



Fagerborg Sentral

Fredensborg Bolig og Realbygg har gitt nytt liv til en tidligere telesentral fra 1916. Bak den bevarte teglfasaden rommer bygget nå 39 moderne boliger.

Stefan Offergaard
so@bygg.no

Fagerborg Sentral ligger i Åsaveien, på grensen mellom Majorstuen og Fagerborg. Det originale teglbyg-

get, tegnet av arkitekt Ole Andreas Sverre, ble reist i 1916 og kom i 1921 offisielt i drift som telesentral. Bygget var deretter i teleteknisk drift i over 100 år, fram til kobber-nettet ble avviklet i desember 2022.

Den tidligere telesentralen er nå bygget om til boliger, men Telenor har fortsatt teknisk utstyr på 34 kvadratmeter samt en antenne på taket for mobildekningen i området.

– Å konvertere et næringsbygg til moderne boliger i en over hundre år gammel bygningskropp stiller store krav, blant annet til lydisolering, brannsikkerhet og tekniske løsninger. Det har vært



Mange detaljer fra det eksisterende bygget er bevart.

FAKTA

Sted: Oslo

Prosjekttype: Boliger

Bruttoareal: Cirka 4.300 kvadratmeter

Byggherre: Fredensborg Bolig

Totalentreprenør: Realbygg

Arkitekt og landskapsarkitekt: R21 Arkitekter

Rådgivere: SØK: Byggesaksrådgivning | RIB: Stabil | RIG, RIM: NCO | RIBr: Fokus Rådgivning | RIBfy: Termoennergi Norge | RIAku: Rieber Prosjekt | Miljøregnskap: Context | Besiktigelse, støy- og vibrasjonsmålinger: Nexconsult

Underentreprenører og leverandører: Grunnarbeider og sprengning: Brødrene Dokken | Betongarbeider: Tronrud Betong | Flytavretting: Gulvavretting | Prefab tak: Lett-Tak | Stålkonstruksjoner: Åkrene Mek Verksted | Mur og flis: AK Gruppen | Tømrerarbeider, brannetting og -isolering: Byggimpuls | Parkett: Parkettpartner | Kjøkken: Drømme-kjøkkenet Prosjekt | Aluminium skråtak: Elverhøy | Vinduer og dører: Proffkjøp | Vinduer i Åsaveien og plan 5 bakgård: Kringsjaa Norge | Lås og beslag: Aker Lås og Nøkkel | Takteking og blikkenslagerarbeider: Follo Tak og Vedlikehold | Balkonger og rekkverk: Br. Midthaug | Boder: Troax | Himlinger: Thomas Beyer | Sykkelparkering: Haniss | Postkasser: Quandient | Malerarbeider: AK Maling | Solskjerming: Vental | Sanering og riving: Bevar | Rørlegger: VVS Kontakten | Ventilasjon: Solland | Elektro: Asto Elektro | Heis: Kone

et komplekst og spennende prosjekt, sier daglig leder Andreas Grepperud i Realbygg.

Totalrehabilitert

Han og prosjektleder Jan Einar Stavnhaugen påpeker at det er lagt stor vekt på å ivareta byggets industrielle særpreg.

– Fasaden langs veien er bevart slik den opprinnelig ble oppført. Teglsteinen er kun rengjort og reparert for mindre skader. Samtidig er bygget totalrehabilitert innvendig, sier Grepperud.

Bygget ble miljøsanert for blant

annet asbest og innvendig rensket. I tillegg ble takkonstruksjonen fjernet, og erstattet med to nye etasjer. Det er også oppført et tilbygg i bakgården med felles takterrasse, mens påbygget har to private takterrasser.

– Det er montert verandaer på fasaden i bakgården, og satt inn nye vinduer. Byantikvaren har vært involvert i utformingen av både vinduer og fasadeuttrykket. Tilbygget er oppført med tradisjonell konstruksjon i betong, klimavegger og gjenbrukstegl. Målet har vært å videreføre byggets arkitektur, sier Stavnhaugen.



Det er spesialbygde nisjer i eik i fellesarealene.



Teglsteinen i fellesarealene er behandlet med sekkeskuring.



Det er også oppført et tilbygg i bakgården, og montert verandaer på fasaden.

Stor takhøyde

Etter transformasjonen har bygget et bruttoareal på rundt 4.300 kvadratmeter fordelt på fem etasjer og kjeller. Det rommer 39 boliger, samt fellesarealer, boder og tekniske rom.

– Det er brukt materialer av høy kvalitet. Mange detaljer fra det eksisterende bygget er også bevart, blant annet betongsøyler og drager, sier han.

De karakteristiske, buede vindusfeltene er bevart som et viktig arkitektonisk element. Det samme

gjelder den sjenerøse takhøyden på opptil 3,6 meter.

– Vi har beholdt den originale teglsteinen også i fellesarealene. Den er behandlet med sekkeskuring, og får dermed et lysere preg. Ellers er fellesarealene blant annet bygd med terrazzofliser, mineralmalte vegger og spesialbygde nisjer i eik, sier han.

Smarthusløsninger

Det er også bygd ny trappegang og heissjakt, og hele det tekniske anlegget er oppgradert.

Totalentreprenør for Fagerborg Sentral



REALBYGG

post@realbygg.no – www.realbygg.no





Fasaden langs Åsaveien er bevart slik den opprinnelig ble oppført.

– Vi har vært opptatt av gjenbruk, men leilighetene har også flere moderne funksjoner. De har blant annet smarthusløsninger for belysning, varme og dørlåser. Bygget har også vannbåren varme, sier Stavnhaugen.

Realbygg ble involvert i prosjektet vinteren 2024. Etter en samspillsfase signerte de kontrakten for totalentreprisen i desember samme år.

– Grovriivningen ble i hovedsak ferdigstilt før sommeren, før gjenoppbyggingen startet for alvor i

august. Betongarbeidene fortsatte utover høsten, og deretter fikk vi tett bygg rundt årsskiftet. Det var en viktig milepæl, sier han.

Krevende stålkonstruksjon

Stavnhaugen trekker fram at særlig arbeidet med stålkonstruksjonen for de nye etasjene på taket var krevende.

– Den måtte tilpasses eksisterende bæresystem, og mange bygningsdeler måtte forsterkes. Samtidig sto Telenor-masten

**Elektroinstallasjoner
er prosjektert
og utført av**

post@astoelektro.no
Tlf. 67 22 88 22

www.astoelektro.no

**Asto
Elektro**

**AK
GRUPPEN**

Vi har utført
teglmuring, flis-
og malerarbeider



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

Leverandør av fliser:

fagflis.no



FAGFLIS

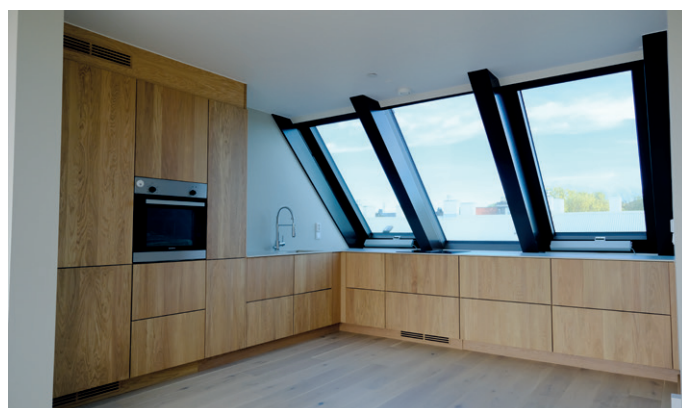
Proffenes
førstevalg



De karakteristiske, buede vindusfeltene er bevart.



Boligene varierer i størrelse fra 41 til 118 kvadratmeter.



Bygget er påbygd med to etasjer som inneholder leiligheter.



Det bygd private takterrasser med vidstrakt utsikt.

midt i arbeidsområdet. Den har vært i kontinuerlig drift, sier Stavnhaugen.

Han peker også på krevende logistikk og begrenset riggplass.

– Vi har hatt en 25 meter lang losse- og lastesone langs veien foran bygget. Det har også vært plass til noe lagring, stillas og murerstasjon i bakgården, men i hovedsak er selve bygget brukt som riggområde, forteller Stavnhaugen.

– Helt egen karakter

Tross utfordringene leveres prosjektet til avtalt tid, ifølge Grepperud. Han trekker også fram det gode samarbeidet med byggherren.

Den vurderingen deles av prosjektsjef Henriette Husebye Haug i Fredensborg Bolig, som sier seg godt fornøyd med både samarbeidet og det ferdige resultatet.

– Ambisjonen har vært å ivareta byggets historiske detaljer og særpreg, samtidig som vi gir eendommen nytt liv med moderne

**TRAPPER
REKKVERK
BALKONGER**

Balkonger og rekkverk er levert og montert av:

StartBANK

kiwa

Sertifisert iht ISO-9001:2008

CE

ISO 9001:2015

midthaug

www.midthaug.no Tlf 71 20 15 00

SEKESJØ
GODKJENT

ISO 9001:2015

ISO 14001:2015

f YouTube

Rådgivende ingeniør byggeteknikk

STABIL

Oslo - Tønsberg - Ålesund - Fredrikstad

post@stabil.as 91 90 90 46



Det er takhøyde på opptil 3,6 meter i boligene fra første til tredje etasje.



Boligene har balkonger mot bakgården.

bokkvaliteter. Dette har vi, i godt samarbeid med arkitekt og entreprenør, lykkes med, forteller hun.

Husebye legger til at rehabilitering kan være mer krevende enn å bygge nytt, men at det også gir mulighet til å bevare eksisterende kvaliteter og videreføre byggets historie.

– På Fagerborg Sentral har vi bevart kvaliteter som generøs takhøyde og store lysåpninger, samtidig som materialer som tegl, granitt og eikedetaljer er med på å under-

streke byggets særpreg. Resultatet er boliger med en helt egen karakter, der historisk arkitektur møter moderne bokkvaliteter, mener hun.

Boligene varierer i størrelse fra 41 til 118 kvadratmeter med priser fra seks til 21,5 millioner kroner. Så langt er 28 av boligene solgt.



Bygget er transformert fra næringsbygg til boligbygg.

VI UTFØRER:

- Vibrasjonsmåling på naboeiendommer i forbindelse med sprengning og anleggsarbeid
- Støyovervåkning av bygge- og anleggsstøy
- Sprengningsteknisk rådgivning
- Bygningsbesiktigelse i forkant av sprengnings- og anleggsarbeid

nexconsult Kunnskap til å flytte fjell

Ta kontakt for en hyggelig fagprat!

Tlf 32 82 68 70 • firmapost@nexconsult.no • nexconsult.no

GULVAVRETNING

er utført av



GULVAVRETNING AS

TRINNLYD GULVVARME AVRETNING SKUMBETONG

Tlf 913 68 624

post@gulvavretting.as

www.facebook.com/gulvavretting.as