatekorrosjon på jern. Vinduet har svært lav varmemotstand og liten luftsirkulasjon og det er derfor fuktmerker i fôring og underliggende trepanel på grunn av kondensproblematikk. Skjulte fuktskader kan ikke utelukkes.	2	5	1
21	264 Takoppbygg	Halvmåneformet takoppbygg med metalltekning på sydvendt takflate i 7A/7B. Kun inspisert fra utvendig side. Avflassing av maling på beslag.	1	7	1
22	264 Takoppbygg	Takoppbygg med mindre spissgavlet ark på nordside av bygg 7A/7B. Oppbygg med hulmur som vegg for øvrig. Beslått og tekket med malte metallplater. Tegn til bulker og punktvise reparasjoner med takbelegg. Informert om tidligere lekkasje som skal være utbedret av taktekker.	2	7	2
23	264 Takoppbygg	Takoppbygg på mansardtak med forlengelse av saltak. Tekket med takstein. Oppbygg av pusset hulmur som for yttervegger for øvrig. Generelt tilfredsstillende stand.	1	7	1
24	264 Takoppbygg	Kvist med forlengelse av saltak. Takflate tekket med takstein. Veggparti kledd med malte metallplater. Oppbygning av vegg trolig av skurlast. Formbart beslag i overganger mot takflate. Begrenset inspeksjon. Ingen skader registrert.	1	7	1
25	265 Gesimser, takrenner og nedløp	Taknedløp i hovedsak av plast ført tett til rør i bakken. Enkelte taknedløp av metall/sink. Ukjent løsning for håndtering av takvann under terreng. Utført med spylemulighet. Ingen skader registrert og fremstår i tilfredsstillende stand.	1	8	1
26	265 Gesimser, takrenner og nedløp	Takrenner antas å i hovedsak være av plast tilsvarende som taknedløp. Tilfeller av bulker i takrenne og feil fall registrert. For området med feil fall er det angitt at det tidligere har vært taklekkasje og feil fall kan ha vært en medvirkende årsak. Deler av tak med mosevekst, og det er også smuss og stedvis begroing i takrenne som potensielt kan hindre avrenning.	2	6	2
27	266 Himling og innvendig overflate	Himling i leiligheter av malt gips. Ingen fuktmerker eller tegn til skjulte skader registrert. Fremstår i tilfredsstillende stand.	1	9	1
28	267 Prefabrikkerte takelementer	Pipehatter av malt metall. Gir en viss utlufting på kalde loftsrom. Stedvis malingsavflassing på malt metall.	1	9	1
29	268 Utstyr og komplementering for yttertak	Snøfanger av impregnerte plank innfestet med braketter av metall inn under takstein. Rustmerker på grunn av korrosjon på treskruer på braketter av metall. Plankene har stedvis tilsmusset overflate og har varierende grad av mosevekst i underkant. Dette kan potensielt begrense avrenning lokalt fra tak.	2	6	2
30	269 Andre deler av yttertak	Skorsteiner av murt tegl. Del over tak er pusset og dekket med steinhelle over pipeløp. Lufting med spalterister for å begrense slagregn inn i pipe. Piper er ikke i bruk. Eldre rennemerker på pipeløp på loft. Fremstår i generelt tilfredsstillende tilstand.	1	7	2

5.3.2 Vurderinger

Under befaring er det registrert to tilfeller av helt løs takstein for takene i Rotthaugsgaten 7 A, B og C. Sikring av løs takstein er strakstiltak og må prioriteres snarlig. Det er informert om at det tidligere har løsnet takstein og at det har oppstått taklekkasjer for takene i Rotthaugsgaten. Løs takstein kan medføre lekkasjeproblematikk, men utgjør også en risiko for folk som oppholder seg langs hustakene. Løs takstein er lokalisert i vindutsatte områder på hjørner og grader på valmtakene. Ut fra omfang av løs takstein tyder det at takstein bør legges på ny og vindforankeres i henhold til dagens standard. Ved omlegging av tak bør man vurdere å utskifte partier med betongtakstein, ettersom denne har begroing av mose og har registrerte tilfeller av frostskader.

I dag er det mye smuss som samler seg under lekter, noe som over tid kan hindre avrenning fra undertak. Man bør derfor benytte anledningen til å oppgradere sløyfetykkelsen slik at man ikke risikerer blokkering av avrenning fra undertak.

Takstein i gradrenner er lagt tett mot hverandre, og renner kan da lettere tettes og vann ledes på avveie. Skottbeslag er lagt med omlapp over takstein og det er registrert to tilfeller hvor beslaget er brettet opp og ikke dekker overgang mot vegg. Ved omlegging av tak bør man lage nye skottrenner eller skottbeslag, og graderenner hvor man er trygg på at disse holdes åpne samt at det ikke driver inn vann. I forbindelse med arbeidene bør man legge nytt undertaksbelegg oppå det gamle for å være trygg på at dette er tett, samt se til at vann fra undertaket ledes ned i takrenne og ikke risikerer å renne ned i murgesims og yttervegg. Det er informert om at det nylig har vært lekkasjer ved metalltekket ark mot nord. For takopplett er det viktig å se til at man får tett tilkobling mellom tekningen og gradrenne, samt at undertaket er tett og det er drenering og lufting i underkant.

Utettheter ved dampsperresjikt samt felt med manglende isolasjon bør utbedres. Utett dampsperre medfører fukttransport til kaldt loft, mens manglende isolasjon vil medføre nedkjøling av himling og potensiell kondensproblematikk.

Kaldt loft med luftehatter fremstår forholdsvis tørre på befaring. Loftsrom uten luftehatter er undersøkt i et begrenset omfang, men fuktmerker i himling på bodrom og på taktro i inspiserte loftsrom kan tyde på at disse har fuktigere forhold. Fuktlogging av loftene anbefales for verifisering av forhold. Det bør også gjøres en kontroll av utførelsen ved takforkant, om det er lufting for kaldt loft, og at undertaket leder eventuelt vann i takrenne. Trolig bør man sørge for bedre lufting av kaldt loft, både ved å sørge for bedre lufting ved gesims, men også ved møne.

5.4 Tak - Rotthaugsgaten 1, nordre del (1B, 1C, 1D, 7D)

Yttertaket er utformet med en sammensetning av saltak og arker. Loftsetasjen er utformet som et kaldt antatt ikke luftet loftsrom og er i hovedsak innredet med boder og tørkeloft. Ved hver av trappeoppgangene er det i nyere tid bygget vaskerom. Over arealene i loftsetasjen ligger et haneloft med tilkomst via luker i himling. Sperretaket er anlagt på teglvegger av antatt bergenshulmur.

Takene tilknyttet det kalde loftet er fra innsiden bygget opp med uisolerte sperrer som måler 75 mm bredde og 170 mm høyde, bordtak, asfaltpapp, antatt sløyfer/luftespalte og lekter, samt taktekning i form av rødbrun enkeltkrum betongtakstein. Stedvis er det montert en himling/kledning på innsiden av sperrene i form av trebord eller våtromsplater (gjelder vaskerom). I takflaten er det en rekke takvinduer av eldre dato. I tilknytning til skorsteiner, takhatter, møner og vinduer er det utstrakt bruk av blybeslag. Taket har utvendige takrenner og -nedløp. Skorsteiner i pusset tegl føres gjennom loftsetasjen og over yttertak via haneloft. Takhatter for tekniske installasjoner er av metall.

På langsidene av bygget er det gesimsbånd mellom tredje og fjerde etasje, tekket med takstein og blybeslag i overgang mot yttervegg. Mot indre gårdsrom er det også to sirkulære trappetårn med valmet tak. Se bilde 7 og bilde 8 for oversiktsbilder.



Bilde 7 Yttertak på 1B-1D, 7D fotografert fra Ladegårdsgaten.



Bilde 8 Yttertak på 1B-1D, 7D fotografert fra gårdsrommet.

5.4.1 Registreringer og tilstandsbeskrivelse

Tabell 6 - Registreringer for tak på Rotthaugsgaten 1B-D og 7D

Reg. Nr.	Bygningsdel	Registrering	TG	KT	KG
1	261 Primærkonstruksjon for yttertak	Det er generelt ikke registrert lufteåpninger ved møne eller gesims og oversiden av bordtak er tekket med asfaltpapp. Det vil si at loftsrommene er uluftet og samtidig har et damptett undertak. Løsningen begrenser utlufting av fuktighet på loft. Det er stedvis registrert utilsiktede utettheter i takkonstruksjonen ved gesims, vinduer, takhatter osv. som tillater noe lufting av taket.	2	5	2
2	261 Primærkonstruksjon for yttertak	Det er registrert fuktmerker, påbegynt råte og hull fra borebille i loftsbjelke anlagt på teglvegg, samt svill ved gesims. Ved befaring ble fuktnivå målt til 6,9 vekt % og 9,8 vekt% for hhv. svill og loftsbjelken. Se bilde nr. 1.01 og 1.02.	2	5	2
3	261 Primærkonstruksjon for yttertak	Sperrer og undertak fremstår generelt i god stand. Det er registrer fuktmerker enkelte steder på sperre og undertak. Fuktmerkene er hovedsakelig registrer i tilknytning til takvinduer, skorsteiner, skottrenner og andre gjennomføringer. Se bilde nr. 1.03 og 1.04.	2	7	1
4	261 Primærkonstruksjon for yttertak	I den søndre delen av bygg 1B-1D er det registrer forkullet trevirke og brente sperrer med laskede forbindelser i takkonstruksjonen. Det ble videre opplyst om at det tidligere har vært brann på loft i murgården. Se bilde nr. 1.05.	1	7	1
5	262 Taktekking	Takstein er forvitret og nedslitt. Det er stedvis registrert hull/brudd grunnet utvasking. Utvaskede fragmenter fra takstein er ansamlet ved snøfangere og i takrenner. Det er også registrert noe mose på tak. Se bilde nr. 1.06.	3	6	3
6	262 Taktekking	Det er registrert løs takstein og knust takstein som ligger ved snøfanger. Ved stikkontroll fremstår generelt takstein på taket relativt løst innfestet og det anses som mulig at stein kan løsne flere steder. Se bilde nr. 1.07.	3	3	3
7	262 Taktekking	Det er registrert noe fuktmerker på trevirke i underkant av skottrenner(sløys). Det er ikke registrert synlige utettheter ved skottrenner på dronefotografier, men renner fremstår som eldre.	2	8	2
8	262 Taktekking	Det er benyttet blybeslag ved gjennomføringer, overganger mot vegg og på møne. Beslag er gamle og har generelt noen deformasjoner. Enkelte steder ved gesims er det registrert beslag som er krøllet sammen. Se bilde nr. 1.08.	2	7	2
9	263 Glasstak, overlys, takluker, røkluker	Vinduer i yttertak med metallkarm og ettlags-glass antas å være fra byggeår. Vinduene og beslagsløsningene rundt er utette og det er generelt registret fuktskader på trevirke i tilknytning til vinduene. Det er også registrert korrosjon på beslagsløsningen rundt vinduer.	3	7	2

		Se bilde 1.04 og 1.08 i fotovedlegg			
10	264 Takoppbygg	Yttertak ved de sirkulære trappetårnene er ikke inspisert på nært hold grunnet manglende tilkomst. På innvendig side er tak kledd og det er ikke registrert skader på himling. Grunnet takets komplekse form med renner og vinkler anses det som sannsynlig at det kan være noe lekkasjeproblematikk og evt. tilhørende fukt- og råteskadet trevirke i disse konstruksjonene. Fra utvendig side fremstår det ikke som at takkonstruksjonen har lufting ved gesims. Se bilde nr. 1.08.	2	7	2
11	265 Gesimser, takrenner og nedløp	Det er registrert ansamling av grums og mose i takrenner.	2	7	2
12	265 Gesimser, takrenner og nedløp	Utvendige takrenner og -nedløp med utkast til terreng på gatenivå. Stedvis komplisert rennesystem som følge av utformingen med sammensatte takformer. Bygningsdelen er kun registrert på overordnet nivå. Renner og takfotbeslag har noe slitasje og stedvis er det registrer deformasjoner på takrenner. Enkelte steder er det også registrert tendenser til fuktmerker på vegg ved enden av renner. Se bilde nr. 1.09.	2	7	2
13	266 Himling og innvendig overflate	Himling/kledning som er montert i underkant av sperrer fremstår generelt i god stand. Det er imidlertid registrert fuktskader på kledning ved vinduer og gjennomføringer. Det kan være skjulte forekomster av fukt og råteskade i hulrommet mellom innvendig kledning og undertak.	1	9	1
14	268 Utstyr og komplementering for yttertak	Snøfangere av impregnerte trebord innfestet med metallvinkler. Snøfangere i tre på yttertak er noe fukt- og råteskadet, men fungerende. Snøfangerene er også helt tette, i motsetning til snøfangere som typisk benyttes i dag med en mer åpen struktur i form av rør festet til en konsoll el. Se bilde nr. 1.08 og 1.09.	2	6	2
15	268 Utstyr og komplementering for yttertak	Takhatter har generell slitasje med avflassende overflatebehandling.	2	7	1

5.4.2 Vurderinger

Registrerte fuktskader på loft indikerer stedvis lekkasjeproblematikk. Takflatene har mange kompliserte overganger og sammensetninger av takflater noe som gjør de sårbare for lekkasjer. Overganger og kritiske detaljer som ikke er riktig utført eller nedslitt er utsatt. Dette gjelder eksempelvis rundt vinduer og gjennomføringer og enkelte overgangsbeslag og kilrenner.

Trevirke ved gesims regnes å ha noe dårlig uttørking, samt noe fuktopptrekk ved opplegg på murverk og fuktpåvirkning fra inndrev ved utettheter i gesims. Dette kommer til syne i trevirke angrepet av råte og borebille. Trevirke fremstod imidlertid relativt tørt ved befaring og fuktpåvirkningen antas å være periodevis.

Taket på bygg 1B-1D er bygget som et kaldt uluftet loft med damptett undertaksbelegg plassert på taktro. Løsningen medfører manglende uttørkingsmuligheter for fuktighet på loftet.

Trekonstruksjonene i taket er generelt sett i god stand og har lite fuktskader, selv om loftet mangler lufting. Det er registrert utettheter ved gesims og vinduer som kan bidra til noe luftskifte. I tillegg har loftsplanet større luftvolumer hvor fuktbelastningen kan fordeles. Fuktnivå på befaringstidspunktet regnes som lavt og indikerer at trevirke har anledning til å tørke opp. Løsningen som foreligger i dag anses likevel som risikabel med hensyn på fuktsikkerhet og bør utbedres på sikt.

Takstein på taket er forvitret og gjenværende levetiden anses begrenset. Med videre forvitring av taksteinen vil risiko for lekkasjer og løs takstein øke.

Takvinduer i bygget er utgått på levetid og medfører lekkasjer og videre fuktskader på undertak, sperre og innvendig kledning.

Innvendig kledning fremstår generelt i god stand fra innvendig side. Konstruksjonen mangler imidlertid lufting og det er knyttet usikkerhet til evt. fuktskader skader mellom undertak og den innvendige kledning som følge av manglende utlufting og uttørkingsmuligheter. Spesielt område helt nede ved gesims, ved svill og ende på sperre anses som noe ekstra utsatt for fuktskader.

Registrert tilstand på bygningsdeler på utvendige komponenter som takrenner, takhatter, snøfangere og beslag skyldes i hovedsak generell slitasje over tid eller manglende vedlikehold.

På vaskerom er det plassert vannførende ledninger på yttervegg i rom på loft hvor vegger, tak og vinduer har svært lav varmemotstand. Dersom rommene ikke er tilstrekkelig oppvarmet, vil det ved lave utetemperaturer være fare for at vann i rør fryser, samt påfølgende lekkasjeproblematikk.

5.5 Tak - Rotthaugsgaten 1, søndre del (1A)

Yttertaket er utformet med en sammensetning av mansardtak, takopplett og valmtak. Loftsetasjen er utformet som et kaldt ikke luftet loftsrom og er i hovedsak innredet med boder. Over arealene i loftsetasjen ligger et haneloft med tilkomst via luker i himling. Sperretaket er anlagt på teglvegger av antatt bergenshulmur. I fjerde etasje er det leiligheter med takopplett bygget ut i mansardtaket.

Takene tilknyttet det kalde loftet er fra innsiden bygget opp med uisolerte sperrer, undertak i tre, asfaltpapp, antatt sløyfer/luftespalte og lekter, samt taktekning i takstein. Undertaket er stedvis utført med suede bord og stedvis med vanlig bordtak. Mot nord er det benyttet rødbrun dobbeltkrum betongtakstein, mens resten av taket er tekket med enkeltkrum tegltakstein. På innsiden av sperrene er det montert en kledning i form av trebord. Takvinduer på loftet er skiftet i nyere tid (registrert vindu fra 2005). Det er åpnet opp i himling flere steder, mellom annet rundt vinduer, gjennomføringer og opp mot haneloft.

Nedre del av mansardtak er ikke inspisert i dette bygget, men forventes å ha noe tilsvarende løsning og oppbygning som nedre del av mansardtak i bygg 5 (like men speilvendte bygg). Dvs. en oppbygning fra innvendig side med gipsplate, ingen dampsperre, 100 mm stålbindingsverk isolert med steinull, luftrom, undertak av trebord, antatt asfalt undertaksbelegg, luftesjikt med lekter og sløyfer og takstein.

I tilknytning til skorsteiner, takhatter og møner er det utstrakt bruk av blybeslag. Rundt de nyere vinduene er det benyttet beslag av nyere type. Taket har utvendige takrenner og -nedløp. Skorsteiner i pusset tegl føres gjennom loftsetasjen og over yttertak via haneloft. Takhatter for tekniske installasjoner er av metall. Se Bilde 9 for oversiktsbilde.



Bilde 9 Yttertak ved Rotthaugsgaten 1 A sett ovenfra fra nord.

5.5.1 Registreringer og tilstandsbeskrivelse

Tabell 7 - Registreringer for tak på Rotthaugsgaten 1A

Reg. Nr.	Bygningsdel	Registrering	TG	KT	KG
1	261 Primærkonstruksjon for yttertak	Det er generelt ikke registrert lufteåpninger ved møne eller gesims. På oversiden av undertak er det benyttet asfaltpapp. Det vil si at loftsrommene er uluftet og samtidig har et damptett undertak. Det er stedvis registrert utilsiktede utettheter i takkonstruksjonen ved takhatter osv. som tillater noe lufting av taket.	2	5	2
2	261 Primærkonstruksjon for yttertak	Det er registrert fuktmerker og påbegynt råte på undertak, sperrer og svill i takkonstruksjonen. Ved befaring ble fuktnivå målt til 7,3 vekt % i sperr ved vindu mot nord og 10,8 vekt% i svill ved bjelkelag. Se bilde nr. 1.10-1.12.	3	5	3
3	261 Primærkonstruksjon for yttertak	I sperrer er det indikasjoner på angrep fra borebille. Det er ikke registrert boremel og det er uklart om angrepet er aktivt. Se bilde nr. 1.13.	2	3	1
4	262 Taktekning	Rødbrun betongtakstein mot nord er noe forvitret og nedslitt. Det er også registrert omfattende mosevekst på tak. Se bilde nr. 1.14.	3	7	2
5	262 Taktekning	Teglpanner på taket fremstår som hel og fin, med noen tendenser til begroing. Se bilde nr. 1.15 og 1.19.	1	7	1
6	262 Taktekning	Det er registrer noen takstein som ligger skjevt og det er videre knyttet noe usikkerhet til hvorvidt all takstein er tilstrekkelig innfestet.	3	3	3
7	262 Taktekning	Det er benyttet blybeslag ved gjennomføringer, overganger mot vegg og i møne. Beslag har generelt noen deformasjoner. Enkelte steder i overgang mot renner er det registrer beslag som er krøllet sammen. Se bilde nr. 1.15.	2	7	2
8	263 Glasstak, overlys, takluker, røkluker	Takvinduer i yttertak er byttet ut i nyere tid. Et av vinduene er markert med 2005. Det er registrert tydelige fuktskader rundt vinduene, men skadene fremstår som gamle. Undertaksbelegg på undertak, samt beslag rundt de nye vinduene er av nyere dato og antas utbedret i forbindelse med nye vinduer. Se bilde nr. 1.16.	1	7	1
9	264 Takoppbygg	Overgang mellom takopplett og yttertak for øvrig er utført med beslag med overflatebehandling. Beslag er noe deformert og har åpne ender ut mot forkant av takopplett. Se bilde nr.1.14.	2	8	2

10	264 Takoppbygg	Grunnet redusert tilkomst er ikke nedbrett på mansardtak i bygg 1 undersøkt på nært hold. Bygg 5A og bygg 1A fremstår som to like men speilvendte bygg og det forventes følgelig lignende oppbygning. Det antas følgelig at også vegg mot mansardtaket har manglende dampsperresjikt og vindsperresjikt i vegg og et uluftet hulrom mellom vegg og taktro. Taket har trolig også tilsvarende skader i form av fuktmerker og råteskader i trevirke i takkonstruksjonen. Det henvises til registrering i kap. 5.1.1	3	5	3
11	264 Takoppbygg	Takoppbygg mot vest i 4. etasje er inspisert fra utvendig side mer drone. Det var ikke tilkomst på innvendig side. Utvendig kledning/beslag i takopplett av antatt overflatebehandlet tynnplatemetall.	1	7	1
12	265 Gesimser, takrenner og nedløp	Det er registrert ansamling av forvitret takstein og mose i takrenner. Dette gjelder spesielt mot nord hvor takstein forvitrer og det er mye mosevekst.	2	7	1
13	265 Gesimser, takrenner og nedløp	Utvendige renner og nedløp har noen deformasjoner og er noe nedslitt, men fremstår fungerende. Flere steder føres renner fra takopplett ned på renner i bunn av hovedtak. Se bilde nr. 1.14.	2	7	1
14	266 Himling og innvendig overflate	Det er registrer fukt- og saltmerker i himling/trepanel under haneloft og sperrer. Se bilde nr. 1.17.	3	5	2
15	268 Utstyr og komplementering for yttertak	Det er flere steder tekniske installasjoner og ventilasjonskanaler som føres over tak. Se bilde nr. 1.18.	1	7	1
16	268 Utstyr og komplementering for yttertak	Snøfangere av impregnerte trebord innfestet med metallvinkler. Snøfangere i tre på yttertak er noe fukt- og råteskadet, men fungerende. Snøfangere på sørsiden av bygget er av metall. Det er stedvis registrert mindre deformasjoner på snøfangere av stål. Se bilde nr. 1.15 og 1.19.	2	8	2

5.5.2 Vurderinger

Takflatene har mange kompliserte overganger og sammensetninger av takflater noe som gjør de sårbare for lekkasjer. Overganger og kritiske detaljer som ikke er riktig utført eller nedslitt er utsatt. Dette gjelder eksempelvis rundt vinduer og gjennomføringer og enkelte overgangsbeslag og kilrenner.

Taket på bygg 1A er bygget som et kaldt uluftet loft med damptett undertaksbelegg plassert på taktro. Løsningen medfører manglende uttørkingsmuligheter for fuktighet på loftet.

Registrerte skader på loft indikerer at det har vært omfattende fuktproblematikk på loft. Skadene regnes å ha kommet av en kombinasjon av lekkasjer og kondensproblematikk, hvor loftet har blitt tilført fukt både via lekkasjer og fra innvendig fukttransport, samtidig som det har hatt dårlig uttørking. Tidligere løsning med et lukket hulrom mellom undertak og innvendig kledning regnes å ha medført ansamling av fuktig i hulrommet som ikke har fått tørket ut og videre medført omfattende fuktskader på trevirke. Spesielt områdene helt nede ved gesims, som ved svill og sperrefot anses som noe ekstra utsatt for fuktskader grunnet begrensede uttørkingsmuligheter. Åpningene i himling og mot haneloft virker å bidra til bedre fordeling av luft og fuktighet og har trolig forbedret situasjonen noe.

Mye av skadene fremstår som noe eldre og har trolig stoppet opp i etterkant av utbedringer, deriblant utskifting av vinduer og åpning av himlingen ved sperre og mot haneloft. Fuktnivå på befaringstidspunktet regnes som lavt, men noe høyere enn utvendig fuktnivå, noe som antas å skyldes begrensede lufte- og uttørkingsmuligheter på loftet. Løsningen som foreligger i dag anses som uheldig med hensyn på fuktsikkerhet og bør utbedres på sikt.

Betongtakstein på taket mot nord er forvitret og levetiden anses som utgått. Med videre forvitring av taksteinen vil risiko for lekkasjer og løs takstein øke.

Registrert tilstand på bygningsdeler på utvendige komponenter som takrenner, takhatter, snøfangere og beslag skyldes i hovedsak generell slitasje over tid eller manglende vedlikehold.

Lignende for nedre del av mansardtak vil damptett undertak og manglende lufteåpninger hindre uttørking. Her er det dessuten registrert en oppbygning uten dampsperre på innsiden av isolasjonen, noe som tillater at fuktighet transporteres ut i kaldere deler av konstruksjonen fra leiligheten. De registrerte skadene på treverket her skyldes høy luftfuktighet og kondens i tomrommet.

6 Samlet vurdering

De ulike takene i Rotthaugsgaten 1, 3, 5 og 7 har i stor grad lik oppbygning og mange av de samme registrerte forholdene. Det er antatt at alle loftene opprinnelig var bygget som kalde loft hvorav flere i senere tid er innredet til leiligheter.

<u>Lekkasjer</u>

På loftsrom og haneloft er det i alle bygg registrert lokale fuktskader, som skyldes lekkasjer utenfra. Det er også opplyst om at det ved flere anledninger de siste årene har vært lekkasjer i byggene. På befaringsdagen og i forkant var det tørt i været, noe som gjorde det vanskelig å avdekke evt. pågående uidentifiserte lekkasjer.

Takflatene har mange kompliserte overganger og sammensetninger av takflater noe som gjør de sårbare for lekkasjer. Overganger og kritiske detaljer som ikke er riktig utført eller nedslitt er utsatt. Dette gjelder eksempelvis rundt vinduer og gjennomføringer, ved overgangsbeslag og kilrenner.

De registrerte lekkasjene indikerer også at asfalt undertaksbelegget ikke er tett over alt.

Takstein

På en rekke av takflatene er det registrert løs og skjev takstein, noe som indikerer at taksteinen ikke har tilstrekkelig innfesting. Løs takstein kan medføre lekkasjeproblematikk, men utgjør også en risiko for folk som oppholder seg langs hustakene. Skjev takstein kan skyldes at de ble montert slik i utgangspunktet eller at det har bevegd seg grunnet stor vindpåkjenning. Problemene med løs og skjev takstein er mest fremtredende på yttertakene som vender mot vest og nordvest, hvor vindpåkjenningen på bygget regnes som stor.

Betongtakstein er forvitret som følge av alder, som har medført porer og ru overflate som gir grobunn for mosevekst. Mose gir videre økt mulighet for oppsamling av regnvann. Brudd og skader på steinen skyldes sannsynligvis frostskader og evt. mekaniske påkjenninger. Utvasket og forvitret takstein, takstein med brudd og løsnende takstein indikerer at taksteinens levetid er tilnærmet oppbrukt.

Tilstand på teglpanner regnes generelt sett som god, men det er usikkerhet knyttet til innfestingen, da det er registrert løs takstein også her.

Generell slitasje og alder

Værskjermen på takene i form av takstein, beslag, kilrenner osv. er generelt av eldre dato og bærer preg av dette.

Registrert tilstand på bygningsdelene på utvendig side skyldes i hovedsak generell slitasje over tid og/eller manglende vedlikehold. Dette gjelder eksempelvis malingsavflassing på takhatter, beslag, renner og nedløp. Deformerte takrenner og snøfangere skyldes sannsynligvis mekanisk påkjenning, eksempelvis ved inspeksjon av tak.

Utettheter i dampsperresjikt og vindsperresjikt

For isolerte og oppvarmede rom skal det alltid være et dampsperresjikt plassert på varm side av isolasjonen og vindsperresjikt på kald side av isolasjonen. Dampsperresjiktet skal hindre transport av varm fuktig luft ut i konstruksjonen. Sammen med vindsperresjiktet skal også dampsperresjiktet forhindre luftlekkasjer ut gjennom klimaskjermen.

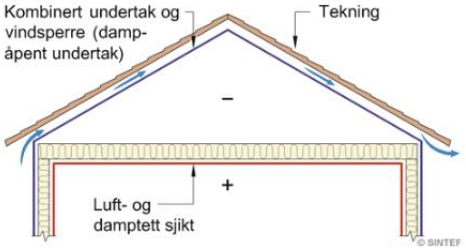
I Rotthaugsgaten er det registrert en rekke tilfeller av utett dampsperre eller manglende dampsperre i himling og knevegger, samt i vegger ut mot mansardtak. Det er også registrert manglende vindsperresjikt på utsiden av isolasjon. Utetthetene/manglene tillater fuktigheten å trenge ut i konstruksjonen og medfører forhøyet fuktnivå i takkonstruksjonene. Manglende tettesjikt tillater også luftlekkasjer i konstruksjonen.

Utbedring av vind- og dampsperresjikt kan bli omfattende men avgjørende for å unngå varme- og fukttransport ut i konstruksjonene.

Uluftede loft med damptett undertak

Generelt er takene fra utsiden bygget opp med takstein, lekter og evt. sløyfer, asfaltpapp, taktro i tre og bæring av tresperrer.

Registreringene tyder på at loftsetasjene er utformet som uluftede loftsrom foruten om enkelte luftehatter ved møne på noen av takene. Generelt for slike uluftede loftsrom skal takflater ha undertak som er dampåpent slik at fuktighet i konstruksjonen og loftsrommet kan tørke ut gjennom undertaket. Prinsippet er vist i figur 2.



Figur 2 Prinsipp for kaldt ikke luftet loftsrom med dampåpent undertak [SINTEF Byggforsk]

I Rotthaugsgaten er det imidlertid bruk av asfalt undertaksbelegg, som gjør at undertaket er damptett. Dette medfører at fuktighet fra aktiviteter i loftsrommet, fukt fra evt. lekkasjer, samt fuktighet som føres opp på loft, i svært liten grad ventileres ut.

Problemstillingen blir ytterligere forsterket for loftsarealene innredet med leiligheter. Det er registrert utettheter i dampsperresjikt og aktiviteter i leilighetene tilfører typisk mer fuktighet enn på et vanlig kaldt loft. Dette samtidig som det over leilighetene er mindre luftvolum å fordele fuktigheten på. Kombinasjonen medfører at betydelige mengder fukt kan ansamle seg under taktro og på haneloft over leilighetene.

I og med at loftsrommene og haneloftene ikke er luftet og har begrenset uttørkingsmulighet resulterer dagens løsning i forhøyet fuktnivå og kondens på loft og haneloft og videre skader i form av fuktmerker, soppvekst, oppsprukket panel, korroderte vinduskarmer, borehull etter insekter og lignende.

7 Anbefaling

Dersom det ikke gjennomføres tiltak vil symptomer og skader som følge av lekkasjer, utettheter og høy luftfuktighet bli forverret med tiden. Slagregnbelastningen øker som følge av klimaendringer, som vil kunne gi økt hyppighet og omfang av lekkasjer i kommende år, særlig ved svakheter i klimaskjermen. Generelt vil manglende utskiftning og tiltak medføre økt fare for lekkasjer og nedfall av stein, økt slitasje og følgelig et større behov for vedlikehold for byggene som helhet.

7.1 Strakstiltak

Ved befaring er det gjort enkelte registreringer hvor utbedring bør gjennomføres snarlig.

- Sikre løse takstein mot nedfall.
- Rensk av takrenner.
- Utbedre takrenner med feil fall
- Utbedre evt. pågående lekkasjer
- Brette tilbake skottbeslag som ikke dekker overgang mot vegg.
- Rengjøring og fjerning av muggsopp i tettemasse der dette er aktuelt. Det bør for disse tilfellene suppleres med generell rengjøring av innvendige overflater på aktuelle vinduer i leiligheter.

7.2 Utbedringstiltak

Yttertakene på Rotthaugsgaten bør med bakgrunn av omfanget av løs takstein, samt tidligere lekkasjer, prioriteres å utbedres de neste årene for å unngå videre lekkasjer, nedfall av stein og ytterligere følgeskader av dette. Spesielt kritisk er det å få sikret takene mot nedfall av takstein.

I kap. 7.2.1 og 7.2.2 er det foreslått to forskjellige alternativer for utbedring av takene.

Basert på registreringer og vurderinger gjort for de ulike takene, er det i tabell 8 satt opp en rekkefølge for hvilke tak som bør prioriteres først. Mengde løsnende stein har vært utslagsgivende for anbefalt prioritering.

Tabell 8 - Prioriteringsrekkefølge

Prioriteringsrekkefølge	Tak	Anbefalt tidspunkt
1	Rotthaugsgaten 5 (5A og 5B)	1-3 år
2	Rotthaugsgaten 7 (7A, 7B og 7C)	1-3 år
3	Rotthaugsgaten 3 (3A, 3B)	1-5 år
4	Rotthaugsgaten 1, søndre del (1A)	1-5 år
5	Rotthaugsgaten 1, nordre del (1B-1D og 7D)	1-10 år

Uavhengig av utbedringsalternativet som velges er det en rekke punkter som er aktuelle og som bør følges opp videre:

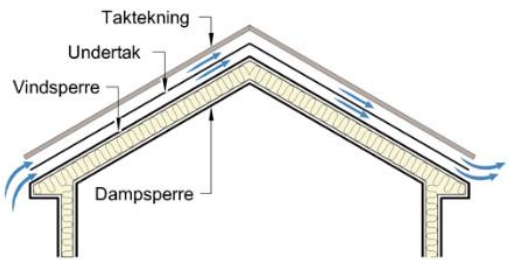
- Ved utbedring må det sikres kontinuerlig tett dampsperresjikt på innvendig side av isolasjon og kontinuerlig vindsperresjikt på utvendig side av isolasjon i tak og knevegger i leiligheter.
- Alle eldre takvinduer eller takvinduer med skader skiftes ut ifm. tiltakene.
- Dersom løsninger med isolert haneloft beholdes bør det etableres gangbane for sikker tilkomst ved inspeksjon. Videre må det sikres at felt med manglende isolasjon på haneloft suppleres med mineralull.
- Generelt må det påses at alle tekniske installasjoner i kalde loftsrom, eksempelvis ventilasjonskanaler, er tilstrekkelig isolert og at gjennomføringer er tilstrekkelig tettet med mansjetter eller tilsvarende.
- For tiltakene må det vurderes evt. behov for forsterkning av takets bærekonstruksjon grunnet økte laster fra ny takoppbygning.
- For gjennomføring av tiltakene presiseres viktigheten av grundig prosjektering og utførelse. Det vil være viktig å få kontroll på eksakt oppbygning til yttertakene, samt detaljere hvordan de nye løsningene skal utføres. Særskilt vurdering og detaljering av overganger og utsatte områder er avgjørende for et godt resultat.
- Eksisterende teglpanner på takene er i generelt god stand og har en god restlevetid. Teglpanner uten skader kan med fordel vurderes ombrukt ved rehabilitering av tak. For nye takstein anbefales det generelt bruk av glaserte teglpanner, da dette reduserer begroing på pannene.
- Generelt må tiltak som gjennomføres på takene avklares mot gjeldende reguleringsbestemmelser og vernebestemmelser. Det nevnes i den sammenheng at Rotthaugsgaten ligger plassert i hensynsynsone for bevaring av kulturmiljø. Dette innebærer

at tiltakene som skal gjennomføres på bygget og som påvirker byggets utrykk må avklares med byantikvar. Dette kan bli gjeldende for eksempelvis valg av takstein.

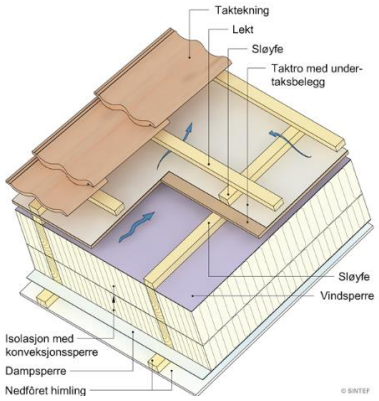
7.2.1 Utbedringsalternativ 1: Ombygging og oppgradering

Alternativet innebærer en oppgradering av både de innredde loftene og de kalde loftsrommene. Løsningen innebærer ombygging av alle loftsrommene (både kalde og oppvarmede). Alle loftene bygges om til varme loft og alle yttertakene bygges om til skrå luftede tretak med isolert takflate med separat undertak og vindsperre. Dette innebærer å rive takkonstruksjonen ned til undertak fra utvendig side og opp til sperre fra innvendig side, for så å bygge takkonstruksjonene og loftsinnredning opp på ny. Med en slik løsning kan de kalde loftsrommene om ønskelig også bygges om til leiligheter på et senere tidspunkt, samt gir økt frihet mht. hva arealene kan benyttes til.

Alternativet innebærer at eksisterende taktekning i form av takstein, steinlekter, eventuelle sløyfer, asfaltpapp og fuktskadet su-/bordtak følgelig fjernes. Su-/bordtak som ikke er fuktskadet og/eller har vekst av muggsopp kan beholdes. Sviller og sperretåer ifm. bærekonstruksjonen for yttertaket som er råteskadet, må skiftes ut. Taket må deretter bygges opp med separat undertak og vindsperre, dvs. med to luftesjikt. Dette i motsetningen til dagens løsning med bare ett luftesjikt. Se figur 3 og figur 4 for hovedprinsipp for slike tak med to luftesjikt. Det anbefales i tillegg at all isolasjon plasseres i selve takflaten, dvs. det anbefales ikke at deler av isolasjonen plasseres ifm. kneloftvegger og hanebjelkelag, slik det i dag er utført.



Figur 3 Prinsipp for skrå luftede tretak med isolert takflate med separat undertak og vindsperre.



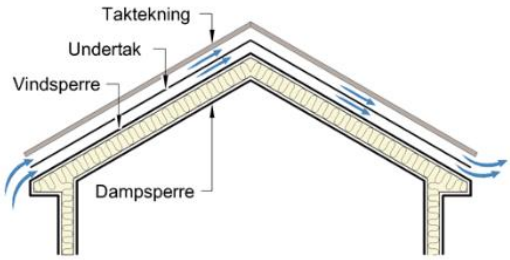
Figur 4 Prinsipp for isolert skrått tretak med separat undertak og vindsperre, og opplektet taktekning.

Figuren angir hovedprinsipp for hvordan eksisterende tak kan bygges om til tak med isolerte takflater og luftet tekning. Mellom sperrene isoleres det med plater av glassull i tilsvarende tykkelse som høyden til sperrene. Isolasjonen skal føres helt opp til eksisterende bordtak/taktro. I tillegg kan det isoleres med ytterligere isolasjon i underkant av sperrene, slik at man kan oppnå TEK17-nivå. Dette må vurderes nærmere. Under isolasjonssjiktet monteres et dampsperresjikt og ny himling. Dampsperresjiktet må avsluttes damp- og lufttett mot dampsperresjiktet til ytterveggene, dvs. mot den indre teglvangen.

Eksisterende su-/bordtak suppleres med et eget vindsperresjikt av rullprodukt. Over vindsperresjiktet monteres det sløyfer/luftespalte, nytt undertak/taktro med undertaksbelegg av eksempelvis bitumenbasert takbelegg, trykkimpregnerte sløyfer, trykkimpregnerte steinlekter og takstein.

7.2.2 Utbedringsalternativ 2: Utbedring med ombygging av undertak

Alternativet innebærer å bygge om takene til skrå, luftede tretak med dobbelt luftesjikt, dvs. med separat undertak og vindsperre, som vist på figur 5. I motsetning til alternativet over legger foreliggende alternativ ikke opp til å fullstendig rive ned og bygge opp igjen loftene innvendig.



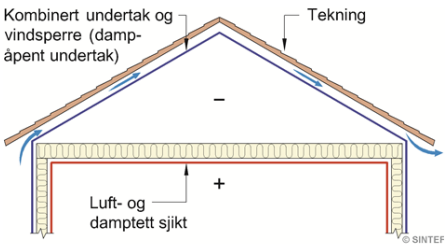
Figur 5 Prinsipp for skrå luftede tretak med separat undertak og vindsperre

Alternativet innebærer at eksisterende taktekning i form av takstein, steinlekter, sløyfer, asfaltpapp og eventuelt fuktskadet bordtak/taktro fjernes. Bordtak som ikke er fuktskadet og/eller har vekst av muggsopp kan beholdes. Dersom det avdekkes sperrer og/eller sviller som er råteskadet, så må disse skiftes ut. Taket må deretter bygges opp med separat undertak og vindsperre, dvs. med to luftesjikt. Dette i motsetningen til dagens løsning med bare ett luftesjikt. Eksisterende su-/bordtak suppleres med et eget vindsperresjikt av rullprodukt. Over vindsperresjiktet monteres det sløyfer/luftespalte, nytt undertak/taktro med undertaksbelegg av eksempelvis bitumenbasert takbelegg, trykkimpregnerte sløyfer, trykkimpregnerte steinlekter og takstein.

For løsningen nevnes viktigheten av å avdekke utettheter/mangler i dampsperresjikt og vindsperresjikt i eksisterende loftsinnredning. Generelt må det sikre kontinuerlig tett dampsperresjikt på innvendig side av isolasjon og kontinuerlig vindsperresjikt på utvendig side av isolasjon i tak og knevegger i leilighetene.

Alternativet med dobbelt luftesjikt anbefales i utgangspunktet for alle takflatene, men de kalde loftsrommene er mindre fuktømfintlige enn de innredede loftsrommene og for disse takene kan det evt. vurderes å velge en noe mindre omfattende, men også mindre robust løsning.

Loftsrommene er i dag bygget som ikke luftede loftsrom med damptett undertak. Et alternativ kan være å skifte ut det damptette undertaket med et kombinert undertak og vindsperre, slik at man får et dampåpent undertak, som vist på figur 6.



Figur 6 - Prinsipp for ikke luftet loftsrom med kombinert undertak og vinsperre.

Alternativet for de kalde loftsrommene innebærer da at eksisterende taktekning, steinlekter, sløyfer, asfaltpapp og eventuelt fuktskadet bordtak/taktro fjernes. Videre bygger man taket opp igjen med

kombinert undertak og vindsperresjikt (ett luftesjikt) på taktroen av tre, videre legges lekter, sløyfer og taktekning.

7.3 Nærmere undersøkelser

For å få et fullstendig bilde av tilstanden på takene anbefales det å gjennomføre noen nærmere undersøkelser.

Generelt:

- Det bør kontrolleres om det er noen pågående lekkasjer i tak. Ved befaring var det fint og tørt vær noe som reduserer muligheten for å oppdage utettheter i tak.
- Lekkasjesøk av dampsperresjikt fra kald side og varm side, inkl. bruk av termografikamera og trykksetting.
- Det bør kontrolleres om det foregår et aktivt angrep fra borebiller på trekonstruksjonene.
- Fuktlogging av relativ luftfuktighet på kaldt loft over oppvarmede leiligheter gjennom den kalde årstiden.
- Inspeksjon av takforkant ved lift for å kontrollere utførelse på undertak ned mot takrenne, samt avdekking av om det er noen form for luftespalte ved gesims/murgesims.
- Det er generelt registrert byggeavfall og støv i form av knust stein, trevirke og platemateriale på haneloft. Se bilde nr. 1.20. Før igangsetting av arbeider bør byggavfall på haneloft undersøkes for innhold av helse- og miljøfarlige stoffer slik at nødvendige HMS-tiltak kan iverksettes ved arbeider.

Rotthaugsgaten 3



Bilde nr. 3.01 Loftsrom i 3B



Bilde nr. 3.02 Haneloft i 3B



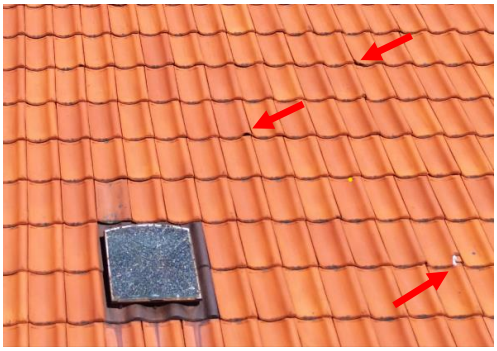
Bilde nr. 3.03 Loftsrom i 3A. Rød pil angir råteskadet tresperre.



Bilde nr. 3.04 Takflater mot gårdsrom



Bilde nr. 3.05 Takflater mot Rotthaugsgaten



Bilde nr. 3.06 Takflate mot Rotthaugsgaten. Biler angir skår/brudd.



Bilde nr. 3.07 Nedre del av mansardtak, fra inspeksjonsluke under vindu i takopplett



Bilde nr. 3.08 Himling i 3A



Bilde nr. 3.09 Himling ved skorstein i 3B



Bilde nr. 3.10 Himling i 3B

Rotthaugsgaten 5



5.01 Haneloft over 5B



5.02 Haneloft over 5B



5.03 Haneloft over 5A



5.04 Haneloft over 5A. Rød pil angir manglende dampsperre.



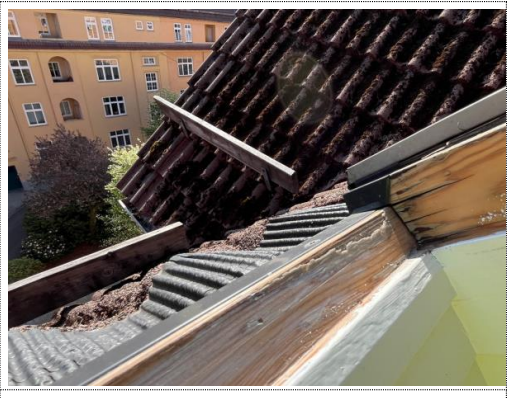
5.05 Takflate mot gårdsrom. Rød pil angir mose og vann i renne.



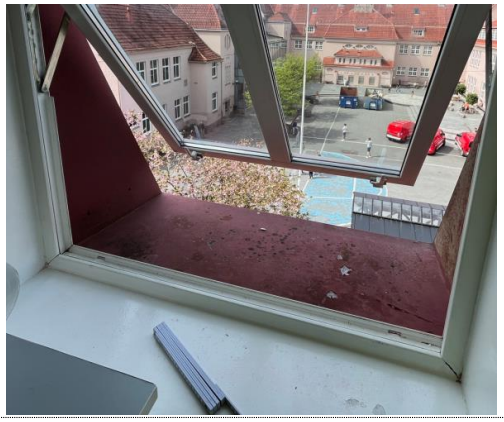
5.06 Takflate mot Rotthaugsgaten



Bilde 5.07 Takflate lengst sør i 5A mot Rotthaugsgaten. Piler angir hhv. brudd og deformert snøfanger.



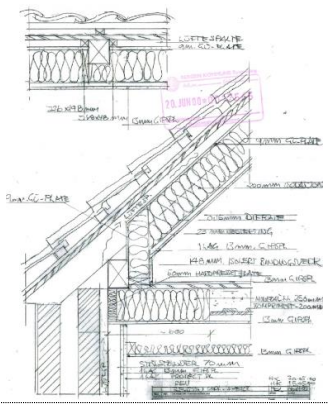
Bilde 5.08 Takvindu i 5B i takflate mot gårdsrom



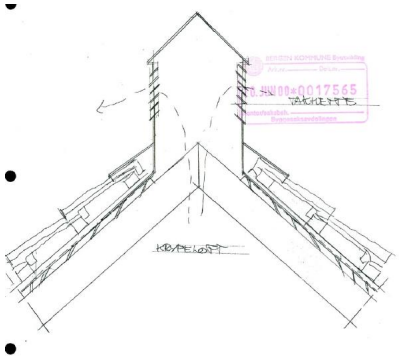
Bilde 5.09 Vindu i takopplett i 5B



Bilde 5.10 Nedre del av mansardtak, fra inspeksjonsluke under vindu i takopplett på Bilde 5.09.



Bilde 5.11 Utklipp fra fremlagt tegning *5bl-03* utarbeidet av Asplan Viak med revisjon datert 30.05.00



Bilde 5.12 Utklipp fra fremlagt tegning *5bl-04* utarbeidet av Asplan Viak datert 03.04,00

Rotthaugsgaten 7



Bilde nr. 7.01 Rotthaugsgaten 7



Bilde nr. 7.02 Hanebjelke og sperre



Bilde nr. 7.03 Råteskade i svill på murgesims



Bilde nr. 7.04 Manglende isolasjon og utett dampsperre mot kaldt loft.



Bilde nr. 7.05 Spalte mot taktro mot kaldt loft



Bilde nr. 7.06 Fuktmerker i himling i bod



Bilde nr. 7.07 Tidligere utskiftet bord i taktro ved mønet



Bilde nr. 7.08 Undertaksbelegg og sløyfe og steinlekt



Bilde nr. 7.09 Betongtakstein med begroing.



Bilde nr. 7.10 Betongtakstein med frostskade og begroing.



Bilde nr. 7.11 Løs takstein



Bilde nr. 7.12 Tegltakstein



Bilde nr. 7.13 Renner mellom takflater



Bilde nr. 7.15 Formbart beslag i overganger



Bilde nr. 7.15 Utett beslag i overganger mot takoppbygg



Bilde nr. 7.16 Muggvekst på innside av glass i takvindu

Rotthaugsgaten 1, nordre del



Bilde nr. 1.01 Svill ved raft



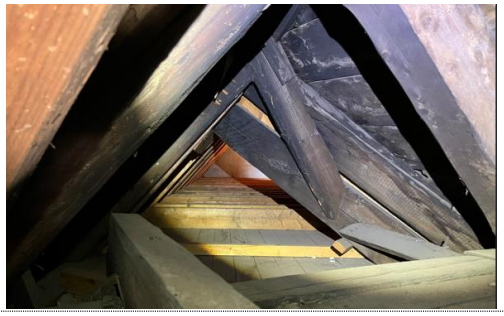
Bilde nr. 1.02 Loftsbjelke.



Bilde nr. 1.03 Sperre og taktro over Bygg 1B-D.



Bilde nr. 1.04 Vindu i tak. Det er registrert lekkasjer og fuktmerker på trevirke rundt vinduet.



Bilder 1.05 Takkonstruksjon under skottrenne i overgang mellom bygg 1A og Bygg 1B-D



Bilde nr. 1.06 Forvitre takstein og mosevekst.



Bilde nr. 1.07 Knust takstein på takflate mot øst .



Bilde nr. 1.08 Takflate mot indre gårdsrom. Deformerte blybeslag i overganger. Vinduer med korrosjon.



Bilde nr. 1.09 Renner og takfotbeslag på tak mot gårdsrom.

Rotthaugsgaten 1, søndre del (1A)



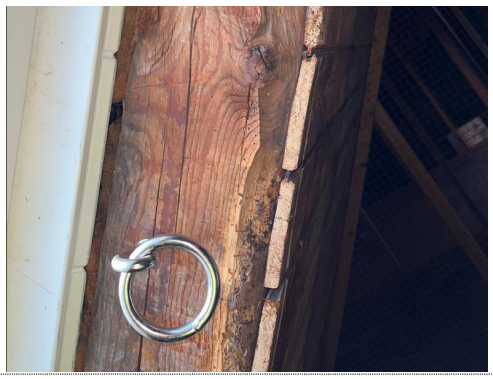
Bilde nr. 1.10 Fuktskadede sperrer og undertak.



Bilde nr. 1.11 Fuktskadet sperr ved vindu



Bilde nr. 1.12 Opning i innvendig kledning. Fuktskadet undertak i bakkant.



Bilde nr. 1.13 Sperr ved vindu mot sør. Hull fra angrep av borebille.



Bilde nr. 1.14 Yttertak mot nord har mye mosevekst. på tak. På takopplett er endene åpne i fremkant.



Bilde nr. 1.15 Deformert beslag i overgang mot renne.



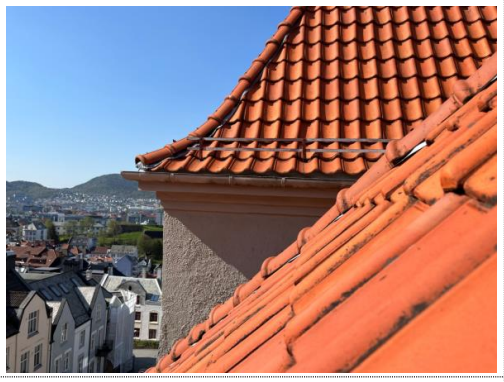
Bilde nr. 1.16 Nyere takvinduer, inkl. komplementeringer.



Bilde nr. 1.17 Himling under haneloft med fuktmerker.



Bilde nr. 1.18 Føring av kanaler via loftsrom og over tak.



Bilde 1.19 Snøfangere i metall på takflater på sørsiden av bygget.



Bilde nr. 1.20 Støv og byggavfall registrert på haneloft.

Multiconsult

NOTAT

Oppdrag	**Rotthaugsgaten 1-7**	Dokumentkode	10259109-01-RIBfy-NOT-001
Emne	Vurdering av yttervegger	Tilgjengelighet	Åpen
Oppdragsgiver	Rotthaugsgaten 1-7 AS	Oppdragsleder	Sigrid T. Mjanger
Kontaktperson	Eirik Steimler	Utarbeidet av	Sigrid T. Mjanger
Kopi		Ansvarlig enhet	10233026 Bygningsforvaltning, Bygningsfysikk og Bærekraft

SAMMENDRAG

Multiconsult er engasjert av Rotthaugsgaten 1-7 AS for å gjøre en vurdering av muligheter for å bedre termiske forholdene for yttervegger i murgården Rotthaugsgaten 1-7.

I foreliggende notat er det gjort en vurdering av dagens situasjon, samt presentert utbedringstiltak som vil redusere varmetap ifm. yttervegger.

Tiltakene omfatter i hovedsak å:

- Etablere lufttette etasjeskillere helt ut til teglvegger for å redusere oppdriftskrefter.
- Isolere teglveggene på utvendig side.

00	07.06.2024	Utsendt	Sigrid T. Mjanger	Bjarne Høstmark	Sigrid T. Mjanger
REV.	DATO	BESKRIVELSE	UTARBEIDET AV	KONTROLLERT AV	GODKJENT AV

1 Innledning

Multiconsult er engasjert av Rotthaugsgaten 1-7 AS for å gjøre en vurdering av yttervegger i murgårdkomplekset Rotthaugsgaten 1-7. Oppdragsgiver ønsker en vurdering av muligheter for å bedre de termiske forholdene knyttet til ytterveggene.

Det er gjennomført en befaring med stikkprøvekontroll av yttervegger 13. mai 2024. Til stede på befaringer var Sivilingeniør Sigrid T. Mjanger fra Multiconsult og Kenneth Caspersen fra Ragde Eiendom. Det er også gjort enkelte registreringer av yttervegger ifm. tilstandsbefaring av tak, utført 2. mai 2024.

2 Eksisterende konstruksjon

2.1 Underlag og historikk

I forbindelse med oppdraget har Multiconsult mottatt diverse tegningsunderlag fra oppdragsgiver deriblant:

- Byggetegninger bygg B fra 1915
- Plan og fasadetegninger fra 1983
- Diverse skisser og snitt datert fra 1956-2000
- Detaljtegninger og plantegninger fra Viak AS utarbeidet i forbindelse med arbeider i 2000.
- Diverse snitt og fasadetegninger fra Asplan Viak datert 2000

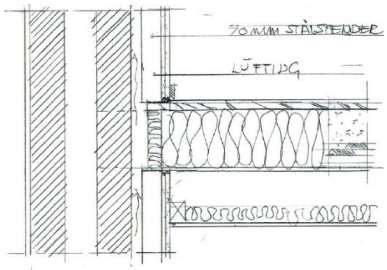
Fra oppdragsgiver er det opplyst at det tidligere var isolerte påføringsvegger på innvendig side av teglveggene. Isoleringen ble fjernet ifm. at det ble avdekket råtesoppangrep i murgården og veggene ble kledd med uisolerte påføringsvegger.

2.2 Oppbygning og registreringer

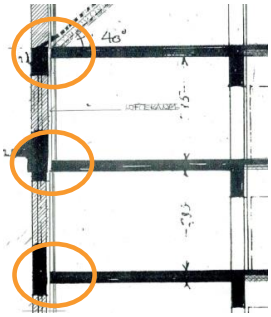
Ytterveggene i Rotthaugsgaten 1-7 er bygget i tegl og er pusset på utvendig side. Basert på registreringer og byggeskikk fra oppføringstiden antas veggene å være av typen bergenshulmur. Bergenshulmur innebærer at murverket er murt opp med pipeforband, dvs. med vertikale kanaler i senter av teglveggen.

Iht. tegninger fra 1998-2000 er det på innvendig side av murverket et lite hulrom for lufting og videre uisolerte påføringsvegger av stålstenderverk, se figur 1. Hulrommet mellom murvegg og tegl er gjennomgående forbi etasjeskillere og danner en luftespalte som føres helt opp på loft, se figur 2.

Dette dokumentet har blitt utarbeidet av Multiconsult på vegne av Multiconsult Norge AS eller selskapets klient. Klientens rettigheter til dokumentet er gitt i den aktuelle oppdragsavtalen eller ved anmodning. Tredjeparter har ingen rettigheter til bruk av dokumentet (eller deler av det) uten skriftlig forhåndsgodkjenning fra Multiconsult med mindre annet følger av norsk lov. Multiconsult påtar seg intet ansvar for bruk av dokumentet (eller deler av det) til andre formål, på andre måter eller av andre personer eller enheter enn det som er godkjent skriftlig av Multiconsult. Deler av dokumentet kan være beskyttet av immaterielle rettigheter og/eller eiendomsrettigheter. Kopiering, distribusjon, endring, behandling eller annen bruk av dokumentet er ikke tillatt uten skriftlig forhåndssamtykke fra Multiconsult eller annen innehaver av slike rettigheter med mindre annet følger av norsk lov.



Figur 1 Detalj fra 2000. Detaljen viser luftespalte mellom teglvegg og påføring. Luftespalte er også ført forbi etasjeskillere.

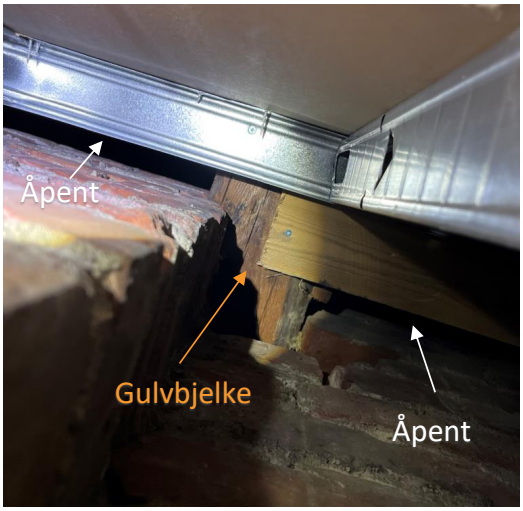


Figur 2 Deler av snittegning fra 2000. Tegningen viser åpen luftespalte forbi etasjeskillere og opp på loft.

Registreringer gjort ved stikkprøvekontroll med åpning av vegg samsvarer med løsning skissert på detaljene, se bilde 1 og bilde 2.



Bilde 1 - Åpning fra innvendig side. Teglvegg, stålstenderverk og to lag gips.

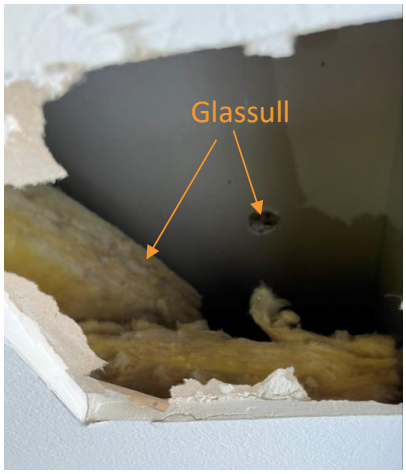


Bilde 2 - Åpning på sidene av gulvbjelke i overliggende etasjeskillere.

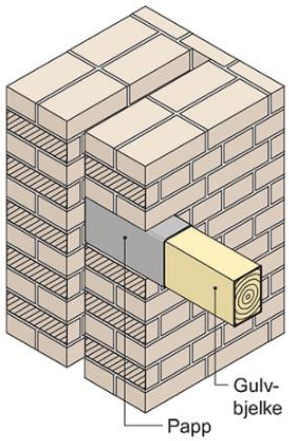
Det forventes at det er noe variasjoner i løsninger rundt i byggene. Det er flere steder registrert tilfeller av at luftespalter mot loft er forsøkt tettet med mineralull eller andre materialer. Det opplyses også at løsninger kan ha blitt endret ved oppussing av enkelt leiligheter.

Etasjeskillere er utført som trebjelkelag som er opplagret på teglveggene. Iht. detaljtegninger er etasjeskillere isolert med mineralull et stykke inn fra vegg, mens resterende del er utført med stubbeloftsleire på stubbeloft. Under etasjeskillere er det en nedsenket himling og isolasjon. Dette er vist på figur 1. Stikkprøve under himling samsvarer med tegning. Bilde 3 viser hulltaking gjennom nedsenket himling over en leilighet. Bildet viser oppbygning med gipsplate, glassull, hulrom og gipsplate. Gjennom mindre hull i den øverste gipsplaten, kan det ses et nytt lag med glassull.

For å unngå fukt- og soppskader ble bjelkehodene ofte omviklet med asfaltpapp, slik som vist på figur 3. Dette er imidlertid ikke registrert på befaringen i Rotthaugsgaten.



Bilde 3 Åpning i himling i leilighet. Hulltaking er gjort nær yttervegg.



Figur 3 Gulvbjelke pakket inn i papp for å hindre oppsuging av vann [SINTEF Byggforsk].

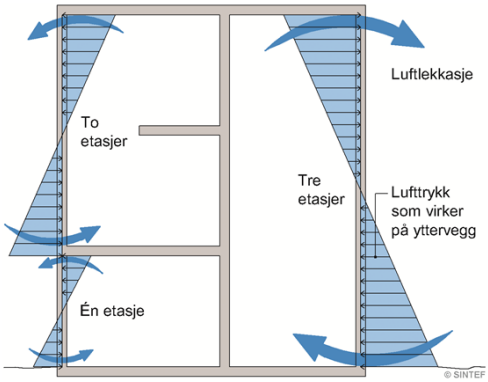
Erfaringsmessig registreres det ofte fukt og råteskader i bjelkeendene. Spesielt ses dette ifm. fasader med lite soleksponering. Ved vurdering av yttertak er det registrert råteskader på flere bjelkeender og det anses som sannsynlig at også en del bjelkeender i etasjeskillere lenger nede i bygget kan ha tilsvarende skader.

3 Vurdering

Høyt varmetap fra ytterveggene regnes i hovedsak å komme som følge av termiske oppdriftskrefter. Utover det har også byggenes teglvegger begrenset med varmemotstand sammenlignet med dagens standard.

3.1 Termiske oppdriftskrefter

Løsningen med et gjennomgående hulrom på innvendig side av teglveggen medfører en sterk skorsteineffekt over byggets høyde. Skorsteinseffekt oppstår ved at varm luft stiger når den blir fortrengt av kaldere og tyngre luft. Størrelsen på oppdriftskreftene, er avhengig av temperaturforhold, bygningens høyde og fordeling og areal av utettheter i bygningsdelene, se figur 4 med prinsipp. Når temperaturen er lavere ute enn inne, blir det vanligvis overtrykk øverst og undertrykk nederst i en bygning. Som vist i figuren vil oppdeling med etasjeskillere over et byggs høyde redusere skorsteinseffekten.



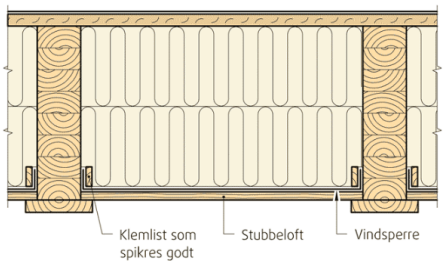
Figur 4 Prinsipp for lufttrykkfordeling over høyden i et bygg (skorsteinseffekt) [SINTEF Byggforsk].

I Rotthaugsgaten er ikke etasjeskillere utført lufttette i overgang mot yttervegger og hulrommet langs teglvegg er i prinsippet gjennomgående over hele byggets høyde. Dette resulterer i store oppdriftskrefter og en strøm av luft i sjiktet mellom teglvegg og påfôringsvegger. Luftstrømmen resulterer i kontinuerlig avkjøling av hulrommet bak gipsveggene og påfølgende stort varmetap. Løsningen medfører også at man i liten grad får utnyttet varmemotstanden i teglveggen som ligger utenfor det hulrommet.

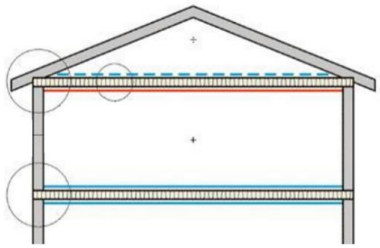
For å redusere skorsteinseffeketen vil det være nødvendig å bryte det kontinuerlige hulrommet. Dette kan gjøres ved å sikre lufttette etasjeskillere helt ut til teglveggene, samt fullisolere bjelkelaget i randsonen av bygget. Fullisolering av bjelkelaget bør gå ca. 1 m inn fra ytterveggene. Videre innover i bjelkelaget kan stubbeloft og stubbeloftsleire beholdes.

Lufttetting i underkant av etasjeskillere mellom oppvarmede rom kan eksempelvis utføres med vindsperre, som vist på figur 5. Kontinuerlig rabitz-puss himling vil også fungere som tilstrekkelig vindsperresjikt. For etasjeskiller mot kalde loft, skal det i underkant av etasjeskillere være en dampsperre, se figur 6. Dersom kalde loft derimot skal bygges om til varme loft med isolasjon mellom sperrene i tak, så skal det ikke skal benyttes dampsperre i etasjeskiller mot loft.

For isolering av bjelkelagene skal det benyttes glassull og ikke steinull. Årsaken til dette er at sistnevnte er basisk og dermed vil fungere som en fasilitator for oppblomstring av ekte hussopp ifm. bjelkeender som er opplagret på murverket. Der hvor bjelkeender må skiftes ut grunnet fukt- og/eller råteskader, bør det legges et kapillærbrytende sjikt mellom nye bjelker og murverket.



Figur 5 - Prinsipp for isolert bjelkelag med vindsperre for lufttetting [SINTEF Byggforsk].



Figur 6 - Lufttetting av etasjeskillere vist med blått. Damptetting mot kaldt loft vist med rødt [SINTEF Byggforsk, modifisert].

3.2 Varmemotstand

I tillegg til varmetap grunnet skorsteinseffekten har ytterveggene av mur lav varmemotstand. U-verdi for teglvegger av hulmur ligger typisk rundt 1,20-1,40 W/m^{2}K, en høy verdi sammenlignet med dagens standard. U-verdien varierer med veggens tykkelse. Veggene i de nederste etasjene er tykkest og har følgelig best U-verdi. Forbedring av U-verdi med etterisolering er mulig for slike yttervegger, men ukritisk isolering kan imidlertid medføre en rekke uheldige skader over tid.

For murte yttervegger av tegl er oppvarming innenfra en del av veggens opprinnelige fuktsikring. Innvendig etterisolering reduserer varmetapet gjennom veggene noe, men forverrer samtidig fuktsikringen av ytterveggene i form av dårligere uttørking, samt reduserer temperaturen ifm. bjelkeendene som ligger opplagret på ytterveggene. Kaldere og fuktigere teglvegger medfører økt skaderisiko for frostsprengning av puss og tegl og råteskader i innmurte deler av trekonstruksjonene. Sistnevnte har vært tilfelle i bygget tidligere. Innvendig etterisolering av Bergenshulmur er følgelig noe Multiconsult fraråder, spesielt for tilfeller hvor etasjeskillere er bygget opp som trebjelkelag.

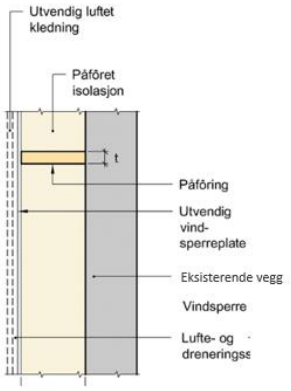
På innvendig side av ytterveggene av Bergenshulmur bør det følgelig bare oppføres platekledde, uisolerte påføringsvegger med stålstendere, slik veggene i dag er utført. Evt. kan teglveggene ha en pusset overflate på innvendig side.

For å oppnå bedre varmemotstand for ytterveggene kan ytterveggene etterisoleres utvendig. Utvendig etterisolering bedrer både de fuktttekniske og de energitekniske egenskapene til teglveggene. Løsningen reduserer kuldebroer, varmetap gjennom veggene og medfører at temperaturen på de innvendige overflatene øker.

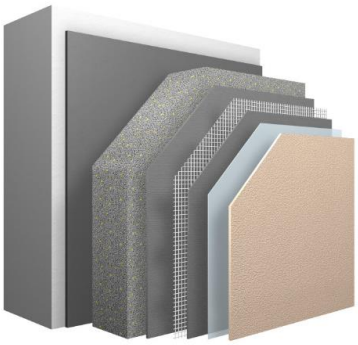
Utvendig etterisolering kan utføres på flere ulike måter, men vil uansett påvirke byggets arkitektoniske uttrykk noe. Veggene kan eksempelvis etterisoleres med påført isolasjon og luftet kledning, puss på selvdrenerende isolasjon eller med påføring av isolerende kalkmørtel, som vist på figur 7 - figur 9. De to sistnevnte alternativene vurderes å være mest aktuell for Rotthaugsgaten 1-7, da det første alternativet lite trolig vil aksepteres fra lokale vernemyndigheter.

En løsning med isolerende kalkmørtel eller puss på selvdrenerende isolasjon vil kunne gi noe bedret varmemotstand, bygger i begrenset grad utover, samtidig som byggets arkitektoniske uttrykk i stor grad kan beholdes.

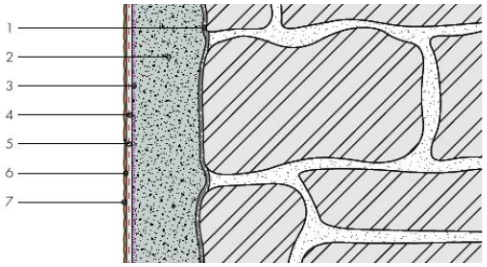
Det presiseres at etterisolering kan medfører behov for ombygging av overgangen mellom tak og vegg, ved vinduer osv. fordi vegglivet blir flyttet utover.



Figur 7 - Prinsipp for isolering med utvendig påføring og luftet kledning [SINTEF Byggforsk].



Figur 8 Prinsipp for isolering med puss på selvdrenerende isolasjon [Sto InnoDrain].



1 Roughcast mortar Fixit 211/281/670
2 Aerogel Insulating Plaster Fixit 222
3 Layer of undercoat stabilizer Fixit 493
4 Reinforcing textile mesh
5 Special embedding mortar Fixit 223
6 Mineral-based final render
7 Paint layer (suitable for final render)

Figur 9 Prinsipp for isolering med isolerende kalkmørtel [Isokalk AS].

4 Anbefaling

Dagens løsning med utette etasjeskillere medfører stort varmetap via yttervegger i bygården og lufttetting ut mot teglvegger vil være avgjørende for å bedre de termiske forholdene. Dernest er det videre potensiale for å oppnå bedre varmemotstand for ytterveggene med utvendig etterisolering.

Løsningene anses ikke som kritisk mhp. bestandighet, men utbedring vil gi energibesparelse. Byggene er gamle og har tidvis hatt uheldige løsninger mhp. fuktsikkerhet. Utbedringstiltak i tilknytning til etasjeskillere vil også kunne synliggjøre evt. skader på trevirke og teglvegger.

4.1 Utbedringerstiltak

For ytterveggene i Rotthaugsgaten 1-7 anbefales følgende utbedringstiltak i prioritert rekkefølge:

- Fjerne evt. isolering på innvendig side av teglvegger.
- Etablere lufttette etasjeskillere helt ut til teglvegger, slik at oppdriftskrefter begrenses og potensiale for luftlekkasjer reduseres.
- Utskifting av råteskadede bjelkeender og evt. behandlig av råte dersom det påtreffes.
- Utvendig isolering av teglvegger. Utvendig isolering med isolerende kalkmørtel anses som den mest egnede løsningen for bygården av hensyn til fasadeuttrykk.

Før igangsetting av utbedringstiltak må omfang av evt. skader undersøkes og løsninger detaljprosjekteres.

Bygget er plassert i hensynssone for bevaring av kulturmiljø og tiltak som medfører endringer av fasadeuttrykk må følgelig avstemmes med byantikvar.

BERGEN KOMMUNE | Plan- og bygningsetaten

Arkoconsult As
Pb 103 103
5291 VALESTRANDSFOSSEN

Vår referanse: BYGG-2022/18370-17
Saksbehandler: Kjersti Martinsen Hopp
Dato: 15.12.2025

FERDIGATTEST

Eiendom	:	Gnr 167 Bnr 653
Adresse	:	Rotthaugsgaten 1A
Tiltakshaver	:	ROTTHAUGSGATEN 1-7 AS
Tiltakshaver	:	R1-7 NÆRING AS
Tiltakshaver	:	R1-7 NÆRING AS
Tiltaket	:	Bruksendring bolig mm.

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 11.12.2025 og rammetillatelse datert 30.06.2021.

Ansvarlig søker har opplyst at det er gjennomført endringer som de ikke anser som søknadspliktige. Bygningsmyndigheten har følgelig ikke vurdert eller tatt stilling til disse endringene.

VEDTAK
Det gis ferdigattest for
opprettelse av ny boenhet i kjeller, og bruksendring av bod til sykkelparkering, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET
Ansvarlig søker har vedlagt oppdatert gjennomføringsplan og bekreftet at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest.

GENERELLE BESTEMMELSER OG KLAGEADGANG
Vedtaket kan påklages, se orientering om rett til å klage og andre generelle bestemmelser på siste side.

Med hilsen
Plan- og bygningsetaten

Postadresse:
Postboks 7700,
5020 BERGEN
Kontoradresse:
Johannes Bruns gate 12,
5008 BERGEN

Telefon: 55566310
E-post: postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no

Internett: www.bergen.kommune.no

Kjersti Martinsen Hopp
saksbehandler

Andreas Tveit
Konstituert seksjonsleder

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til

R1-7 NÆRING AS	Gladengveien 3B	0661 OSLO

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Generelle bestemmelser:	
Rettslig grunnlag:	Saken er behandlet etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter; byggteknisk forskrift og byggesaksforskriften.
Orientering om rett til å klage på vedtaket:	
Klagerett: (forvaltningslovens § 28)	Den som er part eller har rettslig klageinteresse har rett til å klage over vedtaket. Klagen sendes til: Bergen kommune, Plan- og bygningsetaten, Postboks 7700, 5020 BERGEN, eller e-post: postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no.
Klagefrist: (forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31)	Klagefristen er tre uker fra den dag underretningen om vedtaket kom frem til vedkommende part. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn etter fristens utløp vil den bli avvist. Klagen kan imidlertid tas under behandling når det foreligger særlige grunner eller klager ikke kan lastes for forsinkelsen.
Rett til å kreve begrunnelse: (forvaltningslovens §§ 24 og 25)	Dersom en part mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan det settes frem krav om dette innen klagefristen utløp.
Klagens innhold: (forvaltningslovens § 32)	Klagen må nevne det vedtaket det klages over, hva som ønskes endret og være undertegnet av klageren eller hans fullmektig. Klagen bør begrunnes.
Utsetting av gjennomføring av vedtaket: (forvaltningslovens § 42)	Vedtaket kan gjennomføres selv om det er påklaget. Klager kan imidlertid anmode om å få utsatt iverksettingen av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Statsforvalteren kan på selvstendig grunnlag ta stilling til anmodning om utsatt iverksetting av vedtaket.
Rett til å se sakens dokumenter: (forvaltningslovens § 11)	Med visse begrensninger har partene rett til å se dokumentene i saken. Det må ved et slikt ønske tas kontakt med Kundesenteret til Plan- og bygningsetaten i Johannes Bruns gate 12.
Rett til å få veiledning: (forvaltningslovens § 11)	Kommunen vil kunne gi nødvendig veiledning for at alle parter skal kunne ivareta sine interesser på best mulig måte.
Kostnader ved klagen: (forvaltningslovens § 36)	Det er adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader, f. eks advokatbistand, i forbindelse med klagesaken der vedtaket er endret til gunst for klager. Kravet må være fremsatt innen tre uker etter at underretning om det nye vedtaket er kommet frem til klager.
Vilkår for å reise sak for domstolene om vedtaket: (forvaltningsloven § 27 b)	Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan ikke reises uten at en har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høyeste klageinstans. Søksmål kan likevel reises når det er gått 6 måneder fra klage første gang ble fremsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at klageinstansens avgjørelse ikke foreligger.

dobbel

Kartverket

EIENDOMSMEGLER 1 MARKEN
PB. 433 - MARKEN
5832 BERGEN

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 5-24-0324 (Ole Kristvåg Pedersen)
Vår referanse: 3622310/25255661
Bestilling: C3 2024-11-06 (2) 96

Dato
06.11.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1517778	200	2.12.2021	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4601 BERGEN	167	653	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 613325759
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
973924915	BERGEN KOMMUNE PLAN- OG BYGGNING	Postboks 7700, 5020 BERGEN

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
915220126	ROTTHAUGSGATEN 1-7 AS		Gladengveien 3B, 0661 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
4601	167	653

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
4601	167	653	0	1	57 / 6761	Boligseksjon	Nei	Nei
4601	167	653	0	2	60 / 6761	Boligseksjon	Nei	Nei
4601	167	653	0	3	62 / 6761	Boligseksjon	Nei	Nei
4601	167	653	0	4	60 / 6761	Boligseksjon	Nei	Nei
4601	167	653	0	5	60 / 6761	Boligseksjon	Nei	Nei
4601	167	653	0	6	62 / 6761	Boligseksjon	Nei	Nei
4601	167	653	0	7	61 / 6761	Boligseksjon	Nei	Nei
4601	167	653	0	8	57 / 6761	Boligseksjon	Nei	Nei
4601	167	653	0	9	56 / 6761	Boligseksjon	Nei	Nei
4601	167	653	0	10	51 / 6761	Boligseksjon	Nei	Nei
4601	167	653	0	11	51 / 6761	Boligseksjon	Nei	Nei
4601	167	653	0	12	56 / 6761	Boligseksjon	Nei	Nei
4601	167	653	0	13	51 / 6761	Boligseksjon	Nei	Nei
4601	167	653	0	14	56 / 6761	Boligseksjon	Nei	Nei
4601	167	653	0	15	53 / 6761	Boligseksjon	Nei	Nei
4601	167	653	0	16	59 / 6761	Boligseksjon	Nei	Nei
4601	167	653	0	17	50 / 6761	Boligseksjon	Nei	Nei
4601	167	653	0	18	50 / 6761	Boligseksjon	Nei	Nei
4601	167	653	0	19	50 / 6761	Boligseksjon	Nei	Nei

Doknr: 1517778 Tinglyst: 02.12.2021
STATENS KARTVERK

08.11.2021 13:28

Side 1 av 4

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
4601	167	653	0	20	50 / 6761	Boligseksjon	Nei	Nei
4601	167	653	0	21	50 / 6761	Boligseksjon	Nei	Nei
4601	167	653	0	22	50 / 6761	Boligseksjon	Nei	Nei
4601	167	653	0	23	50 / 6761	Boligseksjon	Nei	Nei
4601	167	653	0	24	50 / 6761	Boligseksjon	Nei	Nei
4601	167	653	0	25	48 / 6761	Boligseksjon	Nei	Nei
4601	167	653	0	26	49 / 6761	Boligseksjon	Nei	Nei
4601	167	653	0	27	49 / 6761	Boligseksjon	Nei	Nei
4601	167	653	0	28	49 / 6761	Boligseksjon	Nei	Nei
4601	167	653	0	29	63 / 6761	Boligseksjon	Nei	Nei
4601	167	653	0	30	60 / 6761	Boligseksjon	Nei	Nei
4601	167	653	0	31	63 / 6761	Boligseksjon	Nei	Nei
4601	167	653	0	32	63 / 6761	Boligseksjon	Nei	Nei
4601	167	653	0	33	63 / 6761	Boligseksjon	Nei	Nei
4601	167	653	0	34	63 / 6761	Boligseksjon	Nei	Nei
4601	167	653	0	35	63 / 6761	Boligseksjon	Nei	Nei
4601	167	653	0	36	63 / 6761	Boligseksjon	Nei	Nei
4601	167	653	0	37	63 / 6761	Boligseksjon	Nei	Nei
4601	167	653	0	38	48 / 6761	Boligseksjon	Nei	Nei
4601	167	653	0	39	62 / 6761	Boligseksjon	Nei	Nei
4601	167	653	0	40	59 / 6761	Boligseksjon	Nei	Nei
4601	167	653	0	41	62 / 6761	Boligseksjon	Nei	Nei
4601	167	653	0	42	59 / 6761	Boligseksjon	Nei	Nei
4601	167	653	0	43	61 / 6761	Boligseksjon	Nei	Nei
4601	167	653	0	44	57 / 6761	Boligseksjon	Nei	Nei
4601	167	653	0	45	108 / 6761	Boligseksjon	Nei	Nei
4601	167	653	0	46	105 / 6761	Boligseksjon	Nei	Nei
4601	167	653	0	47	105 / 6761	Boligseksjon	Nei	Nei
4601	167	653	0	48	105 / 6761	Boligseksjon	Nei	Nei
4601	167	653	0	49	108 / 6761	Boligseksjon	Nei	Nei
4601	167	653	0	50	105 / 6761	Boligseksjon	Nei	Nei
4601	167	653	0	51	108 / 6761	Boligseksjon	Nei	Nei
4601	167	653	0	52	105 / 6761	Boligseksjon	Nei	Nei

08.11.2021 13:28

Side 2 av 4

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
4601	167	653	0	53	64 / 6761	Boligseksjon	Nei	Nei
4601	167	653	0	54	51 / 6761	Boligseksjon	Nei	Nei
4601	167	653	0	55	104 / 6761	Boligseksjon	Nei	Nei
4601	167	653	0	56	106 / 6761	Boligseksjon	Nei	Nei
4601	167	653	0	57	107 / 6761	Boligseksjon	Nei	Nei
4601	167	653	0	58	107 / 6761	Boligseksjon	Nei	Nei
4601	167	653	0	59	105 / 6761	Boligseksjon	Nei	Nei
4601	167	653	0	60	107 / 6761	Boligseksjon	Nei	Nei
4601	167	653	0	61	105 / 6761	Boligseksjon	Nei	Nei
4601	167	653	0	62	107 / 6761	Boligseksjon	Nei	Nei
4601	167	653	0	63	51 / 6761	Boligseksjon	Nei	Nei
4601	167	653	0	64	64 / 6761	Boligseksjon	Nei	Nei
4601	167	653	0	65	170 / 6761	Næringsseksjon	Nei	Nei
4601	167	653	0	66	50 / 6761	Boligseksjon	Nei	Nei
4601	167	653	0	67	80 / 6761	Boligseksjon	Nei	Nei
4601	167	653	0	68	50 / 6761	Boligseksjon	Nei	Nei
4601	167	653	0	69	82 / 6761	Boligseksjon	Nei	Nei
4601	167	653	0	70	50 / 6761	Boligseksjon	Nei	Nei
4601	167	653	0	71	82 / 6761	Boligseksjon	Nei	Nei
4601	167	653	0	72	47 / 6761	Boligseksjon	Nei	Nei
4601	167	653	0	73	80 / 6761	Boligseksjon	Nei	Nei
4601	167	653	0	74	54 / 6761	Boligseksjon	Nei	Nei
4601	167	653	0	75	80 / 6761	Boligseksjon	Nei	Nei
4601	167	653	0	76	93 / 6761	Boligseksjon	Nei	Nei
4601	167	653	0	77	82 / 6761	Boligseksjon	Nei	Nei
4601	167	653	0	78	99 / 6761	Boligseksjon	Nei	Nei
4601	167	653	0	79	82 / 6761	Boligseksjon	Nei	Nei
4601	167	653	0	80	99 / 6761	Boligseksjon	Nei	Nei
4601	167	653	0	81	79 / 6761	Boligseksjon	Nei	Nei
4601	167	653	0	82	96 / 6761	Boligseksjon	Nei	Nei
4601	167	653	0	83	54 / 6761	Boligseksjon	Nei	Nei
4601	167	653	0	84	70 / 6761	Boligseksjon	Nei	Nei
4601	167	653	0	85	90 / 6761	Boligseksjon	Nei	Nei

08.11.2021 13:28

Side 3 av 4

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
4601	167	653	0	86	47 / 6761	Boligseksjon	Nei	Nei
4601	167	653	0	87	87 / 6761	Boligseksjon	Nei	Nei
4601	167	653	0	88	47 / 6761	Boligseksjon	Nei	Nei
4601	167	653	0	89	96 / 6761	Boligseksjon	Nei	Nei
4601	167	653	0	90	47 / 6761	Boligseksjon	Nei	Nei
4601	167	653	0	91	92 / 6761	Boligseksjon	Nei	Nei
4601	167	653	0	92	45 / 6761	Boligseksjon	Nei	Nei
4601	167	653	0	93	93 / 6761	Boligseksjon	Nei	Nei
4601	167	653	0	94	40 / 6761	Boligseksjon	Nei	Nei
4601	167	653	0	95	35 / 6761	Boligseksjon	Nei	Nei
4601	167	653	0	96	57 / 6761	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

08.11.2021 13:28

Side 4 av 4

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

2021 27 263

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
BERGEN	Postboks 7700, 5020 BERGEN	Hilde Ingebrigtsen

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Advokat Einar Edin	920172717	edin@edin.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
P.B. 3151 Elisenberg	0208	Oslo	920172717

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
4601	BERGEN	167	653	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
915220126	Rothaugsgaten 1 - 7 AS	1/1

RETT KOPI BEKR...

EINAR EDIN ADVOKAT MNA OSLO

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer | **Seksjonens formål** B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring | **Sameiebrøk (teller)** Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet. | **Tilleggsareal** Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	57		13	B	51		25	B	48		37	B	63		49	B	108	
2	B	60		14	B	56		26	B	49		38	B	48		50	B	105	
3	B	62		15	B	53		27	B	49		39	B	62		51	B	108	
4	B	60		16	B	59		28	B	49		40	B	59		52	B	105	
5	B	60		17	B	50		29	B	63		41	B	62		53	B	64	
6	B	62		18	B	50		30	B	60		42	B	59		54	B	51	
7	B	61		19	B	50		31	B	63		43	B	61		55	B	104	
8	B	57		20	B	50		32	B	63		44	B	57		56	B	106	
9	B	56		21	B	50		33	B	63		45	B	108		57	B	107	
10	B	51		22	B	50		34	B	63		46	B	105		58	B	107	
11	B	51		23	B	50		35	B	63		47	B	105		59	B	105	
12	B	56		24	B	50		36	B	63		48	B	105		60	B	107	
Sum tellere:		6761				Nevner =		6761											

Dato	Innsenderens underskrift
22/9-21	

EINAR EDIN ADVOKAT MNA OSLO

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 1 av 4

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato 22/9-21 | Innsenderens underskrift

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 2 av 4

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst uradighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Oslo 22/9-21		Ola E. Heggset
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
	for Rothausgaten 1-7 4/5	
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

RETTKOPI BEKREFTES

11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
4601	BERGEN	167	653	

Dato	Underskrift	Stempel
5.11.2021	Hilde Ingebrigt Vivian Å. Skaftestad	BERGEN KOMMUNE Byrådsavdeling for byutvikling Plan- og bygningsetaten

Dato	Innsenderens underskrift
22/9-21	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 3 av 4

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61	B	105		85	B	90		109				133				157			
62	B	107		86	B	47		110				134				158			
63	B	51		87	B	87		111				135				159			
64	B	64		88	B	47		112				136				160			
65	N	170		89	B	96		113				137				161			
66	B	50		90	B	47		114				138				162			
67	B	80		91	B	92		115				139				163			
68	B	50		92	B	45		116				140				164			
69	B	82		93	B	93		117				141				165			
70	B	50		94	B	40		118				142				166			
71	B	82		95	B	35		119				143				167			
72	B	47		96	B	57		120				144				168			
73	B	80		97				121				145				169			
74	B	54		98				122				146				170			
75	B	80		99				123				147				171			
76	B	93		100				124				148				172			
77	B	82		101				125				149				173			
78	B	99		102				126				150				174			
79	B	82		103				127				151				175			
80	B	99		104				128				152				176			
81	B	79		105				129				153				177			
82	B	96		106				130				154				178			
83	B	54		107				131				155				179			
84	B	70		108				132				156				180			
Sum tellere:		6761				Nevner =		6761											

Dato 22/9-21 | Innsenderens underskrift

EINAR EDIN ADVOKAT MNA OSLO

RETT KOPI BEKREFTES

EINAR EDIN ADVOKAT MNA OSLO

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 4 av 4

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Brønnøysundregistrene

Firmaattest

Organisasjonsnummer:	915 220 126
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Stiftelsesdato:	12.02.2015
Registrert i Foretaksregisteret:	11.04.2015
Foretaksnavn:	ROTTHAUGSGATEN 1-7 AS
Forretningsadresse:	Gladengveien 3B 0661 OSLO
Kommune:	0301 OSLO
Land:	Norge
Aksjekapital NOK:	3 928 400,00
Styre:	
Styrets leder:	Edgar Haugen Gulleråsveien 23 0779 OSLO
Varamedlem:	Thor Wiig
Signatur:	
Signatur hver for seg:	Thor Wiig Ola Emil Heggset
Revisor:	Godkjent revisjonsselskap Organisasjonsnummer 992 227 249 MOSS REVISJONSKONTOR AS 2 etasje Fossen 20 1530 MOSS
Vedtektsfestet formål:	Selskapets formål er investering i fast eiendom, herunder utleie, drift, kjøp og salg, samt investering i aksjer og andre verdipapirer, herunder aktiv deltagelse i andre selskaper. I tillegg kommer annen nærliggende virksomhet.

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

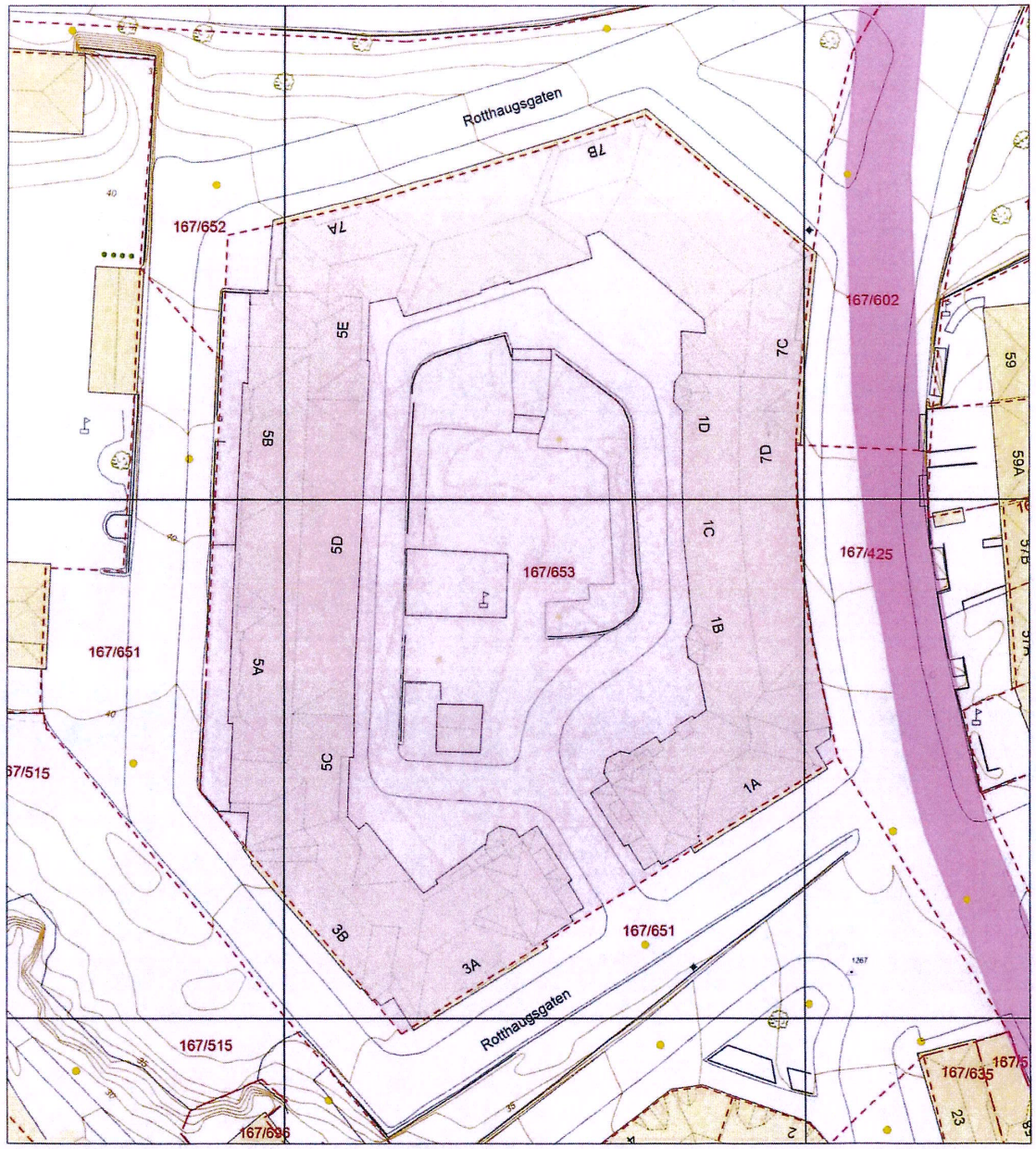
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

1/26

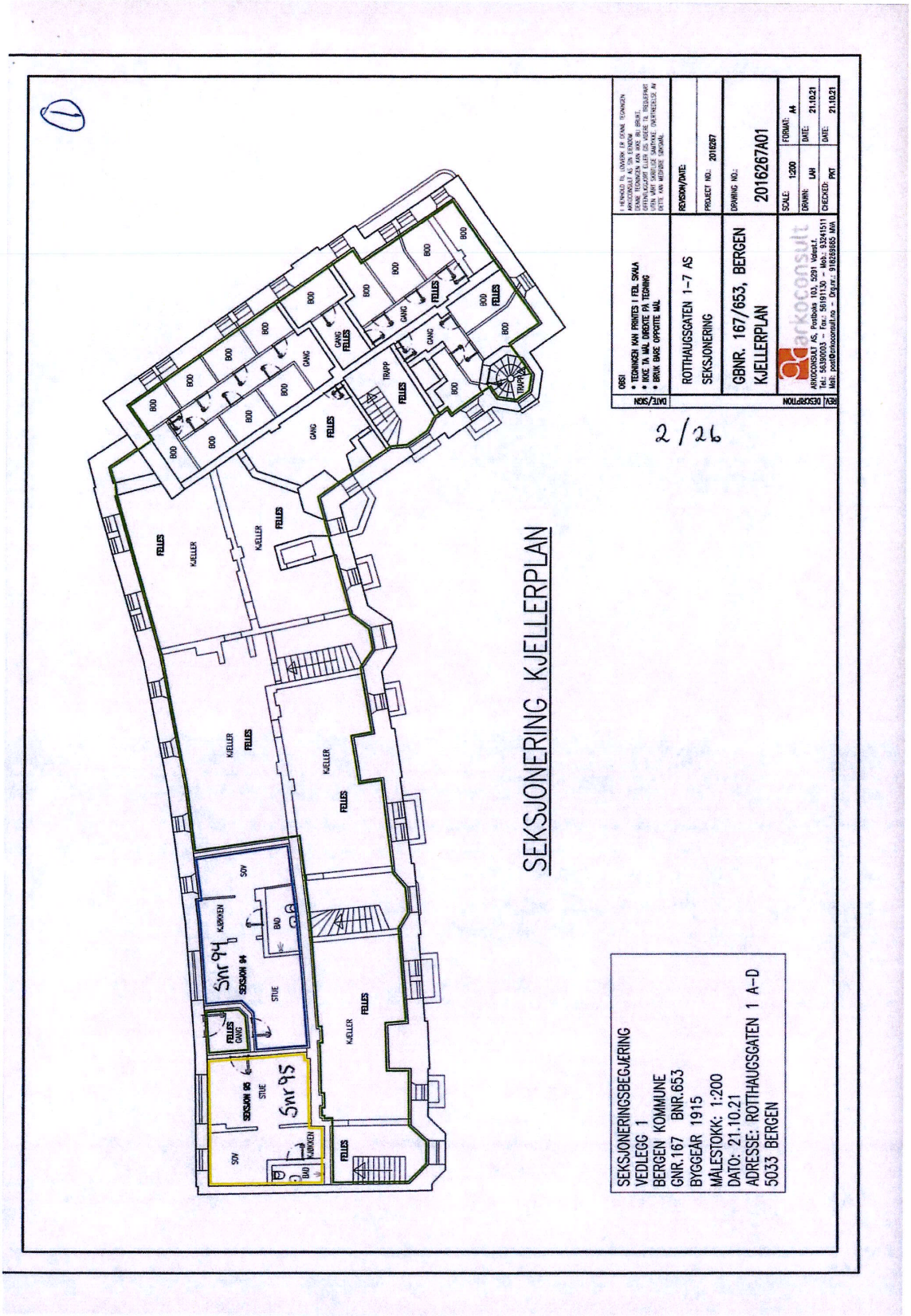
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 13.10.2021
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 167/653/0/0
Adresse: <adresse> ROTHAUGSGATEN 1A-7D

N

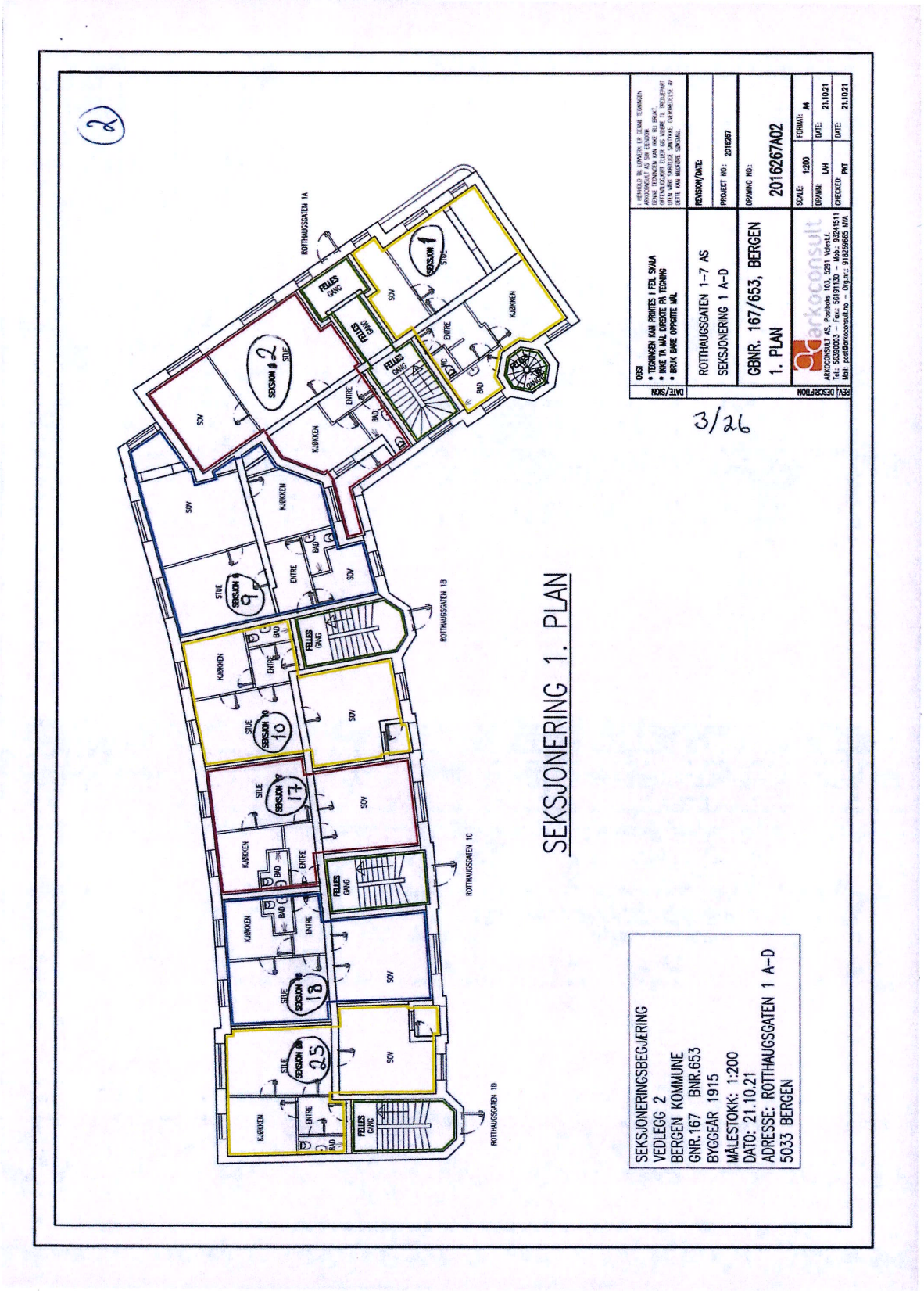


Eiendomsgrense - sikker
Eiendomsgrense - usikker
Bygning
Registrert tiltak bygg
Fredet bygg
Registrert tiltak anlegg
Kulturminne
Gangveg og sti
Traktorveg
InnmåltTre
Allé
Hekk
EL belysningspunkt
EL Nettstasjon
Ledning kum
Mast
Skap
Høydekurve
Fastmerker

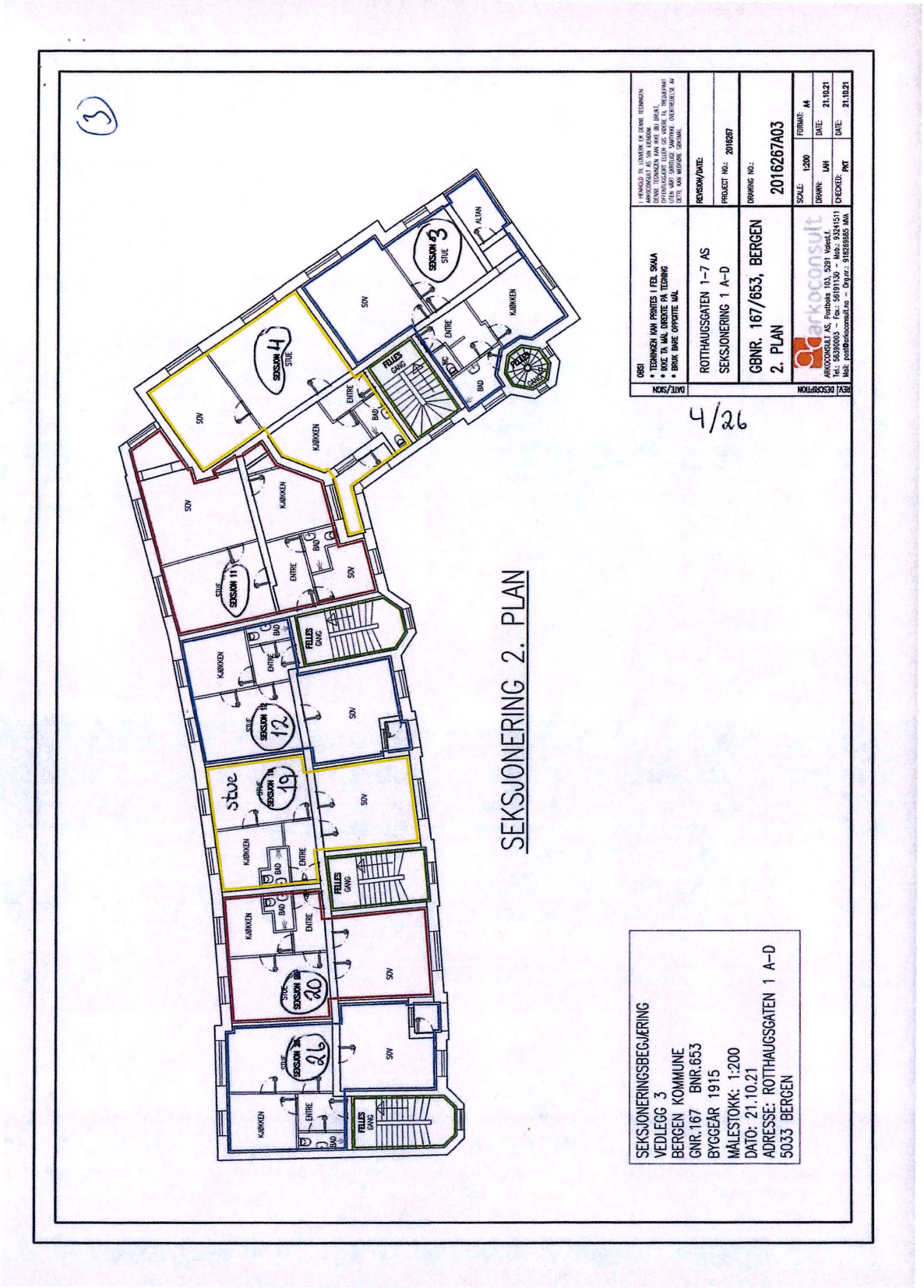
Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



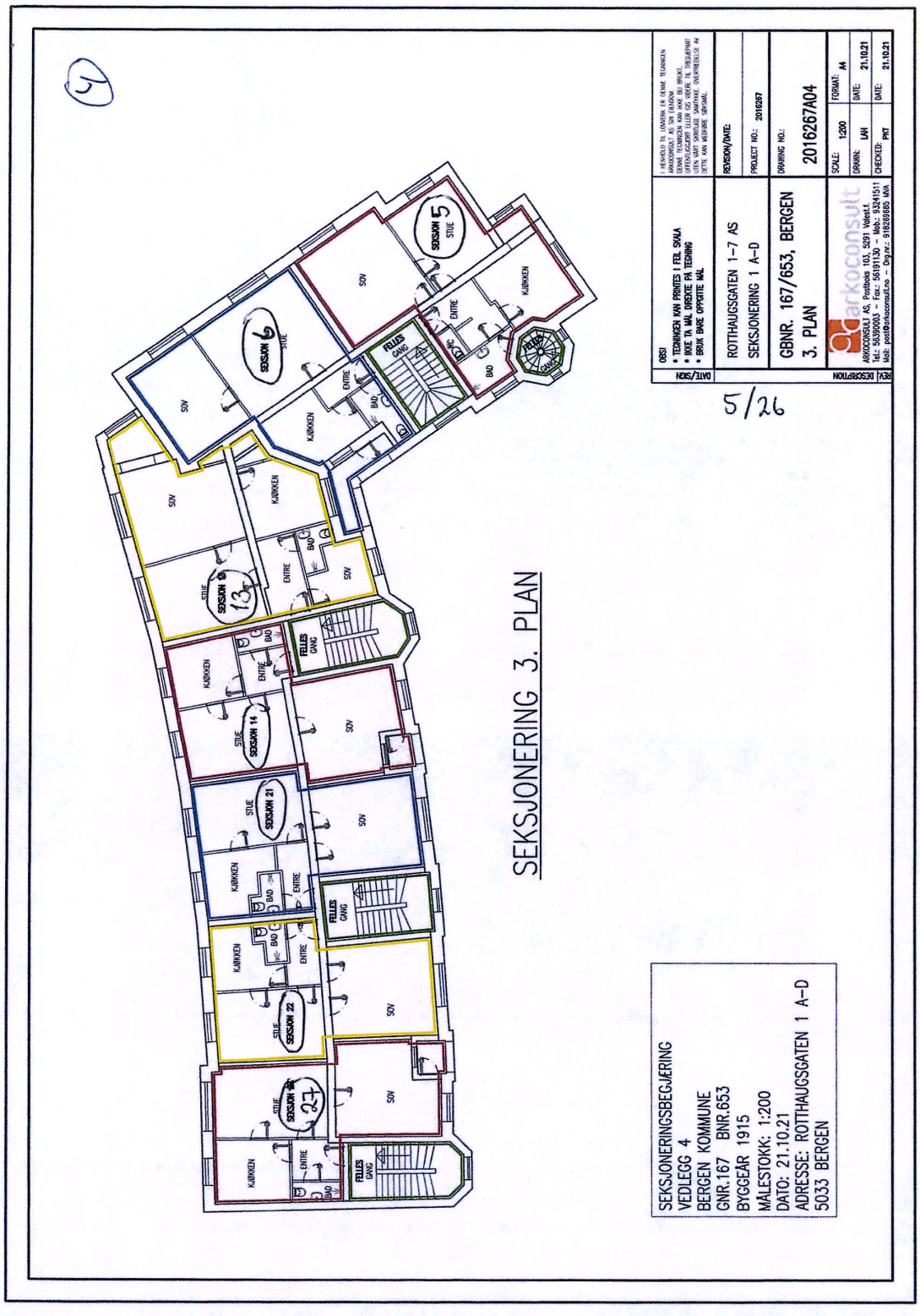
Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



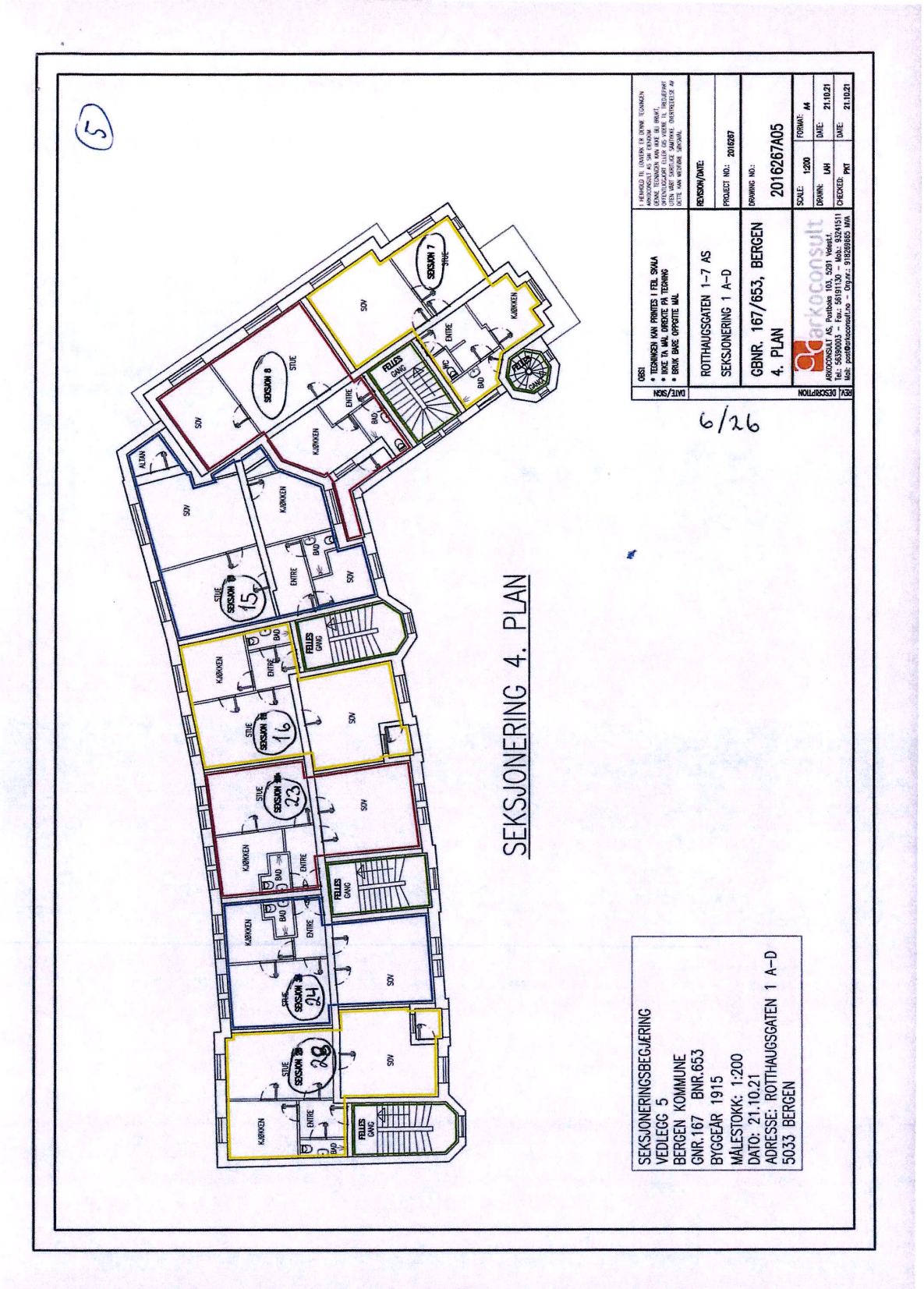
Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



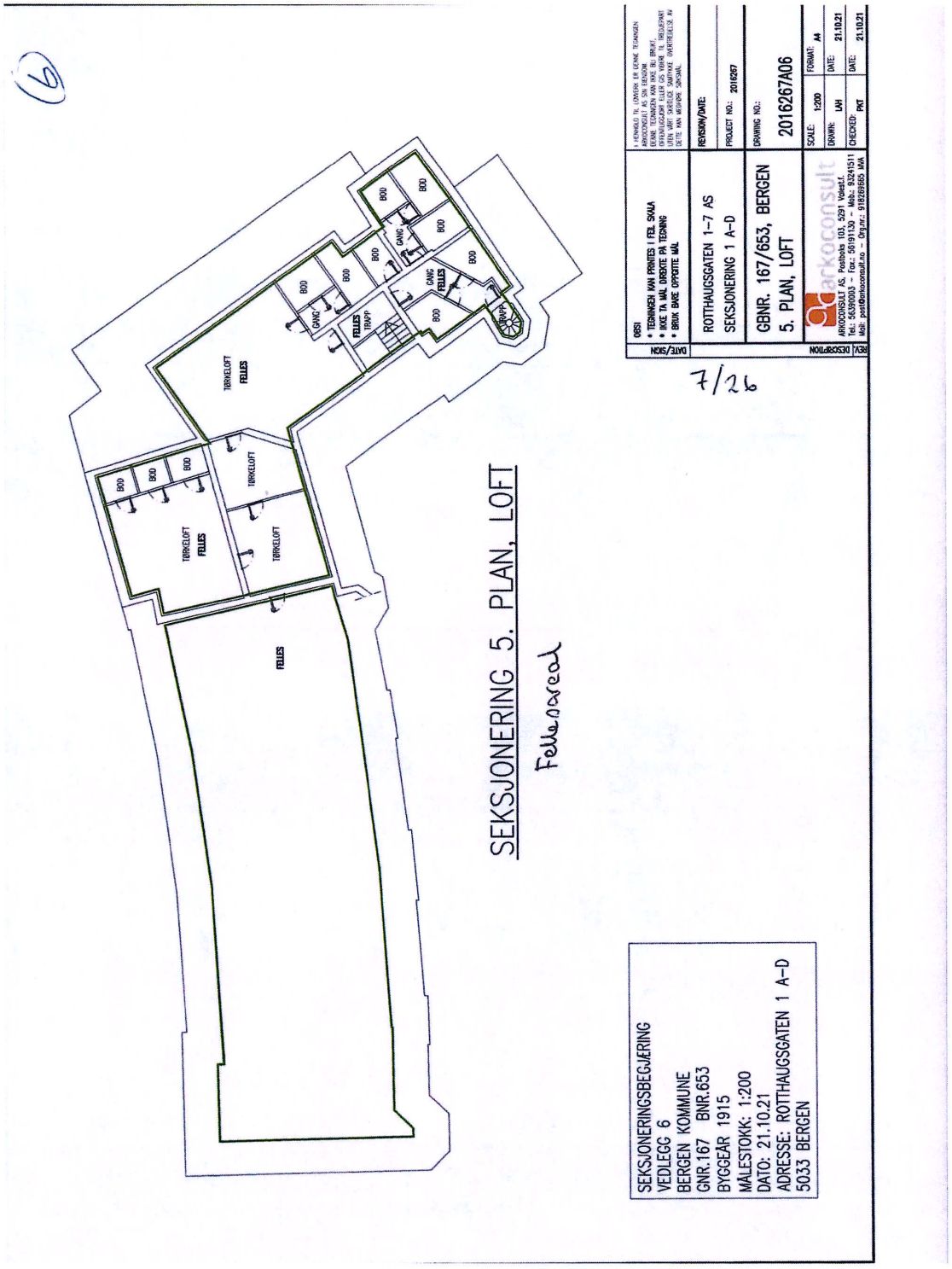
Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



dobbel

Kartverket

EIENDOMSMEGLER 1 MARKEN
PB. 433 - MARKEN
5832 BERGEN

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 5-24-0324 (Ole Kristvåg Pedersen)
Vår referanse: 3622310/25255661
Bestilling: C3 2024-11-06 (2) 96

Dato
06.11.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1517778	200	2.12.2021	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4601 BERGEN	167	653	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

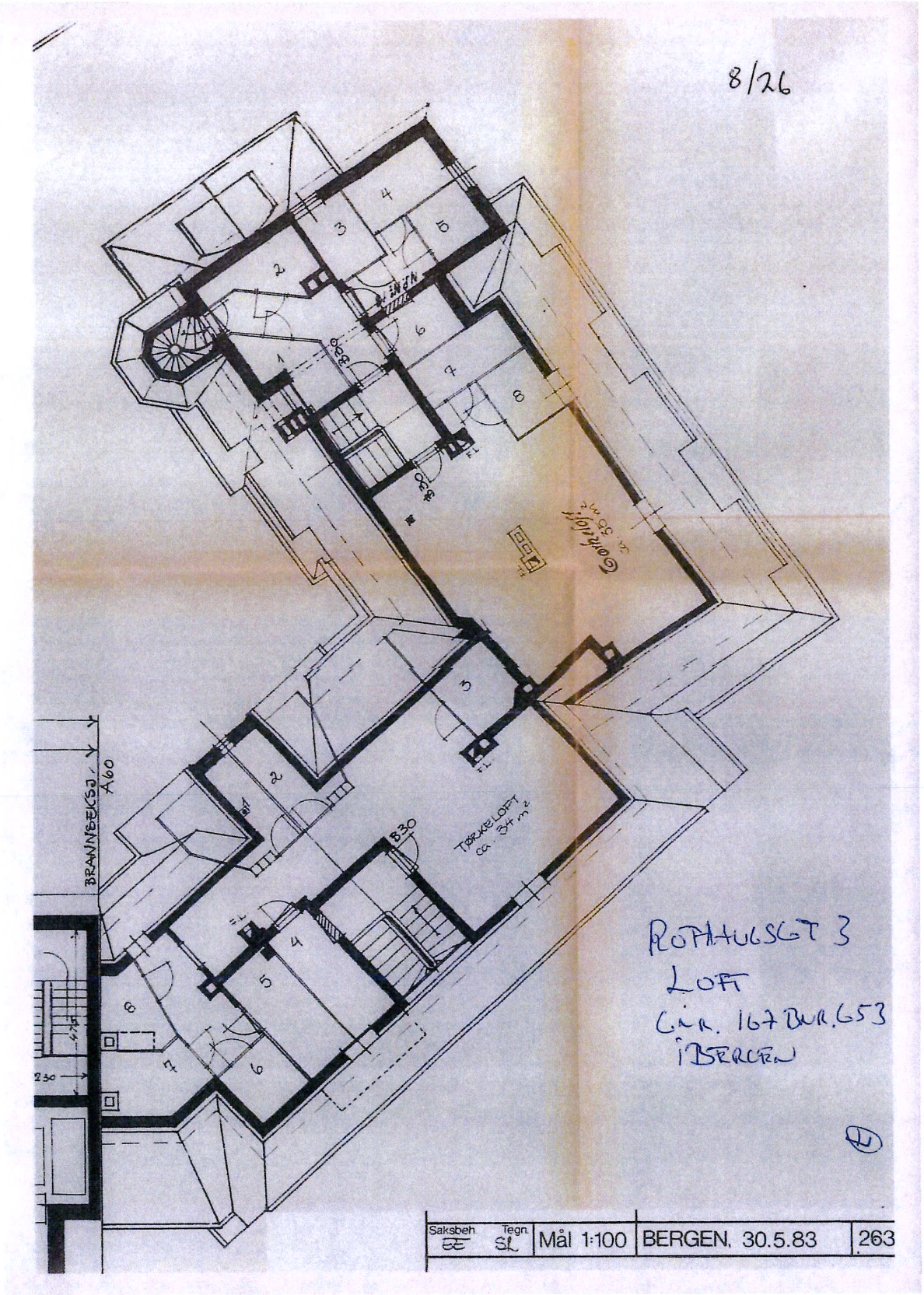
Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

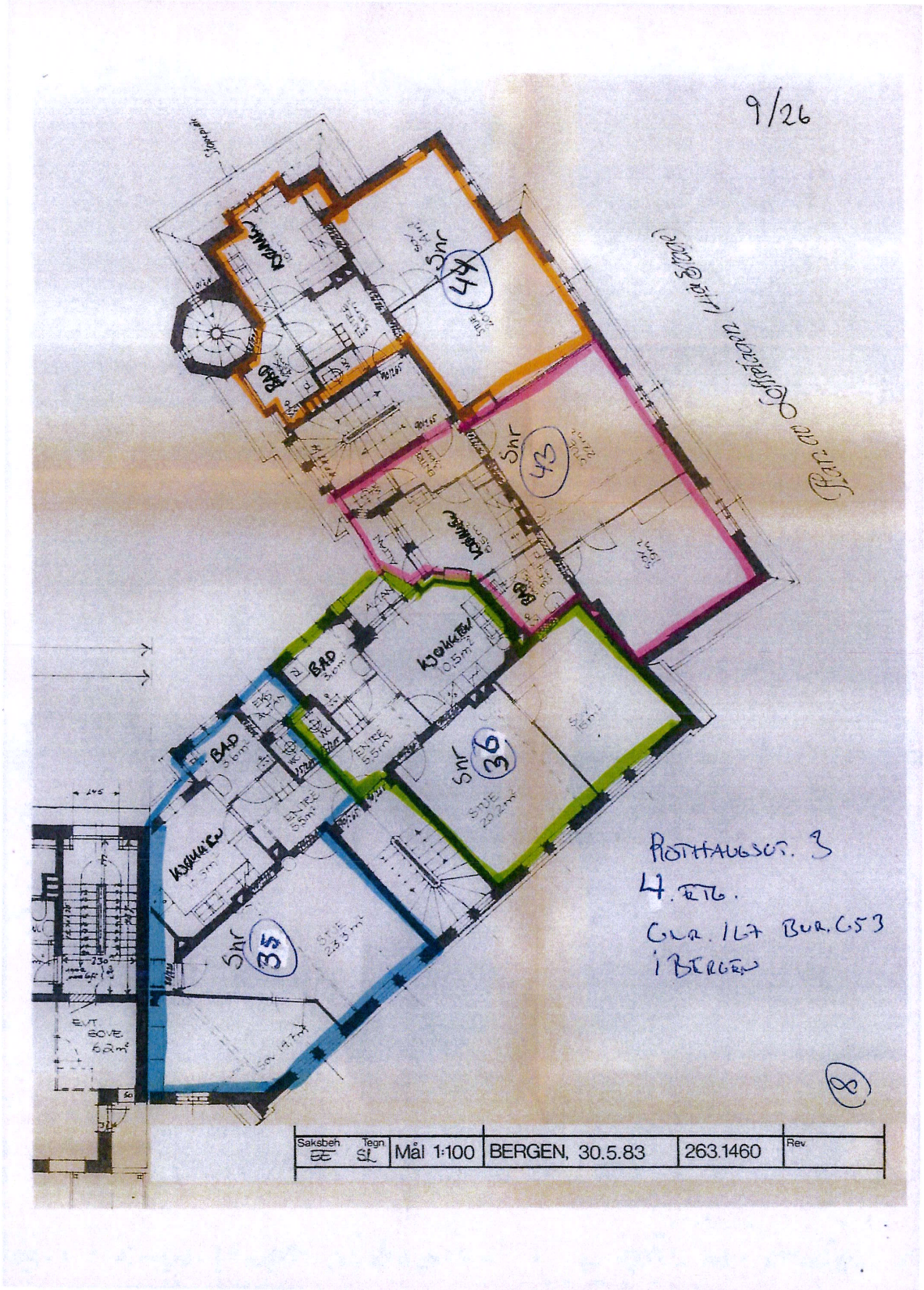
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

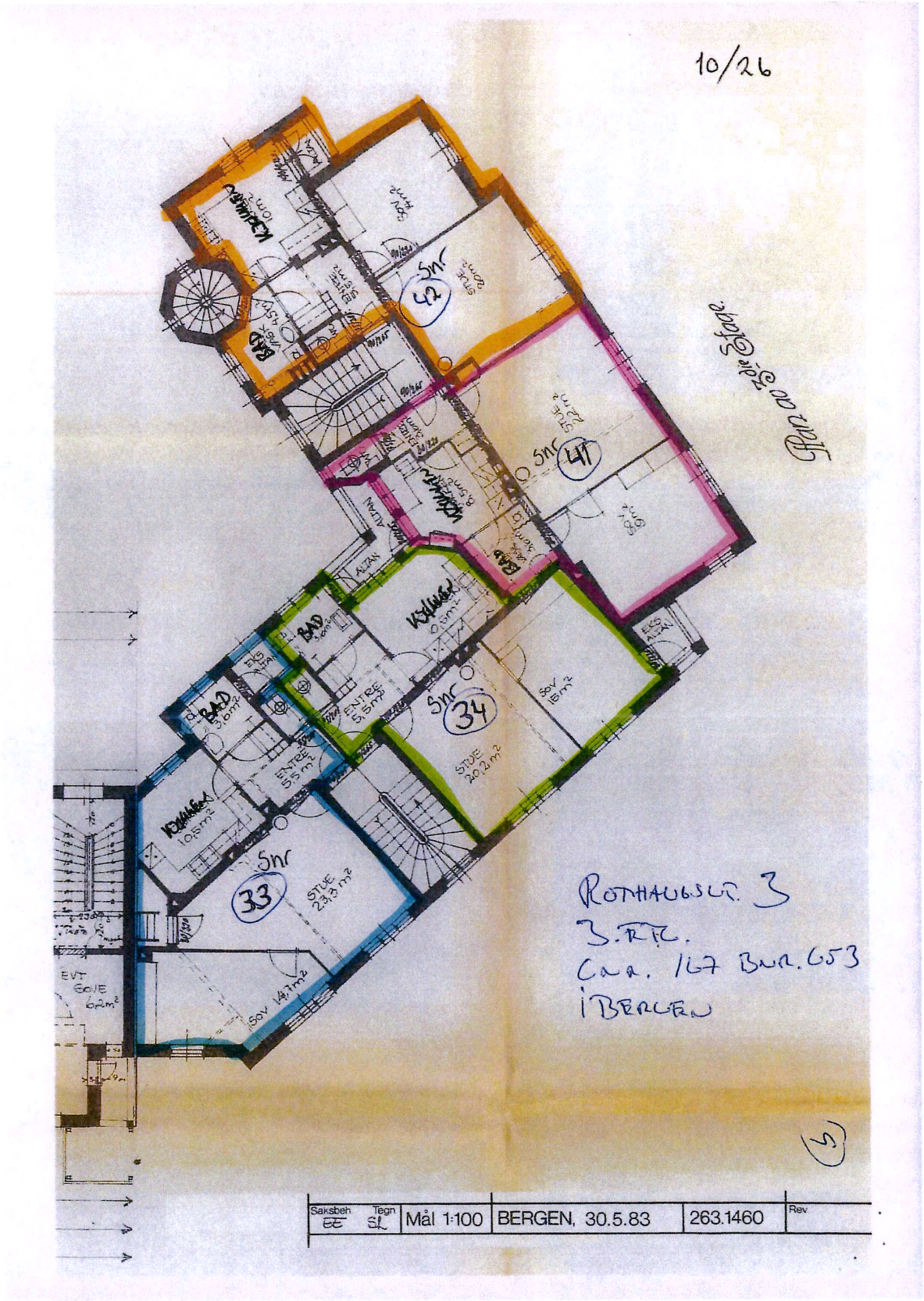
Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



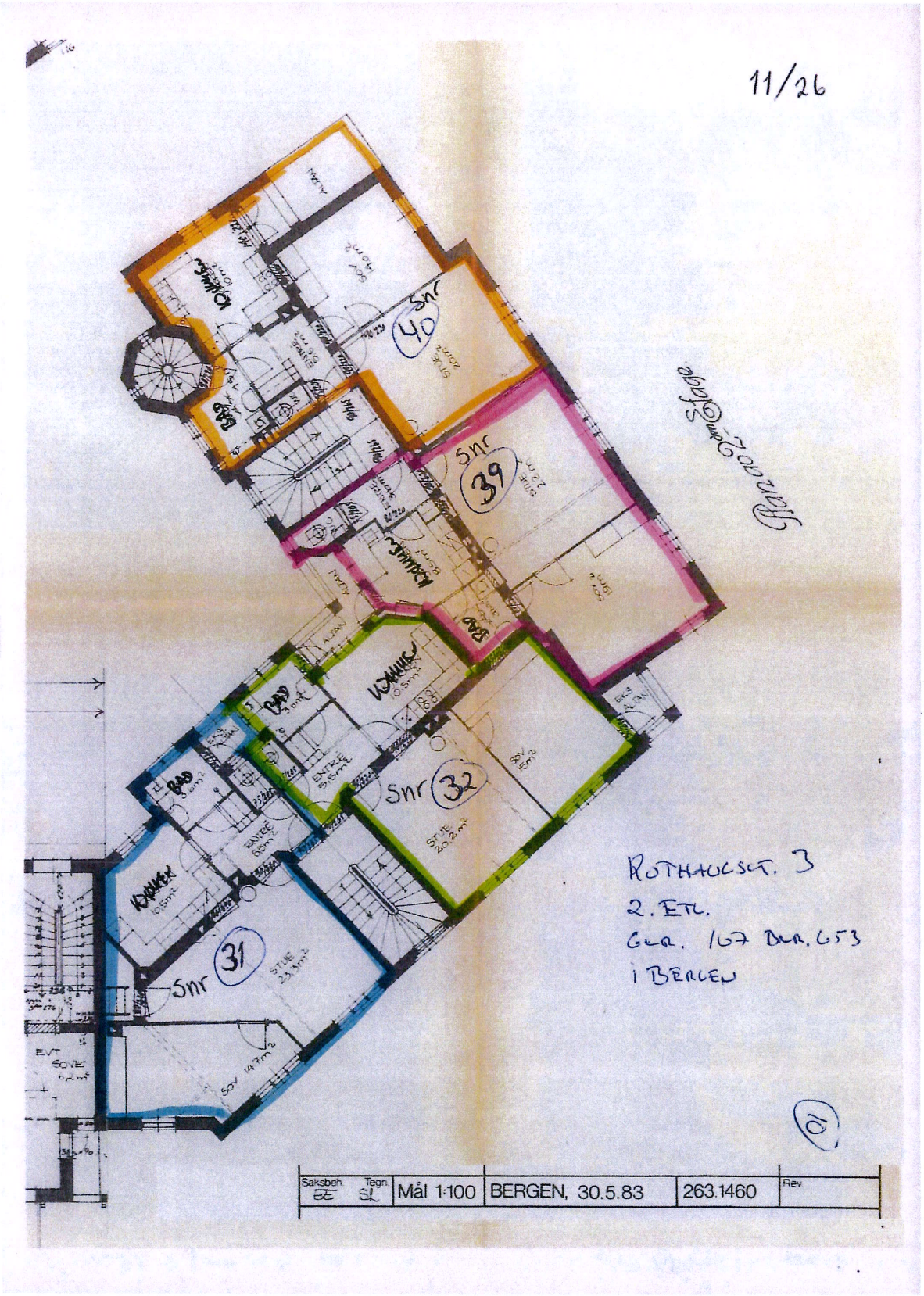
Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



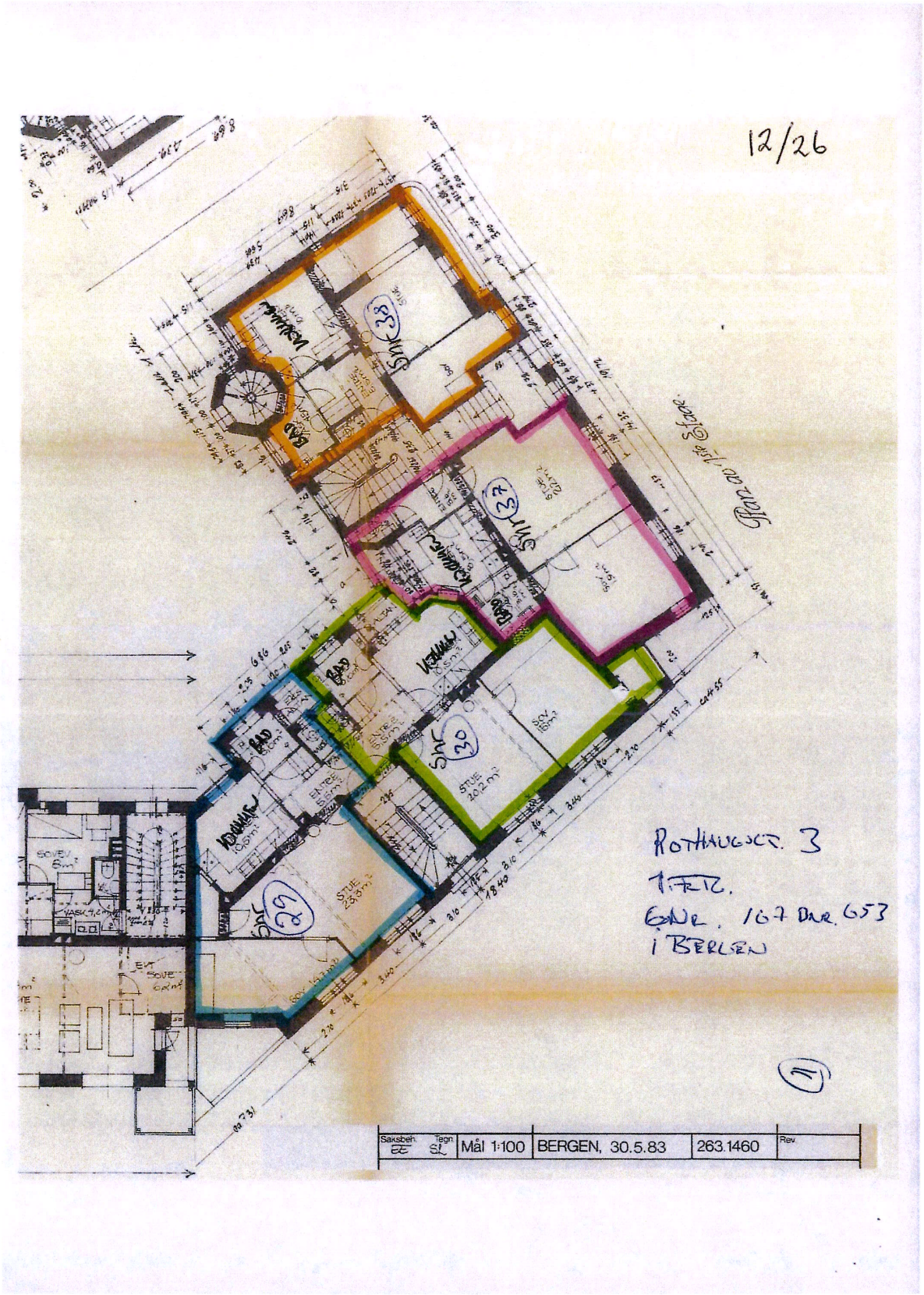
Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



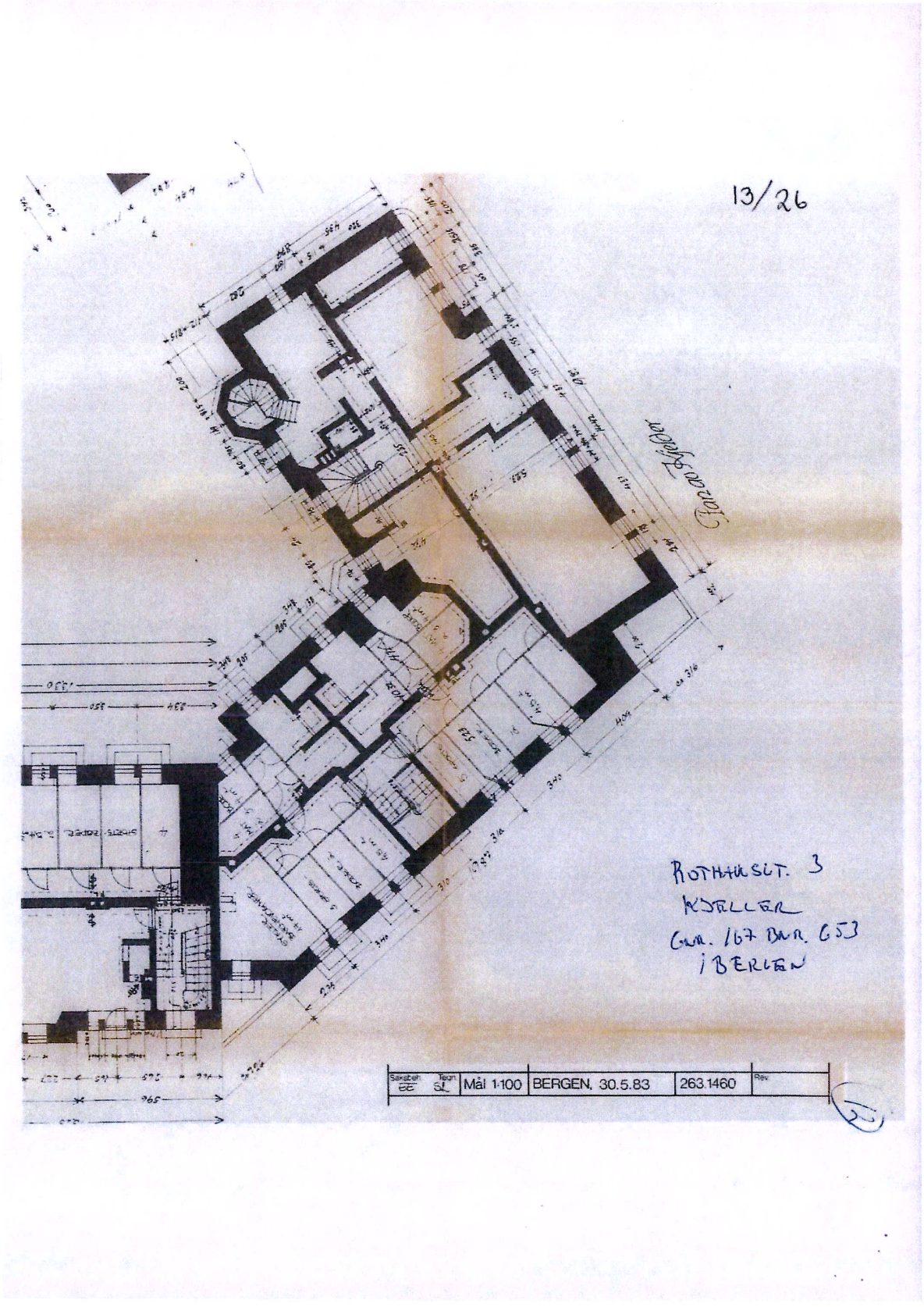
Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



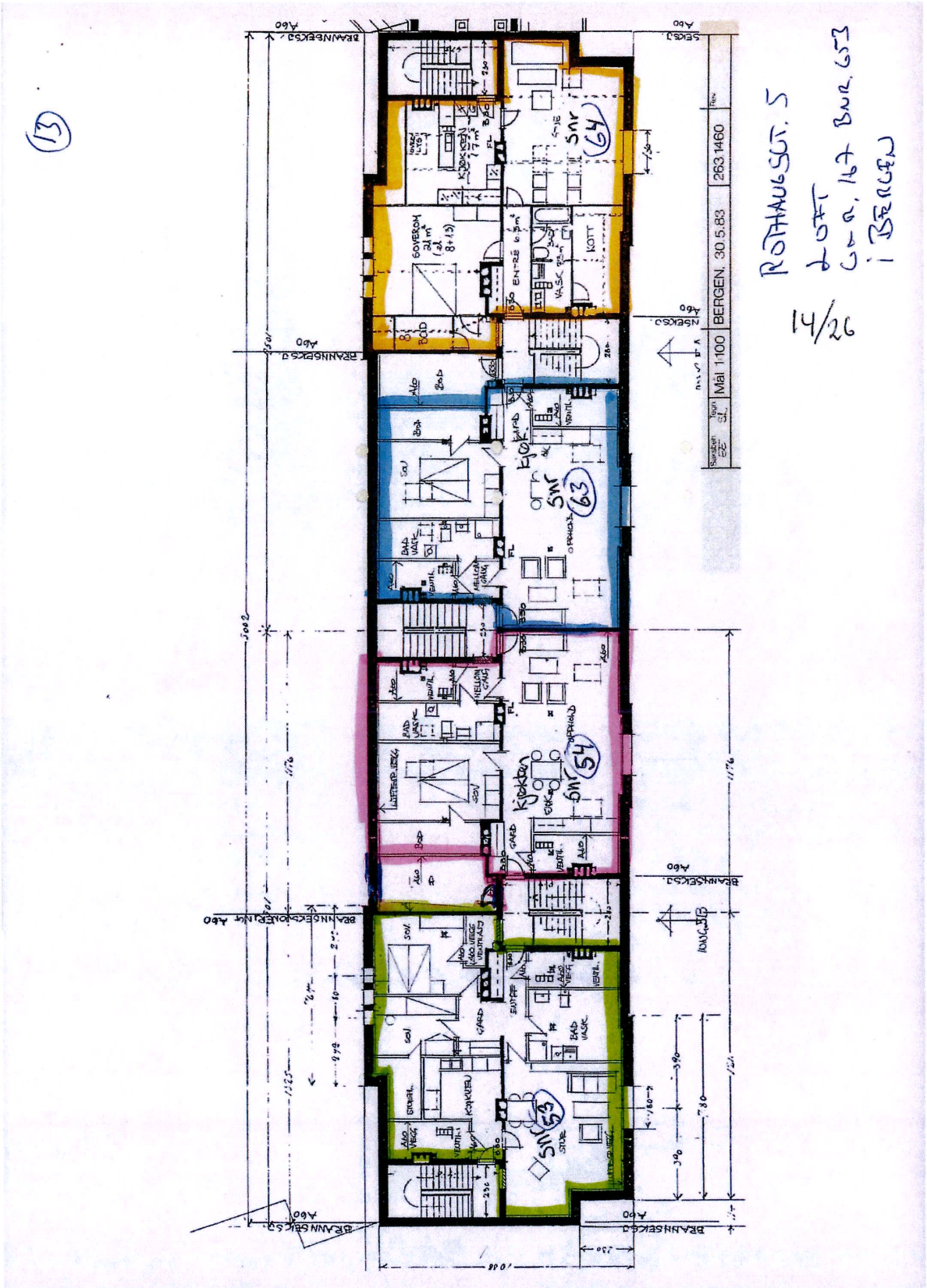
Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



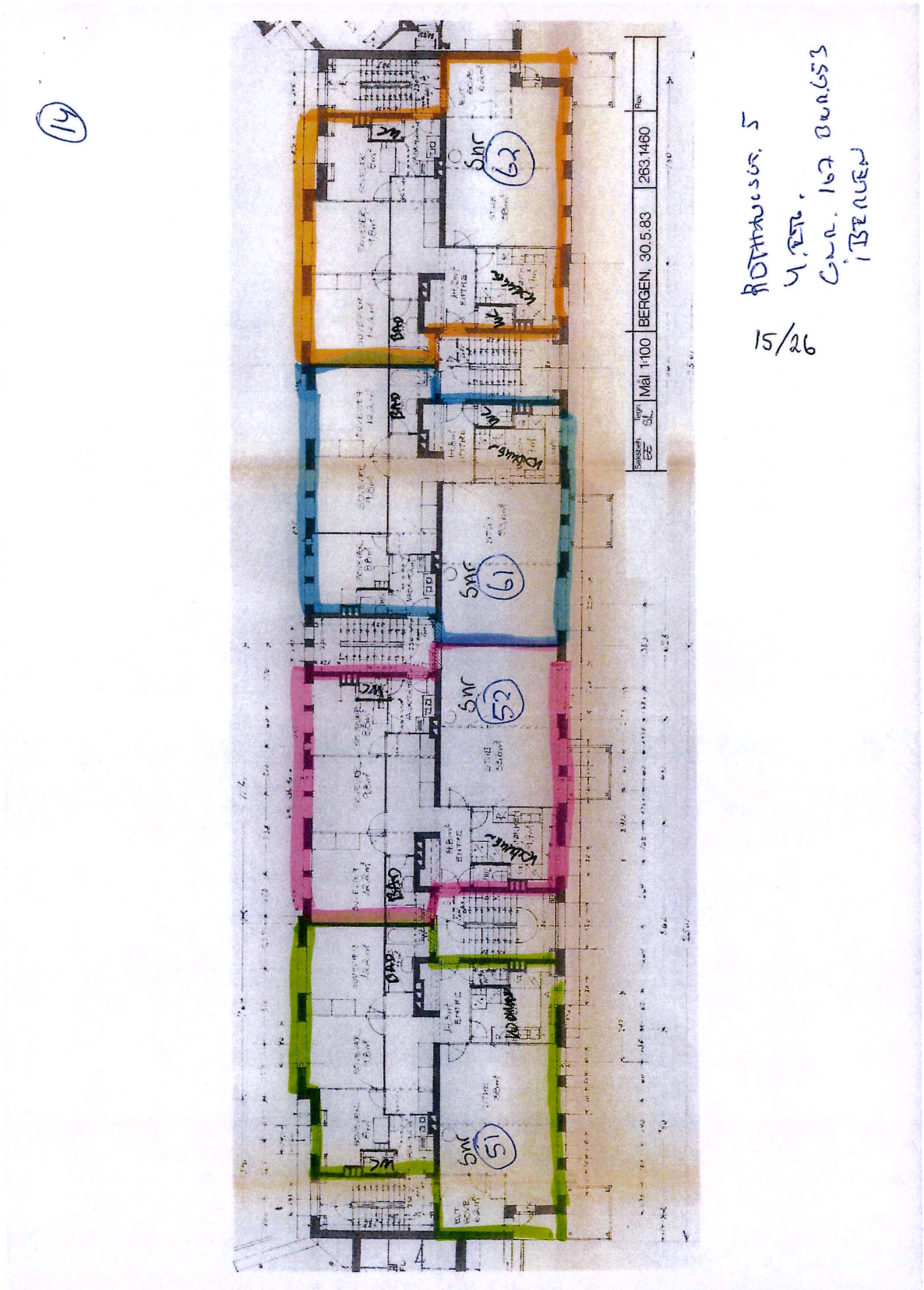
Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



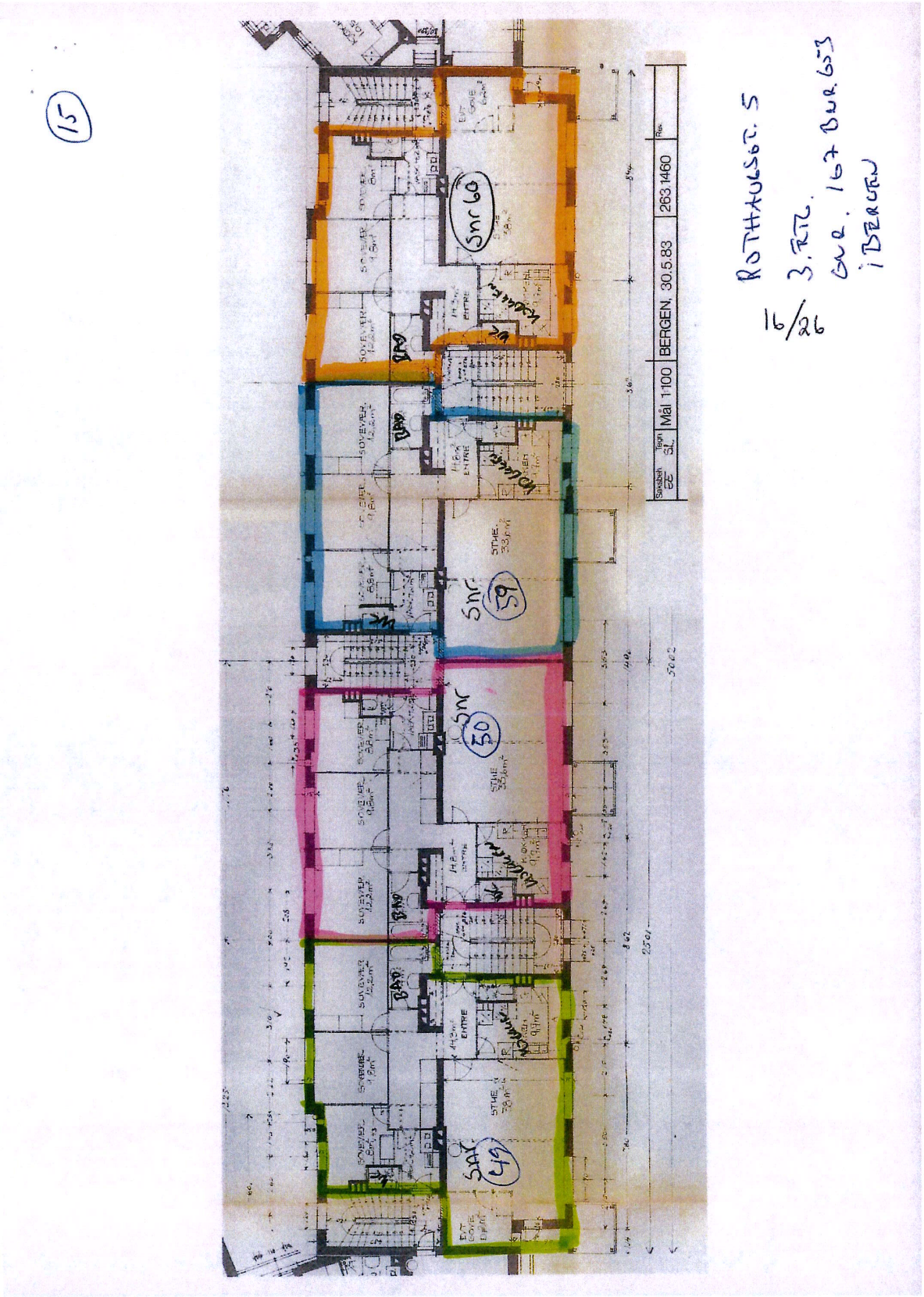
Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



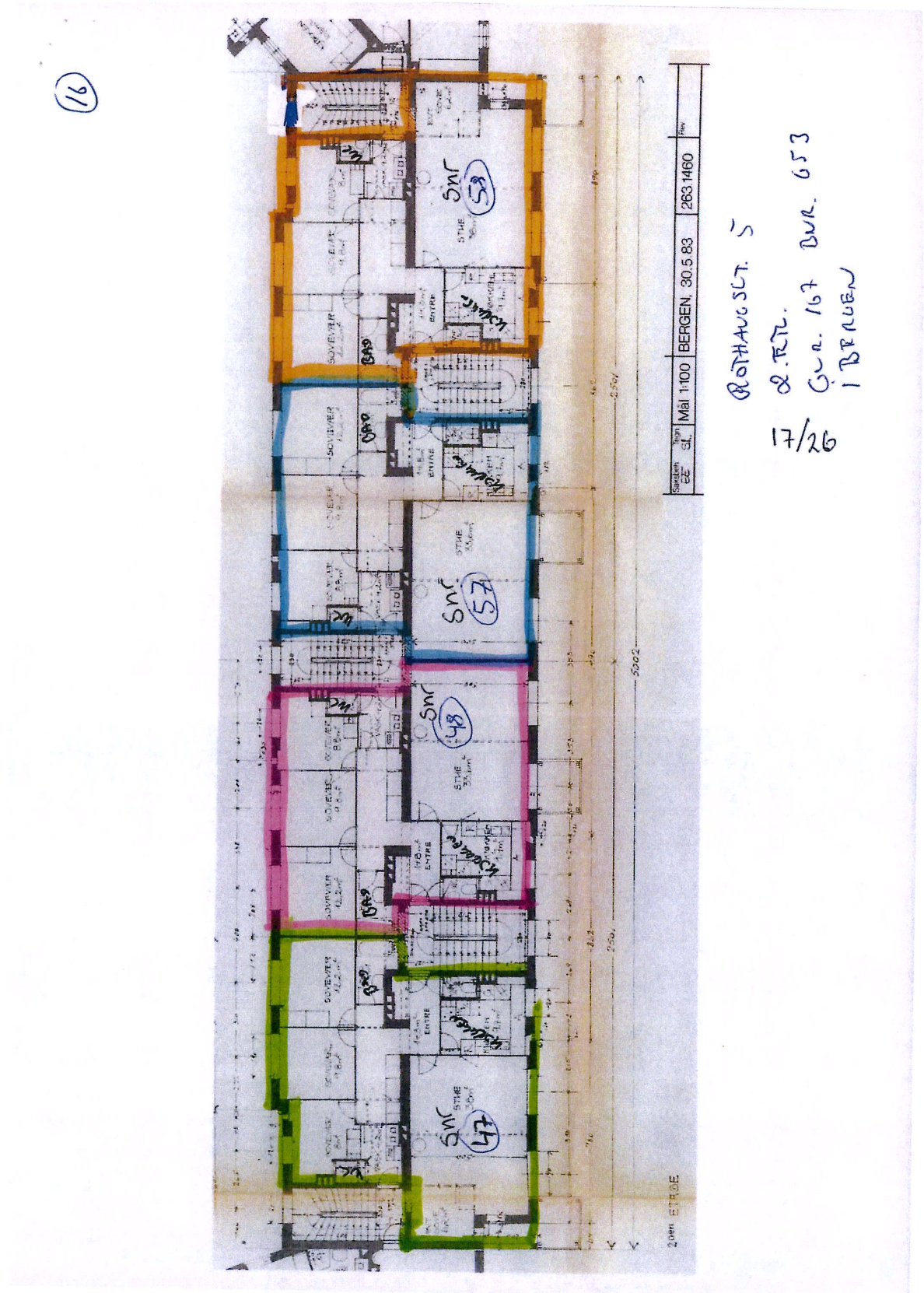
Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



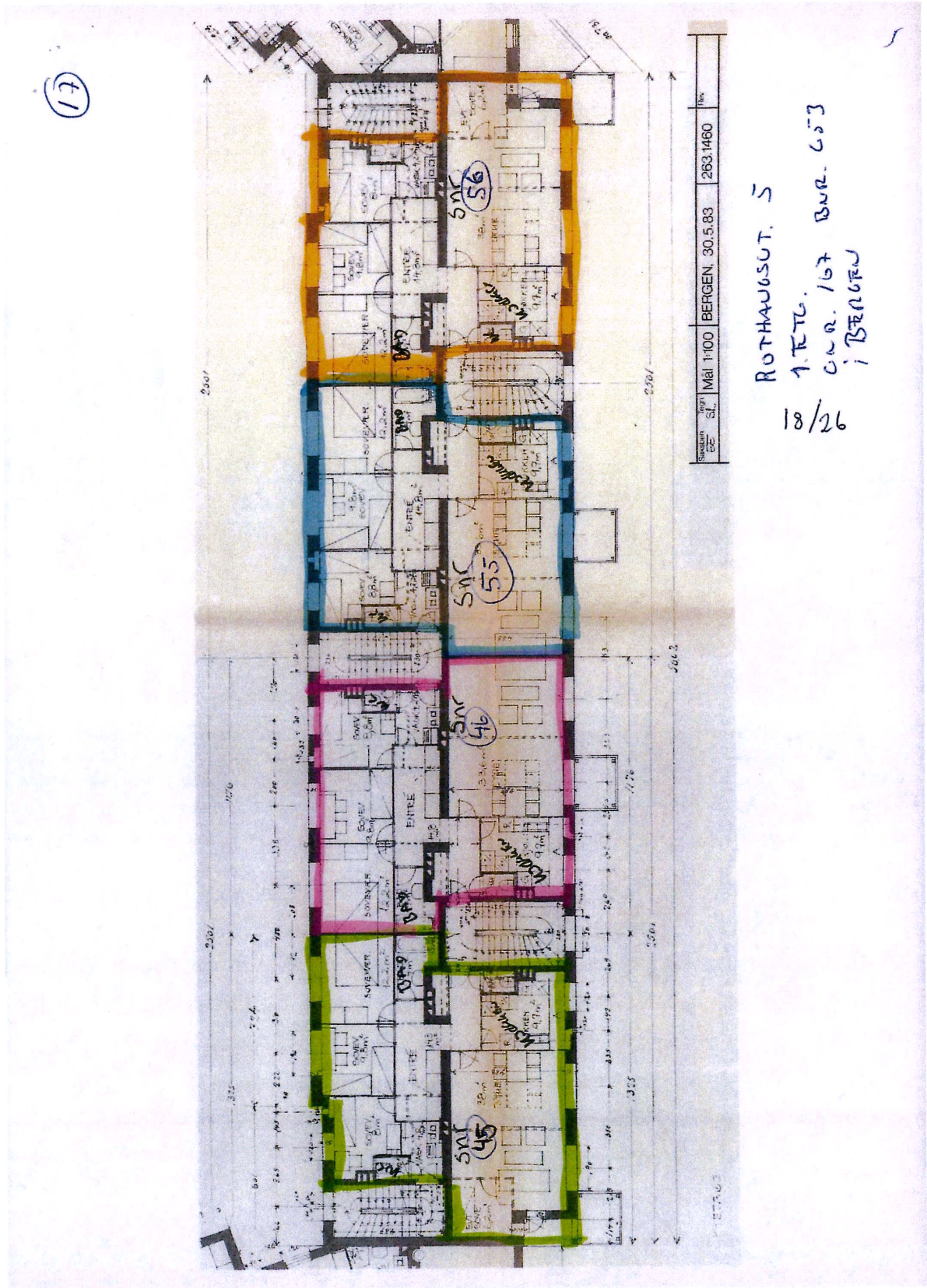
Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



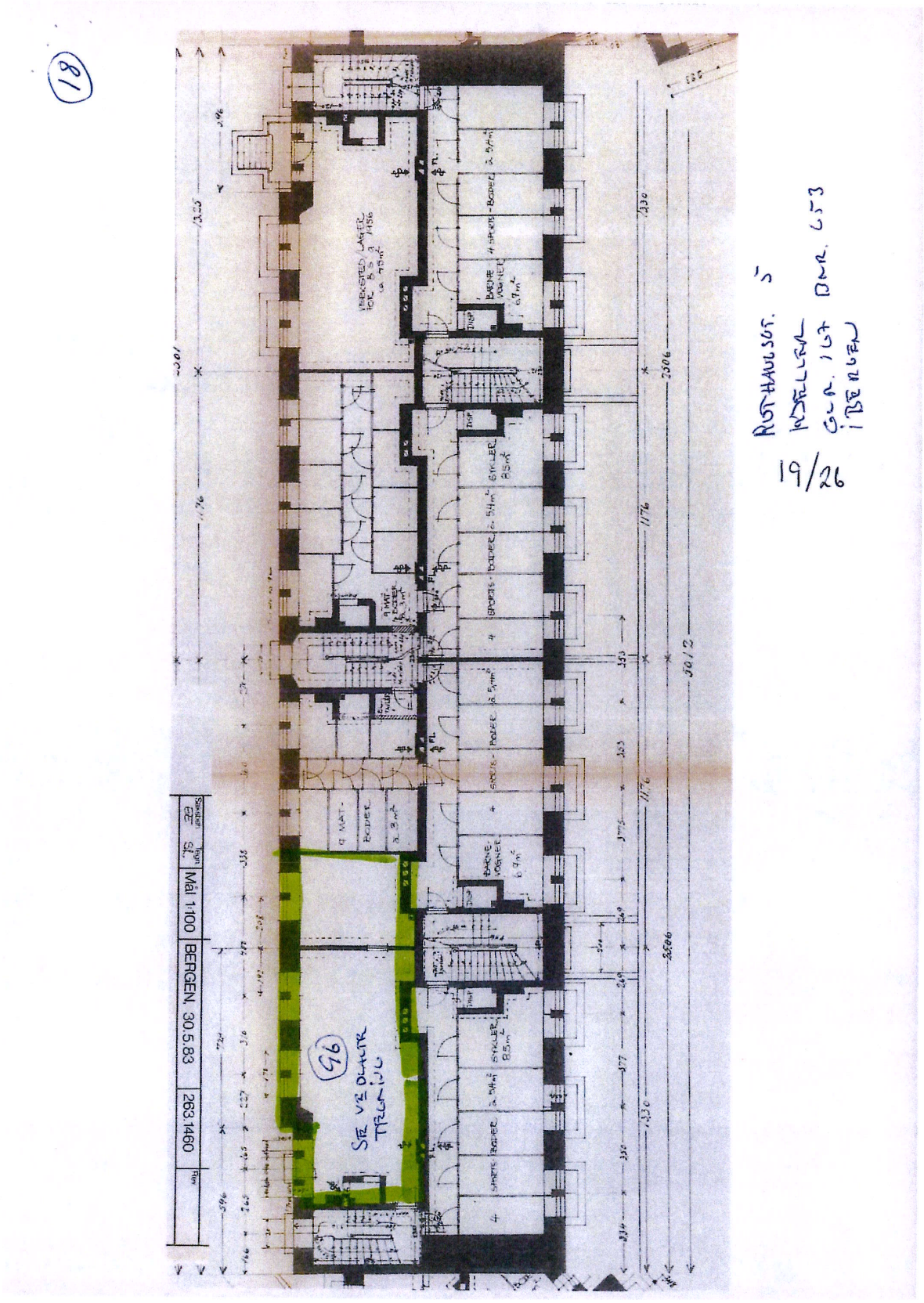
Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



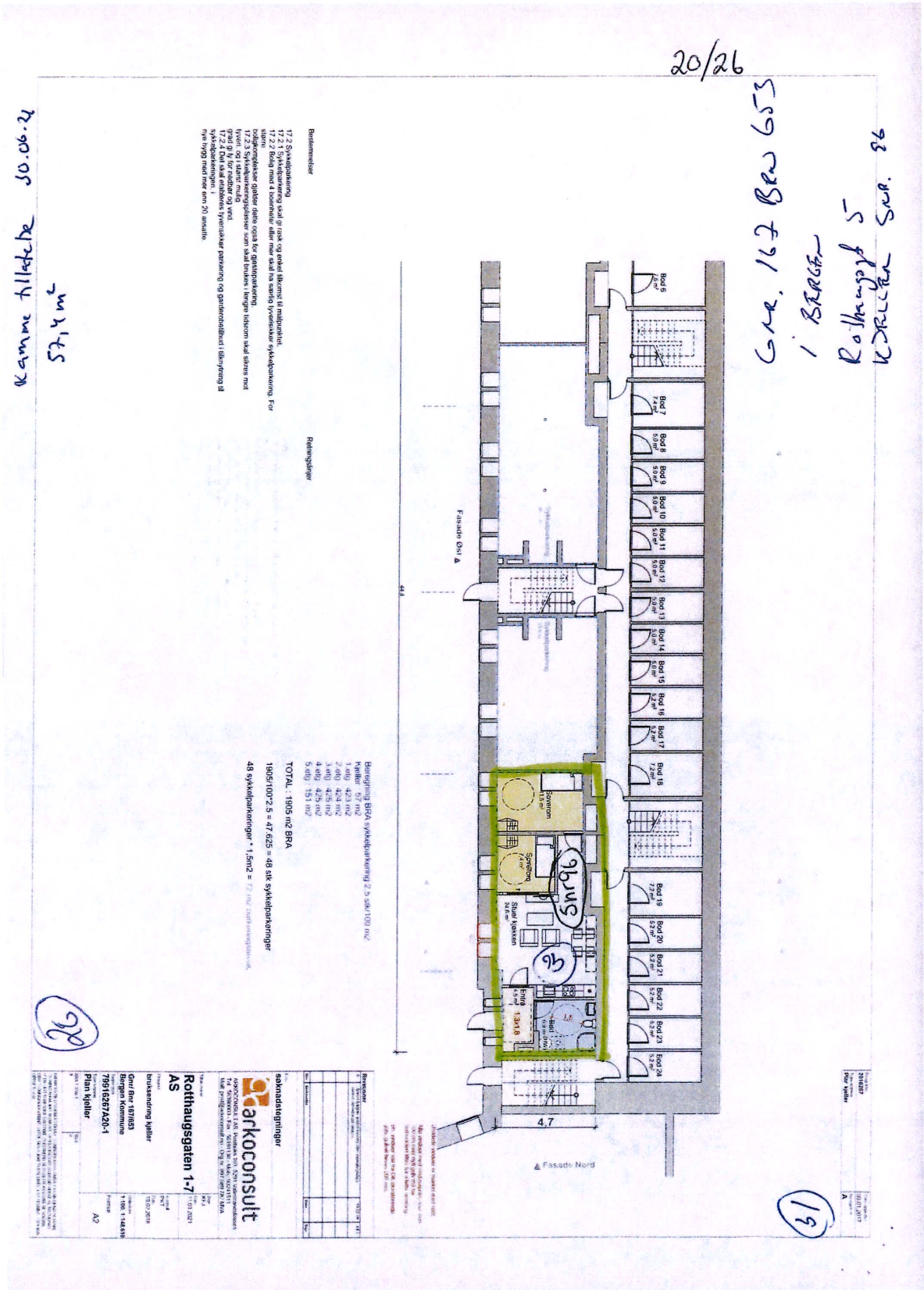
Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



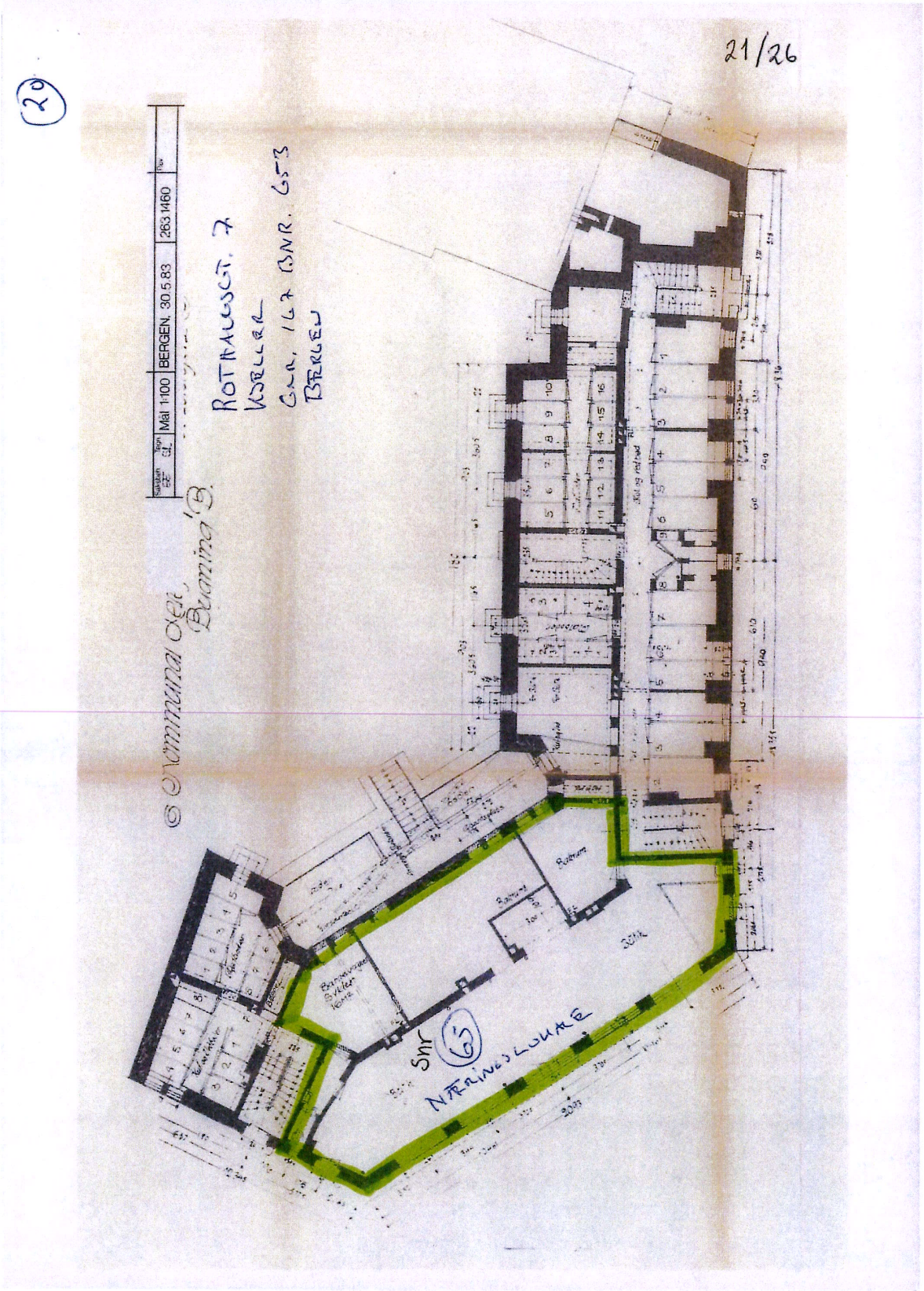
Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



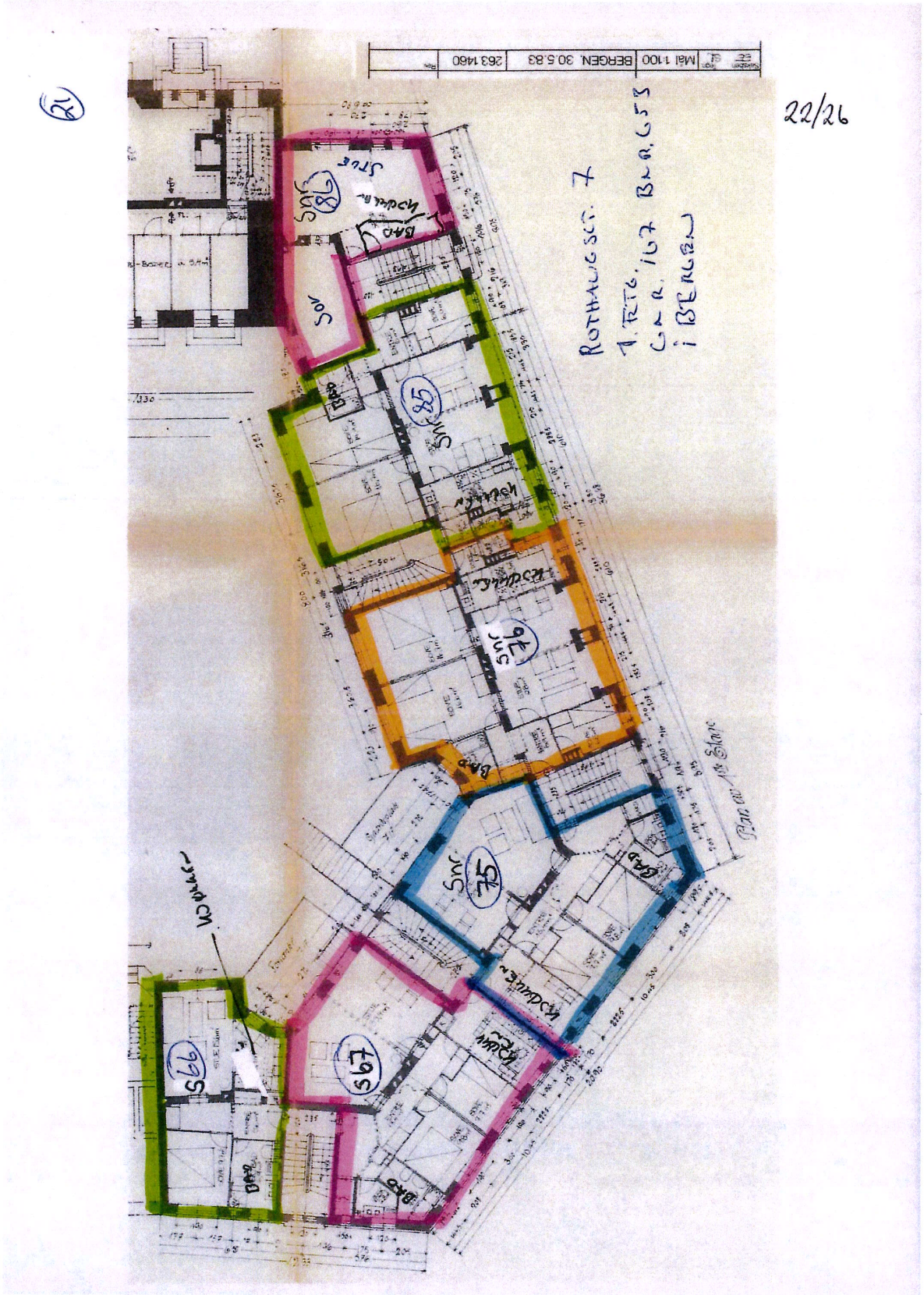
Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



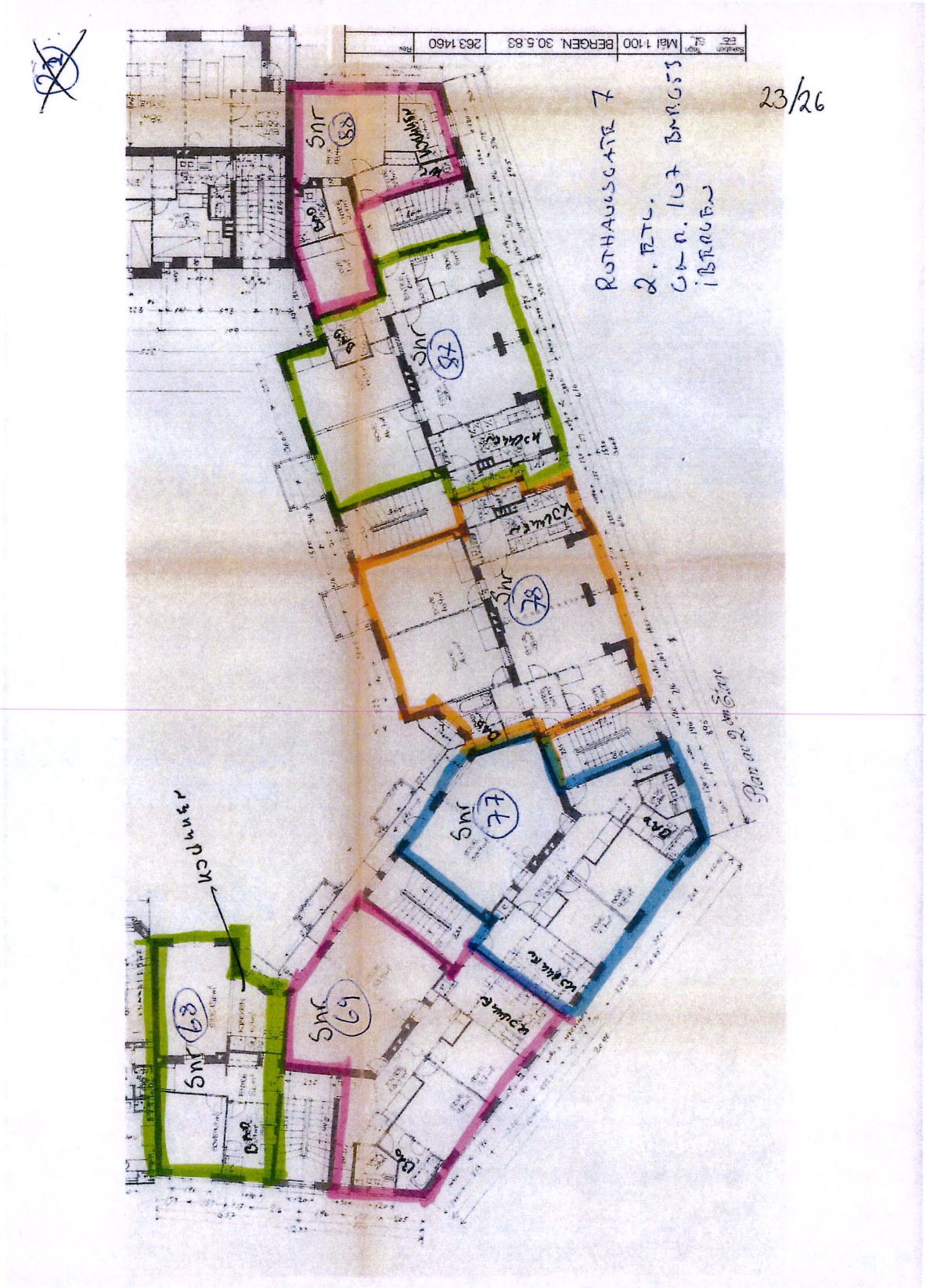
Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



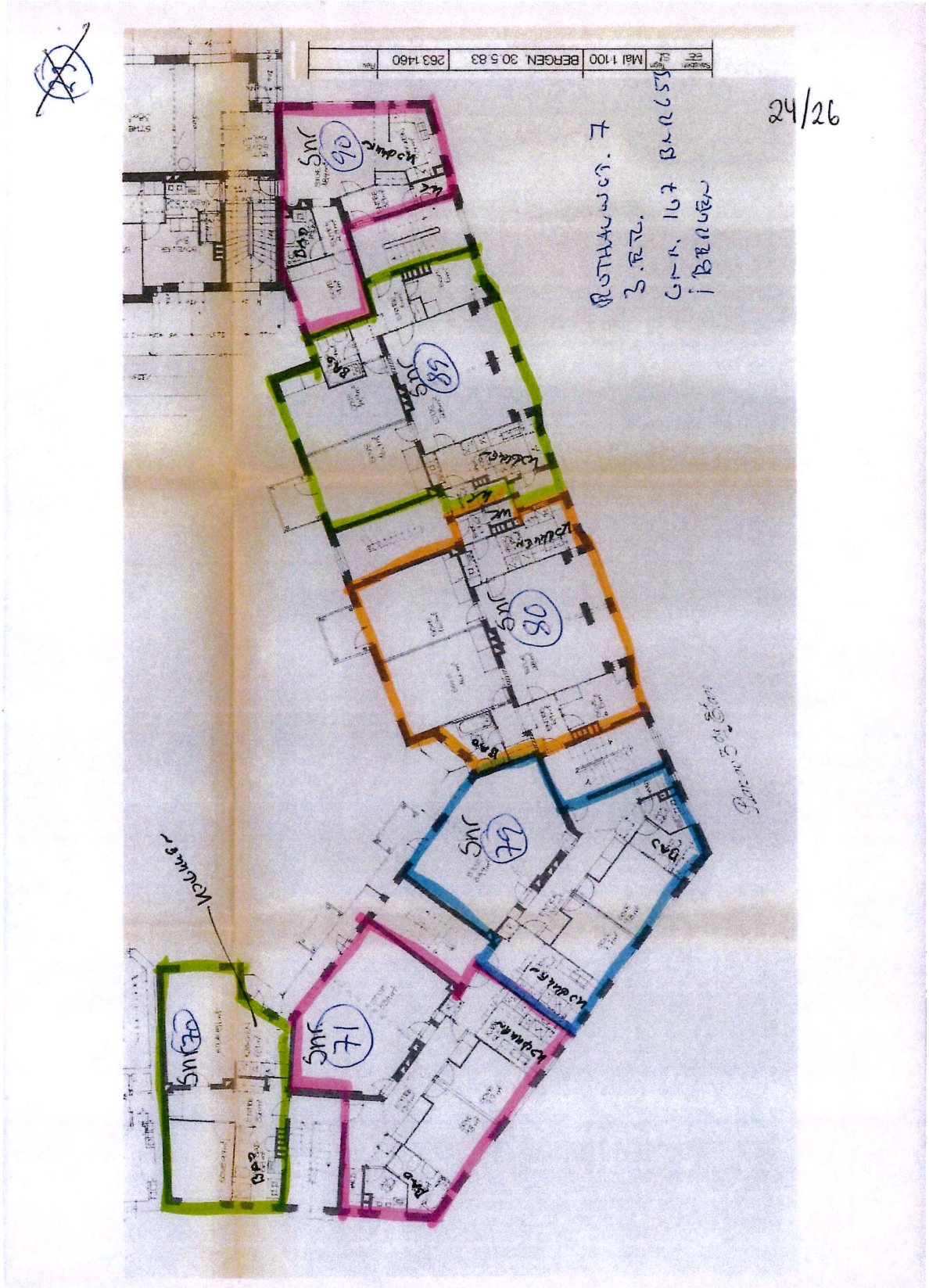
Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



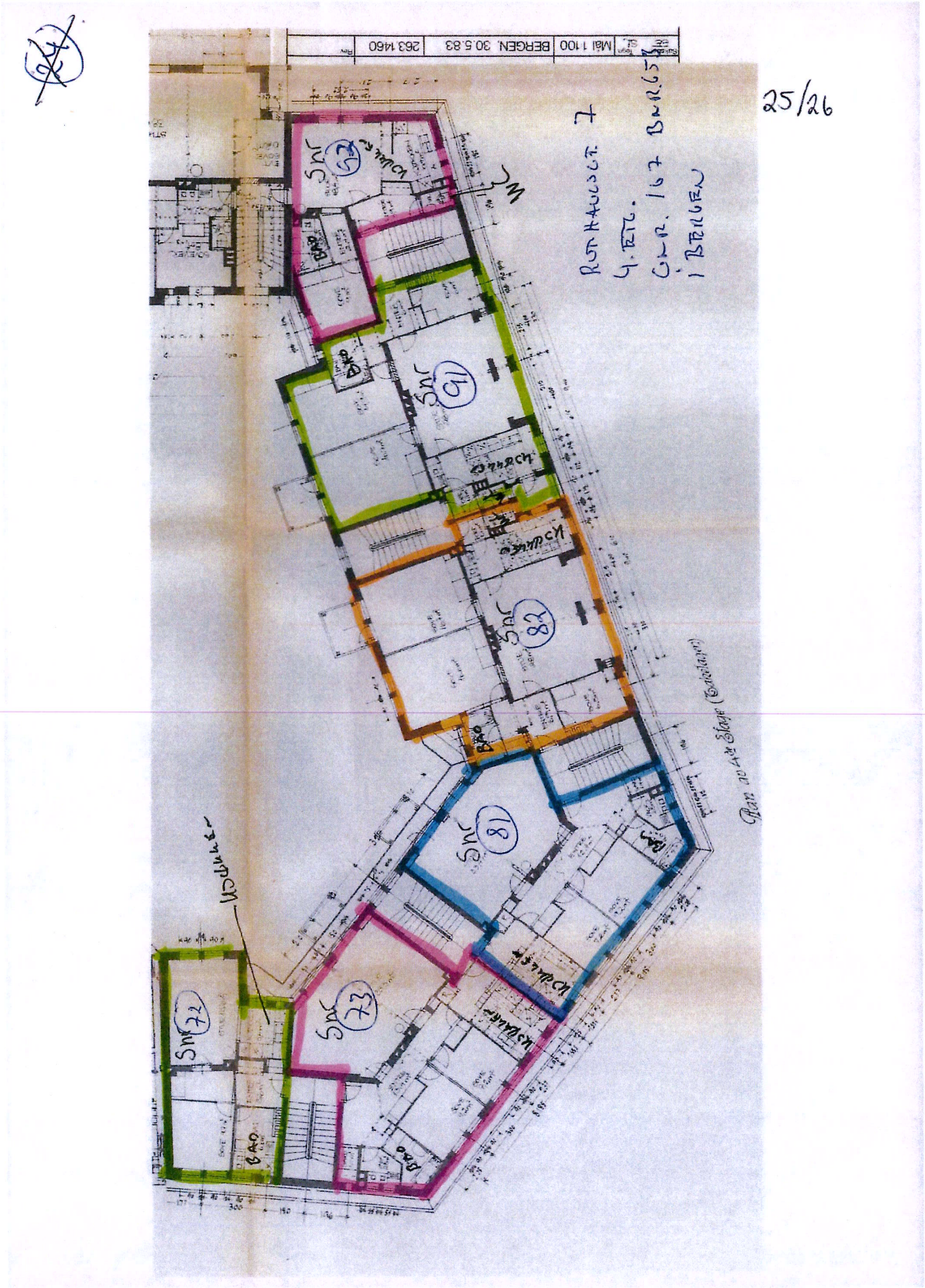
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/1517778/200
Uthentet 2024-11-06 08:38



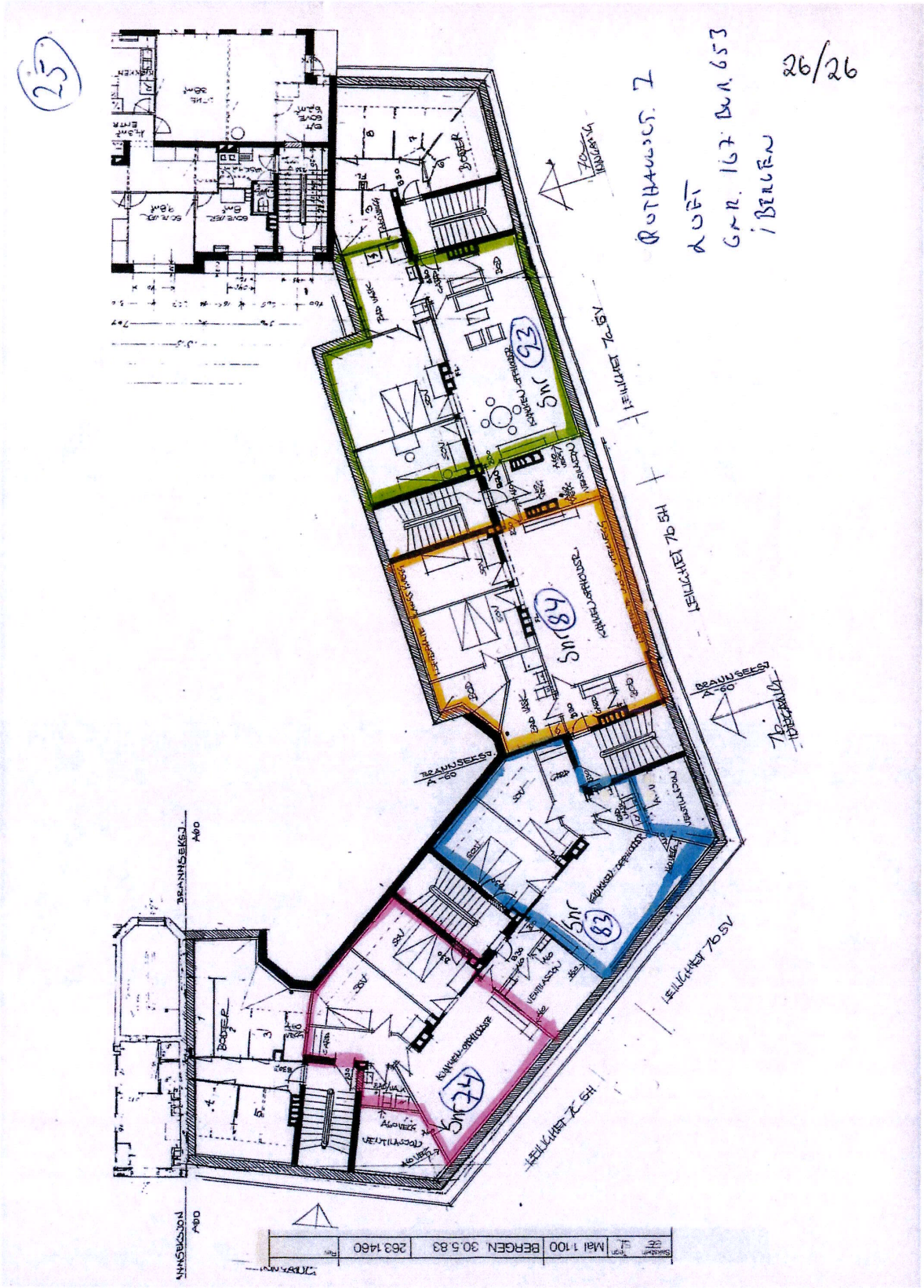
Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Vedlegg: Heftelser / Erklæringer


25/26
RUSTHAUGET 7
4. ETG.
GNR. 167 BNR. 65
I BERGEN
BERGEN 30.5.83
Sov
Sov
Sov

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Vedlegg: Kommunalinformasjon

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 167/653/0/0
Utlistet 01. juni 2026

Om rapporten

Opplysningene er fremkommet etter en teknisk analyse av kartdataene der eiendommens utstrekning er sammenholdt med ulike arealplaners utstrekning (omkretser). Følgende plannivåer er testet:

- *Gjeldende kommuneplans arealdel inkl. kommunedelplaner og kommunedelplaner under arbeid*
- *Reguleringsplaner i vertikalnivå 'under grunnen', 'på grunnen', 'over grunnen' og 'på bunnen'*
- *Reguleringsplaner under arbeid*

I den grad vektoriserte (geometriske) arealformålsflater, hensynsoner, båndleggінger og restriksjoner eksisterer blant kartdataene er også disse testet og kvantifisert på eiendommen.

I tillegg til overnevnte testes eiendommens beliggenhet i forhold til noen aktuelle planrelaterte temaer som område for midlertidig tiltaksforbud og ulike typer støysoner. Videre testes også forekomster av gjeldende planer og planer under arbeid, samt godkjente tiltak (byggesaker) som ligger nærmere enn 100 meter fra eiendommens yttergrenser.

Mer informasjon om angitte planer som berører eiendommen kan hentes i Bergen kommunes digitale planregister.

Informasjon om plan- og byggesaker knyttet til eiendommen er tilgjengelig i kommunens nettbaserte saksinnsynsløsning.

For øvrig er det lagt hyperkoblinger på arealplan-id'er (plannumre) og saksnumre for med dette kunne foreta direkteoppslag i nevnte informasjonssystemer.

Forklaring plantype

20 - Kommuneplanens arealdel
21 - Kommunedelplan
22 - Mindre endring av kommune(del)plan
30 - Eldre reguleringsplan
31 - Mindre reguleringsendring
32 - Bebyggelsesplan iht. reguleringsplan (PBL 1985)
33 - Bebyggelsesplan iht. kommuneplanens arealdel (PBL 1985)
34 - Områderegulering
35 - Detaljregulering

Forklaring planstatus

0 - Kun opprettet sak (foreløpig ikke annonsert)
1 - Planlegging igangsatt
2 - Planforslag
3 - Endelig vedtatt arealplan
4 - Opphevet
5 - Utgått/erstattet
6 - Vedtatt plan med utsatt rettsvirkning
8 - Overstyrt
9 - Avvist
10 - Uaktuell/trukket

Påliteligheten av analyseresultatene henger nøye sammen med eiendommens oppmålingskvalitet. Av denne grunn er utvalgt matrikkelinformasjon om eiendommen oppgitt innledningsvis. Legg her spesielt merke til *arealkvalitet* og eventuelle *arealmerknader* knyttet til eiendomsteig(ene). Mer informasjon om eiendommen i Eiendomsregisteret hos kartverket.

I tilfelle matrikkelenheten er part i et jordsameie (brukssameie) med andre matrikkelenheter eller matrikkelenheten har felles teig med annen matrikkelenhet, inngår arealet av felles teig(er) i analysen. Dersom matrikkelenheten er registrert som eier av del av annen matrikkelenhet (ikke jordsameie/brukssameie), inngår imidlertid ikke arealet av teig(er) til det registrerte realsameiet i beregningen.

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
261219290	Grunneiendom	0	Ja	4 014,7 m²	Usikker	-	Ja

Dekningsgrad refereres her til prosentvis geometrisk dekning av eiendommen. I enkelte tilfeller vil også arealplaner som kun tangerer eiendommen vises i utlistingen.

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
5380000	30	BERGENHUS. STØLEN/LADEGÅRDEN/ROTHAUGEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	10.10.1983	190710745	100,0 %

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Reguleringsplaner under grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
65810000	34	BERGENHUS. BYBANEN FRA SENTRUM TIL ÅSANE, DELSTREKNING 2, SANDBROGATEN-EIDSVÅGTUNNELEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	27.09.2023	202220562	0,2 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner under grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
65810000	2140 - Vann- og avløpsnett	0,2 %

Hensynssoner (Reguleringsplaner under grunnen)

PlanID	Sonetype	Dekningsgrad
65810000	190 - Andre sikringssoner	0,2 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
5380107	31	BERGENHUS. STØLEN-LADEGÅRDEN-ROTHAUGEN, LADEGÅRDSGATEN 39B - 58	190830133	09.03.1989

OBS! Flere planendringer kan ev. også ha relevans til eiendommen, - sjekk punktrepresentasjon i kartet og planarkivsystem

Reguleringsplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
71660000	35	Bergenhus. Gnr. 167, bnr. 399 mfl., Sandviken mobilitetspunkt	202317345	100,0 %
71720000	35	Bergenhus, Bybanen, Delstrekning Kaigaten - Sandviken	202416958	100,0 %

Kommuneplan

PlanID	Plannavn	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
65270000	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018	19.06.2019	100,0 %

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY1	100,0 %

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_2	Ladegården	100,0 %
65270000	KpAngittHensynSone	H570_7	Historisk sentrum	100,0 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	7,0 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	3,1 %

Bestemmelsesområder i kommuneplanen

PlanID	Bestemmelseområde	Bestemmelsehjemmel	Dekningsgrad
65270000	#4	5 - Byggegrense, utb.volum, funksjonskrav	100,0 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplan(er)

Vedlegg: Kommunalinformasjon

PlanID	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
15750000	BERGENHUS. KDP SANDVIKEN - FJELLSIDEN NORD	3 - Endelig vedtatt arealplan	19.02.2001	100,0 %

Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
15750000	1 - Nåværende	110 - Boligområder	100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
65790000	35	BERGENHUS. BYBANEN FRA SENTRUM TIL ÅSANE, HOVEDSYKKELRUTE FESTNINGKAIEN - SANDVIKSVEIEN	3	202220560
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
5810000	30	BERGENHUS. SKUTEVIKEN	3	190001197
71730000	35	Bergenhus, Hovedsykkelrute Christies gate - Sandviken	1	202416959
66270000	35	BERGENHUS. GNR 167 BNR 517 MFL., LADEGÅRDSGATEN	2	202220559
-	35	Bergenhus, Gnr. 167 Bnr. 1732, Rothaugen parkeringsanlegg	5	201913774
66260000	35	BERGENHUS. GNR 167 BNR 891, SKUTEVIKSBODENE	2	202220571
5380100	30	BERGENHUS. NYE SANDVIKSVEIEN 69A-H	3	190000834

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
167/702	139315642-1	Påbygg	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Rammetillatelse	12.11.2025	202415329
167/588	139314859-1	Tilbygg	Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg.	Igangsettingstillatelse	11.03.2024	202317092
167/589	139314867-1	Påbygg	Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg.	Rammetillatelse	14.08.2024	202412745
167/1721	300896468	-	Enebolig	Rammetillatelse	16.06.2021	202022432
167/362	139312783-1	Påbygg	Tomannsbolig, horisontaldelt	Igangsettingstillatelse	14.07.2022	202119626
167/362	139312783-1	Påbygg	Tomannsbolig, horisontaldelt	Igangsettingstillatelse	19.11.2021	202119626
167/362	139312783-1	Påbygg	Tomannsbolig, horisontaldelt	Igangsettingstillatelse	19.11.2021	202224660
167/362	139312783-1	Påbygg	Tomannsbolig, horisontaldelt	Igangsettingstillatelse	14.07.2022	202224660
167/364	139312805-1	Påbygg	Andre småhus m/3 boliger el fl	Igangsettingstillatelse	19.09.2018	201806576

Andre opplysninger

Hele eller deler av eiendommen antas å være berørt av støy fra veitrafikk over grenseverdier gitt av statlige myndigheter og i kommuneplanens bestemmelser. Antakelsen er basert på overordnede støyberegninger. Dette vil kunne få betydning for behandlingen av plan- og byggesaker som omfatter den aktuelle eiendommen, blant annet medføre utredningsplikt for tiltakshaver/forslagstiller og eventuelt krav om avbøtende tiltak.

Skrevet ut 01. juni 2026

BERGEN
KOMMUNE

Planinformasjon

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer.
Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget. Noen plankart er av eldre kvalitet med dårlig oppløsning og de inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for GIS og plandata ved Plan- og bygningsetaten.

Plannivåene
De etterfølgende plannivåene vedtas av Bergen bystyre, kun reguleringsplan gir rettsvirkning til ekspropriasjon, med virkning i 10 år regnet fra kunngjøring av bystyrets vedtak.

Kommuneplan
Kommuneplanens areadel er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå de mål som blir vedtatt for kommunens utvikling. Arealdelen brukes for å vise områder der kommunen ønsker en spesiell planinnsats på kommunedelplan- og detaljplannivå, og til å illustrere arealer som er viktige å forvalte på bestemte måter.
Arealdelen inngår i kommuneplanens langsiktige del. Den skal ta utgangspunkt i kommuneplanens overordnede retningslinjer for den fysiske, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i kommunen. Arealdelen skal samtidig legges til grunn for og sikre gjennomføringen av de nasjonale og regionale retningslinjene for arealpolitikken.
Kommuneplanens arealdel er rettslige bindende for alle arbeid og tiltak som omfattes av Plan- og bygningsloven. Det betyr at grunneiere, rettighetshavere og myndighetene er juridisk bundet av planen. Kommuneplanen skal opp til kommunestyret til vurdering i gjennomsnitt hvert fjerde år.
Kommuneplanens arealdel 2018 - 2030, KPA 2018. Arealplan-ID 65270000 ble vedtatt i Bergen bystyre onsdag 19.juni 2019.
Les mer her: https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/kommuneplanens-arealdel-2018

Kommunedelplan
Kommunedelplanene er en del av kommuneplanens arealdel, men kan for eksempel være en mer detaljert utdyping for et geografisk område som tettsted, kystsonen eller et bestemt tema med tilhørende kartdel med bestemmelser. En kommunedelplans arealdel har formelt samme innhold, behandlingsform og rettsvirkning som en kommuneplan. I likhet med arealdelen for hele kommunen består den geografiske kommunedelplanen av kart og bestemmelser med tilhørende planbeskrivelse.

Reguleringsplan
Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensningslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon.
Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser.
Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.
Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny arealdel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side.
En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

BERGEN KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

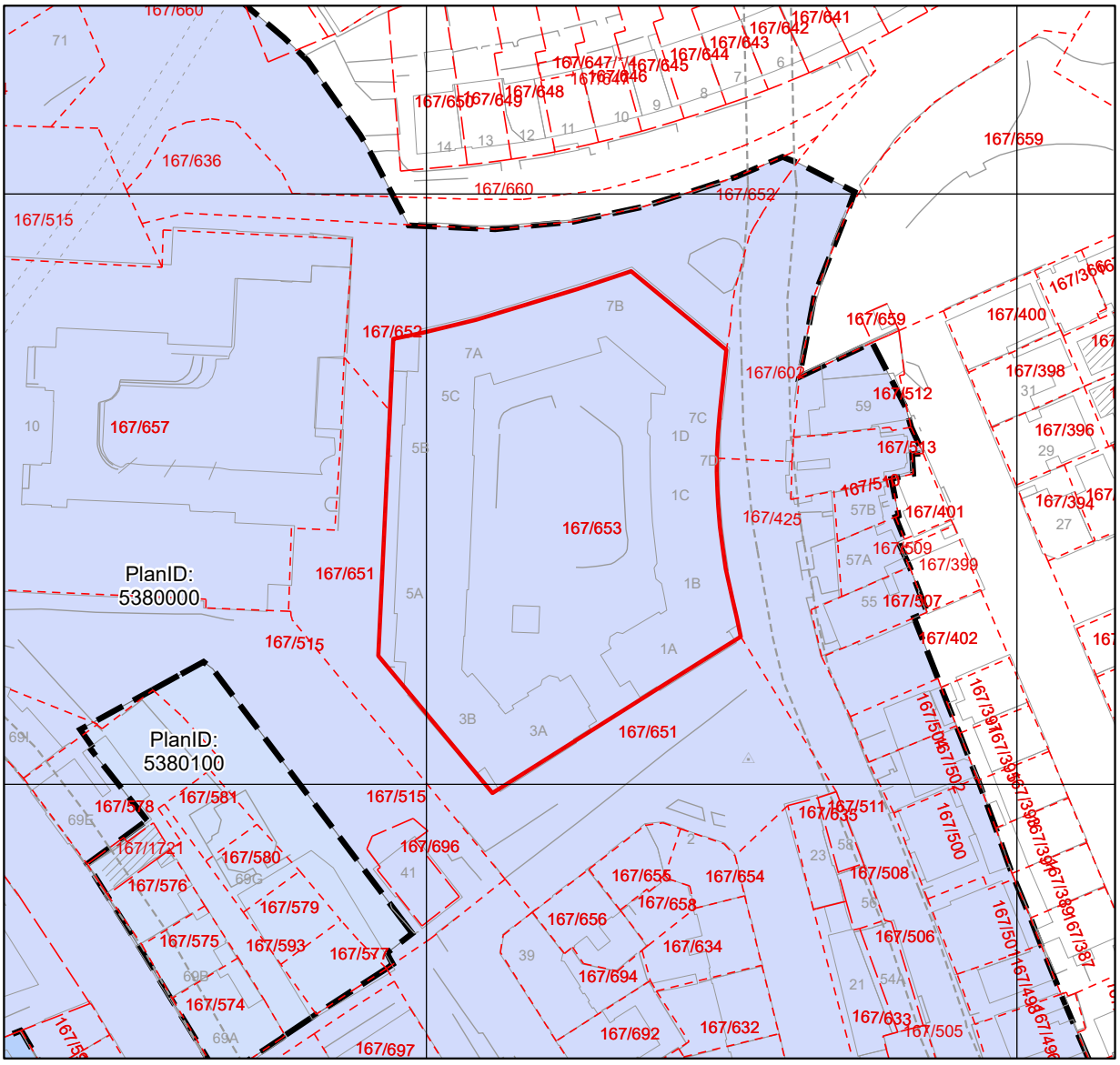
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 167/653
Dato: 01.06.2026 Adresse: Rotthaugsgaten 1B m.fl.

N

Dette kartet gir en oversikt over planområdene til de reguleringsplanene som berører eiendommen på grunnen. Mer detaljert informasjon om den enkelte plan finner du på de neste sidene i denne rapporten. Kartene viser status ved produksjonsdato. For fullstendig, og oppdatert, oversikt over gjeldene plansituasjon søk på eiendommen i vårt planregister https://www.arealplaner.no/bergen4601

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
PlanID(er): 5380000

OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon Eiendomsflate



Vedlegg: Kommunalinformasjon

BERGEN KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen

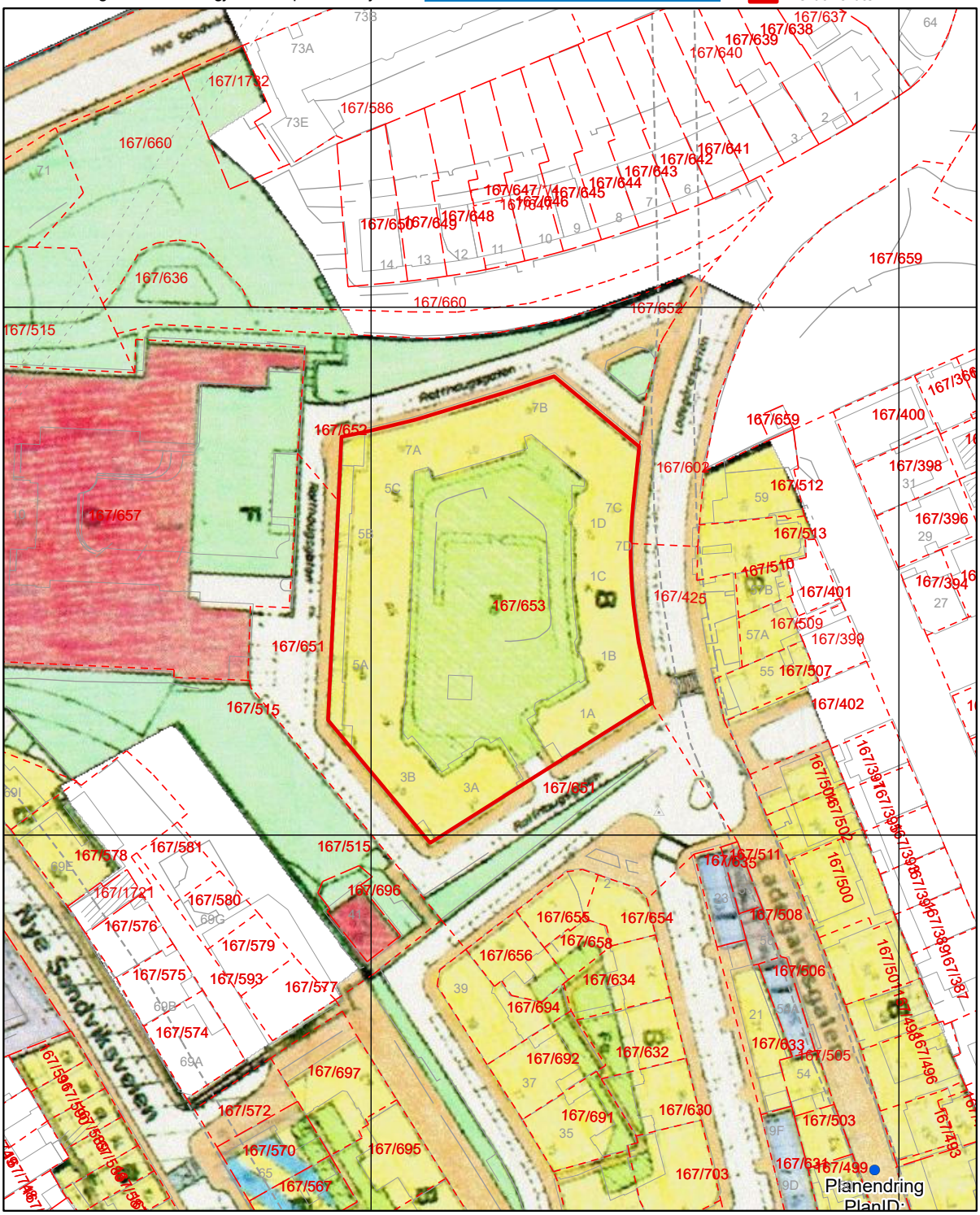
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 167/653
Dato: 01.06.2026 Adresse: Rotthaugsgaten 1B m.fl.

N

PlanID(er): 5380000

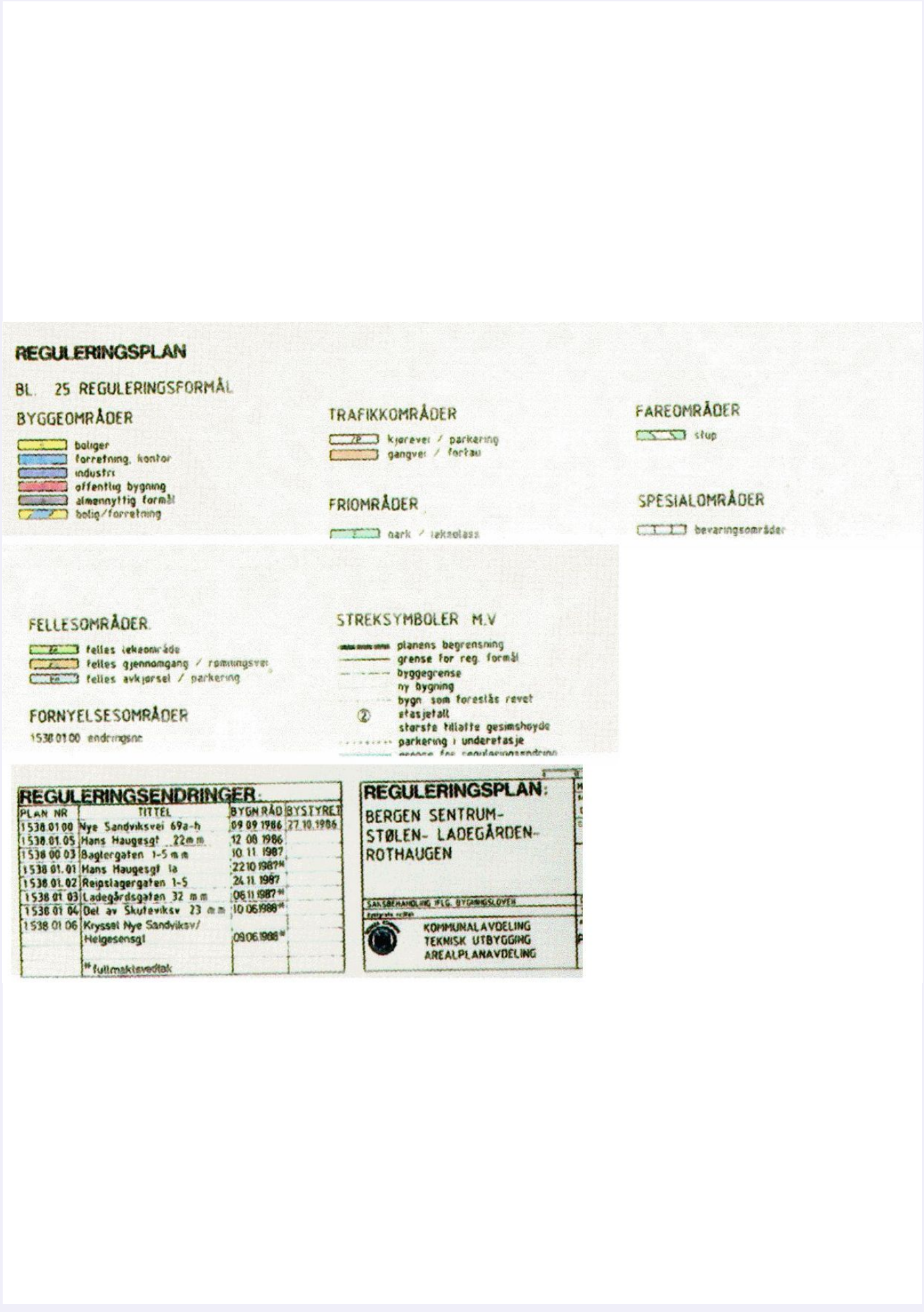
For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se https://www.arealplaner.no/bergen4601

Eiendomsflate



OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 01.06.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 167/653
Adresse: Rotthaugsgaten 1B m.fl.

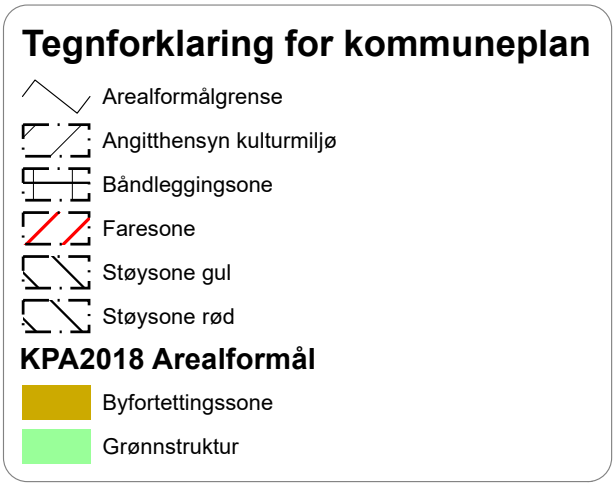
N

For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se https://www.arealplaner.no/bergen4601

Eiendomsflate



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

BERGEN KOMMUNE

Kommunedelplan

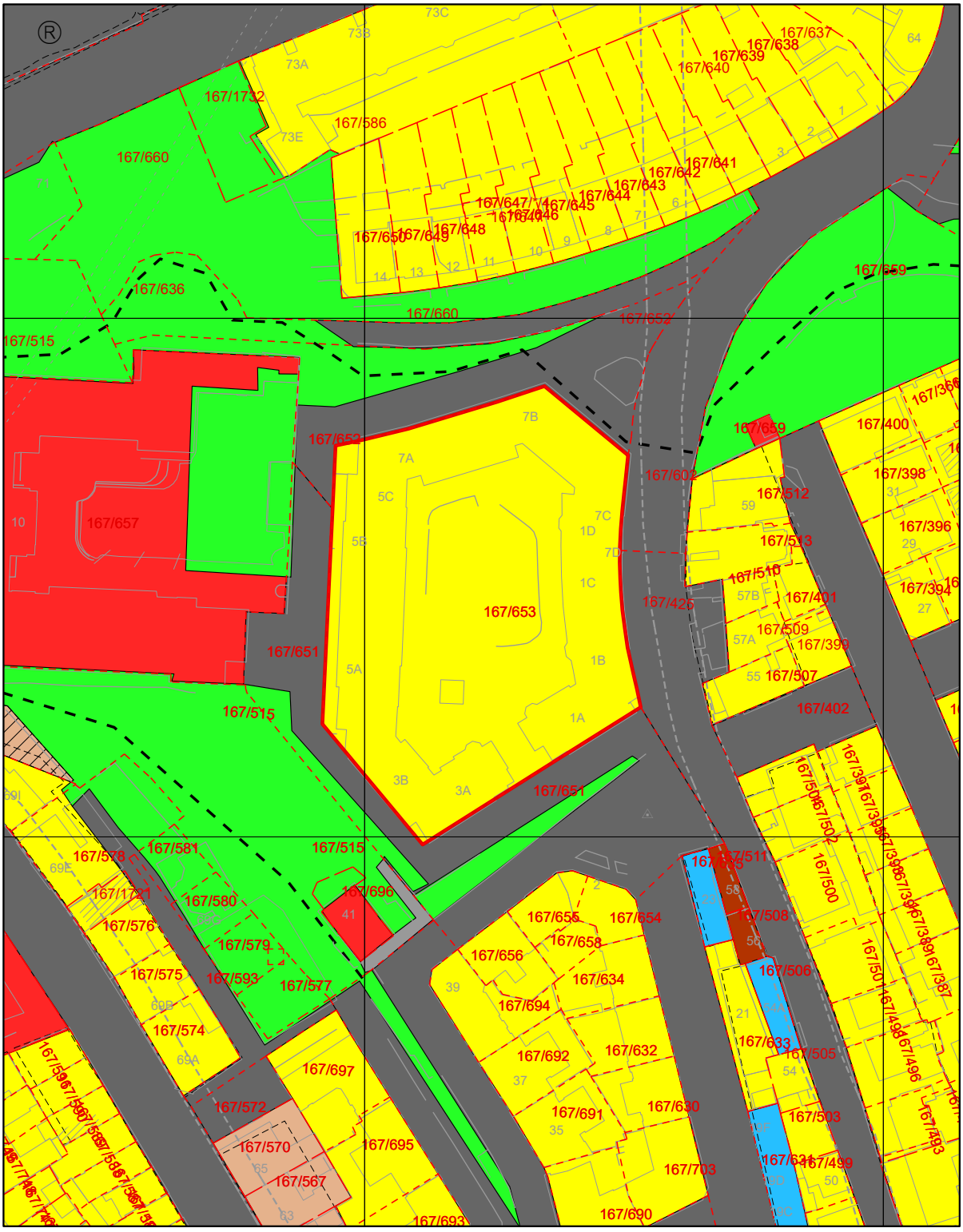
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 01.06.2026

Arealplan-ID: 15750000
Gnr/Bnr/Fnr: 167/653
Adresse: Rotthaugsgaten 1B m.fl.

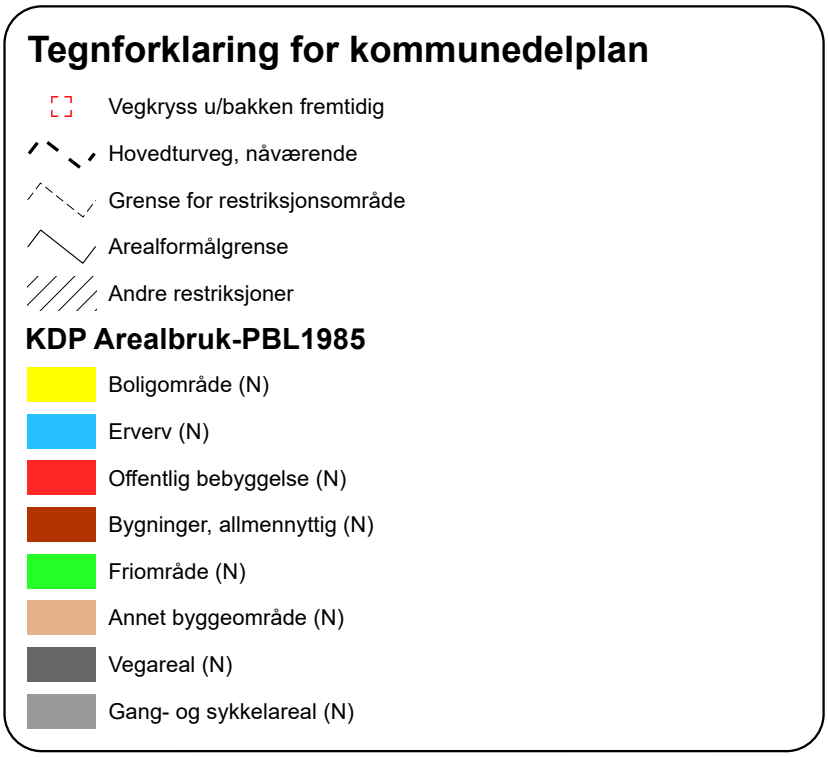
N

For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se https://www.arealplaner.no/bergen4601

Eiendomsflate



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

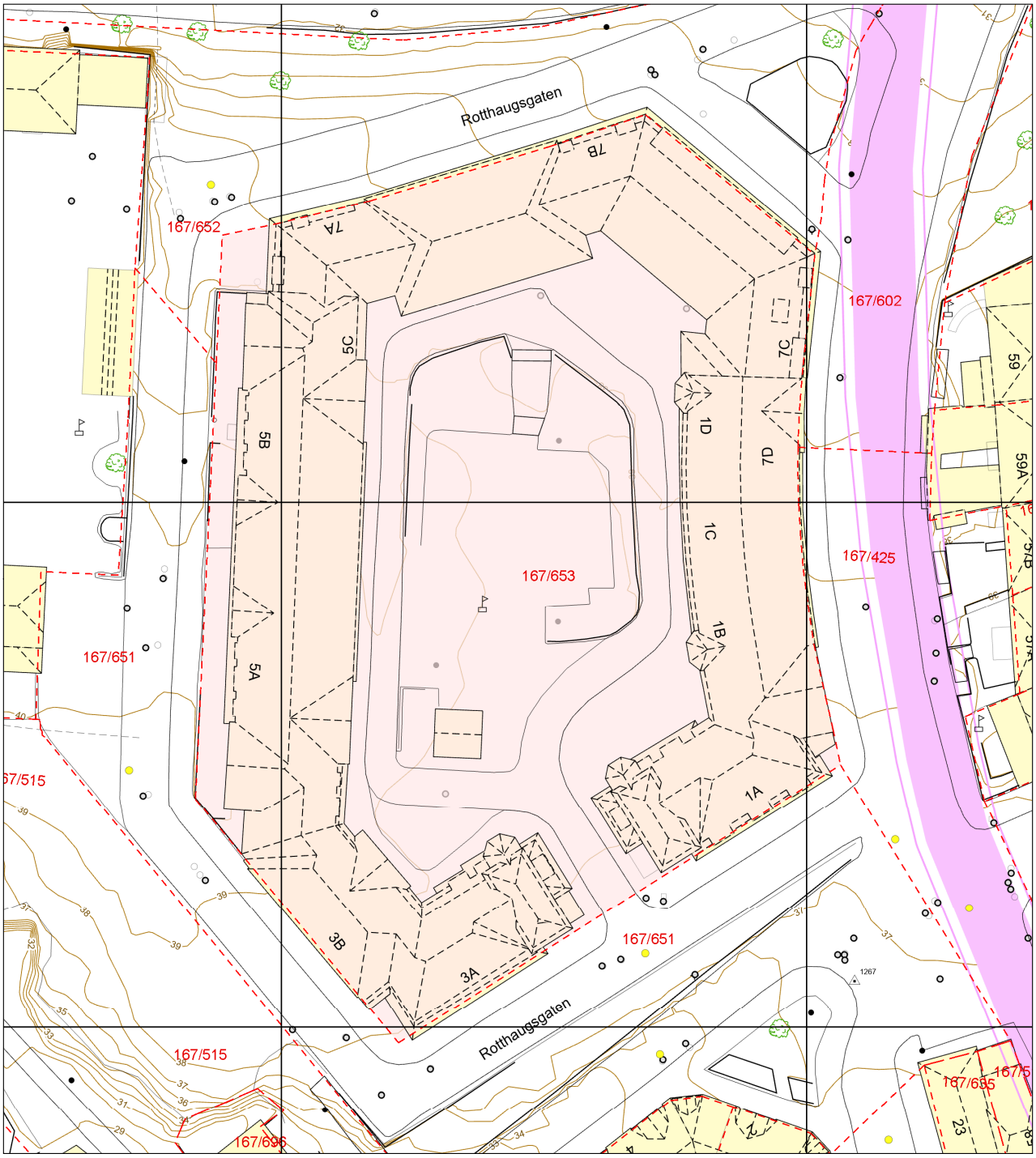
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 01.06.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 167/653/0/0
Adresse: Rotthaugsgaten 1B, 5033 BERGEN m.fl.

N



Eiendomsgrense - sikker
Eiendomsgrense - usikker
Bygning
Registrert tiltak bygg
Fredet bygg
Registrert tiltak anlegg
Kulturminne
Gangveg og sti
Traktorveg
InnmåltTre
Allé
Hekk
EL belysningspunkt
EL Nettstasjon
Ledning kum
Mast
Skap
Høydekurve
Fastmerker

Vedlegg: Kommunalinformasjon

BERGEN KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 01.06.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 167/653/0/0
Adresse: Rotthaugsgaten 1B, 5033 BERGEN

N



Europaveg
Europaveg, tunnel
Riksveg
Riksveg, tunnel
Fylkesveg
Fylkesveg, tunnel
Kommunal veg
Kommunal veg, tunnel
Privat veg
Privat veg, tunnel
Gang-/sykkelveg, europaveg
Gang-/sykkelveg, riksveg
Gang-/sykkelveg, fylkesveg
Gang-/sykkelveg, kommunal
Gang-/sykkelveg, privat
Bilferge, fylkesveg

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 1361
ROTTHAUGSGATEN 1-7 BRL

Velkommen til årsmøte i ROTTHAUGSGATEN 1-7 BRL

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 15. juni kl. 09:00 og lukker 18. juni kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/1361

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Endre revisor
7. Husregler
8. Vedlikeholdsplan
9. Valg av verv

Med vennlig hilsen,
Styret i ROTTHAUGSGATEN 1-7 BRL

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Marianne Rudjord er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Stine Haugstvedt og Tom Erik Fredriksen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2025 Rotthaugsgate 1-7 Brl 1361.pdf
2. Revisjonsberetning.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 0

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 0

Sak 6

Endre revisor

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Styret foreslår å endre revisor til Hordaland Revisjon. Dette er et bergensbasert selskap som er godt kjent med revisjon av borettslag. De er i tillegg enkel å komme i kontakt med, flink å følge opp og gjør en god jobb.

Forslag til vedtak

Forslaget godkjennes

Sak 7

Husregler

Forslag fremmet av:
Njål Herman Eikeng Sterri

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Foreslår å forskyve tidspunkt for når det skal være rolig til kl 22 i ukedager og 23 k helger.

Forslag til vedtak
Se beskrivelse

Sak 8

Vedlikeholdsplan

Forslag fremmet av:
Njål Herman Eikeng Sterri

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

En vedlikeholdsplan må utarbeides, spesielt mtp. tak og vinduer

Styrets innstilling
Styre stiller seg positiv til forslaget, men mener saken bør utredes noe mer. Blant annet bør det sees på hvilken vedlikeholdsplan som er ønskelig, og kostnad med denne. Styrets innstilling er derfor at saken stemmes ned, men at det nye styret gis mandat til å utrede dette videre og legge frem forslag til generalforsamlingen på et senere tidspunkt.

Forslag til vedtak
Se beskrivelse

Sak 9

Valg av verv

Innstilling
Styret foreslår at alle kandidatene velges inn.
Stine Haugstvedt Rgt 5A som styreleder
Tom Erik Fredriksen Rgt 5B som styremedlem

Frøya Eide Rgt 5A som styremedlem.
Simen Stavseng som styremedlem.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Stine Haugstvedt

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Frøya Eide
- Simen Stavseng

  Hei,
  jeg ønsker med dette å melde min interesse for å bidra i styret i borettslaget.

  Kort om meg:

  jeg heter Simen og jobber til daglig som Improvement Analyst i Lerøy Seafood Group, hvor jeg har arbeidet med forbedringsarbeid, strukturering av prosesser og utvikling av gode arbeidsmetoder på tvers av organisasjonen. Rollen min innebærer blant annet å analysrere behov, identifisere forbedringsmuligheter og bidra til gode, praktiske løsninger som skaper verdi over tid.

  Jeg har et sterkt engasjement for struktur, samarbeid og kontinuerlig forbedring, og trives godt med å ta ansvar og bidra i fellesskapet.

  jeg tror jeg kan bidra i styret med:
  -Struktur og oversikt i saker og prosesser
  -Evne til å identifisere forbedringsmuligheter og følge opp tiltak.
  -God dialog og samarbeid med både styret og beboere

  Jeg stiller gjerne opp dersom det er behov, og tar gjerne en prat dersom dere ønsker mer informasjon.
- Tom Erik Fredriksen

ROTTHAUGSGATEN 1-7 BRL
ORG.NR. 933944565, KLIENTNR. 1361

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**-9 808 841**	**0**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-43 246	
Justering borettsinnskudd	9	-3 750 190	
Nedbetaling av langsiktig konserngjeld		-273 760 342	
Tilleggsinnb. borettsinnskudd		287 716 293	
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**10 162 515**	**0**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**353 673**	**0**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		408 980	361 235
Kortsiktig gjeld		-55 307	-10 170 076
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**353 673**	**-9 808 841**

ROTTHAUGSGATEN 1-7 BRL
ORG.NR. 933944565, KLIENTNR. 1361

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:				
Innkrevde felleskostnader	2	3 262 812	14 832 687	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 262 812**	**14 832 687**	**0**
DRIFTSKOSTNADER:				
Forretningsførerhonorar		-36 000	0	0
Konsulenthonorar		-765	0	0
Forsikringer		-84 733	0	0
Kommunale avgifter	3	-1 177 150	0	0
Kostnader sameie		-1 967 322	0	0
Andre driftskostnader	4	-4 958	-7 449 875	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 270 927**	**-7 449 875**	**0**
DRIFTSRESULTAT		**-8 115**	**7 382 812**	**0**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:				
Finansinntekter	5	2 762	5 855	0
Finanskostnader	6	-37 893	-4 075 987	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-35 131**	**-4 070 132**	**0**
Resultat før skattekostnad		0	3 312 680	
Skattekostnad på resultat		0	743 987	
ÅRSRESULTAT		**-43 246**	**2 568 693**	**0**
Overføringer:				
Til annen egenkapital:			2 568 693	
Fra opptjent egenkapital:		-41 919	0	
Udekket tap		-1 327		

ROTTHAUGSGATEN 1-7 BRL
ORG.NR. 933944565, KLIENTNR. 1361

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	7	258 944 663	287 716 293
Tomt		28 771 629	0
SUM ANLEGGSMIDLER		**287 716 293**	**287 716 293**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		14 818	4 930
Andre kortsiktige fordringer	8	4 504	0
Driftskonto OBOS-banken		389 658	0
Bankinnskudd		0	356 305
SUM OMLØPSMIDLER		**408 980**	**361 235**
SUM EIENDELER		**288 125 273**	**288 077 527**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 71 * 5000		355 000	355 000
Opptjent egenkapital		0	3 792 109
Udekket tap	9	-1 327	0
SUM EGENKAPITAL		**353 673**	**4 147 109**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Borettsinnskudd	10	287 716 293	0
Langsiktig konserngjeld		0	273 760 342
SUM LANGSIKTIG GJELD		**287 716 293**	**273 760 342**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		44 161	0
Leverandørgjeld		3 348	6 788 315
Konserngjeld		0	3 381 761
Annen kortsiktig gjeld	11	7 798	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**55 307**	**10 170 076**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**288 125 273**	**288 077 527**
Pantstillelse	12	271 517 940	581 517 940
Garantiansvar		0	0

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Bergen, 12.05.2026
Styret i Rotthaugsgaten 1-7 Brl

Eirik Steimler /s/ Edgar Haugen /s/ Ola Emil Heggset /s/

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke.
Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

ANSATTE
Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 963 730
TV/internett	299 082
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 262 812**

NOTE 3
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-380 334
Vann- og avløpsgebyr	-460 894
Renovasjonsgebyr	-335 922
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 177 150**

NOTE 4
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Andre driftskostnader	-610
Andre kontorkostnader	-35
Bank- og kortgebyr	-4 313
Øreavrunding	0
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-4 958**

NOTE 5
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 757
Renter bank	29
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	271
Andre renteinntekter	705
SUM FINANSINNTEKTER	**2 762**

NOTE 6
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-1 030
Andre rentekostnader	-36 863
SUM FINANSKOSTNADER	**-37 893**

NOTE 7
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	287 716 293
Skilt ut tomteverdi	-28 771 629
SUM BYGNINGER	**258 944 663**

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført for å oppveie verdiforringelse. Kostnader for vedlikehold og forsikring dekkes av selskap Rotthaugsgaten 1-7 Eierseksjonssameie, org nr 834 592 312.

NOTE 8
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer	4 504
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**4 504**

NOTE 9
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)	
Egenkapital UB 2024	3 792 109
Justering borettsinnskudd	-3 750 190
Resultat 2025	-43 246
SUM UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)	**-1 327**

NOTE 10
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-287 716 293
SUM BORETTSINNSKUDD	**-287 716 293**

NOTE 11
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Annen kortsiktig gjeld	-7 798
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-7 798**

NOTE 12
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	287 716 293
TOTALT	**287 716 293**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	258 944 663
Tomt	28 771 629
TOTALT	**287 716 293**

Moss Revisjonskontor AS
rune madsen • iren juliussen • aurang zeb rauf
statsautoriserte revisorer / statsautoriserte regnskapsførere

Til generalforsamlingen i Rotthaugsgaten 1-7 BRL

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Rotthaugsgaten 1-7 BRL som viser et underskudd på kr 43 246. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapets gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon.

Penneo Dokumentnøkkel: ANU8Q-JNPMW-KGGUP-9HTXO-PAASI-X8H66

Moss Revisjonskontor AS
Godkjent revisjonsbyrå/regnskapsførerselskap
Org.nr. 992 227 249 MVA Foretaksregisteret
Bankkonto 1503.03.06098
post@mossrevisjon.no
www.mossrevisjon.no

Adresse: Midtveien 1, 1526 Moss
Telefon: 69 24 79 50

Rune Madsen: 99 43 78 82/rune@mossrevisjon.no
Iren Juliussen: 93 09 14 49/iren@mossrevisjon.no
Aurang Zeb Rauf: 92 01 57 52/rauf@mossrevisjon.no

Medlem av
Den norske Revisorforening

Pennео Dokumentnøkkel: ANU8Q-JNPMW-KGGUP-9HTXO-PAASI-X8H66

Vedlegg 2

Moss Revisjonskontor AS

Feilinformasjon kan oppstå som følge av mislighеter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar, på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

Moss Revisjonskontor AS

Rune Madsen
Statsautorisert revisor

(elektronisk signering)

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Revisjonsberetning.pdf

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Penneo Dokumentnøkkel: ANU8Q-JNPMW-KGGUP-9HTXO-PAASI-X8H66

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Rune Madsen
Partner
På vegne av: Moss Revisjonskontor AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1213916
IP: 62.101.xxx.xxx
2026-06-01 12:10:36 UTC

QES

BankID

Rune Madsen
Statsautorisert revisor
På vegne av: Moss Revisjonskontor AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1213916
IP: 62.101.xxx.xxx
2026-06-01 12:10:36 UTC

QES

BankID

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 15.06.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 18.06.26
Selskapsnummer: 1361 **Selskapsnavn:** ROTTHAUGSGATEN 1-7 BRL

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Marianne Rudjord er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Stine Haugstvedt og Tom Erik Fredriksen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsregnskap

Årsregnskap godkjennes.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 0

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Endre revisor

Forslaget godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Husregler

Se beskrivelse

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Vedlikeholdsplan

Se beskrivelse

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Valg av verv

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Stine Haugstvedt

Styremedlem (kun 3 skal velges)

☐ Frøya Eide

☐ Simen Stavseng

☐ Tom Erik Fredriksen

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Husordensregler for Rotthaugsgaten 1-7 BRL

1. Ansvar – Omfang

Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Hver enkelt andelseier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og eventuelle leietakere er kjent med reglene og overholder disse.

Styret skal forsøke å påse at husordensreglene overholdes, og kan på borettslagets vegne gripe inn ved overtredelser. Se for øvrig punkt 12.

2. Sikkerhet – Låsing

Borettslaget er underlagt helse- miljø- og sikkerhetslovgivningen (HMS).

For å øke sikkerheten, skal alle dører til fellesområder og andre låsbare rom/innretninger holdes låst når ingen oppholder seg der. Dette inkluderer også dører til andelseiernes egne boder.

Tap eller tyveri av husnøkkel skal snarest meldes til borettslagets styre. Ved gjentatte tap eller tyveri av husnøkkel fra samme andelseier, kan andelseieren holdes ansvarlig for kostnader til utskiftning av det antallet låser og nøkler som er nødvendig for å ivareta sikkerheten i borettslaget. Dette avgjøres skjønnsmessig av borettslagets styre.

I henhold til brann- og rømningsforskriftene skal rømnings- og tilkomstveier (gjelder også alle korridorer og trappeoppganger) holdes frie for emballasje, utstyr, sykler, barnevogner og lignende, Slike gjenstander fjernes uten varsel for eierens regning og risiko.

3. Kildesortering – Avfall og hygiene

Avfall skal sorteres i henhold til sorteringsnorm fra renovasjonsetaten i egne avfallscontainere.

Batterier og elektriske komponenter som mobiltelefoner, datamaskiner, og lignende, skal leveres inn for gjenvinning/sikker deponering. For store mengder avfall eller store gjenstander som møbler og lignende, benyttes en av gjenbruksstasjonene i Bergen. Slikt avfall skal ikke kastes i borettslagets søppeldunker eller hensettes i borettslagets fellesarealer.

Søppel og lignende skal ikke lagres midlertidig i korridorene eller fellesarealene. Papp skal legges pent sammenbrettet i container for papp/papir og ikke i container for restavfall.

Mating av dyr/fugler og plassering av matrester utendørs kan trekke skadedyr som rotter og mus til området og er derfor ikke tillatt.

BESKYTTET

4. Fellesarealer.

Fellesarealer, tilkomstarealer og rømningsveier må ikke blokkeres av gjenstander, i henhold til forskrift om brannforebygging. Slik gjenstand fjernes uten varsel på eierens regning og risiko.

Fellesarealer , tilkomstarealer og rømningsveier skal ikke benyttes til oppbevaring av privat utstyr som sykler, barnevogner, og lignende. Slikt utstyr skal plasseres i privat bod. Barnevogner som er i daglig bruk kan heller ikke stilles i inngangspartiet eller korridorene da dette kan være i veien for tilkomst og evakuering i tilfelle brann.

Det er ikke lov å røyke innendørs i fellesarealene. Av hensyn til allergikere skal det ikke røykes direkte utenfor inngangsdører eller rømningsveier.

Ta godt vare på grøntanlegg, beplantninger og andre fellesanlegg. Beboerne plikter å verne om trær, plen og andre ytre anlegg. Borettslaget har mulighet til å søke erstatning hos den enkelte andelseier, for skader på fellesarealer påført av andelseieren, dennes gjester eller leietakere.

Teppebanking og risting av gulvmatter og lignende fra verandaer, fellesterrasser, vinduer eller i fellesarealer er ikke tillatt, fordi dette kan være til sjenanse for andre beboere.

Ved merking/navnebytte av postkassen, skal malen til styret benyttes, slik at det blir en mer ensartet merking av postkasser. Postens standard for navneskilt er godkjent.

Skadeverk, tagging, tilgrising med videre på bygningsmassen, på og i fellesarealer vil bli politianmeldt uten advarsel.

Det er ikke tillatt å anbringe plakater og oppslag utenfor oppslagstavlene.

Styret kan innkalle til dugnad når det er nødvendig. Alle beboere er forpliktet til å delta i dugnadsarbeider i borettslaget.

BESKYTTET

5. Parkering og tilkjørsel

All parkering på i bakgård er forbudt for beboere og gjester. Kort stans for syketransport og transport av gjenstander ved inn/utflytting er tillatt. Parkeringsselskap og vaktmester vil ha kontroll med anlegget, og vil iverksette borttauing av feilparkerte biler. Kostnader og skader knyttet til eventuell borttauing av feilparkerte kjøretøy skjer for eiers regning og risiko.

For parkering i gaten må en søke om soneparkering.

Sykler parkeres i utvendige sykkelstativer eller i privat bod. For å unngå skade kan sykler kun parkeres i sykkelstativ når det er ledig plass. Sykkel i denne forbindelsen omfatter ikke motorsykler og lignende.

Borettslaget har ikke ansvar for skade som påføres kjøretøy, sykler, barnevogner etc. uansett hva skaden skyldes.

6. Bygningsmessige forandringer – Fastmonteringer og lignende

Det skal ikke gjøres bygningsmessige forandringer som berører bærende/støttende elementer. Dette gjelder både innvendige og utvendige endringer. Det er heller ikke lov å bore hull eller gjøre noen endringer på døra inn til leiligheten, da dette er ei brannsikker dør. For montering av sikkerhetslåser, kikkehull og lignende, må dette på forhånd godkjennes av styret og kun gjennomføres av fagperson som innehar godkjennelse fra dørprodusenten. De som har fått montert låser, kikkehull og lignende må kunne dokumentere at monteringen er utført av fagperson som er forhåndsgodkjent av dørprodusenten. Dokumentasjonen skal videre følge med leiligheten som en del av FDV-dokumentasjonen.

Det må søkes styregodkjennelse for alle forandringer som har innvirkning på byggets utseende, som for eksempel maling, montering av permanente innretninger som markiser, varmepumpe, platting, levegg, utvendig antenne, flaggstang, skilt eller andre utvendige, faste innretninger. Dersom slikt utstyr skal monteres, skal type, fargevalg og lignende samordnes og godkjennes av styret. Det er ikke tillatt å sette opp antenner av noe slag.

Etterisolering av yttervegger, hulltaking i gips mot yttervegger og montering av varmefolie/varmekabler krever godkjennelse av styret.

BESKYTTET

7. Bruk av leiligheten

Andelseier/leietaker skal påse at leiligheten, ved fravær, flytting, og lignende i vinterhalvåret, er tilstrekkelig oppvarmet, slik at vann og avløpsrør ikke blir frostskadet. Gjenstander som kan føre til at avløpssystemet går tett, skal ikke kastes i toalettet.

Det oppfordres på det sterkeste å unngå røyking på terrasser da det er stor sannsynlighet for at dette er til sjenanse for naboer.

Grilling i utendørs fellesarealer kun tillatt med gass eller elektrisk grill forutsatt at dette ikke er til sjenanse for andre beboere. Grilling med kull er ikke tillatt pga. mye os og brannfare. Forbudet inkluderer bruk av engangsgrill. Ved grilling må det vises stor aktsomhet med tanke på brannfare og hensyn til naboer når det gjelder røyk/os. Gassflaske til gassgrill må oppbevares forskriftsmessig og forsvarlig.

Beboerne må vise aktsomhet ved bruk av åpen ild, røyking og lignende, slik at brann ikke oppstår. Det er forbudt å oppbevare brennbare væsker og eksplosiver i leilighetene fellesarealer elle bodrom. Unntatt fra denne regelen er inntil 6 kg propan som kan oppbevares i leilighet, og inntil 3 liter parafin som kan oppbevares i bod.

Beboerne plikter å sette seg inn i branninstruks og orientere seg om rømningsveier i borettslaget. Det understrekes at andelseiere plikter å informere sine leietakere om dette.

Andelseierne må påse at røykvarslerne har fungerende batterier, disse bør byttes en gang per år. Dette er særskilt viktig ved utleie, da andelseierne er ansvarlige for sikkerheten i boligene. Før oppussing skal røykvarslerne tas ned for at sensorene i røykvarslerne ikke skal bli utsatt for unødvendig støv og søl. Røykvarslere må ikke under noen omstendighet males over eller tildekkes da funksjonen vil svekkes.

Andelseiere eller leietakere plikter å gi tilkomst til boligen for årlig kontroll av felles brannvarsling og brannslukkere

Samtlige beboere anbefales, av sikkerhetsmessige årsaker, å montere dørskilt ved siden av sin inngangsdør, over ringeklokken.

8. Vedlikehold – Skader & meldeplikt

Andelseier skal for egen kostnad sørge for forsvarlig vedlikehold i boligen og i ytre rom som tilhører boligen. Det gjøres spesielt oppmerksom på at ødelagt rute og inngangsdør til leilighet og fuktskader på dørstokker og vindusrammer skal utbedres samt at avløp skal holdes åpne.

Felles ledninger og anlegg som går gjennom boligen skal vedlikeholdes/skiftes av borettslaget. Andelseier plikter å gi styret og vaktmester tilgang til andelen for å kontrollere og vedlikeholde slike installasjoner.

Alt elektrisk anlegg i skap, anses som andelseiers ansvar. Alle ledninger og innretninger andelseier selv har satt opp, uansett plassering, skal vedlikeholdes av andelseier. Slike anlegg skal godkjennes av autorisert fagperson i henhold til lovverket.

BESKYTTET

Borettslagets styre skal uten opphold ha melding om skader som oppstår, feil i ledningsnett og lekkasjer i rørsystemet.

9. Dyrehold

Husdyrhold er generelt tillatt med mindre det er til sjenanse for de andre beboerne. Beboere som har husdyr må sørge for å ha kontroll over dyret til enhver tid og føre dette i bånd på borettslagets område. Det skal videre påsees at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på borettslagets eiendom. Tenk også på nærmiljøet ditt.

Lufting av husdyr skal skje utenom barnas lekeplasser, sandkasser, og i henhold til gjeldende lover, f.eks. lov om dyrevelferd, lov om hundehold, kommunale forskrifter om båndtvang m.m.

Samtlige hunder skal holdes i bånd på borettslagets områder. Dette inkluderer for eksempel når hunden oppholder seg i korridorene og hele vei ut fra leiligheten.

10. Skadedyr

Andelseier må straks melde fra til borettslagets styre dersom det oppdages veggdyr, skjeggkre, kakerlakker eller lignende i leiligheten. Hvis det påvises veggdyr i en leilighet må andelseieren, for egen regning, sørge for desinfisering. Dersom andelseieren ikke foretar seg det nødvendige, har borettslagets styre anledning til å få satt i verk desinfisering, for andelseierens regning.

11. Ro og orden – alminnelige hensyn

Alle beboere skal ha frihet til normal livsutfoldelse i egen bolig, såfremt det ikke er til sjenanse for andre beboere. I henhold til lov skal det mellom kl. 23:00 og 07:00 alle dager være ro i borettslaget. Det må vises særlig hensynsfullhet i disse tidsrommene slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Banking, boring og annen støy fra bygningsarbeid, musikkanlegg el. skal ikke forekomme i overnevnte tidsrom.

All virksomhet som kan tenkes å støye mer enn normalt, kan bare utføres dersom borettslagets styre og naboene har samtykket. Musikk- og sangundervisning tillates bare etter skriftlig avtale med styret og naboene.

Unngå unødig støy i leiligheten, i fellesarealene eller utenfor andre beboeres vinduer. Vær spesielt oppmerksom på at spilling av høy musikk/prating i leilighetene kan forstyrre andre beboere. Det oppfordres derfor til at vinduer og inngangsdør holdes lukket når dette forekommer, spesielt i forbindelse med festligheter og andre større sammenkomster.

BESKYTTET

Nabovarsel bør sendes ut/henges opp dersom man planlegger større festligheter, støyende oppussing eller lignende.

12. Plikter – Mislighold

Husordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for at alle innen fellesskapet skal ta hensyn til hverandre og trives. Reglene skal således ikke legge unødige plikter på andelseierne. Noen plikter er likevel nødvendige for å sikre et bomiljø som de fleste vil være tilfreds med. Alle beboerne må derfor sette seg inn i- og følge- husordensreglene.

Ved eventuelle uoverensstemmelser skal beboerne først forsøke å ordne opp i dette seg imellom. Klager på overtredelse av vedtekter og husordensregler skal alltid overleveres skriftlig til styret, men først etter at beboerne har gjort forsøk på å ordne opp seg imellom. Dette blant annet for å unngå mulige misforståelser eller at feil beboer blir holdt til ansvar. Det er også viktig at den eller de det gjelder får mulighet til å rette opp forholdene.

Ved gjentatte eller vesentlige brudd på husordensregler eller vedtekter, har styret mulighet for å gi andelseier salgspålegg eller kreve fravikelse (utkastelse). Dette kan skje først etter at følgende saksgang er foretatt fra styrets side:

Advarsel

Styret forsøker å løse problemet ved dialog og informerer den aktuelle beboer om sine plikter. Formålet er å få beboeren til å endre den adferd som er i strid med borettslagets husordensregler eller vedtekter og følgelig utgjør et mislighold.

Skriftlig advarsel om salgspålegg

Styret sender andelseier en skriftlig advarsel. Slik advarsel skal inneholde en beskrivelse av misligholdet og må informere om styrets anledning til å gi pålegg om salg ved fortsatt gjentakende eller vesentlig mislighold av lignende art.

Utkastelse (skriftlig)

Ved fortsatt mislighold har styret anledning til:

- å gi pålegg om salg og informere om at borettslaget kan kreve andelen tvangssolgt dersom pålegget ikke etterkommes.
- (ved fremleie av leiligheten) å tilbakekalle fullmakt for fremleie og kreve at andelseieren sier opp utleieforholdet.

Ved brudd på norsk lov, ved graverende brudd på vedtekter/husordensreglene, ved fare for beboernes helse og sikkerhet, eller ved fare for vesentlig skade på borettslagets eiendom har styret anledning til å gi salgspålegg og kreve fravikelse uten forutgående advarsel.

Bergen 08.12 2024

BESKYTTET

Vedtekter

for

Rotthaugsgaten 1-7 BRL

Org. nr. 933 944 565

Vedtatt i stiftelsesmøte den 28.6.2024.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Rotthaugsgaten 1-7 BRL er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Bergen kommune.

1-3 Borettslagets eiendom

Borettslaget eier 71 boligseksjoner i eiendommen Rotthaugsgaten 1-7, gnr. 167, bnr. 653 i Bergen kommune.

1-4 Kommunikasjon mellom styret og andelseierne

(1) Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter vedtektene eller borettslagsloven gis til andelseierne. Andelseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere andelseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

(2) Når en andelseier skal gi meldinger og lignende etter vedtektene eller borettslagsloven til borettslaget, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten borettslaget har fastsatt for dette formålet.

(3) Krav i vedtektene eller borettslagsloven om at meldinger og lignende skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5.000,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,

3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 20 % av andelene.

Tilbydere av boligkjøpsmodeller kan eie andeler i borettslaget i den utstrekning det er tillatt etter borettslagsloven.

(5) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opptil to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(6) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

(1) Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten og enerett til bruk

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år,

- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til eller areal som andelseier har enerett til bruk av i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett,

varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret kan velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs.
Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
Styrelederen avgjør om sakene skal behandles i fysisk møte eller på annen måte.
Alle styremedlemmene kan kreve fysisk møte.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf. borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem i fellesskap representerer borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for og gjennomføring av generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

(3) Styret beslutter hvordan generalforsamlingen skal gjennomføres. Generalforsamlingen skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to andelseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra andelseierne har blitt informert om hvilke saker generalforsamlingen skal behandle, og må være så lang at andelseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom generalforsamlingen ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags,- tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har likevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39.

ooOoo

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Protokoll til årsmøte 2026 for ROTTHAUGSGATEN 1-7 BRL

Organisasjonsnummer: 933944565
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 15. juni kl. 09:00 til 18. juni kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 44.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Marianne Rudjord er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **26**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **18**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Stine Haugstvedt og Tom Erik Fredriksen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **24**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **20**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **27**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **17**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsregnskap

a) Godkjenning av årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsregnskap godkjennes.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **23**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **21**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 0

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 0
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **26**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **16**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Endre revisor

Styrets innstilling
Styret foreslår å endre revisor til Hordaland Revisjon. Dette er et bergensbasert selskap som er godt kjent med revisjon av borettslag. De er i tillegg enkel å komme i kontakt med, flink å følge opp og gjør en god jobb.

> **Forslag til vedtak:**
> Forslaget godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **21**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **23**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Husregler

Fremmet av: Njål Herman Eikeng Sterri

Foreslår å forskyve tidspunkt for når det skal være rolig til kl 22 i ukedager og 23 k helger.

> **Forslag til vedtak:**
> Se beskrivelse

> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **16**
Antall stemmer mot vedtaket: **11**
Antall blanke stemmer: **17**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Vedlikeholdsplan

Fremmet av: Njål Herman Eikeng Sterri

En vedlikeholdsplan må utarbeides, spesielt mtp. tak og vinduer

Styrets innstilling
Styre stiller seg positiv til forslaget, men mener saken bør utredes noe mer. Blant annet bør det sees på hvilken vedlikeholdsplan som er ønskelig, og kostnad med denne. Styrets innstilling er derfor at saken stemmes ned, men at det nye styret gis mandat til å utrede dette videre og legge frem forslag til generalforsamlingen på et senere tidspunkt.

> **Forslag til vedtak:**
> Se beskrivelse
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **12**
Antall stemmer mot vedtaket: **13**
Antall blanke stemmer: **19**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Valg av verv

Innstilling
Styret foreslår at alle kandidatene velges inn.
Stine Haugstvedt Rgt 5A som styreleder
Tom Erik Fredriksen Rgt 5B som styremedlem
Frøya Eide Rgt 5A som styremedlem.
Simen Stavseng Rgt 3B som styremedlem.

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Stine Haugstvedt (20 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Stine Haugstvedt

Styremedlem (2 år)

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Følgende ble valgt:
Frøya Eide (17 stemmer)
Tom Erik Fredriksen (21 stemmer)
Simen Stavseng (22 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Frøya Eide
Tom Erik Fredriksen
Simen Stavseng

Vedlegg

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1



SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

- Personlig rådgivning
- Gode betingelser på lån
- Komplette forsikringstjenester
- Full oversikt over økonomien

www.sparebank1.no

+ (47) 915 02 002

Ta kontakt med oss i dag!

Start din lånesøknad ved å skanne QR-koden!

SpareBank 1 SØR-NORGE

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har boligkjøperforsikring


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 400 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 400 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 200/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se vår informasjonsside **her.**

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 2711260319 / Benjamin Wigum, tlf. 48888400
Rotthaugsgaten 5A, 5033 Bergen
Andels nr. 36 i Rotthaugsgaten 1-7 Brl, org.nr. 933944565

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

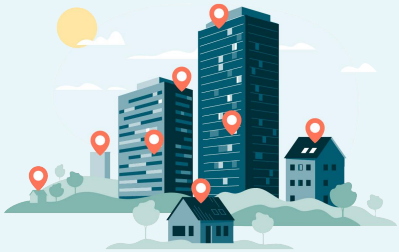
Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnr: 2711260319
Salgsoppgaven er sist oppdatert 20.10.2026

Benjamin Wigum
Eiendomsmegler

488 88 400
benjamin.wigum@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Marken
Postboks 433 Marken, 5832 BERGEN

eiendomsmegler1.no