

Ombrukskartleggingsrapport

B71 -Rivebistand, Skur 23



Revisjonshistorikk

Rev	Beskrivelse av endringen	Utarbeidet av	Kontrollert av	Godkjent av
00	Førstegangsutsendelse	NO1E4X	NO1B1Z	
	Dato	11.02.2026	11.02.2026	

Sammendrag

Sweco Norge AS har på vegne av Bergen kommune gjennomført ombrukskartlegging av Skur 23 iht. kapittel 5 i § 9-7 i TEK17. Befaring og utarbeidelse av rapport er utført av RIM Tomas Seppala og Sondre Tinjar fra Sweco Norge AS i forbindelse med den planlagte rivingen av bygget

Prosjektet omfatter et areal med ca. 3200 kvm riving. Det er planlagt å rive bygget i sin helhet. Denne rapporten omfatter den eksisterende bygningen som er oppført mellom 1939. Bygningen brukes som lager og kontorer, og var fortsatt i bruk under befaringen som fant sted i februar 2026

Hovedfunnene fra ombrukskartleggingen:

- Systemhimling
- Dører
- Glassvegger
- VVS komponenter
- Porter
- Kjøkkeninnredning
- Kabelganger

Oppsummering av hovedfunn: Disse materialene anses å egne seg best for intern/ekstern ombruk, grunnet demonteringsgrad, restlevetid, teknisk tilstand, økonomisk verdi og mengde. For stålprodukter må ombrukspotensiale veies opp mot eventuell materialgjenvinning. Bygget kan ombrukes i sin helhet.

Ombruk i et prosjekt har mange viktige fordeler, både miljømessige og potensielt økonomisk. Det reduserer avfallsmengden, sparer naturressurser og senker klimautslipp i prosjektet. Økonomisk sett kan ombruk gi lavere kostnader i prosjektet, ved å redusere innkjøpsbudsjett og kostnad ved avfallshåndtering, men krever ofte god og tidlig planlegging. Dersom internt ombruk ikke er mulig, bør prosjektet tilgjengeliggjøre komponentene for ekstern ombruk. Samlet sett er ombruk en investering i fremtiden og et bidrag til den sirkulære økonomien.

Innholdsfortegnelse

1	Oppdragsbeskrivelse.....	4
1.1	Data om det kartlagte objektet	4
1.2	Kart over eiendommen	4
1.3	Data om ombrukskartleggingen	5
2	Innledning	6
2.1	Bakgrunn og hensikt	6
2.2	Informasjon om bygget.....	6
2.2.1	Byggets tilstand.....	7
2.3	Identifisere markedet.....	7
2.4	Metode, omfang og begrensninger	7
3	Funn fra ombrukskartlegging.....	7
3.1	Demontering av bygningskomponentene	8
3.2	Mellomlagring av bygningskomponentene.....	8
3.3	Bygningsdeler for ombruk	9
3.3.1	Dekker.....	9
3.3.2	Innervegger	9
3.3.3	Yttervegger	10
3.3.4	Fast inventar	10
3.3.5	VVS.....	11
3.3.6	Elkraftinstallasjoner.....	13
4	Oppsummering/Veien videre	13
	Vedlegg 1 – Komponentkatalog	14

Sweco Norge AS	967032271
Prosjekt	B71 - Rivebistand
Prosjektnummer	10242241-142
Kunde	Bergen kommune
Opprettet av	Tomas Seppala
Dato	06.02.2026
Dokumentreferanse	

1 Oppdragsbeskrivelse

1.1 Data om det kartlagte objektet

Eiendomsdata		
Gnr.	Bnr.	Kommune
164	1	Bergen
Adresse		Postnr. Poststed
Dokkeskjærskaien 3		5006 Bergen

Bygningsdata			
Byggeår	Rehab.år.	Antall etasjer	Bruttoareal (BTA)
1939	1972	3	Ca. 3250
Hovedkonstruksjon		Dagens bruk	Kartlagt område
Vegger oppført i betong og tegl. Etasjeskillere i betong og Tak av trekonstruksjon		Lager og kontorer	Hele bygget er kartlagt både innvendig og utvendig

1.2 Kart over eiendommen



Figur 1: Kart over eiendommen, med bygningen markert i rødt. Kartkilde: Norgeskart.no

1.3 Data om ombrukskartleggingen

Dato for kartlegging			
12.01.2026			
Rådgivere			
RIM	Navn	Firma	Kompetanse
	Tomas Seppala	Sweco Norge AS	Byggingeniør
RIM	E-post	Telefon	
	tomas.seppala@sweco.no	+47 95700041	
RIM	Navn	Firma	Kompetanse
	Sondre Tinjar	Sweco Norge AS	Byggingeniør
RIM	E-post	Telefon	
	sondre.tinjar@sweco.no	+47 95880709	
Oppdragsgiver			
Navn		Firma	Funksjon
Tomasz Matyjaszczyk		Bergen kommune	Prosjektleder
E-post		Telefon	
Tomasz.Matyjaszczyk@Bergen.kommune.no		+47 48019247	

2 Innledning

2.1 Bakgrunn og hensikt

Sweco Norge AS ble etter forespørsel fra Bergen Kommune engasjert til å utføre miljø- og ombrukskartlegging knyttet til riving. Bygget var i drift under befaringen. Det er på befaringstidspunktet ikke noen spesielle mål angående ombruk, men Bergen kommune har som offentlig aktør tidligere godt foran som et meget godt eksempel på byggherre med fokus på ombruk.

I den forbindelse ønsker tiltakshaver en ombrukskartlegging for vurdering av ombruk av materialer og bygningselementer fra eksisterende bygg. Rapporten er utarbeidet iht. TEK 17 §9-7.

2.2 Informasjon om bygget

Det var ikke mulig å oppdrive tegninger fra byggetid, men basert på historisk dokumenter er bygget oppført i 1939. Det er ikke kjent at det er gjort noen større rehabiliteringer, men lagerhallen i nordøst ble oppført i 1972. Bygget er på ca. 3200 m² og består for det meste av lagerhall med kontorlokaler i andre og tredje etasje.



Bilde 1: Nordsiden av bygget



Bilde 2: Vestsiden av bygget



Bilde 3 Østsiden av bygget

2.2.1 Byggets tilstand

Bygget er forholdsvis gammelt og fremstår som slitt, men deler av kontorlokalene har blitt rehabilitert. Det er observert en del bruksskader og reparasjoner spredt rundt i hele bygget. Det er ikke utarbeidet en tilstandsrapport for bygget.

2.3 Identifisere markedet

Dersom det ikke finnes et internt behov for brukte byggematerialer i prosjektet, kan disse omsettes gjennom ulike initiativer. Blant tjenestene de tilbyr er mottak, kvalitetskontroll, lagring og tilrettelegging rundt ombruksbyggevarer, i tillegg til markedsføring og salgsoppfølging². Det finnes også digitale plattformer som Loopfront, Rehub og ressurskart laget av ACAN hvor man kan registrere materialer og produkter som er egnet for ombruk, samt gjøre dem tilgjengelige for potensielle kjøpere. Donorbygg.no er også et nytt initiativ som kan benyttes for å tilgjengeliggjøre materialer til det eksterne markedet.

Som tiltak for å hindre at overskuddsmaterialer blir til avfall kan det også være aktuelt å inngå avtale med f.eks. Sirken, eller Ombygg, slik at overskuddsmaterialer i prosjektet samles opp og kommer tilbake på markedet. Her kan det ev. også være mulig å samle opp brukte komponenter.

2.4 Metode, omfang og begrensninger

Det kan av den grunn finnes avvik fra mengdeestimatene i denne rapporten. Det er ikke gjort noen gjennomgang av FDV under ombrukskartleggingen, annet enn produktinformasjon synlig på de kartlagte komponentene. Dette bør gjøres, ved behov, for enkelte komponenter hvor det er ønske om å ombruke.

3 Funn fra ombrukskartlegging

Den største gevinsten prosjektet kan oppnå miljømessig, og trolig også økonomisk, innenfor ombruk, ligger i å ombruke bygningskomponenter registrert i kontorlokalene.

Fokus videre bør være å finne bruksområder internt eller eksternt for disse komponentene. Det er riktignok noen utfordringer relatert til hovedfunnene, som må undersøkes nærmere og svares ut før skjebnen til produktene bestemmes. Disse utfordringene beskrives i påfølgende kapitler.

3.1 Demontering av bygningskomponentene

I bygget er det funnet komponenter som er enkle å demontere, men som krever noe planlegging som elektriske og VVS komponenter.

3.2 Mellomlagring av bygningskomponentene

Plassmangel er et kjent problem og det kan være utfordrende å finne et mellomlager i nærheten av bygget. Det er derfor viktig at muligheter for mellomlagring vurderes tidlig, slik at dette ikke blir en begrensning for ombruk. Da området er en havn for mellomlagring og kanskje har mulighet for lagring av komponenter som skal ombrukes, bør det opprettes dialog tidlig for å avdekke behov og muligheter.

3.3 Bygningssdeler for ombruk

3.3.1 Dekker



Bilde 4

Systemhimling

Det ble registrert en god del systemhimling i kontorlokalene. Det meste av dette var forholdsvis nytt. Dette kan enten ombrukes i prosjektet eller demonteres for ombruk i annet prosjekt.

Demontering: Må demonteres skånsomt. Forventes at en del vil bli skadet under demontering.

Mellomlagring: Må mellomlagres tørt innendørs. Bør emballeres under transport

3.3.2 Innervegger



Bilde 5

Dører

Det er stor variasjon i dimensjon, alder og tilstand på dørene i bygget. Noen av de i kontorlandskap fremstår som forholdsvis nye og kan vurderes for ombruk.

Demontering: Enkel demontering. Bør emballeres under transport

Mellomlagring: Mellomlagres tørt innendørs



Bilde 6

Glassvegger

Flere av kontorlokalene har glassvegger som romskillere. Disse er av nyere dato og i god stand. Kan lett ombrukes.

Demontering: Enkel, men skånsom demontering. Bør emballeres under transport

Mellomlagring: Mellomlagres tørt innendørs

3.3.3 Yttervegger



Bilde 7

Porter

Det er registrert et par porter til lagrene i bygget. Noen av disse fremstår som forholdsvis nye og har et høyt ombrukspotensiale. Alder på kontrolleres på porter hvor alder ikke er oppgitt.

Demontering: Enkel demontering, men bør utføres av kvalifisert personel.

Mellomlagring: Kan mellomlagres utendørs

3.3.4 Fast inventar

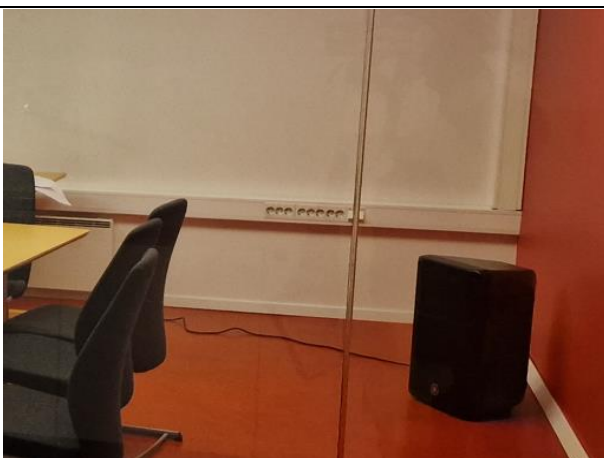


Bilde 8

Kjøkkeninnredning

Det ble registrert flere kjøkkeninnredninger i bygget. Mange av disse fremsto i god tilstand og er godt egnet til ombruk

Demontering: Demonteres skånsomt. Må mellomlagres tørt innendørs. Bør emballeres under transport



Bilde 9

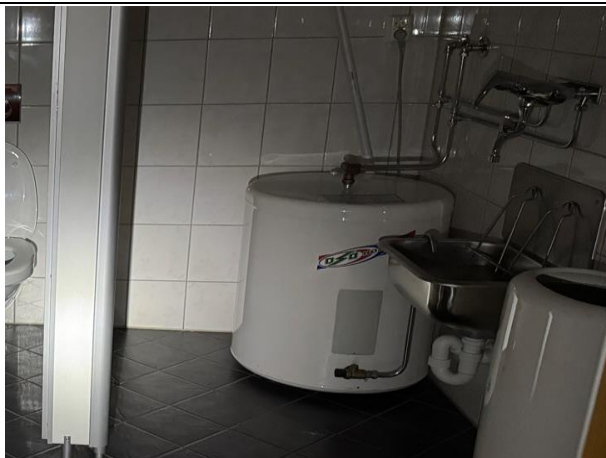
Kabelganger

Det er registrert en del kabelganger i kontorlokalene. Disse har høyt ombrukspotensiale da flere av disse ikke er i produksjon lengre og kan ombrukes i andre bygg hvor det er ønskelig å bytte ut kabelganger.

Demontering: Enkel demontering

Mellomlagring: Kan mellomlagres utendørs, så lenge det ikke er elektriske komponenter fastmontert.

3.3.5 VVS



Bilde 10

Varmtvannsbereider

Det er flere VV-beredere i bygget. Dimensjonene på disse varierer, men mange av disse fremstår som forholdsvis nye. Kan ombrukes, men må kontrolleres.

Demontering: Må demonteres av kvalifisert personell.

Mellomlagring: Mellomlagres tørt innendørs



Bilde 11

Servanter

Det ble registrert flere servanter i bygget. Disse er godt egnet for ombruk

Demontering: Enkel demontering, men bør emballeres under transport

Mellomlagring: Kan mellomlagres utendørs



Bilde 12

Ventilasjonsanlegg

Det er et stort ventilasjonsanlegg i tredje etasje. Dette har et ombrukspotensiale, men må kontrolleres.

Demontering: Trenger kvalifisert personell for demontering.

Mellomlagring: Må mellomlagres tørt innendørs



Bilde 13

Brannslange

Det er et par nye skap med brannslange i bygget. Godt egnet for ombruk, men alder må kontrolleres.

Demontering: Enkel demontering, men bør emballeres under transport

Mellomlagring: Mellomlagres tørt innendørs



Bilde 14

Varmepumper

Det ble registrert et par varmepumper i bygget. Alder på disse er ukjent. Kan potensielt ombrukes, men må kontrolleres teknisk personell.

Demontering: Enkel demontering, men bør emballeres under transport. Må demonteres av kvalifisert personell.

Mellomlagring: Mellomlagres tørt innendørs



Bilde 15

Klosetter

Det er et stort omfang av veggmonterte og gulvmonterte klosetter i bygget. Disse bør vurderes for ombruk, men må kontrolleres mot dagens krav til vannforbruk.

Demontering: Enkel demontering, men bør emballeres under transport

Mellomlagring: Kan mellomlagres utendørs.

3.3.6 Elkraftinstallasjoner



Bilde 16

LED-lys

Det er flere forskjellige typer LED-lys i bygget. Noen er montert på fasthimling, mens andre er integrert i systemhimling. Godt egnet for ombruk.

Demontering: Enkel demontering, men bør emballeres under transport. Må demonteres av kvalifisert personell.

Mellomlagring: Mellomlagres tørt innendørs

4 Oppsummering/Veien videre

Skur 23 er et gammelt og slitt bygg, men det er flere nye bygningskomponenter i bygget som har høy ombrukspotensiale.. Dører, systemhimling, glassvegger, lys og VVS komponenter er svært gunstig for ombruk, på grunn av alder, tilstand og omfang. Det er mulig å ombruke disse i prosjektet, men dersom det ikke er behov for internt ombruk av disse komponentene, bør de tilgjengeliggjøres for det eksterne markedet. Detaljert oversikt over alle kartlagte komponenter finnes i materialkataloger for hver av adressene oppgitt i Vedlegg 1.

Anbefalinger om veien videre når det gjelder ombruk er derfor som følger:

- Gå igjennom ombrukskatalogene og ev. bygningene for å identifisere alle komponenter som ønskes ombrukt internt
- Legg ut komponenter for salg, f.eks. på finn.no, dersom der er ønske om å prøve å få solgt ut komponentene med litt fortjeneste
- Kontakt eksterne aktører og avtal muligheter for ombruk
- Det bør gjøres en befarung i byggene med markering av alle komponenter som skal ombrukes, slik at dette blir hensyntatt i riveprosessen. Det er typisk en fordel å hente ut det som skal ombrukes før resterende rivearbeider igangsettes.
- Sett av tid og plass til mellomlagring, dersom det blir aktuelt med intern ombruk
- Det bør etableres dialog med Sirken som er lokalisert på Møhlenpriskaien grunnet veldig kort avstand. Detaljert oversikt over vurderte ombruksprodukter finner man i Vedlegg 1.

.

Vedlegg 1 – Komponentkatalog

SWECO



Ombu

brukskartlegging

Prosjekt:

B71 - rivebistand

Prosjekt nr:

10242241-142

Dato:

11.02.2026

Byggeår:

1939

Utført av:

NO1E4X

Adresse / bygg:

Dokkeskjørkaien 3

Gnr / Bnr:

164

1

Nr	Plassering	Bygningsdel			Material / beskrivelse	Farlig avfall	Årstall	Tilstand	Restlevetid (ca. antall år)	Demonterbarhet	Egnet for ombruk	Mengde		Øvrige kommentarer	Vurdering
		1. Sifret	2. Sifret	3. Sifret								Verdi	Enhet		
0001	Himling	Bygning	Dekker	Systemhimlinger	Systemhimling	Nei	ukjent	God		Høy	Ja	ca. 700	m2		
0002	Innervegg	Bygning	Innervegger	Vinduer, dører og porter	Dører	Nei	ukjent	God		Høy	Ja	ca. 24	stk	Varierende dimensjon på dørene	
0003	Innervegg	Bygning	Innervegger	Systemvegger og glassfelt	Glassfelt	Nei	ukjent	God		Høy	Ja	ca. 90	lm		
0004	Yttervegg	Bygning	Yttervegger	Vinduer, dører og porter	Porter	Nei	2010, 2009 og ukjent	God		Høy	Ja	4	stk	Ukjent alder på 2 av portene	
0005	Innendørs	Bygning	Fast inventar	Kjøkkeninnredning	Kjøkkeninnredning	Nei	ukjent	God		Høy	Ja	ca. 6	stk	Varierende størrelse og utforming på innredningene	
0006	Innendørs	Bygning	Fast inventar	Annet fast inventar	Kabelganger	Nei	ukjent	God		Høy	Ja	180	lm		
0007	Innendørs	VVS Installasjoner	Vannbehandling	VV-Bereder	VV-Bereder	Nei	ukjent	God		Høy	Ja	ca. 8	stk	Varierende dimensjon på berederne	
0008	Innendørs	VVS Installasjoner	Sanitær	Servant	Servant	Nei	ukjent	God		Høy	Ja	ca. 18	stk		
0010	Innendørs	VVS Installasjoner	Sanitær	Klosseter	Klosseter	Nei	ukjent	God		Høy	Ja	ca. 16	stk		
0011	Innendørs	VVS Installasjoner	Luftbehandling	Ventilasjonsanlegg	Ventilasjonsanlegg	Ikke undersøkt	ukjent	Ukjent		Middels	Ja	1	stk		
0012	Innendørs	VVS Installasjoner	Brannslukking	Brannskap	Brannskap	Nei	ukjent	God		Høy	Ja	ca. 4	stk		
0013	Innendørs	VVS Installasjoner	Varmepumpe og kuldeinstallasjoner	Varmepumpe	Varmepumpe	Nei	ukjent	Ukjent		Middels	Ja	ca. 3	stk		
0014	Innendørs	Elkraftinstallasjoner	Lys	LED-lys	LED-lys	Nei	ukjent	God		Høy	Ja	ca. 33	stk	Varierende utforming, størrelse og plassering	