



Hovedstrategien har vært å bevare og ta vare på mest mulig av eksisterende materialer. Foto: Kyrre Sundal, Mad Arkitekter

01-09-2025 13:33 CEST

Månedens prosjekt: Grensen 9B, Oslo

Midt i Oslo sentrum har et anonymt kontorbygg fra 1978 fått nytt liv. Grensen 9B er nå et forbildeprosjekt for ombruk og sirkulære løsninger – og et godt eksempel på hvordan bevaring kan være vel så fremtidsrettet som nybygg. Prosjektet er nylig ferdigsertifisert på nivå BREEAM-NOR Very Good og var vinner av Storebrand Eiendoms bærekraftspris 2025 i august.

Grensen 9B er bygget typisk for sin tid, i overgangsfasen mellom 1970-tallets funksjonalisme og 1980-tallets postmodernisme. På oppdrag fra Oslo Pensjonsforsikring (OPF) og Pensjonskassen for helseforetakene i hovedstadsområdet (PKH) har Magna Construction Management, Mad Arkitekter og Sane rehabilitert og oppgradert bygget og revitalisert passasjen

i Grensen.



97,3 % av eksisterende bygningsmasse over bakkeplan er ombrukt (% i vekt). Foto: Kyrre Sundal, Mad Arkitekter

Ombruk som strategi

Hovedstrategien har vært å bevare og ta vare på mest mulig av eksisterende materialer – fra betong og stål til himlingsplater og ventilasjonskanaler. Mange materialer har også fått ny funksjon, som lecaplank som har blitt brukt til å tette dekk, eller betongkjerner som nå utgjør utemøbler og blomsterbed.

Klimagassregnskapet viser en utslippsreduksjon tilknyttet materialer på 93 prosent sammenlignet med BREEAM-NOR sitt referansebygg.

Rehabiliteringen ble gjennomført som et ombruksprosjekt i henhold til FutureBuilt sine [kriterier](#) for sirkulære bygg.

– Da vi satte i gang prosjektet ante vi ikke hva som var mulig å få til med ombruk, så vi er veldig stolte over hva vi har fått til her - og at det i tillegg ikke har kostet mer enn en ordinær rehabilitering. Det er lov å kopiere alt vi har gjort, fra den helhetlige tilnærmingen til ombruk til de konkrete løsningene, sier Martine Pettersen, miljø- og eiendomsansvarlig i OPF.

Strategien har gitt konkrete resultater:

- 97,3 % av eksisterende bygningsmasse over bakkeplan er ombrukt (% i vekt)
- 31,8 % av tilførte komponenter er ombrukte
- 74,9 % av tilførte komponenter er klargjort for fremtidig ombruk
- 54 % redusert energibehov, energimerke lysegrønn B
- Prosjektet har redusert byggets energibehov med 54 %, opp til en lysegrønn B



Glassbyggerstein fra yttervegg har blitt demontert, rensert og brukt i innredningsmaterialer.
Foto: Kyrre Sundal, Mad Arkitekter

Kreativ ombruk

Det aller meste av betong og stål er gjenbrukt, enten der det allerede var eller ved å gi det ny funksjon andre steder i bygget. Alle brukbare ventilasjonskanaler er demontert og vasket, elektriske kabler pent kveilet sammen, og himlingsplater demontert og mellomlagret i bygget.

Også tilførte komponenter er hentet fra ombruk: Det er bygget trappekonstruksjoner av brukte t-baneskiner fra Sporveien, garderober av himlingsplater fra et donorbygg i Tollbugata, og lagt en unik mønsterparkett i byggets første- og andreetasje med overskuddsparkett fra Spjelkavik ungdomsskole og Kongsvinger brannstasjon. Glassbyggerstein fra yttervegg har blitt demontert, rensert og brukt i innredningsmaterialer. Finerplatene er hentet fra Munchmuseet, mens benkeplatene på kjøkkenet er overskuddsparkett fra det nye Nasjonalmuseet. Materialer som ikke kunne brukes i bygget, ble donert videre til Ombygg, [sirkulær ressursentral](#) på Økern.

– Utstrakt bruk av ombruk har skapt en historiefortelling og bidratt til at prosjektet skiller seg ut. Det har gitt fordeler med hensyn til marked og omdømme. Og vi er sikre på at det har gjort bygget mer attraktivt for leietakere, sier Pettersen.



Det er lagt en unik mønsterparkett i byggets første- og andreetasje med overskuddsparkett fra Spjelkavik ungdomsskole og Kongsvinger brannstasjon. Foto: Kyrre Sundal, Mad Arkitekter

Estetikk og trivsel

Arkitektene i Mad og Sane har lagt vekt på å tilbakeføre byggets opprinnelige kvaliteter samtidig som de har tilført naturmaterialer og en fargepalett som fremmer trivsel.

– Ombruk har ikke vært et kompromiss, men en drivkraft for nye løsninger, ny estetikk og en annen måte å bygge på, hvor tilgjengelige materialer i stor grad har vært med på å forme resultatet. I tillegg til at miljøbesparelsene har vært store, har vi sikret gode, langvarige løsninger med materialer av svært høy kvalitet og en standard som kan arves av andre i fremtiden, sier Noora Khezri i Mad arkitekter.



Bærekraft over tid

Et annet viktig tiltak for å redusere miljøbelastninger over livsløpet har vært å sette føringer for leietakers tilpasninger, slik at planløsninger og materialbruk tilpasses byggets bærekraftige profil.

– Vi la føringer for hva leietaker kunne gjøre, og de måtte tilpasse seg bygget og prosjektet i stedet for at vi skulle tilpasse oss en kravspesifikasjon. Dette

inkluderte begrensinger med hensyn til mulige planløsninger og materialbruk. Planen er å gjøre det på samme måte ved fremtidige reforhandlinger ved nye leietakere, slik at vi begrenser ressursbruken gjennom byggets levetid, sier Pettersen.



Prosjektet har redusert byggets energibehov med 54 %, opp til en lysegrønn B. Foto: Kyrre Sundal, Mad Arkitekter

BREEAM-NOR

Grensen 9B er sertifisert til BREEAM-NOR Very Good og Pettersen forteller at det har vært et viktig styringsverktøy i prosjektet:

– BREEAM-NOR er en fin måte å kommunisere bærekraftsatsingen vår utad, da sertifiseringsordningen er anerkjent i markedet. I tillegg syns vi at BREEAM er et fint styringsverktøy for å skape gode prosesser og for å sikre kvalitet i prosjektet.



Arkitektene i Mad og Sane har lagt vekt på å tilbakeføre byggets opprinnelige kvaliteter samtidig som de har tilført naturmaterialer og en fargepalett som fremmer trivsel. Foto: Kyrre Sundal, Mad Arkitekter

Inspirasjon for bransjen

Grensen 9B viser hvordan sirkulære og helsefremmende løsninger kan kombineres med estetikk, kvalitet og fremtidsrettet bygningsforvaltning – et forbilde for fremtidens kontorbygg.

– En av nøklene til en mer sirkulær byggebransje er å bygge kunnskap og kompetanse, dele erfaringer og la seg inspirere av hverandre. Med godt samarbeid i alle ledd har vi skapt et svært vellykket prosjekt som vi håper kan inspirere andre, avslutter Khezri.

Grønn Byggallianse jobber for at bærekraft skal bli det selvfølgelige 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