



# Grubbe- gata 4-6

Med beliggenhet tett på både Stortorvet og det nye Regjeringskvartalet er kontorbygget i Grubbegata 4-6 blitt totalrehabilitert og bygget ut.

**Stefan Offergaard**  
so@bygg.no

Midt i Oslo sentrum, mellom Stortorvet og det nye regjeringskvartalet, står det totalrehabiliterte kontorbygget i Grubbegata 4-6.

Bygget fra 1960-tallet, tidligere kjent som KFUM-huset, har gjennomgått en omfattende modernisering og er i tillegg bygget ut med rundt 2.000 kvadratmeter.

– Bygget var tidligere 8.740

kvadratmeter, fordelt på åtte etasjer. Etter rehabilitering og ombygging er det 10.600 kvadratmeter, fordelt på ti etasjer. Det er også to eksisterende kjelleretasjer, sier daglig leder Vegard Kobberdal i BOAS Eiendom, som er byggherre.

Det eksisterende bygget er gradvis strippet ned til råbygget og deretter bygget opp igjen. Den tidligere betongfasaden er også fjernet og erstattet med nye fasadeelementer.

## FAKTA

**Sted:** Oslo  
**Prosjekttype:** Rehabilitering og ombygging  
**Byggherre:** BOAS Eiendom  
**Totalentreprenør:** Betonmast Oslo  
**Kontraktssum:** Cirka 330 millioner kroner ekskl. mva.  
**Bruttoareal:** 10.600 kvadratmeter  
**Arkitekt:** Hille Melbye Arkitekter  
**Rådgivere:** RIB: Stabil | RIBfy, RIV: Norconsult | RIG, RIVA: Sweco | RIAku: Rambøll | RIBr: Firesafe  
**Underentreprenører og leverandører:** Prefab: Heidelberg Materials Prefab Norge | Tømrer: Noveta | Murer: SH-Bbygg | Taktekking: Protan Entreprenør | Taksikring: Høyden | Glass/alu: Bolseth Glass | Stål: Ivar Bråthen Mekaniske | Blikkenslager: Franke Onsrud Blikkslageri | Flis: Ellingard | Fasadeflis: Finstad & Jørgensen | Maler: Malermester Buer | Avretting: Gulvavretting | Himlinger og systemvegger: Moelven Modus | Gulvbelegg kjøkken: Acrylicon Industrigulv | Gartner tak: Bergknapp | Parkett: Parkettpartner | Fuging: Mr. Fug | Fast innredning: Bergknapp | Gulvbelegg og teppe: ATG | Snekkerarbeid fasade: Byggimpuls | Riving: Bevar | Heis: Kone | Lås og beslag: Låshuset | Elektro: Øst Elektro | Automasjon: Pascal Automasjon | Rørlegger: Eriksen & Jensen | Ventilasjon: Bryn Byggklima | Brannetting og -isolering: Firesafe | Storkjøkken: Berg & Dahl



Bygget fra 1960-tallet, tidligere kjent som KFUM-huset, har gjennomgått en omfattende modernisering.

– Det var balkonger rundt hele bygget tidligere. Disse var lite funksjonelle og er fjernet. Dermed kunne vi utvide bygget, og det nye fasadelivet ligger der balkongene tidligere var. De hadde en dybde på rundt 50 centimeter, så det utgjør ganske mange kvadratmeter samlet. I tillegg har vi bygget ut i høyden, sier prosjektleder Jon Inge Tveitehaug i Betonmast Oslo, som er totalentreprenør.

### Store glassflater

Bygget er nå ferdigstilt og organisert med butikker i første etasje, treningssenter i andre etasje og kontorer fra tredje etasje og oppover. I femte etasje er det personalrestaurant med tilhørende terrasse. Terrassen har gode solforhold og utsikt utover Stortorvet.

– Bygget skiller seg ut, først og fremst på grunn av fasadeløsningene. Vi har satset på store glassflater og brukt elektrokromatisk glass



Bygget ligger mellom Stortorvet og det nye Regjeringskvartalet.

som justerer seg automatisk etter solforholdene. Det betyr at glasset dimmes uten at man merker det, slik at man unngår blending, samtidig som man beholder utsynet. Løsningen bidrar også til redusert varmeinnslipp og lavere energibruk, sier Tveitehaug

– Vi har også brukt prefabrikerte fasadeelementer som henger utenfor etasjeskille og dermed reduserer kuldebroene i prosjektet, legger han til.

Kobberdal legger til at fasaden er delt i to konsepter gjennom et «mellombygg» mellom Stortorvets Gjestgiveri og hovedvolumet.

– Tidligere fremsto bygget mer sammenhengende. Nå har vi brutt det opp arkitektonisk for å trappe ned volumet og skape en bedre overgang til nabobebyggelsen, sier han.

Mens fasaden på hovedvolumet består av en kombinasjon av betongelementer, anodisert aluminium

Betonmast Oslo  
har vært totalentreprenør  
for Grubbegata 4-6.

Vi takker alle  
for godt samarbeid!

**BETONMAST**

STERKT KONSERN. LOKALT FOKUS.



 Ellingard

**Flisarbeidene er  
utført av oss**

E [post@ellingard.no](mailto:post@ellingard.no)  
W [ellingard.no](http://ellingard.no)

 Ellingard



Det er terrasse i femte etasje, med gode solforhold.

um og glass, er det brukt keramiske fliser på mellombygget.

### Mye gjenbruk

Kobberdal påpeker at det er lagt stor vekt på bærekraftige løsninger, og at bygget skal sertifiseres til BREEAM Very Good. Gjenbruk har også vært sentralt i prosjektet.

– Mellom 70 og 80 prosent av de eksisterende kontorfrontene er gjenbrukt. Glass er demontert og satt inn i nye rammer, og vi har

gjenbrukt store mengder systemvegger, radiatorer og teknisk infrastruktur, sier han.

– Samtidig er råbygget i stor grad bevart. Samlet har dette gitt betydelige miljøgevinster, selv om det har krevd mer planlegging enn et rent nybygg, legger Tveitehaug til.

Kobberdal forteller at bakgrunnen for prosjektet er todelt.

– Da vi overtok eiendommen i 2011, så vi et potensial for å øke



Den lavere delen av bygget fungerer som et «mellombygg», og har fått en grønn fasadekledning.

Fasadekledning i anodisert aluminium, inklusiv underkonstruksjon og alle beslagsarbeider, er utført av **Franke Onsrud Blikkslageri A/S**



[www.fobl.no](http://www.fobl.no)

LEVERANDØR:

**Astrup** har levert ANO<sup>®</sup> copper eloksert aluminium til fasadene.



[www.astrup.no](http://www.astrup.no)

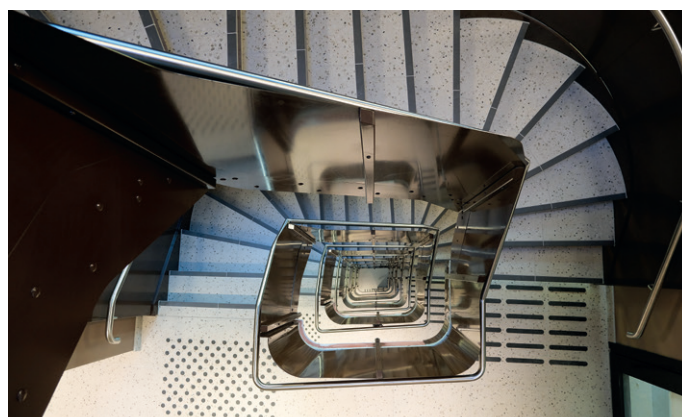




Det er åtte leietakere i bygget så langt.



Det er god utsikt mot Stortorvet fra kantinen.



Etter rehabilitering og ombygging er bygget 10.600 kvadratmeter, fordelt på ti etasjer.

arealet. Samtidig hadde både fasaden og konstruksjonen tydelig behov for oppgradering. Målet har vært å skape et bygg som kan stå i minst 60 nye år, med langt bedre energieffektivitet, sier han.

### Krevende beliggenhet

Betonmast Oslo ble involvert i prosjektet i april 2024, og etter en samspillsfase startet rivingen sommeren samme år.

Rivearbeidene var ferdige i september 2024, råbygget sto klart i desember, og bygget var tett i august 2025. Første overlevering fant sted i desember 2025, og den neste

i april i år.

Tveitehaug forteller at byggeprosessen har vært krevende, ikke minst på grunn av beliggenheten midt i Oslo sentrum – tett på regjeringkvartalet.

– Det har pågått mye arbeid rundt oss, så vi har koordinert tett med Statsbygg og andre aktører i området. Samarbeidet har fungert veldig bra og vi har hatt minimalt med utfordringer, sier han.

### Nattarbeid

Tveitehaug påpeker at de støyende og sjenerende arbeidene i stor grad ble gjennomført nattetid for å un-

**Treprosjekt**  
EKTE HANDVERK

SPESIALISTER PÅ DET HELT SPESIELLE

Vi har levert kjøkken og fast innredning

www.treprosjekt.no  
Tlf 51 78 98 80  
post@treprosjekt.no

**HILLE MELBYE**  
ARKITEKTER

WWW.HMARK.NO



Kjøkkenet tilknyttet kantinen.



Den felles kantinen i femte etasje har egen utgang til terrassen.



Kantinen er allerede tatt i bruk.



Stillerom.

## BOLSETH GLASS

*I samarbeid med Betonmast har Bolseth Glass AS utført glass og aluminiumskonstruksjoner ved Grubbegata 4-6.*

### **Leveransen omfatter:**

- Prefabrikkerte elementfasader
- Fasadevinduer
- Dører

*Vi takker alle involverte for godt samarbeid i det flotte prosjektet.*

Systemleverandør  
av fasader :

**SCHÜCO**  
PARTNER

Produsert ved vårt anlegg på Sandane



Foto: Trond A Isaksen



FASADER - GLASSTAK - DØRER - VINDUER

Bolseth Glass AS - Industriveien 4, 6823 Sandane - 57 86 80 00 - firmapost@bolseth.no - www.bolseth.no



Bygget skal sertifiseres til BREEAM Very Good.

gå konflikt med omgivelsene.

– Det gjaldt særlig rivearbeidene. Balkongene ble demontert om natten og heist ned element for element. Også den konstruktive rivingen ble utført på nattestid – både av hensyn til naboene og av sikkerhets- og logistikkårsaker. Om natten har vi hatt større handlingsrom til å stenge gater og utføre arbeid som ellers er vanskelig på dagtid med alle byggearbeidene som har foregått rundt, sier han.

Arbeidene har også pågått mens deler av bygget har vært i bruk, noe som har stilt krav til midlertidige løsninger og trinnvis gjennomføring.

Prosjektet er gjennomført som en samspillsentreprise, der bygg-

herre har hatt ansvar for de tekniske fagene, mens entreprenøren har hatt resterende fag og styrt fremdrift og prosjektering i prosjektet.

– Samspillmodellen har fungert veldig bra. Den har bidratt til en svært god samarbeidskultur i prosjektet, med få konflikter, sier Tveitehaug.

Både han og Kobberdal påpeker at gjennomføringen i hovedsak har gått som planlagt.

– Til tross for enkelte leveranseutfordringer underveis, blant annet knyttet til lange leveringstider på glass, er fremdriften opprettholdt. Forventet byggetid var mellom 14 og 18 måneder, og vi har landet godt innenfor, sier Kobberdal.



Det er kontorarealer fra tredje etasje og oppover.

Tømrerarbeider  
er utført av



**GST**  
BYGGMONTERING AS  
GIPS • STÅL • TRE



Heklebergveien 2, 3430 Spikkestad

Tlf 932 42 087 / 400 57 178 • post@gstbygg.no - [www.gstbygg.no](http://www.gstbygg.no)

**MR FUG**  
-en fugepinne for landet

Vi har utført  
**FUGEARBEIDENE**

Tlf 966 41 356 • post@mrfug.no • [www.mrfug.no](http://www.mrfug.no)