



Hagejordet

I bydelen Søre Ål rett utenfor Lillehammer sentrum har totalentreprenøren Consto AS overlevert leilighet- og rekkehusprosjektet Hagejordet til Gjelsten Bolig. Utbygger er godt fornøyd med prosjektet, men boligsalget går tregt i et krevende marked.

Ådne Homleid
ah@bygg.no

Hagejordet består sju bygg med tilsammen 66 boenheter fordelt på 59 selveierleiligheter og sju rekkehus. I tillegg er det bygget et garasjeanlegg med 64 parkeringsplasser. Boligene spenner i størrelser fra 34 til 178 kvadratmeter og skal ifølge utbyggeren Gjelsten Bolig lokke til seg kjøpere i ulike faser av livet.

– Vårt ønske var å utvikle et variert boligprosjekt som retter seg mot både godt voksne som vil flytte ut av eneboligen og småbarnsfamilier som vil flytte inn i nytt rekkehus, sier prosjektsjef Andreas Storstrøm i Gjelsten Bolig, til Byggeindustrien.

Han beskriver Hagejordet som et boligprosjekt med gode kvaliteter og et hyggelig utomhusområde.

– Vi er også en utbygger som er opptatt av at boligene skal ha store private uteplasser i form av balkonger og terrasser, sier Storstrøm.

Delt prosjekt for Consto

Hagejordet er utført i en totalentreprise med en kontrakt på 226 millioner kroner uten merverdiavgift. Prosjektleder Kristina Eid i Consto AS opplyser at det har vært et samarbeidsprosjekt mellom Consto AS og Consto Anlegg Øst AS med en 50/50 fordeling av både eierskap og funksjonærer.

– Consto Anlegg Øst hadde ansvaret for alle betong-, grunn- og utomhusarbeider, byggingen av infrastruktur, og de sto for matjordhåndteringen i innledningen av prosjektet, forteller Eid.

Flyttet 10 000 kubikk matjord

Den nevnte matjordhåndteringen var en viktig bestemmelse som lå til grunn da Lillehammer kommune godkjente reguleringsplanen for det nye boligområdet i Søre Ål. For å hindre forringelse av jordbruksarealer ble i alt 10.000 kubikk med matjord flyttet før grunnarbeidene kom i gang.

– Det ble gjort en avtale med to gårder i nærheten som tok imot matjorden. Nibio har bistått prosjektet i forbindelse med flyttingen av matjorden og de har levert en ferdiggattest og rapport som forteller at flyttingen var vellykket og at det blir minst like godt som før, sier Storstrøm.

Konkurs

Kristina Eid i Consto er godt fornøyd med gjennomføringen av prosjektet.

– Det er et prosjekt hvor det har vært godt samarbeid og raske beslutninger fra byggherre. Samarbeidet med underentreprenørene har også vært bra, oppsummerer hun.

Eid mener det har vært et prosjekt uten de store tekniske utfordringene, men hun forteller at det ble både hektisk og utfordrende da prosjektets leverandør av stål og hulldekker, Opplanske Betong, gikk konkurs da de hadde utført 30 prosent av sin kontrakt.

– Løsningen ble å kjøpe ut og hente alt det konkursboet hadde av produserte hulldekker til prosjektet på lager. Sånn sett ble vi på mange måter reddet av at vi hadde et stort riggområde. Vi fikk raskt inn Elementmontering AS til å utføre montering av elementene, sier hun.

Konkursen førte til at prosjek-



Prosjektet har sju rekkehus som varierer fra 130 kvadratmeter over to plan, til 178 kvadratmeter over tre plan.



Utbygger beskriver Hagejordet som et boligprosjekt med gode kvaliteter og et hyggelig utomhusområde.



Det er Lund Hagem Arkitekter som er arkitekten bak prosjektet.



Utbygger har vært opptatt av at boligene skal ha store private uteplasser.

tet stoppet opp i en måned, ifølge Eid.

– Det løste seg fint til slutt, men når en så stor og viktig leverandør til prosjektet går konkurs, så får det selvsagt noen konsekvenser, understreker hun.

Trått boligmarked

Andreas Storstrøm i Gjelsten Bolig er fornøyd med kvaliteten Consto har levert i prosjektet, og ifølge utbyggeren har Hagejordet utelukkende fått positive tilbake-

meldinger fra både beboere og besøkende. Med over 40 usolgte boligenheter har imidlertid Hagejordet fått merke at boligmarkedet i Lillehammer er krevende. Storstrøm mener prisdifferansen mellom nye og brukte boliger har blitt for stor.

– Vi sitter selvsagt igjen med alt for mange enheter ved overtagelse. Slik vi vurderer boligmarkedet på Lillehammer så er brukmarkedet fortsatt veldig trått. Mange får ikke solgt boligen de har, og

hvis de får solgt så er det gjerne ikke til prisen de ønsker. Samtidig

har byggekostnaden for nye boliger økt mye de siste årene og

Fakta

Sted: Lillehammer

Prosjekttype: 59 leiligheter, 7 rekkehus og parkeringskjeller

Areal (BRA): 7.234 kvadratmeter

Totalentreprisekontrakt: 226 millioner ekskl. mva.

Byggherre: Gjelsten Bolig

Arkitekt: Lund Hagem Arkitekter

Landskapsarkitekt: Stener Sørensen

Totalentreprenør: Consto og Consto Anlegg Øst (50/50 fordeling)

Rådgivere: RIVA, RIA, RI Vei: Norconsult | RIB, RIBr: COWI | RIG: Løvlien Georåd | RIBp: Constravia | RIBfy: Rambøll | RIM: Nibio | Overvann/flomvann: VA Consult

Underentreprenører og leverandører: Grunn- og betongarbeider: Consto Anlegg Øst | Rør: Medby | Ventilasjon: Hamstad | Elektro: Eltera Lillehammer | Montering prefab betong: Elementmontering | Heis: Otis | Stikking: Bangs Oppmåling | Takteking: Tomtum Tak | Kjerneboring: JP Bygg og Betong | Prefab veggelementer: Woodfab | Tørrer innvendig: Gipsland | Taklucker: Unilite | Stillas: MB Stillas | Blikkenslager: Elverum Blikkenslagerverksted | Solskjerming: Scandic Markiser | Vinduer: Norgesvinduet | Brannisolering: Firesafe | Flytavretting: Mjøs-Produkter | Maling, belegg: Maler'n Lillehammer, FPK Maling | Trapper og rekkverk: Innore | Kjøkken, bad, garderobe: Studio Sigdal | Badekabiner: Part



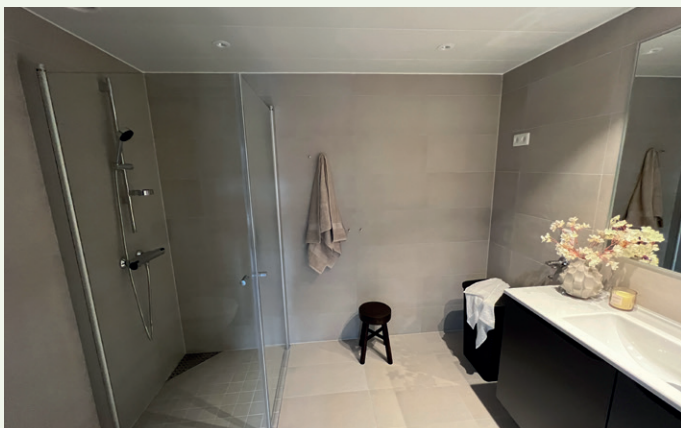
Bolighusenes fasader er bygget opp med elementer.



Visningsleiligheten er en av over 40 boenheter i prosjektet som fortsatt ikke er solgt.



Hagejordet har en god variasjon av leilighetsstørrelser fra to til fire rom.



Badene er levert som badekabiner.



Kjøkken, bad og
garderobe er levert av

sigdal
Innlandet

Tlf. 970 06 500
sigdal.com

dermed blir differansen mellom brukt og nytt tøff å klare for mange, sier Storstrøm.

Utbyggeren tror ikke boligmarkedet på Lillehammer bedrer seg med det første.

– Jeg tror vi må få på plass et mer velfungerende brukmarked før folk på Lillehammer tar sjansen på å investere i ny bolig. De få interessentene vi har nå kommer gjerne utenbys fra, for eksempel Oslo. De kommer med andre ord fra et annet marked og har en helt annen kjøpekraft, sier Storstrøm.

Risikoavlastning

Han opplyser at prosjektet har risikoavlastning gjennom et samarbeid med NBBL Fulltegningsforsikring.

– Det koster en del med en slik polise, men det har vært en god investering i dette prosjektet, sier han.

– Er det aktuelt å leie ut deler av boligene som ikke er solgt?

– Det tviler jeg på. Det er alltid en vurdering rundt verdiforringelse ved å leie ut i påvente av salg. I og med at vi har tegnet forsikring så må uansett utleie eller en eventuell nedsettelse av prisen

**Vi er prosjektets
totalentreprenør**

Takk for jobben!

Les mer på www.consto.no

-VI HOLDER DET VI LOVER

-CONSTO



Boligprosjektet ligger i bydelen Søre Ål rett utenfor Lillehammer sentrum.

på boligene godkjennes av NBBL Fulltegningsforsikring, forteller Storstrøm.

De 66 boenhetene som nå står ferdig ved Hagejordet utgjør første

trinn i utviklingen av et 20 mål stort område hvor det blant annet er godkjent utbygging av over 260 boliger. Slik boligmarkedet ser ut i Lillehammer nå har utbyggeren

naturlig nok ingen planer om nye byggetrinn.

– Jeg tror ikke vi i umiddelbar fremtid skal gå ut å konkurrere med usolgte leiligheter i trinn vi

har ferdigstilt, men på lengre sikt er det planer om å bygge både mye og variert på denne tomten, sier prosjektsjefen.

Takarbeidet er utført av Tomtum Tak AS

- Takteking
- Membraner
- Radonsperrer
- Serviceavtaler



Kvalitet i virksomhet – kvalitet i produkt



Øverbyvg. 31, 2819 Gjøvik
Tlf. 413 00 095

RØRLEGGERARBEIDENE ER UTFØRT AV



www.medby-as.no

– en del av
INSTALCO

Tlf 952 32 000

Prefab ytterveggselementer er levert og montert av

Woodfab
optimera.no **/OPTIMERA/**

Betongsaging og kjerneboring er utført av



Bygg&Betong AS
www.jpbyggogbetong.no

Tlf 61 12 50 00 – post@jpbyggogbetong.no

jpbyggogbetong.no