



Smørsvika

«Drømmeprojekt» er beskrivelsen Betonmast Innlandet bruker på boligprosjektet Smørsvika.

Ådne Homleid
ah@bygg.no

I Smørsvika på Kapp i Østre Toten har Betonmast Innlandet ferdigstilt 74 leiligheter fordelt på tre terrassehus, som sto ferdig mot slutten av fjoråret, og fem lavblokker, der den siste ble overlevert i slutten av september.

– Sjefen min pleier å si at dette har vært et drømmeprojekt, og det er jeg enig i. Vi har hatt en fantastisk prosess og gjennomføring sammen med byggherre og våre underentreprenører, sier anleggsleder Mariann Mydland i Betonmast Innlandet AS.

– Ser vi bort ifra et par ganske tøffe vintre nede ved Mjøsa og at vi har bygget på en bratt tomt med ulent terreng, er det veldig lite å sette fingeren på i dette prosjektet, tilføyer hun.

Det er prosjektleder André

Skjelstad som har brukt drømmeprojekt-beskrivelsen om Smørsvika-utbyggingen. Han trekker frem beliggenheten når han skal forklare hvorfor.

– «Indrefilet» kan fort bli litt oppbrukt, men Smørsvika er virkelig en «indrefilet» med tanke på utsikt, solforhold og beliggenheten helt nede ved Mjøsa, sier han.

Ikke drømmesalg

Det er Sulland Eiendom AS og Nordbo Mjøsa AS som er utbygger, mens SBG Byggprosjekt AS har vært prosjektets arkitekt. Eiendomssjef Sverre Morken i Sulland Eiendom er meget fornøyd med prosjektet.

– Det er et prosjekt med fine leiligheter og en unik beliggenhet, sier han.

Men salget av leilighetene har ikke akkurat gått som en drøm.

Fakta

Sted: Kapp, Toten

Prosjekttype: 74 leiligheter fordelt på fem lavblokker og tre terrassehus, delvis p-kjeller

Areal: 10.300 kvadratmeter BTA

Totalentreprisekontrakt: 240 millioner kroner ekskl. mva.

Byggherre: Sulland Eiendom og Nordbo Mjøsa

Totalentreprenør: Betonmast Innlandet

Arkitekt: SBG Byggprosjekt

Landskapsarkitekt: Feste Kapp

Rådgivere: RIB, RIBfy, SØK: SBG Byggprosjekt | RIG: Arkemidum | RIBr: Multiconsult | RIE: Ekom | RIV: Sweco

Underentreprenører og leverandører: Grunn- og utomhusarbeid: Magne Sveen | Plattendecker, vegger, trapper og balkonger: Elementsalg | Betongarbeider: Lun Entreprenør | Betonggulv: Ruststuen Gulvstøp | Konstruktivt stål: Edvind Hansen | Brannsikring: Firesafe | Gulvavretting: Mjøs-Produkter | Taktekking, blikkenslagerarbeid, ventilasjonsmontasje: Raufoss Tak og Blikk | Rekkverk: Ivar Bråthen Mekaniske | Innvendige vegger: Veggmontasje | Flis: Oppland Mur & Flis | Maling og gulvbelegg: Malermestrene Indre Østland | Laminatgulv: Parkettpartner | Himlinger: Tøftum Innredning | Porter: Mjøsa Port & Montasje | Dører: Maxbo Proff | Kjøkken og hvitevarer, byggevarer: Byggmakker | Stillas: Nordisk Stillas | Stikking: Geoplan 3D | Renhold: Toma, Sullestad Support | Elektro: Hveem Elektro | Brannvarslingssystem: Elotec | Rørlegger: Gjøvik Varme & Sanitær | Ventilasjon: GK | Heis: Heisplan | Lås, beslag og adgangskontroll: Certego | Solavskjerming: Scandic Markiser | Vinduer: Norgessvinduet



«Indrefilet» og «unik beliggenhet» er ordene entreprenør og utbygger bruker på tomta ved Mjøsa.



Den siste av prosjektets fem lavblokker sto ferdig i slutten av september.

I slutten av september var 7 av 74 leiligheter solgt og ni leies ut. Morken erkjenner at de kunne truffet bedre med timingen av leilighetsprosjektet.

– Vi satte i gang i midten av 2022 og traff dessverre akkurat nedgangen i markedet. Byggekostnaden gikk opp som en følge av etterdønninger av pandemien og krigen i Ukraina, så dette er kanskje det første prosjektet i lokalområdet som har fått merke

det nye nivået på byggekostnad, sier Morken.

Venter på rentenedgang

Nå krysser utbyggeren fingrene for at rentenivået skal bevege seg nedover igjen, som signalisert.

– Jeg tror kundene ønsker en sikkerhet for at rentene er på vei ned før vi ser en markant bedring i salget, sier Morken, og fremhever at Smørвика-prosjektet er rettet mot alt i fra førstegangsetablerere

til godt voksne som har en enebolig de vil bytte ut med noe enklere.

– Her er det muligheter for alle, kommenterer Morken.

Høye priser resulterte i samspill

Betonmast Innlandet signerte kontrakten med utbygger i mars 2022 og startet byggingen i juni samme år. Da hadde prosjektet vært gjennom en samspillfase som i utgangspunktet ikke var planlagt.

– Da prosjektet ble lyst ut var prisene som kom inn i konkurransen veldig høye. Byggherre valgte da å gå i samspill med Betonmast som var minst dyre, og sammen med utbygger bearbeidet vi prosjektet, forteller André Skjelstad.

Ifølge prosjektlederen omfattet Smørвика-prosjektet i utgangspunktet ni blokker med 54 leiligheter.

– Etter samspillfasen hadde vi et prosjekt med åtte blokker med

Betonmast Innlandet har vært totalentreprenør på prosjektet Smørвика.

Vi takker alle for godt samarbeid!

BETONMAST
STERKT KONSERN. LOKALT FOKUS.

Arkitekt, ansvarlig søker, byggteknisk og bygningsfysisk prosjektering

Storgata 49, 2870 Dokka
firmapost@sbg.no • tlf. 61 11 84 00 • www.sbg.no

SMØRVIKA

Sweco Gjøvik har vært rådgivende ingeniør VVS-teknikk.

Vi takker for oppdraget!



Visningsleiligheten viser godt prosjektets nærhet til Mjøsa.



Det er lite å si på denne utsikten fra soverommet.

74 leiligheter. Det ble mer salgbare kvadratmeter og regnestykket til byggherre ble bærekraftig. I tillegg ble det utarbeidet en kuttliste på hvor det var mulig å spare penger på opprinnelige løsninger, opplyser Skjelstad.

Viktig prosjekt

Andrè Skjelstad og Mariann Mydland legger ikke skjul på betydningen av 240- millioners kontrakten da den ble inngått i mars

2022. De er spesielt fornøyde med at veldig mye av produksjonen har foregått på plassen med egne håndverkere.

– Vi har hatt 19 egne håndverkere i prosjektet. Både firmaet og lokalmiljøet har fått en kjempegevinst med så mye egenproduksjon, sier Mydland.

Skjelstad er opptatt av at boligprosjektet i veldig stor grad er utført av lokale firmaer.

– Mange av vi som har jobbet

i prosjektet bor i nærheten og vi har nesten uten unntak brukt lokale firmaer, sier han.

– Det gjør at de som bygger får en veldig sterk tilhørighet til prosjektet, tilføyer Mydland.

Sørlandsidyll på Kapp

Bolighusene har bærende prefabrikkerte skallvegger som er fylt med betong på byggeplass, og dekker er av typen plattendekke med påstøp. Ytterveggene har

trekledning med innslag av kontrastfelt. Totalentreprenøren roser arkitekt for utformingen av prosjektet og plasseringen av bolighusene.

– Ser du på bebyggelsen rundt prosjektet, så er det det veldig mye hvite bygg og det har arkitekt videreført i dette prosjektet. Litt av arkitekts oppgave var å skape sørlandsidyll på Kapp, og det synes jeg de har lykket bra med, sier han.

Landskapsarkitekt

FESTE

LANDSKAP • ARKITEKTUR

kapp@feste.no - tlf 970 74 190 - feste.no/kapp

STILLASARBEIDENE
ER UTFØRT AV

nordisk-stillas.no

Tlf 924 24 342 • drift@nordisk-stillas.no

HVEEM
ELEKTRO
ElteraGruppen

Vi har utført
ELEKTROINSTALLASJONER

Tlf 611 66 590 – post@hveemelektro.no
www.hveemelektro.no

Gulvstøp er utført av

Ruststuen Gulvstøp AS

☎ 901 04 906 stian@ruststuen.no

BOLIGGULV INDUSTRIGULV LANDBRUK

OVERFLATEBEHANDLING



Foreløpig er det mange tomme terrasser og leiligheter i Smørvika, men utbygger har tro på at salget tar seg opp når renten begynner å gå ned.



Prosjektleder André Skjelstad og anleggsleder Mariann Mydland i Betonmast Innlandet, mener Smørvika har vært et drømmeprojekt.



SBG Byggprosjekt er prosjektets arkitekt.



Badene er plassbygde.

Flisarbeider i våtrom er utført av



Oppland Mur & Flis AS

Øverbyveien 33, 2819 Gjøvik
Tlf. 91 80 59 02 - www.opplandmurogflis.no

Leverandør av flis:



FagFlis proffenes førstevalg

www.fagflis.no

Malerarbeider og gulvbelegg er utført av:



Malermestrene
INDRE ØSTLAND AS

www.malermestrene.no

VEGG- OG DEKKE-ELEMENTER FRA NORSK PRODUSENT



Elementsalgas
BYGNINGSELEMENTER I BETONG

Grunn- og utomhusarbeider er utført av



MAGNE SVEEN AS
AUT. MASKINENTREPENØR

Tlf 611 59 966 - post@magnesveen.no
www.msveen.no

