



Ensjøveien 23B

På Ensjø i Oslo skal Frelsesarmeen i Norge flytte inn i nytt hovedkontor med både splitter nye og total-rehabiliterede lokaler med perspektiv langt inn i fremtiden.

Sindre Sverdrup Strand
sss@bygg.no

Frelsesarmeens nye norske hovedkontor på Ensjø er bygget for å ta imot både ansatte, brukere og naboer i mange tiår fremover. Med bestandige materialer og høy energieffektivitet skal bygget i Ensjøveien 23B by på rikelig av både lys og varme.

Det omtrent 6.000 kvadratmeter store bygget rommer kontorer, stort forsamlingslokale, idrettshall og kafé. AF Byggfornyelse er totalentreprenør for det kombinerte rehabiliterings- og nybyggprosjektet, og tomteeier Høegh Eiendom er byggherre for Frelsesarmeens Eiendommer.

AF inngikk en samspillsavtale med byggherre våren 2023, og sommeren samme år hadde de fy-

sisk oppstart på tomten på Ensjø.

Nybygg-delen av det nye Frelsesarmeen-kontoret er bygget etter den nye miljøsertifiseringsordningen Breeam 6.0, hvor prosjektet har oppnådd Very good-karakter. Dette skal tilsvare Excellent-karakter i den gamle ordningen.

Rehabiliterings-prosjektet har ikke krav om Breeam-sertifisering, men miljøfokuset og -produktene som inngår i nybygget, har og-

så satt et tydelig miljøpreg på rehabiliteringen.

– Innvendig skal overgangen fra nybygg til rehabilitert bygg være så sømløs som mulig. Du skal ikke merke på standarden om du står i et helt nytt bygg eller et rehabilitert bygg. Det er litt forskjell på takhøydene i de to bygningsdelene, og vi har også greid å ombruke en del ting i den gamle delen av bygget, men de innvendige kvali-



Nybygget i Ensjøveien 23B er kledd i Wienerberger-stein.

FAKTA

Sted: Oslo

Prosjekttype: Næringsbygg Nybygg og rehab

Bruttoareal: Ca. 6.000 kvadratmeter

Byggherre: Höegh Eiendom

Totalentreprenør: AF Byggfornyelse

Kontraktsum: Ca. 200 millioner kroner ekskl. mva.

ARK: Sweco Architects

IARK: Ace Creative

Rådgivere: RIB: B-Consult | RIVv: Energima | RIVA: Asplan Viak | RIE: Rasmussen & Strand | ITB: Ingenia

Underentreprenører og leverandører: Rivearbeider: Øst-Riv | Graving: Brevik | Fundamentering: Seierstad Pele-

maskiner | Betongarbeider: Stenseth & RS | Bæresystem nybygg: Norske Bæresystemer | Tømrerarbeider: Indian Bygg | Ståltrapp: Brødrene Midthaug | Mur/Flis: MPF | Snek-

ker: Måndalen Trevare | Glass/alu: Bolseth Glass | Solavskjerming: Vental | Dører: Daloc | Lås og beslag: Romerike Låseservice | Taktekker/Blikkenslager: Taktektermester B. Schramm | Metallarbeider: Weberg | Malerarbeider: Malvi-

ken Malermester | Gulv og tepper: OTG | Himlingsarbeider: Rovik Montasje | Systemvegger: Bosvik | Fast Bygginn-

redning: Saxi Produkter | Toalettvegger: Idema | Ballnett: Unisport | Speil på toaletter: Altiglass | Kjøkken: HTH | Rør-

arbeider: Nordre Aker Rør | Ventilasjon: Energima | Elektro: Elektro Sivert | Heiser: Kone | Anleggsgartnerarbeid: Sport

og Grøntanlegg | Renhold: Rent Renholdstjenester

tetene skal være lik uansett hvor du står, forteller prosjektleder i AF Byggfornyelse Trond Magne Hognestad Petersen.

Nytt og gammelt

Flisgulv, terrazzotrapp, toalett-kjerner og kabelkanaler er bare noe av det som er bevart og ombrukt i det rehabiliterte kontorbygget. Gulvteppene i både rehab- og nybyggdelen er laget av oppsirkulerte fiskegarn. Utendørs fremstår de gamle fasadene i bygget stort sett uendret.

Der hvor det før var en parkeringsplass for det gamle bygget har AF bygget et moderne nybygg med fire etasjer over bakken og to etasjer under bakken, samt et åpent torg med beplantning og aktivitetsmuligheter.

– Her er det veldig kvikk leire i grunnen, så det har vært en stor grunnjobb på nybygget – mye spunting og mye utgraving. Vi har overvåket grunnen nøye for å unngå setninger, men vi har ikke hatt noen. Vi spuntet helt ned til fjellet, og så har vi brukt både kalkperler og stålkjernepeler for å fundamenterer bygget. Bunnplate og ytterveg-gene i kjelleretasjene er plassert i lavkarbonbetong klasse A, og så er etasjene fra plan én til fire bygget opp med betongelementer, også i klasse A, forteller Petersen.

Fasadene i nybygget har store glassflater og en luftet fasadekledning med stein fra Wienerberger. Tanken er at fasadesteinen skal spille på de eksisterende teglfasadene og at de nye materialene også skal ha lang holdbarhet.



Prosjektleder Trond Magne Hognestad Petersen i AF Byggfornyelse er godt fornøyd med jobben de har gjort på Ensjø.

– Frelsesarmeen er jo ikke en aktør som flytter mye rundt, og de ønsker holdbare, solide materialer. Det føler vi at vi har levert på. De virker også veldig fornøyde, og vi er samtidig veldig fornøyde med samarbeidet vi har hatt med byggherre og brukerne. Vi har utviklet prosjektet sammen, og det har vært veldig vellykket, sier Petersen.

Langt tidsperspektiv

Prosjektleder Øyvind Meyer Kristiansen i Höegh Eiendom be-

krefter at rehabiliteringen og byggingen i Ensjøveien 23B har vært vellykket.

– Dette er et prosjekt som vi har jobbet med i lang tid. Frelsesarmeen har hatt kontorer på Kommandør T. I. Øgrims plass i sentrum i 50 år, og på Ensjø har vi utviklet et nytt hovedkontor som skal stå der i nye 50 år. Frelsesarmeen flytter da både hovedkontoret og en god del utadrettede funksjoner til Ensjø, forteller Kristiansen.

Det gamle kontorbygget i



Nytt og gammelt bygg møtes i en innglasset overgang. Innvendig skal overgangen oppleves så sømløst som mulig.

Ensjøveien stammer fra 70-tallet, og har delvis vært i bruk parallelt med at nybygget ved siden av har reist seg.

– Eiendommen var egentlig regulert for bolig, så det har vært spennende å jobbe for å få tillatelsen til dette prosjektet. Det er ikke sikkert at det ville ha gått hvis det var en annen aktør enn Frelsesarmeen som skulle inn. Frelsesarmeen er opptatte av sosial bærekraft og å tilføre noe til nærområdet, og her skal de blant annet

drifte et offentlig tilgjengelig torg med lekeapparater, bordtennisbord og beplantning som vi har utviklet i samarbeid med bymiljøetaten. Vi håper det blir et positivt tilskudd til Ensjø, sier Kristiansen.

Godt samarbeid

Höegh Eiendoms prosjektleder forteller at prosjektet har blitt til i et godt samarbeid mellom alle involverte parter.

– Da vi startet med forprosjektet, så vi at vi trengte en samarbeids-



AF Byggfornyelse har vært totalentreprenør for Ensjøveien 23B

afgruppen.no

BYGGHERRE

HÖEGH EIENDOM

hoegheiendom.no

BC
B-CONSULT

RÅDGIVENDE
INGENIØR
BYGGETEKNIKK

B-CONSULT.NO



Den nye storsalen har høyt tak og høytidelig stemning. Akustikk-løsningen skal gjenskape akustikken fra den gamle salen i Oslo sentrum.

partner for å utvikle prosjektet. Vi etablerte en samspillsavtale med AF Byggfornyelse, og det fungerte veldig bra. Så snart vi fikk bygge-

tillatelsen, var vi klare til å signere totalentreprisekontrakten med AF. Det har vært fint å ha en entreprenør som AF med på dette prosjektet

for å sikre at det blir gjennomført, sier Kristiansen.

Den to etasjer dype kjelleren under nybygget i Ensjøveien 23B hu-

ser blant annet en egen idrettshall som Frelsesarmeen vil tilby til lag og foreninger i området.

Byggets smykke er likevel den

Glass- og aluminiums-
arbeider er utført av



Systemleverandør: **SCHÜCO**

www.bolseth.no

FASADER - GLASSTAK - DØRER - VINDUER

energima


Vi har prosjektert og utført
ventilasjonsarbeidene


Energima Ing. OH AS | Tel: 977 38 688 | energima.no

Øst-Riv AS

Vi har utført
rivearbeidene



 66 79 68 00

 post@ost-riv.no

Indian Bygg

Vi har utført
TØMRERARBEIDER

Indian Bygg AS - www.indianbygg.com



I kjelleren har bygget en egen idrettshall for lokale lag og organisasjoner.



Vinduene i storsalen skaper assosiasjoner til et kirkerom.

store forsamlingshallen i første etasje. Salen har nøye utviklet akustikk-løsninger som skal gjenskape akustikken fra Frelsesarmeens gamle sal, og høye vinduer gir et kirkelig og andektig preg til det flotte rommet.

– I storsalen er det ask som går igjen som materiale, behandlet på en måte som gjør at treverket fremstår som nylig kuttet, forteller Trond Magne Petersen i AF Byggfornyelse.

Prosjektlederen forteller at entreprenøren er svært godt fornøyd med bygget de har overlevert.

– Vi har levert til rett tid og med rett kvalitet – god kvalitet. Vi er veldig godt fornøyd, både med prosjektet og samarbeidet vi har hatt med byggherre. Vi er også veldig fornøyd med null fraværsskader gjennom hele prosjektet, forteller Petersen.



Store vinduer i nybygget bringer både sollyset og nærmiljøet inn.



Taktekermester
B. Schramm AS

MATAKI MEMBERS

VI HAR UTFØRT:

Nybygg: bekledningstegl på fasaden, blikkenslagerarbeid, tekking.

Eksisterende bygg: etterisolering og tekking av tak og terrasse, blikkenslagerarbeid

Tlf 949 72 594 – info@tak-blikk.no

UTOMHUSARBEIDENE
ER UTFØRT AV



Osloveien 447
1555 Son
Tlf 90 60 55 75
sportoggront.no



Torget foran nybygget byr på nye aktiviteter, et nytt grøntområde og en ny arena for nabolaget.



I første etasje skal Frelsesarmeen ha en egen nabolagskafé.



Taket på nybygget er beplantet med sedum for å fordøye regnvann.

Betongentreprenør

Stenseth & RS

www.stenseth-rs.no

**TRAPPER
REKKVERK
BALKONGER**

**Ståltrapper er levert
og montert av:**



midthaug

www.midthaug.no Tlf 71 20 15 00