



Hammersborg Torg

Det gamle hovedkontoret til OBOS i Oslo er rehabilitert, og snart skal nye leietakere flytte inn i tolv etasjer med sentrumsnære kontorlokaler.

Sindre Sverdrup Strand
sss@bygg.no

Hammersborg Torg har huset Norges største boligbyggelag, OBOS, siden bygget stod ferdig i 1964.

Etter at OBOS flyttet til

Construction City i 2025, har rehabiliteringen av store deler av kontorkomplekset gått for fullt, og nå er rundt tre fjerdedeler av rehabiliteringen ferdig, med innflyttingsklare kontorlokaler og oppfriskede fellesarealer.

Konseptet for rehabiliteringen har vært gjennom flere faser, men byggherre OBOS Eiendom AS og totalentreprenør Veidekke har landet på en nøktern løsning for 60-tallsbygget. De vernede fasadene er bevart akkurat som før,

og innvendig har bygget blitt løftet opp til moderne kontorstandard med varige løsninger.

– På et tidspunkt var vi innom tanken på en flerbrukshall her, så det har vært mye. Sammen med Veidekke har vi endt på et rehabi-



Hammersborg Torg er plassert sentralt i Oslo med flott utsikt over hovedstaden.



Bygget har flere fellesarealer, men rehabiliteringen har også fokusert på å øke det utleibare arealet i bygget.



Høyblokka har tolv etasjer med kontorarealer.



Ny teknikk gir et helt annet innemiljø enn det som tidligere har vært i det gamle OBOS-hovedkontoret.

litereringsprosjekt, forteller prosjektleder Martine Linnestad i OBOS Eiendom.

Prosjektet har blitt utviklet i uformelt samspill mellom byggherre og entreprenør. I et krevende bygge- og eiendomsmarked endte de to opp med en modell for å bevare kontorbyggene så godt som mulig og satse på mindre kontorflater bygget for å kunne huse flere aktører.

– Vi har valgt å gjøre kontoretasjene helt ferdig, slik at det ikke er noe leietakertilpasning i kontorblokka. Planløsningen vi har lagt opp til, er så fleksibel og generell som mulig, slik at vi kan ha både to og tre leietakere inne etter hverandre uten å måtte gjøre noe med lokalene, forteller Linnestad.

Første leietaker i den tolv etasjer høye kontorblokken flytter inn i desember.

Historie i veggene

Veidekke startet innvendig riving så snart OBOS flyttet ut i 2025. Prosjektleder Øyvind Dalsegg i Veidekke forteller at rivningen ble gjennomført uten at man støtte på altfor mange krevende overraskelser.

– Flaskeposten som vi fant, som Byggeindustrien også har skrevet om, var nok det mest spennende.

Det har for øvrig dukket opp noen ekstra utfordringer fra tidligere gjennomførte rehabiliteringer i bygget, samt betydelig økt omfang saneringsarbeider, men dette har løst seg på en grei måte, sier han.

Mot utgangen av 2025 fant arbeiderne på rehabprosjektet en flaskepost fra tre murere og en murarbeider fra 5. oktober 1964 murt inne i en sjakt.

Dalsegg forteller at det å rehabilitere et tolv etasjer høyt kontorbygg kommer med sine egne utfordringer.

– Vi har klart å holde en bra produksjon med tanke på at det er et så høyt bygg. Dette er et gammelt curtain wall-prosjekt, så vi har vært nødt til å åpne opp og heise ned fasadene for å få logistikken inn og ut. Det har vært en utfordring som jeg mener vi har løst bra, sier Dalsegg.

Gjennom rehabiliteringen har Veidekke brukt utendørs dobbel byggheis for å frakte ut riveavfall og for å få inn nye byggevarer i bygget. De eksisterende heisene i kontorbygget ble bevart så lenge som mulig gjennom prosjektet for å brukes som mannskapsheis.

De gamle heissjaktene er siden bevart og gjenbrukt med nye heiser installert.



Fasadene er i utgangspunktet uendret, men bygget har fått et utvendig løft på bakkeplan.

FAKTA

Sted: Oslo

Prosjekttype: Næringsbygg Rehab

Bruttoareal: 17.600 kvadratmeter

Byggherre: OBOS Eiendom

Totalentreprenør: Veidekke Bygg Oslo

Kontraktsum: 370 millioner kroner ekskl. mva.

ARK/LARK: MAD Arkitekter

IARK: Sane

Rådgivere: RIAku: Brekke og Strand | RIB: Stabil | RIBfy:

Rambøll | RIBr: Multiconsult | RIE: Prosjekt & ENØK Partner

| RIE: Vill Energi | RIG: Gaia Geoteknikk | RIM - taksonomi,

klimagass, MOP: Veidekke Miljø | RIV, RIVA: Structor | RI

Ombruk: Structor | Teknisk koordinator: Itech

Underentreprenører og leverandører: Glass/alu: Bolseth

Glass | Beslagsarbeider, Taktekking: A. Hansen | Betong-

arbeider: MA Totalbygg | Brannetting, Ståldører: Firesafe

| Byggevarer: Optimera | Flis og mur: BBM | Fuging: Fuge-

mesteren | Garderobes, tekjøkken: Studio Sigdal Løren-

skog | Utomhus: Veidekke / Belgen Maskin og Transport |

Grunntentreprenør: Veflen | Gulvavretting: TV Gulvavretting

| Gulvavretting (tilknytning parkett): Flexcon | Gulvbelegg,

tepper: OTG | Heis: Schindler | Systemvegger, systemhim-

linger: Moelven Modus | Trapper og rekkverk, stålkonstruk-

sjoner: EMVC | Lås og beslag: Lås og Sikring | Malerarbeid:

Sandå | Parkett: Parkettpartner | Porter: Hörmann | Riving

og sanering: Bevar | Røykluker: Velux | Snekkerarbeider, fast

innredning: Hoff Snekkerverksted | Storkjøkken: Myhrvold

| Toalettgarnityr: Sono | Tredører: Nordic Door | Tømmer:

Tiveta | Ventilasjon, automasjon, rør: Bjerke Ventilasjon |

Elektro: Hauge Elektro



Kontorlokalene er ferdigstilt for at nye leietakere skal kunne flytte rett inn.



Et gammelt teknisk rom har blitt transformert til treningsrom med garderobeanlegg.

Teknikk og trening

Det gamle OBOS-hovedkontoret står på Byantikvarens gule liste som bevaringsverdig, og fasadene har fortsatt en del tid igjen av sin forventede levetid, så de er bevart helt som før, og der deler av fasadene har blitt heist ut, har de samme delene blitt remontert uten endringer.

Utvendig er det få endringer å se, men enkelte av fasadene på bakkeplan, samt den steinbelagte plassen like utenfor bygget er fornyet. De store endringene kan man se innvendig.

– Vi har beholdt det gamle mar-morgulvet i underetasjen mot parken, hvor OBOS tidligere hadde et stort møterom. Der har vi nå gjort om til bespisningsarealer, med tilpasset fargebruk og materialer rundt, slik at gulvet nå virkelig kommer til sin rett. Vi har også bygget et nytt treningsrom med garderobeanlegg inne i et gammelt teknisk rom i kjelleren. Det er litt gøy, forteller Martine Linnestad i OBOS Eiendom.

Ombyggingen av det gamle tekniske rommet er en av de største

konstruksjonsmessige endringene i nye Hammersborg Torg.

– Fra før av var det åpnet opp et dekke for å lage et stort teknisk rom i kjelleren, men der har vi gått inn og støpt et nytt dekke for å etablere treningsrommet. Vi har også støpt igjen enkelte sjakter for å lage nye rom og slikt. Vi har tatt ganske mye hull i de eksisterende konstruksjonene, mest av alt for ventilasjon, men også en del nye åpninger for å lette flyten av mennesker i bygget. På grunn av denne hulltakingen har vi også gjort mange forsterkninger

av bærekonstruksjonen i bygget, forteller Øyvind Dalsegg.

Ombruk

Den gamle løsningen med et stort teknisk rom i kjelleren, er byttet ut med mindre ventilasjonsanlegg i hver etasje og varmepumper installert på taket.

Sorteringsgraden på prosjektet ligger, ifølge Dalsegg, på rundt 95 prosent, og 95 prosent med avfall til mulig materialgjenvinning. Energireduksjonen i bygget er i henhold til taksonomien for

FUGING UTFØRT AV



FUGEMESTEREN AS

KVALITET TIL AVTALT TID OG PRIS

FUGEMESTEREN.NO

Ta kontakt med Mads Schie, tlf 92 89 17 84 - post@fugemesteren.no

Hauge Elektro

Elektroinstallasjoner
er utført av oss



Belysning • Brannvarsling
Nødlys • Svakstrøm • Sterkstrøm
Energioptimering • Varme
Alarmsystemer • Styringsystemer

☎ 22 02 65 00
www.hauge-elektro.no

En del av Nimlas.

Veidekke

Totalentreprenør for **Hammersborg Torg**

Veidekke Bygg Oslo

veidekke.no



Kantineanlegget og arealene rundt har fått et kraftig løft.



Ny belegningsstein og rehabilitert fasade utgjør de største endringene utendørs.

rehabiliterte bygg, med krav om 30 prosents reduksjon. Prosjektet har også tatt vare på omtrent 2.000 kvadratmeter med himlingsplater. En del av disse er gjenbrukt som akustiske absorberer over nye mesh-himlinger, og resten av plattene ble sendt til Ombygg på Økern. Prosjektlederne forteller at det er krevende å lykkes med kostnadseffektivt ombruk i et så stort prosjekt som Hammersborg Torg.

– Vi har hatt fokus på ombruk, og vi har klart å bruke en del ting i bygget igjen, som et aggregat,

kjølemaskiner, sanitærutstyr og litt slike ting, som det er morsomt å få noen erfaringer med, forteller Dalsegg.

– HMS er noe vi har jobbet aktivt med hele veien, og vi har hatt et godt samarbeid om dette med OBOS og deres representanter. Vi har blant annet hatt spesialløsninger på fallsikring. Det har vært stedvis krevende å sette opp stillaser i dette prosjektet, så vi hadde et klatrefirma inne for å sette opp vaier for oss, legger han til.

Helt annet bygg

Veidekkes prosjektleder sier han er godt fornøyd med hvordan de har jobbet på Hammersborg Torg.

– Vi har jobbet tett med byggherre, og vi har et veldig bra samarbeid. Vi deler kontorer og snakker sammen hver dag, og det har vært helt nødvendig på et prosjekt som dette. Vi er kjempefornøyd, sier han.

Martine Linnestad er også godt fornøyd med prosjektet.

– Jeg vil også trekke frem det gode samarbeidet, god håndverks-

messig utførelse og fokus på detaljer, sier hun.

Hun påpeker at prosjektet har inkludert en storstilt utskifting av teknikk i det gamle kontorbygget.

– Det er nok luft, nok kjøling og nok varme. Vi har nå et bygg som vil fungere mye bedre enn før over årstidene. Det er et helt annet bygg enn da OBOS satt her, sier Linnestad.

nordicdoor

Stolt leverandør av robuste, prosjektilpassede og kundeunike løsninger av dører i tre og karmen i stål.

Takk for oppdraget og tilliten.

V I VILL ENERGI

Rådgiver Energi

Vi bistår og utfordrer aktører med å redusere klima- og miljøpåvirkningen gjennom strategiske, kunnskapsbaserte, praktiske og innovative løsninger. Sammen skaper vi varig endring med positiv påvirkning på samfunnet.

hei@villenergi.no - www.villenergi.no

Fast innredning er levert av

post@hoffsnekkerverksted.no
www.hoffsnekkerverksted.no

HOFF

SNEKKERVERKSTED AS