



Kongens gate 12

I 2023 gjorde TONO et stort økonomisk løft ved å kjøpe Kongens gate 12 i Kvadraturen i Oslo. Målet var å skape «musikkens hus» i hovedstaden, og nå er en større rehabilitering av bygget gjennomført, og det er full aktivitet i de 127 år gamle lokalene.

FAKTA

Sted: Oslo

Prosjekttype: Kontorbygg

Størrelse: 3.510 kvadratmeter

Byggherre: Kongens gate 12 AS

Byggherrens representant: Fokus Rådgivning

Totalentreprenør: Varden Entreprenør

Arkitekt: HAARK - Hammer Arkitekter Mnal

Interiørarkitekt: Kravik-Jørundland

Rådgivere byggherre: RIB: Protekno, Norconsult | RIBr:

Intec | RIE: Norconsult | RIV vent: Evotek | KPR RIB: NCO

Rådgivere entreprenør: RIVv: Blikra & Søderblom | RIVr:

Oslo-Akershus Rørleggerbedrift | RIE: Heiberg & Tveter |

RIAku: Brekke & Strand | RIB: Haug & Blom-Bakke | RIBfy:

Rambøll | RIBr: Firefront | Miljøkartlegging: Øst-Riv

Underentreprenører og leverandører: Stål: Askim Mek Verksted | Stålisolering og branntetting: Mr. Fug | Flis: Brafas

| Tømrer: Veihus | Tømrer innvendig: Modulvegger Oslo | Parkettbehandling: ABE Star Parkett | Vinduer: Nordan | Montasje vinduer: VD Montasje | Branngardin, røykluger: Bramo | Branndører: Pyrotec | Glass/Alu: Profilteam | Foldevegger: Trysil Byggprodukter | Lås og beslag: Lås & Sikring | Taktekker: HesselbergTak | Blikkenslager: Franke Onsrud Blikkslageri | Maler: Malermester Thore Svendsen | Byggtapetserer: OTG | Kantinekjøkken: Norrøna | Kjøkken og møbler: Idema | Garnityr: R. Bergersen | Sykkelstativ: Haniss | Riving: Norprodukter Miljø | Betongsaging, kjerneboring: TM Byggservice | Solskjerming: NerliGruppen | Rørlegger: Oslo-Akershus Rørleggerbedrift | Ventilasjon: Blikra & Søderblom | Automatikk: Nordomatic | Elektro: Eltera | Heis: Schindler | Nødlis: Firesafe | Utomhus, sedumtak: Bergknapp | Stillas, tak-over-tak: Xervon

KONGENS GATE 12



Kongens gate 12 ligger midt i Oslo sentrum, og har en lang historie.

Arve Brekkhus
ab@bygg.no

TONO er et non-profit samvirkeforetak som eies og styres av komponister, sangtekstforfattere og musikkforlag, og som forvalter de økonomiske opphavsrettighetene til deres musikkverk. Organisasjonen, som ble stiftet allerede i 1928, har mer enn 40.000 medlemmer, men arbeider også for millioner av opphavere og musikkforlag i verden for øvrig.

TONO er en stor organisasjon, som omsetter for rundt 900 milli-

oner kroner i året, og har mange ansatte. Målet med å etablere det nye hovedkvarteret til samvirket var dermed å samle alle de ansatte i eget hus, men også å bygge opp et samlested for medlemmene med blant annet flere studioer og scene- og arrangementslokaler. I tillegg ønsket de å samle en stor del av musikkbransjen i Norge til et «musikkens hus», noe som betyr at de også leier ut flere kontoretasjer i bygget til andre organisasjoner og virksomheter innen musikkbransjen.

Bygget er nå fylt opp av ulike virksomheter fra denne bran-



Målet har vært å skape «musikkens hus» i hovedstaden.

sjen, og bygget er nå for alvor tatt i bruk, både som kontorsted, men også som et samlingssted for hele bransjen – slik TONO hadde som plan med storinvesteringen. Det er ni ulike leietakere i bygget, der TONO selv er desidert størst, og åtte av disse er tilknyttet musikkbransjen.

Det er dermed en fornøyd byggherre som nå snart kan invitere til en stor åpningsfest.

– Vi i TONO er veldig stolte av bygget vi har fått. Alt er gjennomført med en ordentlig kvalitet, sier Trine Kristiansen, daglig

leder i TONOS eiendomsselskap, Kongens gate 12 AS.

Gammelt bygg

Kongens gate 12 ligger midt i Oslo sentrum, og har en lang historie.

Det var i sin tid bygget som norsk hovedkvarter for danske Moresco og inneholdt blant annet verksted og engroshandel for kåper og pelsvarer. I løpet av årene har bygget huset mange ulike selskaper og virksomheter. TONO kjøpte mot slutten av 2023 bygården av Malling & Co Investments. Tidligere eiere av bygget var

Takk for godt **samarbeid** til alle aktørene i rehabiliteringen av Kongens gate 12.



Robust og fremoverlent totalentreprenør innen rehabiliterings- og nybyggemarkedet i Oslo og omegn.

Varden Entreprenør AS - Trondheimsveien 135, 0570 Oslo
www.varden-entreprenor.no

VARDEN
entreprenør

Canica, og bygget har et bruttoareal på 3.510 kvadratmeter.

Kongens Gate 12 har vært gjennom flere rehabiliteringer og ombygginger i løpet av årens løp, men TONO ønsket nå å sette bygget tilbake i helt ny drakt, men der byggeskikken fra opprinnelig bygg skulle vises igjen. I forbindelse med rehabiliteringen måtte de også gjøre en større jobb i toppetasjen, og valgte samtidig å etablere en stor takterrasse.

For å gjennomføre oppgaven valgte TONO tidlig i prosessen å inngå et samarbeid med Fokus Rådgivning, med daglig leder Reidar Steine, som byggherrens prosjektleder i prosjektutviklingen og forprosjektet for rehabiliteringen av bygget. Fokus Rådgivning har også hatt rollene som prosjektleder, byggeleder og alle rollene innenfor SHA i gjennomføringsfasene.

Eget eiendomsselskap

Kongens gate 12 AS står som eier av bygget, og det er også de som står bak ombyggingen. Trine Kristiansen har dermed vært sterkt involvert i prosessen hele veien. Det er Varden Entreprenør som har vært entreprenør i prosjektet, og jobben er utført gjennom to separate kontrakter.

Første del av jobben omfattet rehabilitering av andre, tredje, fjerde og femte etasje. Dette ble gjennomført som en totalentreprise, og arbeidene i disse etasjene ble fullført i januar 2025. I løpet av denne perioden gikk partene også inn på en samspillsavtale med å bygge trinn to, som består av underetasjen, første, sjette og sjuende etasje. Etter samspillsfasen gikk dette over i en totalentreprise i samspill. Partene har hele veien jobbet tett, og har sittet samlokalisert i bygget under arbeidene.

Prosjektet har blant annet omfattet innredning/ombygginger i kontor- og møtearealer samt tilhørende grensesnitt for tekniske leveranser. Det er også etablert nye planløsninger med skillevegger og glassfronter, nye toalettkjerner og noen nye sjakter. Alle overflater er behandlet og tekniske installasjoner er tilpasset, fornyet og reparert.

Bygningen ivaretar kravene til universell utforming i TEK 17, og det er blant annet installert en ny heis i bygget. Arbeidene har foregått med delvis drift i bygget, noe som selvsagt har medført noen ekstra utfordringer.

Bygget er på kommunes såkalte gule liste, som betyr at det er delvis vernet, noe man har hensyn-



Det er bygget et nytt glasstak mellom plan 2 og 3.

ARKITEKT

**HAMMER
ARKITEKTER**

Gøteborggata 38, 0566 Oslo
Tlf 932 55 805 – hammerarkitekter.no

**Rådgivende ingeniør
elektroteknikk**

**H & T
HEIBERG & TVETER
RÅDGIVENDE ING. ELEKTRO AS**

Gråterudveien 1, 3036 Drammen
Tlf: 907 82 449

Betongsaging og kjerneboring er utført av



Avd. Spydeberg

post@tm-byggservice.no • Tlf 402 33 023 • tm-byggservice.no

FLISARBEIDER
er utført av oss

BRAFAS AS

Billingsstadsletta 17, 1396 Billingstad
Tlf 90 18 16 59 - www.brafas-as.no



fagflis.no



FAGFLIS

Profenes
førstevalg



I sjuende etasje er det en stor takterrasse med blant annet et amfi.



Utsikten fra takterrassen.

tatt under arbeidet. Partene beskriver samarbeidet med byantikvaren som godt.

Mange funksjoner

Bygget inneholder mange ulike funksjoner. I underetasjen er det to studioer, sykkelparkering, lager og garderober. I første etasje er det ulike fellesarealer, som resepsjon, lounge samt et stort atrium med nytt glasstak mellom plan 2 og 3. Dette var tidligere en utvendig bakgård som blant annet ble brukt til sykkelparkering. Nå kan det brukes som konsertlokale, kantine samt et stort møterom.

I andre etasje er det kontorer og et møteromssenter. I tredje, fjerde og femte etasje er det kontorer, mens det i sjetten etasje er styrerom/møterom, studioer, podkastrom og andre fellesområder. I sjuende etasje er det en stor takterrasse med amfi, tilrettelagt for utekjøkken med pergola samt tekniske rom med tre nye aggregater. Det er også et handicaptaolett og et felles unisextoalett.

De fysiske arbeidene i bygget startet høsten 2024, der forprosjekteringsarbeidene startet i februar samme år. Varden Entreprenør kom inn august 2024.

– Det har vært en omfattende

oppgave der så å si alt er stripet ned til mur og betong, men vi har beholdt det vi kunne beholde. Bygget er i hovedsak et betongbygg, med yttervegger i tegl. Hovedfasaden i front er tidligere rehabilitert, så den beholdt slik den var. Overordnet har vi jobbet for å fremheve bygget, og vise hvordan det faktisk ble bygget i 1899. Det var et robust bygg som har holdt seg godt, så det var nok ikke billig når det i sin tid ble bygget. Hele fasaden i bakgården er rehabilitert, sier Reidar Steine i Fokus Rådgivning.

Partene påpeker at det hele veien har vært et stort fokus på gjenbruk, der man har tatt vare på det man kunne av både bygningskropp og ulikt inventar.

– Det betyr at vi blant annet har gjenbrukt sanitærutstyr, kjøkkenløsninger, oppføringer og så videre. Garderobene i kjelleretasjen var i relativt god stand, og ble kun overflatebehandlet. Deler av ventilasjonsanlegget er også beholdt, sier prosjektleder Svein Ingar Rokkerud i Varden Entreprenør.

Partene peker på at de underveis egentlig ikke har møtt på de store overraskelsene. Men sjetten etasje av bygget var i så dårlig forfatning at alt her måtte rives og bygges opp



Fra kantine i første etasje.

Foto: Trine Kristiansen /TONO

på nytt, samtidig som taket ble revet og hevet med cirka 1,1 meter.

– Her var det tidligere gjort en stor ombygging på 1970-tallet som i stor grad endret byggets karakter. Men med den nye ombyggingen har vi satt også denne delen av bygget tilbake til slik det opprinnelig var, legger Steine til.

En av de største utfordringene med prosjektet var arbeidet med å senke gulvet i kjelleretasjen. Dette er senket med 25 centimeter, og på grunn av lav takhøyde ble det brukt Brokk-maskiner for å få til dette.

Alt riveavfall måtte fraktes i små kvanta internt i bygget opp til første etasje for å få det ut. De peker på at arbeidet ble løst tilfredsstillende, men var tidkrevende.

– Ved oppstart av trinn 2, var byggets 2. til 5. etasje tatt i bruk. Inngangspartiet var i kontinuerlig bruk av ansatte, besøkende og bygningsarbeidere, og riggområdet var lokalisert i umiddelbar nærhet til hovedinngangen. I tillegg skulle det utføres arbeider i inngangssonen. Dette stilte strenge krav til planlegging og gjennomføring med

Taktekkingen er levert av Hesselbergtak.



Innlandet • Stor Oslo • Vestfold

hesselbergtak.no





**Stålisolering og brann-
tetting er utført av oss.**

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



I første etasje er det ulike fellesarealer, som en resepsjon/lounge.

Foto: Trine Kristiansen /TONO



Et av de fire lydstudioene i bygget.

Foto: Kristian Dugstad/TONO



Det er mange kontorer i bygget.

hensyn til HMS, herunder sikring av myke trafikanter, tydelig avsperring, logistikkstyring og koordinering av arbeidene for å redusere risiko for uønskede hendelser, forteller Rokkerud

Ferdig til avtalt tid

Både byggherre og entreprenør er godt fornøyde med gjennomføringen og det ferdige prosjektet.

– Det har gått veldig bra. Prosjektet ble fullført og overlevert innen avtalt frist og i samsvar med prosjektets målsettinger for

kvalitet og HMS, sier prosjektdirektør Sirin Skjerve Molle i Varden Entreprenør.

Etter at bygget ble overlevert, var det store byggherreleveranser som skulle gjøres for hele prosjektet var ferdig for brukerne.

– Dette er ikke minst en del tekniske løsninger, som innredning av studioer, annet fast og løst interiør - samt spesielle lyd- og lysinstallasjoner. Men etter påske var det aller meste kommet på plass, legger Kristiansen til.

– Godt samspill

Både byggherre, innleid prosjektleider og entreprenøren roser hvordan arbeidet har blitt gjennomført, og ikke minst samspillet mellom partene.

– Underveis i gjennomføringen av første trinn merket vi at det var et godt samarbeid, og det var ikke vanskelig å be Varden å bli med videre til trinn 2 av prosjektet. Det har uten tvil vært mange grensesnitt som måtte tilpasses på ulike måter, men det aller meste har fungert helt som det skulle. Det har vært et veldig hyggelig samarbeid, sier Steine.

– Og dette gjelder ikke bare mellom byggherre og totalentreprenør. Samarbeidet har også fungert godt med og mellom våre underentreprenører og leverandører, påpeker Molle.

Deler av bygget har vært i bruk i lengre tid, også under gjennomføringen av trinn 2, men nå er det aller meste av bygget tatt i full bruk. Dette innebærer også kantinen og de sosiale sonene i første etasje. Det samme gjelder de fire lydstudioene i bygget.

– Vi er veldig godt fornøyde med resultatet. Samarbeidet i prosjektet har fungert meget godt, og bygget og innholdet er over all forventning. Ikke minst er vi vel-

dig stolte av lydstudioene våre. De fungerer meget godt, og er allerede tatt i full bruk. Og brukerne fullroser kvaliteten på disse, og sier de er det beste de har brukt, sier Kristiansen.

Hun viser til at bygget er realisert for hele musikkbransjen, og medlemmene av TONO har gratis tilgang til en rekke funksjoner i bygget. Dette gjelder blant annet lydstudioene som kan bookes, samt at de forskjellige fellesarealene også kan benyttes til ulik bruk. Det kan enten brukes som et sted å være, men kan også bookes for ulike events. Dette gjelder både kantinen i første etasje, men også takterrassen med god utsikt over sentrale Oslo.

– Varden Entreprenør er veldig stolte av å ha fått være med på dette prosjektet, og ikke minst av resultatet vi sammen har oppnådd. Dette er en type prosjekt vi virkelig setter pris på, hvor vi får brukt vår kompetanse fullt ut i tett samarbeid med byggherre og deres prosjektledelse, både i utviklingsfasen og gjennom gjennomføringen. Det gode samspillet har vært avgjørende for å skape et solid og vellykket sluttresultat, sier Molle.

Bygget har offisiell åpning 23. april.

Malermester
Thore Svendsen

Vi har utført
MALERARBEIDENE

Tlf 934 33 581 - thore.svendsen@outlook.com


VEIHUS

 
www.veihus.no

**VI HAR UTFØRT
TØMRERARBEIDER**

Bærende konstruksjon • Klimavegger
Himlingskonstruksjon • Glasstak i bakgården