



# Råholtåsen – felt 4

Råholt på Øvre Romerike har vært gjennom en større utvikling de senere årene. Tidligere var det svært få tilgjengelige leiligheter på tettstedet, men blant annet med utbyggingen av Råholtåsen har dette endret seg. Nå er felt 4 i utbyggingen fullført.

**Arve Brekkhus**  
ab@bygg.no

Med naturopplevelser rett utenfor stuedøra og relativt kort pendletid med tog til hovedstaden, har Råholt i Eidsvoll kommune i Akershus blitt et populært tettsted for flere å slå seg ned. Mange av disse jobber enten i hovedstaden eller på Jessheim. Kombinert med at flere som allerede bodde på Råholt ønsket å flytte fra enebolig til en leilighet, har det vært et relativt stort behov for utbygging av leiligheter i området. Flere aktører har satsset på dette, men med utbyggingen av Råholtåsen har stedet blitt tilført en rekke nye leiligheter de senere årene.

Samlet skal denne utbyggingen gi cirka 500 leiligheter når den står fullført om noen år. Så langt er det bygget over 300 leiligheter gjennom storprosjektet, og nå sist er det felt 4, med 68 leiligheter for-

delt på to blokker som står ferdig. Innflyttingen er allerede i full gang, med noen få ledige enheter.

## Maskinentreprenør står bak utbyggingen

Det er Sigurd Furulund Maskin som står bak storsatsingen gjennom utbyggersekskapet Øvre Romerike Boligutvikling AS.

Daglig leder Håkon Flesvig i Øvre Romerike Boligutvikling er godt fornøyd med utviklingen i prosjektet og hvordan det har blitt tatt imot i markedet gjennom de ulike utbyggingstrinnene.

– Råholtåsen er det største boligprosjektet på Råholt noensinne, og vi har opplevd bra salg og stor interesse rundt utbyggingen – også i det siste trinnet. Nå ser vi litt an utviklingen i markedet før vi setter i gang utbyggingen av de siste blokkene i prosjektet, sier Flesvig.

Han peker på at de overordnet sett har hatt to kjøpegrupper.

## FAKTA

**Sted:** Råholt i Eidsvoll kommune

**Prosjekttipe:** Leiligheter

**Størrelse:** 5.100 kvadratmeter

**Byggherre:** Øvre Romerike Boligutvikling

**Totalentreprenør:** STØ Entreprenør

**Arkitekt:** Arkitektene Fosse og Aasen

**Landskapsarkitekt:** StudioNSW

**Rådgivere:** RIB: Vima Byggkonstruksjon | RIBr: Fokus Rådgivning | RIG: Sweco | RIV: I. E. Consult | RIE: Bright | RIVsp: Rørtema | RIBfy, RIE: Agnalt & Holmen | RIAku: Brekke & Strand | RIVA: EM Prosjekt

**Underentreprenører og leverandører:** Rørlegger og sprinkler: Rørtema Prosjekt | Ventilasjon: Sørn | Elektro: Strømmen El-installasjon | Heis: Kone | Stillas: Christiania Stillas | Oppmåling: Andersen Oppmåling | Grunnarbeid: Sigurd Furulund Maskin | Peling: Entreprenørservice | Råbygg: Con-Form | Gulvsparkling: Vinstra Sementpuss | Tekking: Nortekk | Fasadepuss: AK-Gruppen | Blikkenslager: Eidsvoll Tak og Håndverkstjenester | Rømningstrapp og rekkverk: Innore | Brannisolering: Thermax | Tømrer: STØ Entreprenør | Byggevarer: Byggmakker Høvellast Lillestrøm | Dører: ByggAksess | Vinduer: Nordan | Porter: Hörmann | Røykluker: Velux Commercial Bramo | Maler- og flisarbeider: Bygg & Mal | Parkett: Tremiljø Prosjekt | Gulvbelegg: OTG | Lås og beslag: Lås & Sikring | Glass/alu: Profilteam | Himlinger: Rovik Montasje | Kjøkken og hvitevarer: Studio Sigdal Lørenskog | Hulltaking: Betongentreprenør | Fuging: S&S Fuging | Bodvegger: Troax Nordic | Sykkelstativ: Haniss



Den første blokka i felt 4, Firkløveret, ble overlevert i november/ desember i fjor, og den siste, Lyngen (som ligger nærmest i bildet), ble overlevert i februar. Innflyttingen pågår nå for fullt.

– Det er mange godt voksne som hatt en enebolig i nærområdet, som vil flytte inn i en lettstelt leilighet. Samtidig har vi hatt flere førstegangskjøpere som gjerne har hatt tilknytning til området fra tidligere og som ønsker å kjøpe sin første bolig her. I de senere trinnene har dette endret seg litt, med mange nye førstegangskjøpere som ikke har tilknytning til området. Trekkplasteret er kort vei med tog til Oslo og kort avstand til Gardermoen og hele verden. Det er også slik at mange opplever å få mye for pengene her, og

at vi dermed blir foretrukket fremfor andre lokasjoner. Dessuten er det mange som ønsker mulighet for kort vei til skog og gode rekreasjonsmuligheter rett utenfor stuedøren, utdyper Flesvig.

### Samme entreprenør

Utbyggeren valgte tidlig å gå sammen med STØ Entreprenør i utbyggingen av Råholtåsen.

– Vi startet samarbeidet med STØ tilbake i 2017, og dette har vært basert på samspill med åpen bok. Vi er blitt enige om en antatt



Råholtåsen felt 4 består av 68 leiligheter fordelt på to like blokker.

målpris og begge parter har jobbet sammen for å skape gode løsninger i fellesskap. Jeg føler vi har lyktes godt med dette, og dette er en entreprisestrategi som har vært med oss hele veien, sier Flesvig.

### Erfaringsoverføring

STØ Entreprenør har dermed bygd alle ti blokkene i prosjektet, og håper de også får være med å fullføre prosjektet med de siste blokkene.

Prosjektleder Anniken Ristebråten har vært med på nesten he-

le utbyggingen, og har dermed god erfaring gjennom prosjektet.

– Jeg kom inn som prosjektleder mot slutten av utbyggingen av det første trinnet med de fire første blokkene, og har vært med siden. Vi har jobbet tett sammen med byggherren og jobbet i samspill for å utvikle de ulike trinnene, sier Ristebråten i STØ Entreprenør.

De har bygd alle de ulike trinnene i totalentrepriser.

– Dette er gjort gjennom flere avtaler, en for hvert byggetrinn. Vi har også en intensjonsavtale om

## Byggteknisk rådgiver



**VIMA**  
Byggkonstruksjon

E-mail: [df@vimabk.se](mailto:df@vimabk.se)

## Råbygget er utført av:



[www.con-form.no](http://www.con-form.no)






STØ ENTREPRENØR AS ER STOLTE AV Å HA VÆRT TOTALENTREPRENØR FOR RÅHOLTÅSEN

*Vi takker byggherren for tilliten, og våre medarbeidere samt alle involverte aktører for et fantastisk samarbeid.*

[www.stoent.no](http://www.stoent.no)





God utsikt fra toppetasjen.



Det er en stor felles parkeringskjeller under hele området, som totalt rommer 156 parkeringsplasser samt boder, sykkelparkering og tekniske rom.

den videre utbyggingen. Dette har vært et stort og godt prosjekt for oss, og vi har hatt et veldig godt samarbeidsklima med byggherre og øvrige samarbeidspartnere, sier hun.

Den første blokka i felt 4, Firkløveret, ble overlevert i november/desember i fjor, og den siste, Lyngen, ble overlevert i februar. Innflyttingen pågår nå for fullt.

Ristebråten forteller at de ble ferdige i henhold til tid og kost, og at utbyggingen har blitt gjennomført uten de store utfordringene.

– Vi har gjennom hele prosjektet jobbet tett sammen i alle de ulike fasene med byggherren, og vi har sittet samlokalisert. Det betyr at vi har løst utfordringene løpende slik at vi har kunnet sikre god fremdrift hele veien, påpeker Ristebråten.

Hun sier det også har vært nyttig med god erfaringsoverføring gjennom de ulike utbyggingstrinnene i prosjektet.

– Vi har kunnet hente mye erfaring fra utbyggingen av de første trinnene som vi har tatt med oss videre underveis til de senere trinnene. Alle blokkene er nokså like med samme råbyggkonstruksjon og type oppbygging. De er også benyttet mange av de samme underentreprenørene og leverandørene.

De betyr at vi har fått på plass en strømlinjeformet produksjon, sier Ristebråten.

### Felt fire

Råholtåsen felt 4 består av 68 leiligheter fordelt på to like blokker. Samlet areal er på 5.100 kvadratmeter. Blokkene er på fem etasjer med inntrukket toppetasje, og leilighetene varierer i størrelse fra 36 kvadratmeter til 145 kvadratmeter for de største enhetene. Alle leiligheter har enten balkong eller markerterrasse. De største leilighetene har store takterrasser.

Utbyggingen startet i mars 2024, og har samme oppbygging som i de øvrige trinnene.

Det er en stor felles parkeringskjeller under hele området, som totalt rommer 156 parkeringsplasser samt boder, sykkelparkering og tekniske rom. Noen av leilighetene har parkering, og andre kan kjøpe dette som tilvalg. Det er heisadgang fra alle blokker ned til parkeringsanlegget.

Tomten for felt 4 består i hovedsak av fjell, men noe av området måtte peles.

– Kjelleretasjen og bunnplaten er plasstøpt, og det øvrige råbygget er bygget med elementer. Det

er benyttet plattdeledekker med påstøp, og prefabrikkerte skallvegger og søyler fra Con-Form oppover i etasjene. Takene er teknet på vanlig måte med membran. På deler av takene er det takterrasser. Fasadene er pusset med Sto-puss i ulike farger, forteller Ristebråten.

De har valgt en løsning med plassbygde bad.

– Vi har fått gode tilbakemeldinger på baderomsløsningene, påpeker Ristebråten.

Oppvarming av både leiligheter og varmtvann skjer gjennom

fjernvarme fra et bioenergianlegg i nærheten.

### Uteareal

Utbyggeren har lagt vekt på utearealet mellom blokkene og det er i tillegg bygget et større leke- og fellesområde på en liten topp som ligger sentralt i utbyggingsområdet. Her det er etablert lekeapparater, benker, bord og stier. Det fokuseres også mye på nærheten til skogen.

– Vi har lagt ganske store ressurser i det felles lekeområdet, sier Flesvig.

## MALER- OG FLISARBEIDER

er utført av



# B & M

Bygg & Mal AS

Tlf. 23 37 27 10  
Grenseveien 82, 0663 Oslo  
[byggogmal.com](http://byggogmal.com)

Leverandør:



[fagflis.no](http://fagflis.no)

Proffenes  
førstevalg



[flugger.no](http://flugger.no)

## BLIKKENSLAGERARBEIDENE ER UTFØRT AV

# EIDSVOLL TAK

OG HÅNDVERKSTJENESTER AS

[post@eidsvolltak.no](mailto:post@eidsvolltak.no) – Tlf 9078 9078 – [www.eidsvolltak.no](http://www.eidsvolltak.no)



Leilighetene varierer i størrelse fra 36 kvadratmeter til 145 kvadratmeter.



Fra en av kjøkkenløsningene.

## Stor aktivitet

Det har vært stor aktivitet på byggeplassen gjennom utbyggingsperioden, med rundt 40-50 personer i den mest hektiske perioden.

– Vi har brukt egne tømrere på byggeplassen. Det har vi gjort på alle trinnene, og det har fungert veldig bra. Men vi har også hatt et tett og godt samarbeid med underentreprenørene. De gir tilbakemeldinger på at de er veldig fornøyde med å være her og hvordan vi driver byggeplassen, legger Ristebråten til.

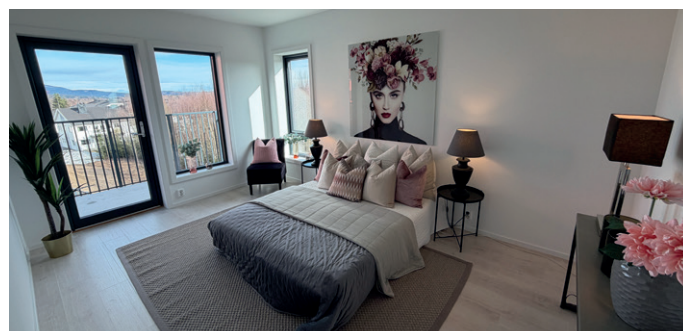
Dette understrekes også av Håkon Flesvig.

– Det har vært en god kontinui-

tet med bemanning i alle ledd, også med utførende underentreprenører. Mange av disse har vært med hele veien. Dette gjør at vi får en god kompetanseoverføring fra ett trinn til et annet, noe som optimaliserer byggeprosessen, og som dermed gir mer effektiv byggetid og en mer kostnadseffektiv entrepris. Dette er nok den største styrken til prosjektet, mener Flesvig.

STØ Entreprenørs daglige leder, Thomas Gjerset Rødseth, er også godt fornøyd med prosjektet.

– Vi takker byggherre for nok et fint samarbeid i prosjektet, hvor begge parter har vært løsningso-



Stort soverom i en av de største leilighetene.

rientert og bidratt til det gode resultatet. Effekten av at begge drar i samme retning resulterer i gode

løsninger både for entreprenør, byggherre og de nyinnflyttede beboerne, sier Rødseth.

**Gulvsparkling  
er utført av**

**VINSTRAS  
SEMENTPUSS A/S**

Postboks 131, 2639 Vinstra • Tlf 950 18 680  
stian@vinstra-sementpuss.no • [vinstra-sementpuss.no](http://vinstra-sementpuss.no)

**AK  
GRUPPEN**

Vi har utført  
fasadepuss

I Tlf 930 15 395 | [post@akgruppen.no](mailto:post@akgruppen.no)  
I [akgruppen.no](http://akgruppen.no)

Leverandør av StoVentec:

Norges mest solgte luftede  
fasadesystem

**sto**

[www.sto.no](http://www.sto.no) | [info.no@sto.com](mailto:info.no@sto.com) | Bewusst bauen.

**VI HAR LEVERT  
BYGGEVARER**

**BM**

**BYGGMAKKER**

[byggmakker.no](http://byggmakker.no) | Høvellast Lillestrøm

**Rørlegger- og sprinkler-  
arbeider er utført av**

**RØRTEMA**

VVS ENTREPRENØR

Tlf 40 40 62 59 – [rortema@rortema.no](mailto:rortema@rortema.no) – [rortema.no](http://rortema.no)