



Fredheimkvartalet

Like ved jernbanen og med utsyn mot bølgende åkerlandskap i Ås, har Moerveien AS oppført et leilighetskvarter fordelt på fire bygninger med til sammen 141 leiligheter.

Ingvill Hafver
ih@bygg.no

Moerveien AS eies av Bakkegruppen AS og IK Gruppen AS i fellesskap, og totalentreprenør er Betonmast Boligbygg. Verdien på kontrakten er på om lag 400 millioner kroner uten merverdiavgift.

I mai 2024 ble det kjent at salgsforbeholdet var løftet og at byggearbeidene kunne settes i gang mot slutten av året, etter en tre måneders samspillperiode for å optimalisere prosjektet. I disse dager overleveres de siste av leilighetene som var solgt ved ferdigstillelse - rundt halvparten av det totale antallet i prosjektet.

Ås er en universitetsbygd, bare en 19 minutters togtur med Follobanen fra Oslo S.

– Det virker som om utleiemarkedet er bra her, sier prosjektleder i Betonmast, Christian Krogseth, som er godt fornøyd med prosjektet – både slik det forløp underveis og hvordan resultatet ble til slutt.

– Vi har alltid vært på eller foran plan, så prosjektet i seg selv har gått veldig fint. Vi har også hatt et veldig godt samarbeid med byggherren gjennom hele byggeprosessen. Vi har vært et lag, der vi er samlet rundt det at vi skal gjøre noe som er bra sammen, sier han.

Viser til landskapet

De fire leilighetsbyggene danner et kvartal med et åpent område i midten. Byggenes høyder er gradert, fra fem etasjer mot jernbansiden i øst på det høyeste og ned mot tre etasjer inn mot Sagaveien med eneboligbebyggelse mot vest på det laveste.

Fasadeuttrykket er variert, med tegl og innslag av tre, og balkongene varierer også. Noen er innbygd, noen henger på utsiden og noen er mellom to etasjer. Arkitektens fargevalg, både på teglen og i mørtelen, skal gjenspeile nettopp åkerlandskapet og gå fra lysegult og mot rød-gult.

– Det er valgt en trekledning

FAKTA

Sted: Ås

Prosjekttype: Bolig, nybygg

Bruttoareal: Cirka 18.000 kvadratmeter

Byggherre: Moerveien AS (IK Gruppen og Bakkegruppen)

Totalentreprenør: Betonmast Oslo

Kontraktssum: Cirka 400 millioner kroner ekskl. mva.

Arkitekt: Sweco Architects

Landskapsarkitekt: Norconsult

Rådgivere: RIB, RIG, RIBr: Paya Solutions | RIBfy: Sweco

| RIE: Elektrokontakten | RIVA: Norconsult | RIAku: Multi-consult | RIE: Byggcontrol | Plassering og beliggenhetskontroll: PAS | RIV brannslukking: Sprinklerprosjekt

Underentreprenører og leverandører: Elektro: Elektrokontakten | Sanitær, varme, brannslukking: Askim & Mysen Rør | Rekkverk: Innore | Innmåling og utstikking av tiltak: PAS | Grunn- og utomhusarbeider: M. Gultvedt Entreprenør | Fundamentering: Aarsleff Fundamentering & Boring | Betong- og metallarbeider: Nornebygg | Brannisolering og brannetting: Firesafe | Murarbeid, teglfasader: Ellingard | Tømrerarbeider: Betonmast Oslo | Ventilasjonsarbeider: Gupex | Tak og membranarbeider: Fagprosjekt | Flisarbeider: Jelsnes Bad & Flis | Glass/alu: H-fasader | Heis: Otis | Malerarbeider: Malermester Dema | Gulvbelegg: ATG | Møbelsnekkerarbeider inngangspartier: Møbelsnekkerne | Utvendig betongarbeider: Murby | Grønne tak: Bergknapp | Blikkenslagerarbeider: Blikkenslager Rune Kiserud | Solavskjerming: Vental | Vinduer: Nordan | Dører: Tore Ligaard



Det røde huset kalles Håndverkeren og står som et minne fra tidligere tider.

som har en litt sann valnøttinspi-
rert farge. Tanken til arkitekten er
at det skal gjenspeile litt det Ås er
naturlig. Det føler vi at har blitt fint,
sier Krogseth.

Tegl og fyring

Noen av utfordringene for entrepre-
nøren i prosjektet har vært adkomst
og stengte veier, ettersom kommu-
nen har fornyet sin infrastruktur på
utsiden samtidig, og noe utfordren-
de grunnforhold - som førte til at

delers av kjelleren måtte omprojek-
teres fra to til én etasje.

Miksen av tegl- og trefasader
har også gjort logistikken noe vans-
keligere enn den ville vært med
bare én av delene, ifølge Krogseth.

– Tegl har en helt annen type
stillas enn når du bygger med van-
lig utekledning. Du må ha kortere
avstand på stillaset, og da treffer
du ikke etasjehøyden, sier han, og
trekker også frem oppvarming og
fyring av fasaden.



Uteområder med beplantning, benker og uteleker.

– Når det er såpass mye tegl-
fasade, så er det også ganske kre-
vende. Du klarer ikke å bare gjøre
teglforblendingen i riktig halvår.

Fyringsutgiftene har i perioder
vært høye.

Overvann

På tunet mellom bygningene er det
lekeapparater og planter. Plantene
er mange. Noen av dem er ganske
store, og det er valgt grus på alt av
gangarealer. Dette handler ifølge

Krogseth om Ås kommunes krav
til overvannshåndtering. I tillegg til
fordrøyende, blågrønne tak har man
derfor også tatt nødvendige grep på
resten av uteområdene for å sørge
for at vannet tas unna.

Øvrige fellesarealer består av
inngangspartier, felles parkerings-
garasje, sykkelgarasje og sportsbo-
der. Det er satt av plass til to sykler
per leilighet, og et eget område i
garasjen til lastesykler og elsykler.

Taket er delt inn i flere soner, og



Kjøkkenbenk og drivhus på taket.

Vi gjør andre gode

Nornebygg AS har på kort tid siden oppstarten i 2021 bygget opp en solid portefølje av prosjekter innen boligbygg og industri. Vi opprettholder vårt mål som den foretrukne underentreprenøren i Norge for betongarbeid. Vår lange erfaring fra bransjen og samarbeidspartnere over hele landet gir kundene den tryggheten de fortjener.

**NORNE
BYGG**

www.nornebygg.no



Ut mot hovedveien langs jernbanelinja er Fredheimkvartalet fem etasjer høyt.

et langbord står klar – sammen med et lite drivhus og en base for det som kan bli et utekjøkken.

– Det er helt opp til borettslaget hva de ønsker å bruke dette til, sier Krogseth.

Ulik stil

I størrelse varierer leilighetene fra rett over 40 kvadratmeter og opp til 94 kvadratmeter, og de har ett, to eller tre soverom.

Der man ikke har mulighet til

egen balkong, har leilighetene – i tillegg til fransk balkong, tilgang til en egen del av takterrassen. Enkelte leiligheter har både balkong og egen takterrasse.

Kjøperne har hatt mulighet til å velge stil på kjøkkenet, og de har valgt parkettgulv og veggfarge. En tur innom et par av enhetene avslører også at de er ganske ulike, og at man har gjort valg som for eksempel speil i garderoben i gangen – eller kjøkkenøy



Rognebærtrær på tunet.



Prosjektet består av 141 leiligheter av ulik størrelse og ligger sentralt i Ås.



Ellingard

**Teglfasader
og murarbeider
er utført av oss**

E post@ellingard.no
W ellingard.no



Vinduer og dører

Markedets beste garantiordning



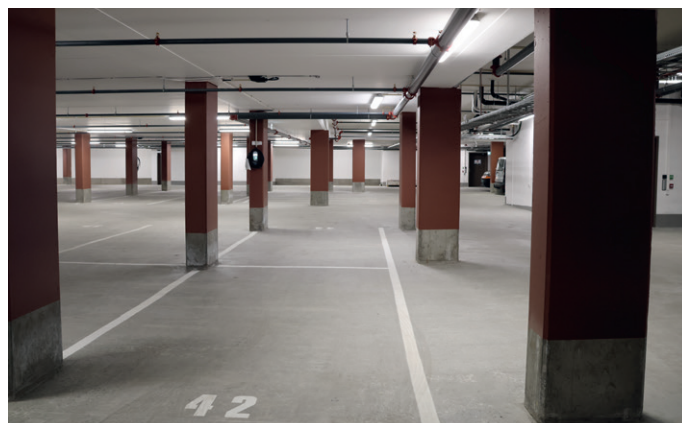
Inngangspartiene har eikefinér og litt ulik farge på vegger og fliser.



Badene er flislagt med store fliser på 60 ganger 60 centimeter.



Kjøkkenet finnes i ulike stiler som kjøperne har kunnet velge blant.



Parkeringskjeller med nummerert parkering.

med vinskaper, som ikke er standard over alt.

– Vi har et stort spenn i kjøpere, som viser at leilighetsmiksen og planløsningene har truffet godt på flere målgrupper, skriver prosjektleder Jørgen Nordli i Bakkegruppen AS i en e-post til Byggeindustrien.

– Tydelig ambisjon

Byggherren har hatt som et hovedmål å utvikle et boligprosjekt med god bokvalitet, gode effektive planløsninger tilpasset markedsbehov, store balkonger eller parsellhager

og attraktive fellesarealer og uteområder, ifølge Nordli.

– Prosjektet er også utviklet som en del av sentrumsutviklingen i Ås, med nærhet til kollektivtransport, servicefunksjoner og møteplasser, skriver han.

– Vil du trekke fram noe som kjennetegner dette prosjektet spesielt, og som gjør at det skiller seg ut fra andre prosjekter?

– Det som særlig kjennetegner Fredheimkvartalet er kombinasjonen av sentral beliggenhet og gode fellesfunksjoner. Prosjektet ligger midt i Ås sentrum, samtidig som

det har et skjermet gårdsrom med møteplasser og fellesaktiviteter. Det er lagt vekt på å skape et sosialt og inkluderende bomiljø gjennom vårt konsept Bakkekontakt med fellesfunksjoner som fellesstue, takterrasser, drivhus, debod og den bevarte bygningen Håndverkeren som sto på tomten og har en historisk identitet til området, skriver Nordli.

Han trekker også frem at prosjektet har hatt en tydelig ambisjon om å legge til rette for grønn mobilitet gjennom høy sykkeldekning, bildeling og nærhet til togstasjonen.

– Nå når resultatet står der –

hva er dere mest fornøyd med?

– Vi er godt fornøyd med at prosjektet fremstår i tråd med våre ambisjoner. Både når det gjelder kvalitet, arkitektur, funksjonalitet og økonomi. Vi har fått gode tilbakemeldinger fra beboere og Ås kommune om at vi har lyktes godt med det estetiske uttrykket, noe vi setter stor pris på. Gårdsrommet, fellesfunksjonene og integreringen av Håndverkeren bidrar til å gi prosjektet en identitet som strekker seg utover selve leilighetene, og vi gleder oss til å se hvordan bærekraftskonseptet vårt blir integrert, svarer han.

FAGPROSJEKT AS

fagprosjekt.no

Tak- og membranarbeider er utført av oss



Christian Krogseth er prosjektleder for Betonmast Oslo, som har hatt totalentreprisen.



På taket er det lagt opp til at man kan møtes rundt et bord.



Sykkelparkering i kjelleren for både vanlige sykler og elsykler/ lastesykler.



Fordrøyende tak bidrar til å oppfylle kommunens krav til overvannshåndtering.

BLIKKENSLAGER

Rune Kiserud

**BESLAG - TAKRENNER
PIPEBESLAG - TAKPLATER**

Håndverkvn. 6, 1820 Spydeberg
Tel. 69 83 61 66 - rkiserud@start.no - Mob 970 43 909
www.blikkenslagerkiserud.no

Vi fundamenterte

Med spisskompetanse innen
spunt, fundamentering
og geobrønner, leverer vi
solide tjenester fra grunnen
av – bokstavelig talt.



AARSLEFF
FUNDAMENTERING & BORING

