

# CK 10

Christian Krohgs gate 10-12, Oslo

OBOS Eiendom AS





CK 10  
Lejetaker 1  
Lejetaker 2  
Lejetaker 3

nishimu

NOWARI

Man riding a bicycle

Bus number 17

# I

## OMRÅDET

- Område i utvikling s. 6-7
- Kart over området s. 8-9
- Nabolagsprofil s. 10
- Velkommen på jobb s. 11

# 2

## PLANER & TABELLER

- Plan 1 alternativ 1 s. 12-13
- Plan 1 alternativ 2 s. 14-15
- Plan U alternativ 1 s. 16-17
- Plan U alternativ 2 s. 18-19
- Plan åpent landskap / 2. - 4.etg s. 20-21
- Plan cellekontor / 5. & 6.etg s. 22-23
- Om bygget s. 24-25
- Service / Felles fasiliteter s. 26-27

# 3

## INTERIØR

- Visualiseringer s. 28-33
- Fasade / Fellesareal s. 34-35
- Materialer s. 36-37
- Metropolis / Interiørarkitekten s. 38-39

# 4

## OBOS EIENDOM

- Miljø & energi i bygget s. 40-41
- OBOS Eiendom s. 42-43
- Kontakt s. 44-45

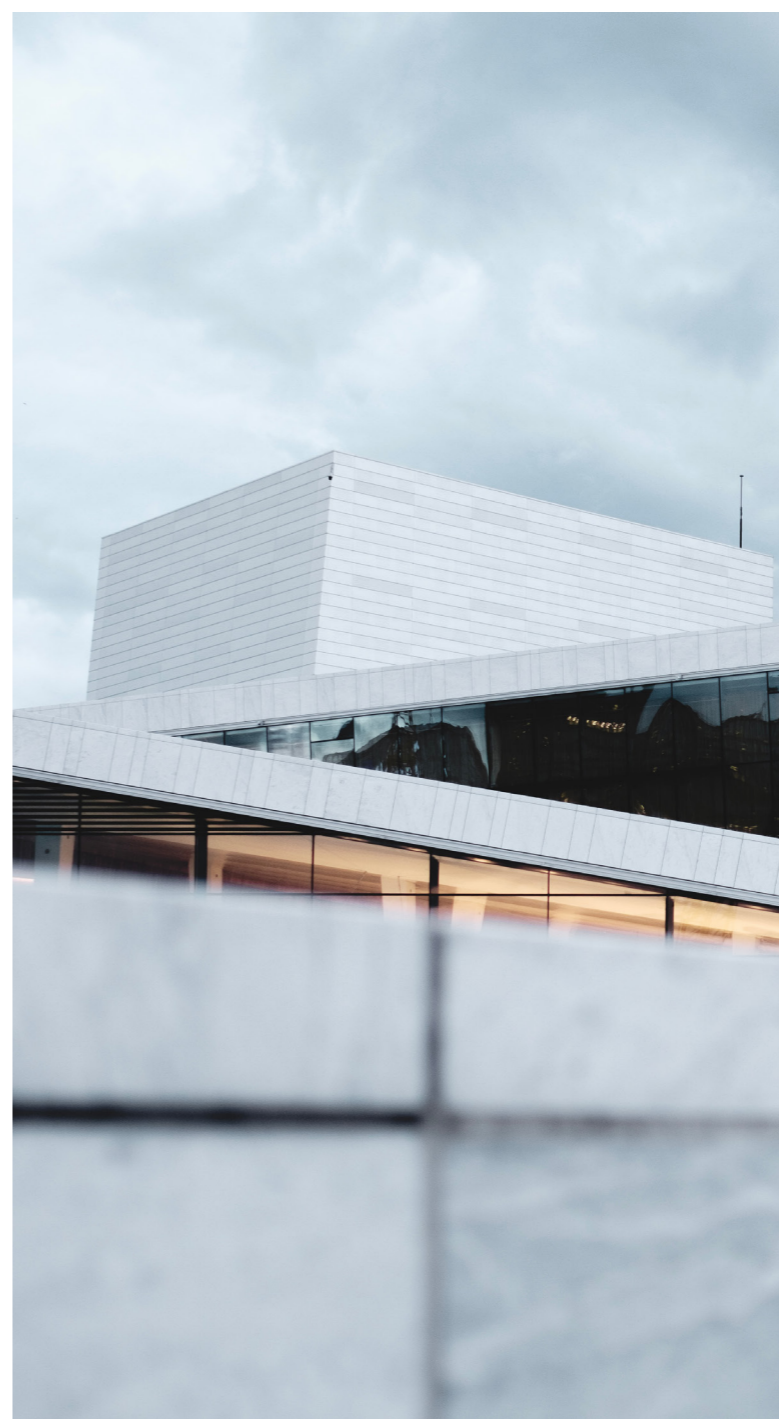
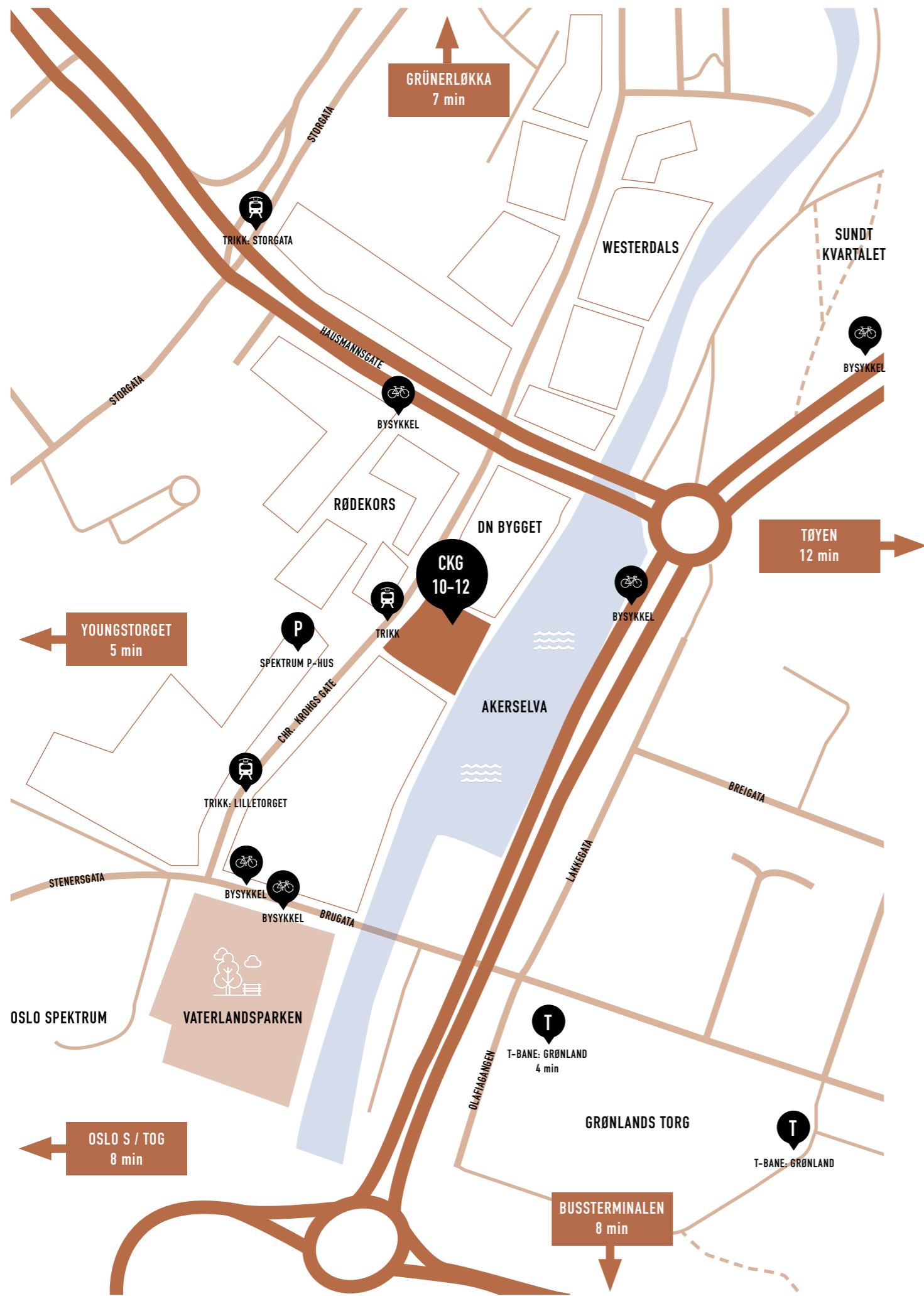


## OMRÅDE I UTVIKLING

Christian Krohgs gate ligger parallelt med Storgata og Akerselva, sentralt i Oslo sentrum i et område som er i rivende utvikling. I nærområdet har flere store bedrifter etablert seg som blandt annet Skanska, IBM, Manpower og Westerdals, som er en del av Høyskolen Kristiania.

Oslo er en by i stor vekst. Dette preger også området rundt Christian Krohgs gate. Det er en sentral del av byen som knytter øst og vest, med kort vei til Grünerløkka med yrende urbant liv, Barcode med kultur og finans, kollektivpunktet Oslo S og den eldre delen av sentrum. Dette brytningspunktet har vi brukt som inspirasjon i utformingen og konseptualiseringen av bygget.

OBOS er en stor aktør i området og har i tillegg til Christian Krohgs gate 10, et nytt næringsbygg under utvikling; Christian Krohgs gate 35-37. Området er preget av et urbant byliv med et vitalt gateliv.








# NABOLAGSPROFIL




Chrisian Kroghs gate, ligger sentralt plassert mellom Günerløkka, Hausmannsgata, Storgata og Oslo S.

Området ligger som en del av et urbant byliv og grenser ned mot et av byens største rekreasjonsområde, Akerselva.

## KORT GANGAVSTAND TIL LOKALE TRANSPORTTILBUD

-  HAUSMANNS BRU GANGE: **3 MIN**
-  HEIMDALSGATA GANGE: **5 MIN**
-  GRØNLAND GANGE: **4 MIN**
-  BYSYKKEL GANGE: **1 MIN**
-  OSLO S GANGE: **8 MIN**

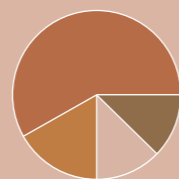
## PARKERING I UMIDDELBAR NÆRHET

-  SPEKTRUM P-HUS GANGE: **1 MIN**
-  NORDBYGATA P-HUS GANGE: **4 MIN**
-  CK 39-41 GANGE: **2 MIN**

## STØRSTE BEDRIFTER I NÆROMRÅDET

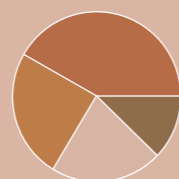
-  POSTEN NORGE AS
-  SKANSKA
-  TINE SA
-  IBM

## BYGGMASSE



61% BOLIG/FRITIDSBOLIG  
19% OFFENTLIG  
10% KONTOR/HANDEL/SERVICE  
10% ANNET

## ANTALL BEDRIFTER ETTER ANSATTE



38% 0-9  
28% 10-19  
20% 20-49  
14% OVER 50

## ARBEIDSDAGEN/ VELKOMMEN PÅ JOBB



# PLAN 1 - ALTERNATIV 1

Det naturlige samlingspunktet for hele bygget!  
Personalrestauranten har et godt tilbud og kan brukes gjennom hele dagen.

Det er ulike områder til formelle- og uformellemøter, idemyldring, en prat med kollega, quiz-kveld eller morgen-yoga. Her er det kun fantasien som setter en stopper.

Bygget åpnes opp mot gaten for å kunne etablere utadrettede tilbud som f.eks. café, sykkelreperasjon, frisør etc.

I atriet vil det komme mye dagslys gjennom glasstaket i tillegg til lysinnslippet fra fasadene. På den ene siden av bygget opplever man et urbant byliv, mens på den andre side, mot Akerselva, får man følelsen av et "landlig" parkdrag.

Utleieareal: 245m<sup>2</sup>

Fasiliteter: Butikk, personalrestaurant, møtesenter



\* Foreløpig plantegning

MÅLESTOKK 1:200

## PLAN 1 - ALTERNATIV 2

Plan 1 har ulike utleiemuligheter. For retail og små til mellomstore bedrifter med tilhørende fasiliteter. Atriet tilbyr utleie av møterom og er en felles møteplass for den gode samtalen over en kaffe eller lunsj fra kaféen. Kaféen tilbyr servering gjennom hele dagen, og serverer også et publikum fra gaten.

Utleieareal: 525m<sup>2</sup>

Fasiliteter: Butikk, kafé, møtesenter



\* Foreløpig plantegning

MÅLESTOKK 1:200



## PLAN U. - ALTERNATIV 1

I underetasjen er det et felles møteromssenter. Rommene vender ut mot Akerselva og vil oppleves som et område der man kan trekke seg bort fra byens liv og oppleve elve-livet midt i byen!

Ved å bruke personalrestauranten i 1 etg. kan byggets leietakere holde workshops og møter i fantastiske omgivelser i kombinasjon med herlig matserving. Det er felles sykkelparkering og treningsrom med garderobe i U. etg.

<b>Antall møterom:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 1 ROM TIL 10-12 PERS</li> <li>● 1 ROM TIL 8-10 PERS</li> <li>● 1 ROM SOM KAN DELES I 2</li> </ul>
<b>Samlet:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● ULIKE OPPSTILLINGER FRA 25-50 PERS, ELLER;</li> <li>● 2 ROM MED 14-16 PERS</li> <li>● 1 ROM MED 14-16 PERS</li> </ul>

**Utleieareal: 368m<sup>2</sup>**

**Fasiliteter: Trimrom, sykkelparkering, møtesenter, personalgarderobe**



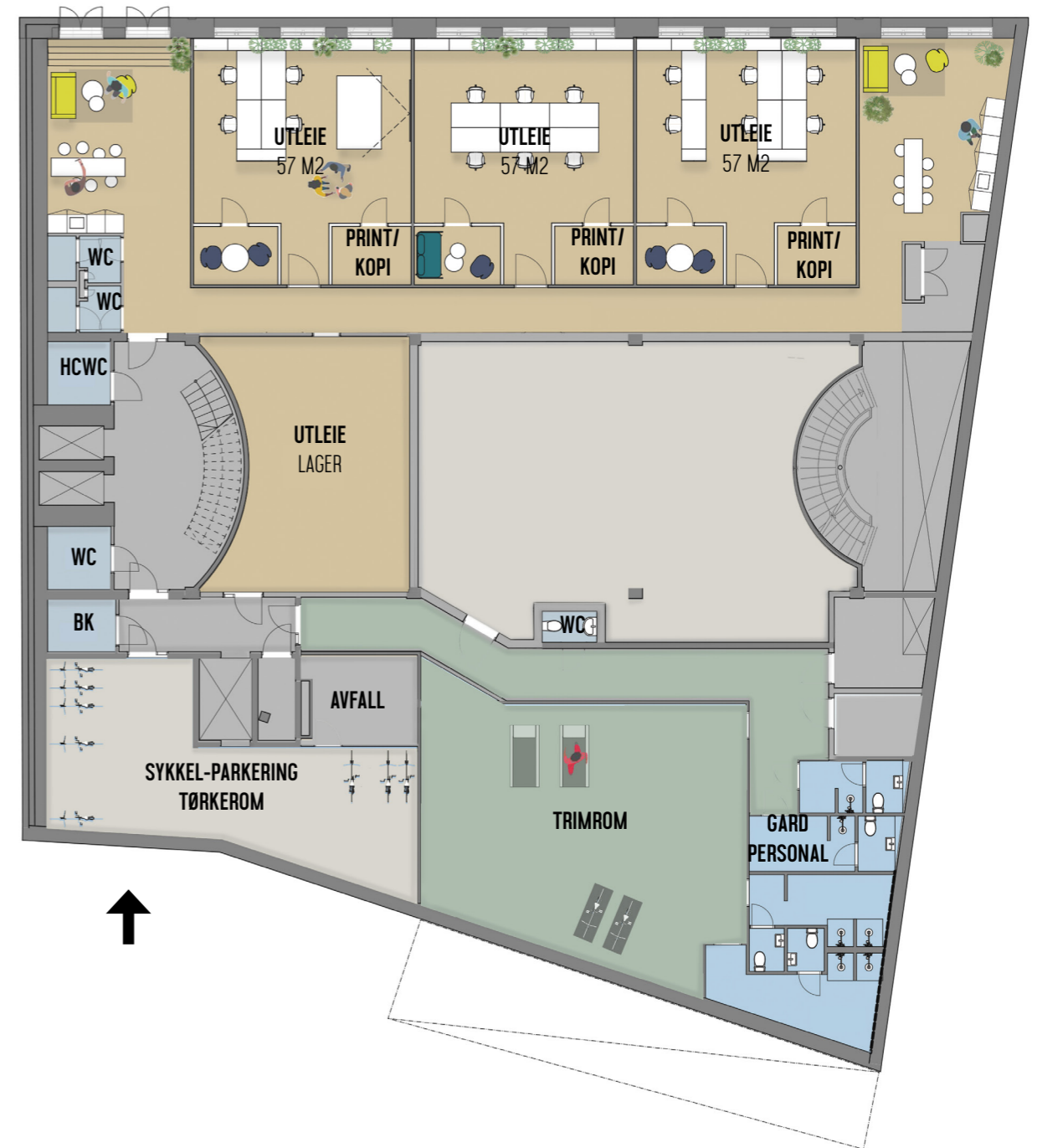
\* Foreløpig plantegning

MÅLESTOKK 1:200

## PLAN U. - ALTERNATIV 2

I underetasjen er det kontorlokaler med tilstøtende fellesarealer med sosial sone og minikjøkken. Kontorene vender ut mot Akerselva og har direkte tilgang til grønne utearealer.

Ved å bruke personalrestauranten i 1 etg. kan byggets leietakere holde workshops og møter i fantastiske omgivelser i kombinasjon med herlig matserving. Det er felles sykkelparkering og treningsrom med garderobe i U. etg.



Utleieareal: 786 m2

Fasiliteter: Trimrom, sykkelparkering, møtesenter, personalgarderobe

\* Foreløpig plantegning

MÅLESTOKK 1:200

## PLAN KONTOR: ÅPENT LANDSKAP

Kontoretasjene kan innredes effektivt med en kombinasjon av team arbeidsplasser, støttearealer som møteromareale, printrom og stillerom. Hver del av etasjene er utstyrt med kjøkkensone og interne møterom.

Tegningen viser at det er to leietakere i etasjen. Det er godt gjennomgående lys i etasjen.

Leietaker 1:	● 32 ARBEIDSPLASSE
Leietaker 2:	● 38 ARBEIDSPLASSE

Utleieareal: 660m<sup>2</sup>

Fasiliteter: Minikjøkken, print/kopi, sosiale soner, stillerom



\* Foreløpig plantegning

MÅLESTOKK 1:200

## PLAN KONTOR: CELLEKONTOR

Plantegningen viser en innredning med hovedvekt av cellekontorer i kombinasjon med noen team-arbeidsplasser. Hver del av etasjen er utstyrt med kjøkkensone og interne møterom.

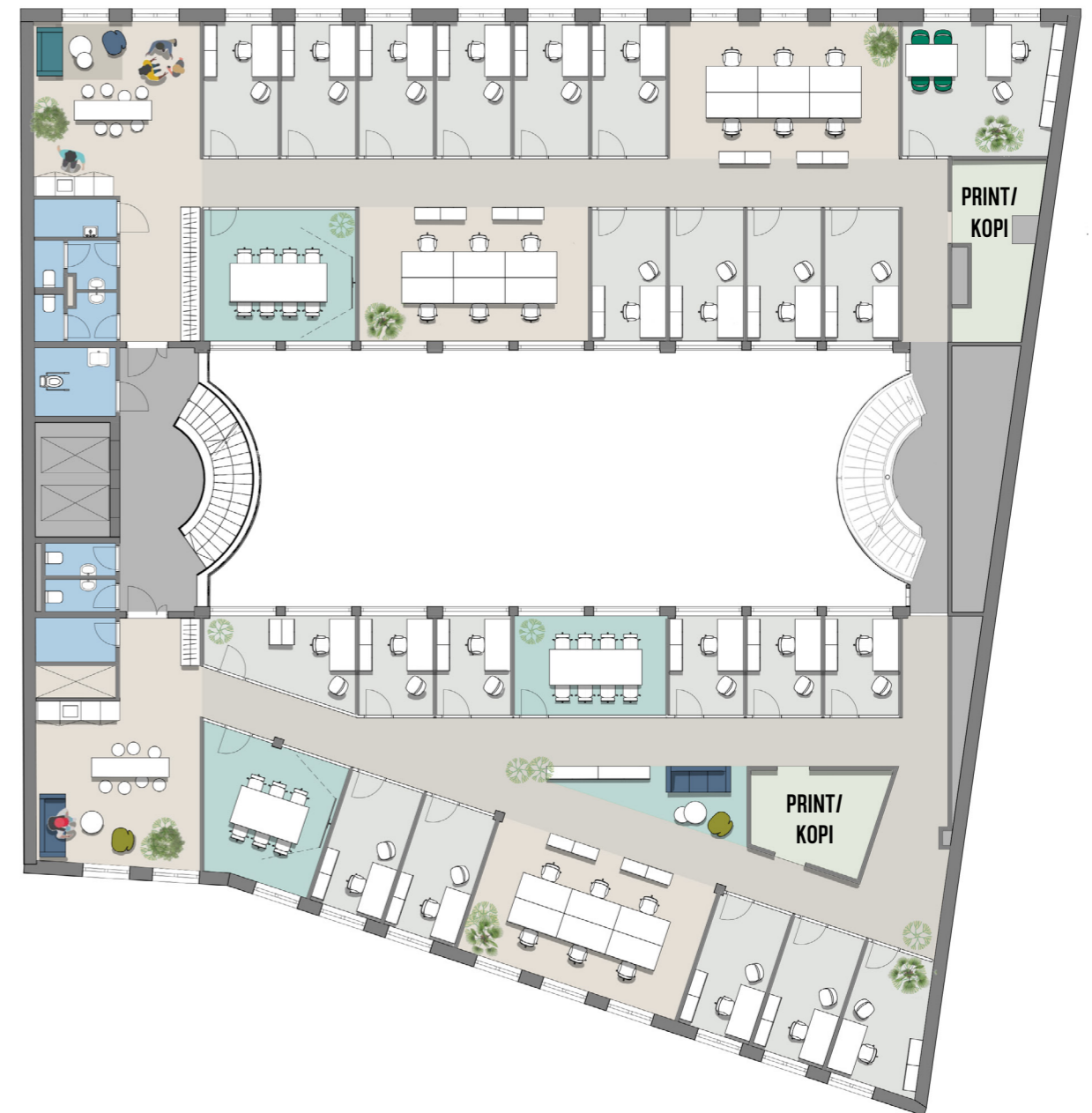
Tegningen viser at det er én leietaker i etasjen. Det er godt gjennomgående lys i etasjen.

Antall arbeidsplasser:

● 40 ARBEIDSPLASSE

Utleieareal: 604m<sup>2</sup> / 481m<sup>2</sup>

Fasiliteter: Minikjøkken, print/kopi, sosiale soner, møterom



\* Foreløpig plantegning

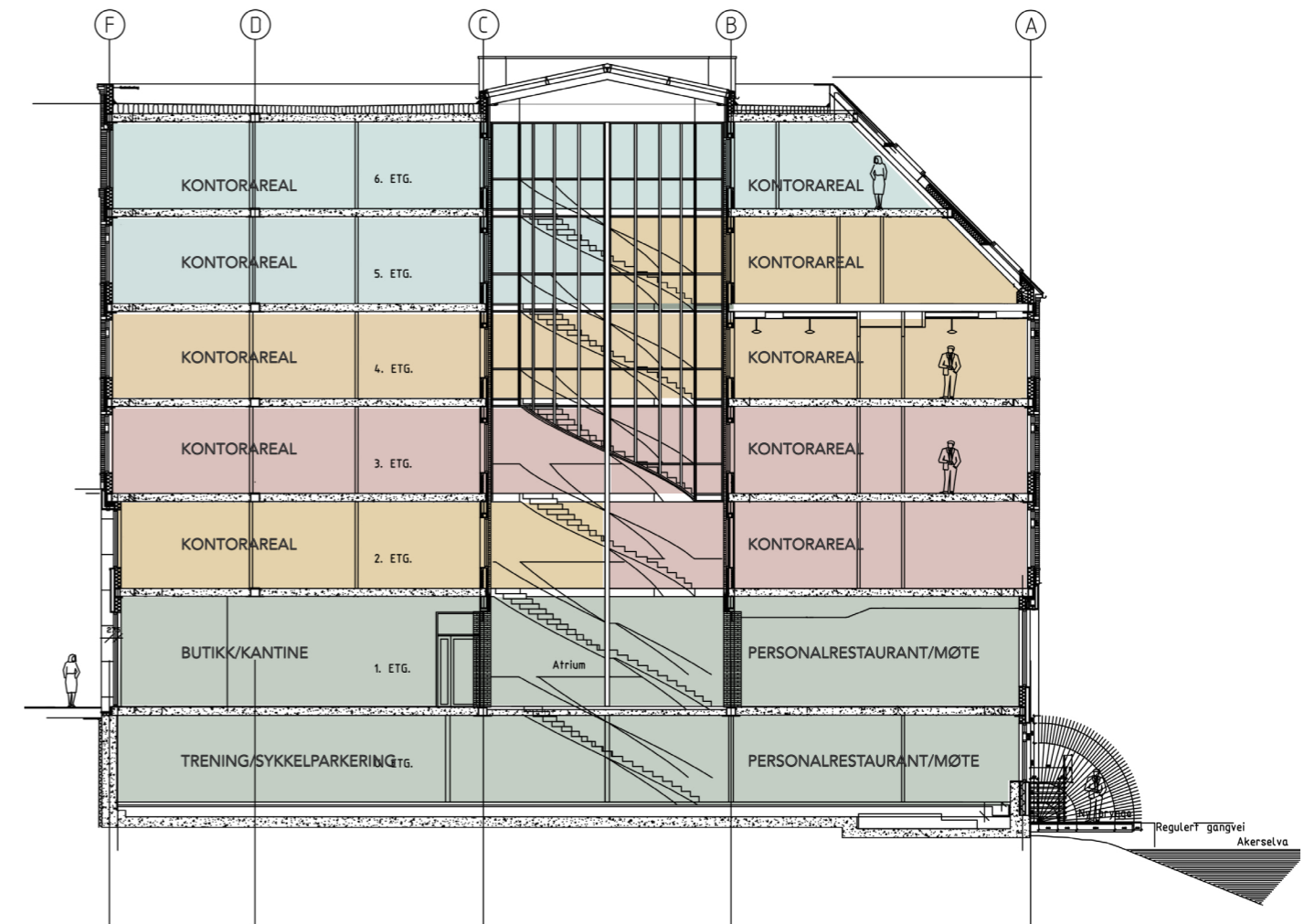
MÅLESTOKK 1:200

## OM BYGGET

Bygget har god fleksibilitet og de ulike etasjene fungerer like godt for én leietaker som for to leietakere. Illustrasjonen viser hvordan leieforhold kan gå over flere etasjer og deler av bygget. Med det sentrale atriet som slipper inn mye dagslys gjennom glasstaket i tillegg til lysinnslippet fra fasadene vil dette rommet bli et tilskudd til hele bygget.

Materialbruken i bygget er varige og gir et flott uttrykk som vil holde seg i mange år.

Bygget er i god teknisk stand med oppgradert airconditionanlegg, rask- og sikker- bredbåndstilknytning og oppgraderte fellesarealer.



Adresse: Christian Kroghs gate 10-12

Etasjer: Bygget består av 6 etasjer + en U.etg

Areal U.etg: 1171m<sup>2</sup>

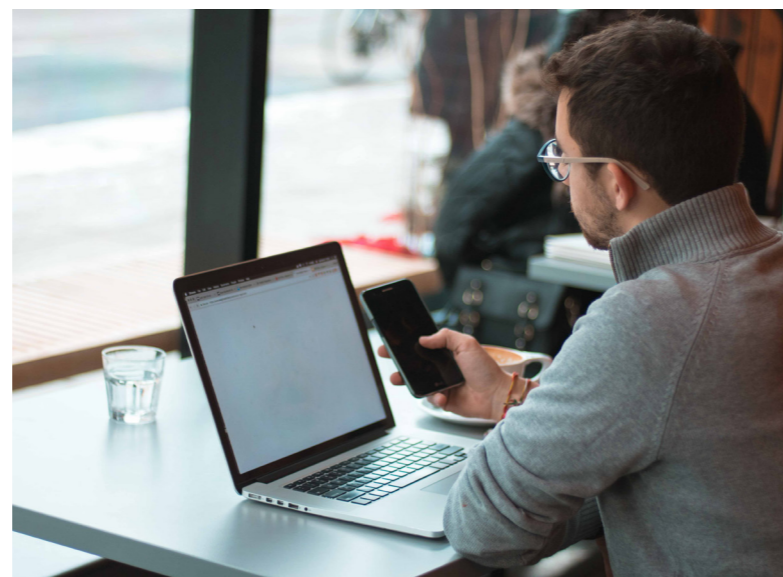
Areal 1.etg: 914m<sup>2</sup>

Areal 2-4.etg: 763m<sup>2</sup>

Areal 5. / 6.etg: 707m<sup>2</sup> / 584m<sup>2</sup>

Treningsfasiliteter/sykkelparkering

Butikk/personalrestaurant/møtesenter



- MØTESENTER
- KAFÈ / PERSONALRESTAURANT
- SYKKELPARKERING
- TRENINGSFASILITETER

## SERVICE / FELLES FASILITETER

Fellesfasilitetene og innholdet i disse vil bli utarbeidet i nært samarbeid med byggets leietakere. Bygget er tenkt som et fullservice-bygg, med godt og sunt mattilbud, som inkluderer møtemat, frokost og overtidsmat.

Ved å dele på felles møtesenter, treningsrom, garderober, sykkelparkering og en oppgradert personalrestaurant, kan leietakerne leie færre kvadratmeter eksklusivt areale.

Dette gir en gevinst for hver enkelt leietaker og helheten i bygget.



ILLUSTRASJON: PERSONALRESTAURANT & MØTESENTER



ILLUSTRASJON: PERSONALRESTAURANT - SETT UT MOT AKERSELVA







## MATERIALER

Materialene i bygget er bestandige og varige. Dette gir god miljøgevinst og skaper et flott uttrykk som står seg over tid. Fargene og materialene skal være med på å lage omgivelser som gir en god ramme og hyggelige soner.

Vår ambisjon er å skape gode rom som gjør at arbeidshverdagen får et positivt løft og at leietakerne føler seg som en del av et fellesskap.

Byggets beliggenhet med en "urban og en landlig" tilknytning har gitt inspirasjon til material- og fargebruk. Eksempler på dette er de grønne duse tonene og det røffere stålet som bl.a. er brukt i kontaineren i ariet og fasadene.



## FELLESAREAL / FASADE

Fellesarealene, utvendig og innvendige fasader revitaliseres med b.la ny belysning og kledning. Inngangen til bygget tydeliggjøres og oppgraderes med et tiltalende arkitektonisk grep, belysning, materialer og skilting. Det etableres mulighet for å leie ut til kafé, butikk etc. på gateplan. Disse inngangene skiller seg tydelig fra næringsinngangen. Ved å åpne opp fasaden på gateplan skaper vi liv i området og inviterer inn i felles- og kontorarealer.

I det innvendig atriet er det åpnet opp slik at vi får siktlinjer gjennom huset, fra det urbane gateløpet i Christian Krohgs gate til den "landlige" elvesiden.

“Vi vet at omgivelsene påvirker oss og vi påvirker omgivelsene. Derfor vil gode- og attraktive lokaler kunne være en katalysator for bedriftene.”



## INTERIØR

Metropolis er samarbeidspartner med OBOS Eiendom i utviklingen av Christian Krohgs gate 10-12. Samarbeidet har ført til gode løsninger som tilfører bygget ekstra kvaliteter, fleksible løsninger og et helstøpt konsept.

Metropolis er et av landets største- og ledende interiørarkitektkontorer og arbeider med oppdrag innenfor næring, hospitality og bolig. Erfaringen fra mange ulike typer prosjekter innen næring gir et variert uttrykk. Hvert prosjekt får sin “signatur” som er tilpasset b.la plassering av bygget, byggets arkitektur og kundegruppe.

**“I hvert prosjekt designer vi rundt brukerne i bygget. Vi setter mennesket i sentrum for arkitekturen.”**

Vi vet at omgivelsene påvirker oss og vi påvirker omgivelsene. Derfor vil gode- og attraktive lokaler kunne være en katalysator for bedriftene.





## DRIFT

OBOS er en moderne og bærekraftig bedrift, og målet er at virksomheten ikke forurensrer eller skader det ytre miljøet. Helse og velvære er i fokus. De ansatte kan holde seg i god fysisk form ved å sykle til arbeidsplassen og trene i våre felles treningslokaler. Personalerestauranten tilbyr sunn og velsmakende mat. Det tekniske anlegget er oppgradert for gi god luftkvalitet, og det er gode lys og lydforhold. Bygget har kildesortering og vi jobber aktivt for å redusere energibruk og klimautslipp.

For å drifte bygget og se til at "alt er på stell", er tett oppfølging av byggets arealer viktig. Denne tjeneste ivaretas av et kompetent team med teknisk kunnskap som er nødvendig i moderne bygg.



## OM OBOS EIENDOM

OBOS Eiendom AS er et av Norges største eiendomsselskaper som investerer hovedsakelig i kontorer, kjøpesentre, forretningslokaler, hoteller, sykehus og skolebygg. Våre prosjekter i byer og tettsteder kombinerer i dag bolig og næring, hvilket gir oss en viktig rolle i byutviklingsprosjekter.

Vi er en utbygger som tenker som en innbygger. Som en av våre hovedprioriteringer setter vi en bærekraftig by- og boligutvikling i fokus. Alle våre prosjekter skal ha en miljøstrategi og OBOS bygger med innovative miljøløsninger, lavt energiforbruk og minst mulig klimaavtrykk.

For oss er det særdeles viktig å alltid yte god service.

OBOS tar grønt ansvar. I kampen for en bærekraftig utvikling innen eiendom og næring har OBOS tatt en rekke grep. Prosjektet "OBOS-gir tilbake" sørger for at 2% av resultat etter skatt gis til FoU og tiltak innen klima, miljø og uterom. OBOS anvender miljøsertifiserte virksomheter, og har et mål om å bli klimanøytrale innen 2021. Vi ønsker å være en leverandør av småskala fornybar energi, og tar Miljøvennlige bygg "ett steg videre".



## KONTAKT UMLEIETEAMET I OBOS

**Sidsel Gade**  
sidsel.gade@obos.no  
tlf: 90 18 32 85

**Hans Petter Hauge**  
hans.petter.hauge@obos.no  
tlf: 90 91 22 67