



Foto: Frode Børud

Fyrstikkbakken 14

Med delemeter, deleboliger og konsepter som «skilsmisseboliger» og «venneboliger» har Fyrstikkbakken 14 fått mye medieoppmerksomhet. - Målet er å skape et fremtidsrettet prosjekt, sier Bjørn Lillebekk, prosjektleder for Birk & Co & AF Eiendom.

Stefan Offergaard
so@bygg.no

I skråningen nedenfor Nordre Skøyen hovedgård på Bryn har AF Gruppen bygd fire nye boligblokker.

Blokkene strekker seg mellom åtte og ti etasjer i høyden og inneholder til sammen 163 leiligheter, med et boligareal på i alt 9.000 kvadratmeter.

I tillegg er det over 260 såkalte delemeter i prosjektet, altså lokaler som beboerne deler. Hver av blokkene har blant annet en felles takterrasse med ulike funksjoner, som lekerom, hobbyrom, trimrom eller badstue.

Det er også bygd et eget selskapslokale som både kan brukes til fellesarrangementer og leies av hver enkelt beboer ved behov. Besøkende kan til og med overnatte i egne leiligheter. I alt er det bygd to gjesteleiligheter, som leies ut til en rimelig pris.

Alle fellesfunksjonene bestilles digitalt via en egen app. Med appen kan beboerne også leie en

av de i alt 35 parkeringsplassene i kjelleretasjen. De kan også leie bil gjennom en felles bildeleordning.

– Deleområdene ble tatt over 8. februar. Særlig badstuen brukes flittig, og gjesteleilighetene er også veldig populære. Selskapslokalet er på 160 kvadratmeter, og kan deles inn i tre deler. De kan leies ut både samlet eller del for del, og er en rimelig og fin måte å kunne feire alt fra dåp til bursdager, sier Bjørn Lillebekk, prosjektleder for byggherre Birk & Co & AF Eiendom.

Deleleiligheter

Boligprosjektet har allerede fått mye medieomtale, men ikke først og fremst på grunn av fellesområdene. Det mest spesielle med prosjektet er såkalte deleleiligheter, med konsepter som «venneleiligheter» og «skilsmisseleiligheter».

I førstnevnte kan venner kjøpe bolig sammen og for eksempel eie eget bad og soverom, men dele kjøkken og stue. «Skilsmisseleiligheter» har imid-

Fakta

Sted: Oslo

Prosjekttype: Boliger

Byggherre: Birk & Co & AF Eiendom

Totalentreprenør: AF Bygg Oslo

Bruttoareal: 13.200 kvadratmeter

Kontraktsum: 368 millioner kroner eksklusive merverdiavgift

Arkitekt og landskapsarkitekt: Link Arkitektur

Rådgivere: RIB, RIBr, RIBfy, RIG, RIMg, RIGberg, RI Vei:

Multiconsult | RIB tre og gangbru: Ny Struktur | RIA: Rambøll

| RIE: Gulcon | RIV rør: Conturo | RIV vent: Tore Øverås Oslo |

RIVA: VA Consult | RIEn/Dagslys, OneClick LCA: Link Arkitektur |

Breeam AP: AF Bygg Oslo

Underentreprenører og leverandører: Heis: Orona |

Stikking: Solli & Hoff | Sprengningsarbeider: Kjell Foss | Grunn-

arbeid: Becker | Fundamentering: GEO Fundamentering &

Bergboring | Utomhus: Uteanlegg | Plasstøpt betong: Eiqon

| Massivtre: Straye Trebygg | Lydgulv, sparkling: Gulventre-

prenrøren | Mur og flis: SH Bygg | Tømrer: GST Byggmontering,

SLS Byggmontasje | Foringer og listverk: Hemnes Tre | Kjøkken

og hvitevarer: HTH | Tredører: Swedoor | Ståldører, brannisol-

ering og brannetting: Firesafe | Smijernsdører: Myhre Smie |

Aluminiumsdører: Strømmen | Skyvedører og foldevegg: Saxi

| Parkett: Parkettpartner | Vinduer: Nordan | Fuging: Øyan og

Schie | Maler: Sandå | Gulvlegger: Byggebelegg Elvestad | Epoxy:

Norsk Epoxy | Balkonginnglassing: Lumon | Solskjerming: Vental

| Garasjeporter: Hörmann | Sportsboder: Troax | Metallarbeider:

Innore | Postkasser: Quadient | Blikkenslager: A. Hansen | Lås

og beslag: Lås & Prosjekt, Keyfree | Himling: Rovik Montasje |

Taktekking: IcopalTak | Badekabiner | Norac | Rør og sprinkler:

Østlandske VVS | Elektro: Sæther Elektriske | Ventilasjon: Bjerke

Ventilasjon | Solceller: AF Energi



De fire blokkene inneholder til sammen 163 leiligheter.

ler tid fått mest oppmerksomhet. Konseptet går ut på at skilte foreldre kan eie hver sin leilighet, der begge boenhetene har dør inn til en fellesdel med barnerom. Dermed behøver barna aldri å pakke sakene sine når de skal bo hos enten mor eller far.

Lillebekk påpeker dog at leilighetene ikke er forbeholdt skilte par. De kan også passe for venner eller andre som ønsker å dele et fellesrom i tillegg til å ha sin private bolig.

– Vi har ikke solgt noen skilsmisseleiligheter ennå, men synes

det er gøy at de ulike boformene har fått så mye oppmerksomhet. Målet vårt har vært å skape et nyskapende og framtidsrettet prosjekt, sier han.

Selvvalgt planløsning

Boligprosjektet skiller seg også ut på grunn av mulighetene til å skreddersy sin egen bolig.

– Rundt 40 prosent av kjøperne har benyttet seg av muligheten til å bestemme egen planløsning. Det innebærer at du velger en leilighet med et visst antall kvadratmeter, og så kan du selv velge mellom



Fyrstikkbakken 14 er lokalisert på Bryn, rett nedenfor Nordre Skøyen hovedgård.

ulike alternativer for rominndeling. Du kan for eksempel velge mellom ett og to soverom, ett og to bad, åpen eller lukket kjøkkenløsning og så videre, sier Lillebekk.

Han forteller at det også har vært mulig å få montert skyvevegger.

– Det er en smart løsning når du har en liten leilighet. Da kan du skyve veggene til side når du har besøk og la soverommet bli en del av stuen. De boligene har gjerne også en skapseng, som kan skyves opp og lukkes inne, slik at du får enda bedre plass, sier han.

I alt er det fortsatt 17 ledige leiligheter i prosjektet, som ligger i en prisklasse på mellom ni og 16 millioner kroner.

Futurebuilt-prosjekt

Lillebekk sier Fyrstikkbakken 14 tilfredsstillende strenger krav til reduksjon i utslipp av klimagasser og bruk av energi. Boligene har for eksempel vannbåren varme med fjernvarme, og det er solcelleanlegg på takene.

– Prosjektet er sertifisert Breeam Very Good. Vi er også stolte av at det er et Futurebuiltprosjekt.



Bygg Oslo



AF Bygg Oslo har vært totalentreprenør for Fyrstikkbakken 14.

afgruppen.no



linkarkitektur.com

Epoxygulv er utført av



Tlf 64 92 92 10 | post@epoxy.no
www.epoxy.no



Hver av blokkene har ulike fellesrom, som lekerom, hobbyrom, trimrom og badstue.



Fyrstikkbakken 14 består av fire blokker på mellom åtte og ti etasjer.

Det betyr at klimagassutslippene skal være 50 prosent mindre enn referanseprosjekter, innen alt fra transport til materialbruk. Vi oppnådde 56 prosent, som vi er veldig fornøyde med, sier han.

Prosjektleder Thomas Magne Henriksen i AF Gruppen, som er totalentreprenør, forteller at blokkene er bygd med utstrakt bruk av massivtre.

– Vi har bygd tradisjonell betongkjeller i ett plan. I første og andre etasje er det også brukt betong, men videre opp er alt av både dekker og bærende vegger

av massivtre. Krav til lydisolering og brannsikkerhet gjør dessverre at alt treverket ikke er synlig. Mye av treet er kledd inn med gips og andre materialer, men i hver leilighet er det minst en synlig overflate i massivtre, sier han.

– Bruken av tre både i boligene og i fellesområdene skaper en dempet og lun atmosfære med varme toner og et godt bomiljø. I oppgangen møtes du av mørke trevegger. Det er ikke like sterilt som i mange andre prosjekter. Du får nærmest en lodge-følelse, legger Henriksen til.

Han påpeker også at boligene har god standard, og store vinduer som strekker seg fra golv til tak.

– De aller fleste leilighetene har god utsikt, og ikke minst på takterrassene. Der er det formidabel utsikt mot Nesodden og sjøen i den ene retningen og Alnabru og Grorud i den andre, sier Henriksen.

Oppstykkede milepæler

De signerte kontrakten for byggeprosjektet vinteren 2021. Grunnarbeidene startet opp i mai samme år. Betongarbeidene

pågikk fram til tredje kvartal 2022, mens monteringen av massivtre pågikk fram til sommeren 2023. Deretter har de innvendige arbeidene pågått fram til overtagelse.

– Arbeidene er litt oppstykket siden det er snakk om fire bygg. Det første bygget var tett rundt juletid i 2022, mens det siste var tett rundt juni 2023. Deretter var det innflytting i den første blokken 25. november, og den siste ble overlevert 25. januar, forteller han.

Nå gjenstår kun de utvendige

Totalleverandør av oppmålingstjenester



Tlf. 64 87 29 70 • info@solli-hoff.no
www.solli-hoff.no

HTH Prosjektavdeling AS,
Norges største kjøkkenprosjektleverandør



HTH Prosjektavdeling AS
Strømsveien 245, 0668 Oslo
Tlf. 22 91 40 40 • www.hth.no

MUR- OG FLISARBEIDER
ER UTFØRT AV OSS



Tvetenveien 164, 0671 Oslo
Tlf. 922 92 104 • www.shbygg.no

SAXI

Skyvedører og foldevegg er levert av Saxi Produkter AS

SAXI PRODUKTER AS
Tlf 994 66 510
post@saxi.no
www.saxi.no



Boligene har store vinduer som strekker seg fra gulv til tak.



Det er fortsatt 17 usolgte boliger.

arbeidene, som ferdigstilles fram mot 17. mai.

– Det er fine uteområder, med lekeplass og grøntområder mellom byggene. Det er også bygd en gangbro på baksiden som forbinder byggene med veien til t-banen. Der er det også en naturlekeplass og et treningsområde, sier Henriksen.

Tomten i skråningen på Bryn er orientert mot nordvest, for å skape best mulig solforhold. Togstasjonen er rett på nedsiden av tomten, mens Hellerud t-banestasjon er rett på oversiden.

Trang tomt

Henriksen påpeker imidlertid at det har vært en utfordrende tomt å jobbe på.

– Grunnarbeidene var krevende, og har tatt mye tid. Da vi kom oss opp av grunnen, gikk arbeidene bedre. Massivtre har vært et fint materiale å jobbe med. Du må bruke tid og være nøye med blant annet uttøking, men det har gått greit. Som en del av prosjektet har vi også bygd em støttemur nederst i skråningen. Det har i seg selv vært et omfattende prosjekt, som er utført samtidig med andre

arbeider på tomten. Det har derfor til tider vært mange arbeidere her på små flater, sier han.

Henriksen sier det også har vært krevende å få transportert alt av materialer og elementer til tomten.

– Det er kun en smal innkjøringsvei til tomten gjennom et boligområde, så logistikken har vært svært utfordrende. Tomten er i tillegg veldig trang, og det har til enhver tid vært mange naboer rundt oss. Det har naturligvis vært tøft for mange av dem å bo tett på en stor byggeplass, med mye støy og støv. Vi har derfor hatt mye

dialog med dem gjennom hele prosjektet, sier han.

Bjørn Lillebekk bekrefter at det har vært en utfordrende byggeprosess.

– Det ble en litt utfordrende oppstart som førte til en forsinkelse i prosjektet. Det har vært et krevende prosjekt, men sluttproduktet er blitt veldig bra. Vi har fått mange gode tilbakemeldinger, og er fornøyde med å ha fått etablert de nye boligkonseptene våre. Bygningene er også blitt fine, og ligner veldig på tegningene som ble utarbeidet i forkant av utbyggingen, sier han.

Utomhusarbeidene
er utført av

UTEANLEGG AS



Tlf: 47 61 12 00 - uteanlegg.no

Trinnlydgulv
er utført av oss

Gulv
ENTREPRENØREN



gulventreprenoren.no

Plasstøpte
betongarbeider
er utført av



EIQON

Eiqon AS • Tlf 400 00 074 • post@eqion.no • www.eqion.no

TØMRERARBEIDER BYGG C OG D
er utført av



GST
BYGGMONTERING AS
GIPS • STÅL • TRE



Heklebergveien 2, 3430 Spikkestad

Tlf 932 42 087 / 400 57 178 • post@gstbygg.no - www.gstbygg.no