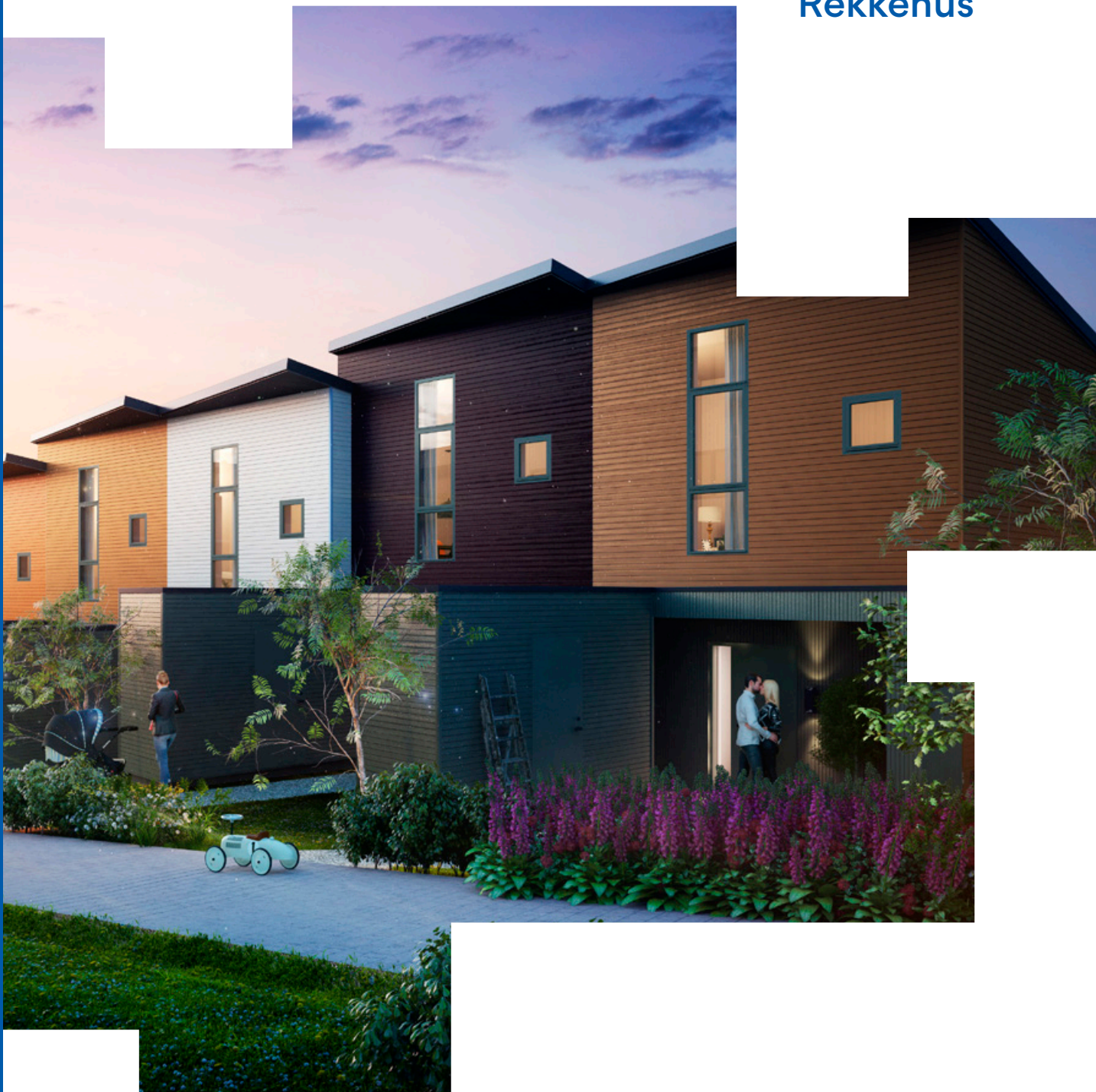


# ØYGARDEN

HELT LANDLIG. HELT SENTRALT.

## Øygarden Sandnes

### Engrappveien 7-13 Rekkehus



[blockwatne.no/oygarden](https://blockwatne.no/oygarden)



## OBOS

Block Watne

## KONTAKTINFO

**Distriktskontor** OBOS Block Watne Forus  
Luramyrveien 40, 4313 Sandnes, 51 44 43 00

**Salgskonsulent** Hilde Jensen  
907 78 911, [hilde.jensen@blockwatne.no](mailto:hilde.jensen@blockwatne.no)





Illustrasjon





## Mer rom for livet

Tenk deg følelsen når du vrir om nøkkelen til din splitter nye bolig for aller første gang. Du går inn i gangen, inn over gulvet i stua og stikker hodet inn på kjøkkenet. Du stryker hånden over benkeplaten, og konstaterer at alt fra skaplass til komfyr og fliser er som avtalt.

Når du kjøper en ny bolig fra OBOS Block Watne så får du en moderne bolig med god standard, bygd med basis i solid norsk håndverkstradisjon. Vi jobber målrettet for at våre boliger skal tilfredsstillе både dagens og morgendagens krav til standard. Slik har vi oppfylt boligdrømmer over hele landet i flere tiår, og det skal vi fortsette med.

Et gjennomtenkt boligprosjekt handler om så mye mer enn selve boligen. Det handler minst like mye om å bygge gode nabolag. Derfor legger vi i OBOS Block Watne betydelig vekt på å utvikle omgivelsene rundt din nye bolig. Våre boligprosjekter skal ha godt samspill med naturen, og vi skal tilrettelegge for sosiale soner hvor beboere kan møtes.

Vi tenker på alt fra beliggenhet, materialvalg, planløsning, transportmuligheter og sikkerhet til det sosiale. Slik skaper vi drømmeboligen. For når vi bygger boliger, skaper vi mer rom for livet.

Benth A. Eik  
Administrerende direktør



# Innhold

Innbydende rekkehus med to terrasser. . . . .	6
Kjøkken og bad . . . . .	10
Fordelene med en ny bolig. . . . .	11
Block Watne standard . . . . .	12
Min side . . . . .	13
Bo midt mellom byen og naturen . . . . .	14
Nabolagsprofil. . . . .	20
Situasjonskart . . . . .	23
Plantegninger . . . . .	24
Helt ny bolig fra Block Watne. . . . .	28



Type bolig  
**Rekkehus**



Antall boenheter  
**4**



Innflyttingsklart  
**Høsten 2021**



Energimerking  
**Orange C**

**Ikke la sjansen gå fra deg.** Du kan sikre deg et praktisk og innbydende rekkehus med flott beliggenhet på Øygarden. Disse boligene har tre soverom, en flott stue, to uteplasser og parkeringsplass i lukket anlegg. Nabolaget vil få store kvartalslekeplasser og et herlig uteområde. Få alt du trenger av service- og rekreasjonstilbud like i nærheten.



OBOS Block Watne er stolte av å være på 2. plass på Prognosecenterets kundetilfredshetsmåling for prosjektmarkedet i 2019. Denne anerkjennelsen viser at vi tar kundene våre på alvor og – ikke minst – at du vil bli fornøyd med den nye boligen du kjøper av oss.

Salgsprospektet inngår ikke som en del av kontraktsgrunnlaget. Illustrasjonsfoto i dette prospektet kan ha avvik fra standard leveranse. Boligen kan være kundetilpasset med OBOS Block Watnes tilvalgsmuligheter. Med forbehold om trykkfeil.

# Innbydende rekkehus med to terrasser



Bo i et behagelig  
hjem med tre  
gode soverom.

Du kan sikre deg et gjennomtenkt rekkehus med flott beliggenhet i Engrappveien på naturskjønne Øygarden. Dette er perfekte boliger for både førstegangskjøpere og familier som ønsker seg et nytt og praktisk hjem. Rekkehusene leveres med god standard, og du har muligheten til å sette ditt eget preg på boligen ved å velge egne favoritter fra vår tilvalgsliste. Rekkehusene ligger i et trappet terreng med luftig plassering.

#### Alt dere trenger

Flytt inn i et behagelig hjem med smart planløsning over to plan, BRA 94 m<sup>2</sup>, P-rom 89 m<sup>2</sup>. Det første som møter deg på innsiden av døren er en praktisk entré med plass til yttertøy og sko. Ellers består

boligene av tre soverom, et bad, WC/vaskerom, innvendig bod, en flott stue og et innbydende kjøkken med plass til spisebord. Du får en romslig sportsbod utendørs, og parkeringsplass i det lukkede anlegget i underetasjen av leilighetsblokken like i nærheten. Nyt deilige sommerdager på en av de to uteplassene rundt boligen. Hovedterrassen har utgang fra stuen med sollyss på formiddagen/dagtid, mens uteplassen på inngangssiden er perfekt plassert på ettermiddagen/kveldstid.

#### Langsiktige løsninger

Boliger fra OBOS Block Watne viser vei for god miljøprofil. Din nye bolig vil få godt isolerte konstruksjoner i gulv, yttervegg og tak. Det kommer





gode vinduer med lavt varmetap og god vindtetting med lav luftlekkasje. Balansert ventilasjon med varmegjenvinner sikrer en jevn og stabil innnetemperatur i samtlige rom. Vi tilrettelegger for å installere el bil lader i p-anlegget. Dette blir et bilfritt nabolag med store lekeplasser og rekreasjonsområder. Vi skal plante tuntre på alle enhetene.

---

**Bilde ovenfor**  
Nyt solfylt dager på den herlige terrassen.

**Bilde til høyre**  
De store vindusflatene slipper inn godt med lys i stuen.

---



Illustrasjon



---

**God standard.** Rekkehusene kommer med et moderne kjøkken med en praktisk øy ut mot stuen.

---



Illustrasjon







## Moderne kjøkken og bad



Kjøkkenet og badet er boligens to kanskje viktigste rom. Derfor kommer alle OBOS Block Watnes boliger med stilren kvalitetsinnredning fra HTH og Svedbergs.

### «Det må kunne gjøres bedre»

Dét var utgangspunktet da de danske brødrene Haahr grunnla HTH i 1966, etter å ha jobbet i årevis med kjøkkenløsninger de mente ikke imponerte. Filosofien gjennomgår fortsatt HTH slik det er i dag. I solid håndverkstradisjon leverer de den førsteklasses kvaliteten og elegansen som er så sterkt assosiert med dansk design, til gode konkurransedyktige priser. Kjøkkene bygges med omtanke for både mennesker og miljø, og er sertifisert av Dansk Inneklima Mærkning.

### Det moderne liv krever sitt kjøkken

HTHs kjøkken er bygget for det moderne liv. Kvaliteten er gjennomtestet, med nyskapende detaljer og lekker design som innbyr til bruk og innfrir alle praktiske behov. Kjøkkenet knytter oss sammen i en hektisk hverdag. Dette er boligens knutepunkt.

### Kjøp hvitevarer av kvalitet

De som skal flytte inn i disse boligene får mulighet til å kjøpe hvitevarer fra kvalitetsleverandørene Siemens eller NEEF. Vi installerer dem for deg.

### Moderne bad fra Svedbergs

Svedbergs er kjent for å levere god kvalitet. I ditt nye hjem får du både dusj, WC og baderomsinnredning av kvalitetsikret materiale og delikat design. Det moderne liv krever velvære, og med baderom fra Svedbergs får du et smakfullt og komfortabelt bad med gode moderne løsninger, der det er godt å både starte og avslutte dagen. Badet er en blanding av komfort og funksjon. Innredning leveres med hvit skuffeseksjon, nedfelt vask og speil med overlys. Toalettet er vegghengt og dusjhjørnet leveres i herdet glass. Badet i 2.etg har varme i gulvet og både gulv og vegger er flislagt.



# Fordelene med en ny bolig

Kjøper du ny bolig fra OBOS Block Watne får du et hjem hvor det er lagt vekt på en gjennomgående god standard.



Å flytte inn i en nøkkelferdig bolig fremkaller følelsen av noe som er gjennomtenkt og av solid kvalitet. Det er trygt og oversiktlig å velge en helt ny bolig fra OBOS Block Watne, hvor du blant annet får:

## Kvalitetsparkett

Vakkert og helt naturlig: gulvet er et sentralt element i en gjennomtenkt interiørstil. Ditt nye hjem kommer med 15 mm parkett fra Kährs i hvitlasert eik i alle tørre rom.

## Waterguard – vannstoppesystem

Med vannstoppesystem fra Waterguard stenges vannet automatisk ved lekkasje eller fukt. Innvendige vannledninger legges som rør-i-rør – en ytterligere sikkerhet mot vannlekkasjer.

## Ferdigmalte vinduer og dører

Alle dører og vindusrammer leveres ferdig fabrikkmalt. Dette gir økt

holdbarhet på malingen som betyr at det tar lenger tid før du må finne frem malingskosten.

## Gjennomtenkt planløsning

Våre arkitekter tegner gode og gjennomtenkte planløsninger tilpasset en moderne levemåte. I dag ønsker vi oss åpne løsninger og store rom, og OBOS Block Watnes boliger er utformet slik at du får en optimal løsning.

## Smarte løsninger

Alle OBOS Block Watnes boliger vil ha balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Det sikrer maksimal energibesparing, noe som er til glede for både mennesker og miljø. Boligen leveres naturligvis også med fiberoptisk kabel for nett og tv.

## Skreddersy ditt nye hjem

Påvirk utformingen av din nye bolig ved å skreddersy både standarder

og farger. Hvor store valgmuligheter du har avhenger ofte av hvor langt byggeprosessen har kommet. Noe kan endres, annet kan ikke. Salgskonsulenten informerer deg om hvilke muligheter som finnes for din bolig. Når du har bestemt deg, oppsummeres alt på et bestillingsmøte, og deretter inviteres du til forhåndsbefaring for å sikre at alt blir som avtalt.

## Våre samarbeidspartnere

Doorria, Flexit, Grohe, HTH, Glava, Kährs, Norgips, Svedbergs, Swedoor, Peisselskabet, Trapperingen og Fjerdingstad Trevarefabrikk.

# OBOS Block Watne standard

Boligene leveres  
nøkkelferdige,  
med god standard  
og inneholder blant  
annet:

- Alle gulv i tørre rom leveres med 15 mm parkett i hvitlasert eik
- Varme i gulv på badet og i WC/vaskerom
- HTH kjøkken med flotte detaljer
- Slagdørsgarderober fra HTH
- Baderomsinnredning fra Svedbergs
- Vi leverer Grohe kvalitetskraner
- Vegghengt toalett
- Automatisk vannstopper
- Utvendig belysning på begge sider av huset
- Balansert ventilasjon med varmegjenvinning
- Utvendig kledning - grunnet og malt ett strøk fra fabrikk
- Parkeringsplass i lukket anlegg
- Treterrasse på bakkeplan på ene siden
- Utvendig tappekran leveres på begge sider av huset





# Min side

Finn alt om din bolig

Som kunde hos oss får du eksklusiv tilgang til «Min side».



## På Min side kan du

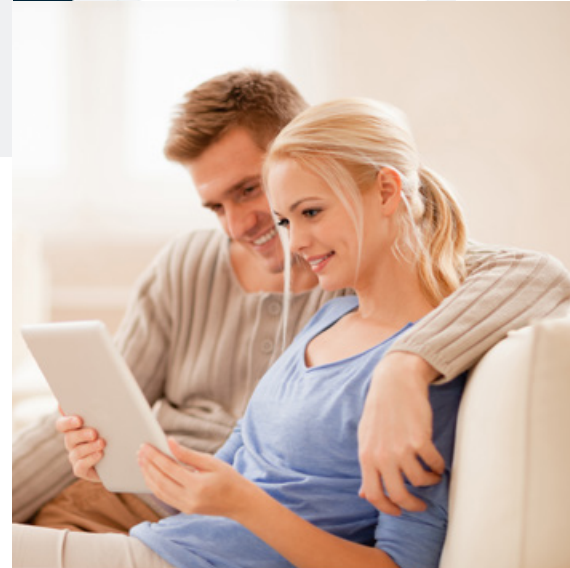
- se kontrakten din
- se kontaktpersonene dine hos OBOS Block Watne
- følge fremdriften av boligen din
- se bilder fra byggeprosessen
- se hvilke møter vi vil ha sammen, og hva som kan være lurt å tenke på før disse møtene
- finne nyttige videoer og bruksanvisninger til boligen din
- reklamere for feil i boligen din
- finne all informasjon om blant annet kjøkkeninnredning, malingsfarger etc.

Når du kjøper en ny bolig fra OBOS Block Watne får du full tilgang til din bolig digitalt. Min side er en innloggingsportal på våre nettsider hvor du finner all informasjon om boligen, dokumentene som hører til og fremdriftsplanen som foreligger for dette prosjektet.

Siden vil gi deg større trygghet og et større innblikk i prosessen fra kjøp, til byggeprosessen og hele veien til du overtar boligen. Det tar tid å bygge en bolig fra grunnen av, men med en digital oversikt vil det være enklere for deg å forholde deg til ventetiden som oppstår i en prosess som denne.

### Fremdrift

Min side får gode tilbakemeldinger fra våre kunder, både de som bor i samme område som de skal flytte til, og ikke minst de som bor langtveis fra. Under fremdrift får du vite hvordan vi bygger din nye bolig fra første spadetak. Her finner du også bilder fra boligen under byggeperioden.



### Bruksanvisninger

For å beholde boligens kvaliteter og levetid så lenge som mulig er det viktig at du bruker den riktig. Derfor har vi lagt ut nyttige videoer med tips og instruksjoner fra våre underleverandører. Dette vil være gode hjelpemidler når du skal ta i bruk boligen.

### Reklamasjoner

Som kunde hos OBOS Block Watne har du full reklamasjonsrett i fem år. Oppdager du feil eller mangler i din nye bolig kan du enkelt reklamere for dette via reklamasjonsskjemaet på Min side. Her kan du også følge fremdriften i din sak.

# Bo midt mellom byen og naturen



På Øygarden får du det beste av to verdener.

På idylliske Øygarden er vi i ferd med å skape en helt ny bydel. I dette nabolaget vil det komme hele 550 nye boliger totalt, i varierte størrelser og med et mangfold av mennesker i alle aldre. Dette gjør Øygarden til et hyggelig sted å vokse opp, slå seg til ro og nyte livet med de du er glad i. Boligområdet ligger rett utenfor Sandnes sentrum, med tjue minutter å gå til attraktive sentrumstilbud, men også kun ti minutter til de flotte rekreasjonsmulighetene i naturen. Her får du absolutt alt du trenger i hverdagen, uansett om du liker å bo sentralt eller landlig.

### Grønne omgivelser

Den naturskjønne beliggenheten kan by på aktiviteter for de aller fleste interesser, enten om du fore-

trekker spaserturer i skogen, sykling, løping eller fisketurer. Melshei tur-område, med sine flotte naturstier, hinderløype og rulleskibane, byr på mange fristende muligheter hele året. Det vakre landskapet i området gjør også Øygarden til et godt sted å bo, blant annet med synet av den vakre Gandsfjorden langs Hana og Dalsnuten i horisonten. Nyt utsikten til fjellene, og se solstrålene glitre i sjøen – eller lade batteriene med en rolig tur i grønne skoger. I disse flotte omgivelsene vil både store og små føle seg hjemme.

### En behagelig hverdag

Øygarden kan også by på et praktisk liv med nærhet til det viktigste i hverdagen. Fra ditt nye nabolag vil du kun ha 500 meter til Øygarden ungdomsskole, slik at





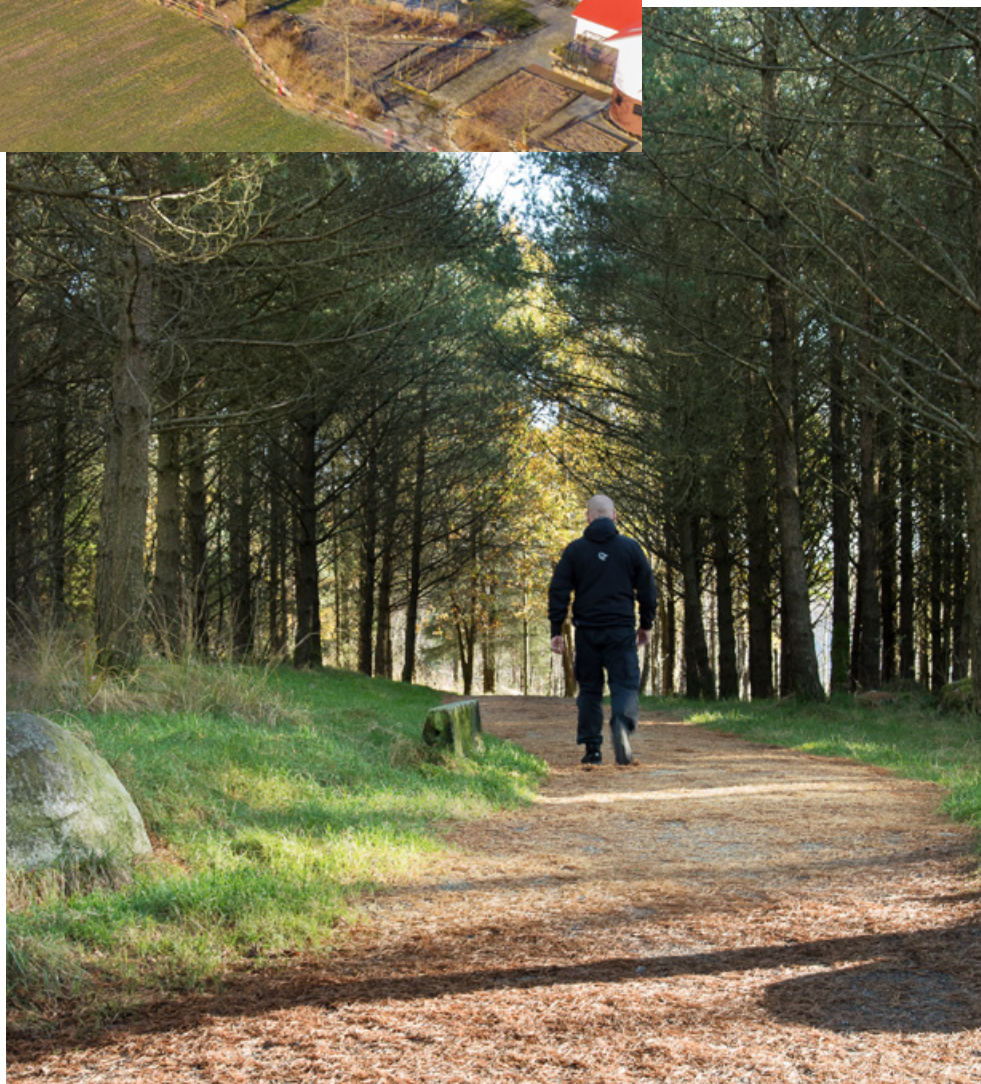
tenåringene kan sykle eller spasere til skolen uten problemer. Det er også kort vei til barnehage, barneskoler, nærbutikker og servicetilbud. Når du ønsker urbant påfyll kan du kjenne på byimpulsene i Sandnes sentrum, og unne deg en fin kveld ute med et godt måltid, en flott konsert eller en spennende forestilling. Sandnes er en levende by både i ukedagene og i helgene.

---

**Bilde ovenfor**  
Øygarden har landlig beliggenhet, samtidig som at veien er kort til Sandnes sentrum.

**Bilde til høyre**  
Utnytt de flotte turmulighetene i den nærliggende marka.

---





**Koselige Sandnes.**  
Byen har varierte butikker, hyggelige restauranter og en flott beliggenhet ved sjøen.









**Innbydende nabolag.**  
Rekkehusene ligger  
i et rolig strøk med  
grønne uteområder.

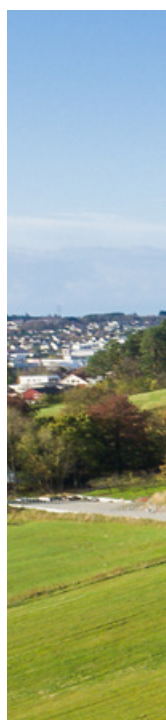
Både store og små  
vil glede seg over leke-  
plassen like utenfor.



Illustrasjon



Illustrasjon









# Nabolagsprofil

Nabolaget Øvre Hana - vurdert av 141 lokalkjente

## Spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Fjellveien	6 min	♣
Linje 21, 29, 46, 47, N96	0.5 km	
Sandnes Sentrum stasjon	7 min	♣
Linje 50, 59	2.8 km	
Stavanger	18 min	♣
Linje 50, 59	19 km	
Stavanger Sola	18 min	♣

## Skoler

Hana skole (1-7 kl.)	13 min	♣
380 elever, 16 klasser	1.1 km	
Iglemyr skole (1-7 kl.)	15 min	♣
360 elever, 16 klasser	1.2 km	
Austrått skole (1-7 kl.)	23 min	♣
326 elever, 21 klasser	1.9 km	
Øygaard ungdomsskole (8-10 kl.)	5 min	♣
380 elever, 15 klasser	0.5 km	
Høyland ungdomsskole (8-10 kl.)	20 min	♣
396 elever, 15 klasser	1.7 km	
Vågen videregående skole	21 min	♣
832 elever, 40 klasser	1.8 km	
Gand videregående skole	5 min	♣
1025 elever, 64 klasser	2.4 km	

«Sentralt men landlig. Stille og fredelig og svært luftig og godt. Herlig utsikt!»

Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



## Kvalitet på skolene

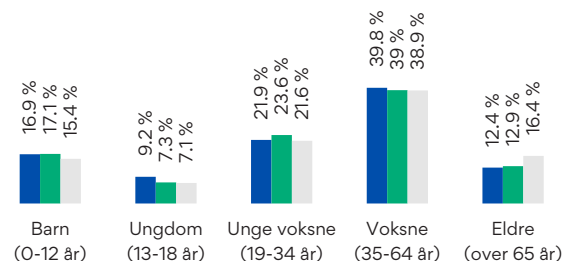
Veldig bra 84/100



## Naboskapet

Godt vennskap 71/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Øvre Hana	2 939	1 176
Stavanger/Sandnes	219 804	97 160
Norge	5 942 390	2 682 230

## Barnehager

Øygaard barnehage (0-6 år)	7 min	♣
Austrått barnehage (0-6 år)	11 min	♣
67 barn, 5 avdelinger	0.9 km	
Iglemyr FUS barnehage (0-6 år)	11 min	♣
4 avdelinger	0.9 km	




## Dagligvare


Coop Extra Hana Skut	9 min	♣
Coop Extra Austrått	9 min	♣


Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Block Watne AS kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2020




## Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Buss
-  3. Sykkel

 **Støynivået**  
Lite støynivå 90/100

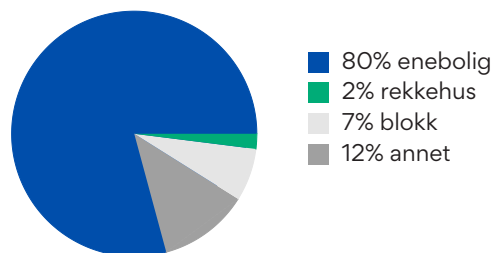
 **Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 89/100

 **Kvalitet på barnehagene**  
Veldig bra 88/100

## Sport

 Øygard ungdomskole	5 min 
Aktivitetshall, ballspill	0.4 km
 Hana skole	10 min 
Aktivitetshall	0.8 km
 SATS Hana	11 min 
 City Gym Sandnes	17 min 

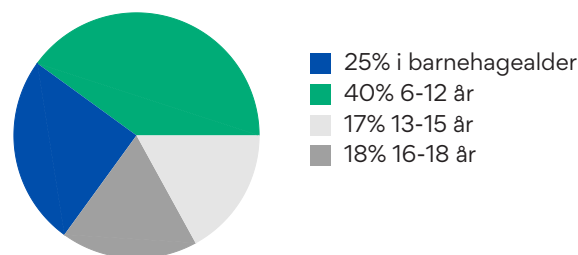
## Boligmasse



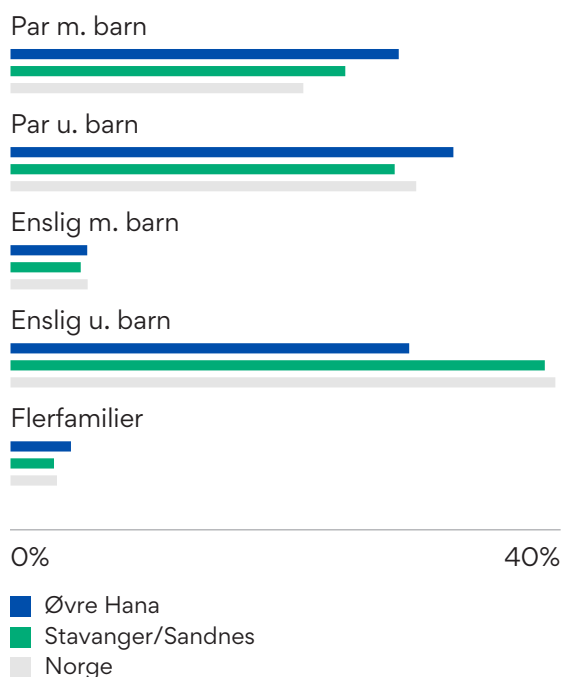
«Jeg liker nabolaget mitt veldig bra, til tross for at det er noe gammelt og veletablert. Det kunne vært bra å få inn litt yngre folk, barnefamilier.»

Sitat fra en lokalkjent

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



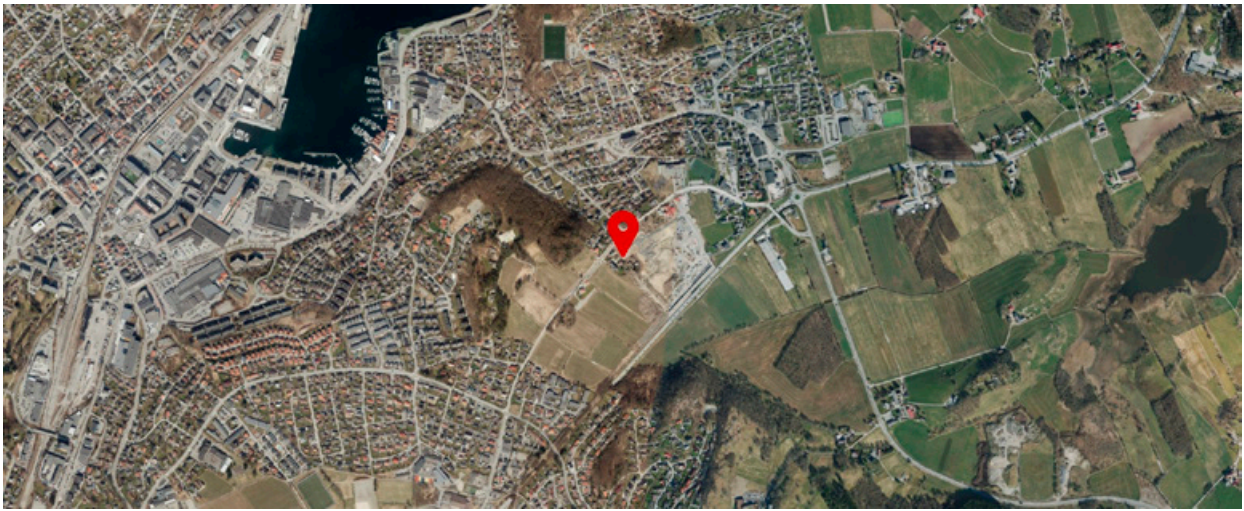
## Familiesammensetning



## Sivilstand

		Norge
Gift	38%	34%
Ikke gift	51%	52%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

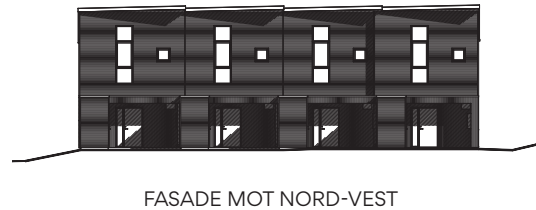
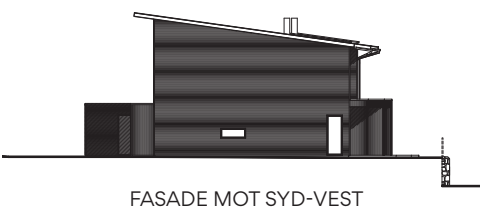
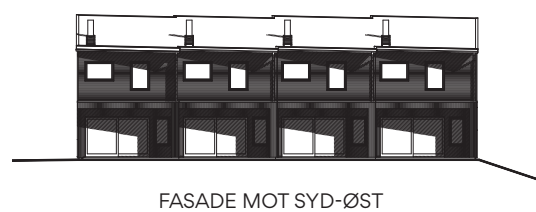
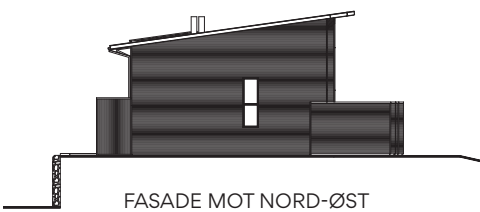
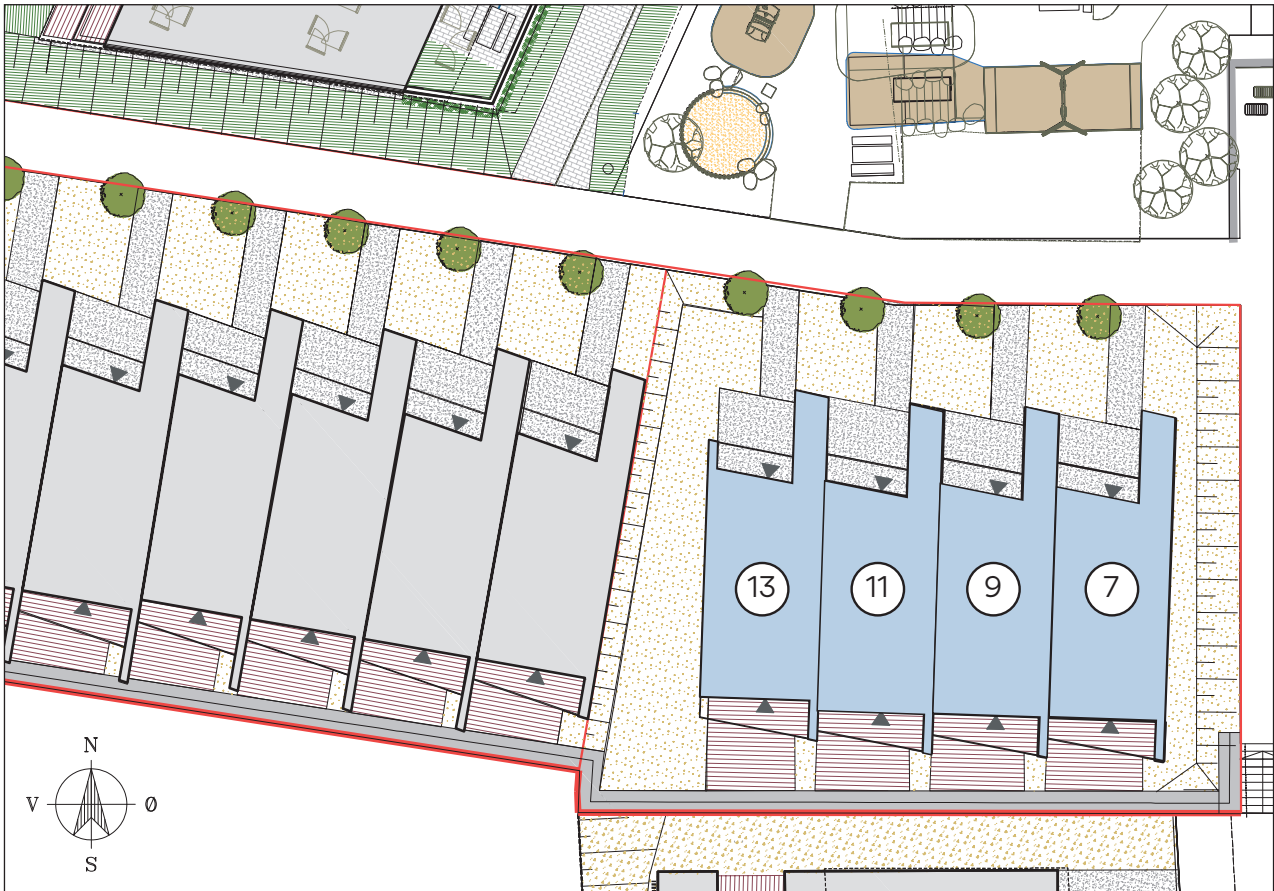
Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Block Watne AS kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2020



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Block Watne AS kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2020



# Situasjonskart og fasader

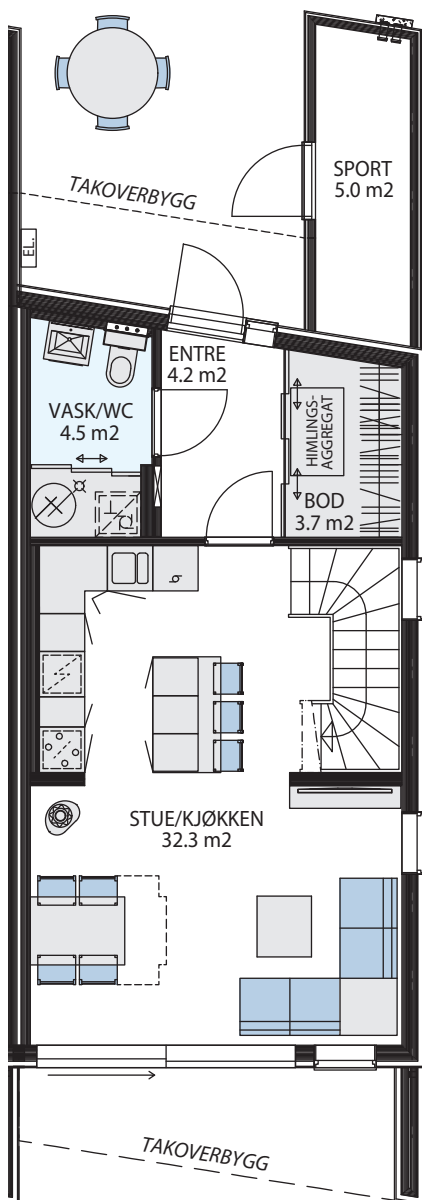


# Rekkehus

## 4-roms

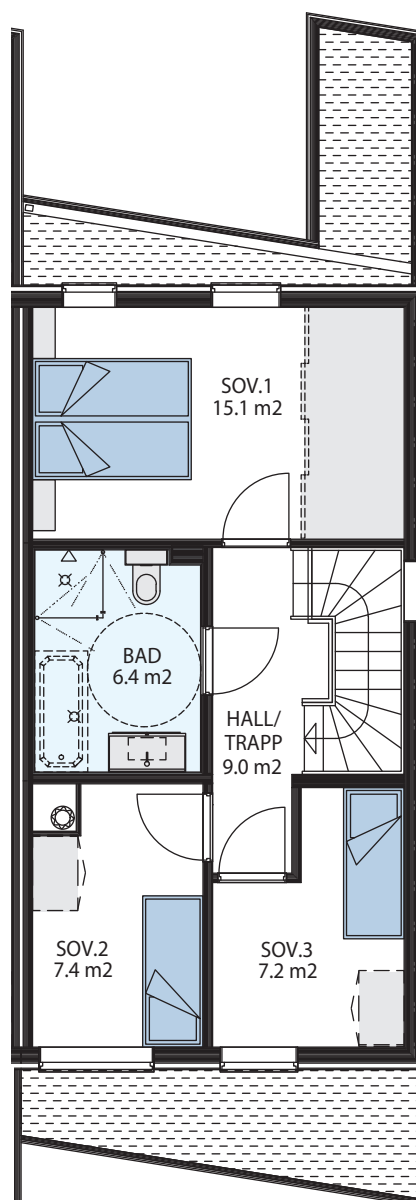
Bolig nr: 7  
BRA: 94,1 m<sup>2</sup>  
P-ROM: 89 m<sup>2</sup>  
ETASJER: 2  
SOVEROM: 3

1. etasje

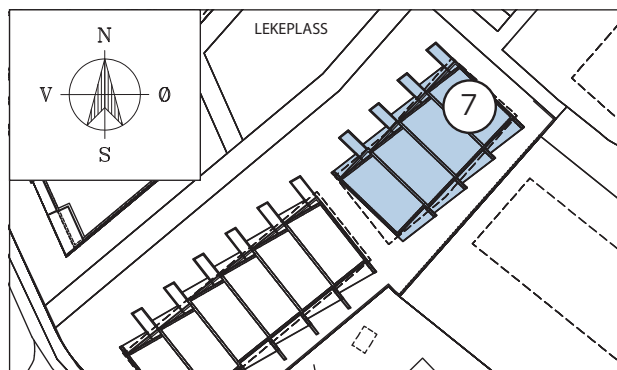
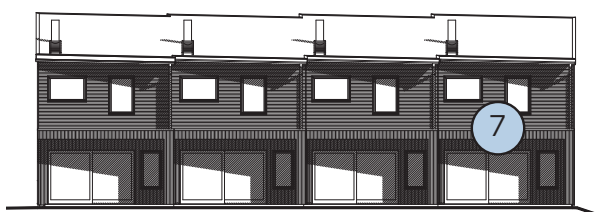


Målestokk 1:100

2. etasje



Målestokk 1:100





# Rekkehus

## 4-roms

Bolig nr: 9 og 11

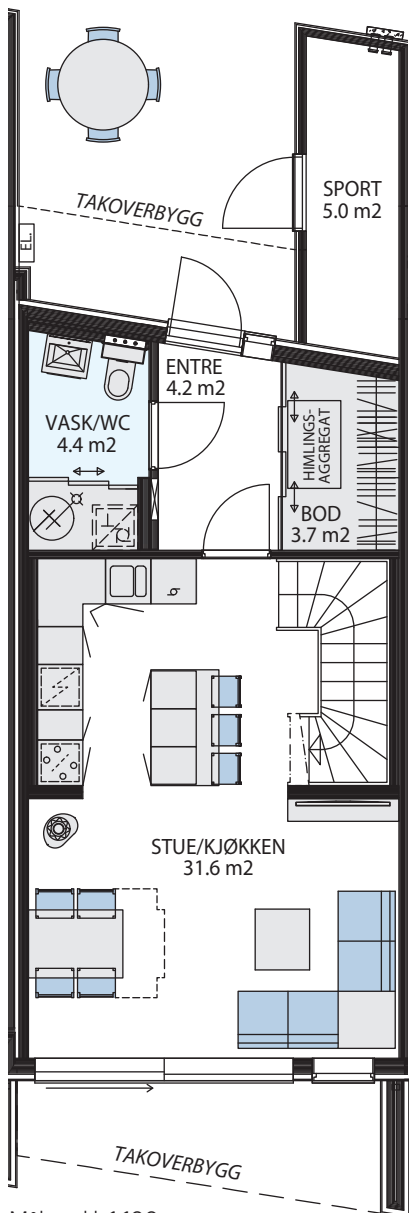
BRA: 93,8 m<sup>2</sup>

P-ROM: 88,1 m<sup>2</sup>

ETASJER: 2

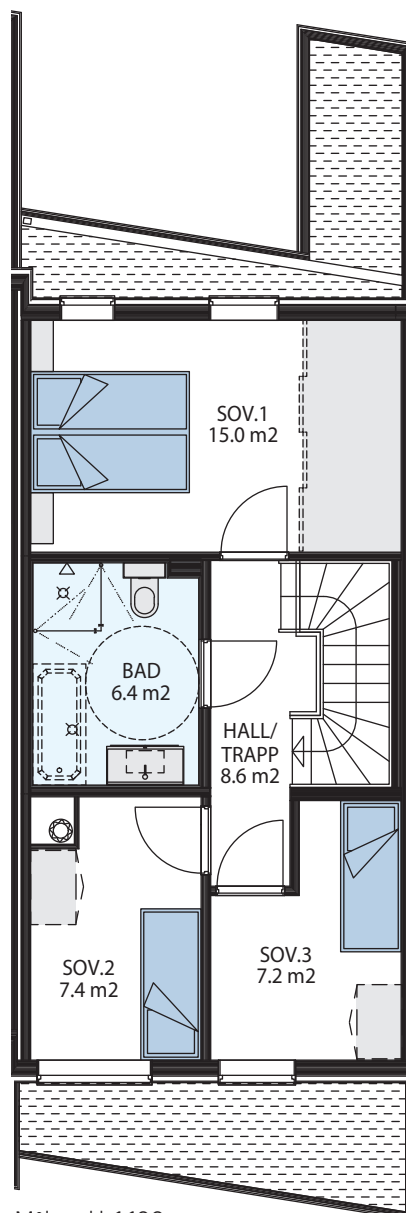
SOVEROM: 3

1. etasje



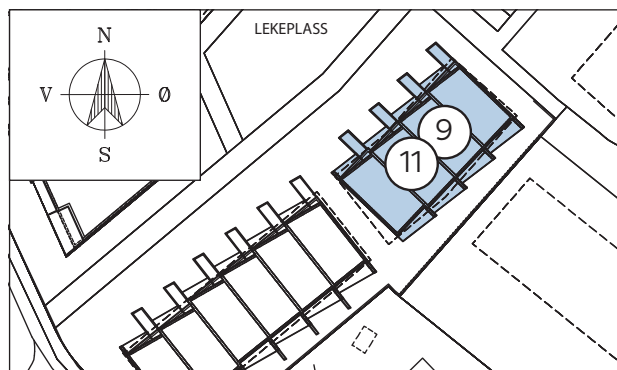
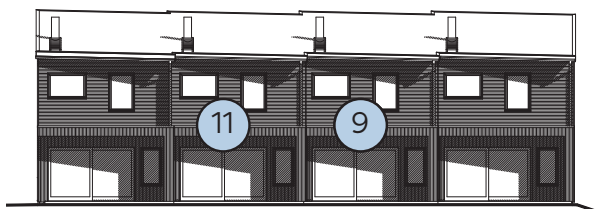
Målestokk 1:100

2. etasje



Målestokk 1:100

Bolig nr 9 og 11 er like.



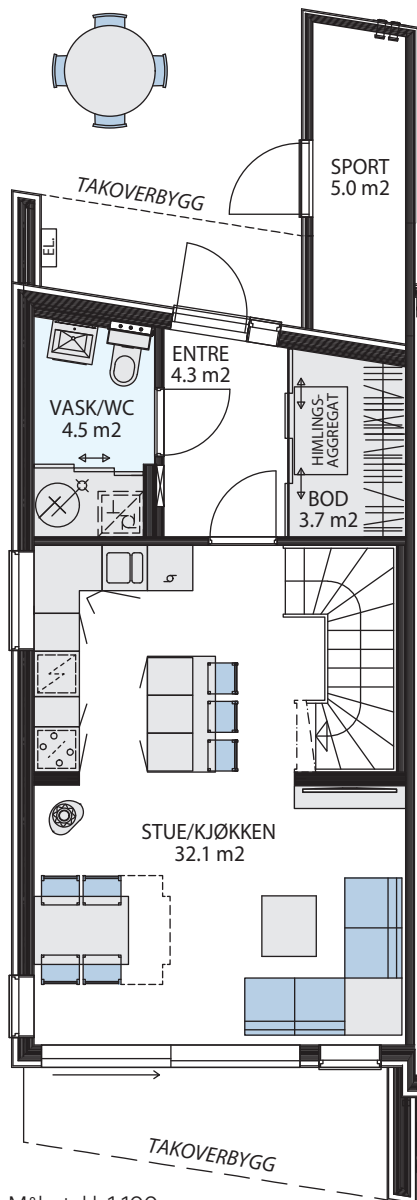


# Rekkehus

## 4-roms

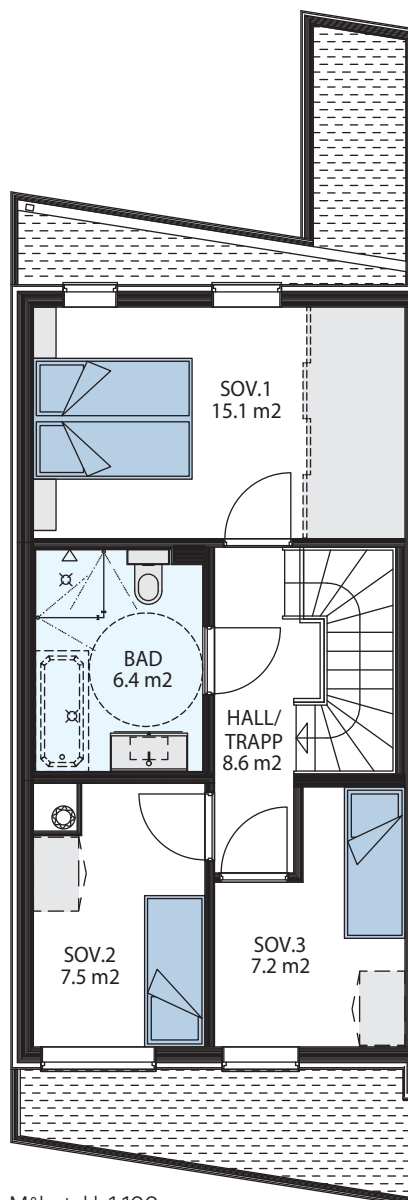
Bolig nr: 13  
BRA: 94,1 m<sup>2</sup>  
P-ROM: 88,7 m<sup>2</sup>  
ETASJER: 2  
SOVEROM: 3

1. etasje

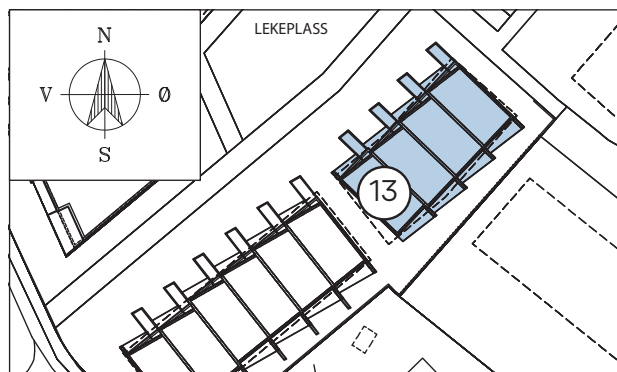
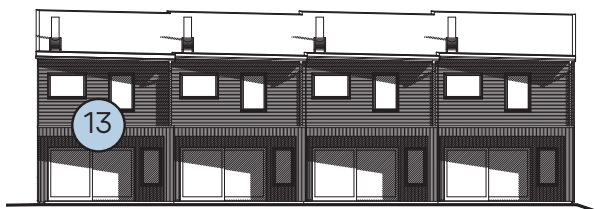


Målestokk 1:100

2. etasje



Målestokk 1:100





## KONTAKTINFO

**Distriktskontor** OBOS Block Watne Forus  
Luramyrveien 40, 4313 Sandnes, 51 44 43 00

**Salgskonsulent** Hilde Jensen  
907 78 911, [hilde.jensen@blockwatne.no](mailto:hilde.jensen@blockwatne.no)



OBOS Block Watne  
bygger **drømme-  
hjem** over hele landet.  
Kjøp en bolig av  
en aktør som var der  
i går – og som også  
er der i morgen.



Noen av fordelene med å kjøpe ny bolig fra OBOS Block Watne er:

**Bolig til fastpris** Nye boliger fra OBOS Block Watne selges til fastpris. Du unngår dermed fordyrende budrunder. **Gunstig finansiering** OBOS Block Watne kan tilby meget gunstig finansiering gjennom OBOS-banken til deg som kjøper ny bolig. Les mer om OBOS Nyboliglån: [obos.no/nyboliglån](https://obos.no/nyboliglån). **Fem års reklamasjonsrett** Kjøper du nytt, har du inntil fem års reklamasjonsrett på feil eller mangler på boligen. **Lavere driftsutgifter fra dag én** Nye boliger har lavere driftsutgifter til energi og strøm som følge av strenge krav til isolasjon og varmegjenvinning. **Ingen utgifter til oppussing og rehabilitering** Glem evigvarende og kostbare oppussings- og rehabiliteringsprosjekter på mange år. **Dokumentavgift kun på tomteverdien** På nye boliger er det kun dokumentavgift på tomteverdien. Fordi tomteverdien er langt lavere enn verdien av både tomt og hus, sparer du lett flere titalls tusen ved å kjøpe nytt. **Økt trygghet** Våre boliger bygges etter strenge standarder og forskriftskrav for våtrom, teknisk anlegg, brannsikring, materialvalg og miljø. Dette betyr mindre bekymringer for deg. **Mulighet til å påvirke standarden** Kommer du tidlig inn i prosessen i et nyboligprosjekt, har du gode muligheter for å gjøre tilpasninger med tanke på for eksempel standard og fargevalg.

**Adresse** Engrappveien 7-13

**Veibeskrivelse** Gamle Kyrkjevegen heter nå Øygardsveien. Ta av inn Grasveien og følg skilting.