

Bakklandet Eiendom

Holtveien 1



Kartlegging av ombruks materialer i bolig

Rapport for ombrukskartlegging

Adresse: Holtveien 1. 7088 Heimdal

Rapporteringsdato: 30.01.24.

Byggeier / oppdragsgiver:	Bakklandet Eiendom AS
Kontaktperson:	Anders Krigsvoll
Prosjektnavn	Holtveien 1
Prosjektadresse	Holtveien 1. 7088 Heimdal
Gårdsnr/bruksnr	197/78
Rapportdato	30.01.24
Rev. Nr/ dato	
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 1 er en bolig eiendom som ligger i Søbstad veien litt nord for Heimdal sentrum.

Eiendommen består av et bolighus og en garasje

Boligen er oppført som en horisontaldelt 2 manns bolig

1000 m2 selveiertomt

Boligen består av følgende rom (ifølge byggesaks tegninger):

Kjeller.

Gang, vaskerom, trapp og 5 boder/ kjellerrom.

1 etasje.

Trapp, entre, bad, vaskerom, kjøkken, soverom og stue.

2 etasje

Trappe, gang, kjøkken, bad, soverom og stue.

1.4 Byggets historie

Boligen er oppført: ukjent byggeår.
Ombygging 1953: vaskerom, vindfang og bad.
Tilbygg/ ombygging 1958: Tilbygg 1 etasje, bad/wc og nye vinduer.
Garasje er oppført i 1975.
Ytterveggene er antakelig tilleggs isolert på 80-90 tallet.

1.5 Byggets konstruksjon

Bære konstruksjon:
Grunnmur i murt stein, bjelkelag i tre.
Innvendig bærevegg i tre, taksperrer i tre.
Det er ukjent dimensjon på bjelkelag, stenderverk og taksperrer.

Yttervegger:
Yttervegger i opprinnelig bygning kan være tømmerkasse, det finnes ingen dokumentasjon på dette.
Yttervegger i tilbygg 1958 antas å være bindingsverksvegger 100 mm. Isolert med sydd matter med glassull.
Utvendig liggende kledning antas å være fra 80-90 tallet. I og med at all kledningen er skiftet er det sannsynlig at ytterveggene ble etterisolert 50 mm, men vi har ingen dokumentasjon på det.

Yttertak:
Kaldt loft, delvis isolert takkonstruksjon. Takstein Zanda dobbelkrum antas å være fra 80 - 90 tallet, det samme med takrenner og nedløp.

Vinduer, dører i yttervegg:
Vinduer er fra 1958, dokumentert i byggesaks dokumenter. Vinduer har enkelt glass med kittfals, koblings vindu.

Innervegger:
Bygget var ikke tilgjengelig innvendig. Det antas at innvendige vegger er bindingsverks vegger. Tilstand ukjent

Generelt: Overflater på fasader og tak har hatt normalt vedlikehold, og har en forventet kvalitet ut fra alder.

1.6 Byggets tekniske installasjoner.

Bygget var ikke tilgjengelig innvendig.

Elektriske installasjoner:

Bygget er i daglig bruk. Det antas at elektriske installasjoner er godkjente og vedlikeholdt.

Ventilasjon:

Boligen har naturlig ventilasjon gjennom friskluftventiler på vegg og luftesjakt i pipe.

Rør/ sanitær:

Det antas at rør og sanitæranlegg er vedlikeholdt og har en god funksjon.

Varmeanlegg.

Boligen har oppvarming fra varmepumpe og el ovner.

1.7 Byggets tekniske tilstand. (Bygget er kun befart utvendig.)

Bygning.

Tilgjengelig del av grunnmur over bakken har ingen synlige setnings skader. Muren er pusset og slemmet. Det ble påbygd tilbygg med kjeller i 1958, tilbygget ble drenert. Det er derfor å anta at resten av bygget ble drenert samtidig.

Det foreligger ingen dokumentasjon på at bygget er drenert i senere tid.

Yttervegger er normalt vedlikeholdt, tilstand på ytterkledning er som forventet i forhold til alder.

Vinduer og dører i yttervegg er fra 1958. Vinduer har enkelt glass med kittfals, koblings vindu.

Takstein er betong stein produksjonsår er ukjent, forventet levetid her er 35 – 40 år.

Bjelkelag, stenderverk og taksperrer fra byggeår, antas å være av en slik forfatning at de kan gjenbrukes. Men dimensjonene samsvarer ikke med det som er standard i dag.

Det blir et kost/ nytte spørsmål om gjenbruk er relevant.

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.

2 FUNN FRA OMBRUKSKARTLEGGINGEN

Bygningskomponenter som er vurdert.

Alle synlige utvendige bygnings deler er vurdert i boligen.

3. OMBRUK

Følgende bygningsdeler og tekniske komponenter kan egne seg for ombruk:

- Garasjeport er leddport av nyere dato, kan gjenbrukes.
- Markise over uteplass på vest fasade.
- Innfellbar rømnings stige på fasade sør.
- Betong takstein kan gjenbrukes, avhengig av produksjons år.
- Stige trinn tilpasset takstein kan vurderes gjenbrukt.
- Snøfanger over inngang.
- Trekkmetalltrapp med rekkeverk
- Varme pumpe, ukjent produksjons år.
- Bjelkelag, stenderverk og taksperrer av ukjent dimensjon bør vurderes.
- Ombruks sentral kontaktes får å klargjøre om det er interesse for de overnevnte produkter.

Bilder fra Boligen.



Holtveien 1 fra sørvest



Fasade sør øst



Fasade øst



Inngangsparti.



Vinduer



Inngangsparti og garasje.



Garasjeport