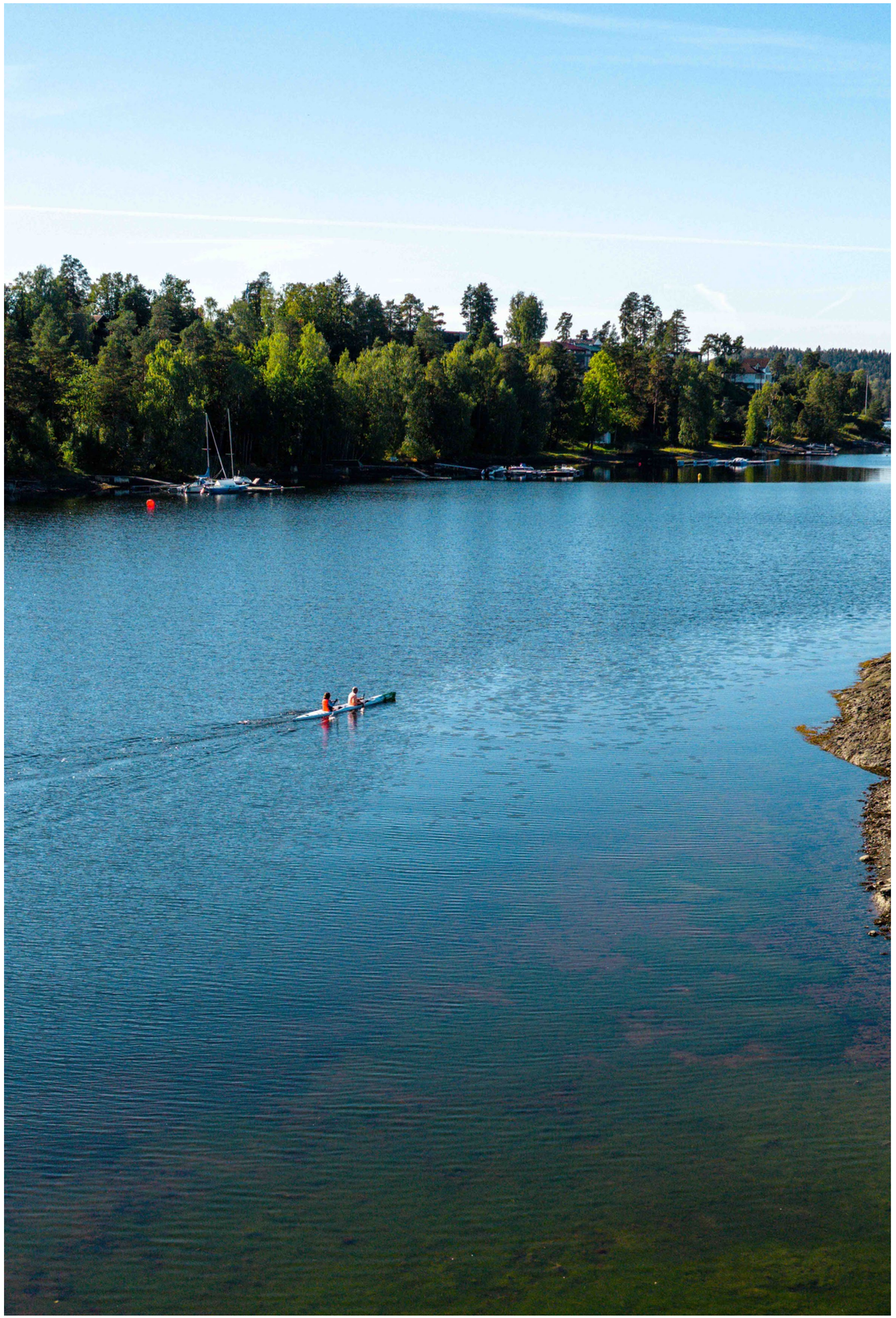
Fornebu Sentrum

Sjøly Hus C og D

SELVAAG BOLIG



Akkurat der du vil være!



Prosjektet

Fremtidens levende bymiljø 8
Prosjektdirektørens tanker om Fornebu Sentrum 10
Byens møteplasser 14
Selvaag Nabolag 18
Prosjektsjefens tanker om Sjøly 20
Områdeplan 26
Utomhusplan 28
Intervju med arkitekten 34

Beliggenhet

På historisk grunn 42
Kart 44
Nærområdet 46
Livet på Fornebu 48

Leilighetene

Intervju med interiørarkitekten 56
Interiørkonsepter 60
Leilighetsoversikt 80
Etasjeplan 84

Plantegninger

Tegnforklaringer 92
2-roms 94
3-roms 116
4-roms 130

Generell informasjon

Romskjema 158
Teknisk beskrivelse 168
Salgsinformasjon 172
Kjøpsbetingelser 177
Bilag 182
Fordeler med ny bolig 188
Selvaag Bolig 190



Prosjektet

Illustrasjon. Avvik vil forekomme.

Fremtidens

levende

bymiljø

Illustrasjon. Avvik vil forekomme.

Prosjektdirektørens tanker om Fornebu Sentrum



Lars Lund Mathisen har bred erfaring fra helhetlig by- og boligutvikling, med lang fartstid fra store og komplekse utviklingsprosjekter. Som prosjektdirektør for Fornebu Sentrum har han det overordnede ansvaret for å bringe visjonen fra plan til virkelighet.

Fornebu Sentrum vokser ut fra idéen om en helt ny type bysentrum – med T-banestasjon under beina, fjorden som nærmeste nabo og et levende bygulv som strekker seg fra Fornebu S helt ned til Rolfsbukta. Et helt nytt bymiljø, bygget fra grunnen av.

«Kontrasten mellom byliv og natur skaper muligheter for en harmonisk og effektiv livsstil – samme hvilken livsfase du befinner deg i. Det er dette Fornebu Sentrum skal være» sier Lars Lund Mathisen.

Det tekniske fundamentet er like imponerende som visjonen. Under bakken etablerer Fornebubanen sin endestasjon – med parkeringsarealer for vognsett, verkstedområde og snusirkel. En enorm betongkonstruksjon som hele byutviklingen hviler oppå. «Det er krevende – men det er også en del av det som gjør dette stedet helt unikt,» sier han.

Lund Mathisen har det overordnede ansvaret for Selvaag Boligs utvikling på Fornebu – totalt rundt 1700 boliger, fordelt på kvartaler som vil vokse frem over flere år. Siden 2020 har han fulgt prosjektet fra de aller første overordnede planene til det som nå er konkrete leiligheter klare for salg.

En by som planlegges i sin helhet

Fornebu Sentrum er planlagt som en helhet fra dag én, i tett samarbeid med Bærum kommune og naboaktørene OBOS og KLP.

«Vi startet med å lage et planprogram for hele området sammen med kommunen og de øvrige grunneierne. Vi måtte tenke helhetlig fra starten – hvordan bygger man et sentrum fra grunnen av som fungerer godt som både by og nabolag? Der ble kvartalstrukturen fastlagt – plasseringen av bygulvslokaler, de bilfrie gatene og torgene, det grønne preget. Mange av de overordnede føringene som ligger til grunn for alt vi gjør i dag, ble til i den prosessen.»

Resultatet er en finmasket bystruktur med 70 000 kvadratmeter park og torg, og mer enn 300 000 kvadratmeter bebyggelse – et område like stort som hele Kvadraturen i Oslo, men bilfritt, grønt og bygget for mennesker som går eller sykler.

Arkitektur som bidrar

I et byutviklingsprosjekt av denne størrelsen er arkitekturen helt avgjørende for hvordan folk vil oppleve å bo og ferdes her. En felles arkitekturveileder legger føringer for materialbruk, og uttrykk på tvers av alle kvartalene, slik at området over tid fremstår med et eget særpreg og en kvalitet som holder.

Prosjektdirektørens tanker om Fornebu Sentrum

Materialene er valgt for varighet og karakter – puss og tegl som gir fasadene dybde og tekstur. Byggene og uteområdene skal ikke bare se bra ut på dag én, men også bli finere med årene og bidra positivt til omgivelsene i tiår fremover.

Det jobbes allerede i dag med arkitekturen for kvartaler som er flere år unna realisering. Fordi helheten er viktig. Hvert kvartal skal ha sin egen identitet, men de skal likevel leses som deler av det samme bymiljøet – med aktive fasader og serveringssteder i gateplan som inviterer folk til å bruke bygulvet, ikke bare passere gjennom det.

«Vi legger stor vekt på arkitekturen. Vi skal ha en grad av variasjon – men på en kontrollert måte, med gode materialer og en gjennomgående kvalitet som løfter hele området.»

Selvaag Pluss, City og Nabolag – tre måter å bo på
Selvaag Bolig har utviklet flere boligkonsepter som alle er planlagt til å prege Fornebu Sentrum. Selvaag Pluss gir beboerne tilgang til bemannede fellesarealer – gjesterom, treningsrom, kaffelounge, selskapslokaler og mer – med et fast vertskap som skaper tilhørighet, senker terskelen for det sosiale og legger til rette for en enklere hverdag. To av prosjektene på Fornebu Sentrum planlegges som Pluss-prosjekter.

Øvrige boliger på Fornebu Sentrum vil bli en del av Selvaag Nabolag eller Selvaag City. Selvaag Nabolag er et konsept som gir beboerne tilgang til et utvalg felleslokaler som kan inneholde hobbyrom, sykkelverksted, kaffelounge eller selskapslokaler, fordelt rundt i området, samt en bemannet hub som knytter beboerne sammen på tvers av prosjektene. Sjøly er tilknyttet Selvaag Nabolag.

«Tanken er at man får en sterkere tilknytning til stedet – at man blir kjent med naboer og har naturlige møteplasser å gå til. Det handler i bunn og grunn om livskvalitet og fellesskap.»

Sjøly får en felles takhage i tilknytning til prosjektet, og flere takhager planlegges rundt i Fornebu Sentrum – med soner for eksempel til soling, trening og matlaging under åpen himmel.

Nærhetsbyen – slik Fornebu alltid har vært
De som allerede bor på Fornebu vet noe som er vanskelig å forklare til andre: at hverdagen her bare er enklere. At alt er på veien. At man rekker mer, stresser mindre og kjenner naboene sine.

Det er denne kvaliteten Fornebu Sentrum er satt til å videreføre – og forsterke. Med dagligvarebutikk rett ved stasjonsoppgangen, kafeer og restauranter rundt torgene og sjøen et par minutter unna til fots, blir nærhetsbyen ikke bare et konsept, men en realitet man kjenner på kroppen hver eneste dag.

Lars Lund Mathisen har brukt de siste årene på å bringe Fornebu Sentrum fra visjon til virkelighet. Spør man ham hva han er stolt av, svarer han ikke med ett ord.

«Arkitekturen vi har dyrket frem. Utearealene. Og det at vi faktisk har fått dette til å henge sammen som et nytt sentrum – at et prosjekt av denne kompleksiteten nå er klart til å realiseres. Men det som betyr aller mest, er tanken på hva dette vil tilføre menneskene som skal bo her. Vi bygger ikke bare boliger. Vi bidrar til livskvaliteten til tusenvis av mennesker i mange tiår fremover. Det er egentlig ganske stort.»



Lars Lund Mathisen

Illustrasjon. Avvik vil forekomme.

Byens møteplasser

Fornebu Sør er utpekt som ett av tre fremtidige sentrumsområder på Fornebu. Vår del av dette området kaller vi Fornebu Sentrum – et navn som beskriver hva vi bygger: fremtidens levende bymiljø.

I tillegg til Allmenningen rommer Fornebu Sentrum tre torg – hvert med sin egen karakter, sitt eget tempo og sin egen rolle i bylivet.

Gjennom området løper byårene, de offentlige forbindelsene som binder møteplassene sammen og gjør det naturlig å bevege seg mellom dem. Bebyggelsen er bevisst trappet ned mot torgene for at de skal oppleves lyse og luftige – åpne rom der folk faktisk vil oppholde seg.

Allmenningen
En ny promenade. Over 30 m bred og forseggjort strekker den seg fra kjøpesenteret Fornebu S i nord helt ned til Sjøflyhavna i sør – med sitteplasser, aktivitetsmuligheter og serveringssteder langs fasadene på begge sider. Det er her du ankommer, og her du passerer.

Bytorget
Et klassisk torg med butikker og serveringssteder, grønne trær - og med direkte inngang til T-banen. Dette er stedet der folk møtes uten at det er planlagt, og der byen kjennes levende gjennom hele dagen.

Byhagen
Et grønt torg med lekemuligheter og sittegrupper - her er det god grunn til å bli værende litt lenger enn planlagt.

Atriumtorget
En bred trapp leder deg inn mellom byggene og åpner opp til et torg som føles som et eget byrom – avgrenset, lunt og med en tydelig romlig identitet midt i byen.



Illustrasjon. Avvik vil forekomme.

* Planlagt ferdigstillelse kan endre seg.









«Flere møteplasser med forskjellige stemninger»



Illustrasjon. Avvik vil forekomme.

Illustrasjon. Avvik vil forekomme.









Fotografi og illustrasjoner fra andre prosjekter.

Selvaag Nabolag

Med Selvaag Nabolag får du som beboer tilgang til delte fellesarealer og en fast ansatt nabolagsvert. Nabolagsverten, en person som er til stede på dagtid, kjenner nabolaget og gjør hverdagen litt enklere for deg som beboer på Fornebu. Det er denne kombinasjonen av fysiske rom og menneskelig tilstedeværelse som skiller konseptet fra andre boligprosjekter.

Verten tar initiativ til sosiale treff og aktiviteter, koordinerer bruk av felleslokalene og er bindeledd mellom beboere og styre. For noen er det praktiske tjenester som betyr mest. For andre er det det å ha et kjent ansikt i nabolaget – noen som vet hvem du er.

Et levende fellesrom

Kjernen i Selvaag Nabolag er et bemannet lokale der nabolagsverten holder til på dagtid. Her kan man ta en kopp kaffe alene, sette opp en arbeidsdag på hjemmekontor, eller samle naboer til fredagsvafler. Lokalet leies også ut til private arrangement på kvelder og i helger, og nabolagsverten koordinerer og tilrettelegger.

I tillegg kommer fellesrom med ulike funksjoner, gjerne fordelt på tvers av naboprosjekter – arealer som beboerne disponerer, og som leies og administreres av Selvaag Nabolag.

På Fornebu Sentrum

Sjøly vil være en del av Selvaag Nabolag på Fornebu Sentrum. Det første bemannede nabolagslokalet vil stå klart når naboprosjektet i vest ferdigstilles – noen år frem i tid. Hvilke rom og funksjoner som tilbys, presenteres nærmere i takt med at prosjektet utvikles.



Her begynner byen

Prosjektsjefens tanker om Sjøly

Øyvind Kristoffer By er prosjektsjef for Sjøly – det aller første kvartalet i Fornebu Sentrum. Han forteller om et sted der sjøen alltid er i nærheten, og om hva det betyr å bygge noe som er starten på en helt ny by.

Fornebu-halvøya strekker seg ut mot fjorden, og sjøen er aldri mer enn et par minutter unna – til fots, på sykkel, eller bare med blikket. Det er denne nærheten Sjøly er bygget rundt.

«Nærheten til sjøen har vært et bærende premiss fra dag én. Kombinasjonen av et levende bysentrum like utenfor døren og parker, strender og sjøkanter nesten rett ved siden av – den er uslåelig. Den finner du ikke mange steder.»

Et hjem for alle livsfaser

Sjøly består av totalt 194 leiligheter fordelt på fire hus. Spennvidden er bred – fra kompakte 2-roms til store toppleiligheter med private takterrasser og panoramautsikt, gjennomgående leiligheter med lys fra to kanter, townhouse-leiligheter med egen inngang fra gaten, og leiligheter på bakkeplan med romslige markterrasser.

«Her finnes noe for alle livsfaser. For de som kjøper sin første bolig, for barnefamilier, de som ønsker å bytte villa mot et enklere liv, eller de som ønsker seg noe nytt og sentralt.»

En vanlig tirsdag

Øyvind skisserer en helt vanlig tirsdag i Sjøly. Morgenen starter i ro – en kopp kaffe på takhagen før dagen tar til, med utsikt over fjorden og byen som langsomt våkner. Seks stopp med T-banen, og du er i hjertet av Oslo. På ettermiddagen går veien hjem samme vei – ingen kø, ingen frustrasjon. Du setter i ørepropppene, finner frem podkasten du har hatt på vent, og kjenner skuldrene senke seg allerede på perrongen.

Når du stiger av, er du tilbake – til stedet der hverdagen faktisk fungerer. Du stikker innom matbutikken på strekningen hjem, og er ved kjøkkenbenken med god tid til overs.

Det er fortsatt mye igjen av ettermiddagen og kvelden. En sykkeltur langs sjøkanten. En kajakk på fjorden mens solen setter seg. En spasertur ned til Sjøflyhavna der gode venner allerede har funnet et bord og bestilt. Eller opp på takhagen, der naboene har tent grillen og kvelden strekker seg utover uten at noen har bestemt noe på forhånd.





«Kombinasjonen av et levende bysentrum like utenfor døren og parker, strender og sjøkanter nesten rett ved siden av – den er uslåelig. Den finner du ikke mange steder»

Illustrasjon. Avvik vil forekomme.

Prosjektsjefens tanker om Sjøly

Øyvind har selv to små barn, og svaret på hva han ville valgt er ikke overraskende: «En 4-roms med romslig balkong eller takterrasse. Barna får sitt eget uterom tett på stuen, og de fleste leilighetene har rikelig med dagslys og egne uteområder. Det er det nærmeste du kommer hagelivet – midt i byen.»

Takhagen er et kapittel for seg. Med sittesoner, treningsareal, utekjøkken og grillmuligheter er den planlagt som kvartalets felles stue under åpen himmel – et sted der hverdager kan bli til noe mer, og der naboskap vokser frem av seg selv.

Byliv på menneskenes premisser

Rundt Sjøly skapes tre torg med tre ulike stemninger: Byhagen, Atriumtorget og Bytorget. Byhagen, som utvikles i direkte tilknytning til kvartalet, er tenkt som det grønne og rolige hjørnet – med plass til lek, kaffe i solen og den uformelle nabopraten som oppstår når det ikke er planlagt.

Bygulvet – alt som skjer på gateplan, fra gågater til spisesteder og møtesteder – er selve ryggraden i hverdagen her. «Vi snakker om nærhetsbyen. At du skal kunne få gjort det du trenger uten å forlate området. Handle matvarer, gå på apoteket, ta seg en treningsøkt. Og på kveldene – gå ut på en god restaurant eller bare nyte et glass ute ved ett av torgene.»

Nærhet, enkelhet og en hverdagskvalitet som er vanskelig å sette tall på – men lett å kjenne på. Med Fornebu Sentrum ønsker vi å videreføre og forsterke nettopp dette. Det handler om livskvalitet. Om livsglede.

Der en ny epoke tar form

Visningssenteret åpner på Sjøflyhavna – stedet der sjøfly lettet fra Fornebu i en annen tid, der grensen mellom sjø og luft alltid var tynn. Det er ikke en tilfeldig adresse.

«Det er et utstillingsvindu for noe av det beste Fornebu har å by på. Det viser frem nabolaget slik det faktisk er, ikke slik det ser ut på en tegning. Og det gir oss rom til å fortelle hele historien.»

Om noen år, når Fornebu Sentrum er ferdig, vet Øyvind hva han håper å kjenne på. «Stolthet. Over å ha vært med på å bygge dette – og over å se hva det har tilført menneskene som bor der. Dette er ikke bare et prosjekt. Å bygge et bysentrum er et samfunnsansvar vi påtar oss.»

Han tenker seg litt om, og legger til det som kanskje betyr aller mest:

«Jeg gleder meg til å ta med ungene hit og vise dem hva jeg har vært med på å bygge.»



Øyvind Kristoffer By

Illustrasjon. Avvik vil forekomme.

Fremtidens Fornebu Sentrum, skissert

Slik kan det bli. Illustrasjonen tegner et bilde av Fornebu Sentrum slik området er tenkt å vokse frem – med levende torg, grønne kvartaler og parker som binder det hele sammen. Mer enn en presis gjengivelse er dette: en skisse som skal formidle stemningen og helheten i prosjektet. Bygninger, uteområder og beplantning vil kunne endre seg underveis, og illustrasjonen er derfor ment som et inntrykk av hva som kommer – ikke en detaljert gjengivelse av det ferdige resultatet.

D

C

B

A

Illustrasjon generert med AI. Avvik vil forekomme.

Utomhusplan med barnehage



Utomhusplan med barnehage

Deler av eiendommen er regulert til barnehageformål. Det tas forbehold om at Bærum kommune kan gi permanent eller midlertidig dispensasjon fra krav til etablering av barnehage på eiendommen. Ved dispensasjon vil areal avsatt til barnehage-formål kunne bli benyttet til andre formål, eksempelvis serveringsvirksomhet eller annen næringsvirksomhet. Les mer på side 173 .

- Natursteinsheller
- Marktegl
- Belegningsstein mellomformater
- Belegningsstein småformater
- Gatestein
- Asfalt gangareal
- Asfalt kjøreareal
- Grus
- Fallunderlag bark/flis
- Fallunderlag sand
- Tredekke/tremmegulv
- Plantefelt hekk/busk
- Plantefelt busk/stauder
- Plantefelt regnbed/vadi busk/stauder
- Gress
- Rekkverk/håndløper
- Mur
- Nytt tre
- Lyspullert
- Lysmast 4m gangveibelysning
- Lysmast 8m multiarmatur

Det gjøres oppmerksom på at utomhusplanen ikke er ferdig detaljprosjektert og at endringer vil forekomme. Renovasjon, forstøtningsmurer, fallsikringer, belysning og lignende vil bli plassert slik det finnes hensiktsmessig i forhold til terrenget. Leveranse av lekeplasser, grøntareal og vegetasjon vil kunne avvike i forhold til utomhusplan. Byhagen vil bli gjenstand for noe omprosjektering frem til innsending av rammesøknad.

Utomhusplan uten barnehage



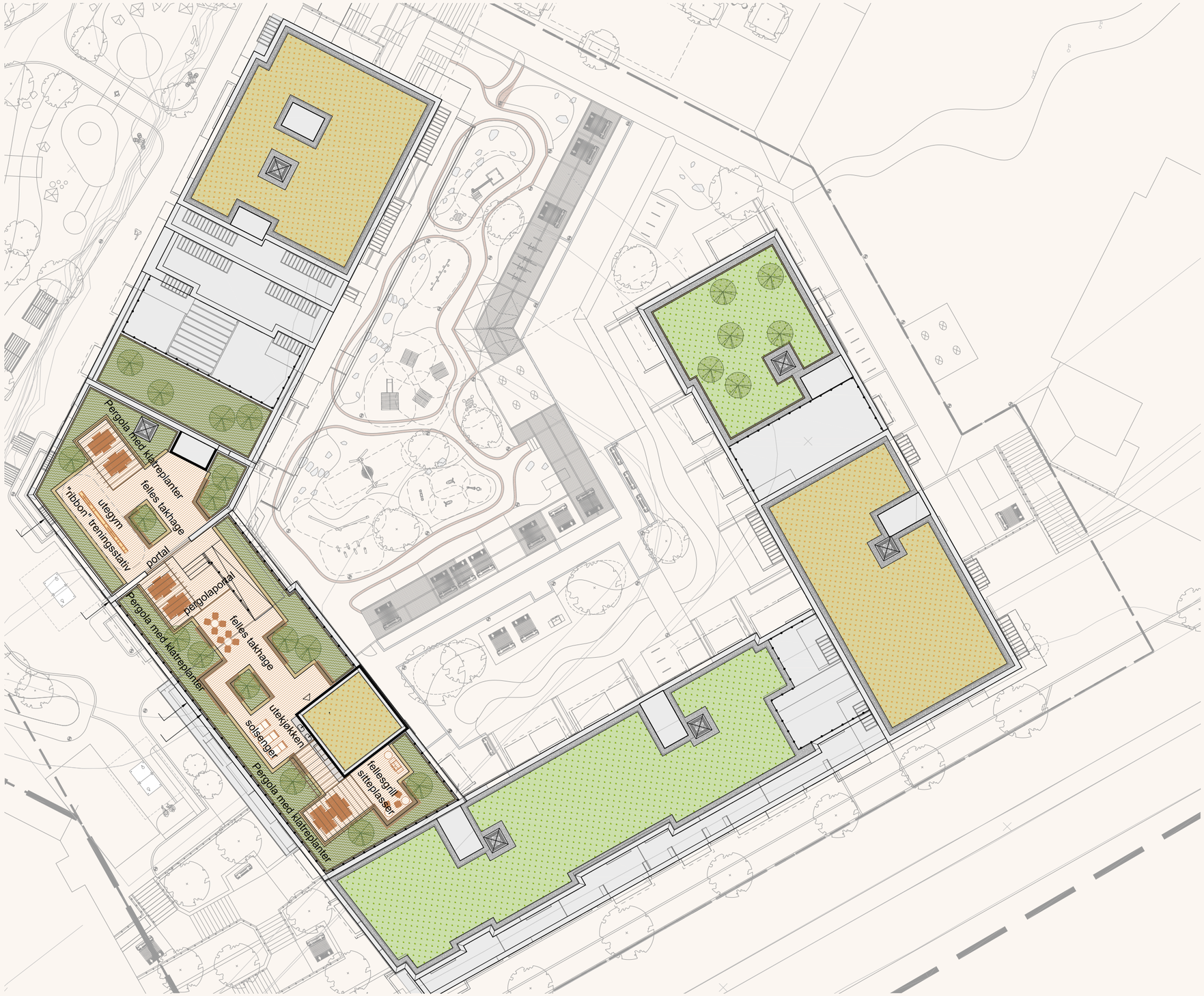
Utomhusplan uten barnehage

Deler av eiendommen er regulert til barnehageformål. Det tas forbehold om at Bærum kommune kan gi permanent eller midlertidig dispensasjon fra krav til etablering av barnehage på eiendommen. Ved dispensasjon vil areal avsatt til barnehage-formål kunne bli benyttet til andre formål, eksempelvis serveringsvirksomhet eller annen næringsvirksomhet. Les mer på side 173 .

- Natursteinsheller
- Marktegl
- Belegningsstein mellomformater
- Belegningsstein småformater
- Gatestein
- Asfalt gangareal
- Asfalt kjøreareal
- Grus
- Fallunderlag bark/flis
- Fallunderlag sand
- Tredekke/tremmegulv
- Plantefelt hekk/busk
- Plantefelt busk/stauder
- Plantefelt regnbed/vadi busk/stauder
- Gress
- Rekkverk/håndløper
- Mur
- Nytt tre
- Lyspullert
- Lysmast 4m gangveibelysning
- Lysmast 8m multiarmatur

Det gjøres oppmerksom på at utomhusplanen ikke er ferdig detaljprosjektert og at endringer vil forekomme. Renovasjon, forstøtningsmurer, fallsikringer, belysning og lignende vil bli plassert slik det finnes hensiktsmessig i forhold til terrenget. Leveranse av lekeplasser, grøntareal og vegetasjon vil kunne avvike i forhold til utomhusplan. Byhagen vil bli gjenstand for noe omprosjektering frem til innsending av rammesøknad.

Takplan



Takplan

Tremmegulv

Intensivt tak, stauder og busk

Ekstensivt tak, eng

Ekstensivt tak, sedum

Rekkverk (h=120 cm)

Plantekasse i treverk

Kantmontert benk

Røykluke ventilasjon

Busk / lite tre

Møbler

Det gjøres oppmerksom på at takplanen og takhagen ikke er ferdig detaljprosjektert og at endringer vil forekomme.



Arkitekturen begynner med stedet

Intervju med arkitekt Geir Messel



Geir Messel er Associate Partner og leder for boligarkitektur hos Nordic Office of Architecture. Han har hatt det overordnede arkitektoniske ansvaret for Sjøly siden oppdraget ble tildelt i 2023 – og han kjenner Fornebu bedre enn de fleste.

Som barn satt Geir Messel i Utsiktsveien i Bærum og så ned på flyplassen. Han og vennene lekte langs Rolfstangen, badet ved stranden og utforsket det åpne landskapet som den gang var Fornebu flyplass. Mange år senere fikk han det overordnede ansvaret for det første kvartalet i en helt ny by på det samme stedet.

«Det er ganske morsomt å tenke på. Jeg har fulgt dette området siden barndommen – og nå er jeg med på å forme den nye byen som vokser frem her.» Nordic Office of Architecture ble engasjert av Selvaag Bolig høsten 2022 – og det ble starten på et godt og produktivt samarbeid.

Stedet bestemmer

Det første Nordic-teamet gjorde var å dra ut på befaring. Det er alltid slik de begynner. «Vi setter prosjektet i sentrum og jobber metodisk for å finne de beste løsningene.»

Fornebu møtte dem som åpent og luftig, stor kontrast mellom nye boligprosjekter og moderne næringsbygg. Og med sjøen alltid i nærheten – ikke dramatisk, men stille til stede. «Fornebu har sine egne kvaliteter –luftigheten og utsynet mot sjøen, samt lokale variasjoner i terrengfall. Det er disse vi har bygget videre på.»

Helhet og variasjon

Sjøly er det første kvartalet i en utvikling som til slutt vil romme ca. 1 700 boliger. Det ansvaret tar Geir Messel alvorlig. «Det innebærer et stort ansvar som vi tar på største alvor. Det er viktig å sikre at utbyggingen får en særegenhet og en stedsidentitet – og at dette videreføres i den videre utviklingen av Fornebu Sentrum. Sjøly vil legge premisser for det som kommer etter.»

Sjøly består av fire hus med ulike boligtyper – townhouse med inngang fra gaten, gjennomgående leiligheter, leiligheter med mark- og takterrasser. Det som binder dem sammen er ikke én felles fasade, men en gjennomtenkt arkitektonisk filosofi. «Gjentagende elementer og farger binder husene sammen – ulike nok til å ha sin egen karakter, like nok til å utgjøre en helhet.»

Kvartalet kles i nøye utvalgte hovedmaterialer: to typer lys tegl, puss, farget aluminium og trespiler. Tårnene fremstår som solide teglvolumer med store åpninger. De lavere byggene har pussfasader som hviler på en sammenhengende teglbase langs gateplan. «Vi vil ha materialer som tåler tidens tann – og som blir penere med årene.»

«Tegl er solid, varig, vedlikeholdsfritt og vakkert. Og pussfasadene gir fargeglede og variasjon – vi vil jo lage litt glede her også. Det er lov å leke seg litt.»

Illustrasjon. Avvik vil forekomme.

Mellom det offentlige og det private
En av de viktigste kvalitetene i Sjøly er noe mange aldri vil legge bevisst merke til: overgangen mellom det offentlige byrommet og det skjermede gårdsrommet inne i kvartalet.

«Det tenker vi masse på – forholdet mellom offentlige og private byrom. Hvordan man plasserer leiligheter og balkonger i forhold til utsyn og innsyn. Og hvordan man skaper en tydelig utside mot torgene og gatene, og en fin innside for dem som bor der.»

Mot Byhagen har de lagt inn en ekstra høy førsteetasje som åpner seg ut mot torget. To passasjer: én på hver side av kvartalet, gir god tilgjengelighet og kontakt med byrommet – men skjerming der det trengs. I passasjene er det brukt trespiler og varme trematerialer som myker opp møtet mellom ute og inne. «I en litt hard verden av tegl og puss er det fint å myke opp med trematerialer – i passasjer, under balkonger. Det gir en taktilitet og inviterer til opphold.»

Førsteetasjene er gjennomgående behandlet med materialer av høy kvalitet og høy detaljeringsgrad – tegl, naturstein og treverk – inspirert av klassiske bysentrum, men på en moderne måte. «Det er menneskene vi tegner for – og som står i fokus for arkitekturen.»

En arkitektur som varer
Fornebu Sentrum er et prosjekt med et langt tidsperspektiv. Arkitekturen må derfor ikke bare fungere i dag – den må imøtekomme fremtidige endringer og behov. «Vi har lagt opp til en tidløs og varig arkitektur, med prinsipper som kan videreføres i den videre utviklingen. Kvartalsstrukturen skiller seg fra alt annet i området – det gjør at Fornebu Sentrum vil beholde sin særegenhet og identitet i lang tid fremover.»

Et bilfritt Fornebu Sentrum har vært et viktig premiss gjennom hele prosessen. Uten biler smelter bygg og bylandskap sammen på en annen måte. Areal som ellers ville gått til parkering og gjennomkjøring blir til sosiale soner, grønne lunger og møteplasser. Arkitekturen binder knutepunktene sammen nedefra og opp. En felles arkitekturveileder for hele Fornebu Sentrum har bidratt til å sikre kvaliteter som ellers lett kan forsvinne i et kommersielt presset marked. Geir Messel applauderer den.

«Veilederen ivaretar prinsipper vi som arkitekter setter høyt – vertikalitet for å bryte opp lange fasader, tredeling horisontalt for å gi førsteetasjene en menneskelig skala. Kommunen har vært veldig flinke her.»

Spør man Geir Messel hva han er mest stolt av, svarer han med noe som samler hele prosjektet i ett: «At vi har fått til god bokvalitet – gode boliger med ulike kvaliteter og størrelser, et helhetlig kvartal med variasjon, og gode uterom med tydelig kontakt mot de offentlige byrommene. Det er et resultat av et veldig godt samarbeid med Selvaag Bolig. Det kan vi alle være stolte av.»

Og om mange år, når Fornebu Sentrum er ferdig og han kanskje igjen ser utover det han en gang kjente som flyplass?

«Jeg håper folk sier at det har skapt gode byrom, fine møteplasser og et sted med identitet. At fasadene har god komposisjon. At byggenes proporsjoner er tilpasset den menneskelige skala. Det er det som betyr noe.»



Geir Messel



«Vi vil ha materialer som tåler tidens tann – og som blir penere med årene.»



Illustrasjon. Avvik vil forekomme.

Beliggenhet





Foto: Aksel Larsen / Bærum Bibliotek

På historisk grunn

Mange forbinder Fornebu med flyplassen som satte sitt preg på området i nesten 60 år. Men historien går lenger tilbake.

Dette var et landskap av jorder, strandlinjer og større gårdseiendommer som hadde vært i bruk i generasjoner – et attraktivt sommerlandskap for Christianias velstående, med navn som Heftye, Nansen og Wedel-Jarlsberg knyttet til eiendommene langs fjorden. Fornebu var ikke bare jordbruksland, men et sosialt landskap tett koblet til utviklingen av det moderne Norge.

Da flyplassen ble etablert i 1939, tegnet av Odd Nansen – Fridtjofs sønn – tok en ny epoke over. I nesten 60 år var Fornebu Norges hovedport til verden. Sporene etter tidligere epoker er ikke slettet. Fornebu hovedgård er rehabilitert og i daglig bruk, og i de gamle verkstedbygningene fra flyplasstiden holder i dag over hundre kunstnere og håndverkere til.

Da flyplassen ble lagt ned i 1998, åpnet det seg en sjelden mulighet: å bygge en helt ny bydel med utgangspunkt i store åpne arealer, grønne lunger og en unik beliggenhet ved fjorden – på grunn som bærer lag på lag av historie.



Illustrasjon. Avvik vil forekomme.

1 Fornebu S
2 Koksabukta
3 Storøyodden
4 Hundsund skole
5 Hundsund bhg
6 Snarøya Sportsklubb
7 Snarøya Tennis
8 Hundsund bad
9 Snarøya skole
10 Halden brygge
11 Sjøflyhavna Kro
12 Visningssenter
13 Unity Arena
14 Nansenparken
15 Oksenøya Marina
16 Kilen sjøflyklubb

Det kommer to T-baneutganger, Allmenningen og Bytorget, i nærheten av Fornebu Sentrum.

Nærområdet

En av de største kvalitetene med Fornebu er nærheten til vannet. Kyststien slynger seg hele veien rundt halvøya - rundt 7 kilometer i lett terreng - perfekt for en joggetur, en sykkeltur eller en lang søndagstur med barnevogn. Underveis passerer du svaberg, sandstrender og små naturperler som Storøyodden og Hundsund.

På varme sommerdager er dette blant Oslos mest populære badeplasser, mens vinteren byr på stille turer med klar luft og utsikt mot horisonten.

Livet på Fornebu

Fornebu er en halvøy i forvandling – men mye er allerede på plass. Fjorden, parkene, kulturstedene og det lokale engasjementet. Det som bygges nå legger seg naturlig oppå det som alltid har vært her.

Kultur og byliv
Flytårnet Kultursenter holder til i de gamle verksted-bygningene fra flyplasstiden, med over hundre atelierer og verksteder der kunstnere, keramikere, glasskunstnere og musikere jobber side om side. Varmesentralen – også den i et historisk bygg fra flyplassens dager – er et aktivt kulturhus med konserter, utstillinger og foredrag gjennom hele året. Café Caravelle holder til i runde funkislokaler fra 1939, med utsikt mot parken. Og når det kommer til større konserter og idrettsarrangementer, er Unity Arena like i nærheten – en av Norges største innendørsarenaer.

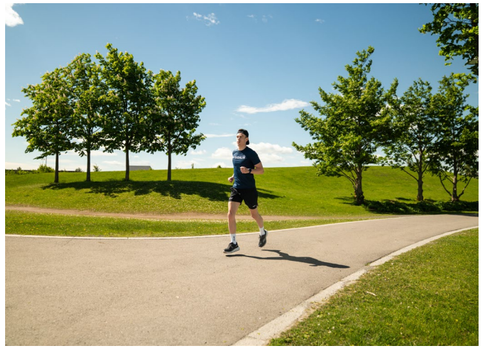
Handel og hverdagsliv
Fornebu S er det naturlige samlingspunktet for handel og spisesteder, med over 70 butikker og serveringssteder. I området for øvrig finner du Fardals bakeri med fersk hvetebakst og italiensk pizza, den nyåpnede Nansen Café, og ved Sjøflyhavna – like nedenfor visningssenteret – ligger Sjøflyhavna kro med utsikt mot fjorden.

Idrett og aktivitet
Nansenparken, anlagt på den gamle rullebanen, er et grønt hjerte – med turstier, dammer og store gressflater som brukes hele året. SATS og padelbaner ligger i gangavstand, og Hundsund svømmehall og aktivitetshall er tilgjengelig for alle. Ved Oksenøya bruk, rett ved sjøen, driver DNT Bærum Turlag et aktivitetssenter med kajakkutleie, faste turer og kurs gjennom hele sesongen. For barn og ungdom finnes lokale idrettslag med tilbud innen blant annet tennis, fotball, curling og skøyter.

Fellesskap og engasjement
Fornebupiloten er navet i det lokale sivilsamfunnet – en møteplass og katalysator for frivillige initiativer og arrangementer på tvers av alder og bakgrunn. I kjelleren på Fornebu S har to ildsjeler siden 2015 drevet et gratis bibliotek der du kan låne – eller beholde – bøker, DVD-er og CD-er, og levere inn det du selv vil dele videre. Om vinteren er det naboer som frivillig prepper skiløyper gjennom parkområdene. Slik er Fornebu.










2


FORNEBU
S









Leilighetene

Hjem er en følelse

Intervju med interiørarkitekt
Gitte Rimstad



Gitte Rimstad er interiørarkitekt og partner hos RCO Interiørdesign. Hun har satt sitt preg på tre distinkte innredningskonsepter til Sjøly – og forteller om valgene bak, og om hva som skiller et hjem som bare ser bra ut fra et som faktisk kjennes riktig.

Det finnes et øyeblikk når man kommer inn i et rom som bare stemmer. Materialene snakker sammen. Lyset faller slik det skal. Og noe i kroppen slapper av – nesten uten at man merker det. Det er det øyeblikket Gitte Rimstad ønsker å skape.

«Jeg er opptatt av at et hjem skal kjennes hjemlig fra første stund. Varmt og inviterende. Det handler om å velge materialer som tåler livet.»

Til Sjøly har hun utviklet tre gjennomførte innredningskonsepter: Fjære, Bris og Havblikk. Hvert konsept er nøye komponert som en helhet – fra parkett og kjøkkenfronter til baderomsfliser og armaturer. Resultatet er et hjem der materialer, farger og overflater spiller sammen, tydelig og harmonisk. Kjøperen møter et ferdig gjennomtenkt uttrykk, skapt av en interiørarkitekt som allerede har tatt alle de krevende valgene.

Inspirasjonen er trukket fra stedet selv – fra halvøyas eget lyssett og dempede palett, der himmel og vann speiler hverandre og naturen er nær, men aldri påtrengende.

«Fargen på stein i fjæra. Lyset over vannet tidlig om morgenen. Den roen du kjenner ute i naturen, og som du gjerne vil ta med deg inn. Det ble utgangspunktet for alle tre konseptene – et felles DNA, men med tre ulike karakterer.»

Fjære er det roligste konseptet - med en myk fargepalett og lune materialer som skaper en dempet og avslappende atmosfære. Bris har en varmere karakter, der olivengrønne toner møter naturlig treverk og overflater med stenuttrykk i et rolig og harmonisk samspill. Havblikk er det mest sofistikerte av de tre konseptene. Benkeplater i kompositttstein kombineres med kjøkkenfronter i dyp, nøttefarget eik og armaturer med matt finish, noe som skaper et elegant og eksklusivt uttrykk med tydelig karakter.

Innenfor hvert konsept finnes det også kostnadsfrie tilvalg – alternative kjøkkenfronter og fargepaletter som Gitte har satt sammen på forhånd, slik at kjøperen kan justere innenfor konseptets univers uten å miste helheten.

«For meg er det viktig at folk opplever hjemmet som personlig og sitt eget. Derfor har vi skapt konsepter som gir rom for individuelle valg, samtidig som helheten alltid føles gjennomført og harmonisk.»

Det er lett å lage noe som ser bra ut på bilder. Vanskeligere er det å skape noe som kjennes riktig i hverdagen – dag etter dag, år etter år. «Et godt konsept skal se og føles bra ut i mange år fremover.»

Gitte Rimstad

Gitte Rimstad

Illustrasjon. Avvik vil forekomme.

Fjære, Bris & Havblikk

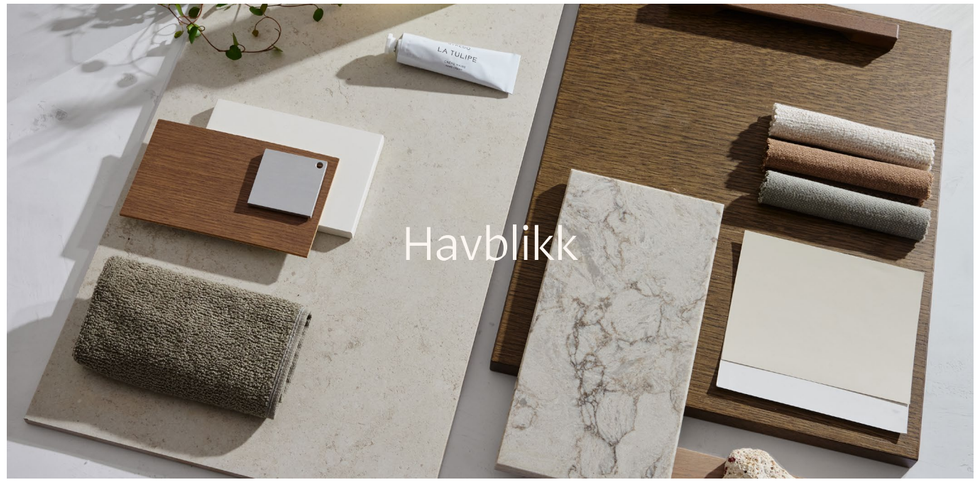
Vi har utviklet tre interiørkonsepter – Fjære, Bris og Havblikk, og hver leilighet leveres med et bestemt konsept tilpasset boligen.

Konseptene er hentet fra stedet selv – de dempede fargene der vann møter land, og roen i naturen rundt. Ett felles utgangspunkt, tre ulike karakterer.

Hvilket konsept som følger den enkelte boligen, er bestemt på forhånd og oppgitt for hver leilighet. Konseptet er satt sammen som en helhet av interiørarkitekten – fra parkett og kjøkkenfronter til fliser og armaturer. For Fjære og Bris finnes det i tillegg kostnadsfrie tilvalg, som alternative kjøkkenfronter og fargepaletter, slik at du kan sette ditt eget preg på hjemmet.







Leverandører og produkter er ikke endelig valgt. Farger og materialitet vil kunne justeres.

Fjære

Fjære er bygget på det stille. På de dempede tonene du finner der havet møter land – stein, sand og drivved i en palett som aldri tretter øyet.

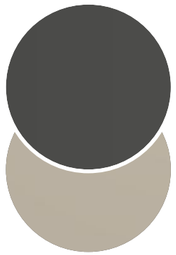
Kjøkkenfrontene er i beige finish med en rolig, tilbaketrukket karakter. Benkeplaten har en diskret steinstruktur i laminat. Gulvet får en tidløs overflate i lys eik. På badet møter du store kremfargede fliser og beige baderomsmøbel.

A: Kjøkkenfront
B: Benkeplate
C: Baderomsflis
D: Baderomsinnredning
E: Gulv
F: Farge vegg

Kostnadsfrie tilvalg:
Innenfor konseptet tilbys kostnadsfrie tilvalg med alternative kjøkkenfronter og fargepaletter, nøye utvalgt av interiørarkitekten for å harmonere med helheten.



Benkeplate



Fronter - kjøkken + bad



Fliser bad



Fargeforslag som passer kjøkkenfronten.

Leverandører og produkter er ikke endelig valgt. Farger og materialitet vil kunne justeres.



Illustrasjon. Avvik vil forekomme.



Illustrasjon. Avvik vil forekomme.

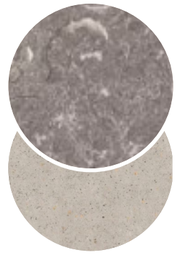
Bris

Bris er konseptet for den som vil ha karakter – uten å gi slipp på roen. Her møtes varme og dempede grønntoner i en balanse som kjennes både nær og levende.

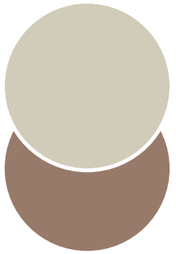
Kjøkkenfrontene er malt i en dempet grønnfarge med matt overflate, en lun og behagelig tone. Benkeplaten er i laminat med steinstruktur i en varm sandtone. Gulvet får en overflate i eik med lys, naturlig tone. På badet har flisene en delikat betongfarge og baderomsmøbelet er malt i olivengrønn.

A: Kjøkkenfront
B: Benkeplate
C: Baderomsflis
D: Baderomsinnredning
E: Gulv
F: Farge vegg

Kostnadsfrie tilvalg:
Innenfor konseptet tilbys kostnadsfrie tilvalg med alternative kjøkkenfronter og fargepaletter, nøye utvalgt av interiørarkitekten for å harmonere med helheten.



Benkeplate



Fronter - kjøkken + bad



Fliser bad



Fargeforslag som passer kjøkkenfronten.

Leverandører og produkter er ikke endelig valgt. Farger og materialitet vil kunne justeres.



Illustrasjon. Avvik vil forekomme.



Illustrasjon. Avvik vil forekomme.

Havblikk

Havblikk er et interiørkonsept med tyngde – der materialene har en fysisk tilstedeværelse som kjennes like mye som den sees.

Kjøkkenet er bygget rundt fronter i mørk eik, kombinert med en benkeplate i kompositttstein. Overflaten har en naturlig dybde som løfter rommet uten å dominere det. Koketoppen er senket i benkeplaten med integrert vifte. Gulvet får en overflate i eik, med en varm, naturlig tone som binder helheten sammen.

Flisene på bad kommer i en lys steinfinish med ro og tyngde. Baderomsmøbelet er i mørk eik, og dusjsystemet er veggmontert med separat hånddusj. Havblikk kommer også med høyere innerdører, ekstra takhøyde og gulvvarme i alle oppholdsrom.

Dette er inkludert i Havblikk:

- Hvitevarer fra Miele og platetopp fra Bora med integrert ventilator
- Benkeplate i kompositt med backsplash på vegg og nedtrukket i vask
- Armatur fra premiumkolleksjon hos anerkjent leverandør
- Belysning fra Delta Light på deler av leveransen, kontakt selger for nærmere informasjon
- Kjøkkeninnredning med ekstra takhøyde, ca. 260 cm
- Elektrisk gulvvarme i alle oppholdsrom
- Ekstra høye innerdører (ca. 230 cm) med dørvrider i børstet rustfritt stål
- 1-stavs eikeparkett
- Dusjvegger i INR Arc 12, og bad forberedt for spyletoalett

Det er mulighet for kostnadsfrie valg innenfor dette konseptet. Havblikk følger med utvalgte boliger i Sjøly.

A: Kjøkkenfront
B: Benkeplate
C: Baderomsflis
D: Baderomsinnredning
E: Gulv
F: Farge vegg



Leverandører og produkter er ikke endelig valgt. Farger og materialitet vil kunne justeres.



Illustrasjon. Avvik vil forekomme.



Illustrasjon. Avvik vil forekomme.

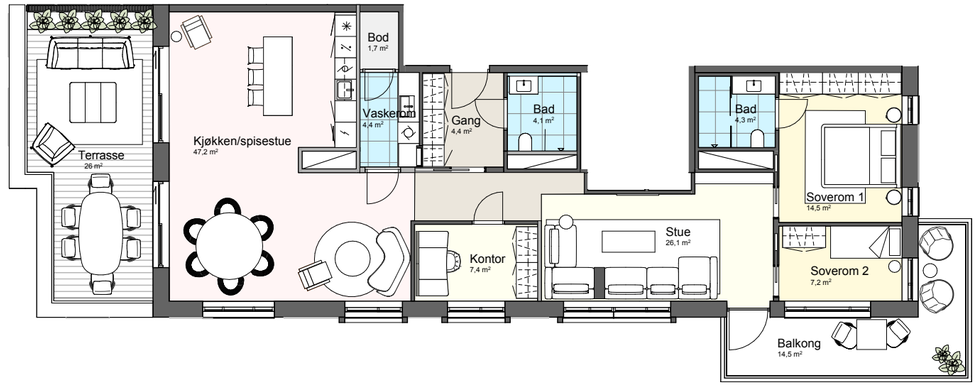
EXPO NOVA 60 år

Sjøly x Expo Nova
I samarbeid med Expo Nova har vi innredet en av de største leilighetene i Sjøly, leilighet 191. Med møbler og interiør fra deres sortiment har de utviklet et komplett designkonsept, nye møblerte salgstegninger og inspirerende illustrasjoner som viser boligens fulle potensial. Expo Nova har i flere tiår vært blant Norges ledende designhus og bistår med møbler, belysning og helhetlige interiørløsninger tilpasset moderne livsstil.

Leilighet 191 er presentert med et skreddersydd interiørkonsept utviklet av Expo Nova. Illustrasjoner og møblerte plantegninger er ment som inspirasjon og er ikke bindende. Utsikt, innredning, møbler, materialvalg og øvrige detaljer kan avvike fra endelig leveranse. Interiørkonseptet, møbler og produkter vist i illustrasjonene inngår ikke i den ordinære leveransen, men kan bestilles direkte fra Expo Nova og leveres etter ferdigstillelse/overtagelse. Illustrasjonene er kun veiledende og kan inneholde elementer som avviker fra ferdig levert bolig.

Spisestue ▼
Spisestuen er komponert rundt Cassina Treflo spisebord i mørk grønn glossy utførelse, et møbel med en sterk og skulpturell tilstedeværelse i rommet. Knoll Platner spisestoler i bronse tilfører letthet og klassisk eleganse, mens Avalon Halo Chandelier fra CTO Lighting i bronse og alabast danner et stemningsfullt blikkfang over bordet. Cassina Utrecht loungestol tilfører ytterligere karakter og skaper en naturlig forbindelse mellom spiseplassen og den øvrige oppholdssonen. Materialer, farger og overflater er valgt for å gi interiøret dybde uten å konkurrere med arkitekturen.



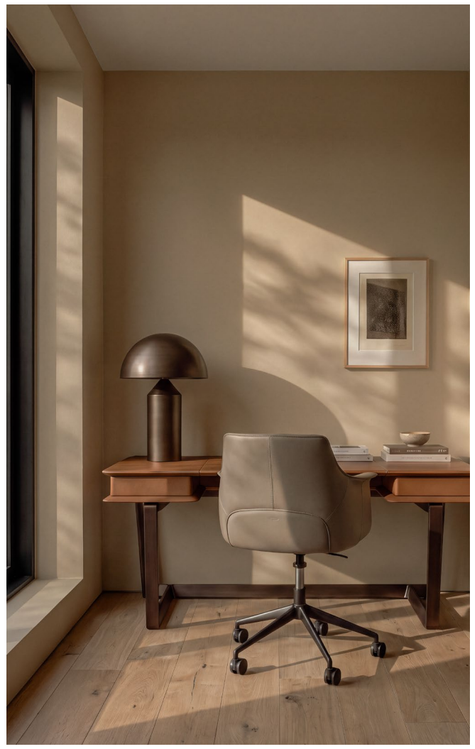




Vaskerom ◀
Vaskerommet er utformet med fast innredning fra Poliform, der funksjonelle behov er integrert i et helhetlig og gjennomarbeidet uttrykk. Rene linjer, presise detaljer og gode oppbevaringsløsninger gjør rommet både effektivt i bruk og visuelt sammenhengende med resten av boligen.

TV-stue ▼
TV-stuen er møblert som en avslappet og lun sone, med Poliform Westside Soft som det naturlige samlingspunktet. Sofaens myke volum og generøse komfort kombineres med Cassina Sengu sofabord, som tilfører rommet en tydelig materialitet og en raffinert kontrast. Sammen skaper møblene et dempet og eksklusivt uttrykk, med kvaliteter som er ment å fungere like godt i hverdagen som over tid.





EXPO NOVA 60 år

Kontor ◂
Hjemmekontoret er møblert med Poltrona Frau Peek-a-Book skrivepult og Archibald kontorstol, begge med et tydelig fokus på håndverk, komfort og taktile materialer. Oluce Atollo tilfører et ikonisk og skulpturelt lyspunkt på skrivebordet. Resultatet er en arbeidsplass som oppleves representativ og gjennomført, samtidig som den beholder den varme og hjemlige karakteren som resten av boligen.

Soverom ▾
Soverommet er møblert med Cassina Acute seng i skinn som rommets sentrale element, kombinert med Poliform Onda nattbord på hver side. Over nattbordene gir Bocci 100 pendler et dekorativt og stemningsskapende lys, samtidig som de frigjør plass på møblene. En garderobeløsning fra Poliform viderefører det rolige og arkitektoniske uttrykket, med fokus på kvalitet, funksjon og presis tilpasning. Helheten er varm og raffinert, med materialer som tilfører rommet en tydelig følelse av komfort.





Uterom ▴
Uterommet viderefører kvalitetene fra interiøret med B&B Italia Borea som gjennomgående møbelserie. En 3-seter sofa og loungestol danner en komfortabel sittegruppe, kombinert med Borea sofabord med mørk grønn lavastein som gir møbleringen et markant, men naturlig materialinnslag. Møblene er valgt for å skape en avslappet utendørs oppholdssone med samme grad av detaljering, komfort og visuell kvalitet som boligens innvendige rom.

«Materialer, farger og overflater er valgt for å gi interiøret dybde uten å konkurrere med arkitekturen.»



Sjøly Hus C og D



Illustrasjon. Avvik vil forekomme.

Leilighetsoversikt | Hus C

2-roms 3-roms 4-roms

Etasje	Nummer	Type	BRA-i	Side
2	96	2-roms	50,5	101
2	97	2-roms	37	96
2	98	4-roms	88,5	132
3	99	2-roms	42,5	100
3	100	3-roms	61	119
3	101	2-roms	37	97
3	102	4-roms	89,5	133
4	103	2-roms	42,5	100
4	104	3-roms	61,5	120
4	105	2-roms	38	99
4	106	4-roms	90,5	134
5	107	2-roms	42,5	100
5	108	3-roms	61,5	120
5	109	2-roms	38	99
5	110	4-roms	90,5	134
6	111	2-roms	42,5	100
6	112	3-roms	61,5	120
6	113	2-roms	38	99
6	114	4-roms	90,5	134
7	115	2-roms	42,5	100
7	116	3-roms	60,5	118
7	117	2-roms	37,5	98
7	118	4-roms	90,5	134

Leilighetsoversikt | Hus D

2-roms 3-roms 4-roms

Etasje	Nummer	Type	BRA-i	Side
4	119	2-roms	47	114
4	120	4-roms	72,5	136
4	121	2-roms	37	107
4	122	4-roms	84,5	138
4	123	2-roms	40	110
4	124	2-roms	40	110
4	125	2-roms	36,5	103
4	126	2-roms	36,5	104
4	151	2-roms	40	112
4	152	3-roms	50,5	122
4	153	2-roms	36,5	105
4	154	3-roms	56,5	123
4	155	2-roms	40	113
4	156	3-roms	57,5	125
5	127	2-roms	47	114
5	128	4-roms	72,5	136
5	129	2-roms	37	107
5	130	4-roms	84,5	138
5	131	2-roms	40	110
5	132	2-roms	40	110
5	133	2-roms	36,5	103
5	134	2-roms	36,5	104
5	157	2-roms	40	112
5	158	3-roms	50,5	122
5	159	2-roms	36,5	105
5	160	3-roms	56,5	123
5	161	2-roms	40	113
5	162	3-roms	57,5	125
6	135	2-roms	47	114
6	136	4-roms	72,5	136
6	137	2-roms	37	107
6	138	4-roms	84,5	138
6	139	2-roms	40	110
6	140	2-roms	40	110
6	141	2-roms	36,5	103
6	142	2-roms	36,5	104
6	163	2-roms	40	112
6	164	3-roms	50,5	122
6	165	2-roms	36,5	105
6	166	3-roms	56,5	123
6	167	2-roms	40	113
6	168	3-roms	57,5	125

Etasje	Nummer	Type	BRA-i	Side
7	143	2-roms	47	114
7	144	4-roms	72,5	137
7	145	2-roms	37	108
7	146	4-roms	84,5	138
7	147	2-roms	40	111
7	148	2-roms	40	111
7	149	2-roms	36,5	103
7	150	2-roms	36,5	104
7	169	2-roms	40	112
7	170	3-roms	50,5	122
7	171	2-roms	36,5	105
7	172	3-roms	56,5	123
7	173	2-roms	40	113
7	174	3-roms	57,5	125
8	175	4-roms	99	139
8	176	2-roms	36,5	106
8	177	4-roms	119	146
8	178	3-roms	57,5	126
9	179	4-roms	99	140
9	180	2-roms	36,5	106
9	181	4-roms	115,5	144
9	182	3-roms	57,5	127
10	183	4-roms	99	140
10	184	2-roms	36,5	106
10	185	4-roms	115,5	144
10	186	3-roms	57,5	126
11	187	4-roms	99	140
11	188	2-roms	36,5	106
11	189	4-roms	115,5	144
11	190	3-roms	57,5	126
12	191	4-roms	131	150
12	192	4-roms	131,5	152
13	193	4-roms	105	142
13	194	3-roms	109	128

Leilighetsoversikt | Hus C & D

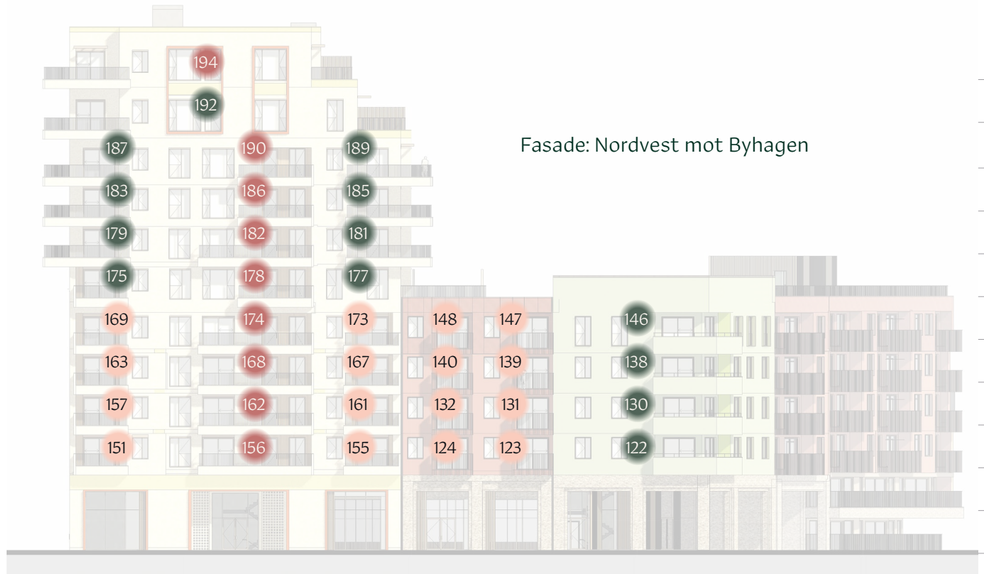
2-roms 3-roms 4-roms

Fasade: Sørvest



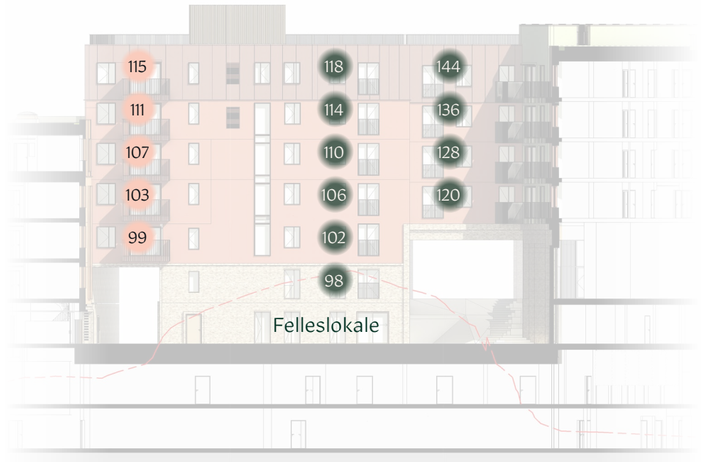
Plan 13
Plan 12
Plan 11
Plan 10
Plan 9
Plan 8
Plan 7
Plan 6
Plan 5
Plan 4
Plan 3
Plan 2

Fasade: Nordvest mot Byhagen



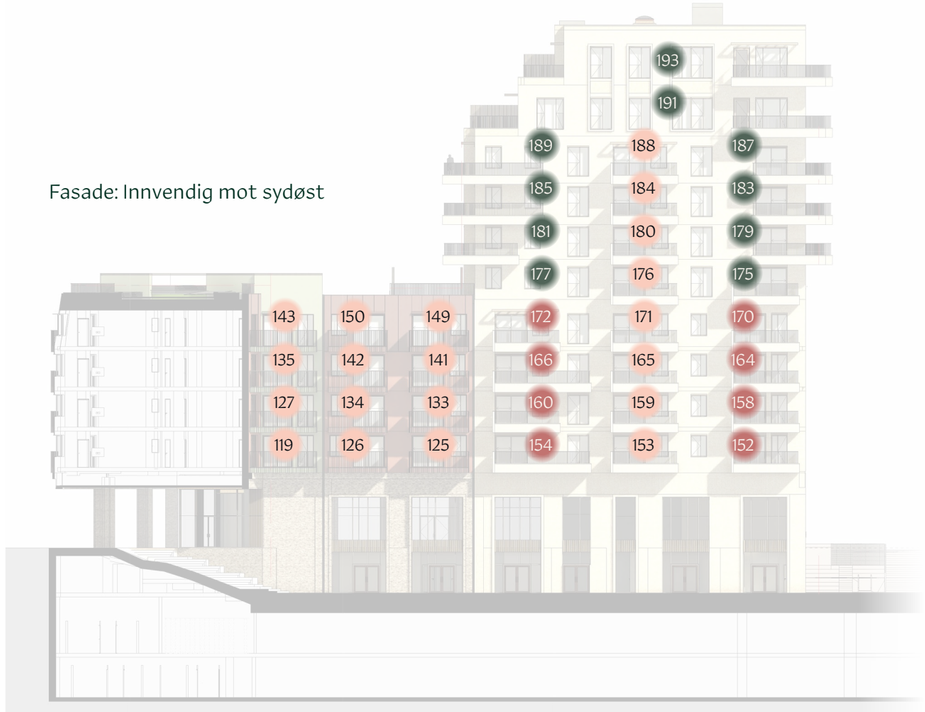
Plan 13
Plan 12
Plan 11
Plan 10
Plan 9
Plan 8
Plan 7
Plan 6
Plan 5
Plan 4
Plan 3
Plan 2

Fasade: Nordøst



Plan 7
Plan 6
Plan 5
Plan 4
Plan 3
Plan 2
Plan 1
Plan U

Fasade: Innvendig mot sydøst

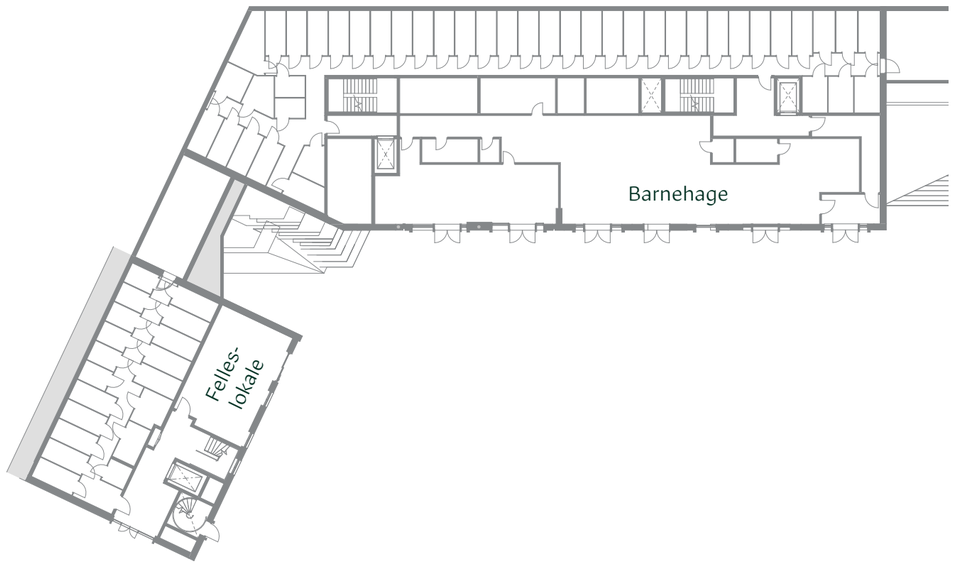


Plan 13
Plan 12
Plan 11
Plan 10
Plan 9
Plan 8
Plan 7
Plan 6
Plan 5
Plan 4
Plan 3
Plan 2
Plan 1
Plan U

Etasjeplan | Hus C & D

2-roms 3-roms 4-roms

Plan 1:



Plan 2:



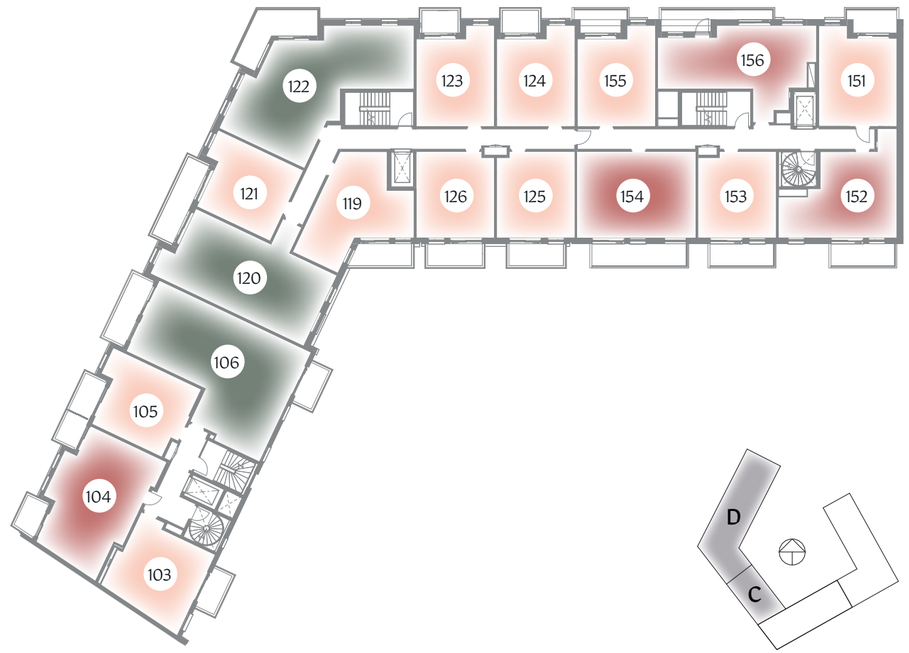
Etasjeplan | Hus C & D

2-roms 3-roms 4-roms

Plan 3:



Plan 4:



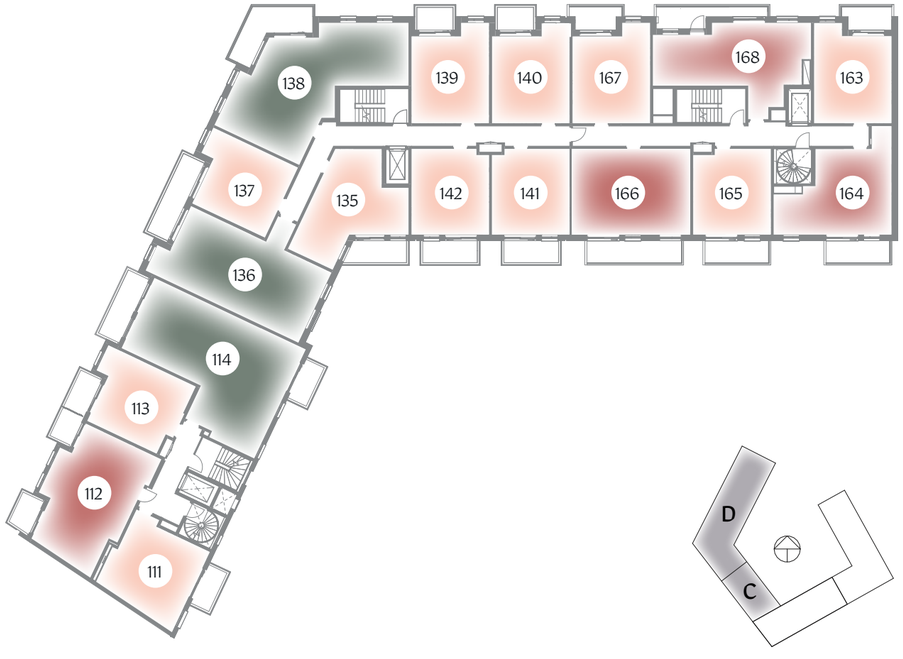
Etasjeplan | Hus C & D

2-roms 3-roms 4-roms

Plan 5:



Plan 6:



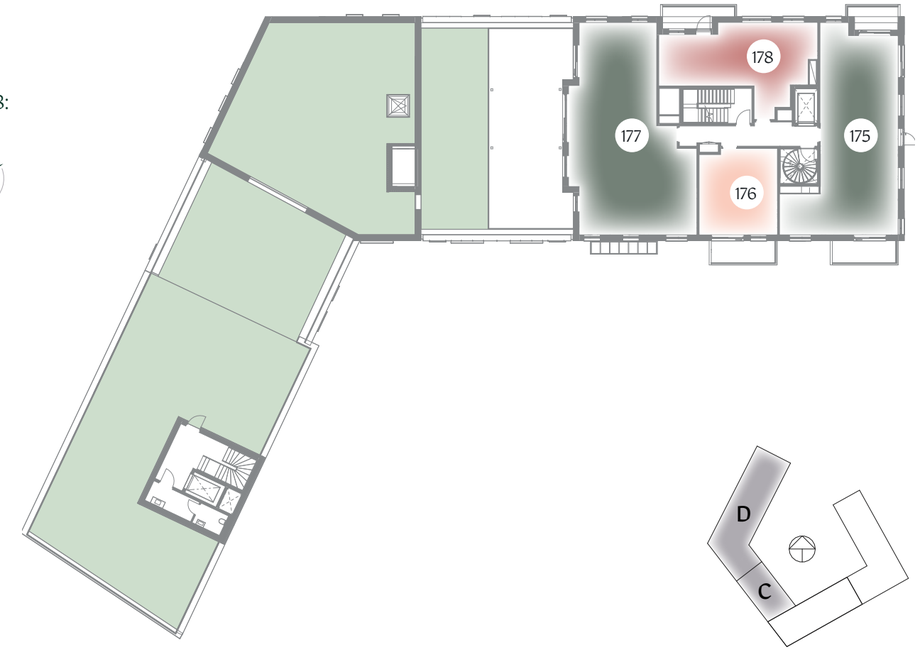
Etasjeplan | Hus C & D

2-roms 3-roms 4-roms

Plan 7:

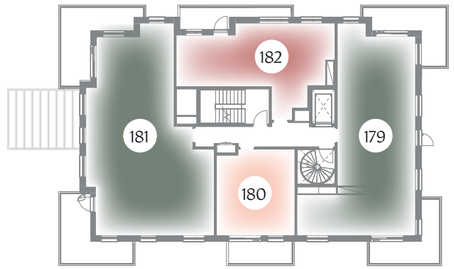


Plan 8:



Etasjeplan | Hus C & D

2-roms 3-roms 4-roms



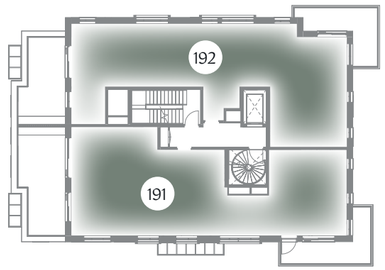
Plan 9:



Plan 10:



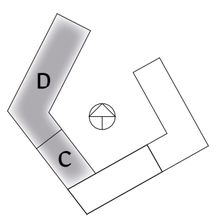
Plan 11:



Plan 12:



Plan 13:



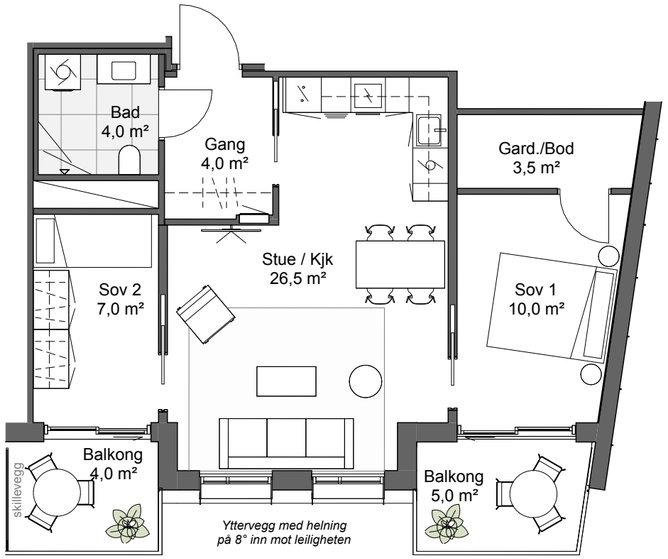


Illustrasjon. Avvik vil forekomme.

Plantegninger

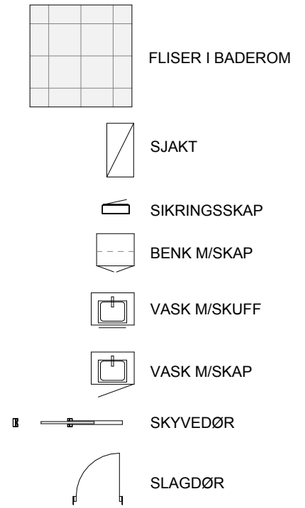
Illustrasjon. Avvik vil forekomme.

Leilighetseksempel:



Tegnforklaringer



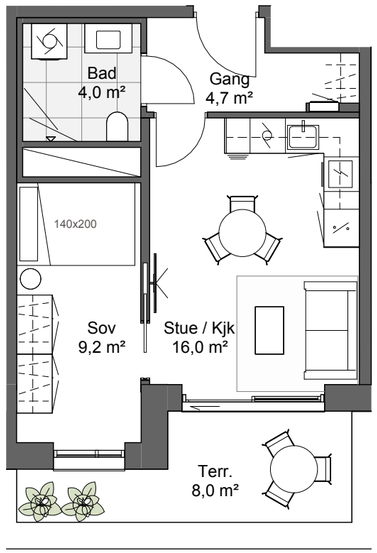


2-roms

Illustrasjon. Avvik vil forekomme.

Hus C | Leilighet: 97

2-roms

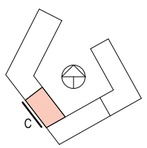


Leiligheten er fritatt kravet om tilgjengelig boenhet.

40 kvm BRA

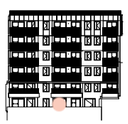
Leiligheten leveres med interiørkonsept "Fjære"

Etasje: 2
BRA-i: 37 kvm
BRA-e: 3 kvm
TBA: 8 kvm





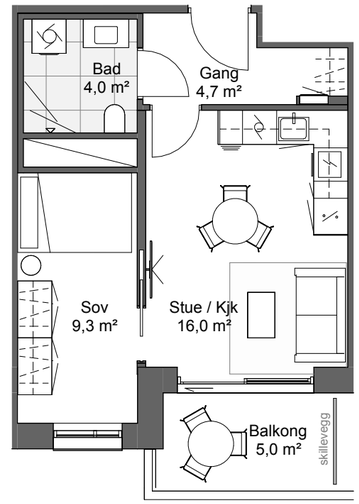
Plan 2



Fasade Vest

Hus C | Leilighet: 101

2-roms

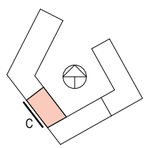


Leiligheten er fritatt kravet om tilgjengelig boenhet.

40 kvm BRA

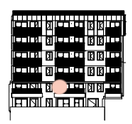
Leiligheten leveres med interiørkonsept "Fjære"

Etasje: 3
BRA-i: 37 kvm
BRA-e: 3 kvm
TBA: 5 kvm





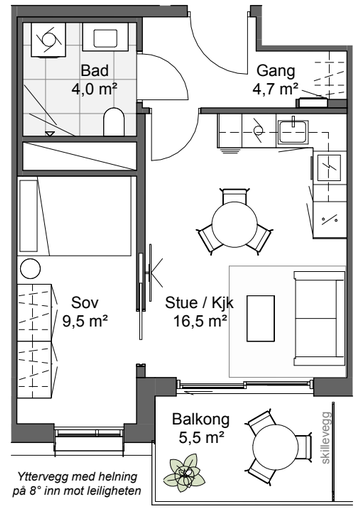
Plan 3



Fasade Vest

Hus C | Leilighet: 117

2-roms

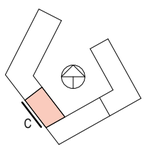


Leiligheten er fritatt kravet om tilgjengelig boenhet.

40,5 kvm BRA

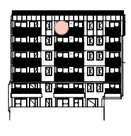
Leiligheten leveres med interiørkonsept "Fjære"

Etasje: 7
BRA-i: 37,5 kvm
BRA-e: 3 kvm
TBA: 5,5 kvm





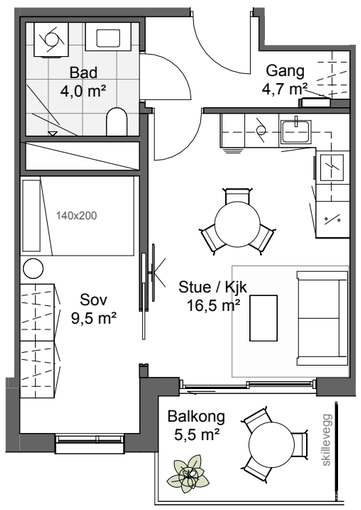
Plan 7



Fasade Vest

Hus C | Leilighet: 105, 109 & 113

2-roms

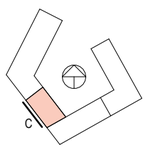


Leiligheten er fritatt kravet om tilgjengelig boenhet.

41 kvm BRA

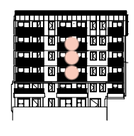
Leiligheten leveres med interiørkonsept "Fjære"

Etasje: 4-6
BRA-i: 38 kvm
BRA-e: 3 kvm
TBA: 5,5 kvm



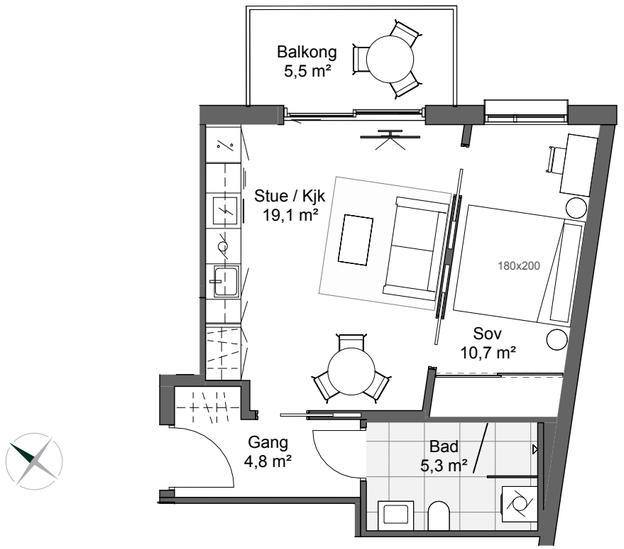


Plan 4-6



Fasade Vest

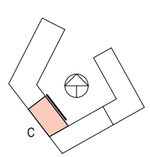
2-roms



45,5 kvm BRA

Leiligheten leveres med interiørkonsept "Fjære"

Etasje: 3-7
BRA-i: 42,5 kvm
BRA-e: 3 kvm
TBA: 5,5 kvm



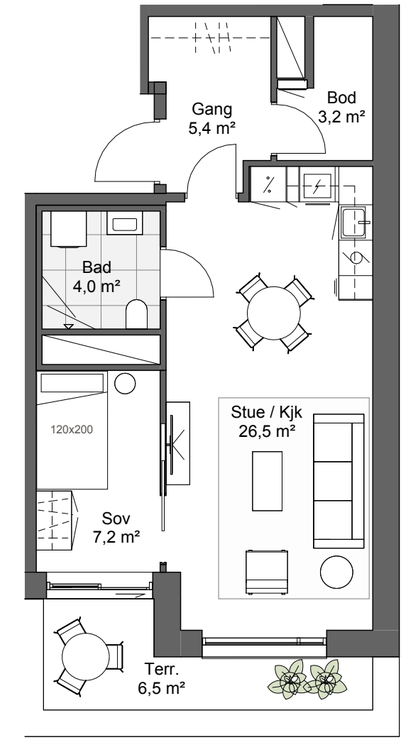
Plan 3-7



Fasade Øst



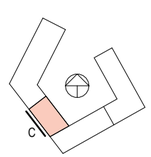
2-roms



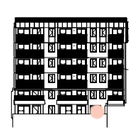
55,5 kvm BRA

Leiligheten leveres med interiørkonsept "Fjære"

Etasje: 2
BRA-i: 50,5 kvm
BRA-e: 5 kvm
TBA: 6,5 kvm



Plan 2

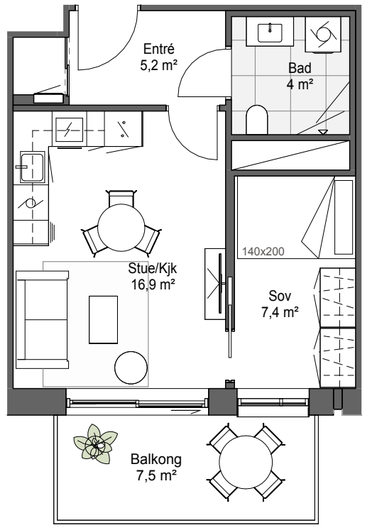


Fasade Vest

2-roms

Illustrasjon. Avvik vil forekomme.

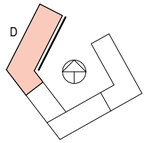
2-roms



39,5 kvm BRA

Leiligheten leveres med interiørkonsept "Fjære"

Etasje:	4-7
BRA-i:	36,5 kvm
BRA-e:	3 kvm
TBA:	7,5 kvm





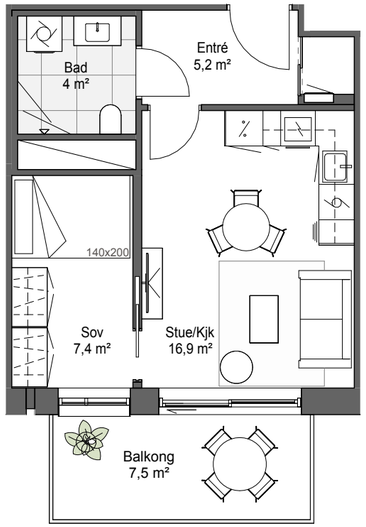
Plan 4-7



Fasade Øst

Hus D | Leilighet: 126 ,134, 142 & 150

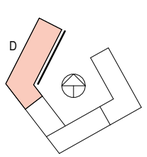
2-roms

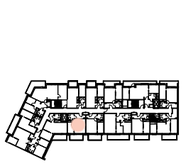


39,5 kvm BRA

Leiligheten leveres med interiørkonsept "Fjære"

Etasje:	4-7
BRA-i:	36,5 kvm
BRA-e:	3 kvm
TBA:	7,5 kvm





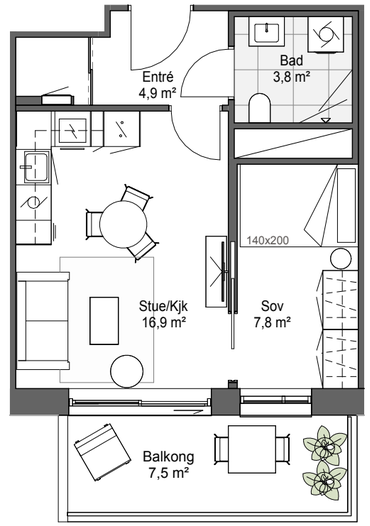
Plan 4-7



Fasade Øst

Hus D | Leilighet: 153, 159, 165 & 171

2-roms

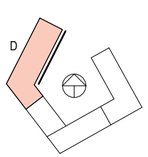


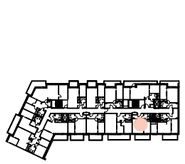
Leiligheten er fritatt kravet om tilgjengelig boenhet.

39,5 kvm BRA

Leiligheten leveres med interiørkonsept "Fjære"

Etasje:	4-7
BRA-i:	36,5 kvm
BRA-e:	3 kvm
TBA:	7,5 kvm



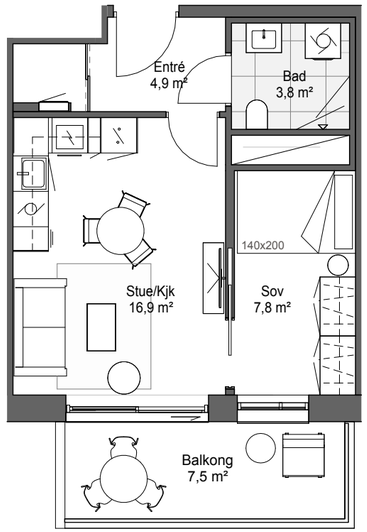


Plan 4-7



Fasade Øst

2-roms

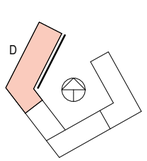


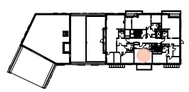
Leiligheten er fritatt kravet om tilgjengelig boenhet.

39,5 kvm BRA

Leiligheten leveres med interiørkonsept "Fjære"

Etasje: 8-11
BRA-i: 36,5 kvm
BRA-e: 3 kvm
TBA: 7,5 kvm



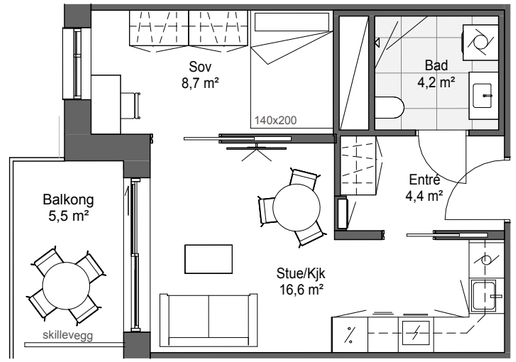


Plan 8-11



Fasade Øst

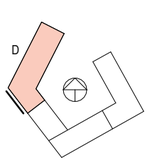
2-roms

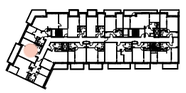


40 kvm BRA

Leiligheten leveres med interiørkonsept "Fjære"

Etasje: 4-6
BRA-i: 37 kvm
BRA-e: 3 kvm
TBA: 5,5 kvm



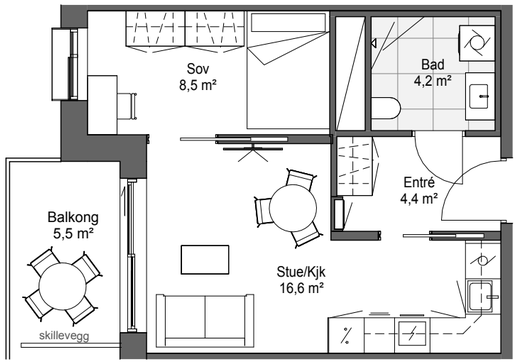


Plan 4-7



Fasade Vest

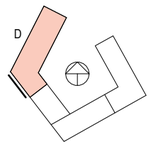
2-roms



40 kvm BRA

Leiligheten leveres med interiørkonsept "Fjære"

Etasje:	7
BRA-i:	37 kvm
BRA-e:	3 kvm
TBA:	5,5 kvm





Plan 7

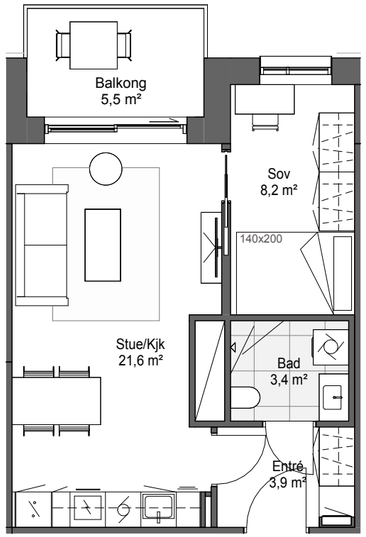


Fasade Vest

2-roms

Illustrasjon. Avvik vil forekomme.

2-roms

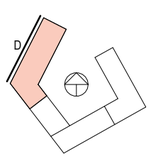


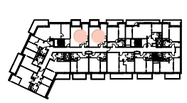
Leiligheten er fritatt kravet om tilgjengelig boenhet.

43 kvm BRA

Leiligheten leveres med interiørkonsept "Fjære"

Etasje:	4-6
BRA-i:	40 kvm
BRA-e:	3 kvm
TBA:	5,5 kvm



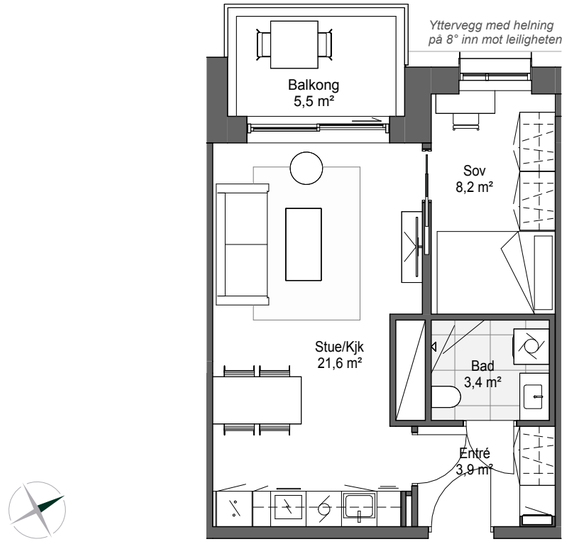


Plan 4-6



Fasade Nordvest

2-roms

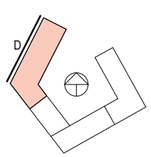


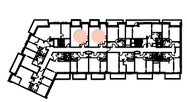
Leiligheten er fritatt kravet om tilgjengelig boenhet.

43 kvm BRA

Leiligheten leveres med interiørkonsept "Fjære"

Etasje:	7
BRA-i:	40 kvm
BRA-e:	3 kvm
TBA:	5,5 kvm



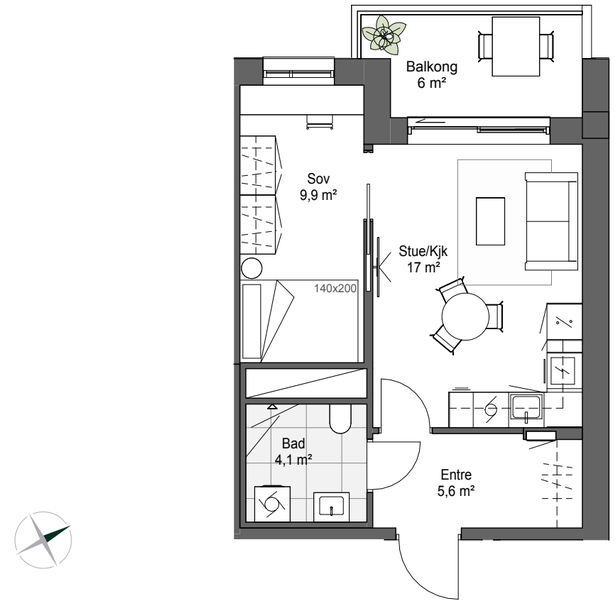


Plan 7



Fasade Nordvest

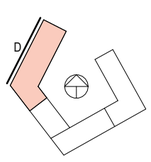
2-roms



43 kvm BRA

Leiligheten leveres med interiørkonsept "Fjære"

Etasje: 4-7
BRA-i: 40 kvm
BRA-e: 3 kvm
TBA: 6 kvm



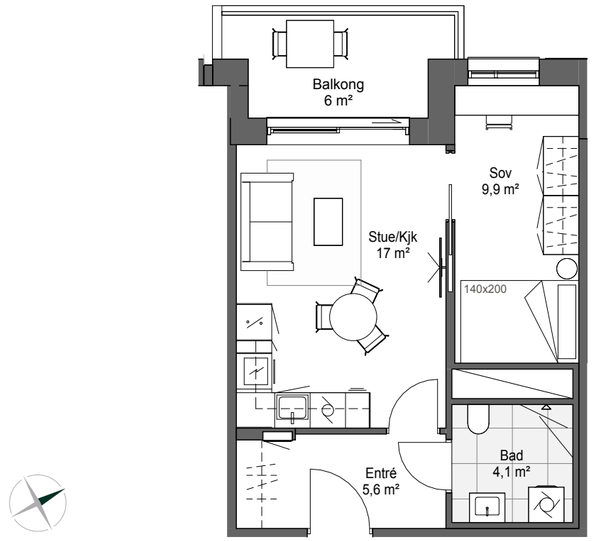


Plan 4-7



Fasade Nordvest

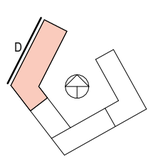
2-roms

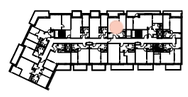


43 kvm BRA

Leiligheten leveres med interiørkonsept "Fjære"

Etasje: 4-7
BRA-i: 40 kvm
BRA-e: 3 kvm
TBA: 6 kvm



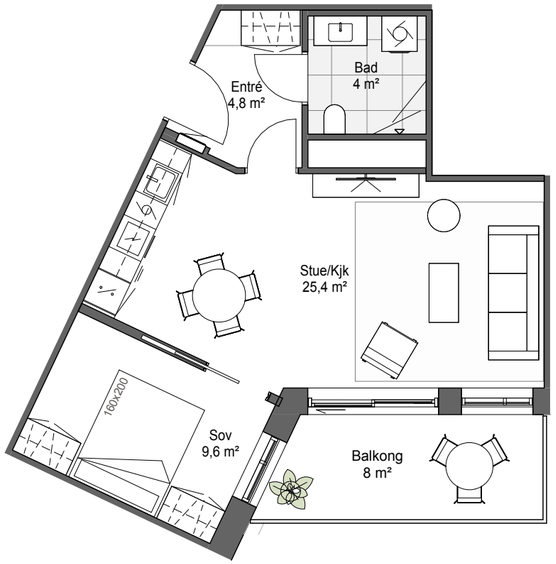


Plan 4-7



Fasade Nordvest

Hus D | Leilighet: 119, 127, 135 & 143

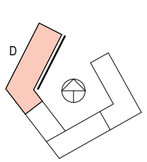


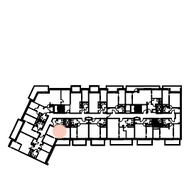
Leiligheten er fritatt kravet om tilgjengelig boenhet.

50 kvm BRA

Leiligheten leveres med interiørkonsept "Fjære"

Etasje:	4-7
BRA-i:	47 kvm
BRA-e:	3 kvm
TBA:	8 kvm





Plan 4-7



Fasade Øst

2-roms

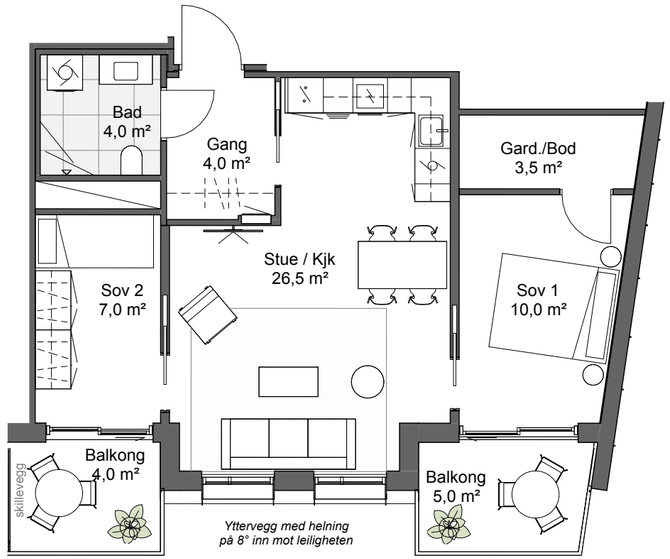
Illustrasjon. Avvik vil forekomme.

3-roms

Illustrasjon. Avvik vil forekomme.

Hus C | Leilighet: 116

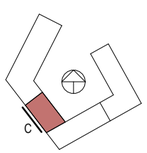
3-roms



65,5 kvm BRA

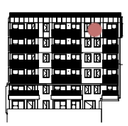
Leiligheten leveres med interiørkonsept "Fjære"

Etasje: 7
BRA-i: 60,5 kvm
BRA-e: 5 kvm
TBA: 9 kvm





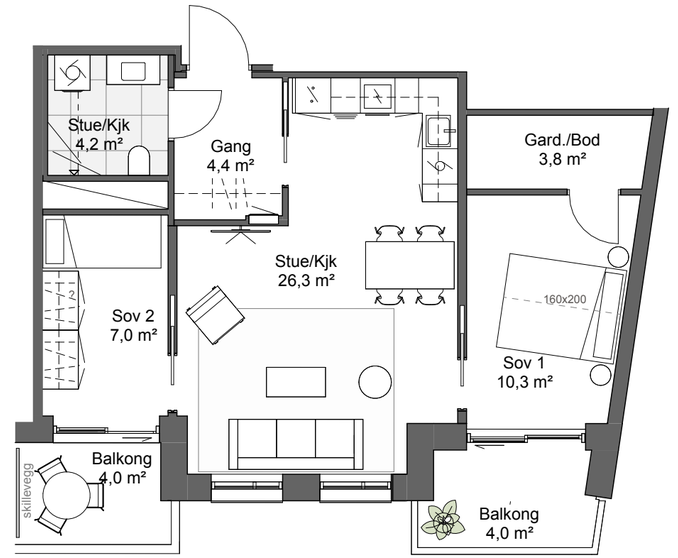
Plan 7



Fasade Vest

Hus C | Leilighet: 100

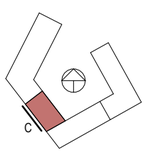
3-roms



66 kvm BRA

Leiligheten leveres med interiørkonsept "Fjære"

Etasje: 3
BRA-i: 61 kvm
BRA-e: 5 kvm
TBA: 8 kvm



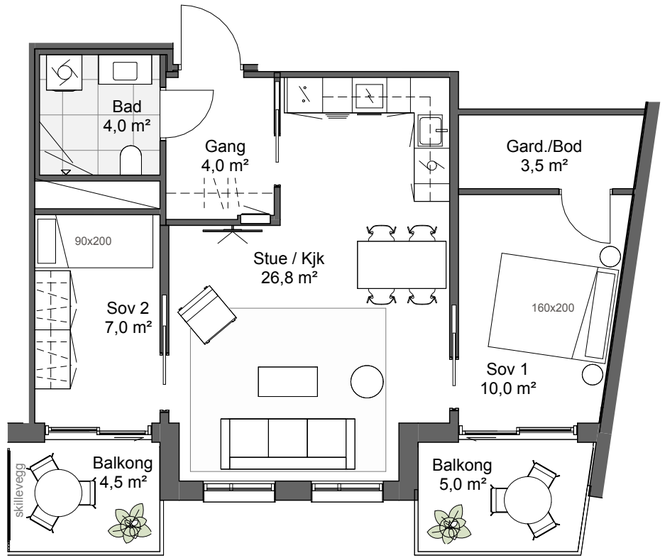


Plan 3



Fasade Vest

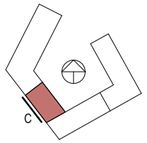
3-roms



66,5 kvm BRA

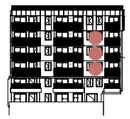
Leiligheten leveres med interiørkonsept "Fjære"

Etasje:	4-6
BRA-i:	61,5 kvm
BRA-e:	5 kvm
TBA:	9,5 kvm





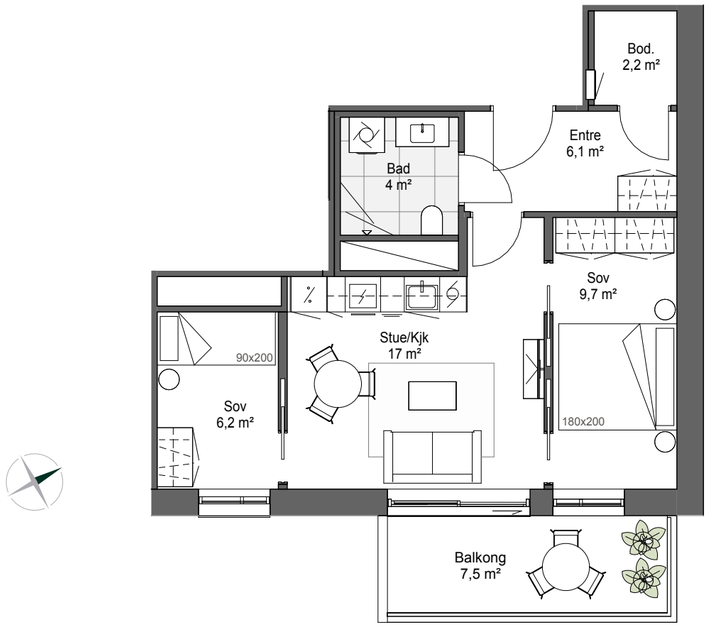
Plan4-6



Fasade Vest

3-roms

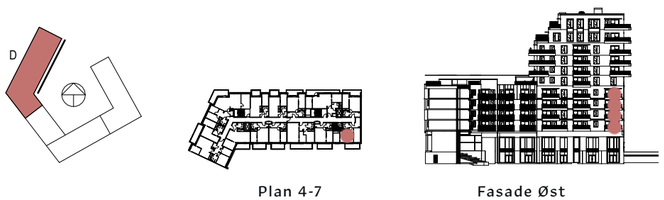
Illustrasjon. Avvik vil forekomme.



55,5 kvm BRA

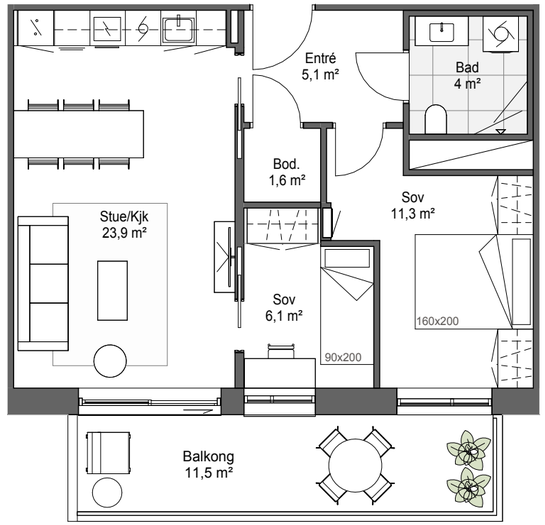
Leiligheten leveres med interiørkonsept "Fjære"

Etasje:	4-7
BRA-i:	50,5 kvm
BRA-e:	5 kvm
TBA:	7,5 kvm



Plan 4-7

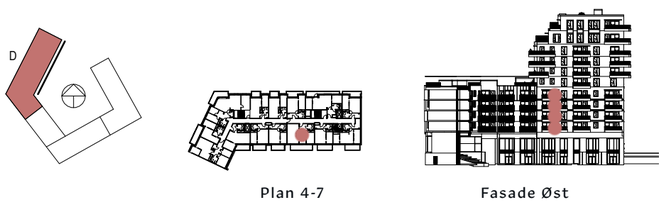
Fasade Øst



61,5 kvm BRA

Leiligheten leveres med interiørkonsept "Fjære"

Etasje:	4-7
BRA-i:	56,5 kvm
BRA-e:	5 kvm
TBA:	11,5 kvm

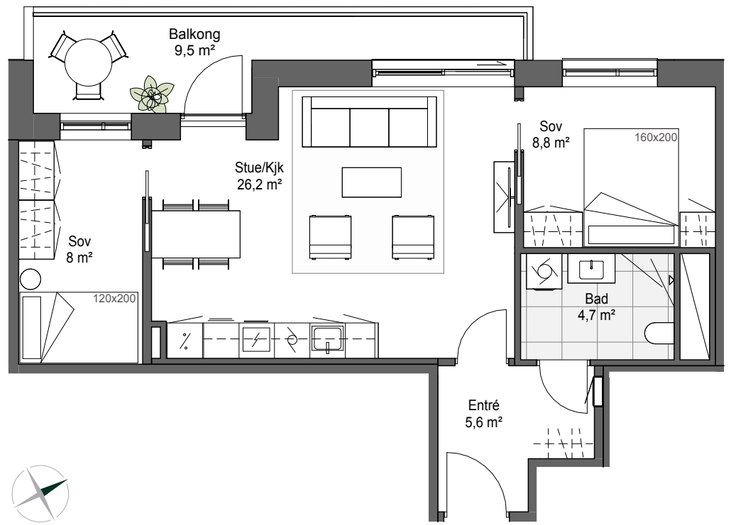


Plan 4-7

Fasade Øst

3-roms

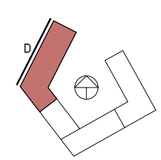
Illustrasjon. Avvik vil forekomme.

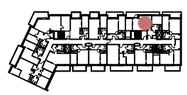


62,5 kvm BRA

Leiligheten leveres med interiørkonsept "Fjære"

Etasje:	4-7
BRA-i:	57,5 kvm
BRA-e:	5 kvm
TBA:	9,5 kvm



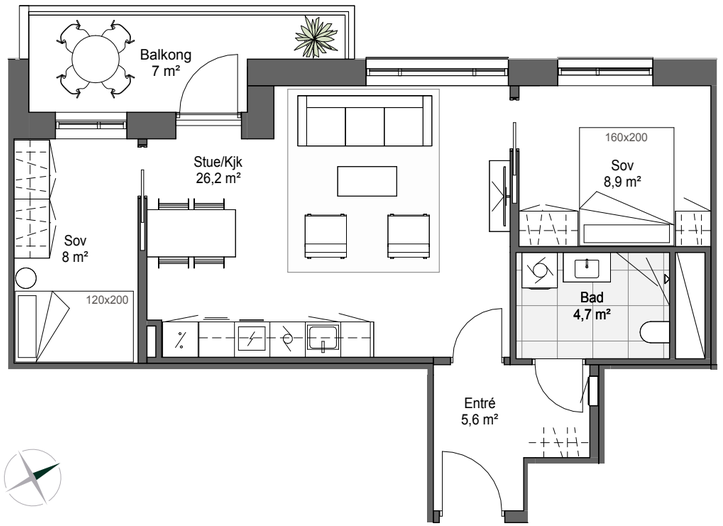


Plan 4-7



Fasade Nordvest

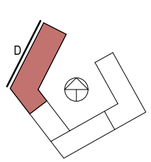
3-roms

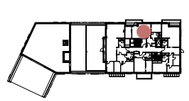


62,5 kvm BRA

Leiligheten leveres med interiørkonsept "Fjære"

Etasje: 8, 10 + 11
BRA-i: 57,5 kvm
BRA-e: 5 kvm
TBA: 7,5 kvm



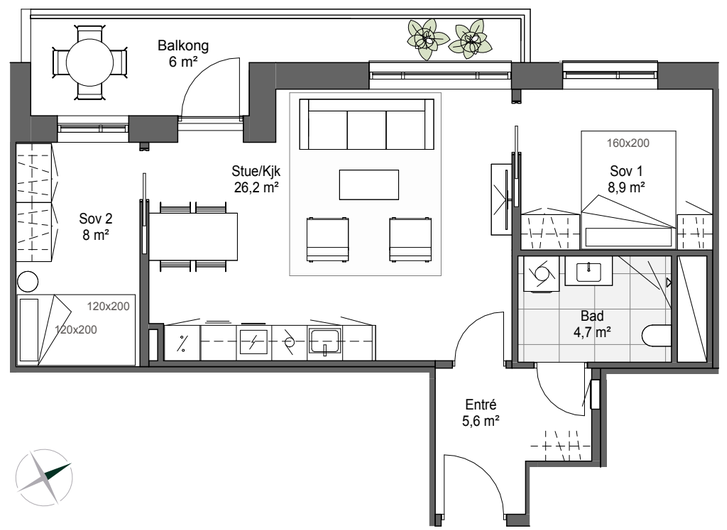


Plan 8, 10 + 11



Fasade Nordvest

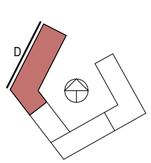
3-roms

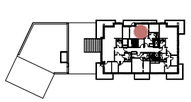


62,5 kvm BRA

Leiligheten leveres med interiørkonsept "Fjære"

Etasje: 9
BRA-i: 57,5 kvm
BRA-e: 5 kvm
TBA: 6 kvm



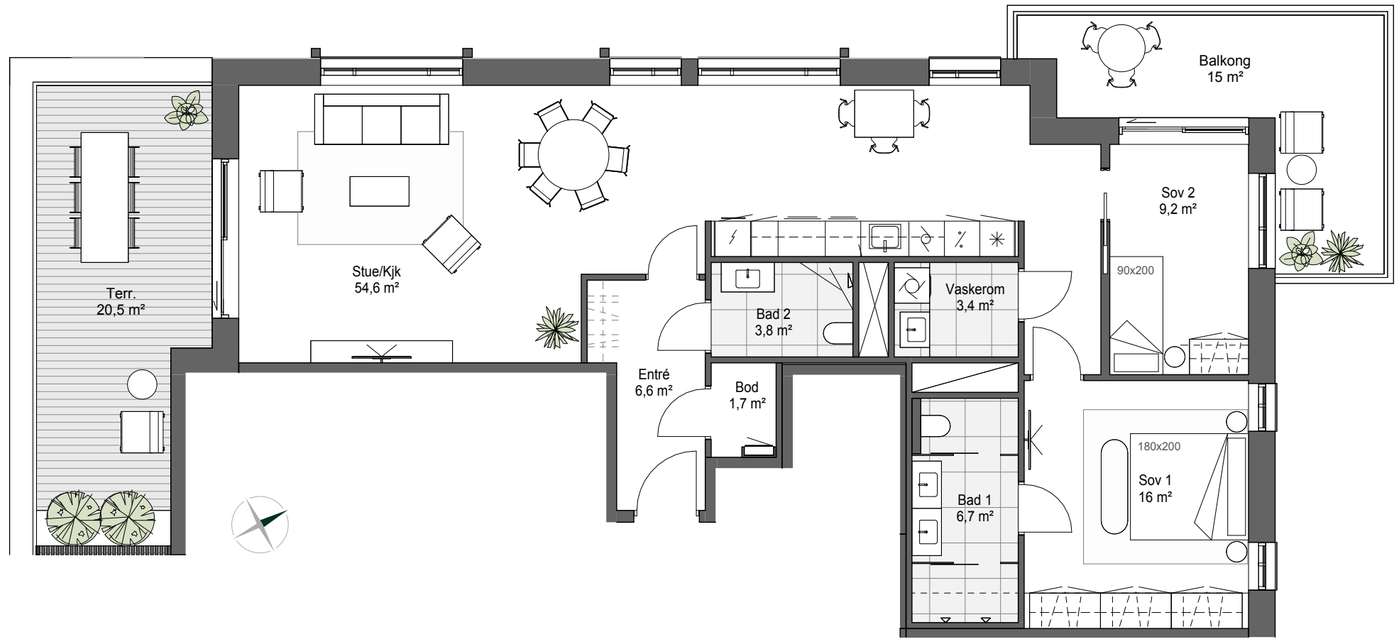


Plan 9



Fasade Nordvest

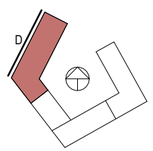
3-roms



116 kvm BRA

Leiligheten leveres med interiørkonsept "Havblikk"

Etasje: 13
BRA-i: 109 kvm
BRA-e: 7 kvm
TBA: 35,5 kvm





Plan 13

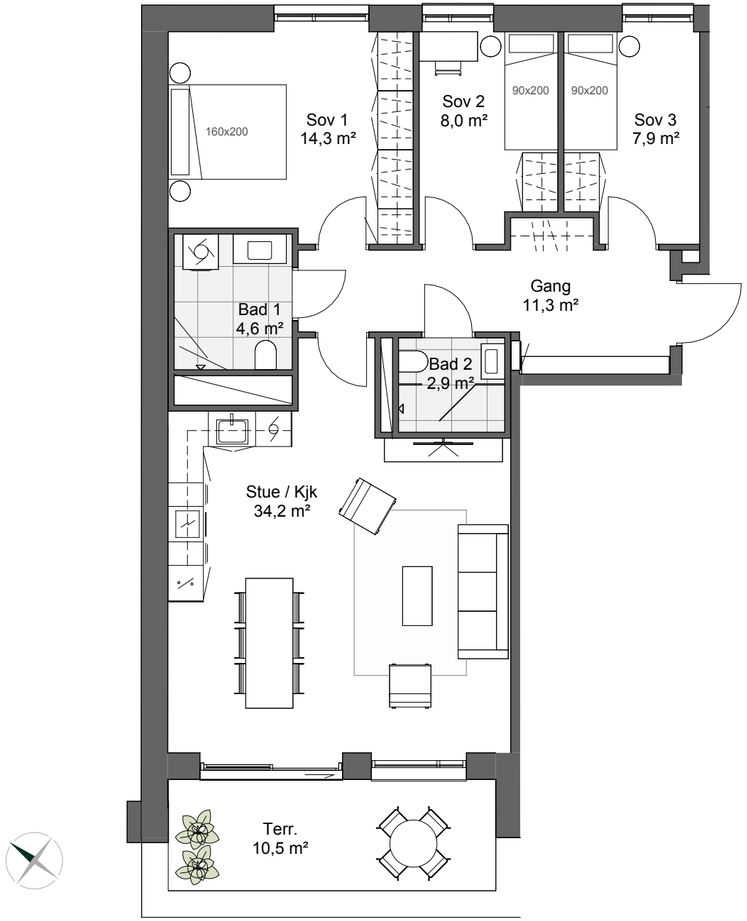


Fasade Nordvest

4-roms

Illustrasjon. Avvik vil forekomme.

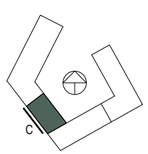
Hus C | Leilighet: 98



93,5 kvm BRA

Leiligheten leveres med interiørkonsept "Fjære"

Etasje: 2
BRA-i: 88,5 kvm
BRA-e: 5 kvm
TBA: 10,5 kvm



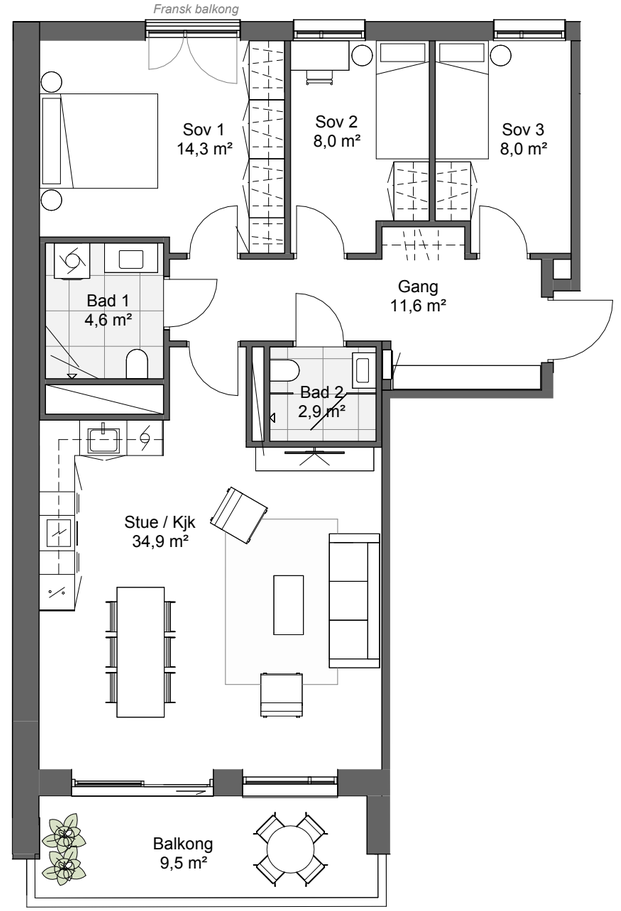


Plan 2



Fasade Vest

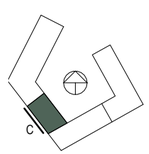
Hus C | Leilighet: 102



94,5 kvm BRA

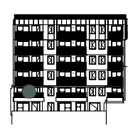
Leiligheten leveres med interiørkonsept "Fjære"

Etasje: 3
BRA-i: 89,5 kvm
BRA-e: 5 kvm
TBA: 9,5 kvm



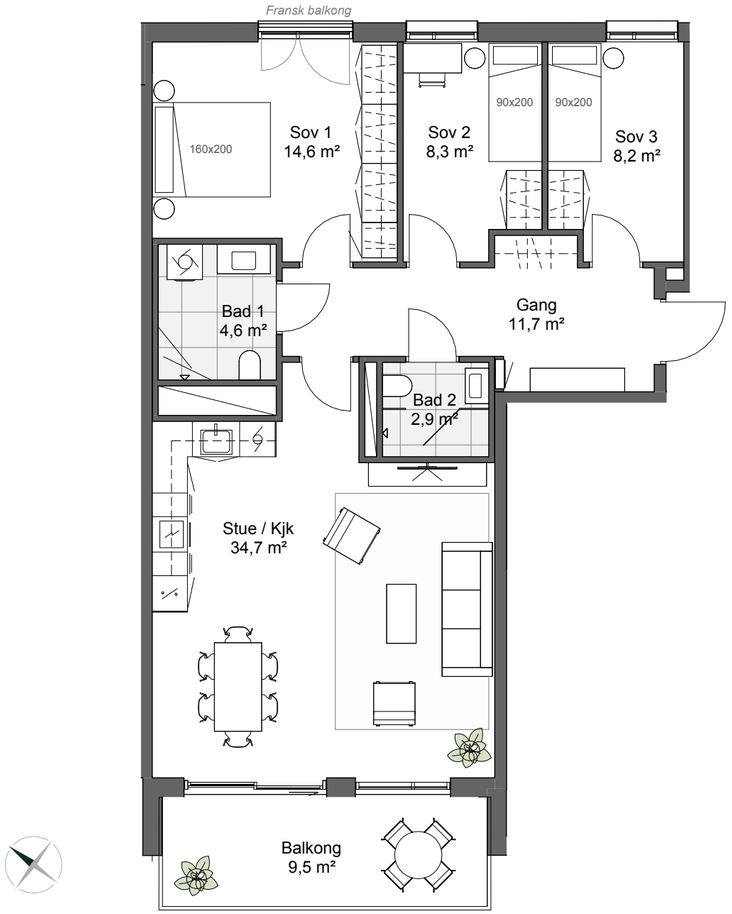


Plan 3



Fasade Vest

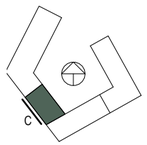
Hus C | Leilighet: 106, 110, 114 & 118



95,5 kvm BRA

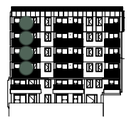
Leiligheten leveres med interiørkonsept "Fjære"

Etasje:	4-7
BRA-i:	90,5 kvm
BRA-e:	5 kvm
TBA:	9,5 kvm





Plan 4-7

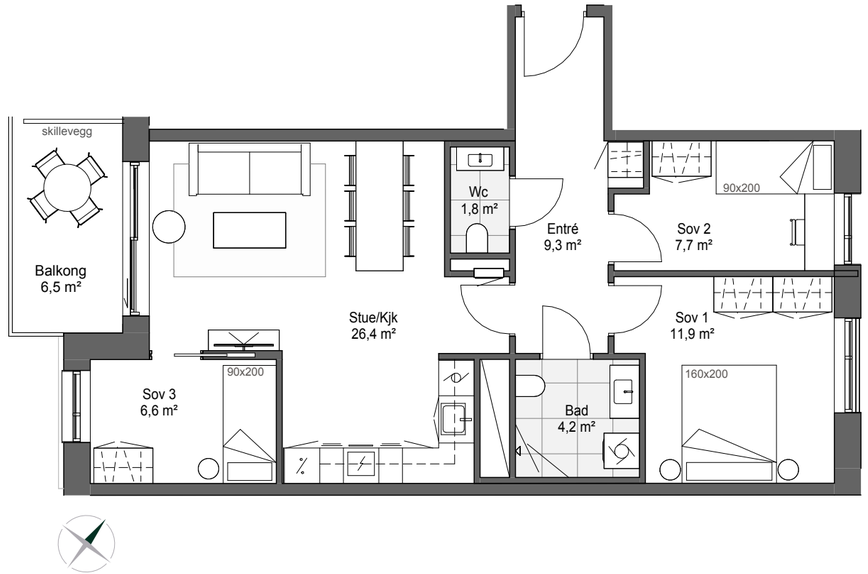


Fasade Vest

4-roms

Illustrasjon. Avvik vil forekomme.

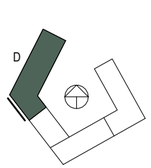
Hus D | Leilighet: 120, 128 & 136

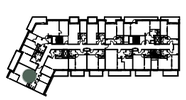


77,5 kvm BRA

Leiligheten leveres med interiørkonsept "Fjære"

Etasje:	4-6
BRA-i:	72,5 kvm
BRA-e:	5 kvm
TBA:	6,5 kvm



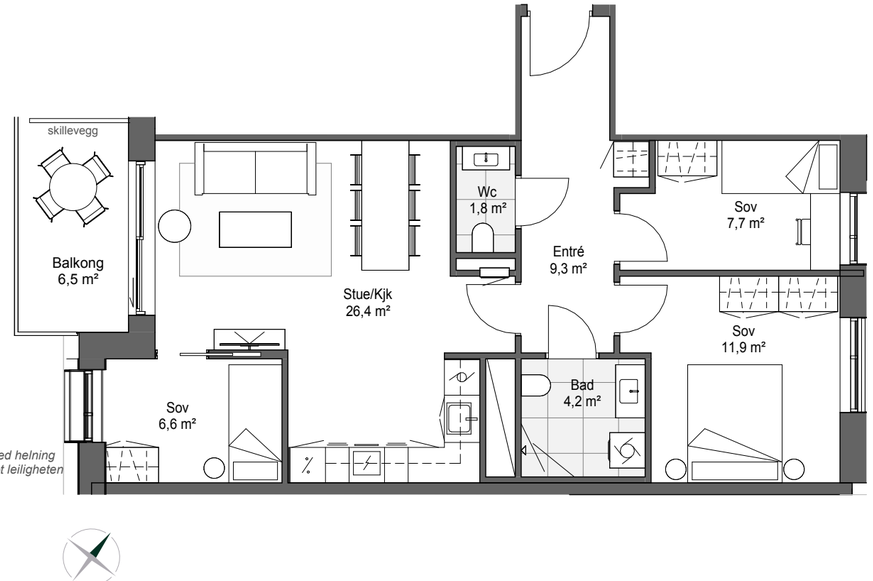


Plan 4-6



Fasade Vest

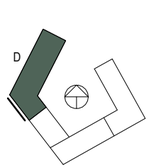
Hus D | Leilighet: 144

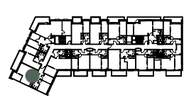


77,5 kvm BRA

Leiligheten leveres med interiørkonsept "Fjære"

Etasje:	7
BRA-i:	72,5 kvm
BRA-e:	5 kvm
TBA:	6,5 kvm





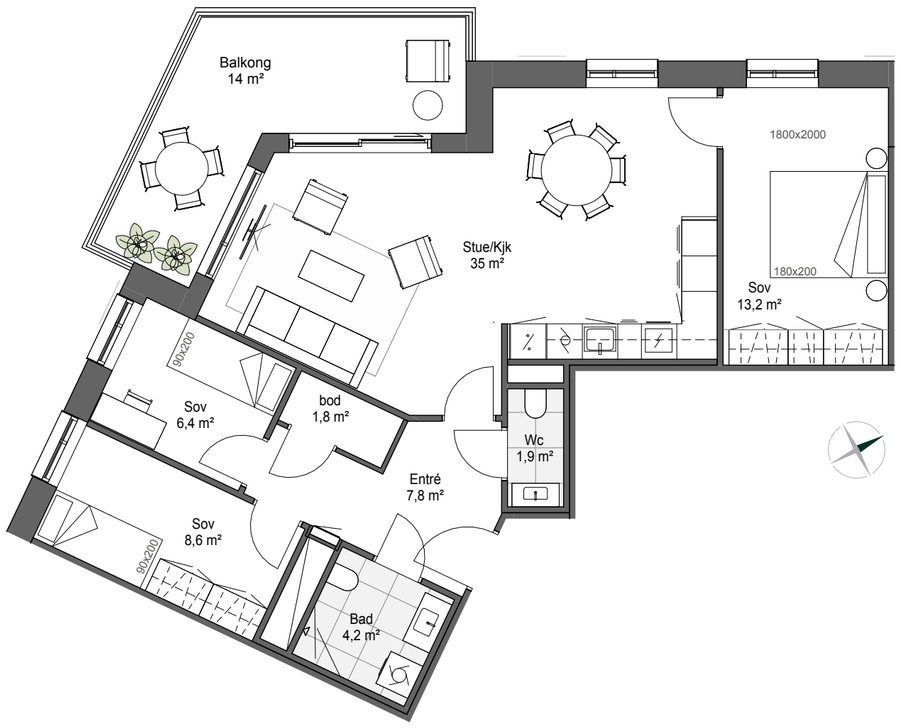
Plan 7



Fasade Vest

4-roms

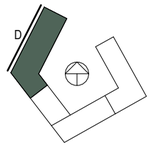
Hus D | Leilighet: 122, 130, 138 & 146

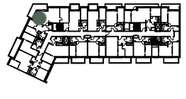


89,5 kvm BRA

Leiligheten leveres med interiørkonsept "Fjære"

Etasje: 4-7
BRA-i: 84,5 kvm
BRA-e: 5 kvm
TBA: 14 kvm



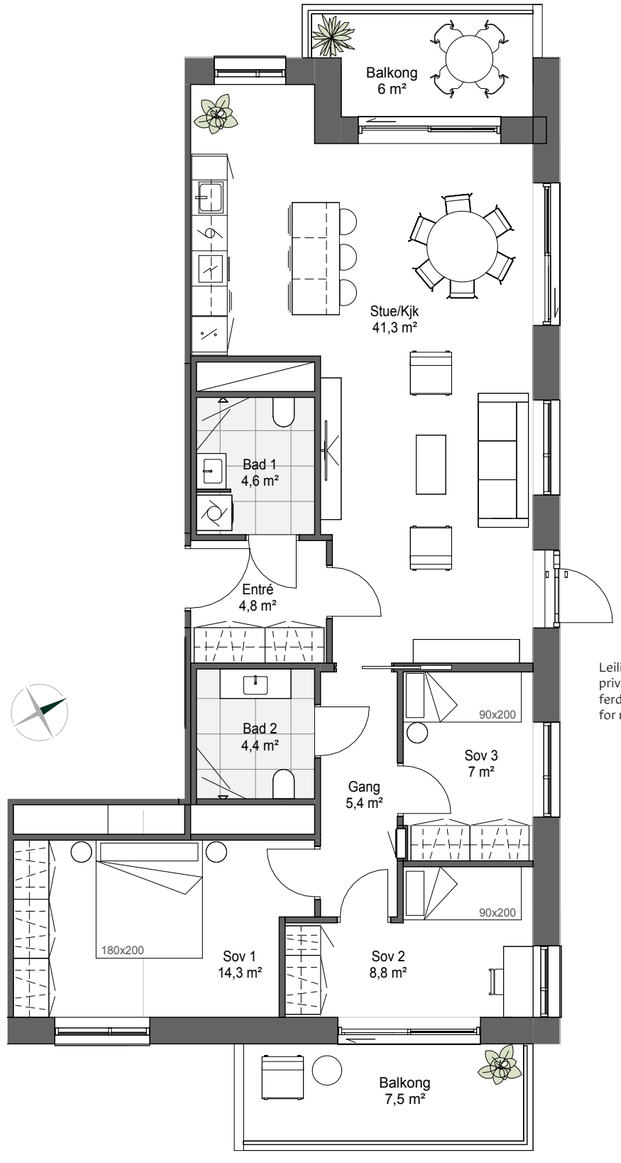


Plan 4-7



Fasade Nordvest

Hus D | Leilighet: 175

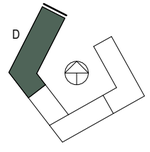


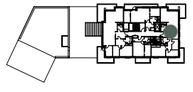
Leiligheten får direkte adkomst til privat takterrasse når naboprosjektet ferdigstilles. Ta kontakt med selger for nærmere info.

104 kvm BRA

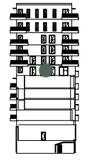
Leiligheten leveres med interiørkonsept "Bris"

Etasje: 8
BRA-i: 99 kvm
BRA-e: 5 kvm
TBA: 13,5 kvm



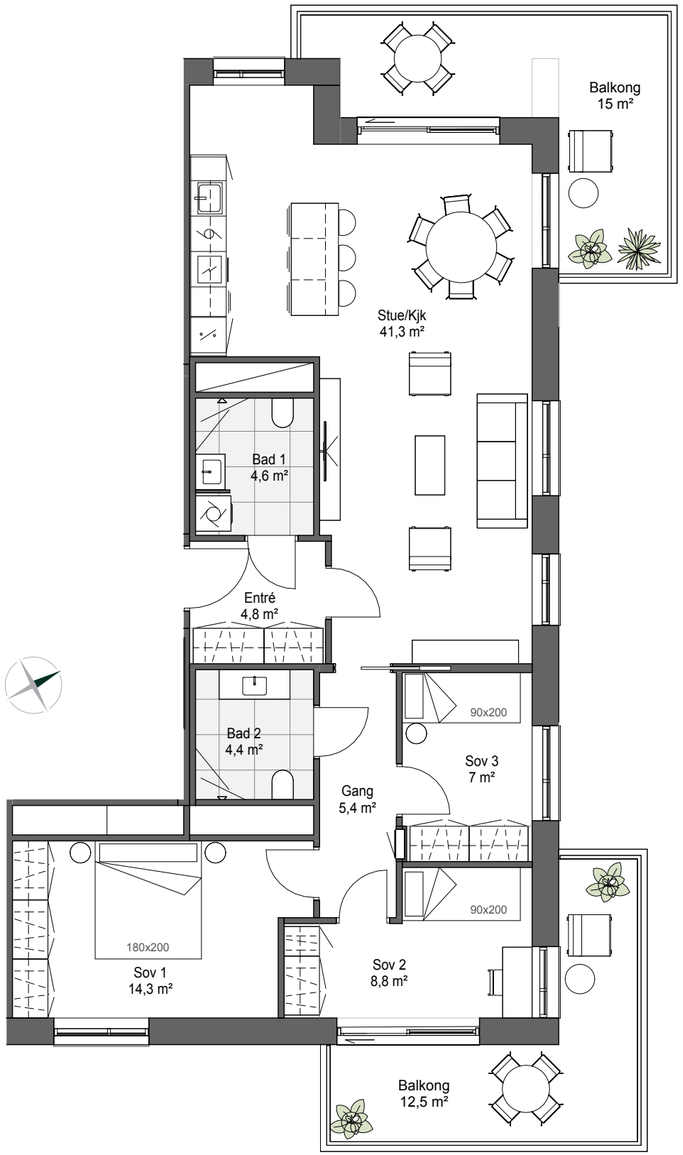


Plan 8



Fasade Nordøst

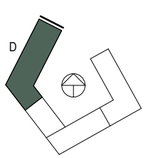
Hus D | Leilighet: 179, 183 & 187 | Standard: 4-roms



104 kvm BRA

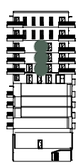
Leiligheten leveres med interiørkonsept "Bris"

Etasje:	9-11
BRA-i:	99 kvm
BRA-e:	5 kvm
TBA:	27,5 kvm



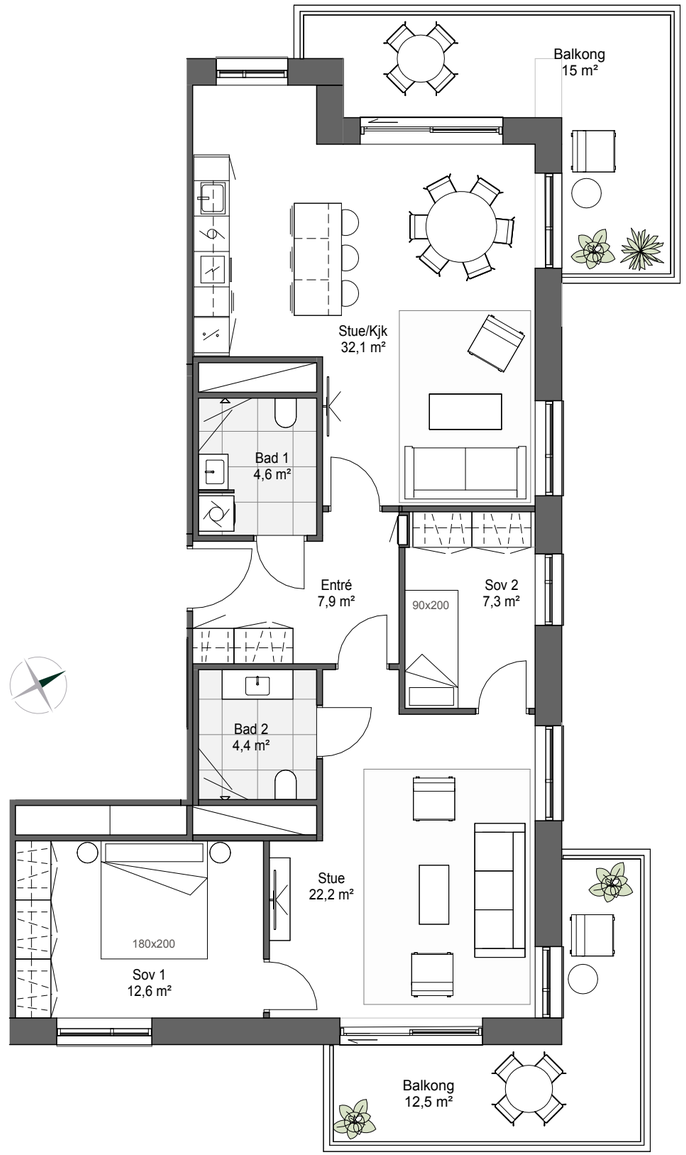


Plan 9-11



Fasade Nordøst

Alternativ planløsning: 3-roms



4-roms

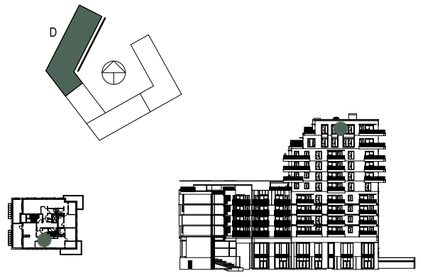
4-roms

112 kvm BRA

Etasje: 13
BRA-i: 105 kvm
BRA-e: 7 kvm
TBA: 37,5 kvm

Leiligheten leveres med
interiørkonsept "Havblikk"

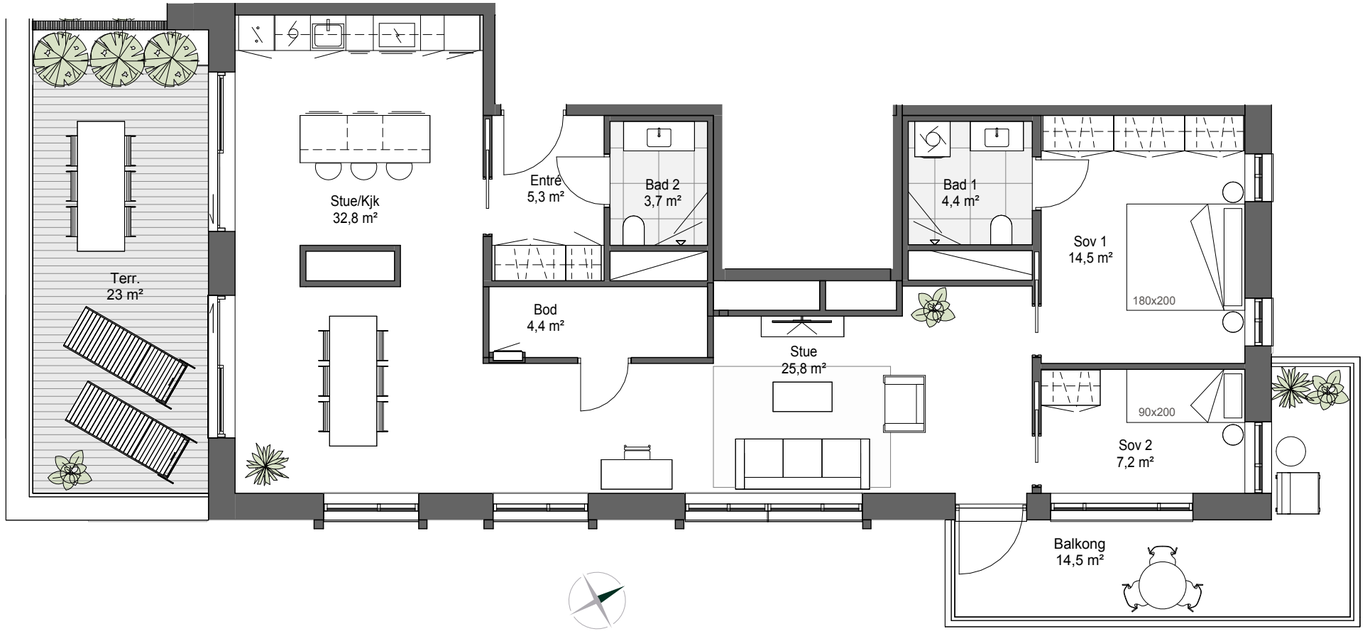




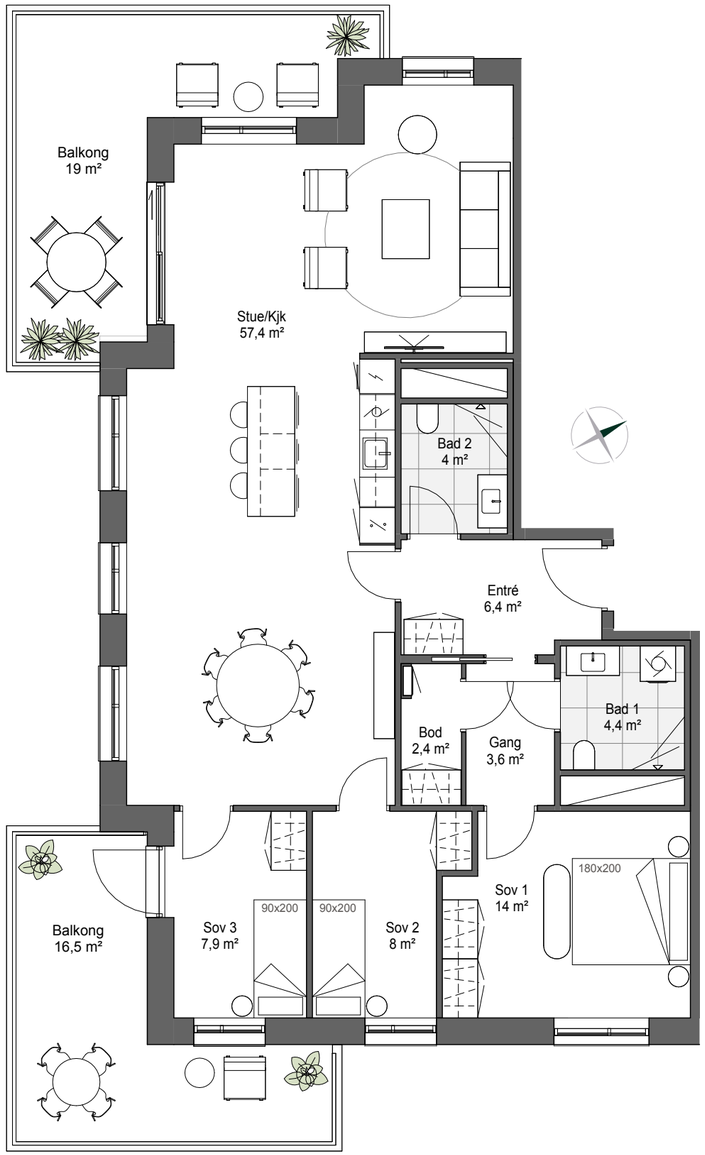
Plan 13

Fasade Øst

Alternativ planløsning: 3-roms



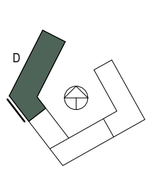
Hus D | Leilighet: 181, 185 & 189 | Standard: 4-roms



122,5 kvm BRA

Leiligheten leveres med interiørkonsept "Havblikk"

Etasje:	9-11
BRA-i:	115,5 kvm
BRA-e:	7 kvm
TBA:	35,5 kvm



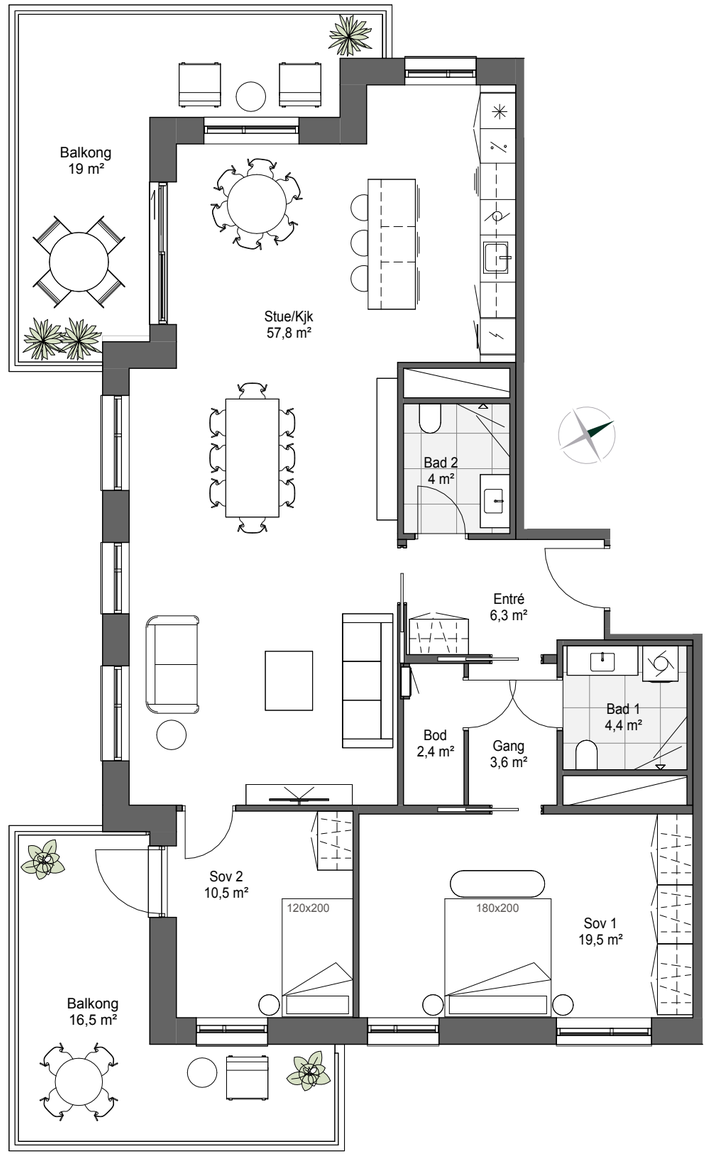


Plan 9-11



Fasade Vest

Alternativ planløsning: 3-roms

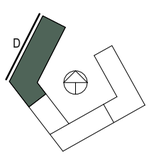


Hus D | Leilighet: 177 | Standard: 4-roms



126 kvm BRA

Etasje: 8
BRA-i: 119 kvm
BRA-e: 7 kvm
TBA: 88 kvm



Plan 8



Fasade Nordvest

Leiligheten leveres med interiørkonsept "Havblikk"

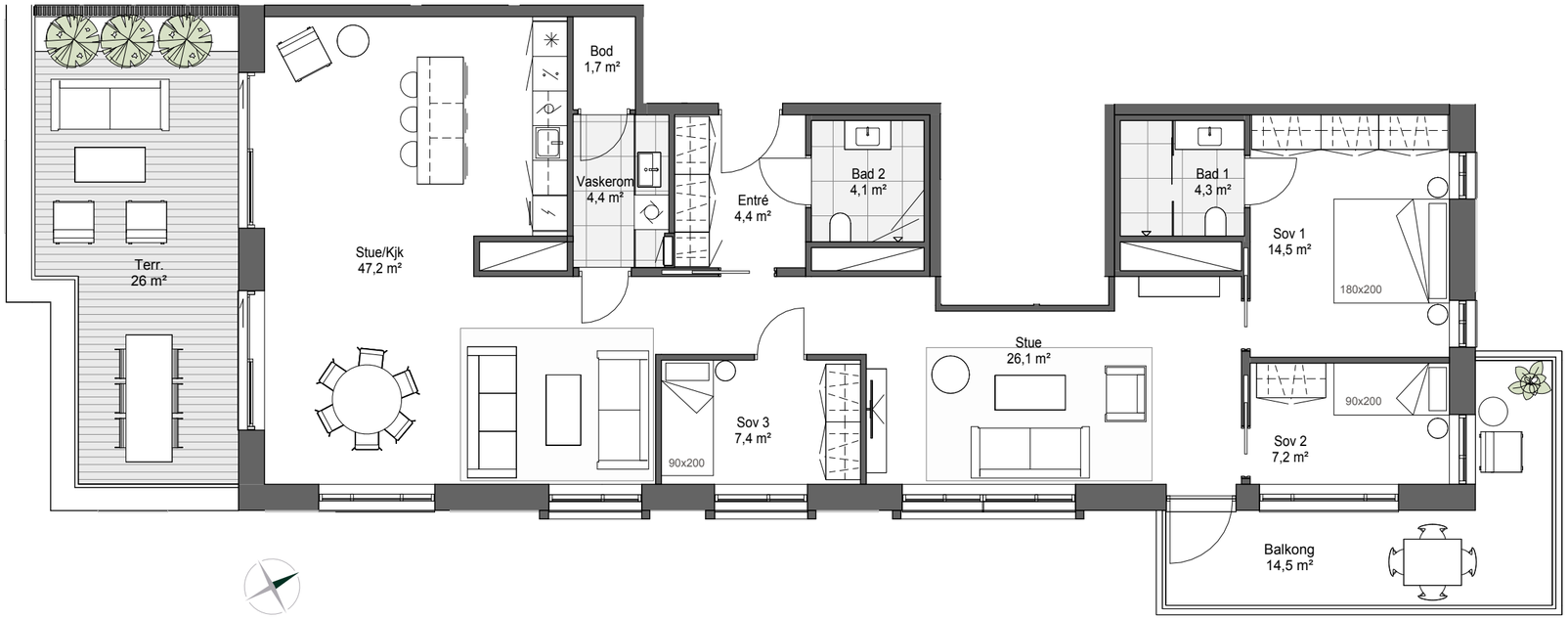
Alternativ planløsning: 3-roms



4-roms

Illustrasjon. Avvik vil forekomme.

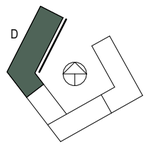
4-roms



138 kvm BRA

Leiligheten leveres med interiørkonsept "Havblikk"

Etasje:	12
BRA-i:	131 kvm
BRA-e:	7 kvm
TBA:	40,5 kvm



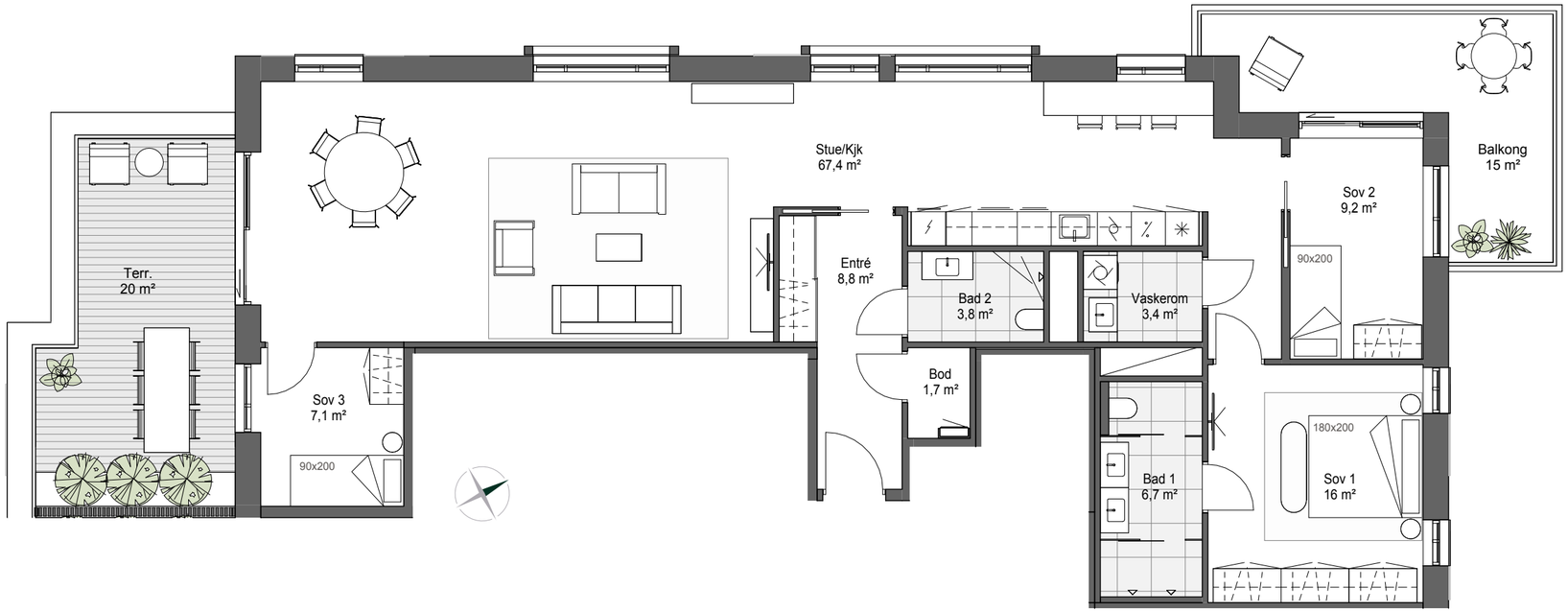


Plan 12



Fasade Øst

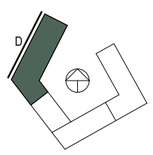
4-roms



138,5 kvm BRA

Leiligheten leveres med interiørkonsept "Havblikk"

Etasje:	12
BRA-i:	131,5 kvm
BRA-e:	7 kvm
TBA:	35 kvm





Plan 12



Fasade Nordvest

Illustrasjon. Avvik vil forekomme.

Generell informasjon

	GULV	VEGG	TAK	Varme/Sanitær og Elektro	INNREDNING	DIVERSE
ENTRÉ	Herdet tregulv i eik, bredde minimum 200 mm Overflatebehandling: mattlakk Fotlister i eik/eikefinér, synlige spikerhull	Sparklet og malt Farge: «Letthet», NCS 0501-Y01R. Glansgrad 05	Sparklet og malt gips/ betong, synlige V-fuger Farge: Klassisk hvit (NCS S 0500-N) Glansgrad: 02 Overgang tak/vegg fuges	Innfelte downlights		Kompaktdører i farge klassisk hvit (NCS S 0500-N) Dørvrider: rustfritt stål Entrédør med kikkhull Gerikter i farge klassisk hvit, synlige spikerhull (dører)
INNVENDIG BOD/ GARDEROBE	Som entré	Som entré	Som entré	Plafond taklampe		Som entré
STUE/ KJØKKEN	Som entré	Som entré	Som entré	Avstengning for oppvaskmaskin i benkeskap Ventilator lakkert i samme farge som kjøkkenfront Helintegrert kombiskap fra Electrolux eller tilsvarende Integrert komfyr med pyrolyse fra Electrolux eller tilsvarende Helintegrert oppvaskmaskin fra Electrolux eller tilsvarende Induksjonstopp fra Electrolux eller tilsvarende Panelovn - slett front i tidsriktig design Dobbelt datapunkt	Kjøkken fra Sigdal, HTH, Norema, Drømmekjøkkenet, Kvik eller tilsvarende med leveranseomfang iht. kontraktstegning. Se også interiørkonsept for farger og overflater Høyde på innredning ca. 225 cm. Oppføring fra topp kjøkken-innredning til tak utført i gips malt i samme farge som vegg Slette kjøkkenfronter i melamin Hvite skrog med hvite forkanter Laminat benkeplate, tykkelse ca. 20 mm. Benkeplaten trekkes 15 cm opp på vegg. Tykkelse på veggplate ca. 12mm Knott i rustfritt stål på høyskap og benkeskap. Overskap leveres med push-open Nedfelt vask i børstet stål Alle skuffer og skap leveres med demping. Kildesortering i skap. Skuffer og skap i henhold til kjøkkentegninger. Eventuelt hjørne-skap med hyller	Kompaktdører i farge klassisk hvit (NCS S 0500-N) Dørvrider i rustfritt stål Gerikter i farge klassisk hvit, synlige spikerhull (vinduer/dører) Innvendig vinduskarm og utforinger rundt vinduer og balkong-dører i klassisk hvit
SOVEROM	Som entré	Som entré	Som entré	Enkelt datapunkt i sov 1 i 3-roms og 4-roms.		Som stue
BAD	Flis: 60x60 cm Vitra Flakeart Cream eller tilsvarende	Flis 60x60 cm Vitra Flakeart cream eller tilsvarende	Hvitmalt	Ettgreps servantarmatur i krom Nedsenket dusjsone med hjørnesluk Dusjvegger med herdet glass Fordelerskap på vegg flislegges som en integrert del av veggen Tilkobling og avløp for vaskemaskin i henhold til tegning. Gjelder ett av badene i leilighet med to bad Innfelte downlights Stikk og dimmer til downlights i tak Elektrisk eller vannbåren gulvvarme med termostat	Innredning med skuffer iht. kontraktstegning Baderomsinnredning med fingergrep i beige farge Heldekkende servant, størrelse tilpasses innredning Speil med innfelt LED lys. Bredden tilpasses bredde på innredning	Kompaktdører i farge klassisk hvit (NCS S 0500-N) Dørvrider i rustfritt stål Gerikter i farge klassisk hvit, synlige spikerhull (dører)
WC	Som bad	Som entré Sokkelflis i overgang gulv og vegg	Som bad	Innfelte downlights Stikk og dimmer til downlights i tak Elektrisk eller vannbåren gulvvarme med termostat	Innredning med skuffer iht. kontraktstegning Heldekkende servant, størrelse tilpasses innredning Innredning i beige farge Speil tilpasses bredde på innredning Downlights i tak som speilbelysning	Som bad

Der hvor fabrikatnavn er oppgitt gjelder "eller tilsvarende"

Romskjema - Fjære

	GULV	VEGG	TAK	Varme/Sanitær og Elektro	INNREDNING	DIVERSE
ENTRÉ	Herdet tregulv i eik, bredde minimum 200 mm Overflatebehandling: mattlakk Fotlister i eik/eikefinér, synlige spikerhull	Sparklet og malt. Farge: «Frostrøyk», NCS 1002-Y24R. Glansgrad 05	Sparklet og malt gips/ betong, synlige V-fuger Farge: Klassisk hvit (NCS S 0500-N) Glansgrad: 02Overgang tak/vegg fuges	Innfelte downlights med dimmer **Elko Plus** brytere og stikkontakter		Kompaktdører i farge klassisk hvit (NCS S 0500-N) Dørvrider: rustfritt stål Entrédør med kikkhull Gerikter i farge klassisk hvit, synlige spikerhull (dører)
INNVENDIG BOD/ GARDEROBE	Som entré	Som entré	Som entré	Plafond taklampe Elko Plus brytere og stikkontakter		Som entré
STUE/ KJØKKEN	Som entré	Som entré	Som entré	Avstengning for oppvaskmaskin i benkeskap Ventilator lakkert i samme farge som kjøkkenfront Helintegrert kombiskap fra **Siemens** Integrert komfyr med pyrolyse fra Siemens Helintegrert oppvaskmaskin fra Siemens Induksjon platetopp fra Siemens Elko Plus brytere og stikkontakter. Dobbelt datapunkt Elektrisk gulvvarme med termostat	Kjøkken fra Sigdal, HTH, Norema, Drømmekjøkkenet eller tilsvarende med leveranseomfang iht.kontraktstegning, Se også interiørkonsept for farger og overflate Høyde på innredning ca. 225 cm. Oppforing fra topp kjøkken-innredning til tak utført i gips malt i samme farge som vegg Slette kjøkkenfronter i **malt MDF** Hvite skrog med forkanter i samme fargeutførelse som fronter Knott i rustfritt stål på høyskap og benkeskap. Overskap leveres med push-open Laminat benkeplate tykkelse ca.20mm. Benkeplaten trekkes 15 cm opp på vegg. Tykkelse veggplate ca. 12 mm Vask i børstet stål, montert kant i kant med benkeplaten Alle skuffer og skap leveres med demping. Kildesortering i skuff. Skuffer og skap i henhold til kjøkkentegninger Eventuelle hjørneskap leveres med karusell	Kompaktdører i farge klassisk hvit (NCS S 0500-N) Dørvrider i rustfritt stål Gerikter i farge klassisk hvit, synlige spikerhull (dører) Vinduer og balkongdører leveres med **gipsede smyg** i samme farge som vegg Innvendig vinduskarm leveres i klassisk hvit
SOVEROM	Som entré	Som entré	Som entré	Enkelt datapunkt i sov 1 i 3-roms og 4-roms		Som stue
BAD	Flis 60x60 cm ReConcrete Rice eller tilsvarende	Flis 60x60 cm ReConcrete Rice eller tilsvarende	Hvitmalt	Ettgreps servantarmatur **Mora INXX II soft** i krom Veggmontert dusjsystem **Mora Lynx** i krom Toalett **Duravit Me By Starck** Alle bad leveres forberedt for spyletoalett Betjeningsplate **Geberit Sigma** 01 i krom Nedsenket dusjsone med hjørnesluk type i rustfritt stål Dusjvegger med herdet glass Fordelerskap på vegg flislegges som en integrert del av veggen Tilkobling og avløp for vaskemaskin i henhold til tegning. Gjelder ett av badene i leilighet med to bad Innfelte downlights med dimmer Elko Plus brytere og stikkontakt Elektrisk eller vannbåren gulvvarme med termostat	Innredning med skuffer iht kontraktstegning Baderomsinnredning **Vikingbad Mie** med fingergrep i olivengrønn farge Heldekkende servant **Vikingbad Ada,** størrelse tilpasses innredning **Rundt speil** med backlightbelysning Bredden tilpasses bredde på innredning	Kompaktdører i farge klassisk hvit (NCS S 0500-N) Dørvrider i rustfritt stål Gerikter i farge klassisk hvit, synlige spikerhull (dører)
WC	Som bad	Som entré Sokkelflis i overgang gulv og vegg	Som bad	Innfelte downlights med dimmer Elko Plus brytere og stikkontakt	Innredning med skuffer i hele iht kontraktstegning Heldekkende servant størrelse tilpasses innredning Rundt speil med backlightbelysning Bredden tilpasses bredde på innredning	Som bad

Der hvor fabrikatnavn er oppgitt gjelder "eller tilsvarende"

Romskjema - Bris

	GULV	VEGG	TAK	Varme/Sanitær og Elektro
ENTRÉ	1-stavs eikeparkett (Select-sortering), 2v, bredde minimum 200 mm Overflate: mattlakkert Dørterskler: lavtbyggende, fargetilpasset parkett Fotlister: 15x70 mm, males i samme farge som vegg	Sparklet og malt gips Farge: Kokos (NCS 1203-Y19R) Glansgrad: 05	Nedforet tak, sparklet og malt gips Farge: Klassisk hvit (NCS S 0500-N) Glansgrad: 02 Overgang mellom tak og vegg fuges	Elko Plus el-komponenter Innfelte downlights med dimmer Elektrisk gulvvarme med termostat
INNVENDIG BOD/ GARDEROBE	Som entré	Som entré	Som entré	Plafond taklampe i bod Innfelte downlight med dimmer i innvendig bod/garderobe Elko Plus el-komponenter
STUE/ KJØKKEN	Som entré	Som entré	Som entré	Kjøkkenarmatur fra premiumserie til anerkjent leverandør Avstengning for oppvaskmaskin i benkeskap Helintegrert kjøleskap fra Miele Helintegrert fryseskap fra Miele Integrert komfyr med pyrolyse fra Miele Helintegrert oppvaskmaskin fra Miele Platetopp Bora Pure 80 cm benkeventilator med induksjonstopp og kullfilter Dobbelt datapunkt Elko Plus el-komponenter Elektrisk gulvvarme med termostat Belysning fra Delta Light
SOVEROM	Som entré	Som entré	Som entré	Elektrisk gulvvarme med termostat Enkelt datapunkt i sov 1 i 3-roms og 4-roms Innfelte downlights med dimmer Elko Plus el-komponenter

Romskjema - Havblikk

	INNREDNING	DIVERSE
ENTRÉ	Det leveres ikke garderobe som standard, avsatt plass er stiplet på salgstegning	Entrédør med kikkhull Innvendige dører: Swedoor kompaktdør Stable Advance Line, høyde ca. 230 cm Dørblad og karm leveres i Klassisk hvit (NCS S 0500-N) Gerikter: 15x70 malt i Klassisk hvit (NCS S 0500-N) Spikerhull sparkles og males Dørvrider Formani T Basic i børstet rustfritt stål
INNVENDIG BOD/ GARDEROBE	Det leveres ikke garderobe som standard, avsatt plass er stiplet på salgstegning	Som entré
STUE/ KJØKKEN	Kjøkken fra Sigdal, HTH, Drømmekjøkkenet eller tilsvarende, leveranseomfang iht kontraktstegning Se også interiørkonsept for farger og overflater Høyde på innredning ca. 260 cm. Oppforing fra topp kjøkken-innredning til tak utført i gips malt i samme farge som vegg Kjøkkenfronter i finert eik Hvite skrog med forkanter i finért eik Grepsløse overskap med push-open funksjon Benkeplate: Caesarstone Morland Fog kompositt Benkeplaten trekkes opp på vegg og dekker hele veggen opp til overskap Det leveres Twist stikk i benkeplate, det leveres ikke stikk på vegg Underlimt vask med nedtrukken sten og bunnplate i stål Alle skuffer og skap leveres med demping Kildesortering i skuff under vask Bestikkinnlegg i en skuff	Dører Swedoor kompaktdør Stable Advance Line, høyde ca. 230 cm Dørblad og karm leveres i Klassisk hvit (NCS S 0500-N) Gerikter: 15x70 malt i Klassisk hvit (NCS S 0500-N) Spikerhull sparkles og males Dørvrider Formani T Basic i børstet rustfritt stål Innvendig vinduskarm leveres i RAL 8019 Vinduer og balkongdører leveres med gipsede smyg i samme farge som vegg
SOVEROM	Det leveres ikke garderobe som standard, avsatt plass er stiplet på salgstegning	Som stue

Romskjema - Havblikk

	GULV	VEGG	TAK	Varme/Sanitær og Elektro	INNREDNING	DIVERSE
BAD	Flis Living Ceramics Verso Cross Cut Farge Light, overflate Soft 60x60 cm	Flis Living Ceramics Verso Cross Cut Farge Light, overflate Soft 60x120 cm, montert stående	Hvitmalt	Ettgreps servantarmatur fra premiumserie til anerkjent leverandør Dusjsystem fra premiumserie til anerkjent leverandør Toalett Duravit Me By Starck Alle bad leveres forberedt for spyletoalett Nedsenket dusjsone med rennesluk i rustfritt stål Dusjvegger INR Arc 12 med dører i herdet glass og innfesting i børstet stål Tilkobling og avløp for vaskemaskin i henhold til tegning Fordelerskap på vegg flislegges som en integrert del av veggen Elektrisk eller vannbåren gulvvarme med termostat Innfelte downlights med dimmer Elko Plus el-komponenter	Baderomsinnredning INR Core Unlimited, skuffer med push close Størrelse tilpasses de ulike baderomstypene Heldekkende vask Smooth Unlimited, solid surface-kompositt Rundt speil INR Loox med backlightbelysning, størrelse tilpasses innredning Ved 60cm innredning leveres firkantet speil	Dører Swedoor kompaktdør Stable Advance Line, høyde ca. 230 cm Dørblad og karm leveres i Klassisk hvit (NCS S 0500-N) Gerikter: 15x70 malt i Klassisk hvit (NCS S 0500-N) Spikerhull sparkles og males Dørvrider Formani T Basic i børstet rustfritt stål
WC	Flis Living Ceramics Verso Cross Cut Farge Light, overflate Soft 60x60 cm	Flis Living Ceramics Verso Cross Cut Farge Light, overflate Soft 60x120 cm, montert stående	Som bad	Ettgreps servantarmatur fra premiumserie til anerkjent leverandør Toalett Duravit Me By Starck Alle bad leveres forberedt for spyletoalett Elektrisk gulvvarme med termostat Innfelte downlights med dimmer Elko Plus el-komponenter	Baderomsinnredning INR Core Unlimited, skuffer med push close Størrelse tilpasses de ulike baderomstypene Heldekkende vask Smooth Unlimited, solid surface-kompositt Rundt speil INR Loox med backlightbelysning, størrelse tilpasses innredning Ved 60cm innredning leveres firkantet speil	Som bad
VASKEROM	Flis Living Ceramics Verso Cross Cut Farge Light, overflate Soft 60x60 cm	Sparklet og malt gips Farge: Kokos NCS 1203-Y19R Glansgrad 05 Sokkelflis på vegg i overgang gulv/vegg	Nedforet tak, sparklet og malt gips Farge Klassisk hvit NCS S0500-N Glansgrad 03 Overgang mellom tak og vegg fuges	Elektrisk gulvvarme med termostat Tilkobling og avløp for vaskemaskin Innfelte downlights med dimmer Elko plus el-komponeneter	Innredning i henhold til kontraktstegning	Som bad

Der hvor fabrikatnavn er oppgitt gjelder "eller tilsvarende"

Illustrasjon. Avvik vil forekomme.

Teknisk beskrivelse og romskjema beskriver hvilke materialer og arbeider som inngår i leveransen av leilighetene. Leveransen utføres i henhold til byggteknisk forskrift (TEK17).

UTENDØRSARBEIDER
Alle fellesarealer innenfor prosjektet leveres ferdig opparbeidet i samsvar med endelig utformet utomhusplan. Dersom boligene overleveres på en tid av året som ikke muliggjør ferdigstillelse av utvendige fellesområder med hensyn til beplantning m.m., kan disse ferdigstilles etter overlevering. For den delen av gårdsrommet som er tilknyttet byggetrinn 2, foreligger det to alternative utomhusplaner: én ved barnehagedrift fra ferdigstillelse og én dersom barnehageseksjonene permanent eller midlertidig benyttes til annen virksomhet. Se aktuelle figurer i prospektet på s 28-31.

BÆRESYSTEMER
Hovedbæresystem i stål og betong.

FASADE
Fasader forblendes i hovedsak med tegl, pussystem og metallplater/-beslag, med innslag av trekledning.

YTTERTAK
Flate tak isoleres og dimensjoneres i henhold til gjeldende forskriftskrav. Flate tak leveres hovedsakelig som grønne tak med varierende tykkelse på vegetasjonssjikt.

MARKTERRASSER / BALKONGER / TAKTERRASSER
Markterrasser og takterrasser leveres med trykkimpregnert tremmegulv. Balkonger leveres med trykkimpregnert tremmegulv eller betongoverflate. Det leveres dobbel stikkontakt og én utelampe.

For private mark- og takterrasser leveres utekran.

Rekkverk på balkonger/takterrasser utføres hovedsakelig i lakkert metall. Enkelte balkonger utformes med en tett brystning kledd utvendig i fasadematerialе.

Der balkong deles av to leiligheter, leveres skjermvegg. Markterrasser og private takterrasser leveres med skillevegger og/eller vegetasjonsskjerming.

INTERIØRKONSEPT
Det vil bli tilbudt kostnadsfrie tilvalg for veggfarge, kjøkkenfronter, benkeplate, baderomsinnredning og baderomsfliser. Det vil foreligge kombinasjoner av disse tilvalgene, utarbeidet som anbefalte interiørkonsepter av prosjektets interiørarkitekt.

HIMLINGER
Se romskjema.

Det må påregnes lokale nedforinger og/eller innkassinger i himlinger som følge av tekniske installasjoner i leilighetene. Omfang av nedforinger og innkassinger vil fremkomme av tilvalgstegning som vil bli oversendt på et senere tidspunkt. Det monteres ikke taklister.

INNVENDIG TAKHØYDE
Standard innvendig takhøyde i leiligheter er ca. 2,6 meter, og minimum 2,3 m i områder som nedfores pga. tekniske føringer. Standard takhøyde i baderom er ca. 2,2 m.

Følgende leiligheter har andre takhøyder enn standard:

Leiligheter i første etasje mot offentlige gater, torg og gatetun har innvendig takhøyde på ca. 2,8 meter, og minimum 2,4 meter i områder som nedfores på grunn av tekniske føringer og inntrukne balkonger. Takhøyden i baderom skal ikke være mindre enn 2,2 m.

Fra og med plan 8 og høyere er innvendig høyde ca. 2,7 m, og ca. 2,4 m i områder som nedfores pga. tekniske føringer. I leilighet 177, 181, 185, 189, 191, 192, 193 og 194 er høyde i baderom ca. 2,4 m. I øvrige leiligheter fra og med plan 8 skal høyde i baderom ikke være mindre enn 2,2 m.

INNERVEGGER
Innvendige lettvegger med gipsplater. I enkelte leiligheter kan det være en eller flere bærevegger av betong. Se for øvrig romskjema.

Teknisk beskrivelse

VINDUER / BALKONGDØRER / SKYVEDØRER
Vinduer/vindusfelt leveres dels som åpningsbare vinduer og dels som faste vindusfelt. Vinduer og balkongdører leveres ferdig behandlet på innvendig side, og utvendig med lakkert aluminiumsbeslag. Se for øvrig romskjema.

DØRER
Se romskjema.

INNGANGSPARTI, FELLES KORRIDORER OG TRAPPEROM
Hovedinngangspartiet til oppgangen leveres med fliser på gulv. Det leveres fotskraperist på utvendig side foran inngangsdør. Øvrige korridorer i boligetasjer leveres med vinylgulvbelegg eller tepper.

Innvendige vegger i hovedinngangsparti leveres sparklet og malt, med innslag av trespiler og/eller tegl. Felles korridorer og trapperom leveres sparklet og malt. Himlinger i hovedinngangsparti leveres sparklet og malt med innslag av trespiler. Himling i felles korridorer og trapperom leveres sparklet og malt, eventuelt med systemhimling med nødvendig akustisk demping.

Hovedtrapper i fellesareal utføres i betong. Trapperekkverk og håndløpere leveres i lakkert metall. Det leveres flis på inntrinn fra første etasje og ned til kjeller. Øvrige etasjer leveres med vinylgulvbelegg eller tepper på inntrinn.

SPORTSBODER
Alle leilighetene får egen sportsbod lokalisert i kjelleretasjen. Sportsboder får en størrelse på minst 2,5 kvm for leiligheter under 50 kvm BRA-i, eller minst 5 kvm for leiligheter på 50 kvm BRA-i eller større. Se salgstegning og prisliste for bodstørrelse for den enkelte leilighet. Synlige kanal- og rørføringer samt bæresystem kan forekomme og kan redusere bodens lagringsvolum. Sportsbodene er kun ment for lagring av gjenstander som tåler temperatur- og fuktsvingninger.

OPPVARMING
Prosjektet vil bli tilknyttet fjernvarme fra Oslofjord Varme AS. Tilluft fra ventilasjonsanlegget og varmt forbruksvann tilknyttes fjernvarme. Bad og WC får enten vannbåren eller elektrisk gulvvarme. Stue/kjøkken får elektrisk oppvarming fra panelovn og/eller elektrisk gulvvarme. Se også romskjema for oppvarming av de enkelte rom.

VENTILASJON
Det leveres balansert ventilasjon i leilighetene med tilluft i oppholdsrom og avtrekk fra kjøkkenventilator og bad. Det leveres sentralt(e) ventilasjonsaggregat(er) med varmegjenvinner, plassert i teknisk rom i kjeller. Utlufting over tak/ventilasjonstårn kan medføre sjenerende lukt.

ELKRAFT - FORDELING
Komplett anlegg frem til forbrukspunkter iht. gjeldende forskrifter. Anlegget legges normalt skjult. Der det er nødvendig ut fra brann-/lyd-/konstruksjonsmessige forhold, er det åpen forlegning. Sikringsskap i hver leilighet. Strømmåler for leilighet monteres i felles tavle i trappegang eller i underetasje. Kjøper må selv tegne strømabonnement.

Strøm til fellesarealer og garasje blir levert fra egne målere i henhold til eierbrøk.

Parkeringsplassene i garasjeanlegget, ekskl. gjesteplasser, leveres med elbillader. Det leveres et dynamisk energistyringssystem. Med et dynamisk energistyringssystem kan tilgjengelig effekt omfordeles på samtlige ladepunkter slik at kapasiteten på det enkelte punkt kan variere. Strømforbruk belastes den enkelte eier av parkeringsplass.

HEIS
Det leveres heis med adkomst også til underetasje.

RENOVASJON
Prosjektet skal kobles til Bærum kommunes vakuumsentral. Se utomhusplan for plassering av nedkast. Det tas forbehold om utbyggers rett til å endre plassering og utstrekning av avfallspunktene. Det vil kunne bli midlertidige avfallsløsninger.

POSTKASSER
Postkasser med sylinderlås leveres og monteres i inngangsparti i hver oppgang.

PORTTELEFON
Porttelefon leveres ved hovedinngang med svarapparat med lyd og bilde i hver leilighet.

BREDBÅND/TV
Det installeres et fibernettverk for distribusjon av TV- og datatjenester frem til leiligheten. Det monteres hussentral i hver leilighet, og det leveres trådløst nettverk. Utbygger vil før innflytting tegne kollektiv avtale med signalleverandør for internettlinje. Det vil bli mulighet for individuell tilpasning av leveransen.

ADGANGSKONTROLL/LÅSSYSTEM
Det leveres 3 stk. brikker per leilighet som gir tilgang til fellesdører som beboer skal ha tilgang til. Hver leilighet låses med sylinderlås med systemsylindre som i tillegg passer til postkasse og hengelås for sportsbod. Det medfølger 3 nøkler per leilighet.

BRANN
Bygningene blir levert med et automatisk slokkeanlegg. Leilighetene blir boligsprinklet med sprinklerhoder montert i vegg eller tak, alternativt et vanntåkebasert slukkesystem. Håndslukkerapparat eller husbrannslange (plassert i kjøkkenbenk) leveres i leilighetene. Anlegget legges normalt skjult, men der det er hensiktsmessig ut fra tekniske forhold er det åpen forlegning. Det installeres brannalarmanlegg i hele prosjektet iht. gjeldende lover og forskrifter.

PÅREGNELIG SVINN, KRYMPING
I nyoppførte bygninger må det i noen grad forventes svinn og krymping av materiale, for eksempel svinnriss i mur, mindre riss i maling/fuger ved skjøter, overgang mellom vegg og tak, hjørner og sammenføyninger som følge av krymping av trevirke og betong. Slike forhold er ikke å anse som mangler ved levert ytelse.

TILPASNING FOR RULLESTOL
Ved behov for bruk av rullestol i leilighetene, må kjøper påregne å fjerne eller flytte hele, eller deler av innredningen i leiligheten. Det kan også være behov for ekstra grep på skyvedører enkelte steder. Noen av soverommene vist med dobbeltseng i salgsmateriale må møbleres med enkeltseng ved behov for rullestol. I disse situasjonene er enkeltseng stiplet inn på salgstegning. Kontakt selger for mer informasjon.

MERKNADER TIL ROMSKJEMA OG PLANTEGNINGER
Det gjøres spesielt oppmerksom på følgende informasjon:

- Leilighetene leveres uten garderobeskap og skyvedørsgarderobe, dette gjelder også omkledningsrom.
- Utekjøkken er ikke en del av leveransen.
- Kjøkkenløsning er ikke detaljplanlagt, men viser omfang av innredning. Det kan være avvik i plassering av enkelte moduler. Endelig løsning vil fremgå av egen kjøkkentegning utarbeidet i tilvalgsprosess.
- Endelig plassering av sikringsskap og evt. inspeksjonsluker er ikke definert, og kan påvirke møblerbarhet. Det samme gjelder og fordelerskap på bad.



Illustrasjon. Avvik vil forekomme.

Her får du en oversikt over prosjektet, beliggenheten, organiseringen av sameiet og fellesområdene, samt praktisk informasjon om felleskostnader, parkering og overtakelse.

Fornebu Sentrum utgjør en del av Fornebu Sør i Bærum kommune, og omfatter flere reguleringsplaner og bygge-prosjekter med ferdigstillelse over flere år. Fornebu Sentrum vil bli et nytt og attraktivt bysentrum, planlagt med ca. 147 000 m2 bolig, ca. 65 000 m2 næring, hvorav ca. 7 500 m2 utadrettet næringsvirksomhet på "Bygulvet". Det vil også opparbeides en stor Allmenning med parkarealer og utadrettet virksomhet.

Sjøly er første delprosjekt i Fornebu Sentrum, og dette prospektet gjelder for byggetrinn 2. Den nærmere beskrivelsen av innholdet i Sjøly Sameie og omkringliggende områder følger i det videre.

Ved kjøp av bolig i Sjøly Sameie vil man bli seksjonseier i et eierseksjonssameie. Man vil også være deltaker i to driftsorganisasjoner, henholdsvis Bygulvet og Allmenningen. Man blir også sameier i Sjøly Kjellersameie dersom man eier en parkeringsplass. Det vises til egne punkter om Bygulvet, Allmenningen og Sjøly Kjellersameie nedenfor.

Sjøly Sameie er planlagt med ca. 194 boliger, to mindre næringslokaler og en barnehage. Sameiet vil ha til sammen 7 oppganger.

Salgsinformasjonen redegjør for den planlagte organiseringen av Sjøly Sameie, Sjøly Kjellersameie, Bygulvet, Allmenningen og øvrige omkringliggende områder, samt betingelser for kjøp av bolig. Det vises også til forbehold inntatt i eget punkt.

EIENDOMMEN

Utbygger er i prosess med eiendomsdannelse, det vil si at endelig matrikkelnummer (gnr/bnr) ikke er klart. Sameiets tomt er under fradeling, og tomten vil utgjøre ca. 4 700 m2. Endelig areal på tomten vil avklares i forbindelse med delevedtak og etterfølgende oppmåling. Kontakt selger for informasjon.

Sameiets tomt blir opparbeidet med blant annet gressplen, beplantning, gangveier, lekeplass og utomhusarealer med sittegrupper iht. endelig utomhusplan. Endelig detaljprosjektering og/eller myndighetskrav vil kunne medføre endringer på utomhusplanen.

Sjøly Sameie og naboeiendommen Fornebu Sentrum Pluss Sameie vil ha tinglyst gjensidig bruks- og oppholdsrett til utendørs fellesareal (som ikke er avsatt til eksklusiv bruk for Pluss-konseptet) beliggende på det respektive eierseksjons-sameiets grunn. Det vises til overordnet foreløpig utomhusplan over Sjøly Sameie og Fornebu Sentrum Pluss på side 184 og 185 for illustrasjon over eiendommene.

Allmennheten vil gis tinglyst ferdselsrett på gangvei over Sjøly Sameies tomt, se illustrasjon i områdeskissen på side 182 og 183.

Beboerne i naboeiendommen kvartal 8, vil få tinglyst adkomst-rett til bod og parkeringskjeller gjennom et av byggene i Sjøly Sameie.

I forbindelse med oppføring av nybygg som utgjør en del av Fornebu Sentrum Pluss på kvartal 5, blir det nødvendig å feste/koble på deler av bygningsmassen på gavlveggen i Bygg D i Sjøly Sameie. Retten vil tinglyses på Sjøly Sameies eiendom.

ADRESSE – BELIGGENHET

Tomten ligger langs Rolfsbuktveien, som vist i områdeskissen på side 182 og 183. Ved utarbeidelse av dette prospektet foreligger ikke adressevedtak. Kommunen vil vedta adresse på et senere tidspunkt.

RAMMETILLATELSE

Søknad om rammetillatelse planlegges sendt inn i 4. kvartal 2026. Kontakt selger for nærmere informasjon.

EIERFORM OG ORGANISERING

Sjøly Sameie planlegges som ett eierseksjonssameie i samsvar med eierseksjonsloven av 16.06.2017. Boligene vil inngå i dette eierseksjonssameiet. Kjøper får tinglyst hjemmel til sin seksjon. Som seksjonseier blir kjøper eier av ideell andel av tomtearealer og bygningsmasse i sameiet tilsvarende eierbrøken, som fastsettes iht. boligens størrelse (BRA-i). Det vil medfølge en sportsbod i kjeller. Denne planlegges seksjonert som tilleggsdel til boligseksjonen.

Kjøper har eksklusiv bruks- og disposisjonsrett til egen bolig, og bruksrett til sameiets fellesarealer.

Terrasse/uteplass og privat hage på bakkeplan, planlegges organisert som tilleggsdel til seksjonen. Noen leiligheter vil få takterrasse som vil være til eksklusiv bruk for den respektive bolig, og planlegges seksjonert enten som del av boligseksjonens hoveddel eller som tilleggsdel til bolig-seksjonen. Se plantegninger for hvilke boliger det gjelder. Det blir etablert felles takterrasse for boligene med adkomst fra Bygg C.

Utbygger tar forbehold om at det kan bli aktuelt å slå sammen eller dele opp seksjoner.

Utbygger tar også forbehold om annen organisering dersom det finnes nødvendig eller formålstjenlig, herunder oppdeling av sameiet i flere eierseksjonssameier, sammenslåing med senere byggetrinn og annen organisering av bodene.

SJØLY SAMEIE

Sameiets formål er å sørge for drift og vedlikehold av byggene, fellesarealer og felles infrastruktur, herunder gårdsrom, lys, brøyting, renovasjon, fjernvarmeanlegg, kommunale avgifter, forretningsførsel, strøm til fellesrom mm. Kostnadene i sameiet vil fordeles på bakgrunn av eierbrøk med mindre vedtektene fastslår noe annet.

BARNEHAGE

Deler av eiendommen er regulert til barnehageformål. Det tas forbehold om at Bærum kommune kan gi permanent eller midlertidig dispensasjon fra krav til etablering av barnehage på eiendommen. Ved dispensasjon vil areal avsatt til barnehageformål kunne bli benyttet til andre formål, eksempelvis serveringsvirksomhet eller annen næringsvirksomhet.

Dersom det etableres barnehage på eiendommen, vil deler av eiendommens utendørs fellesareal avsettes til eksklusiv bruk for barnehageseksjonen i barnehagens åpningstid. Det vises til foreløpig utomhusplan med og uten lekeareal for barnehagen på side 28 til 31.

FELLESKOSTNAD/OPPSTARTSKAPITAL

Felleskostnader skal dekke Sjøly Sameies ordinære driftsutgifter og avhenger av ytelsene sameiet rekvirerer og prisnivået for disse ytelsene. Felleskostnadene skal også dekke sameiernes andel av driftskostnadene med Allmenningen og Bygulvet. Felleskostnadene er delt opp i 1) arealfordelte kostnader pr. m2 BRA-i, 2) likedelte felleskostnader pr. bolig pr. måned, 3) likedelte driftskostnader for Allmenningen og Bygulvet

Basert på utkast til budsjett som er utarbeidet av utbygger i samarbeid med forretningsfører, er felleskostnadene pr. juni 2026 stipulert som følger:

1. Arealfordelte felleskostnader

- Anslås til ca. kr. 47-52 pr. m2 BRA-i pr. mnd. I boligvelger og prisliste har selger lagt til grunn kr. 48 pr. m2 BRA-i pr. mnd. Kostnadene inkluderer bl.a. forsikring, service- og driftsavtaler, kommunale avgifter med videre.
- Kostnad til fjernvarme inkludert oppvarmet vann faktureres etter faktisk forbruk og kommer i tillegg. Forretningsfører har stipulert fjernvarmekostnad til ca. kr 12 pr. m2 BRA-i pr. mnd. Kostnader til måling og avlesing kommer i tillegg.

2. Likedelte felleskostnader

- Forretningsførsel, styrehonorar, revisjonshonorar og annen administrasjonskostnad er stipulert til ca. kr. 244 pr. bolig pr. mnd.
- Fibernettverk/internett er stipulert til ca. kr. 350 pr. bolig pr. mnd.
- Felleskostnader til Selvaag Nabolag er stipulert til kr. 250 pr. bolig pr. mnd.
- Dersom man er eier av parkeringsplass i Sjøly Kjellersameie: felleskostnad er stipulert til kr. 200 pr. p.plass pr. mnd.

3. Driftskostnader for Allmenningen og Bygulvet

- Likedelt mellom boligene, samlet stipulert til ca. kr. 400 pr. bolig pr. mnd.

Sameiets styre fastsetter første års driftsbudsjett og felleskostnader, og oppdatert budsjett fremlegges på informasjonsmøte i forkant av innflytting. Felleskostnadene fordeles i henhold til vedtektene. Forretningsfører vil på vegne av sameiet, i forbindelse med kjøpers overtakelse av bolig, innkreve 3 måneders ekstra felleskostnader som startkapital til sameiet. Kapitaltilskuddet vil ikke bli avregnet mot månedlige felleskostnader eller tilbakebetalt ved eventuelt salg av seksjonen.

PARKERING - SJØLY KJELLERSAMEIE

Parkeringskjeller er prosjektert etter Boligprodusentenes bransjenorm for størrelse på parkeringsplasser i garasjeanlegg.

Parkeringskjeller under bakkenivå er planlagt organisert som en anleggseiendom med eget gårds- og bruksnummer. Anleggseiendommen omfatter blant annet arealer for parkering og midlertidig gjesteparkering, kjørearealer, sykkelparkering, tekniske rom, boder og gangkulvert. Anleggseiendommen er planlagt eid i et tingsrettslig sameie - Sjøly Kjellersameie - mellom de eierseksjonssameier og p-plasseiere den betjener.

Alle seksjonseiere vil gjennom Sjøly Sameie ha eierandel i anleggseiendommen. I tillegg representerer hver enkelt parkeringsplass en eierandel i anleggseiendommen som vil realtilkobles den respektive boligseksjonen. Parkeringsplasser i anleggseiendommen selges til seksjonseiere i Sjøly Sameie og andre som har ervervet p-plass fra utbygger. Eierskapet til en parkeringsplass kan, med mindre den overdras sammen med tilhørende eierseksjon, kun overdras til annen eierseksjon i sameiet eller til annen boligseksjon innenfor Fornebu Sentrum. Utbygger vil eie og disponere p-plasser som ikke er solgt.

Enkelte av boligene vil få tildelt HC-plass som sin parkeringsplass. Det gjøres oppmerksom på at kjøpere av boliger med tilknyttet HC-plass, vil måtte akseptere bruksbytte dersom en annen beboer med parkeringsplass har dokumentert behov for HC-plass. Bruken av HC-plasser administreres av styret i Sjøly Kjellersameie.

Alle parkeringsplasser vil leveres med elbil-lading med lastfordeling.

I en overgangsperiode frem til endelig grensearrondering av anleggseiendommen vil Fornebu Sentrum AS kunne stå som hjemmelshaver til hele anleggseiendommen. I denne perioden vil de som har kjøpt parkeringsplass få tinglyst eksklusiv bruksrett til parkeringsplass. Bruksretten vil være tilknyttet boligseksjonen (realservitutt). Når anleggseiendommen er ferdig arrondert, skal hjemmel til eierandel overføres til den aktuelle boligseksjon. Det vil påløpe dokumentavgift ved overskjøtingen av eierandel, som dekkes av kjøper. Dokumentavgiften utgjør p.t. 2,5% av kjøpesummen for parkeringsplassen, med mindre fritak kan påberopes.

Anleggseiendommen vil etableres med tinglyst gjennomkjøringsrett for tilstøtende garasjeeiendommer.

Utbygger tar forbehold om annen organisering dersom det finnes nødvendig eller formålstjenlig, herunder seksjonering av anleggseiendommen og/eller sammenslåing med tilstøtende anleggseiendommer.

Det planlegges etablert permanent gjesteparkering samlet for Fornebu Sentrum i en egen anleggseiendom. Gjesteparkeringen planlegges eid og driftet av et parkeringsselskap, og plassene kan avgiftsbelegges. Gjesteparkeringen vil være allment tilgjengelig.

FORNEBU SENTRUM BYGULV

Organisering av driften av Bygulvet er ikke endelig avklart. Det legges opp til at Bygulvet eies og driftes av et eget driftsselskap - Fornebu Sentrum Bygulv AS (pr. juni 2026 ikke stiftet). Sjøly Sameie vil inngå avtale med driftsselskapet (eller annen valgt driftsorganisasjon), om drift og vedlikehold av Bygulvet, med bl.a. torg, plasser, gater og annen feltekstern infrastruktur.

Det legges opp til at aksjonærene i driftsselskapet skal være eierne av "bygulvsseksjonene" i Fornebu Sentrum, og at driftskostnadene med Bygulvet dekkes av bolig- og næringsbebyggelsen i Fornebu Sentrum. Driftskostnadene for Bygulvet inngår i felleskostnadene som hver enkelt beboer betaler til sitt eierseksjonssameie.

Bygulvet vil ferdigstilles og utvides trinnvis, i takt med utbyggingen av Fornebu Sentrum. Bygulvets planlagte utstrekning er illustrert på områdeskissen på side 182 og 183. Bygulvets endelige utstrekning er ikke avklart og vil kunne endres.

ALLMENNINGEN

Allmenningen (som vist på områdeskissen på side 182 og 183) er en del av den felles grøntstrukturen på Fornebu. Organisering av driften av Allmenningen er ikke endelig avklart.

Det er aktuelt at det opprettes en egen driftsforening (eller tilsvarende sammenslutning) for Allmenningen, hvor alle huseierforeninger, boligselskap og/eller driftsselskapet for Bygulvet har pliktig medlemskap fra Fornebu Sør. Det er også en mulighet for at andre kan delta i driften av Allmenningen, f.eks. Fornebubanen og/eller kommunen, og at flere eiendommer inngår. Ulike kombinasjoner av disse modellene kan også være aktuelt, herunder innlemmelse av Allmenningen i eksisterende driftsforeninger.

Kostnadene til driftsforeningen for Allmenningen vil inngå i felleskostnadene som hver enkelt boligeier betaler til sitt eierseksjonssameie eller borettslag.

SELVAAG NABOLAG

Sjøly Sameie vil være en del av Selvaag Nabolag, se nærmere om dette på side 19.

Når Selvaag Nabolag innføres, vil kostnadene til Selvaag Nabolag implementeres i felleskostnadene som hver enkelt boligeier betaler til sitt eierseksjonssameie. Se punktet "Felleskostnader/Oppstartskapital" ovenfor.

FORRETNINGSFØRER

OBOS Eiendomsforvaltning AS (org.nr. 934 261 585) er engasjert som forretningsfører for Sjøly Sameie og Sjøly Kjellersameie. Avtalen har ingen bindingstid. Det er 6 måneders oppsigelse på avtalen.

Utbygger vil også inngå drifts- og vedlikeholdsavtaler på vegne av Sjøly Sameie og Sjøly Kjellersameie.

VEDTEKTER

Det er utarbeidet forslag til vedtekter for Sjøly Sameie (tilgjengelig på prosjektets nettside). Vedtektene er foreløpige, og vil endres og tilpasses frem mot overtakelsestidspunktet, blant annet vedrørende regulering av rettigheter og plikter i Sjøly Sameie, valgt struktur og organisasjonsform for garasjeanlegget, Bygulvet og Allmenningen med videre.

Det forutsettes at kjøper aksepterer vedtektene som grunnlag for avtalen. Bruksretter kan bli organisert som tinglyste eller vedtektsfestede rettigheter. Eventuelle forslag til endringer kan fremmes i henhold til vedtektene og eierseksjonsloven på senere årsmøte.

Vedtekter og eventuelle andre nødvendige dokumenter for Sjøly Kjellersameie, Allmenningen og Fornebu Sentrum Bygulv vil utarbeides når endelig organisering er bestemt og forut for ferdigstillelse av boligen. Kjøper vil være bundet av disse vedtektene, som i hovedsak vil regulere forholdet mellom medlemmene/brukerne/medeierne av de enkelte eiendommene, herunder bruksrett, beslutningsmyndighet, stemmerett og fordeling av kostnader. Vedtektene vil være basert på følgende prinsipper for kostnadsfordeling:

Sjøly Kjellersameie: Kostnader som ikke særskilt knytter seg til en sameieandel fordeles etter eierbrøk. Kostnader som i all hovedsak gjelder parkeringsplasser fordeles på parkeringsplasseierne med lik andel per plass. Kostnader som gjelder arealer som disponeres eksklusivt av enkelt(e) sameier(e) dekkes av vedkommende sameier(e) som har nytte av funksjonen.

Allmenningen: Lik kostnadsandel pr. boligseksjon, vektet kostnadsandel for næringsseksjon

Bygulvet: Lik kostnadsandel pr. boligseksjon, vektet kostnadsandel for næringsseksjon

OVERTAKELSE OG FERDIGSTILLELSE

Selger forventer ferdigstillelse av boligen i løpet av andre kvartal 2029, men dette tidspunktet er foreløpig og ikke bindende og utløser ikke eventuell rett til dagmulkt.

Når selgers forbehold for gjennomføring av kontrakten er bortfalt, skal selger fastsette en overtakelsesperiode. Selger skal skriftlig varsle kjøper om når overtakelsesperioden begynner og slutter, og den skal ikke være lenger enn 3 måneder.

Overtakelsesperioden er bindende, og det beregnes dagmulkt fra utløpet av denne. Senest 10 uker før ferdigstillelse av boligen skal selger gi kjøper skriftlig melding om endelig overtakelsesdato, som skal være innenfor overtakelsesperioden. Kjøper får da rett til å kreve dagmulkt fra den endelige overtakelsesdatoen.

Ved overtagelse må det regnes med at det gjenstår mindre utvendige eller innvendige arbeider på eiendommens fellesarealer. Etter at styret i sameiet er etablert, og før overtagelse av de enkelte seksjoner, vil selger innkalle sameiets styre til overtakelse av sameiets fellesarealer. Kjøper må akseptere at sameiets styre skal representere alle sameierne ved overtakelse av fellesarealene.

Se for øvrig punkt om «Særlige forbehold».

FORSIKRING

Frem til overtakelse vil eiendommen være forsikret av utbygger. Etter overtakelse vil eiendommen forsikres gjennom sameiets fellesforsikring. Kjøper må selv besørge innboforsikring og forsikring av eventuelle særskilte påkostninger.



Illustrasjon. Avvik vil forekomme.

Her finner du de viktigste betingelsene ved kjøp av bolig, blant annet priser, betalingsvilkår, omkostninger, garantier, kontraktsforhold og sentrale forbehold.

PRISER

Se den til enhver tid gjeldende prisliste. Salgsprisene kan ikke justeres etter kontraktsinngåelse. Selger står fritt til når som helst å regulere prisen på usolgte boliger. Prislisten er ikke å anse som bindende tilbud fra selger.

KREDITTVURDERING/DOKUMENTASJON AV FINANSIERINGSEVNE/PERSONOPPLYSNINGER

Selger forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av kjøpere, og kan avvise en kjøper som ikke er kredittverdig på kjøpstidspunktet.

Kjøper aksepterer ved inngivelse av bud at selger kan videre-formidle nødvendige personopplysninger om kjøper til tredjepart, for eksempel forretningsfører, signal-leverandører, entreprenører/ leverandører og andre som har behov for slike opplysninger for sine leveranser til prosjektet. Virksomheten følger det til enhver tid gjeldende regelverk for personopplysninger.

ENDRING AV EIERSKAP, VIDERESALG OG OVERDRAGELSE AV KONTRAKTSPOSISJONER

Selger forbeholder seg rett til å nekte enhver overdragelse av rettsposisjoner i henhold til kjøpekontrakten før overtakelse har funnet sted. Ved selgers eventuelle godkjennelse av en slik overdragelse, skal selger kontaktes for nærmere informasjon om rutiner og kontraktsmal som skal benyttes. Selger forbeholder seg videre rett til å stille vilkår for aksept av overdragelse, herunder krav om solidaransvar eller krav om garantistillelse. Påkrevde endringer av garantier ved en eventuell overdragelse bekostes kjøper. Det vil ikke bli gitt samtykke til overdragelse av kontrakt de siste 60 dager før overtakelse. Til dekning for selgers administrasjonskostnader vil kjøper bli belastet et administrasjonsgebyr på kr 45 000,- inkl. mva.

Eventuell endring av eierskap mellom nærstående eller fra/til kjøpers selskap etter bud/aksept vil kreve selgers forutgående samtykke. Ved en eventuell endring vil det påløpe et administrasjonsgebyr på kr 12 500,- inkl. mva. til selger. Det vil ikke bli gitt samtykke til endring av eierskap de siste 60 dagene før overtagelse.

Dersom kjøper er profesjonell (ikke forbruker) tilbyr selger seg å forholde seg til ny kjøper og å bistå med bestilling av oppfyllelsesgaranti (buofl. §12) under følgende forutsetninger:

- fullmakt utformet av selger er overlevert selger i original senest 60 dager før overtagelse.
- kjøper bekoster garanti.
- kjøper belastes kostnad på kr 45 000,- til selger.
- Det tas forbehold om at garantistiller aksepterer å stille garanti for videreselger

Ta kontakt med selger for nærmere informasjon.

KOSTNADER VED AVBESTILLINGER

ed eventuelle avbestilling er kjøper ansvarlig for selgers økonomikse tap. jf. bustadoppføringlova § 53.

TILVALG/ENDRINGER

Selger eller dennes representant, vil utarbeide en tilvalgsmeny. Av tilvalgsmenyen fremgår valgmulighetene og prisene. Tilvalg avtales særskilt mellom selger og kjøper. Prosjektet er basert på serieproduksjon, og det kan ikke regnes med tilvalgsmuligheter utover tilvalgsmenyen. Det vil ikke være mulig med tilvalg som krever endring av opplegg for strøm, ventilasjon, sprinkling, vann og/eller avløp. Alle tilvalgsbestillinger skal være selgers representant i hende senest ved de tidsfrister som fastsettes av selger i tilknytning til prosjektets fremdriftsplan. Tilvalgsbestillinger faktureres og innbetales til oppgjørsmegler samtidig med hovedoppgjør ved overtakelse/ferdigstillelse for boligen. Kjøper har under ingen omstendighet rett til å kreve utført endrings- eller tilleggsarbeid som endrer selgers vederlag med mer enn 15%, arbeider som vil føre til ulemper for selger og som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å få utført arbeidene, arbeider som hindrer rasjonell fremdrift, eller arbeider som berører andre seksjoner, fellesareal eller som bryter med forutsetninger gitt i rammetillatelse. Det vises for øvrig til bustadoppføringslova §9.

HJEMMEL
Hjemmelen til eiendommene som utgjør tomten innehas per prospektets publisering av Fornebu Sentrum AS (org.nr. 918 150 072.). Selger kan gjennomføre konserninterne omorganiseringer, herunder fusjoner og andre selskapsrettslige disposisjoner, som medfører at hjemmelen overføres til annet selskap i samme konsern. Dette påvirker ikke kjøpers rettigheter eller selgers forpliktelser. Hjemmelen overføres ved overtakelse direkte fra den til enhver tid registrerte hjemmelshaver til kjøper.

SERVITUTTER/RETTIGHETER
Seksjonene overdras med de rettigheter og forpliktelser som grunnboken viser. Kontakt selger for grunnboksutskrift.

Det gjøres oppmerksom på at det vil bli tinglyst ytterligere servitutter/erklæringer på eiendommene, herunder gjensidige rettigheter og forpliktelser i forhold til naboeiendommer til bruk, drift og vedlikehold av f.eks. veier, avkjøringer, kjørearealer i anleggseiendommen, gangveier, lekeplasser, parkeringsplasser, grøntarealer etc. Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysinger av øvrige nødvendige erklæringer/avtaler og lignende, eller forhold pålagt av myndighetene knyttet til gjennomføringen av prosjektet.

Seksjonen selges fri for pantheftelser, med unntak av sameiets legalpant i hver seksjon som sikkerhet for oppfyllelse av den enkelte sameiers fellesforpliktelser, jf. Lov om eierseksjoner.

AREALANGIVELSER
Arealet er angitt i henhold til NS3940:2023. BRA-i er bruksarealet av en boenhet som ligger innenfor omsluttende vegger, inklusive innvendige vegger, sjakter, søyler og lignende BRA-e er bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne. BRA-b er arealet av eventuell innglasset balkong. BRA er summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b. TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og uteareal tilknyttet boenheten. På tegningene kan det også være angitt et romareal som er nettoarealet innenfor rommets omsluttende vegger.

Det tas forbehold om mindre avvik for de oppgitte arealer, da beregningene er foretatt på tegninger. Angitte arealer på plantegning er basert på foreløpige beregninger forut for detaljprosjektering. Selger forbeholder seg retten til å foreta omdisponeringer av arealet internt i boligen. Det gjøres oppmerksom på at dette kan endre angitt totalt BRA-i, og dermed også BRA.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE /FERDIGATTEST
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse skal foreligge før overtakelse kan finne sted. I motsatt fall anbefaler megler at overtakelse utsettes.

GARANTIER
Selger stiller sikkerhet ved forbrukerkjøp for oppfyllelse av kontrakten i samsvar med bustadoppføringslova §12. Sikkerheten tilsvarer 3% av vederlaget frem til overtakelsestidspunktet. Fra overtakelsestidspunktet skal sikkerheten økes til 5% og gjelde i fem år etter overtakelse. Selger stiller sikkerhet for forskuddsbetaling, jfr. bustadoppføringslova §47. Selger forbeholder seg retten til å endre garantibeløpene i samsvar med eventuelle lovendringer.

LIGNINGSVERDI
Ligningsverdi blir først fastsatt etter at seksjonen er tinglyst. Se http://www.skatteetaten.no for nærmere informasjon.

ENERGIMERKING
Alle boenhetene vil bli energimerket. Energiattester vil bli utarbeidet av selger i samarbeid med utførende entreprenør etter at detaljprosjekteringen er gjennomført, og utleveres ved overtakelse av boligen. Energimerkingen skal dokumentere at boligen minst tilfredsstiller kategori C. Energimerking gir relevant informasjon om hvor energieffektiv eiendommen er. Karakterskalaen strekker seg fra A (høyest) til G (lavest). Se www.energimerking.no for mer
informasjon om energimerking av boliger.

UTBYGGER OG SELGER
Utbygger/selger er Fornebu Sentrum Utvikling AS, org.nr. 918 381 163.

Utbygger/selger eies 50% av Selvaag Bolig ASA, org.nr 992 587 776, 25% av Meteva AS, org. nr. 989 005 731 og 25% av Perestroika AS, org. nr. 989 005 669. Utbygger kan fritt overføre sin posisjon som utbygger/selger til annet selskap.

SALG VED
Selvaag Bolig ASA, org. nr. 992 587 776
Besøksadresse: Silurveien 2, 0380 Oslo
Postadresse: Postboks 13, 0311 Oslo

Jenny Jakobsen Sperstad
Telefon: 470 22 035
E-post: jjs@selvaagbolig.no

Christoffer Pedersen
Telefon: 957 23 700
E-post: cp@selvaagbolig.no

Ingar Skjørland Bolkesjø
Telefon: 996 39 981
E-post: isb@selvaagbolig.no

ANSVARLIG OPPGJØRSMEGLER
Noroppgjør AS (org.nr. 986956204)

OMKOSTNINGER
For nyoppført bygning som ikke er tatt i bruk beregnes dokumentavgift av andel tomteverdi. Beregnet dokument-avgift for boligen, og eventuelt parkeringsplass fremkommer av prislisten. Andel eierskap til fellesarealene er inkludert i kjøpesummen for boligen. Tinglysingsgebyr for skjøte og eventuelle pantedokumenter utgjør p.t. kr 545,- pr. dokument. Det tas forbehold om endringer av offentlige satser/avgifter.

BETALINGSBETINGELSER
Ved salg til forbrukere skal kr 100 000,- av kjøpesum være innbetalt til oppgjørsmeglers klientkonto når garanti etter bustadoppføringslova §12 foreligger. Resten av kjøpesummen og omkostninger forfaller til betaling to dager før overtagelse.

Ved salg til andre enn forbruker skal 20% av kjøpesummen være innbetalt til oppgjørsmeglers klientkonto ved kontraktsinngåelse. Det vil bli stilt krav om kommittert finansiering fra bank på resten av kjøpesummen. Resten av kjøpesummen og omkostninger forfaller til betaling to dager før overtagelse.

Alle innbetalinger fra kjøper må skje fra kjøpers bankkonto i norsk bank. Eventuelle avvik må meldes oppgjørsmegler skriftlig innen tre dager før overtakelse. Ansvarlig oppgjørs-megler forbeholder seg retten til å utbetale oppgjør til selger ved overlevering av boligen, dvs. når midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest foreligger og hjemmel er overført. Det gjøres oppmerksom på at oppgjørsmegler kan foreta oppgjør til selger dersom tilstrekkelig garantistillelse i henhold til bustadoppføringslova §47 er stilt. Dette gjelder også oppgjør før seksjoneringen er tinglyst.

KJØPEKONTRAKT
Selger vil benytte kjøpekontrakt basert på NEFs kontraktsmal som gjelder forbrukerkjøp av bolig under oppføring (Bustad-oppføringslova). Kontraktsmalen er tilpasset prosjektet med salgsmateriale. Det forutsettes at kjøpstilbud legges inn på grunnlag av denne kjøpekontrakten, og en eventuell aksept gis under samme forutsetning. Standard kjøpekontrakt kan lastes ned fra prosjektets nettside.

Salg til kjøpere som ikke er forbrukere reguleres ikke av bustadoppføringslova. Ved salg til ikke-forbrukere vil det gjelde særskilte betingelser, blant annet vil det ikke stilles garanti etter buofl §12. Kontakt selger for kopi av kjøpekontrakt som benyttes ved salg til andre enn forbrukere.

VIKTIG INFORMASJON
Salgsprospekt og prosjektbeskrivelsen er utarbeidet for å orientere om prosjektets generelle bestanddeler, funksjoner og planlagte organisering, og er således ikke en komplett beskrivelse av leveransen. Det vises for øvrig til kontrakts-tegninger og kjøpekontrakt med vedlegg. Alle illustrasjoner, 3D-animasjoner, skisser, boligvelger, sol- og utsiktsmodell, "møblerte" plantegninger m.m. er kun ment å danne et inntrykk av den ferdige bebyggelsen, og kan ikke anses som endelig leveranse. Inntegnet utstyr/inventar medfølger ikke, og det kan derfor fremkomme elementer i presentasjonsmaterialet som ikke inngår i leveransen. Generelle beskrivelser av prosjektet i salgs- og markedsføringsmateriell vil ikke passe for alle boligene.

Kjøper oppfordres derfor særskilt til å vurdere solforhold, utsikt, beliggenhet i forhold til terreng og omkringliggende eksisterende og fremtidig bygningsmasse m.v. før et eventuelt kjøpetilbud inngis. Solforhold vist i boligvelger er kun retningsgivende og gir ikke nødvendigvis et nøyaktig bilde av faktiske solforhold. Ved eventuell motstrid i salgsmateriale, vil kontraktstegninger ha forrang.

Sjakter, VVS føringer og annet teknisk anlegg er ikke endelig inntegnet, og nedkassinger/foringer i himling vil stedvis kunne forekomme. Plassering av sjakt kan endres, herunder at sjakt kan plasseres på andre steder i rommet enn vist i salgsunderlaget. Forbehold inntatt i prospektet gjelder også for kontraktstegningen. Vindusplasseringen i den enkelte bolig kan avvike noe fra de generelle planer, som følge av bl.a. den arkitektoniske utformingen av bygget. Selger tar forbehold om endelig utforming av balkonger og terrasser
Inklusiv rekkverk og overflater.

Det gjøres oppmerksom på at utomhusplanen i salgsprospektet ikke er ferdig detaljprosjektert og at endringer vil kunne fore-komme. Renovasjon, forstøtningsmurer, fallsikringer, belysning, fordelerskap, kummer og lignende vil bli plassert slik det finnes hensiktsmessig i forhold til terrenget. Leveranse av grøntareal og vegetasjon vil kunne avvike i forhold til utomhusplan.

Fornebu Sentrum utvikles med flere byggetrinn. Gjennomføring av et stort byggeprosjekt i flere trinn vil, blant annet på grunn av løpende byggevirksomhet, kunne medføre enkelte ulemper for beboerne inntil ferdigstillelse av samtlige byggetrinn.

Selger står fritt til å akseptere eller avslå ethvert kjøpetilbud, herunder bestemme om de vil akseptere salg til selskaper, samt om de vil akseptere salg av flere leiligheter til samme kjøper.

Salgsmateriell tilhørende prosjektet, herunder alle illustrasjoner, 3D animasjoner, skisser og plantegninger er selgers eiendom og kan ikke benyttes/ gjengis uten selgers samtykke.

Merk at eierseksjonsloven ikke gir anledning til at mer enn to boligseksjoner kan erverves av én og samme fysiske eller juridiske person.

SÆRLIGE FORBEHOLD
Utbygger tar følgende forbehold for gjennomføring av kontrakten:

- endelig vedtatt reguleringsplan (eventuelle klager er endelig avklart, og akseptabelt for selger/utbygger)
- endelige offentlige godkjenninger av prosjektet, herunder rammetillatelse og igangsettingstillatelse.
- tilfredsstillende byggelånsfinansiering.
- boliger solgt for minimum 60% av prosjektets samlede salgsverdi.
- endelig beslutning om igangsetting i prosjektselskapets styre.

Dersom utbygger gjør forbehold gjeldende, skal utbygger tilbakebetale forskuddsbeløpet inklusive opptjente renter. Utover dette har partene intet økonomisk ansvar overfor hverandre. Utbyggers frist for å gjøre forbehold gjeldende er 01.02.2028. Kjøper vil senest 21 kalenderdager etter utløpet av denne fristen motta melding fra utbygger om beslutning om igangsetting, evt. at forbehold gjøres gjeldende.

Utbygger forbeholder seg retten til å foreta endringer i materialvalg og/eller i konstruksjoner uten forhåndsvarsel, dersom dette er nødvendig eller hensiktsmessig, f.eks. på grunn av forhold i offentlige vedtak eller detaljprosjekteringen. Eventuelle endringer skal ikke redusere byggets tilsiktede kvalitet.

LOVGRUNNLAG
Boligene selges til forbrukere i henhold til bustadoppføringslova. Etter at boligene er ferdigstilte selges boligene etter avhendingslova til både forbrukere og ikke-forbrukere.

ADGANG TIL UTLEIE
Med unntak av de begrensninger som følger av sameiets vedtekter og av eierseksjonsloven, har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner. Ethvert salg av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier. Utleie skal meldes til sameiets styre.

VISNING PÅ BYGGEPLASS
Av sikkerhetshensyn må interessenter og kjøpere ikke ta seg inn på byggeplass uten avtale med utbygger. Utbygger tar sikte på å invitere kjøperne til et felles byggeplassbesøk mot slutten av byggeperioden.

SELGERS RETT TIL Å STANSE GJENNOMFØRING AV TRANSAKSJONEN
I henhold til Lov av 1. juni 2018 nr. 23 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering med videre er oppgjørsmegler pliktig å gjennomføre legitimasjonskontroll av oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet. Det samme gjelder for medkontrahenten til oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet.

Dersom nevnte parter ikke oppfyller lovens krav til legitimasjon eller oppgjørsmegler har mistanke om at transaksjonen har tilknytning til utbytte av en straffbar handling eller forhold som rammes av straffeloven kap. 18 kan selger stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre for oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet eller deres medkontrahent.

FORBRUKERINFORMASJON VED INNGIVELSE AV KJØPETILBUD
Alle kjøpetilbud skal være skriftlige eller skriftlig bekreftet, og skal oversendes signert digitalt via selgers kundehåndteringssystem, via e-post, MMS eller leveres til prosjektselger. Skjemaet skal fylles ut så nøyaktig som mulig med hensyn til finansiering, finansinstitusjonens kontaktperson samt andel egenkapital.

PERSONVERN
Selger/byggherre følger den til enhver tid gjeldende personvernlovgivning. Selskapets personvernerklæring finnes på www.selvaagbolig.no.

Det tas forbehold om trykkfeil i prospektet.

Fornebu Sentrum Utvikling AS, oktober 2026



Illustrasjon. Avvik vil forekomme.

Bilag - Områdeskisse



Bilag - Overordnet utomhusplan



- Planlagt eiendomsgrense Sjøly
- Natursteinsheller
- Marktegl
- Belegningsstein mellomformater
- Belegningsstein småformater
- Gatestein
- Asfalt gangareal
- Asfalt kjøreareal
- Grus
- Fallunderlag bark/flis
- Fallunderlag sand
- Tredekke/tremmegulv
- Plantefelt hekk/busk
- Plantefelt busk/stauder
- Plantefelt regnbed/vadi busk/stauder
- Gress
- Rekkverk/håndløper
- Mur
- Nytt tre
- Lyspullert
- Lysmast 4m gangveibelysning
- Lysmast 8m multiarmatur

Illustrasjon. Avvik vil forekomme.

5 GODE GRUNNER TIL Å KJØPE NY BOLIG

1. Faste priser og lave omkostninger
Angitt pris er det du betaler, og den ligger fast helt frem til overtakelse. Du kan dermed enkelt beregne de månedlige kostnadene - en trygghet når du skal søke om boliglån. I tillegg betaler du kun 2,5 prosent dokumentavgift av tomteverdien, ikke av hele kjøpesummen som ved bruktbolig. Sammen med lavt innskudd gir det en trygg og mer forutsigbar inngang til ny bolig.

2. Nyeste standarder
En helt ny bolig er oppført etter de nyeste bygge-standarder og krav til inneklima og miljø. Blant annet innebærer dette høye krav til isolasjon, noe som betyr at du får et varmt hus som krever lite oppvarming - > lavere kostnader.

3. Fem års reklamasjonsrett
Ved kjøp av nybolig har du fem års reklamasjonsrett iht Bustadoppføringslova. Selvaag Bolig har et kunde-senter som mottar og behandler henvendelser fra boligeiere.

4. Alt er nytt
Det aller beste med å kjøpe en helt ny bolig er kanskje at alt er nytt. Kjøkkenet, badet, nye naboer - hele bomiljøet er nytt. Det er for mange et stort pluss. Det er noe helt spesielt å være de første som flytter inn i en bolig!

5. Ingen oppussingsbehov
En helt ny bolig betyr blant annet at du ikke trenger å gjøre noen større endringer i form av oppussing eller modernisering. Hvis du ikke er veldig glad i å pusse opp innebærer dette et stort pluss.

Selvsagt vil du og skal du selv sette preg på boligen og gjøre det til et hjem, men det er jo den morsomme jobben!



Illustrasjon. Avvik vil forekomme.

Våre løfter

Å velge oss er å velge en trygg, solid og kompetent partner, som alltid holder det vi lover. Vi skal utvikle smarte, bærekraftige og lønnsomme prosjekter.

Selvaag Bolig er en trygg og solid partner for ditt livs viktigste investering. Å velge oss er å velge kompetanse, seriøsitet, og høye ambisjoner. Kall oss gjerne bolignerder, men å bygge 70.000 boliger gjør noe med deg.

Helt siden starten har Selvaag-familien og alle vi som jobber her elsket smarte løsninger. Vi har utfordret myndigheter og bransje på hva som er mulig å bygge, og det skal vi fortsette med. Hver dag jobber vi med å utvikle boliger, nabolag og løsninger som forenkler folks liv. Vi sørger for at det bygges varige og fornuftige prosjekter i områder der det trengs, i byer som vokser. Det er bærekraft i praksis.

Ingen oppdrag er for store eller for komplekse for oss. På Løren i Oslo omskapte vi en nedlagt militærleir til å bli en helt ny bydel. På Kaldnes i Tønsberg ble et dødt industriområde til et nytt og levende boligområde. På Fornebu vokser det frem en by, der det en gang lå en flyplass.

Når vi skaper fremtidens byer, er det vår jobb å sørge for at folks hjem og nabolag danner trygge rammer for et godt liv. Vår lange historie som folkets boligbygger pålegger oss et ansvar. Vi skal bygge boliger det er behov for, til en pris de fleste har råd til. Alt vi gjør skal være gjennomtenkt, ned til minste detalj.

Vi gjør fremtidens byer bedre.

SELVAAG BOLIG

Versjon 2, oktober 2026

Fornebu Sentrum

KONTAKT:

Jenny Jakobsen Sperstad, 470 22 035, jjs@selvaagbolig.no
Christoffer Pedersen, 957 23 700, cp@selvaagbolig.no
Ingar Skjørland Bolkesjø, 996 39 981, isb@selvaagbolig.no

selvaagbolig.no/sjoly