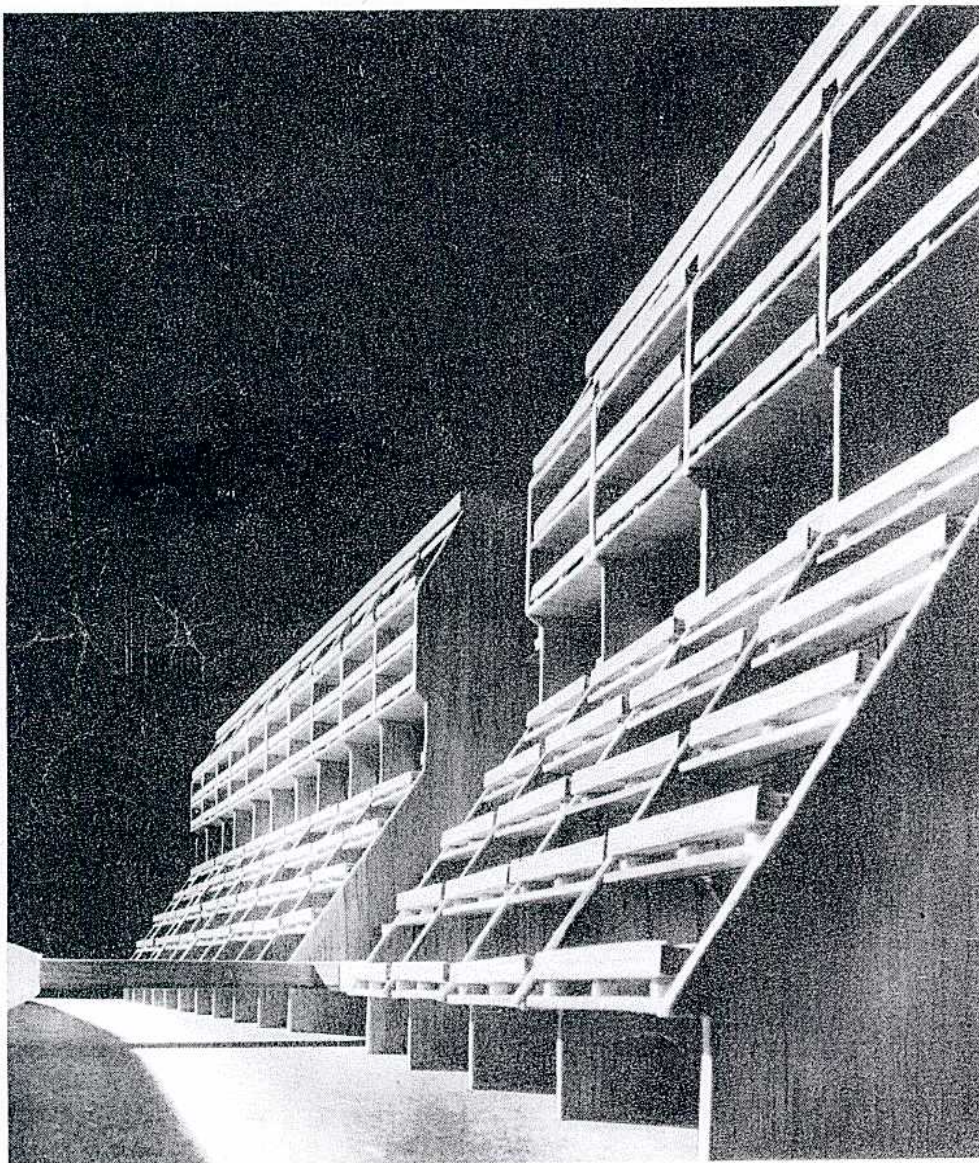


D. Sanness · 262



GREFSEN TERRASSEHUS



De som er med:

Byggherre: Grefsenplatået Byggeselskap A/S
Hovedentreprenør: A/S Ingeniørbygg.
Arkitekt: Harald Hilles Arkitektkontor.
Ansvarlig: Per Lie MNAL
Byggteknisk konsulent: A/S Vik, Vigerust & Aarskog MRIF
V.V.S. konsulent: Erichsen & Horgen.
Elektrokonsulent: Ingeniør A. B. Berdal.
Landskapsarkitekt: Morten Grindaker MNLA.

Salg av leiligheter og forretningsførsel:

Advokatene Harald Strøm og Arne Flods
Eiendomskontor A/S,
Kirkegt. 5 - Tlf.: 11 11 61

Br. nr. 117
g. nr. 75
Areal m/bebyggelse 37285 m²

Introduksjon - idégrunnlag

Det har i de senere år, særlig i våre naboland, fremkommet en boligform som prøver å råde bot på de mangler av miljømessig karakter som så ofte preger dagens boligbebyggelse.

Hensikten med denne nye boligform er å kunne yte beboerne et vidt spekter av service-tjenester ved siden av den rene boligfunksjon. Disse ytelser benevnes gjerne Bo-service, og kjennskapet til og ønsket om en slik boligform begynner nu også her i landet å vinne terreng. Det er på bakgrunn av slike tanker at Grefsen Terrassehus har tatt form. Man har forsøkt å kunne gi beboerne et bo-service tilbud, som er variert og avpasset etter de forhold som man idag må forutsette foreligger.

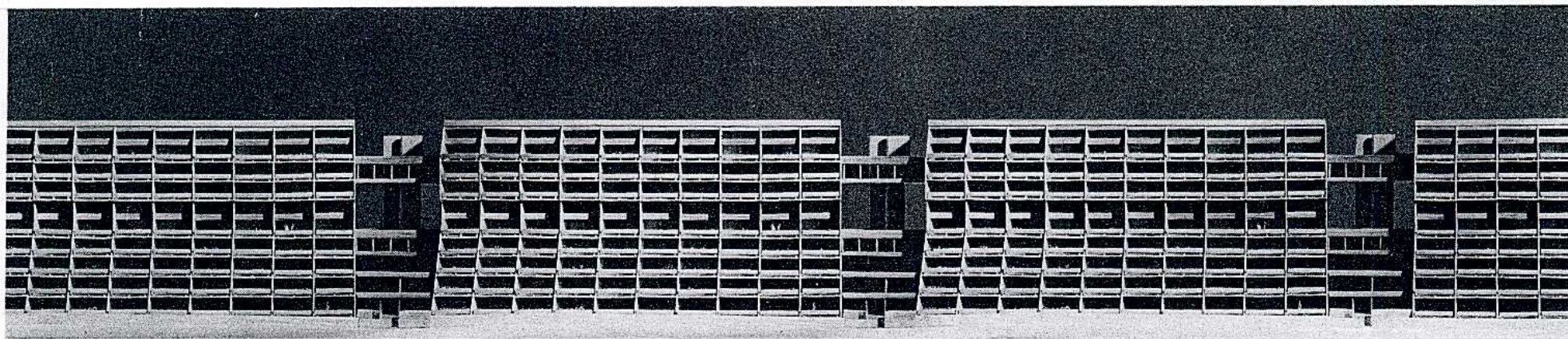
Denne service mener vi bør ligge i umiddelbar nærhet av boligen, og vi har derfor gått inn for å integrere

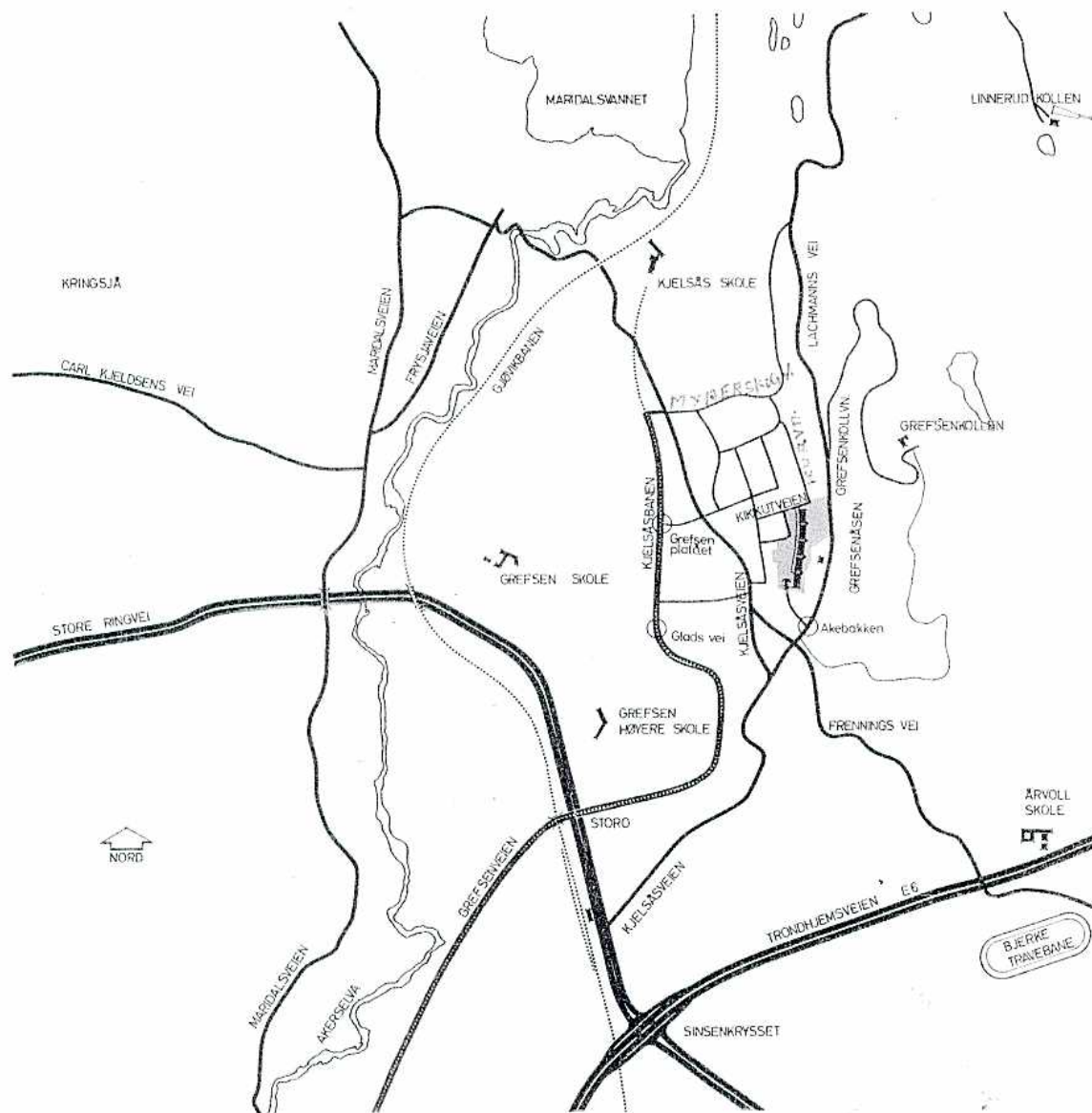
bo-servicen i anlegget. Vi har valgt en konsentrert bebyggelse, hvor all kommunikasjon mellom den enkelte bolig og de respektive service-funksjoner kan skje innendørs. Grefsen Terrassehus vil fremtre som en, samlet enhet. Anlegget består av 5 terrasserte boligblokker i 10 etasjer med en underliggende garasjeetasje, innbyrdes sammenkoblet med 4 stykker vertikale heise- og trappetårn, hvorfra det er adkomst til tre langsgående korridorer på baksiden av blokkene. Innenfor dette boliganlegg befinner så servicefunksjonene seg, gruppert omkring resepsjonstjenesten, som vil være bo-servicens sentrale ledd. Resepsjonen skal etter planen være åpen hele døgnet, og skal være en formidler av alle de tjenester som man forutsetter skal kunne ytes beboerne. (Når det gjelder bo-servicen, se side 11.) Utenfor boliganlegget, men i direkte

tilknytning til dette via gangbroer, ligger uteanlegget som også byr på en rekke muligheter for lek, sport og rekreasjon.

Et boliganlegg med bo-service er noe nytt for de fleste, men burde etter vår mening kunne gi mulighet for et miljø som er rikere og mere variert enn det man vanligvis finner i dagens boligbebyggelse. Det vil ikke preferere spesielle aldersgrupper, idet boligformen skulde passe like godt for unge familier med barn, som for eldre mennesker som kanskje ønsker en mere lettvinnt, ytre tilværelse.

De som står bak projektet har hatt den intensjon at Grefsen Terrassehus skal bli et trivelig sted å bo, der det ligger på grensen mellom bybebyggelsen og de store, sammenhengende friområder.





Situasjon

Tomtens beliggenhet er uthevet på kartet som et skravert område, med bebyggelsen inntegnet. Tomten ligger på Øvre Grefsen, helt inn mot den bratte Grefsenåsen. Den ligger høyt over Oslo-gryta, er vestvendt, og har en praktfull utsikt fra Oslofjorden i syd til Maridalen i nord (se omslaget). To kryssende turveier ligger på tomten og fører direkte inn i Grefsenmarka og Nordmarka.

Kjøreadkomst er hovedsakelig fra Grefsenkollveien, gjennom en kort tunnel ned til parkeringsetasjen. Denne er anlagt for at adkomsten fra Kikkutveien skal få minst trafikk gjennom de eksisterende, rolige villa-veier.

KOMMUNIKASJONER:

Kjelde'sbanen, (Oslo Sporveier).

Trikken går fra Sentrum og Kjelde's hvert 10. minutt hele dagen, unntatt i rushtiden hvor kapasiteten økes 100%, og etter kl. 1900 går det 4 trikker i timen. Det er ca. 700 meter både til holdeplassene «Glads vei» og «Grefsenplatået».

Solemskogbussen, (De Blå Omnibusser).

Bussen går fra Arbeidersamfunnets plass og Solemskogen 15 ganger daglig. Det er ca. 200 meter til bussholdeplassen, «Akebakken.»

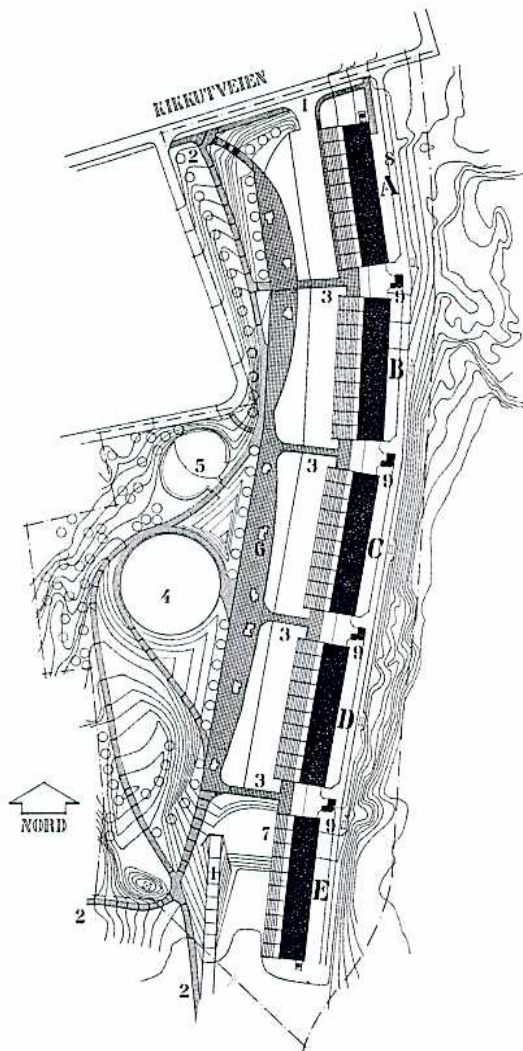
SKOLER:

(Har kapasitet til å ta imot nye skolebarn.)

Barneskoler: Grefsen og Kjelde's skoler.

Ungdomsskole: Sandaker skole.

Gymnas: Grefsen høyere skole.



Boliganlegget utgjøres av 5 boligblokker som ligger langs og inntil Grefsenåsen. Den langstrakte form er fremkommet ved at man ønsket maksimal utnyttelse av friarealet mot den eksisterende villabebyggelse, og maksimal mulighet for utsikt fra de fleste leiligheter.

Friarealet består delvis av eksisterende grøntområder og delvis av utformede terrengformasjoner som er dannet ved hjelp av de utgravete masser fra bygget. Mellom disse formasjoner ligger hovedadkomstveiene for fotgjengere. I friområdet er også innpasset ute- og lekeplasser og anlegg til forskjellig utendørs aktivitet.

Fra friarealet føres fotgjengerne i broer over kjøread-

SITUASJONSKART

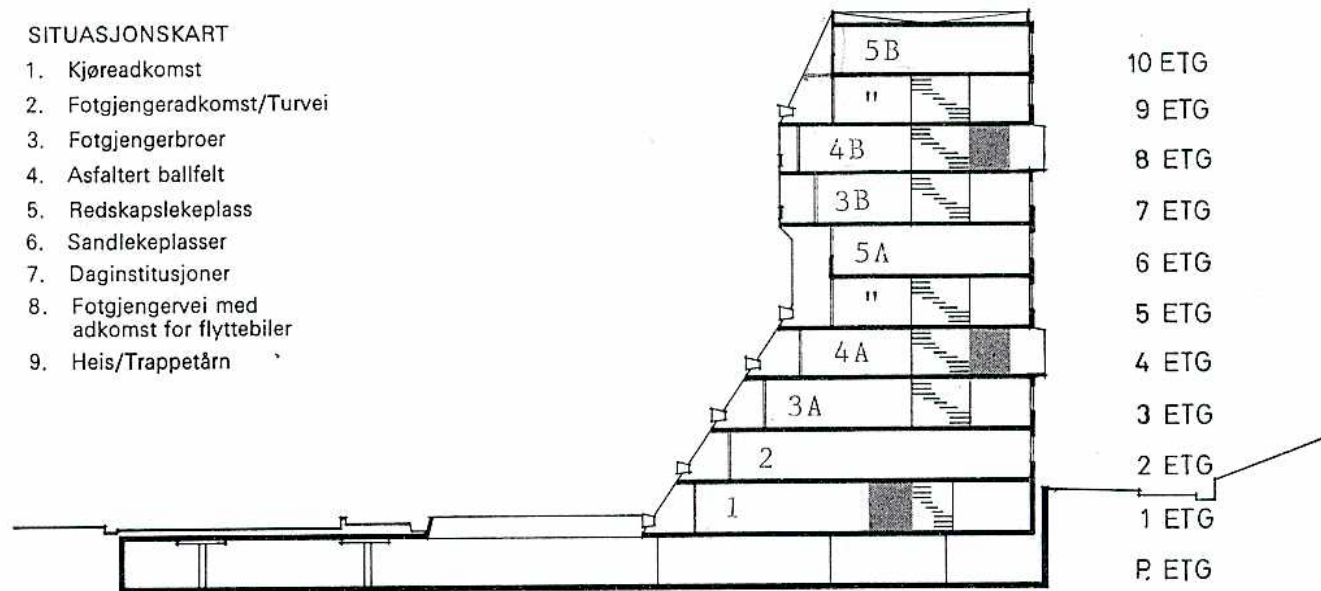
1. Kjøreadkomst
2. Fotgjengeradkomst/Turvei
3. Fotgjengerbroer
4. Asfaltert ballfelt
5. Redskapslekeplass
6. Sandlekeplasser
7. Daginstitusjoner
8. Fotgjengervei med adkomst for flyttebiler
9. Heis/Trappetårn

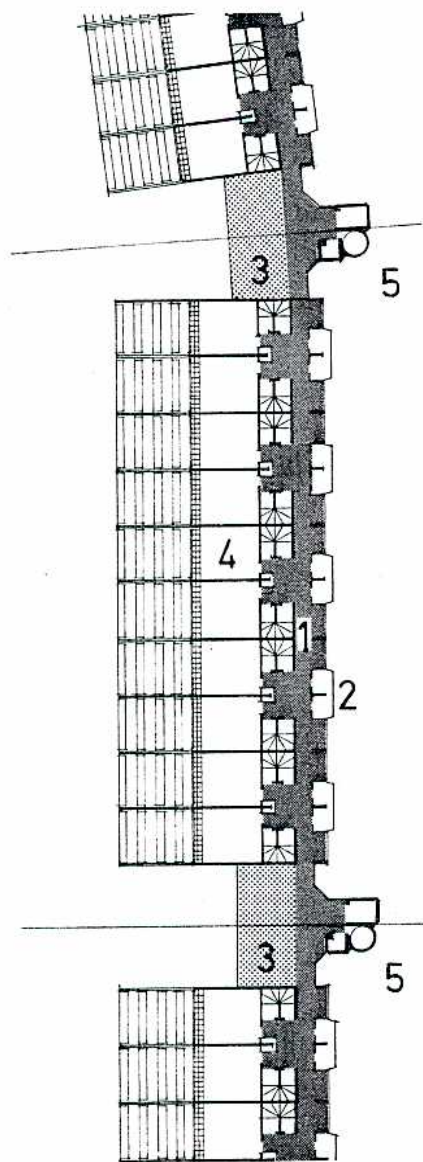
komsten og inn i boliganleggets inngangshaller. Kjøreadkomsten ligger, sammen med parkeringsetasjen, under hele bebyggelsen. Det er regnet en parkeringsplass pr. leilighet samt gjesteparkering for 130 biler. Både parkeringsplassene og adkomsten direkte frem til heise- og trappetårnene er overdekket.

Prisen på leilighetene inkluderer parkeringsplassene.

Mellom bebyggelsen og Grefsenåsen er det anlagt en fotgjengervei. Den tjener som utvendig forbindelsesledd mellom trappetårnene og vil kun være kjøreadkomst for flyttebiler og brannbiler.

I det samme området vil anlegget en gang i fremtiden eventuelt få adkomst til en ytre ringvei.





KORRIDORPLAN, 8. ETG.

1. Korridor, «Gågate»
2. Felles nærbod
3. Repos/Lekeplass
4. Leilighetstype 4
5. Heis/Trappetårn

Bebyggelsen

Inngangshallene ligger mellom blokkene i 1. etasje. Resepsjonen ligger mellom blokk A og B slik at dette blir hovedinngangen til anlegget.

Inngangshallene er utformet med tanke på at de skal være aktive rom, et møtested for leieboerne. Her krysses de horisontale og vertikale forbindelser, og det er avsatt plass til sittegrupper, telefonkiosker, postkassaneanlegg, og et par steder er det også rom til automatvaskerier samt hobbyverksteder.

Fra inngangshallene fordeler man seg til leilighetene. Type 1 og 2 ligger i 1. og 2. etasje og får sin adkomst via en korridor som har direkte forbindelse med inngangshallen.

Leilighet type 1 (se side 5) ligger på korridorplanet.

Leilighet type 2 (se side 6) ligger en etasje opp fra korridorplanet og er forbundet med dette via en intern trapp.

Typene 3, 4 og 5 får sin adkomst fra «gågater» i 4. og 8. etasje. (Se plantegningen på denne side.)

I hvert trappetårn er det en trapp og 2 heiser som fører opp til gågatene. Reposene i 4. og 8. etasje er gjort så romslige at de kan tjene som lekeplasser for de minste barna.

Gågatene har et utvidet parti ved inngangene til leilighetene, og her finnes også nærboder for barnevogner etc.

Leilighet type 3 A (se side 7) og

Leilighet type 3 B (se side 8) ligger på planet under gågaten og nås via en entré og trapp ned en etasje.

Leilighet type 4 (se side 9) ligger på samme plan som gågaten.

Leilighet type 5 (se side 10) er en stor leilighet som går i 2 etasjer med en intern trapp. Leiligheten nås fra gågaten via entré og trapp opp en etasje.

Samlet antall leiligheter:

30 stk. Type 1:	2 roms leilighet på	47,0 m ²
30 » Type 2:	3 —»—	96,8 »
50 » Type 3A:	3 —»—	82,2 »
50 » Type 3B:	3 —»—	67,2 »
100 » Type 4:	Hybelleilighet på	32,1 »
100 » Type 5:	6 roms leilighet på	119,6 »

TYPE 1

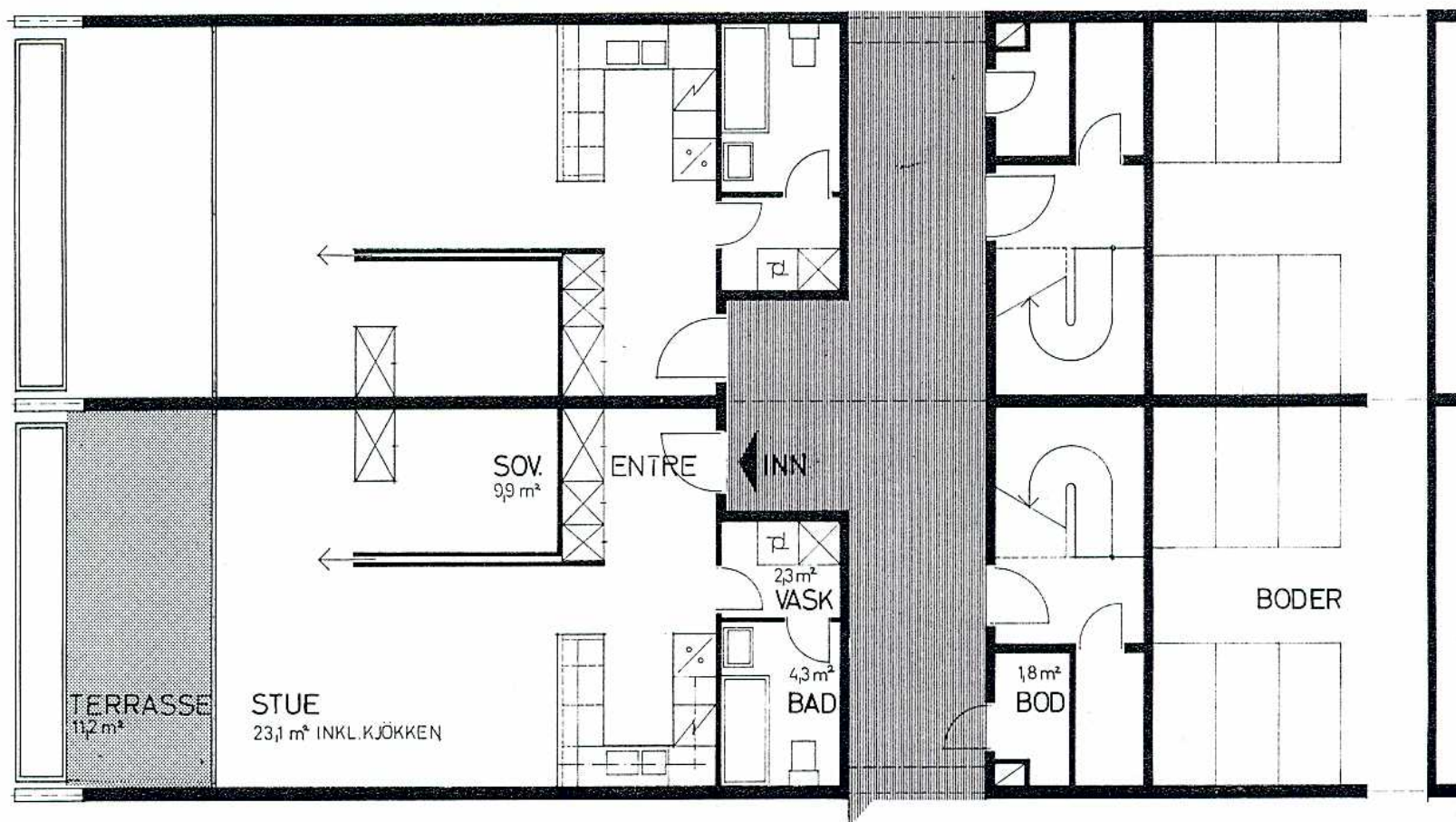
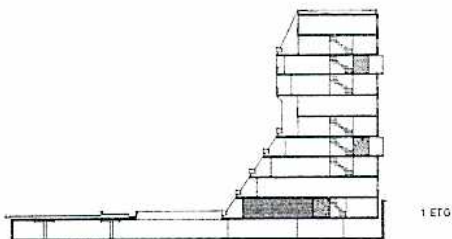
2 roms leilighet

Netto areal: 47,0 m²

+terrasse: 11,2 m²

Kjøpesum: Kr. 98,000.—

Årlig leie: Ca. kr. 1,900.—



MÅLESTOKK 1 : 100

TYPE 2

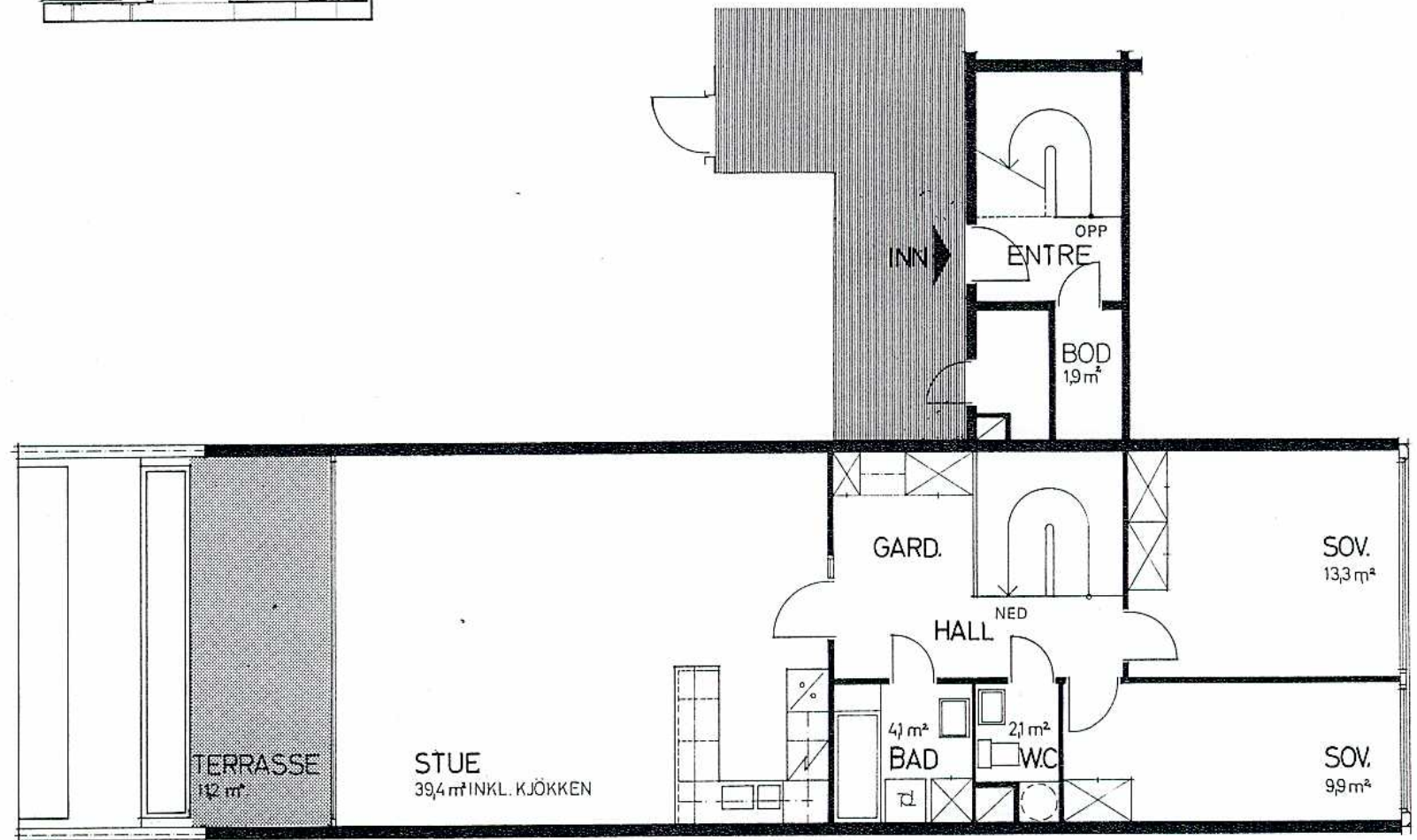
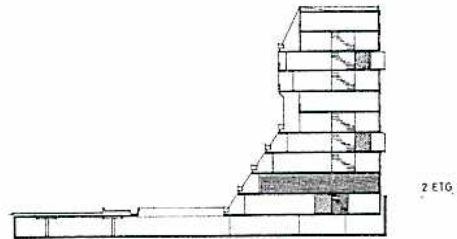
3 roms leilighet

Netto areal: 96,8 m²

+terrasse: 11,2 m²

Kjøpesum: Kr. 187,000.—

Årlig leie: Ca. kr. 3,800.—



MÅLESTOKK 1 : 100

TYPE 3 A

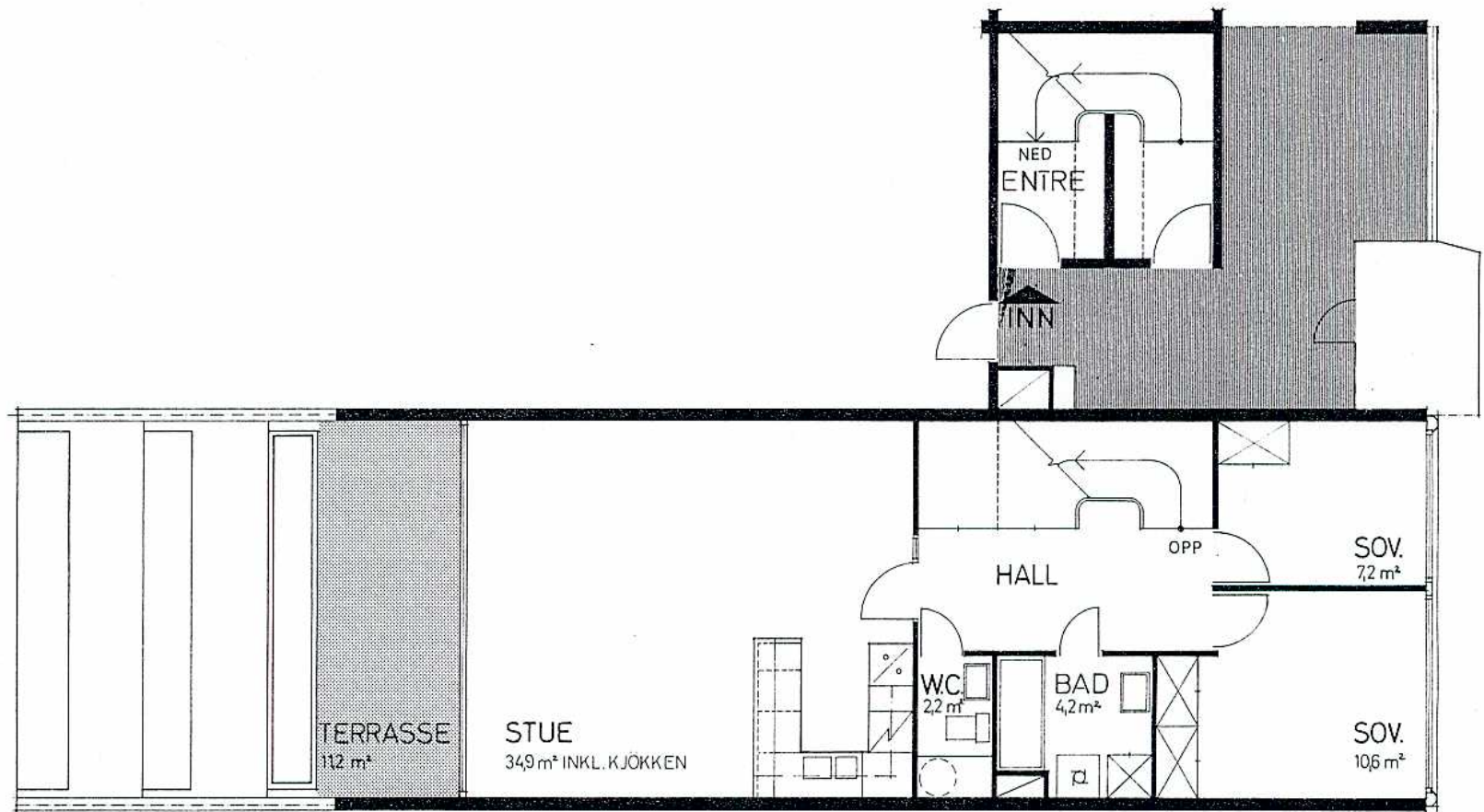
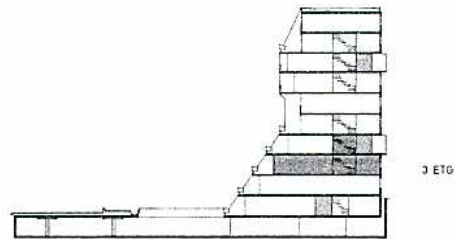
3 roms leilighet

Netto areal: 82,2 m²

+terrasse: 11,2 m²

Kjøpesum: Kr. 176,000.—

Årlig leie: Ca. kr. 3,300.—



MÅLESTOKK 1 : 100

TYPE 3 B

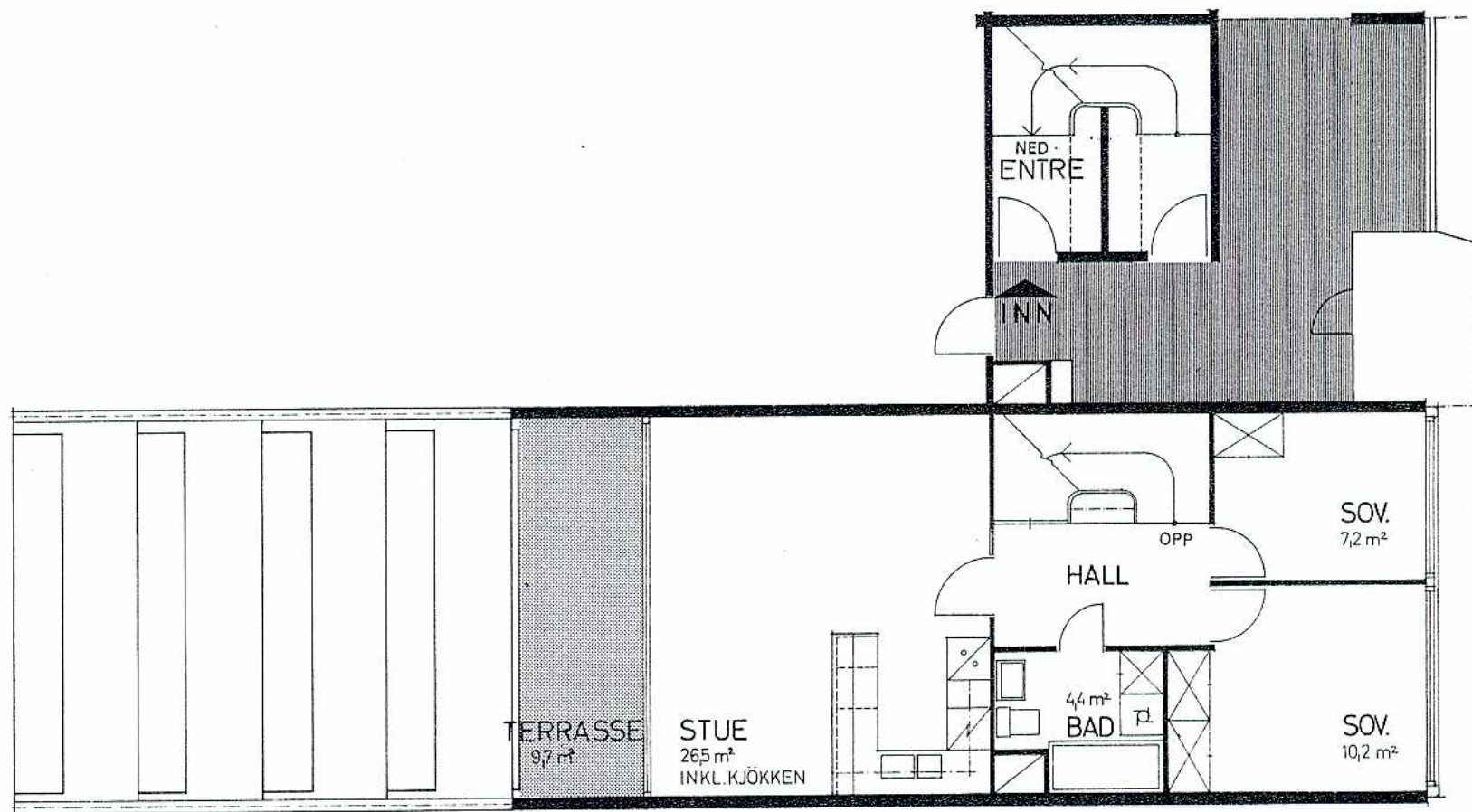
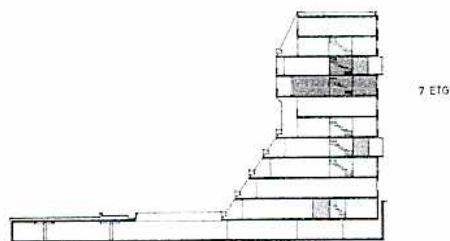
3 roms leilighet

Netto areal: 67,2 m²

+terrasse: 9,7 m²

Kjøpesum: Kr. 141,000.—

Årlig leie: Ca. kr. 2.700.—



MÅLESTOKK 1 : 100

TYPE 4

Hybelleilighet

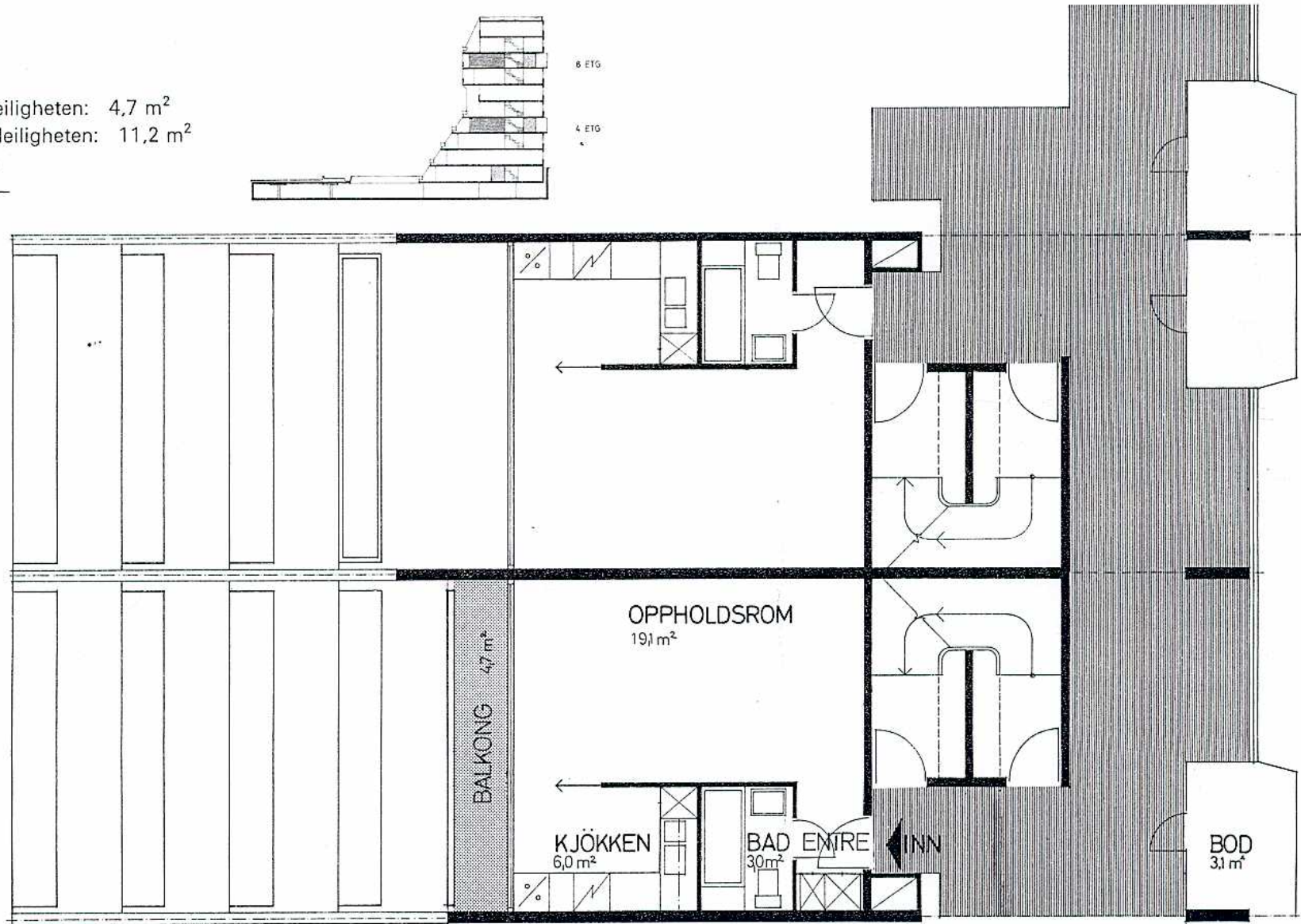
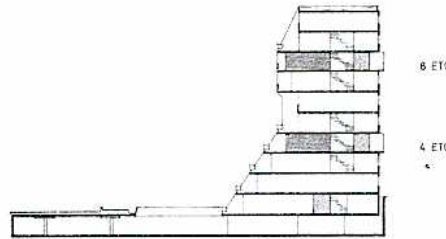
Netto areal: 32,1 m²

Balkong for den øverste leiligheten: 4,7 m²

Terrasse for den nederste leiligheten: 11,2 m²

Kjøpesum: Kr. 80,000.—

Årlig leie: Ca. kr. 1.300.—



MÅLESTOKK 1 : 100

TYPE 5

6 roms leilighet

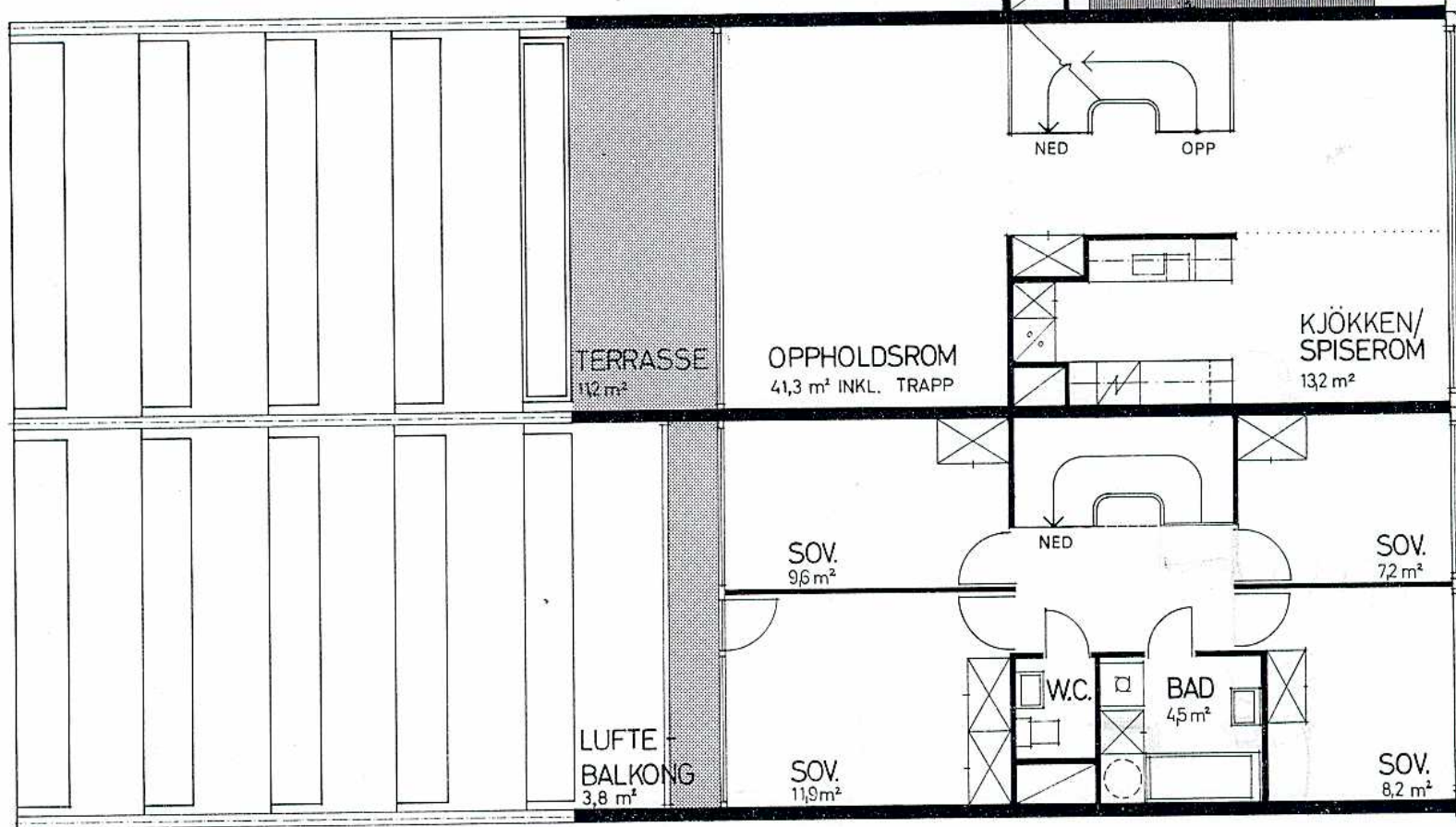
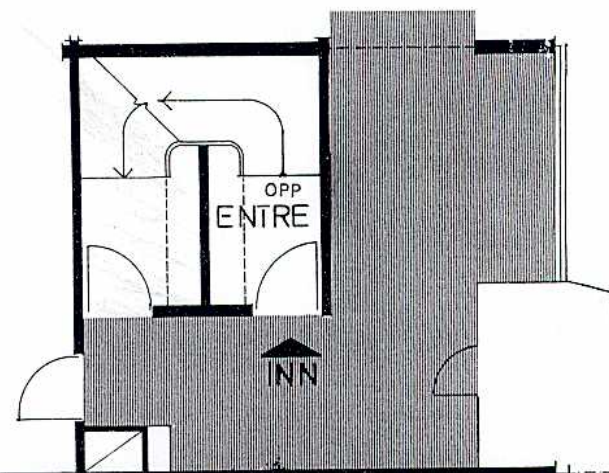
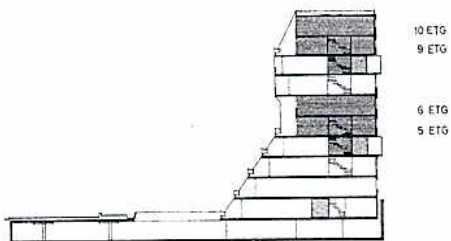
Netto areal: 119,6 m²

+terrasse: 11,2 m²

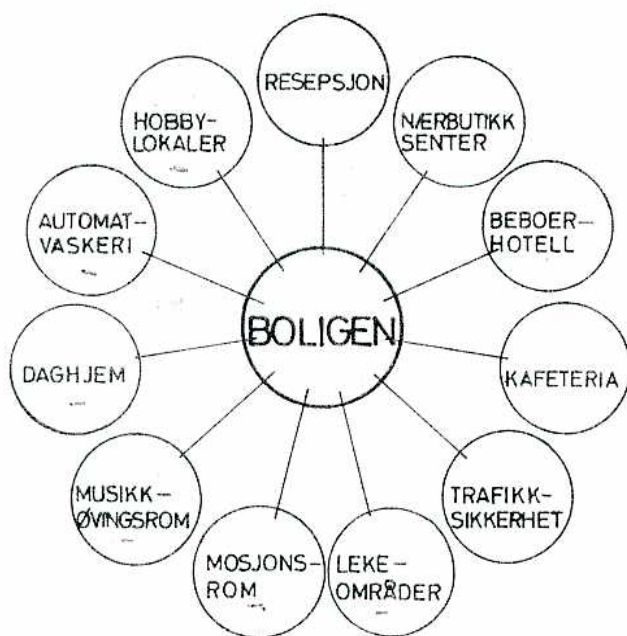
Kjøpesum for den øverste leiligheten: Kr. 253,000.—

Kjøpesum for den nederste leiligheten: Kr. 242,000.—

Årlig leie for begge leiligheter: Ca. kr. 4,200.—



MÅLESTOKK 1 : 100



Bo - service

Ved at et boliganlegg ut over den rene bofunksjon, også kan yde beboerne en rekke service-tjenester, vil det i stor grad øke boligstandarden og være med på å fremme et bedre boligmiljø.

For Grefsen Terrassehus er det planlagt flere service-funksjoner som samlet vil kunne gi mulighet for et slikt variert og godt miljø.

Service-tilbudene kan deles inn i to hovedgrupper: en forretningsmessig del i blokk A, og en «beboerdel» som består av en rekke lokaler til barneinstitusjoner, fritidsbeskjeftigelse, lekeområder osv., fordelt i anlegget.

SERVICETILBUDENE I BLOKK A:

1. RESEPSJON MED KIOSK- PORTNERTJENESTE
 Dette er senteret for Bo-service tjenestene. Foruten portnertjeneste, skal den drive formidling av de servicetilbud som må bestilles, som rengjøringshjelp, sykehjelp, barnevakt, bruk av hobby/mosjonsrommene, samt beskjedformidling og nøkkel-service. Kioskfunksjonene er salg av aviser, tobakk, frukt, o.lign. Resepsjonen vil få døgnvakt.
2. BUTIKKER
 Dagligvareforretning, som forutsettes kveldsåpen, samt planer for frisør/parfumeri og vaskeri/renseri.
3. KAFETERIA
 Med selskapslokaler for ca. 70 personer og anledning til mathenting.
4. BEBOERHOTELL
 Med 38 senger. Skal virke sammen med kafeteria og resepsjon.

Disse servicetilbud er forutsatt ferdig til bruk når boliganlegget er fullt utbygget.

SERVICETILBUDENE I «BEBOERDELEN»:

5. DAGINSTITUSJONER 602 m²
 Daghem for barn 3-5 og 5-7 år }
 Barnehage for barn 3-7 år } tils. 72 barn
 Småbarnstue for barn 1 1/2-3 år }
 Liggestue for barn opp til 1 1/2 år }
6. MOSJONSROM 156 m²
 Med garderobe og badstue.
7. MUSIKKØVINGSROM 40 m²
 Kan også benyttes til forelesninger, voksenopplæring etc.
8. HOBBYLOKALER 160 m²
 Hobbyrom for bordtennis og annen aktivitet.
 Mørkerom for fotoklubb etc.
 Hobbyverksteder, 2 stk. i inngangshallene.
9. AUTOMATVASKERI 2 stk a 19 m²
 Med tørketrommel og rulle.
10. TRAFIKKSIKKERHET, fullstendig trafikkdifferensiering.
11. LEKEOMRÅDER, stort opparbeidet friareal for barn og voksne.

Lokalene blir stilt til rådighet ferdig malt og med gulvbelegg. Innredningsarbeider er ikke innkludert.

Kortfattet beskrivelse

Konstruksjon:

Anlegget føres opp i armert betong.

Vegger mellom leilighetene:

17 cm betongvegger.

Yttervegger:

mot vest: Trevegg med store glassfelt, isolasjon og gipsplater.

mot øst: Betongelementer med innv. isolasjon og gipsplater.

gavlvegger: Betong med innv. isolasjon og gipsplater.

Lettvegger:

Gipsplatevegger, isolert.

Gulv:

18 cm betong, avrettet og med beleg.

Tak:

Avrettet betong og malt.

Terrasse:

Avdekket med polyesterbelegg.

Blomsterkasser:

I typene 1, 2, 3A, 4 (i 4. etg.) og 5 er det store blomsterkasser av betong som samtidig tjener som rekkverk.

Vinduer:

Alle vinduer i furu. I stuer blir det tvillingglass, øvrige vinduer er koblet, innadslående.

Dører:

Entrédører er lydisolerte med dobbelt overfals, tetningslister og malt. Øvrige dører er glatte og malte.

Trapper:

I typene 2, 3 og 5 er det interne tretrapper, og i type 5 er det i tillegg, betongtrapp med beleg.

Fast innredning:

Kjøkken: Type «Evalet» eller tilsvarende. Komfyr, kjøle- og frysenskap er medtatt. Mulighet for senere installasjon av oppvaskmaskin. I type 4 er det kun komfyr og kjøleskap.

Soverom: Garderobeskap medtatt i alle soverom.

Bad/W. C.: Sanitærutstyret blir i god kvalitet. Det er regnet med hvitt utstyr.

Garderobe: Det er medtatt skap for garderobe.

Boder:

Til hver leilighet følger en bod i kjeller. Hylleinnredning. Type 3, 4 og 5 har dessuten «nærboder» i korridorene.

Rombehandlinger:

Gulv:	Stuer – soverom:	Nålefilteppe.
	Bad:	Helsveiset vinylbelegg.
	WC, kjøkken:	Vinyl på filt.
	Hall, entré:	Nålefilteppe.

Vegger:	Stue – soverom:	Tapet.
	Bad, WC, kjøkken:	Plasttapet.
	Hall, entré:	Plasttapet.
Tak:	Alle himlinger er malt hvite.	

Oppvarming:

Elektrisk oppvarming med panelovner.

Varmtvannsforsyning:

Alle leiligheter har egen V.V. bereder.

TV/radio, telefon:

I stuen er innlagt uttak for TV/radio (FM) med tilknytning til fellesantenneanlegg. Det legges frem rør-opplegg for installering av bytelefon.

Ventilasjon:

Avtrekkshetter på kjøkken. Bad, WC får spalt i dørene og mekanisk avtrekk over tak.

Stuer, soverom: Spalter i overkarm av vinduer.

Adkomstkorridorene:

Trinnlydisolerende nålefilt tepper på gulv. Malt strie på vegger.

Garasje:

Felles garasjeanlegg med avmerkete felter.

Utvendig anlegg:

Fullt opparbeidet og beplantet uteanlegg med asfalterte veier, ballfelt og oppholdsarealer med lekeplasser.

RETT TIL MINDRE ENDRINGER FORBEHOLDDES

Økonomi

Boligene blir selveierleiligheter. Hver kjøper vil få skjøte på sin leilighet. Han blir da i samme stilling som ved kjøp av en enebolig og betaler det boligen koster. Ved kjøpet blir han også medeier i de felles service-innretninger i «Beboerdelen».

Når det gjelder forretningslokalene, resepsjonstjenesten, beboerhotellet, kafeteria, etc. vil disse bli leiet ut av Grefsenplatået Byggeselskap A/S som fortsatt vil bli stående som eiere.

Leilighetene betales slik:

$\frac{1}{3}$ del av summen ved inngåelse av avtale.

$\frac{1}{3}$ del av summen når 50% av byggearbeidet i vedkomne leilighet er ferdig.

$\frac{1}{3}$ del av summen (restbeløpet) betales når leiligheten er innflytningsklar.

Ved inngåelse av avtalen utstedes kjøpekontrakt. Skjøte fås når siste avdrag innbetales.

I tillegg til kjøpesummen betales vanlig stempel- og tinglysningsgebyr, samt 2% meglerprovisjon.

Prisene som er oppgitt i prospektet er basert på prisnivå pr. 15/9/70 — og det tas forbehold om regulering ved lønns- og prisendringer.

De løpende fellesutgifter som vaktmestere, renovasjon, felles lys og varme, renhold, administrasjon, etc. vil bli fordelt pr. m² areal. Den årlige leie som er stipulert under de forskjellige leilighetstyper er regnet ut etter skjønn, og vil senere bli regulert ifølge reelle omkostninger.

Forbehold tas vedrørende eventuelle krav fra myndighetene, force majeure og andre uforutsatte omstendigheter, samt rett til mindre forandringer i byggetiden og justering av prisene som følge av disse.

Spørsmål vedrørende kontrakten vil bli besvart ved forretningsføreren.

Driften av anlegget

Den daglige administrasjon av anlegget forutsettes ivaretatt av Grefsenplatået Byggeselskap A/S. Dette selskap tar seg av resepsjonstjenesten, ordner med vaktmestere, sørger for vedlikehold og uteanleggene utenom boligseksjonen. Selskapet ansetter forretningsfører.

Det forutsettes at eierne danner en beboerforening som skal ivareta alle felles interesser, f. eks. bruk og drift av fellesrommene, daginstitusjonene osv.

Ettersom et boliganlegg av denne type innebærer noe nytt her i landet, må man regne med at man etter hvert vil komme fram til de drifts- og administrasjonsordninger som viser seg å passe best. Hovedhensikten vil alltid være å skape et så hyggelig boligmiljø som mulig for flest mulige.



GREFSEN TERRASSEHUS