



# Ulvenplassen

I Ulvenplassen har OBOS testet nye boligkonsepter og lagt inn flere nye fellesfunksjoner.

**Sindre Sverdrup Strand**  
sss@bygg.no

– Vi har 288 enheter her, så det er et stort prosjekt. Vi har også en del innovasjonselementer, fortel-

ler prosjektsjef Stian Svae i OBOS Nye Hjem.

Ulvenplassen inngår i den store utbyggingen av Ulven i Oslo, en ny hovedstadsbydel med rundt 2.000 boliger. Veidekke vant inno-

vasjonskonkurransen for å bygge ut Ulven for OBOS i 2017, og bygging av Ulvenplassen startet formelt i 2023.

– Vi hadde også en kontrakt på grunnarbeidene som startet i 2022,

fordi vi bygde nytt Veidekke-HK med to etasjers parkeringskjeller under Ulvenplassen. Da hadde det vært veldig bortkastet å ikke også ta grunnarbeidene her, sier Veidekkes prosjektleder Espen Stordal.

## FAKTA

**Sted:** Oslo

**Prosjekttype:** Nybygg bolig

**Bruttoareal:** Ca. 24.000 kvadratmeter

**Byggherre:** Ulven Bolig (100 prosent eid av OBOS Nye Hjem)

**Totalentreprenør:** Veidekke

**Kontraktsum:** Cirka 600 millioner kroner ekskl. mva.

**ARK:** LPO Arkitekter

**LARK:** Landskaperiet

**Rådgivere:** RIB: Dr. Techn Olav Olsen | RIBr, RIAku, RIBfy, RIV, RIE, RIVA, RIEr: Multiconsult

**Underentreprenører og leverandører:** Systemhimlinger: Arne Himling | Badekabiner: Bano Prefab | Ventilasjon: Bjerke Ventilasjon | Rør og elektro: Bravida | Stålkonstruksjoner: BT Stål | Prefab betongelementer: Con-Form

| Leieutstyr: Cramo | Maling, flis, pussfasade: Equient | Taktekking, taksikring: Euro-Blikk og Tak | Ståldører: Firesafe | Beslagsarbeider: Flateby Blikkenslagerverksted | Prefab ytterveggselementer: Flens Byggelement | Gulvavretting: Flexcon | Kjøkken: HTH | Sykkelstativer og boder: Ingeniør Larsson | Innerdører: Swedoor | Lås & beslag: Lås og Sikring | Vinduer: Norgesvinduet Bjørlo | Trapper i tre: Nytrapp | Byggevarer: Optimera | Heis: Orona Norway | Brannnetting: Oslo Brannsikring | Parkett / laminat: Parkettpartner | Gulvbelegg: Regnbuen Malermesterbedrift | Rekkverk og trapper: RIPO Fabrika | Ferdigbetong: Unicon | Grunn- og betongarbeider, teglfasader, utomhus: Veidekke Entreprenør | Prefab betongelementer (pilastere): Veidekke Prefab | Alu-glassdører: Østlandske Fasadeteknikk | Fuging: Øyan og Schie



Ulvenplassen er det foreløpig siste innslaget i gigantutbyggingen på Ulven i Oslo.

Ulvenplassen består altså av 288 boenheter fordelt på to bygningkropper. I tillegg til ordinære boliger har Veidekke og OBOS også etablert lokaler hvor man også tester ut mer eksperimentelle boligkonsepter, samt ekstra fellesfunksjoner. Byggene inkluderer også noen arealer for næringsvirksomhet på bakkeplan.

Hovedvolumet i prosjektet er åtte etasjer høyt, med noen partier med ni boligetasjer og tekniske rom på toppen. Råbygget er reist med plasstøpt betong i lavkarbon klasse A og plattendecker i etasjeskillene. Sjaktene er bygget med skallvegger, og boligene har prefabrikkerte betongbalkonger.

### Gode boliger

Stian Svae i OBOS Nye Hjem forteller at mesteparten av boligene i prosjektet har gjennomgående god standard og er ganske tilsvarende andre OBOS-boliger i Oslo.

– Det er god kvalitet, og det er for eksempel mange forskjellige fargevalg på kjøkken, men stort sett er dette standard for det vi ellers leverer. Kjøperne får mye for pengene sine her, med en kvadratmeterpris på rundt 97.000 kroner, som er lavt for så sentrale boliger, sier Svae.

Veidekkes prosjektleder Espen Stordal bekrefter at det er gjennomgående høy kvalitet på boligene i prosjektet.

– Vi har generelt ganske kravstore boligkunder i Norge, så det

er flotte kjøkken, enstavs parkett og påkostede takterrasser, forteller Stordal.

### Teamwork

Veidekke har bygget tett på sitt eget nye hovedkontor i prosjektet. Prosjektlederen forteller at nærheten har medført litt ekstra oppmerksomhet fra en over gjennomsnittlig detaljfokusert nabogruppe.

– Vi har jo hatt et kontor fullt av Veidekke-ansatte i vinduene, og de har ringt hver gang de har sett noe. Vi fikk blant annet en telefon fra noen som var bekymret for at det lå en urørlig arbeider på en balkong. De var redde for at vi hadde fått et dødsfall, men det viste seg at han bare hadde sovnet i lunsjen...

Til tross for innringernes bekymringer, kan Stordal fortelle at prosjektet ikke har hatt noen arbeidsskader med fravær. På det meste regner prosjektlederen med at de har hatt mellom 260 og 270 arbeidere i sving på prosjektet.

Mange har vært med gjennom en hel rekke prosjekter i den nye Oslo-bydelen.

– Dette er det fjerde boligfeltet på Ulven som teamet mitt, sammen med OBOS, har vært med på. Vi har flere velprøvede løsninger som vi har blitt gode på, og det er dyktige aktører involvert. Jeg har blant annet vært opptatt av å ta inn mange unge mennesker i teamet, og vi har hatt det veldig fint og sosialt på jobb. Det er egentlig veldig ve-

**Veidekke**

Totalentreprenør for  
**Ulvenplassen**

Veidekke Bygg Oslo

veidekke.no

DR. TECHN.  
**OLAV OLSEN**  
ARTELIA GROUP

Dr.techn. Olav Olsen AS

Rådgivende ingeniør byggeteknikk

• For mer info, besøk vår hjemmeside: [www.olavolsen.no](http://www.olavolsen.no)

## VI HAR UTFØRT FØLGENDE FAG

- Pussfasade ( STO) • Muring av teglfasade, deler av dette (deling Equient/Veidekke) • Muring av leca i kjeller • Malerarbeider



Leverandør av  
flis:



**FAGFLIS**

fagflis.no

Proffenes  
førstevalg

Leverandør av  
luftet fasadesystem:

**sto**



Bewusst bauen.

sto.no

Leverandør av  
maling:



**JOTUN**

jotun.no



# EQUIENT

Tlf 22 22 33 33  
equient@equient.no  
equient.no



## ULVENPLASSEN



Ulvenplassen har store uteområder mellom byggene.



Mesteparten av bygningsmassen har åtte etasjer, men dette brytes opp med noen høyere bygg og en stor portal gjennom det ene bygget.



Byggene har romslige takterrasser med plantekasser og utekjøkken.



Anleggsleder Kristian Johansen (til venstre) og prosjektleder Espen Stordal er godt fornøyde med det overleverte prosjektet.

modig at utbyggingen på Ulven nå egentlig er over. Neste utbyggingsprosjekt her blir ikke før om over ett år, så nå spres vi ut på andre prosjekter andre steder, forteller Stordal.

### Very Good

Prosjektlederen er godt fornøyd med jobben det sammensveide teamet har gjort på Ulvenplassen.

– Vi er veldig, veldig fornøyde. Vi skulle som sagt gjerne fortsatt å bygge her, for det har vært vel-

dig gøy å bygge Ulven, og det har blitt en kjempefin ny bydel med et yrende liv og flott kvartalsstruktur med mange felt. Vi er strålende fornøyde med hele reisen, med samarbeidet med OBOS og ikke minst hva vi har fått til i teamet. Vi har hatt en veldig god drive, sier Stordal.

Prosjektet er sertifisert til Very Good i Breeam-Nor, og boligene har gjennomsnittlig energimerking B.

Prosjektleder Stian Svae i OBOS

Nye Hjem synes også boligene i prosjektet har blitt veldig bra.

– Vi har fått mye tilbakemeldinger fra boligkjøpere om at området er grønnere enn de hadde forventet av Ulven. Jeg synes vi har lyktes godt der. Vi har også fått få meldinger om feil og mangler i dette prosjektet, og det er mange leiligheter med null feil. Veidekke har steppet opp i dette prosjektet, sier han.

### For alle aldre

Noe av det som gjør Ulvenplassen

til et boligprosjekt litt utenom det vanlige, er de forskjellige boligkonseptene som OBOS har lagt inn i miksen. Blant annet har boligbyggeren lansert prosjektet med egne alderstilpassede boliger for en eldre brukergruppe, uten at dette har slått helt an i markedet.

– Vi hadde et seniorkonsept på Lambertseter som traff bra i markedet, men vi ser at mange eldre ikke ønsker å flytte så langt fra der de bor fra før, og i et nytt område som Ulven var det ikke stort nok kun-

Branntetting og brannisolerering er utført av



**Oslo**  
**Brannsikring**

- for din trygghet

Tlf. 22 88 45 80 - post@oslobrannsikring.no

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

HTH Prosjektavdeling AS,  
Norges største kjøkkenprosjektleverandør



**HTH Prosjektavdeling AS**

Strømsveien 245, 0668 Oslo  
Tlf. 22 91 40 40 • [www.hth.no](http://www.hth.no)



Flere boligtyper har fått plass i Ulvenplassen, blant annet bokollektiv med store og påkostede fellesarealer.



62 boliger har eksklusiv tilgang til egen gjesteleilighet, samt bibliotek og kontorer.



Blant fellesfunksjonene i bygget er noen egne kontorplasser.

degrunnlag. Alle av de aldersvennlige boligene er derfor gjort om til ordinære boliger, men med en god del ekstra fellesarealer. 62 boliger har eksklusiv tilgang til egen gjesteleilighet, samt bibliotek og kontorer. Alle som har kjøper bolig på Ulvenplassen får tilgang til stort kjøkken og oppholdsrom, gjesteleilighet, bursdags- og selskapsrom, felles hjemmekontorløsning og vaskeri, forteller Svae.

I den andre enden av aldersskalaen har også OBOS testet ut et boligkonsept skreddersydd for yngre kjøpere i Ulvenplassen. Heller ikke her har salget hos hovedmålgruppen vært så godt som forventet.

– Vi har testet et konsept med eierkollektiv med fire-fem boenheter per leilighet for unge. De ni første enhetene la vi ut med aldersbegrensning på 18 til 35 år, men selv om vi hadde over 200 kjøpere på interesseliste, har vi bare solgt fire av ni, og nå legger vi ut neste eierkollektiv uten aldersbegrensning. De som kjøper her, får enormt mye for pengene, men det er nok en del skepsis, og kjøperne må jo også ha finansieringsbevis for kjøpssummen, og det er ikke lett for en student uten inntekt, forteller Svae.

– Kanskje salget blir bedre når pendlere og nyskilte ser en mulighet for å kjøpe seg en Oslo-bolig i spennet 1,8 til 2,8 millioner kroner, legger han til.

### Unik

Ulvenplassen er bygget uten mulighet for beboerne til å kjøpe parkeringsplass, kun leie, men til gjengjeld med en rekke fellesfasiliteter utenom det vanlige. De felles takterrassene er store, utstyrt med solsenger og dyrkekasser, samt med utekjøkken for grill og fest.

Nede på bakkeplan får beboerne tilgang til et felles vaskeri, og prosjektet har også eget styrerom og lokaler for hjemmekontorfellesskap.

Et stort, grønt uteområde gir gode muligheter for lek og utendørsaktiviteter. I skrivende stund er ingen av næringslokalene i første etasje av prosjektet leid ut, men Svae opplyser at to kontrakter er på vei inn, og han håper å se attraktiviteten i de resterende lokalene øke.

– Det er en unik sammensetning i dette prosjektet, og tilrettelagte fellesarealer for å skape gode relasjoner på tvers av alder, sammenlignet med det vi har bygget tidligere, forteller han.



Ulvenplassen inneholder flere felles arealer, både utvendig og innvendig.

**Byggevarer er levert av**

**OPTIMERA**

Optimera Proff Oslo  
optimera.no