



Solbergskogen Pluss

Selvaag Bolig så at en tradisjonell totalentreprise ville bli for dyr, så de satte i gang i egen regi. Det har gitt populære boliger i et krevende marked.

Sindre Sverdrup Strand

sss@bygg.no

Mot utgangen av 2025 ble de tre første av totalt 17 nye boligbygg i prosjektet Solbergskogen i Ås overtatt av de nye beboerne. Neste byggetrinn er like rundt hjørnet, med innflytting i løpet av sommeren, og utbygger Selvaag Bolig planlegger å ferdigstille stadig flere byggetrinn frem mot rundt 2033, hvis markedet er med dem.

Oppstart var i januar 2024.

– Vi ferdigstiller totalt 172 leiligheter innen Q1 2027, og så starter vi opp på andre del av Solberg-skogen med omtrent tilsvarende antall leiligheter, forteller prosjektsjef Øistein Røtne i Selvaag Bolig.

Hele prosjektet gjennomføres som byggherrestyrte delentrepriser med prosjektsjefen ved roret.

– Vi har prøvd å få til prosjektet i en totalentreprise, men det var ikke liv laga. I dette området er ikke prisene gode nok til at vi kan komme i mål med en totalentreprenør. Tomteprisene er dyre, utviklingen er dyr, og etter entreprisekostnaden ville det rett og slett ikke vært igjen

mye penger igjen til andre kostnader. Det er hårfine marginer, men erfaringen så langt har vært god, og prosjektet har blitt fryktelig godt mottatt. Nå har vi bare visningsleiligheten igjen på første byggetrinn, og den har vi bevisst holdt tilbake, forteller Røtne.

Prosjektsjefen forteller at de totalt har solgt 87 prosent av de påbegynte 172 leilighetene i første halvdel av Solbergskogen. I tillegg til å spare entreprisekostnader ved å gjennomføre alt i egen regi, mener Røtne at de som byggherre kan være enda mer lydhøre for kjøpernes ønsker enn i en tradisjonell totalentreprise.

– Vi står for hele reisen fra A til Å. Det betyr at vi kan være smidige i møte med kunden. Man er jo ekstra sårbar – det er det ikke tvil om, men det er en voldsom styrke at vi faktisk får realisert dette og at vi klarer å finne penger i dagens marked, forteller Røtne.

Stort pluss

Solbergskogen ligger i Ås kommune, men det nye boligfeltet ligger like over kommunegrensen til Nordre Follo, og er bare en kort tur

FAKTA

Sted: Ås

Prosjekttype: Nybygg Bolig

Bruttoareal: 4.385 kvadratmeter

Byggherre: Selvaag Bolig Grenseveien AS

Entreprisekostnad: 202 millioner kroner ekskl. mva.

ARK: AART Architects

LARK: Studio Oslo Landskapsarkitekter

Rådgivere: RIBr: Norconsult | RIE: Installatøren | RIByFy: Multiconsult | RIVA: Ingeniørfirmaet Svendsen & CO | RIB: Pentacon | RIG: Geovita | RIAku: Brekke & Strand Akustikk | Uavhengig kontroll: Obron

Underentreprenører og leverandører: Heis: Otis | Ventilasjon: Randem & Hubert | Stålarbeider: BT Stål | Trapper, rekkverk, balkonger, screens: Profilco | Grunn- og utomhusarbeider: Lindhaugen | Vinduer: Nordan | Byggevare: XL Bygg Knatterudfjellet | Maling og flisarbeider: Bygg & Mal | Lås & Beslag: MD Sikkerhet | Peling: Berg & Grundsäkring | Rør: Østfold Rør | Elektro: Installatøren | Badekabiner: Probad | Betongelementer: Holtet Betongelementer | Tekking: Tecta Tak | Betongarbeider: Tømmerholt Armering | Gulvbelegg: ATG | Kjøkken: Drømmekjøkkenet | Dører: Maxbo | Murer: Mjøndalen Mur & Puss | Tømrer og blikkenslagerarbeider: Klavestad Entreprenør | Røykluke: Unilite | Betong: Betong Øst | Branntetting: Firesafe | Rigg: Habbebygg

SOLBERGSKOGEN PLUSS – BYGGETRINN 1



Solbergskogen kan by på store beplantede uteområder og fasader med gode visuelle kvaliteter.

fra Ski sentrum. For å lokke kjøpere til prosjektet, har Selvaag Bolig lagt inn en hel del ekstra kvaliteter.

– Det er høy kvalitet på det vi leverer. Det er vedlikeholdsfrie teglfasader med spill i fasadene og store utkragede balkonger, og det er store, luftige utomhus arealer hvor vi har lagt inn mye kvaliteter med tanke på grønt og rekreasjon. Mye luft mellom husene gjør at folk ønsker å bo her

og trives. I tillegg har vi jo også plusskonseptet, med egen lounge med kaffebar, selskapsrom, treningsrom og tre utleieboliger med mere. Det er enorme kvaliteter her, så det er litt unikt at vi har fått gjennomført dette vel og merke i dagens litt tøffe marked, sier Røtne, som også trekker frem kjelleren med verksted, hobbyrom og egen vaskehall for bilene som noen av de kvalitetene der.



Utbygger har lagt ekstra innsats i å skape et spill i teglsteinsfasadene.

Ekstrakvalitetene er så spesielle at TV2 lagde en reportasje fra prosjektet i fjor høst. Egen smøre- og verkstedbod, romslige selskapslokaler, møterom, «chill-out» med TV-krok og egen resepsjon er ikke hverdagskost i norske boligprosjekter.

– Selvaag har hatt plusskonseptet i 22 år, men det er først de siste årene at det har eksplodert. Vi ser at disse tomtene som ikke ligger

midt i Oslo-gryta kan tilføres litt ekstra med plussarealer som akkurat markedet tiltrekkes mer og mer av og som nye beboere ønsker å bli en del av, flere og flere ønsker rett og slett det «enklere liv». Vi er kjempefornøyde med plussarealene i Solbergskogen, sier Røtne.

Totalt har første byggetrinn omtrent 450 kvadratmeter med plussarealer.



**TØMMERHOLT
ARMERING A.S**

414 96 421 - 414 96 697



VI HAR UTFØRT BETONGARBEIDER

Tlf 69 16 62 00 – arild@tommerholtarmering.no

tommerholtarmering.no

Vi utvikler og bygger Solbergskogen

SELVAAG BOLIG

www.selvaagbolig.no



Leilighetene i Solbergskogen har vært populære på markedet.



I Solbergskogen Pluss får beboerne en unik kombinasjon av fellesarealer, blant annet store forsamlingslokaler.



Utbygger har også lagt inn ekstra kvaliteter i kjøkkenløsningene.

Tett bygg

Alle leilighetene er bygget med energiklasse B, slik at samtlige boligkjøpere kan søke om grønne boliglån. I løpet av sommeren skal Selvaag Bolig plante sedum på takene.

– Til og med toppleilighetene. Der har vi ekstra isolerte takflater og yttervegger for å komme innenfor energiklasse B. Lufttettheten er

nede på prosjektert 0,40, med enda bedre verdier i praksis forteller prosjektsjefen.

Selvaag Bolig kjøpte prosjektet rundt 2019, ferdig regulert. Siden da har de detaljregulert, revet en eksisterende bilforretning og -verksted og forberedt tomten. Første halvdel av Solbergskogen er bygget på en totalt ni mål stor parkeringskjeller, med omtrent 8.500



VI HAR UTFØRT GRUNN- OG UTOMHUSARBEIDER

LEVENDE LANDSKAP PÅ SOLID GRUNN

☎ 69 18 76 00

✉ post@lindhaugen.no

🌐 www.lindhaugen.no

PELEARBEIDER

er utført av



Berg & GrundSäkring

Allt inom grundläggning

www.bgs.se



Utbygger og beboere har begge bidratt med verktøy og utstyr til den felles verktøysboden.



Felles vaskehall for bil har allerede blitt godt brukt av de nyinnflyttede beboerne.

kvadratmeter viet til byggetrinn én og to.

– Grunnvannet står relativt høyt her, men det er ikke noe stort problem så lenge alt går under kontrollerte former. Men det er litt ekstra tiltak med vannrett kjeller, 400 millimeter tykt gulv og 250 millimeter tykke vegger. Vi har lagt litt ekstra innsats i å gjøre parkeringsgarasjen fin, med god avrenning, sykkelparkering og egen vaskehall for bil, forteller Røtne.

Stor interesse

Prosjekt sjefen forteller at det har vært stor interesse for prosjektet fra omverdenen, med mange innspill fra naboene blant annet rundt høyden på byggene, som strekker seg fra fire til fem etasjer. Til tross for dette, understreker Røtne, har byggeperioden gått svært rolig for seg med godt forhold til naboene.

– Det er også litt morsomt at noen av de som har latt sine stemmer høres godt, har endt opp med å kjøpe leiligheter i prosjektet. Det har blitt en veldig bra reise, og jeg tror folk har ansett oss som hyggelige og lette å ha med å gjøre,

forteller han.

Per mai hadde Solbergskogen rundet 222.000 timeverk. Prosjekt sjefen forteller at de ennå ikke har hatt en eneste skade med fravær.

– Det er enormt mange timer produsert i dette prosjektet, så null skader er vi veldig fornøyde med, bank i bordet, sier Røtne.

Som støpt

Byggene er reist med skallvegger fra Holtet Betongelementer og plattendecker i etasjeskillene. Selvaag Bolig har selv kjøpt inn betongen, og så har Tømmerholt Armering hatt jobben med armering og forskaling, samt montering av selve råbygget.

– Prisene i dagens marked var ikke nok til at vi kunne sette dette bort til en typisk råbyggsleverandør, så da måtte vi være kreative. Så tøft er markedet i dag, forteller Røtne.

I første byggetrinn har utbygger brukt lavkarbon betong, og prosjekt sjefen regner med at de har spart omtrent 214 tonn CO₂-utslipp kun på dette tiltaket.

Kommunen har også stilt krav til

MALER- OG FLISARBEIDER

er utført av



B & M

Bygg & Mal AS

Tlf. 23 37 27 10
Grenseveien 82, 0663 Oslo
byggogmal.com

Leverandør:



FAGFLIS

fagflis.no

Proffenes
førstevalg

Flügger

flugger.no



Vinduer og dører

Markedets beste garantiordning



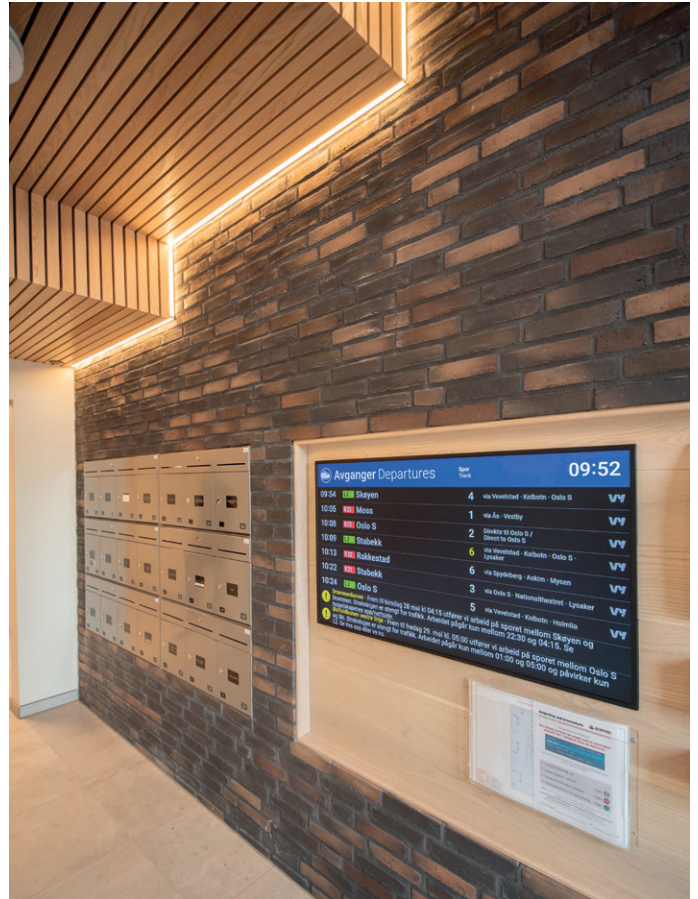
Et romslig og godt utrustet treningsrom er tilgjengelig for alle som har kjøpt seg inn i Pluss-konseptet.

at boligprosjektet legger til rette for og restaurerer en tursti på baksiden av prosjektet, samt at utbygger oppgraderer veien og gangveien mellom Ås og Nordre Follo.

Store, beplantede uteområder med torg, gangstier og kupert terreng gjør Solbergskogen til en flott del av turområdene som prosjektet grenser til.

– Vi har i tillegg lagt inn enormt mange kubikk med Glasopor for

å bygge opp fine nivåer på tomten uten å legge til så mye vekt på toppen av garasjen. Dette har vært avgjørende for at Solbergskogen fremstår slik det gjør i dag, med løsninger som sørger for at utenomhusanlegget får kvalitetsmessig variasjon og ivaretar gode løsninger med tanke på overvann og fordøyning, samt at det er tilpasset terrenget på utsiden på en god måte, forteller Røtne.



Gode materialer går igjen også innendørs.

Betongelementer er levert av



Sletteemoen, 3535 KRØDEREN Tlf: 32 14 78 50
post@holtetbetong.no | www.holtetbetong.no

Mur- og pussarbeider er utført av



Strandveien 18,
3050 Mjøndalen
Tlf. 32 87 46 12
www.mmpas.no



Vi er en del av Fasadgruppen Norden AB – Nordens største fasadekonsern.
For informasjon om konsernet besøk fasadgruppen.se

Trapper,
rekkverk,
franske balkonger
og screens
er levert av



post@profilco.no | tlf 483 19 242 | www.profilco.no