

Bakklandet Eiendom

Holtveien 3



**Kartlegging av ombruks materialer i
bolig**

Rapport for ombrukskartlegging

Adresse: Holtveien 3a. 7088 Heimdal

Rapporteringsdato: 30.01.24/01.07.24

Byggeier / oppdragsgiver:	Bakklandet Eiendom AS
Kontaktperson:	Anders Krigsvoll
Prosjektnavn	Ombruks rapport Holtveien 3 A
Prosjektadresse	Holtveien 3a. 7088 Heimdal
Gårdsnr/bruksnr	197/78
Rapportdato	30.01.24
Rev. Nr/ dato	01.07.24
Kartlegger	Byggherrerådgiveren AS
Utarbeidet av	John A Einarsen
Kvalitetssikret av	Kjell Ivar Kjølhamar

1. BAKGRUNN

1.1 Bakgrunn for ombrukskartlegging.

Bakgrunn for ombrukskartlegging er at dagens bygningsmasse skal saneres og man ønsker å sette søkelys på mest mulig gjenbruk av bygnings materialer og tekniske installasjoner så lenge tilstanden tilsier det.

1.2 Relevante rapporter

Det er hentet ut byggesaksdokumenter fra Byarkivet. Disse er ikke vedlagt rapporten

1.3 Informasjon om eiendommen.

Holtveien 3 er en bolig eiendom som ligger i Søbstad veien litt nord for Heimdal sentrum.
Eiendommen består av en 3 manns bolig, og 2 garasjer

Boligen består av følgende rom (ifølge byggesaks tegninger):

Kjeller.

Vaskerom, fyrrom og boder.

1 etasje.

Består av en leilighet på 140 m2, med kjøkken, stue, bad, entre og 2 soverom

2 etasje

Består av 2 leiligheter.

Leilighet 2.1 Stue, kjøkken, bad 3 soverom. Adkomst via innvendig trapp

Leilighet 2.2 Stue og kjøkken, bad og 2 soverom. Utvendig adkomst via trapp på fasaden.

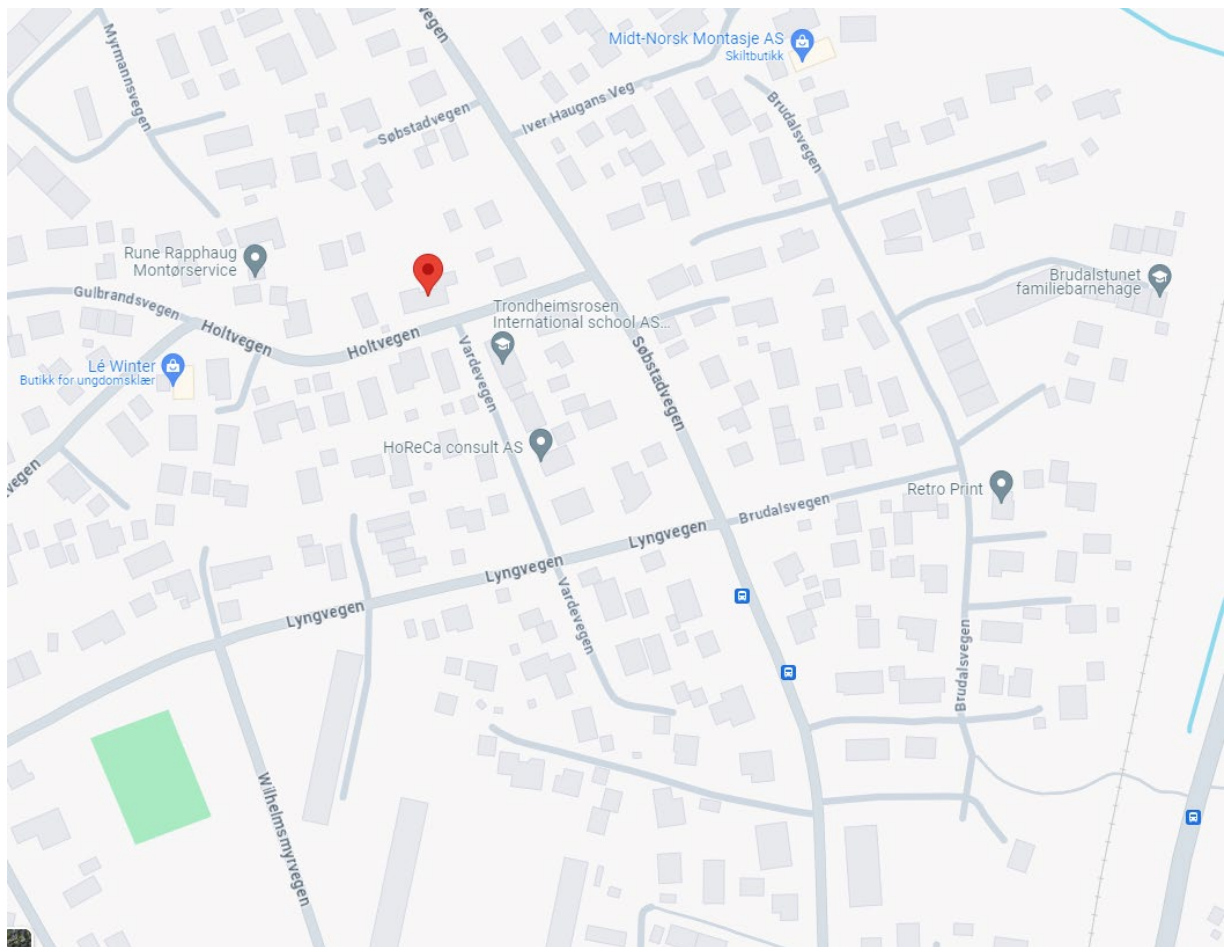
1.4 Byggets historie.

Byggeår 1947. Boligen er oppført som 2 manns bolig.

Tilbygg 1960. Ny inngang. Utvendig garasje og bod.

Tilbygg 2004. Tilbygg med kjeller, 2 etasjer ,50 m2 grunnflate, samt garasje

Situasjonskart.



1.5 Byggenes konstruksjon

Bære konstruksjon:

Bolig 1947

Grunnmur i betong/ sementstein

Alle bjelkelag i tre

Yttervegger i bindingsverk.
Innvendig bærevegg i tre
taksperrer i tre.
Det er ukjent dimensjon på bjelkelag, stenderverk og taksperrer.

Tilbygg 2004.
Grunnmur i betong.
Stenderverk i yttervegger og bærende innervegger.
Bjelkelag i tre.
Limtre og taksperrer i tre, mønet himling

Beskrivelse bygningsdeler **Bolig 1947.**

Grunnmur:

Fundamenter og grunnmur i støpt betong.

Yttervegger:

Yttervegger i bindingsverk, uklart om det er isolert.
Ytterveggene har oppgradert ytterkledning ved ombygging i 2004.
Liggende ytterkledning slått direkte utenpå den gamle stående kledninga

Tak konstruksjon:

Kaldt loft, Taksperrer - uisolert.
TRP stålplater på tak

Vinduer, dører i yttervegg:

Variabel alder på vinduene.
Kjellervinduer fra byggeår
Vinduer på sørfasade antakelig skiftet i forbindelse med ombygging i 2004.
Flere vinduer fra 70/80 tallet

Innervegger:

Innervegger består av stenderverk med plater på begge sider. Malt overflate.
Baderomsplater på bad.

Gulv/ himlinger.

Det er stort sett himlinger med malte plater i 1 og 2 etasje.
På gulvene er det lagt gulvbelegg og laminat.

Tilbygg 2004.

Grunnmur:

Kjeller - Fundamenter og grunnmur i støpt betong. Innvendige vegger i betong og bindingsverk

Yttervegger:

Yttervegger i bindingsverk, isolert, liggende kledning.

Tak konstruksjon:

Limtre og taksperrer. Isolert og luftet tak konstruksjon. Mønet himling

Vinduer, dører i yttervegg:

Fra byggeår 2004

Innervegger:

Innervegger består av stenderverk kledd med plater og panel, malte overflater. Med unntak av bad som har baderomsplater.

Gulv/ himlinger.

Panel og plater i himlinger

Laminat på gulvene, med uttak av bad som har flis

1.6 Byggets tekniske installasjoner.

Elektriske installasjoner:

El anlegg er oppgradert med nytt sikringsskap.

El anlegget er godkjent.

Ventilasjon:

Det er avtrekksvifter på kjøkken og våtrom i alle leiligheter.

Rør/ sanitær:

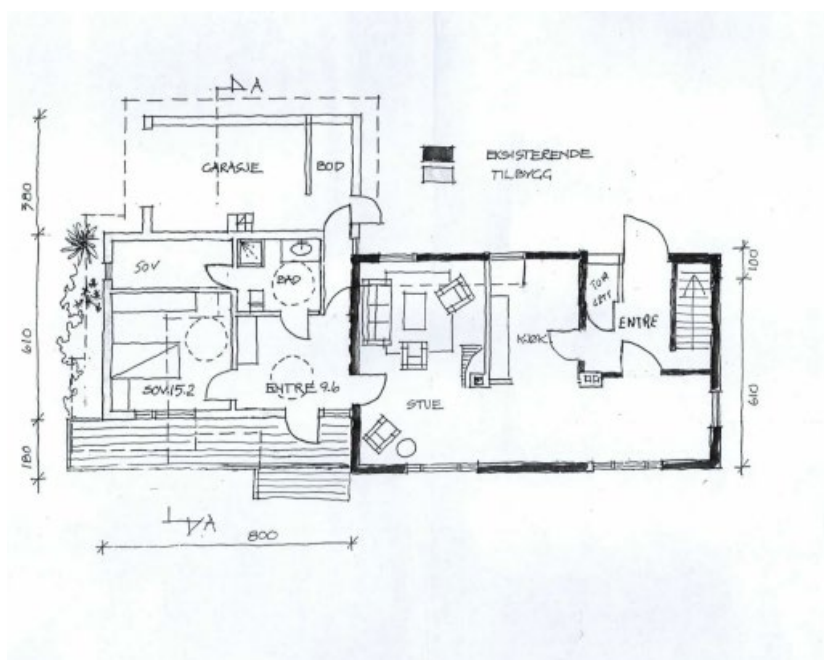
Rør og sanitært anlegg er fra byggeår, bad i leilighet 2.1 fra 70 tallet.

Varmeanlegg.

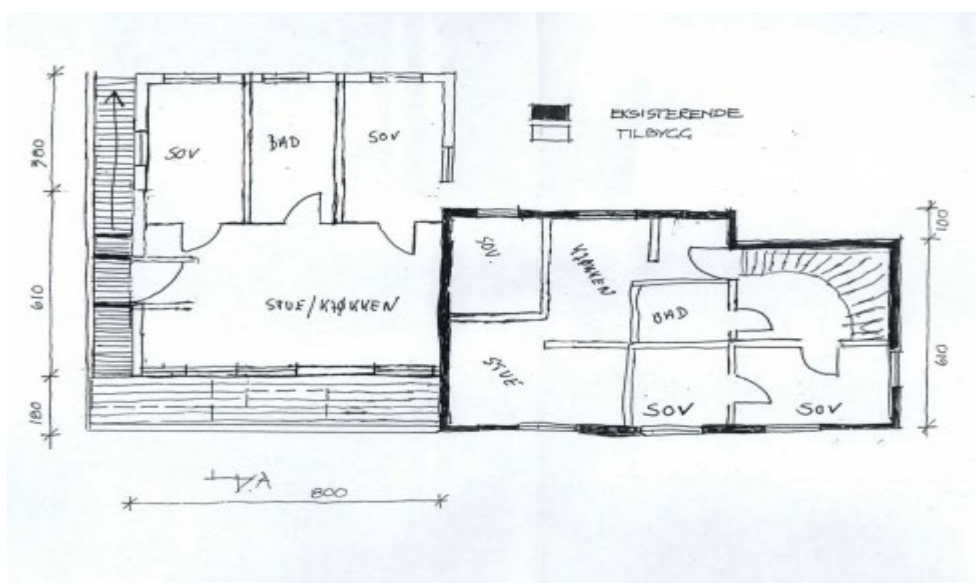
Boligene har oppvarming fra el ovner, og gulvvarme på bad.

Beboere som leier leilighet 2.1, klager på at huset er kaldt på vinter

Plantegning Holtveien 3



Plan 1



Plan 2.

1.7 Byggets tekniske tilstand.

Bygning.

Bolig 1947.

Grunnmur, kjeller.

Tilgjengelig del av grunnmur over bakken har synlige setnings skader. Muren er pusset og slemmet. Grunnmurens tilstand i kjeller er som forventet ut fra alder. Noe spor etter fuktinnslag i overgang betong golv / vegg.
Det foreligger ingen dokumentasjon på at bygget er drenert .

Yttervegger.

Normalt vedlikeholdt, tilstand på ytterkledning er som forventet i forhold til alder.
Vinduer og dører i yttervegg er skiftet, noe fra 80/90 tallet, noe fra 2004. Normal slitasje ut fra alder

Yttertak.

TRP plater på tak, ukjent byggeår og tilstand ser grei ut. Takrenner og nedløp ser ok ut

Innvendige flater.

Leilighet 2.1

Slitte overflater alle rom. Behov for opp pussing.

Leilighet 1.1

Normal slitasje. Nytt kjøkken

Tekniske installasjoner.

Bygget er i daglig bruk. Det antas at de fleste tekniske installasjoner er vedlikeholdt og at komponenter er skiftet ut fortløpende i forhold til slitasje/ forventet levetid.

Tilbygg 2004.

Gjennomgående god standard, normal slitasje i forhold til alder.

2 FUNN FRA OMBRUKSKARTLEGGINGEN

Bygningskomponenter som er vurdert.

Alle synlige utvendige og innvendige bygnings deler er vurdert i boligen, med unntak av leilighet 1.1, som ikke har vært tilgjengelig innvendig..

3. OMBRUK

Følgende bygningsdeler og tekniske komponenter kan egne seg for ombruk:

Bygningsdel :Garasjeport		
Beskrivelse Leddport i tre , 2 stk	Tilstand: Ok ut fra alder Prod år: Antatt 2004	
Mengde	1 stk	
Demonterbarhet	Lett	
Rest levetid	15 år	
Dokumentasjon	Nei.	
Egnet til ombruk	Vurderes	

Bygningsdel VV bereder i kjeller		
Beskrivelse VV bereder 210 liter liter	Tilstand: God Prod år: 2018	

Bygningsdel: Utvendig Strekk metall trapp		
Beskrivelse	Tilstand: God Prod år: 2004	
Mengde	1 stk	
Demonterbarhet	Lett	
Rest levetid	30 år	
Dokumentasjon	Nei.	
Egnet til ombruk	Ja	

Bygningsdel :Vinduer			
Beskrivelse	Tilstand: God		
Vinduer og dører i yttervegg tilbygg 2004			

	Prod år: 2004	
Mengde	12 enheter	
Demonterbarhet	Lett	
Rest levetid	10 – 15 år	
Dokumentasjon	Nei.	
Egnet til ombruk	Ja	

Bygningsdel : Kjøkken , leilighet 1.1		
Beskrivelse Nytt kjøkken 2023 Ikke besiktiget	Tilstand: God Prod år: 2023	
Mengde	1 stk innredning	
Demonterbarhet	Lett	
Rest levetid	30 år	
Dokumentasjon	Nei	
Egnet til ombruk	Ja	

Bygningsdel : Kjøkken leilighet 2.1		
Beskrivelse Kjøkken fra 90 tallet	Tilstand: Ok – ut fra alder	

	Prod år: 90 ?	
Mengde	1 stk kjøkken innredning	
Demonterbarhet	Lett	
Rest levetid	Avklares nærmere	
Dokumentasjon	Nei	
Egnet til ombruk	Avklares	

Bygningsdel Kjøkken leilighet 2.2		
Beskrivelse Kjøkken fra 2004.	Tilstand: God Prod år: 2004	
Mengde	1 stk kjøkken innredning	
Demonterbarhet	Lett	
Rest levetid	10 år	
Dokumentasjon	Nei	
Egnet til ombruk	Ja	

Bygningsdel :Varmepumpe		
Beskrivelse Varmepumper 2 stk	Tilstand: Uklart	

	Prod år: Uklart	
Mengde	2	
Demonterbarhet	Lett	
Rest levetid	Avklares	
Dokumentasjon	Nei	
Egnet til ombruk	Avklares	

Oppsummering

- Garasjeporter, 2 stk. er leddport, kan gjenbrukes.
- Varmtvanns bereder i kjeller kan vurderes mhp gjenbruk.
- Trekk metall trapp langs fasaden opp til leilighet 2.2 kan gjenbrukes
- Varmepumpe 1, ukjent produksjonsår. Kan vurderes gjenbruk
- Varmepumpe 2, produksjonsår ukjent. Kan vurderes gjenbrukt.
- Vinduer fra 2004, kan gjenbrukes i hagestuer og drivhus.
- Kjøkken i leilighet 2.2 kan gjenbrukes
- Kjøkken i leilighet 2.1 slitt, gjenbruk kan vurderes
- Kjøkken i leilighet 1.1 fra 2023, kan gjenbrukes.
- Bjelkelag, stenderverk og taksperrer fra byggetrinn 3, 2004, kan renskes og gjenbrukes.
- Ombruks sentral bes kontaktes får å klargjøre om det er interesse for de overnevnte produkter.