



Fabrikken i området Ramsalt ved havna i Bodø er et eldre bygg som er blitt totalrenovert til et moderne kontorbygg med energiklasse B. Foto: Hundholmen Byutvikling AS

01-12-2021 05:00 CET

Månedens prosjekt: Fabrikken

Med leietakere i bygget totalrenoverte Hundholmen Byutvikling Fabrikken og oppgraderte fra energiklasse D til B.

– Det som er spesielt i dette prosjektet er at vi har totalrenovert bygget med alle leietakere i bygget i hele fasen og alle er fornøyde etterpå både med resultatet og gjennomføringen, sier Arve Pedersen, CEO i Hundholmen Byutvikling.

Gammelt fabrikklokale

I 2016 kjøpte selskapet et gammelt kontorlokale i det nye Ramsalt-området i Bodø. Sjøgata 27 har huset næringsvirksomhet siden 1800-tallet og ble i 1989 bygd opp igjen som kontorlokale. Nå er bygget totalrenovert og omgjort til et moderne kontorlokale og fått navnet Fabrikken.

Det 5100 kvadratmeter store kontorbygget trengte sårt oppgradering. Bygget hadde også gode kvaliteter som høy innvendig takhøyde, gode sjakter/føringer og upåklagelig beliggenhet.

Grønn Byggallianse lanserte i 2020 en [klimakur for bygg og eiendom](#), der første punkt er å rive mindre. Et annet av de fem punktene er å energieffektivisere eksisterende bygg, noe Hundholmen Byutvikling har fått til med stor suksess i Fabrikken.



Fabrikken i Bodø har blitt totalrenovert både innvendig og ute. Foto: Hundholmen Byutvikling AS

Med leietakere i bygget har Hundholmen Byutvikling byttet fasade, isolasjon og satt inn mye større vinduer både mot havet og Sjøgata for å få inn mer dagslys.

– Istedenfor å rive har vi hatt mulighet til å ta vare på det som eksisterer, som har en historie helt tilbake 1800-tallet. Men hovedessensen er at vi har klart å opprettholde leieinntekter, noe som er bærekraftig, sier Pedersen.

Planlegging, dialog og kake

Det er montert nye ventilasjonsanlegg med kjøling, nytt inngangsparti, solavskjerming, alle fellesområder er oppgradert, heisen er byttet, det er tatt ned arker og sist, men ikke minst: hele taket er byttet og en ny takflate etablert med takterrasser til bruk for leietakere.

Pedersen tok selv på seg rollen som byggeleder for å ha et tett samarbeid med leietakerne og skryter av samarbeidet med entreprenørene Snekkerbjørn og Bravida AS.

– Vi måtte planlegge med leietager når vi kunne gjøre støyende arbeid eller annet arbeidet som griper inn i leietakers areal. Noen ganger måtte det skje etter arbeidstid, men stort sett gikk det fint, sier Pedersen.



Fabrikken har fått et realt løft under renoveringen, som har løftet bygget to energiklasser. Foto: Hundholmen Byutvikling AS

Han peker på at prosjektet var risikofyllt, men er glad for å ha klart å beholde leietakerne gjennom rehabiliteringen.

– Det å kjøpe kake og prøve å holde dialogen er veldig lurt, tipser Pedersen, som også innrømmer at de har fått litt hjelp av covid og hjemmekontor-situasjonen.

Fornøyde leietakere

En av leietakerne i bygget er Handelsbanken Bodø, som flyttet fra 5. etasje og opp i den nyrenoverte toppetasjen i Fabrikken.

– Det er jo utfordrende å renovere et bygg med leietakere i. Det er klart det blir en del støy, men de var veldig flinke og lydhøre når vi gav uttrykk for at det var en del aktiviteter som ikke burde skje mellom åtte og fire, sier banksjef i Handelsbanken Bodø, Tore Halvorsen.

Han skryter av kommunikasjonen med byggeier og mener det var viktig at det var en lokal aktør som var fysisk nært prosjektet.



Kake og kommunikasjon var to av suksesskriteriene når det kom til oppfølging av leietagerne. Foto: Hundholmen Byutvikling AS

Proessen ble nøye planlagt, slik at utskifting av ventilasjonssystemet skjedde da utetemperaturen tillot naturlig ventilasjon som erstatning.

– Alt i alt gikk det veldig bra. Vi hadde stålsatt oss og trodde det skulle bli vesentlig verre, oppsummerer Halvorsen, som er veldig fornøyd med det ferdige resultatet:

– Det kan ikke sammenlignes! Bygget har gått fra å være et slitent bygg til å se ut som et nybygg både utenfra og inne. Det har blitt en proff adkomst, ny heis og ventilasjonsanlegg. For oss som er opptatt av bærekraft er det bra at det er et energieffektivt bygg, der sortering av søppel gjøres på en ordentlig måte. Som leietaker føler vi at vi setter et mindre klimaavtrykk enn om vi var

i et eldre og mer uhensiktsmessig bygg, sier Halvorsen.

Lønnsomt for miljø og lommebok

Hundholmen Byutvikling har regnet seg fram til at total renovering av bygget var lønnsomt da de ikke tapte leieinntekter i renoveringsfasen og kan forvente høyere leiepriser fra framtidige leietakere

– Vi er fornøyde med to ting: å ha fått et moderne forretningsbygg som kan stå i 30 år til med mye bedre miljøstatus, innvendig sykkelparkering og eget avfallsrom. I tillegg er vi gode venner og omforent med både entreprenører og leietakere, avslutter Arve Pedersen.



Sykkelfasilitetene har blitt betydelig bedre i Fabrikken. Foto: Hundholmen Byutvikling AS

Fakta: Fabrikken

Adresse: Sjøgata 27, Bodø

Areal: 5100 kvm

Utvikler: Hundholmen Byutvikling AS

Entreprenør: Snekerbjørn og Bravida AS

Grønn Byggallianse jobber for at bærekraft skal bli det selvfølgeligste valget i bygg-, anlegg- og eiendomssektoren.

Vi er en uavhengig og non-profit medlemsforening for offentlige og private virksomheter fra hele verdikjeden.

Kontaktpersoner



Morten Nordskog

Pressekontakt

Kommunikasjonssjef

Politikk og kommunikasjon

Morten.Nordskog@byggalliansen.no

901 800 27



Mie Fuglseth

Pressekontakt

Daglig leder

41440904