



Lumanders Hage

I Lumanders Hage på Ensjø har Veidekke bygd 214 til fireromsboliger for OBOS Nye Hjem.

Stefan Offergaard
so@bygg.no

Boligene, som strekker seg fra 35 til 171 kvadratmeter i størrelse, er fordelt på fem bygg på fire til seks etasjer pluss kjeller med bodplass til samtlige boliger og nær 100 parkeringsplasser.

Alle leilighetene har egen balkong eller markterasse, og det er i tillegg bygd takterrasser på to av byggene med både fellesområder og private hageparseller.

– Vi bygger mye for OBOS, og dette er en type prosjekt vi er veldig komfortable med. Det er stort og tradisjonelt boligprosjekt, med løsninger og materialer vi kjenner godt, sier prosjektleder Liv Hagen Strand i Veidekke, som er totalentreprenør.

– De ulike fasadematerialene, både på vegger og balkonger, gjør likevel at byggene skiller seg ut. Det er brukt både brannimpregneret trepanel i to ulike farger, skjermtegl og to typer cembritplater med ulike farger, legger hun til.

Tilhørende barnehage

Prosjektleder Asgeir Leine Pedersen i OBOS Nye Hjem forteller at prosjektet er blitt godt mottatt av i markedet, og at det på nåværende tidspunkt kun er tre usolgte boliger.

– Det mener vi er bra i dagens marked, påpeker han.

Pedersen sier det er bygd varierte boliger, tilpasset kjøpere i ulike livsfaser, alt fra effektive toromsleiligheter til mer romslige enheter for blant annet barnefamilier. Det er også bygd større duplex-leiligheter, som går over to plan.

Som en del av prosjektet er det i tillegg bygd en ny barnehage med fire avdelinger.

Den kommunale Normannsløkka barnehage har et bruttoareal på rundt 800 kvadratmeter, og holder til i første og andre etasje i ett av de fem byggene.

– Barnehagen har nærmest vært som et eget prosjekt. Der følger vi Oslo kommunes kravspesifikasjonen for barnehager.

Fakta

Sted: Ensjø i Oslo

Prosjekttype: Boliger

BRA: 24.500 kvadratmeter

Byggherre: OBOS Nye Hjem

Totalentreprenør: Veidekke Entreprenør

Kontraktsum eksklusive merverdiavgift: 512 millioner

Arkitekt: Sweco Architects

Underentreprenører og leverandører: Ventilasjon: Bjerke

Ventilasjon | Rørlegger: BVR | Elektro: Ing. Ivar Pettersen |

Radon: Radonmannen | Rekkverk, håndløpere, skillevegger:

Sagstuen | Armering: Armeringsservice | Bærestål: Byemark |

Tekking: IcopalTak | Maler: EP Bygg og Maler | Muring: Mjøn-

dalen Mur og Puss | Branntetting: Fasec | Parkett: Bo Andren

| Gulvbelegg: OTG | Fuging: Fugemesteren | Badekabiner:

Parmarine | Lås og beslag: R. Bergersen | Flis: SH Bygg | Gulv-

sparkling: Stenseth & RS | Glass/alu: Strømmen | Bodvegger:

Garantell | Baldakiner: Lithoc | Himling: Bærum Byggmonter-

ing | Ståldører: Thermax | Røykluker og branngardin: Bramo |

Sjøppelnedkast: Enviropac | Garasjeport: Hørmann | Vinduer:

Nordan | Grunnarbeid: Sigurd Furulund Maskin | Gartnerarbeid:

Veidekke Landskap | Spunt og peling: Geo Fundamentering

& Bergboring | Solavskjerming: Vental | Innerdører: Swedoor

| Ståltrapp: Weland | Balkongelementer: UBAB | Spiler: Oslo

Bygginndredning | Stålbjelker: Peikko | Innvendig trapp: Tre

Trapp | Lufttetthet- og lydmåling: Omega Akerholdt | Asfalt: Øst

Asfalt, Alt i Asfalt | Prefab betong: Heidelberg Materials Prefab |

Sedum: Bergknapp | Lekeutstyr og utemøbler: Søve

LUMANDERS HAGE



Lumanders Hage består av fem bygg på fire til seks etasjer pluss kjeller.

De stiller noen krav utover teknisk forskrift, blant annet til høyere etasjer, så det krever en del tilpasninger. I resten av boligprosjektet er det OBOS sin kravspesifikasjon som har vært styrende, sier Strand.

Barnehagelokalene er ferdige og overtakelse mellom OBOS og kommunen er planlagt 15. august. De inngjerdede uteområdene er også klare, og er bygd i tilknytning til det boligenes felles gårdsrom. De holdes imidlertid stengt fram

til åpningen. Planlagt oppstartsdato er ifølge kommunens nettsider 16. september.

Stort gårdsrom

Strand forteller at det er bygd utendørs fellesområder på i alt rundt 6.000 kvadratmeter. Mellom byggene er det opparbeidet et åpent gårdsrom, med sittegrupper og lekeplass.

Pedersen i OBOS Nye Hjem sier de er svært fornøyde med uteområdet.



Som en del av prosjektet er det bygd en ny barnehage med fire avdelinger.

– Et frodig og romslig gårdsrom gir prosjektet en grønn karakter. Vi har også solgt takparseller, som i tillegg til felles takterrasser gir mulighet til dyrking og rekreasjon. Disse har vært veldig populære, forteller han.

Alle i borettslaget har også tilgang til et felleslokale med kjøkken, WC og egen utleiedel, som kan benyttes til ulike arrangementer.

Det er også tilrettelagt bildingsordning, e-bil-, elsykkel-lading samt parkering for lastesykler.

Fem overleveringer på seks måneder

Veidekke og OBOS Nye Hjem signerte kontrakten for Lumanders Hage i september 2020. Deretter startet grunnarbeidene i midten av mai 2021.

– Det er en fjelltomt, som vi har sprengt ut. Mesteparten av prosjektet er fundamentert direkte til fjell, mens andre deler er pelet. Det var en fabrikk på tomten tidligere, så vi fant også litt forskjellig i grunnen. Vi fant blant annet en gammel oljeutskiller. Vi var først litt usikre på innholdet, men det viste seg relativt fort å være helt udramatisk, sier Strand.

Arbeidene med råbygget startet høsten 2021, og prosjektleder sier de videre milepælene i prosjektet har vært ferdig råbygg til jul 2022 og tett tak på alle bygg mars 2023.

Det første og største av byggene, med i alt 94 boliger, ble ferdigstilt sensommer i 2023. Deretter har de andre byggene blitt overlevert ett og ett, over en periode på et halvt år. Barnehagen ble ferdigstilt like før sommeren.

– Det er stort prosjekt, og mye å overlevere. Derfor har det viktig for både oss og OBOS å ta oss nok tid til ferdigbefarings- og overleveringsfasen med kunde, sier Strand.

Kun ett byggetrinn

Hun forteller at byggeprosessen har gått som planlagt, tross korona og krigen i Ukraina.

– Vi holdt på med gravearbeider da smitteverntiltakene mot korona ble innført. Da var det kun gravemaskiner på tomten, og enkelt å holde avstand. De fleste møtene lot seg også gjøre over Teams. Deretter gikk vi over til byggearbeidene samtidig som

Utbygger



Les mer på obos.no



Totalentreprenør for Lumanders Hage

Veidekke Bygg Oslo

veidekke.no

Vi har prosjektert, produsert og montert balkongrekkverk, trapperekkverk, håndløpere og skillevegger.

Sagstuen



I Lumanders Hage har Veidekke bygd 214 boliger.

situasjonen gradvis ble mer forutsigbar. Vi var heldige sånn sett, sier Strand.

Hun legger til at de, som alle andre i næringen, er blitt påvirket av den generelle prisstigningen i markedet, men likevel leverer til avtalt tid og pris.

– Det har ikke oppstått noen spesielt krevende hendelser, men i et såpass langvarig prosjekt duker det alltid opp mindre utfordringer underveis. Når du jobber midt i byen, er det blant annet viktig å

ha god dialog med naboene og ta hensyn, sier hun og påpeker at prosjektet er gjennomført i ett byggetrinn.

– Det bidrar til mange parallelle aktiviteter og at det skjer mye på byggeplassen samtidig. Vanligvis deles større boligprosjekter opp i flere byggetrinn, sier hun.

- Fulgt framdrift

Asgeir Leine Pedersen i OBOS Nye Hjem forteller at de er svært fornøyde med resultatet.



På fasaden er det brukt både brannimpregneret trepanel i to farger, skjermtegl og to typer cembritplater med ulike farger.



Alle leilighetene har egen balkong eller markterasse.

Innvendige trapper
er levert av

Trapperingen

TRE TRAPP AS



Åsveien 6, 3475 Sætre
Tlf. 32 79 27 70
www.tretrapp.no



Vi har utført leveranse, av prefab
balkonger, trapper og trappetårn for prosjektet
Lumanders Hage (Ensjøveien 10-12)

UBAB

A CRH COMPANY

Betongvägen, Timmele • SE-523 92 ULRICEHAMN • SVERIGE
Tel: +46 (0) 321 24 00 00 • www.ubab.com



LUMANDERS HAGE



Enkelte boliger i prosjektet er såkalte duplex-leiligheter, som går over to plan.

– Det har blitt et flott prosjekt som tilfører noe nytt til omgivelsene på Ensjø, mener han.

Pedersen forteller at uventede eksterne faktorer, som korona, krig i Ukraina og en periode med streik, skapte usikkerhet rundt framdriften i prosjektet. Han påpeker imidlertid at utfordringene er blitt løst på en god måte, og at byggeprosessen har gått bra.

– Vi har fulgt fremdrift og levert

et prosjekt med gode leiligheter, forteller han.

Pedersen legger til at samarbeidet med Veidekke har vært veldig godt.

– Det har vært god dialog hele veien, og vi har i fellesskap kommet frem til gode løsninger i prosjektet, forteller han.



Boligene strekker seg fra 35 til 171 kvadratmeter i størrelse.



Alle boligene, utenom tre, er solgt.



Det bygd takterrasser på to av byggene med fellesområder og private hageplasser.

**FLISARBEIDENE
ER UTFØRT
AV OSS**

Tvetenveien 164, 0671 Oslo
Tlf. 922 92 104
www.shbygg.no

Leverandør:

www.fagflis.no



SH BYGG AS
FASADGRUPPEN

proffenes førstevalg

Murarbeider er utført av



Strandveien 18,
3050 Mjøndalen
Tlf. 32 87 46 12
www.mmpas.no

**mjøndalen
MUR & PUSS**
FASADGRUPPEN

Vi er en del av Fasadgruppen Norden AB – Nordens største fasadekonsern.
For informasjon om konsernet besøk fasadgruppen.se