



Rapport Ombrukskartlegging

Verkseier Furulunds vei 44

Dato: 02.06.2026

Revisjon: 00

INTEC **BEYOND**
ENGINEERING

Dokumentinformasjon

Byggeier/Oppdragsgiver: Eiendoms- og byfornyelsesetaten, Oslo Kommune
Kontaktperson: Natalia Butnarcu
Oppdragsnavn: Verkseier Furulunds vei 44
Prosjektnummer: 293.350
Byggets adresse: Verkseier Furulunds vei 44
Kommune, gnr/bnr: 0301 Oslo, 116/50
Kartlegging utført av: Sofie Thisted/Silje Skyttern
Dator for kartlegging: 17.04.2026/29.04.2026
Rapport utarbeidet av: Silje Skyttern
Kontrollert av: Sofie Thisted

Revisjonshistorikk

Revisjon	Dato	Omhandler	EK sign	IK sign
00	02.06.2026	Ombrukskartlegging	SS	ST

Vedlegg til rapport

Dokumentnavn	Dokumentbeskrivelse
Vedlegg A - Tabell over kartlagte komponenter	Tabell over kartlagte komponenter

Sammendrag

INTEC Norge Øst AS (heretter INTEC) er engasjert av Eiendoms- og byfornyelsesetaten for å gjennomføre ombrukskartleggingsrapport for Verkseier Furulunds vei 44. Kartleggingen er gjennomført i forbindelse med at bygget skal rives og omfatter kennelbygget på eiendommen.

Formålet med kartleggingen er å identifisere og vurdere bygningskomponenter som har ombrukspotensial og er egnet for ombruk.

Nedenfor er en oversikt over objekt vurdert egnet for ombruk:

- | | |
|---------------------|----------------------------|
| ▪ Teglstein | ▪ Taklamper |
| ▪ Vinduer | ▪ Brannalarmsentral |
| ▪ Kjøkkeninnredning | ▪ Metallgjerde |
| ▪ Varmtvannsbereder | ▪ Metallnetting |
| ▪ Brannslokker | ▪ Burseksjoner (innvendig) |
| ▪ Brannskap | ▪ Takstoler |

De komponentene som anses som mest egnet for ombruk og derfor anbefales for ombruk:

- Kjøkkeninnredning
- Brannslokker
- Taklamper, 10 stk
- Metallgjerde, ca. 60m
- Metallnetting, ca. 30m
- Dørseksjoner inn til løpegårder, ca. 50 stk

Alle funn fra kartleggingen vises i tabell i vedlegg A. Objektene er systematisert i kategorier i henhold til bygningsdelstabellen NS3451-2022 3-sifret nivå.

Innhold

1. Bakgrunn.....	5
1.1 Bakgrunn for ombrukskartleggingen.....	5
1.2 Relevante rapporter	5
1.3 Informasjon om bygget.....	5
1.3.1 Byggeår, byggets historie og tidligere bruk	5
1.3.2 Byggets konstruksjon	5
1.3.3 Byggets tekniske installasjoner.....	5
1.3.4 Byggets interiør	6
1.3.5 Byggets tekniske tilstand	6
1.3.6 Eksisterende dokumentasjon.....	6
2. Funn fra ombrukskartleggingen	6
2.1 Bygningskomponenter og interiør som er vurdert.....	6
2.2 Hovedfunn og anbefaling om hvilke bygningskomponenter som foreslås ombrukt	6
2.2.1 Tegl	6
2.2.2 Vinduer.....	7
2.2.3 Armaturer og lamper.....	7
2.2.4 Brannsløkker	8
2.2.5 Brannslange	8
2.2.6 Brannalarmsentral/anlegg.....	8
2.2.7 Varmtvannsbereder	9
2.2.8 Kjøkkeninnredning.....	9
2.2.9 Bur	10
2.2.10 Løpegård	11
2.2.11 Metallgjerde.....	11
2.2.12 Metallnetting	12
2.2.13 Takstoler.....	12
3. Andre vurderinger i forbindelse med ombruk	12
3.1 Demontering av bygningskomponentene	12
3.2 Mellomlagring av bygningskomponentene	13
3.3 Krav til dokumentasjon for identifiserte ombrukbare bygningskomponenter	13
4. Anbefalte steg videre.....	13
5. Referanseliste	14
Vedlegg	14

1. Bakgrunn

1.1 Bakgrunn for ombrukskartleggingen

Kennelbygg/karantenestasjon i Verkseier Furulunds vei 44 skal rives. I den forbindelse er det utført en ombrukskartlegging av bygningen og tilhørende utomhusarealer, der formålet er å identifisere materialer og komponenter som kan gjenbrukes. Hele bygget skal rives, og det er foreløpig ikke planlagt oppføring av nytt bygg. Oppdragsgiver ønsker at bygget skal rives så snart som mulig.

Det er flere bygg ved samme adresse. Kartleggingen tar kun for seg kennelbygget.

Komponenter egnet for ombruk kan brukes internt i andre prosjekter. På grunn av lite tilgjengelig dokumentasjon og lite tid før riving av byggene er det lite relevant å videreformidle bygningsdeler på markedet.

1.2 Relevante rapporter

Det er utført miljøkartlegging av bygget. Dette ble utført av INTEC parallelt med ombrukskartleggingen i april 2026. Ombrukskartleggingen tar hensyn til funnene i miljøkartleggingsrapporten ved vurdering av ombrukspotensial og om bygningsdeler er egnet for ombruk.

1.3 Informasjon om bygget

1.3.1 Byggeår, byggets historie og tidligere bruk

Verkseier Furulunds vei 44 er en karantenestasjon (kennel) med buravdeling, driftsavdeling og utendørs løpegårder. Bygget ble byggesøkt i 1980 og ble ferdigstilt i 1982. Bygningen har vært benyttet til hundehold og kennelvirksomhet. Arealet fordeler seg på buravdeling, driftsavdeling med toalett og oppholdsrom, loft med tekniske installasjoner og utendørs løpegårder.

1.3.2 Byggets konstruksjon

Informasjon om byggets konstruksjon er hentet fra original byggesak. Bygget er oppført med plasstøpt betongsåle og grunnmur. I buravdelingen er ytterveggene av armert betong, bindingsverk og halvsteinsteigl. I driftsavdelingen er ytterveggene teglvegger og bindingsverk på loft. Innervegger er av betong i buravdelingen. I driftsavdelingen er innerveggene pusset teglvegg. Innervegger på loft er gips. Himling i 1.etasje og på loft er isolerte gipsplater. Gulvene er av flis, samt malt flis i enkelte rom. Taket består av takstoler i tre, takpanel og takpapp. Vinduene er fra byggeår og er 2-lags isolerglass i buravdelingen og 3-lags isolerglass i driftsavdelingen.

1.3.3 Byggets tekniske installasjoner

Det er avtrekksventilasjon i bygget. Ventilasjonsanlegg og varmtvannsbereder er fra byggeår og plassert på loft.

Det er i tillegg installert en nyere varmtvannsbereder. Denne er plassert i driftsavdelingen i 1. etasje. Det er eldre panelovner i driftsavdelingen og innstøpte varmekabler i buravdeling og utvendig i betongsålen i løpegårdene.

Det er enkle taklamper/lysrør både innvendig og utvendig.

Det er brannalarmanlegg med brannalarmsentral, røykvarslere og brannklokker. Det er i tillegg til dette brannslange og en håndholdt brannsløkker.

1.3.4 Byggets interiør

Det var svært lite interiør i bygget under kartlegging. Kjøkkeninnredning i driftsavdelingen, samt bur og løpegårder i buravdeling er kartlagt.

1.3.5 Byggets tekniske tilstand

Arealene bærer preg av å ha en del bruksslitasje. Noen områder ser ut til å ha vært pusset opp med ny puss/maling og nye gulvfliser i nyere tid. Kjøkkeninnredning i driftsavdelingen fremstår som ny.

1.3.6 Eksisterende dokumentasjon

Underlag fra byggesak (konstruksjonsbeskrivelse) er eneste tilgjengelige dokumentasjon om byggets komponenter. Det foreligger ikke FDV-dokumentasjon eller annen teknisk dokumentasjon for de kartlagte komponentene, med unntak av IKEA-produktene i kjøkken der produktnavnene er kjent. For brannalarm og brannslange må relevant dokumentasjon fremskaffes dersom ombruk skal realiseres.

2. Funn fra ombrukskartleggingen

2.1 Bygningskomponenter og interiør som er vurdert

Befaring av bygget ble utført parallelt med miljøkartlegging. Bygningsdeler og inventar ble kartlagt samt ventilasjonsanlegg. Elektrisk anlegg er ikke kartlagt i detalj på grunn av manglende teknisk dokumentasjon og alder.

Ventilasjonsanlegget er ca. 40 år gammelt og har overgått teknisk levetid. Det er vurdert som ulønnsomt å om bruke på grunn av at det er vanskelig å demontere, lagre og tilpasse til nye prosjekter med krav etter dagens standard.

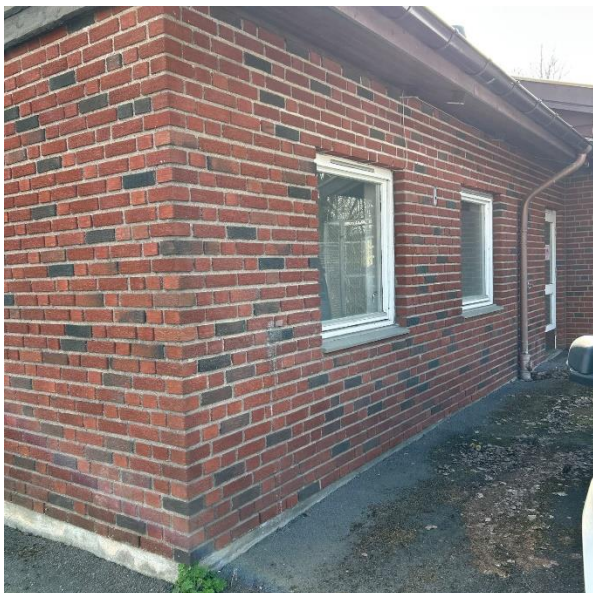
Gipshimling- og lette innervegger er vurdert å ha passert teknisk levetid og har erfaringsmessig lavt ombrukspotensiale.

2.2 Hovedfunn og anbefaling om hvilke bygningskomponenter som foreslås ombrukt

2.2.1 Tegl

Tegl i ytter- og innervegger kan ombrukes, men type mørtel er ikke kjent. Dersom det er benyttet en svak mørtel vil det være enklere å demontere teglveggene enn dersom det er

benyttet en sementbasert mørtel. For bygninger oppført etter 1955 og frem til i dag er de fleste konstruksjoner oppført med en sementbasert mørtel. Dersom dette er tilfelle vil det være vanskelig å demontere teglveggene, men det er mulig ved å f.eks sage ned hele felter med diamantsag.



2.2.2 Vinduer

Vinduer er fra byggeår og egner seg ikke for ombruk som del av ny klimaskjerm. Glassene er i god stand, men fug og ramme er slitt. Fug antas iht. miljøkartleggingsrapport å inneholde miljøfarlige stoffer. Gjenbruk av glass er mulig, men krever demontering av vindu. Vinduene er derfor vurdert til å ha lite ombrukspotensiale.

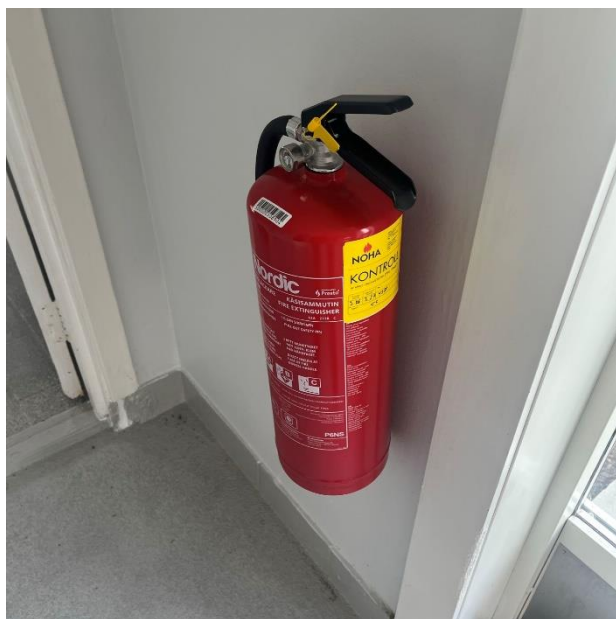
2.2.3 Armaturer og lamper

Generelt består taklamper av armatur og lysrør av eldre dato. De fleste er i god tilstand. Teknisk dokumentasjon mangler, men kan trolig ombrukes i sekundære arealer som boder eller parkeringskjeller. Deksel må rengjøres.



2.2.4 Brannsløkter

Pulverapparat ble kontrollert sist i mars 2026 og er egnet for ombruk.



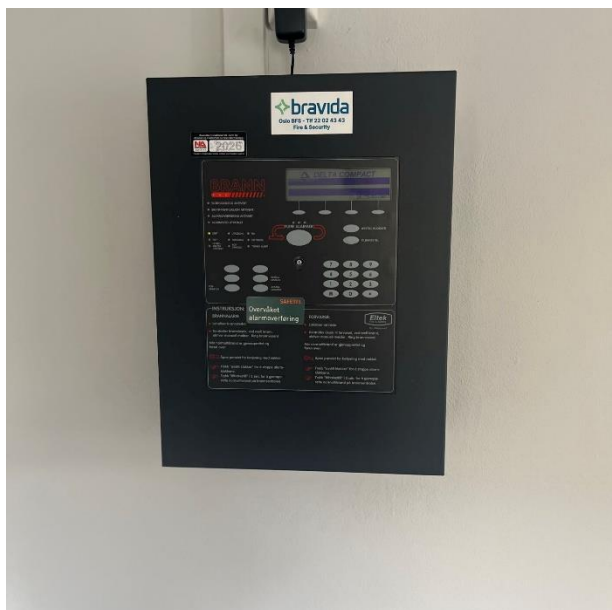
2.2.5 Brannslange

Brannskap- og slange kan vurderes ombrukt, men teknisk dokumentasjon mangler. Ved befaring var brannskap merket med avvik 4/26. Brannslange kan vurderes ombrukt, men dette avhenger av hva avviket innebærer og om teknisk dokumentasjon kan fremlegges.



2.2.6 Brannalarmsentral/anlegg

Brannalarmsentral/anlegg ser ut til å være av nyere dato, men teknisk dokumentasjon mangler. Dersom teknisk produktdokumentasjon finnes kan denne vurderes ombrukt.



2.2.7 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder (Oso) i 1. etasje er fra 2017 og kan trolig ombrukes, men teknisk dokumentasjon mangler. Restlevetiden er estimert til ca. 10 år.



2.2.8 Kjøkkeninnredning

Kjøkkeninnredning i driftsavdeling fremstår ubrukt og kan ombrukes. Består av mikrobølgeovn (IKEA), oppvaskmaskin (IKEA), kjøkkeninnredning, benkeplate, samt vask, armatur og lysarmatur. Det anbefales forsiktig demontering av kjøkkeninnredning, evt. unngå demontering av skap- og skuffemoduler dersom det er mulig.



2.2.9 Bur

Innvendige bur i buravdeling består av skillevegger og dørseksjon bestående av 5 dører per seksjon. Disse er i varierende tilstand, og enkelte seksjoner har mye bruksslitasje. Skilleveggene mellom burene er i generelt bedre stand enn dørseksjonen. Dørseksjonen er slitt, og flere håndtak er i dårlig stand. Fuger rundt glass er i dårlig stand. Det er ingen synlige forbindelser og demontering er derfor vurdert som utfordrende uten å ødelegge enkelte deler. Skilleveggene kan vurderes ombrukt, dersom det er mulig å demontere disse samt oppgradere fuger rundt glasskiver. Dørseksjonene er i dårlig stand og anses derfor å ha lav ombruksverdi.



2.2.10 Løpegård

Utvendig løpegård består av låsbare dørseksjoner (Troax) i metallnetting og skillevegger i metallnetting, glass og pleksiglass. Dørseksjonene er i god stand, kan trolig demonteres og er egnet for ombruk. Skillevegg av metallnetting er også i god stand og egnet for ombruk. Skillevegg i glass er i varierende tilstand, og noen av glassflatene som har stått ubeskyttet må rengjøres før de evt. er aktuelle for ombruk.



2.2.11 Metallgjerde

Metallgjerde rundt løpegård er i god stand, kan demonteres og er egnet for ombruk.



2.2.12 Metallnetting

Metallnetting, benyttet som gjerde utomhus, er i god stand, kan demonteres og er egnet for ombruk.



2.2.13 Takstoler

Takstoler i treverk fra byggeår kan demonteres og ombrukes. Byggetegning for takstolene er tilgjengelig på saksinnsyn. Takstolene er prefabrikkert fra Raumnes Bruk AS. Teknisk tilstand på takstoler på vurderes av fagperson dersom de skal ombrukes til konstruksjonsmessige områder.

3. Andre vurderinger i forbindelse med ombruk

3.1 Demontering av bygningskomponentene

Bygningsdeler og komponenter som er planlagt til ombruk bør merkes for å sikre oppfølging og sporing.

All demontering bør gjøres skånsomt. Det er behov for demontering av de anbefalte komponentene. Det må planlegges i hvilken rekkefølge komponenter blir demontert. Demontering av innvendige komponenter, lys og tekniske installasjoner bør gjøres først før man demonterer f.eks. vinduer.

Demontering av vinduer, takstoler og teglvegger må demonteres av fagfolk. Demontering av tekniske installasjoner som lys og brannalarmsentral må utføres av fagkyndig elektriker.

Etter demontering må komponentene merkes, pakkes inn i emballasje og evt. mellomlagres. Planlegging av demonteringsmetode samt emballasje og metode for lagring må utføres. F.eks. bør vinduer lagres stående med avstivning og innfesting.

3.2 Mellomlagring av bygningskomponentene

Det er ikke avklart om det vil være behov for mellomlagring. Noen av bygningskomponentene som deler tilknyttet utomhus er robuste mot kortvarig utendørs lagring under presenning. Kjøkkeninnredning bør mellomlagres innendørs og tørt. Det anbefales å avklare evt. behov for mellomlagring før rivearbeid igangsettes.

3.3 Krav til dokumentasjon for identifiserte ombrukbare bygningskomponenter

Byggevarer som skal brukes på nytt, uavhengig om det er internt eller eksternt, må oppfylle de tekniske kravene i byggt teknisk forskrift (TEK). Byggevaren må ha egenskaper som bidrar til at bygget oppfyller kravene i TEK. Egenskapene må kunne verifiseres enten ved eksisterende dokumentasjon eller så kan det være behov for verifikasjon gjennom testing eller annen kontroll.

Det er kun krav til å dokumentere egenskaper som produktet skal tilfredsstille i nytt bygg eller ved ny bruk.

F.eks. om utvendige vinduer skal brukes på nytt innvendig og det er spesifikke lydkrav må det dokumenteres at vinduene innehar de egenskapene som stilles til lyd. Dersom produktet skal benyttes i et konkret prosjekt, er det kun krav til å dokumentere de egenskapene som er relevante for det konkrete prosjektet.

Det tas utgangspunkt i at det kun er internt ombruk som er aktuelt i dette prosjektet.

Det har ikke vært tilgang til noen form for dokumentasjon under arbeidet med ombrukskartleggingen. Dersom komponenter skal ombrukes på nytt må det fremskaffes dokumentasjon for komponentene avhengig av bruk og krav til egenskaper ved ny bruk.

Eksempel på byggevarer det kan være behov for å finne eksisterende dokumentasjon eller fremskaffe ny dokumentasjon for er tekniske installasjoner som brannalarmsentral, brannskap, varmtvannsbereder, vinduer, takstoler og teglstein.

4. Anbefalte steg videre

Oppdragsgiver undersøker muligheten for ombruk av komponenter i andre interne prosjekter før riving av byggene. Dersom man skal rekke å få brukt komponentene i andre prosjekter er man avhengig av at funn disponeres raskt og at man legger inn tid for demontering i forbindelse med planlegging av rivefase. Demonteringsprosess må beskrives. Oppdragsgiver må også finne egnet plass til mellomlagring dersom man ikke har et prosjekt som kan ta imot komponenter direkte fra byggeplass.

Dersom det ikke er aktuelt med internt ombruk bør komponentene tilgjengeliggjøres på åpent marked for ombruk, det finnes flere alternativ for dette for å unngå at de ender opp som avfall.

Det må utføres ytterligere vurdering og undersøkelser samt kvalitetssikring av fageksperter for alle bygningsdeler som skal brukes om i prosjekt. Aktuelle ytelseskrav må dokumenteres. Dette kan kreve testing og redokumentering.

5. Referanseliste

- Veileder «Ombrukskartlegging og bestilling – slik gjør du det!», inkl. vedlegg 3, mal for ombrukskartleggingsrapport, Grønn Byggallianse, Statsbygg og Resirkel, 2019.
- Veileder for salg av gamle byggevarer, DiBK, 2021.
- Ombruk av byggematerialer, Veileder for dokumentasjon av ytelser, SINTEF, 2022

Vedlegg

A – Tabell over kartlagte bygningskomponenter

Vedlegg A – Tabell over kartlagte bygningskomponenter

Bygnings- del	Bygnings- komponent	Info om byggningsdel	Plassering i bygget	Mengde	Tilstand	Demonter- barhet	Restlevetid	Miljøeffekt	Lønnsom- het	Potensial for ombruk
231	Teglsteinsvegg	Teglstein murt med ukjent type mørtel	Yttervegg	Ca. 20 tonn	Høy	Lav	Høy	Høy	Lav	Lav/middels
234	Vinduer i driftsavdeling (kun glass)	3-lags isolerglass, 1982. Ca. 1,1x1,2m. Fug må saneres.	Yttervegg, driftsavdeling	6 stk	Lav	Lav	Lav	Middels	Lav	Lav
	Vinduer i buravdeling (kun glass)	2-lags isolerglass, 1982. Ca. 0,8x0,5m. Fug må saneres.	Yttervegg, driftsavdeling	46 stk	Lav	Lav	Lav	Middels	Lav	Lav
273	Kjøkken-innredning	Kjøkkeninnredning inkl. mikrobølgeovn, oppvaskmaskin, skap, skuffeseksjon, vask og armatur	Forkjøkken	1 stk mikrobølgeovn (IKEA) 1 stk oppvaskmaskin (IKEA)	Høy	Middels	Høy	Middels	Høy	Høy

Bygnings- del	Bygnings- komponent	Info om bygningssdel	Plassering i bygget	Mengde	Tilstand	Demonter- barhet	Restlevetid	Miljøeffekt	Lønnsom- het	Potensial for ombruk
				5 stk. overskap (80x60cm) 1 stk overskap (40x60cm) 2 stk. skuffeseksjon m/3 skuffer (80 x 60cm) 1 stk. benkeplate 1 stk skap (80x80cm) Vask 46x46x18cm Armatur (35,5cm x 5 cm) Lysarmatur (106 cmx8cmx9cm)						
261	Takstoler	Takstoler av tre. Dimensjon ca. 7,6 x 20,3 cm iht. byggetegning.	Tak	58 stk á 9m 8 stk á 5m	Middels (Vurderes av fagperson ved direkte ombruk)	Middels	Middels (Vurderes av fagperson ved direkte ombruk)	Middels	Middels	Middels

Bygnings- del	Bygnings- komponent	Info om bygningsdel	Plassering i bygget	Mengde	Tilstand	Demonter- barhet	Restlevetid	Miljøeffekt	Lønnsom- het	Potensial for ombruk
325	Varmtvannsbere- der	Oso, 2017	Garderobe	Ca. 250-300l	Middels	Høy	Middels	Middels	Middels	Middels
337	Brannsløkker	Håndholdt pulversløkker . Kontrollert mars 2026.	Ved hovedinngan- g	1 stk.	Høy	Høy	Høy	Middels	Middels	Høy
331	Brannslange	Skap, brannslange	Ved inngang til buravdeling	1 stk.	Middels	Høy	Ukjent	Middels	Middels	Middels
442	Taklamper	Armaturer + lysrør	Hele bygget	Ca. 10 stk.	Middels	Høy	Middels	Middels	Middels	Middels
542	Brannalarm- sentral	Delta Compact, Eltek Fire & Safety	Kontor, driftsavdeling	1 stk	Høy	Høy	Høy	Middels	Middels	Høy
725	Metallgjerde	Gjerde rundt hundegård og mellom løpegårder. Ca 2m høyt	Utomhus	Ca. 60m	Høy	Middels	Høy	Middels	Middels	Høy
725	Metallnetting	Utvendig metallnetting brukt som	Utomhus	4 stk seksjoner med netting (ca 7,5x3m).	Høy	Høy	Høy	Middels	Middels	Høy

Bygnings- del	Bygnings- komponent	Info om bygningsdel	Plassering i bygget	Mengde	Tilstand	Demonter- barhet	Restlevetid	Miljøeffekt	Lønnsom- het	Potensial for ombruk
-	Burseksjoner	gjerde med hull av str. 7,5x14,5cm. Tykkelse ca 0,5cm Innvendige bur (skillevegger á ca. 2x2m)	Buravdeling	35 stk. skillevegger	Lav	Lav	Lav	Middels	Lav	Lav
-	Løpegård	Dørseksjoner inn til løpegård (Troax). Ca.2,2x2,2m Dører m/lås: 0,9x2m Hull i netting av str:5x5cm	Utomhus	Ca. 50 stk	Høy	Middels	Høy	Middels	Middels	Høy