



Foto: Knut Neerland

29-01-2026 12:02 CET

Månedens prosjekt: Tollgaarden - Et historisk bygg oppgradert for fremtiden

– Da vi totalrehabiliterte Tollgaarden, tok vi med oss all vår erfaring fra tidligere prosjekter for å løfte det historiske bygget til et fremtidsrettet og bærekraftig miljøbygg.

Med høye ambisjoner har Entra totalrehabilitert Schweigaards gate 15, bedre kjent som Tollgaarden. Byggets nær 100 år lange historie er videreført gjennom et helhetlig grep som kombinerer eksisterende kvaliteter med nye løsninger, der et bevisst interiørkonsept løfter frem opprinnelige detaljer som eksponert betong, jern, originale fargetoner og mørkt treverk. Samtidig er Tollgaarden tilpasset moderne arbeidsformer og fleksible arbeidsfellesskap. Rehabiliteringen er gjennomført med tydelige krav til bærekraft, bevaring og

gjenbruk og er sertifisert til BREEAM-NOR Very Good.

– Den gjennomførte rehabiliteringen er utført med stor respekt for byggets historie og fredningsvedtak. Gjennom tett og god dialog med fredningsmyndighetene har vi fått løftet og tilpasset interiøret hvor viktige kvaliteter blir ivarettatt samtidig med at bygget åpnes opp og tilrettelegges med moderne arbeidslandskap. I sum betyr tiltakene vi har utført at det gir et bygg med identitet samtidig som det bidrar til lave klimagassutslipp, sier Inger Aas, prosjektsjef i Entra.



Foto: Knut Neerland

Tollgaarden ble tegnet av arkitekt Henry Bucher og ble oppført i perioden 1919 til 1926. Bygget ble tegnet og oppført for Oslos Jernbanetollsted som lagerbygg med noen funksjonærtjenester, men har siden den tid fungert som rent kontorbygg og huset flere andre statsetater. Deler av Tollgaarden er fredet, og Entra har hatt en omfattende og god dialog med byantikvaren, som saksbehandler på vegne av Riksantikvar.

– Det beste rådet vi kan gi er å jobbe tett med markedet og kunder for å løse fremtidsrettede behov og samtidig ha respekt for hva som er de varige kvalitetene ved bygget som ivaretar historie, opplevelse og bærekraft. I og

med bygget har et fredningsvedtak har det være veldig viktig å ha en tett og god dialog med fredningsmyndighetene, sier Aas.



Foto: Knut Neerland

Tollgaarden er oppført med store planflater og stor åpenhet i planene – vel egnet for et aktivitetsbasert kontor. Det er laget to store åpninger mellom etasjene der det er et åpent auditorium og et amfi for foredrag, huskonsserter og andre arrangementer. Adkomst til de fem kontoretasjene skjer via originale trapperom eller heis. Kontorarealene er fleksible og består av cellekontorer, stillerom, sosiale soner, og møterom. Alle gulv er terrassogulv i grønt eller teppe. Sykkelparkering er løst med ny rampe ned til eksisterende kjeller opprustet med store gode sykkelparkeringer og garderobefasiliteter.

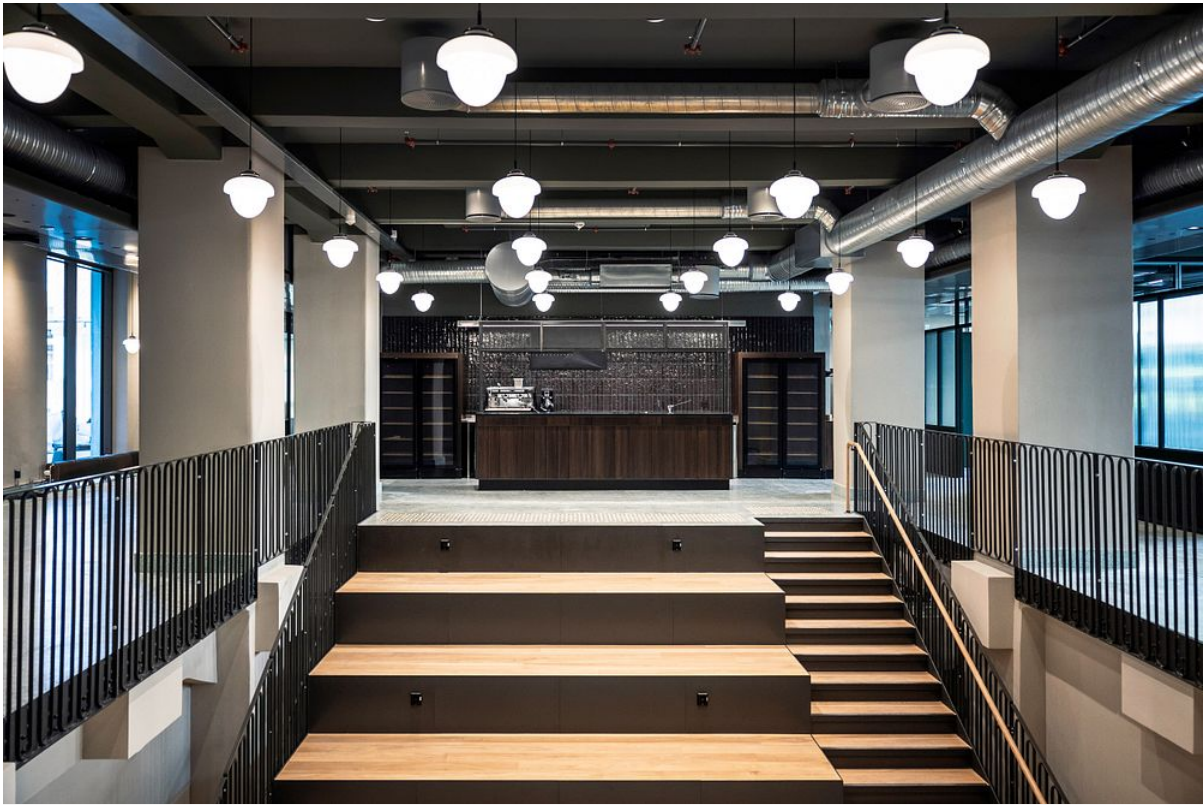


Foto: Knut Neerland

Bygget er utstyrt med sensorer som muliggjør en rekke smarte løsninger som optimaliserer innemiljø og brukernes hverdag som lysstyring og behovsstyrt ventilasjon. Sensorene det mulig å styre både oppvarming og kjøling av arealene, samt å effektivisere bruken av møterom og planlegge renholdet av bygget.



Foto: Knut Neerland

Mer enn halverte energibehovet

Før rehabilitering hadde bygget et beregnet energiforbruk på 340,5 kWh/m² og energikarakteren G. Gjennom forbedringer i tekniske systemer og etterisolering av ytterveggene ble beregnet energiforbruk redusert til 161,5 kWh/m², som gir en reduksjon i energiforbruk på 52 prosent. Det oppgraderte bygget har nå energimerke D.

– Bygningens opprinnelige, fredede fasader ga oss begrensninger med tanke på tiltak, og vi har blant annet vært nødt til å søke om dispensasjon fra TEK med henhold til energi og dagslys. Vi er godt fornøyd med en betydelig besparelse på energi og CO₂ som følger av fredning og bevaring fasader, og har også bevist at det er mye å hente på å energieffektivisere eksisterende historiske bygg selv om det ikke gjøres store grep i ytterkonstruksjonene, uttaler Aas.

Det ble tidlig gjort en vurdering av om eksisterende vinduer skulle byttes ut, men da disse kun var åtte år gamle ble det besluttet å beholde disse.

– Vi er opptatt av å se det totale bildet når vi gjennomfører en rehabilitering.

Det er viktig at vi klarer å vurdere både besparelsen ved å gjennomføre energieffektiviseringstiltak samtidig som vi vurderer klimagassutslippene som forårsakes ved å gjennomføre tiltakene. Vi kan ikke bytte ut velfungerende vinduer kun for å redusere energiforbruket, da vi vet at det er store utslipp knyttet til å produsere og installere nye vinduer, forteller miljøsjef i Entra, Karoline Veum Høines.

BREEAM-NOR Very Good og EU taksonomi

Det ble tidlig besluttet at Tollgaarden skulle sertifiseres til BREEAM-NOR Very Good, og dette har ligget til grunn gjennom hele prosjekteringen og gjennomføringen.

Prosjektet sto ferdig i 2023, og Entra ønsket å se om prosjektet tilfredsstilte kravene i EUs taksonomi kapittel 7.2 «Renovering av bygg». Prosjektet ble påbegynt før EU taksonomi-kriteriene var lansert så dette lå ikke til grunn for prosjektet fra start. På grunn av den store energireduksjonen, klarte prosjektet å oppfylle kravene til vesentlig bidrag i taksonomien med mer enn 30 prosent energireduksjon.

70 prosent reduksjon av klimagassutslipp

Prosjektet har oppnådd en reduksjon i klimagassutslippene fra materialer på 71 prosent sammenlignet med et referansebygg, hovedsakelig som følge av bevaring av den eksisterende bærekonstruksjonen. Tiltakene innebar også ombruk av himlingsplater som lydabsorbenter over himling og tekniske føringsveier, samt gjenbruk av betongheller og granittstein utendørs ved inngangspartier. Teglstein fra fasadens sørside ble demontert og brukt til å tette hull i eksisterende fasade, slik at denne kunne tilbakeføres til sin opprinnelige tilstand. I tillegg ble innerdører restaurert og montert tilbake, toaletter gjenbrukt, og radiatorer demontert for så å bli remontert. En rekke andre materialer ble også demontert og gjenbrukt i andre Entra-prosjekter.

– Noe av det beste vi kan gjøre for klima er å bruke de byggene vi har lengst mulig ved å gi dem nytt liv med enkle oppgraderinger, avslutter Veum Høines.

Prosjektledelse: Metier

Arkitekt: LPO Arkitekter

Interiørarkitekt: Haltenbanken, Krohnark og IARK

Totalentreprenør: Betonmast

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