



Thereses gate 31

På Bislett i Oslo har lokalene til en gammel tobakksfabrikk blitt totalrehabilitert og bygget ut med et seks etasjer høyt nybygg med en fasade utenom det vanlige.

Sindre Sverdrup Strand

sss@bygg.no

På Bislett i Oslo har noen gamle industribygg blitt rensket ut og rustet opp til moderne standard.

De har også blitt utvidet i høyden med noen tusen kvadratmeter ekstra bygningsmasse.

I tillegg til omtrent 500 kvadratmeter nye næringsarealer i første og andre etasje mot Thereses gate

te har nabolaget fått omtrent 3.500 kvadratmeter med nye boliger. Totalt 26 nye leiligheter og en 119 kvadratmeter stor enebolig er nå overlevert til byggherre og klare til innflytting.

– Alle de tre byggene vi har rehabilitert her, er på gul liste, men vi har fått dispensasjon til å skjære hull i taket på to av byggene for å plassere nybygget opp gjennom taket, forteller prosjektleder Geir

FAKTA

Sted: Oslo

Prosjekttype: Bolig/Næring – Rehab/Nybygg

Bruttoareal: 4.000 kvadratmeter

Byggherre: Theresesgate 31 Eiendom (70/30 prosent Veslefrikk Eiendom/Bunde Eiendom)

Byggherrerrepresentant: Sohlberg & Toftenes

Totalentreprenør: BundeBygg

Kontraktsum: 140,7 millioner kroner ekskl. mva.

ARK: Tuvalu Arkitekter

LARK: Edit

Rådgivere: RIBR: Sweco | RIAku: Brekke & Strand Akustikk | RIG, RIBfy, RIE: Rambøll Norge | RIB: Haug og Blom-Bakke | RIE: Plusconsult | RIV rør: Vikenconsult | RIV vent: Blikra & Søderblom | RIVA: WSP Norge

Underentreprenører og leverandører: Elektro: Minel | Rørlegger: Holm VVS | Ventilasjon: Blikra & Søderblom | Grunnentreprenør: Gultvedt Entreprenør | Tårnkran: RG Crane | Rivning: AIP Maskin | Pelearbeider: Entreprenørservice |

Heis: Kone | Stålkonstruksjoner: Nils Løff | Betongarbeider: Tiveta Betong | Prefab trapper: Heidelberg Materials Prefab | Prefab vegger og plattendekke: Holtet Betongelementer | Lås og beslag: Lås og Prosjekt | Parkett: Bo Andren | Maler: Bygg & Mal | Flislegger og murer: AK gruppen | Innvendig tretrapper: Trapperingen | Vinduer: Nordan | Dører: Tore Ligaard | Innvendig/utvendig rekkverk og ståltrapper: Restaurering & Bygg | Taktekker: Nortekk | Blikkenslager: Tak & beslag | Kjøkken leverandør: Nordiska køk | Hvitvare leverandør: Miele | Solskjerming: Nerli Gruppen | Anleggsgartner/VA på tomten: EGS | Takvinduer: Velux | Replikavinduer og dører: Walløe og Nilsen | Brannisolator: Firesafe | Flytesparkel: Velde | Rytterlys og alu felt tak bygg: Strømmen | Ytterdører Townhouse, bakbygg og frontbygg: Trevaren | Fuging av vinduer: Fugemesteren | Sykkelstativ: Suveren Rørmøbelfabrikk | Gulvbelegg og dørmatter: AK Gulv | Boder: Viken Bodmontasje



De nye bygget i kvartalet har fått fasader kledd i bronseeloksert aluminium.

Totalentreprenør for Thereses gate 31



BACKE
BUNDEBYGG

post@bundebygg.no • backe.no



Flere deler av den gamle bærekonstruksjonen er bevart og løftet frem i de rehabiliterte arealene.

Martin Viken Lunner i totalentreprenør BundeBygg.

På hjemmebane

BundeBygg startet arbeid på tomten høsten 2024. Det første som stod på programmet, var å renske ut alt fra de gamle byggene og rive det som måtte rives. Prosjektlederen forteller at de møtte mindre sopp og råte enn hva de hadde fryktet.

– Det var litt, men ikke mye. Men man merker jo at det har pågått ganske mange rehabiliteringer opp gjennom tiden her, og det har medført at en god del bærende elementer har blitt flyttet. Blant annet har dette ført til at dekkene i det ene boligbygget hadde en uforutsett stor belastning, og et dekke var 18,5 centimeter skjevt fra den ene enden til den andre. Vi måtte rive alt av bærebjelker bortsett fra hovedbæringen. Der hvor det skal være næring, var det helt motsatt. Der har vi bare byttet ut lettkonstruksjonene. Bygget bæres fortsatt av de gamle stålsøylene fra byggåret, forteller Lunner.

Kvartalet er bygget i 1896, samme år som fotballklubben Lyn ble stiftet. Klubbens hjemmebane Bislett Stadion ligger bare 350 meter ned i gaten.

Trangt om plassen

Sentral beliggenhet og historiske bygårder har gjort sitt for å komplisere prosjektet for totalentreprenøren.

– Det har vært litt utfordrende å ha Thereses gate og trikken like utenfor. Vi har blant annet vært begrenset med tanke på når på døgnet leveransene våre kunne komme, og selv om vi i utgangspunktet har leid området på fremsiden av bygget, har det ligget innenfor sikkerhetssonen til trikken, så vi har ikke fått brukt det så mye som ønsket. Vi har hatt en god dialog med bymiljøetaten for å få fjernet noen skilt slik at vi faktisk skulle klare å få inn en bil på området. En vanlig lastebil klarer nesten ikke svingen. Vi har heller ikke hatt noe lagringsplass inne på tomten. Vi har hatt totalt 20 kvadratmeter med riggareal, og vi har leid akkurat nok parkeringsareal til å dekke behovet for en brakkerigg og en tårnkran, forteller Lunner.

På grunn av trang adkomst og bygging tett på et nabobygg i full bruk, har prosjektet blant annet ikke hatt lov til å bruke byggeheis, men i stedet har man vært avhengig av å løfte inn alle store leveranser med tårnkran etter hvert som bygget har reist seg.

TUVALU

—
ARKITEKTER

hello@tuvalu.no – 976 74 980 – tuvalu.no



Prosjektet er bygget tett på Stensparken.



Leilighetene er utformet med store vinduer og minst mulig gangareal.

– Det har krevd god planlegging, og vi har hatt en dedikert person kun for å følge opp logistikken. Hvis vi ikke hadde hatt en gjeng her som var veldig på, er det slett ikke sikkert vi hadde klart dette, sier Lunner.

Står fritt

Til tross for trang tomt, vanskelig tilkomst, varierende tilstand på eksisterende bygg og konstant fokus på hårfine operasjoner, har prosjektet også greid å ha kontroll på HMS.

– Ingen skader her. Det er fort

gjort å tenke at «jeg skal bare ...» når du jobber på denne måten, men vi har hatt et enormt fokus på at man må tenke grundig gjennom absolutt alt man gjør her. Hver detalj er planlagt, og spesielt siden vi har naboer her som nesten har bodd på byggeplassen, har vi måttet være veldig nøye med alle lessejobber. Vi har måttet være på vakt ved hver minste leveranse, forteller Lunner.

Prosjektlederen forteller at byggingen også har krevd høy nøyaktighet og aktsomhet.

– Man hadde som mål at den nye konstruksjonen ikke skulle henge sammen med den gamle konstruksjonen, men at de skulle leve sine egne liv. Vi har derfor gått inn og gravd opp hele bunnplaten i de gamle byggene for å refundamentere for det nye bygget. Vi har greid å bevare bæringen for den gamle murkonstruksjonen og de gamle søylene, og så har vi satt nye peler for nybygget. Infillbygget står i prinsippet på styler, og så har vi sammenføyet det gamle taket mot det nye med bevege-

lige skjøter som fortsatt er tette, forteller Lunner.

Historisk uttrykk

Bortsett fra den krevende logistikken i prosjektet, mener prosjektlederen at nettopp overgangene mellom gammelt og nytt har vært det mest utfordrende i Thereses gate 31.

– Vi var overrasket over hvor dårlig forfatning de bærende konstruksjonene i enkelte av byggene var, og vi måtte bruke mye ressurser på å stabilisere konstruksjonen,




Morten Gultvedt
entreprenør as

post@gultvedt.no
93672878

SOHLBERG TOFTENES

Byggeleder og KU for Byggherren

www.sohltoft.no

MALERARBEIDENE
er utført av

Tlf. 23 37 27 10
post@byggogmal.com
byggogmal.com







Vi har utført mur-
og flisarbeider



Tlf 930 15 395 | post@akgruppen.no
akgruppen.no

Leverandør:



FAGFLIS

Proffenes
førstevalg



Prosjektet inkluderer en 119 kvadratmeter stor enebolig i det som het bryggerihuset på tomten.

spesielt i graveperioden. Det krevde også enorm forsiktighet da vi skulle heise inn de 18,5 meter høye stålsøylene som frontbygget står på. De skulle ned gjennom hull på bare 40 ganger 40 centimeter i de gamle byggene. Det var ekstremt komplekst. Vi har også måttet være veldig forsiktede med tanke på nabobygget vårt i Thereses gate 29, hvor vi oppdaget at de i sin tid

hadde brukt den gamle murkronen på vårt bygg som forskaling for å støpe sin vegg. Så vi måtte tenke på naboens bærekapasitet også, sier Lunner.

Utvendig er de gamle fabrikkbyggene rehabilitert basert på historiske bilder for å ta fasadene tilbake til opprinnelig uttrykk.

– Jeg tror nesten aldri noen har levert så solide eikedører til et næ-



De rehabiliterte lokalene mot gaten skal brukes til næringsformål.

ringsbygg her før. Det har vært en kjempeinvestering og et stort løft for hele fasaden, sier Lunner.

Pusterom

Nybyggene skiller seg tydelig fra den historiske delen av prosjektet med en bølget aluminiumfasade som også er brukt på taket.

– Det er en spesialeloksert aluminiumplate som egner seg godt til fasade og beslag, men som vi har brukt veldig mye tid på å bygge en takkonstruksjon for. Det har vært spennende å få til, men også kostbart, påpeker prosjektlederen.

Arkitekt Mari Smørgrav i Tuvalu Arkitekter forteller at det har vært viktig for dem at både ny og gammel bebyggelse i prosjektet skulle komme godt frem i det ferdige uttrykket.

– Målet har vært å gi både det nye og det gamle en stemme. Det som stod der fra før av, har fått rom mot Thereses gate og innover i kvartalet. Vi har bygget på det ubebygde arealet, og så strekker vi oss over det eksisterende, men holder store deler av takflaten fri, slik at de eksisterende byggene også får puste, forteller hun.

Det spesielle fasadeuttrykket til de nye byggene er valgt for å passe best mulig inn.

– Vi ville at fasaden skulle være veldig presis for volumet, og så gjorde vi den tredimensjonal for å fange lyset på en god måte. Den bronseseelokserte aluminiumfasaden samspiller godt med fargen på de opprinnelige byggene. Jeg synes det har blitt et fint og annerledes prosjekt, sier hun.

Innendørs er leilighetene utformet med store vinduer og med store og åpne rom.

– Man har prøvd å minimere mengden areal som har gått til gang, og heller tenkt på de som skal bo i leilighetene. Det er brukt accoya i balkongene, og flisene er i det øvre prissjiktet. Alle hvi-tevarene er fra Miele, og kjøkkenet er bestilt fra Nordiska Kök, som i utgangspunktet retter seg mot privatmarkedet, ikke proffmarkedet. Det er vannbåren varme i alle gulv bortsett fra på badene, hvor det er elektrisk. Leilighetene i det gamle bygget er også ganske særegne, med alt fra store bærebjelker gjennom kjøkkenet til 4,5 meters tak-

Bæresystem
i stål er utført av

NILS LØFF AS
STÅLENTREPRENØR

Skrubmoen 17, 3619 Skollenborg
Tlf 32 76 33 50 • post@nilsloff.no • www.nilsloff.no



Vinduer og dører

Markedets beste garantiordning



Nytt og gammelt spiller på lag i Thereses gate 31.



Prosjektleder Geir Martin Viken Lunner i totalentreprenør BundeBygg.



Det er vannbåren varme i alle gulv, bortsett fra på badene, hvor det er elektrisk gulvvarme.

høyde. Jeg synes vi har klart å få til et veldig fint prosjekt, sier Lunner.

Stor interesse

Veslefrikk Eiendom eier 70 prosent av Thereses gate 31 Eiendom. Bunde Eiendom eier de resterende 30 prosentene. Prosjektansvarlig Anders Winther Andersen i Veslefrikk Eiendom forteller at de tok over et prosjekt som hadde ram-

metillatelse, men der det hastet å komme i gang med bygging.

– Vi gikk inn og gjorde klart salgsmateriell og tilpasset prosjektet, først og fremst for å definere en god standard med hjelp av interiørarkitekt. Vi slo sammen noen leiligheter, og vi tok for oss små og store detaljer som kan løfte et boligprosjekt. Vi har vært ute etter en høy kvadratmeterpris i det-

te prosjektet, så vi har lagt oss på en høy standard, sier Andersen til Byggeindustrien.

Andersen forteller at Thereses gate 31 har vekket stor interesse hos mange, selv om dagens nyboligmarked er krevende opplever vi bra interesse på visninger.

– Vi fikk en bra salgsstart og ventet deretter med markedsføring og salg av de siste enhetene.

Beliggenheten og utformingen til boligene gjør at alle som kommer og ser dem, blir veldig begeistret. Det kommer andre utbyggere for å se på prosjektet, og nylig var også kommunen her med en stor delegasjon for å se. Det har blitt veldig fint, med kjempefine leiligheter. Vi er stolte av dette prosjektet, sier Andersen.

**Ventilasjons-arbeidene
er prosjektert og utført av**



BLIKRA & SØDERBLOM AS
VENTILASJON - KLIMATEKNIKK - INNEMILJØ

firmapost@blik-blom.no
Tlf 67 16 20 20 – www.blik-blom.no

**Prefab vegger, balkonger og
plattendekker er levert av**



HOLTET
BETONGELEMENTER

Slettemoen, 3535 KRØDEREN Tlf: 32 14 78 50
post@holtetbetong.no | www.holtetbetong.no