



Bygdøy Allé 2 (BA2) er ett av Oslos mest markante kontorbygg, med en kjent historie som hovedkontor for Norsk Hydro. Nå er høyblokken på 14 etasjer, samt to underetasjer, totalrenovert.

Stefan Offergaard

so@bygg.no

Høyblokken og Hydroparken i Bygdøy Alle 2 sto ferdig i 1960 og har hele tiden vært eid av Norsk Hydro Pensjonskasse.

– Dette har vært et signalbygg i Oslo i 65 år. Norsk Hydro flyttet ut for 25 år siden og siden har vi leid det ut kommersielt. Nå er det BDO som har flyttet inn i høyblokken, og det er vi veldig glade for. Sammen med Norad som leietaker i den tilstøtende lavblokken, har vi en veldig fin sammensetning av leietagere, sier daglig leder Ole Petter Gjerde i Norsk Hydros Pensjonskasse.

Leieavtalen med BDO ble inngått for litt over to år siden, like etter at de tidligere leietagerne bestemte seg for å flytte ut.

– Det at lokalene i høyblokken ble tømt, samtidig som vi fikk en

ny leietager, utløste en unik mulighet til å gi hele bygget et løft. Det er gjort mindre rehabiliteringer tidligere, men ingenting som dette. Vi har gitt bygget en skikkelig «makeover» fra topp til bunn, sier han.

– Dette er ikke lenger bare et gammelt bygg, som bærer preg av å ha huset mange leietagere i 65 år. Nå er det et attraktivt flerbruksbygg, med de mest moderne løsningene innen både innredning og teknikk. Det er renoverert i et 30-årsperspektiv, legger Gjerde til.

Strengt krav

Revisjons- og rådgivningsselskapet BDO flyttet inn i starten av november, og skal de neste ti årene leie de 11 øverste etasjene i Høyblokken. De to etasjene nedenfor huser kontorfellesskapet BA2 Centre, og leies ut på korttidskontrakter. BDO har op-

sjon til å tre inn i arealene på kort varsel.

Første etasje rommer store fellesarealer med blant annet resepsjon, sitteområder, auditorium, møterom, restaurant og kaffebar. I underetasjen er det treningssenter, med tilhørende garderober, og i toppetasjen er det vinbar, med panoramautsikt over byen.

BDO har vært svært involvert i rehabiliteringen, og stilt høye krav i sin kravspesifikasjon.

– Det er krevende å tilfredsstille en så omfattende kravspesifikasjon, men bygget må opp til en slik standard hvis vi skal klare å leie ut til betalingssterke leietakere. Det er for å sikre inntektssiden i et 30-årsperspektiv at vi har gjort dette, sier Gjerde.

BREEAM In-Use

Han forteller at de blant annet har hatt som mål å BREEAM In-Use

sertifisere bygget, med karakteren «Very Good».

– Det får man jo ikke til uten å bruke kløktige fagfolk og designe alt riktig. Leietagerne spiller også på lag for at vi kan få det til, sier han.

Prosjektleder Thor Andresen i AJL AS, som har gjennomført prosjektet i en samarbeidsentreprise med blant andre AS Realbygg, sier den nye leietageren skal berømmes for en god og ambisiøs kravspesifikasjon.

– Vi har vært involvert i mange prosjekter, men aldri opplevd så høye krav. Alt er «top of the line». Det stilles blant annet høye lyd- og ventilasjonskrav, miljøtekniske krav og generelle tekniske krav. I tillegg er det satt høye krav til alt fra smart-systemer til innredning, sier han.

Byttet ut 1.400 vinduer

Prosjektleder Jarle Homb i AS



Første etasje er blitt mer åpen, for å sanke dagslys og skape mer utsyn.



Høyblokken og Hydroparken ble i sin tid tegnet av Erling Viksjø. Han engasjerte Carl Nesjar som kunstnerisk rådgiver, som igjen fikk kunstnerne Jakob Weidemann og Odd Tandberg til å utsmykke bygget og parken.



BDO har vært svært involvert i rehabiliteringen, og stilt høye krav i sin kravspesifikasjon.



Første etasje rommer store fellesarealer med blant annet auditorium.

Realbygg, som har stått for selve byggearbeidene, sier de startet opp rehabiliteringen sommeren 2022.

– Vi har strippet bygget innvendig, og bygd det opp igjen. Ytterveggene er også oppgradert, og isolert i samarbeid med Norconsult. Vi har ikke endret fasaden, men slipt og gått over vinduene. Samtidig har vi skiftet ut alle glassene fra tolags- til trelagsvinduer. Det er over 1.400 glass, sier Homb.

– De høye kravene til ventilasjon førte også til at vi måtte utvide kapasiteten og bygge tre nye aggregater på toppen av bygget. I den forbindelse måtte vi skjære ut

dekket i overkant, for å få plass til nye kanal- og rørkryssinger, legger Andresen til.

Homb forteller at de fra starten av prosjektet også har hatt en klar intensjon om ombruk av mest mulig materialer, og trekker blant annet fram følgende punkter:

- Gjennom prosjektet er flere stålkonstruksjoner ombrukt, blant annet i interntreppene.
- Eksisterende dører er blitt bearbeidet og ombrukt.
- Kjølebaflene som måtte byttes for å oppnå leietakers krav til himlingshøyde er blitt ombrukt internt på et nærliggende prosjekt.

Fakta

Sted: Oslo

Prosjekttype: Rehabilitering næringsbygg

Bruttoareal: Cirka 17.000 kvadratmeter

Byggherre: Norsk Hydros Pensjonskasse

Entrepriseform: Samarbeidsavtale

Entreprenør: AS Realbygg

Prosjektledelse og teknisk byggeledelse: AJL part of Rejlers

ARK: Element Arkitekter AS

IARK: Khronark og PIL Interiørarkitektur og Design

LARK: Bjørbekk & Lindheim

Rådgivere: RIE, RIBfy: Norconsult | RIV, ITB: AJL part of Rejlers

| RIB: Aas-Jakobsen | RIBr: Sweco |

Rådgiver betong: BETONGstudio

Underentreprenører og leverandører: Betong: Con-Form |

Stålkonstruksjoner: Rosmek | Mur og flis: Moderne Bad og Flis

| Tømrer: Indian Bygg | Himlinger: Oslo Bygginndredning | Gulv:

Norsk Epoxy | Gulvbelegg og tepper: Byggbelegg Elvestad |

Parkett, tregulv: Woodcare | Porter: Assa Abloy | Spesialdører og

vinduer: Snekkermester Per Bjerke | Fast inventar og vegg-

kledning: Hoff Snekkerverksted | Bygginndredning: Jøndal og

Hoff, LUN Furniture | Glass: Altiglass | Dører: Daloc | Rustfrie

ståldører: Pyrotec Dør | Solavskjerming: Kvadrat | Lås og beslag:

Certego | Takteking: Tecta Tak | Blikkenslager: Skiptvedt Blikk |

Metallarbeid rustfritt: Simensen Rustfri, Elverhøy Aluminium og

Glass | Glassvegger: Modulvegger | Brannetting: Byggimpuls |

Fuging: Mr. Fug | Maler: Malermester Jensen og Bjørgen, Oslo

Overflateteknikk | Rørlegger: Oslo og Akershus Rørleggerbedrift

| Ventilasjon: Haaland Klima | Elektro: Bravida | Automatikk:

Nordomatic | IKT: Nettverkspesialisten | Alarm: Avarn Security

| Gardiner: Notto Tekstil | Naturstein: Naturstein Montering |

Røykluker og branngardiner: BVS | Betongdekke på forplass og i

resepsjon/lobby: Stenseth & RS Entreprenør

PROSJEKTLEDELSE
TEKNISK BYGGELEDELSE
RÅDGIVER VVS OG ITB

AJL AS
PART OF REJLERS

www.ajl.no



Det er lagt et nytt helstøpt gulv i første etasje.



I toppetasjen er det vinbar, med panoramautsikt over byen.

- Stort fokus på avfallsreduksjon og sortering, med 95,4 prosent sorteringsgrad.
- Fjernet tidligere elsjakt, for å åpne ny gjennomgang i kjernen i bygget. Pipen til tidligere fyr er revet og benyttet til ny elsjakt fra U2 til 15. etasje.

Bygd selv bærende gulv

– Høyblokka er cirka 17.000 kvadratmeter, så det er et omfattende prosjekt. Vi har jobbet suksessivt med alle etasjene. Andre og tredje

etasje ble gjort klare først, og deretter har vi fullført BDOs lokaler. Den største milepælen i prosjektet var da BDO kunne gå i gang med egne innredningsarbeider nå i oktober, sier han.

Det første delprosjektet som ble ferdigstilt var imidlertid trimanlegget i underetasjen.

– Det var omfattende arbeid. Grunnen hadde sunket, så det var opptil 45 centimeter med luft under gulv på grunn i U2. Vi har derfor bygd et nytt selv bærende

Hovedentreprenør for rehabiliteringen av Bygdøy Allé 2



Woodcare^{AS}

Vi fornyer tregulv, steingulv og gulvbelegg.

**41%
KOSTNADS
BESPARELSE***

**75%
CO₂
SPART***

**95%
ENERGI
SPART***

*Basert på beregninger i IVL-rapporten «Øke ressurseffektiviteten i svensk gulvindustri gjennom gulvlakkering», 2020. Kilder: BONA® og IVL rapport konklusjoner

Se mer eller kontakt oss.



woodcare.no | +47 4008.7385



BDO skal leie de 11 øverste etasjene i høyblokken.



Moderne møterom.

gulv pelet til fjell, sier Homb.

Gjerde legger til at de generelt har funnet en del overraskelser under arbeidene.

– Det er resultat av at det er et 65 år gammelt bygg, som er blitt rehabilitert litt sporadisk. I tillegg til overraskelsen under gulvet i kjelleren har vi blant annet funnet en del asbest og isolasjon og brannsikring med farlige materialer. Alt det er nå fjernet, sier han.

Samarbeidsprosjekt

Tross overraskelser underveis, på-

peker Homb og Andresen at byggeprosessen har gått bra, og at de fullfører til avtalt tid og pris.

– Vi har utført prosjektet i en samarbeidsentreprise. Både prosjektledelsen, rådgiverne og underentreprenørene har jobbet sammen på ulike prosjekter over mange år, og samarbeidet glir veldig godt. Vi jobber sammen som et team, og har hver vår kontrakt med byggherren, sier Andresen.

Gjerde skryter også av den gode dialogen de som gårdeier har hatt med en-

treprenørene gjennom hele rehabiliteringsprosjektet.

- Et smykke

Høyblokken og Hydroparken ble i sin tid tegnet av den kjente arkitekten Erling Viksjø, som også står bak bygg som Høyblokken i Regjeringskvartalet og Bergen Rådhus. Han engasjerte Carl Nesjar som kunstnerisk rådgiver, som igjen fikk de kjente kunstnerne Jakob Weidemann og Odd Tandberg til å utsmykke bygget og parken.

I rehabiliteringsprosjektet er det Element Arkitekter som har vært engasjert som hovedarkitekt. Daglig leder Cathrine Vigander forteller at de har vært ansvarlig prosjekterende for arkitektur og ansvarlig søker for bygningsmassen. De har hatt ansvaret for det overordnede konseptet, både i kontoretasjene og fellesarealene.

BDO har engasjert interiørarkitektene Khronark til kontoretasjene og byggherren har engasjert PIL interiørarkitektur og Design til kantinen, mens Element Arkitekter

Skiptvet Blikk as

Vi har utført
blikkenslagerarbeider og
ventilasjonsmontasje

Tlf 69 80 82 44 – firmapost@skiptvet-blikk.no
www.skiptvet-blikk.no



Det er egen kaffebar i første etasje.

Kjøkken og faste innredninger er utført av

Jøndal & Hoff

Jøndal & Hoff AS Snekkerverksted

Tlf 67 98 05 20 – post@jondalhoff.no – jondalhoff.no

har vært ansvarlig for design av øvrige fellesarealer. De har også hatt ansvaret for koordinering av landskapsarkitekturarbeidene.

Vigander forteller at det har vært viktig å ivareta Erling Viksjøs visjon for bygget, men samtidig modernisere det for å ivareta krav til dagens arbeidsplasser og fremtidige behov.

– Dette er et smykke som skal bevares. Det har vært det viktigste både for Norsk Hydros Pensjonskasse og for oss. Vi skal ikke bare være nostalgiske og tilbakeføre alt slik det var opprinnelig, men finne en balanse og få fram de gode kvalitetene, sier hun.

– De viktigste grepene vi har gjort er å åpne opp lokalene både i kontoretasjene og i fellestasjene for å sanke dagslys og skape mer utsyn. Når du kom inn i lobbyen tidligere, var det relativt lukket og det var ikke mulig å se den nydelige parken mot sydvest. Nå har vi åpnet opp hele resepsjonsområdet, slik at du kan se fra den ene enden av bygget til den andre, legger Vigander til.

Bredere korridorer

Hun beskriver at de har lagt vekt på å framheve kunstverket til Odd Tandberg i «lysgården»

og de to kunstverkene til Jakob Weidemann i lobbyen.

– Disse har vi framhevet med kunstig belysning. I lobbyen har vi også redusert antall lysarmaturer som var i himlingen tidligere, og erstattet med en større lysflåte. Den bidrar til at lobbyområdet og kunsten blir til et lysende smykke på kveldstid, forteller Vigander.

Videre oppover i etasjene er det lagt vekt på å åpne opp i kontorlokalene, både på tvers og på langs, slik at utsikten og daglyset blir fremhevet.

– Da du gikk inn i kontoretasjene tidligere, gjorde de smale korridorene at utsikten og opplevelsen av å være i høyden uteble. Nå er korridorene gjort mye bredere, og himlingene er løftet. Korridorene er omgjort til en funksjonssone og et sted å oppholde seg. Å slippe inn mer dagslys har vært viktig. Dagslys er helsebringende, og mye av verdien av å være i en høyblokk er å kunne se ut, sier hun.

BDO flyttet inn i starten av november.



MR FUG
-en fugepinne for landet

Vi har utført
FUGEARBEIDENE

Tlf 966 41 356 • post@mrfug.no • www.mrfug.no

Fast inventar og
veggkledning er levert av

HOFF
SNEKKERVERKSTED AS

Tlf: 63 81 84 55 • post@hoffsnekkerverksted.no
www.hoffsnekkerverksted.no

Trapper og veggelementer er
levert av **Con-Form Produksjon AS**

CON FORM

www.con-form.no

Indian Bygg

Vi har utført
TØMRERARBEIDER

Indian Bygg AS – www.indianbygg.com