

Bjørnstad BK9 Grålum Sarpsborg

Eneboliger i kjede



Illustrasjon





KONTAKTINFO

Distriktskontor OBOS Block Watne Viken
Yvenvn. 12, 1715 Yven, 69 10 05 50

Salgskonsulent Berit Sandberg
926 38 902, berit.sandberg@obos.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

Eneboliger i kjede for hele familien	6
Kjøkken og bad	10
Fordelene med en ny bolig	11
OBOS Block Watne standard	12
Min side	13
Bo og lev i attraktive omgivelser	14
Nabolagsprofil	16
Situasjonskart	19
Plantegninger	22
Helt ny bolig fra OBOS Block Watne	32



Type bolig
Enebolig i kjede



Antall boenheter
26



Innflyttingsklart fra
2021



Energimerking
Orange C

Finn din drømmebolig. Du kan sikre deg en moderne enebolig i kjede på attraktive Bjørnstad. Dette er perfekte familieboliger med praktiske planløsninger og flotte uteområder. Veien er kort til blant annet barnehage, skole, dagligvare, fritidstilbud og Sarpsborg sentrum.

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

Eneboliger i kjede for hele familien



Nå kan du flytte inn i en nøkkelferdig bolig med en rekke attraktive fasiliteter.

Velkommen til flotte Bjørnstad. I dette attraktive nabolaget skal vi bygge 26 5-roms eneboliger i kjede med praktiske planløsninger. Her kan du flytte inn i en moderne bolig som utnytter hver eneste kvadratmeter maksimalt, og som kommer med en rekke fasiliteter som gjør hverdagen mer behagelig, BRA 128 og 135 m², P-rom 123 og 130 m².

Disse eneboligene passer både større og mindre familier som har behov for et gjennomtenkt hjem med romslige løsninger. Her vil du leve behagelig med kort vei til alt du trenger i hverdagen og kun en rask sykkeltur unna Sarpsborg sentrum. Forventet innflytting i prosjektet er fra 2021.

Lev moderne og godt

På Bjørnstad bygger vi nøkkelferdige eneboliger i kjede av hus typene Dalen og Kollen. Boligene kommer med en standard du forventer i et helt nytt hjem. Samtlige hus går over to etasjer med tre soverom, to flotte stuer og to moderne bad. Begge hus typene kommer også med romslige oppbevaringsmuligheter, carport, store terrasser med gode solforhold, samt ferdig opparbeidet uteareal. Her kan du leve et trygt og godt liv sammen med de du er glad i, og samtidig glede deg over mange år uten oppussingsbehov.



Fremitidens løsninger

OBOS Block Watne jobber systemisk med miljøltiltak i hverdagen. Din nye bolig har lavt energiforbruk og vil få godt isolerte konstruksjoner i gulv, yttervegg og tak. Balansert ventilasjon med varmegjenvinning sørger for nødvendig utlufting av boligen. Siden det er krav til at dagens boliger skal ha lav luftlekkasje, vil dette anlegget være avgjørende for inneklima og boligens kvalitet over tid. Filtrering av inneluft, og gjenvinning av energien i luften som trekkes ut av boligen, bidrar til et godt inneklima og reduserer oppvarmingskostnadene for boligen.



Illustrasjon





Illustrasjon



Illustrasjon



Illustrasjon



Illustrasjon



Kjøkken og bad fra HTH



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

«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 gjennom-syrer 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. Kjøkkenene 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.

Hvitevarer fra Siemens

Kjøkkeninnredningen kommer med ferdig integrerte hvitevarer fra den anerkjente kvalitetsleverandøren Siemens.

Bad som gjør hverdagen enklere

Badet er en blanding av komfort og funksjon. Det moderne liv krever velvære, og med baderom fra HTH får du et smakfullt og komfortabelt bad med gode moderne løsninger. Her blir det godt å både starte og avslutte dagen.

Du kan velge blant baderomsinnredning i fem ulike farger til samme pris. Innredningen leveres av HTH med skuffeseksjon, nedfelt vask og speil med innfelt lys.

Toalettet er vegghengt og dusjhjørnet leveres i herdet glass. Badet 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.



Illustrasjon

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.

Fremtidens membran

Våre bad bygges med norskproduserte Litex membransystem bak flisene. Dette er fremtidens membranløsning, synonymt med et trygt

og vanntett baderom. Resultatet er et bad med dokument trygghet og den levetiden du forventer.

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

BMI Norge, Dooria, Fjerdingstad Trevarefabrikk, Flexit, Glava, Grohe, HTH, Kährs, Litex, Norgips, Peisselskabet, Swedoor og Trapperingen.

OBOS Block Watne standard

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

- Alle gulv i tørre rom leveres med 3-stavs parkett i hvitlasert eik
- Varmekabler i entrè og bad
- HTH kjøkken
- Integrerte hvitevarer fra Siemens
- Baderomsinnredning fra HTH
- Vegghengt toalett
- Automatisk vannstopper
- Utvendig belysning
- Balansert ventilasjon med varmegjenvinning
- Sentralstøvsuger
- Carport
- Store takterrasser
- Utvendig tappekran
- Peisovn
- Tilrettelagt for el-bil lading i carport



Min side

Finn alt om din bolig

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



På Min side kan du

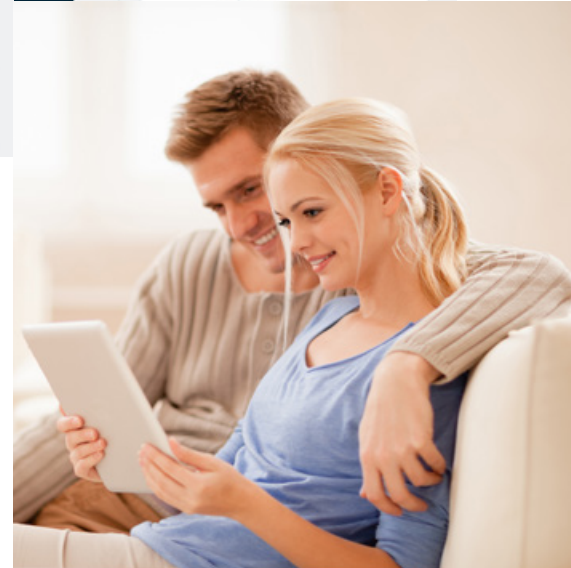
- se kontrakten din
- se kontaktpersonene dine hos OBOS Block Watne
- følge fremdriften av boligen din
- se bilder fra byggeprosessen
- se hvilke møter vi vil ha sammen, og hva som kan være lurt å tenke på før disse møtene
- finne nyttige videoer og bruksanvisninger til boligen din
- reklamere for feil 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 og lev i attraktive omgivelser



Med sin landlige, men likevel sentrale beliggenhet er Bjørnstad et godt sted å være for både store og små.

Vi er opptatt av å skape et trygt og sosialt miljø i våre boligfelt. Som beboer på Bjørnstad vil du bli en del av et fellesskap med mennesker i alle aldre, med pent opparbeidede fellesarealer og med barnevennlige omgivelser rundt deg. Dette nabolaget ligger i et boligområde med lite gjennomgangstrafikk, noe som er til glede for både voksne og barn. Plasseringen byggene i mellom sørger for gode, åpne fellesrom og godt med sol til uteplassene.

Korte avstander

Bjørnstad ligger på Grålum i Sarpsborg kommune. Her er det kort vei til alt du måtte ønske for at du og dine skal trives i ditt nye nærmiljø. Både butikker, barnehager og skoler ligger like i nærheten av nabo-

laget, og det er godt kollektivtilbud i området. Er du på jakt etter urbane opplevelser så er Sarpsborg sentrum kun en rask sykkeltur unna, med alt av sentrumsfasiliteter du måtte ønske innen kultur, shopping og servicetjenester. Her kan du oppleve Borgarsyssel Museum, Kulås Amfi og Sarpsborg torg, eller handle alt du måtte trenge på Storbymen kjøpesenter. Boligfeltet på Bjørnstad ligger i tillegg rett i nærheten av Sykehuset Østfold på Kalnes, og har rask og enkel adkomst til E6.

Opplevelser for alle og enhver

Her er det mange muligheter for deg som ønsker et aktivt liv. Det satses stort på både kultur og idrett i kommunen. Du finner balløkke,



fotballplass, treningscenter og badeland i en radius av ett par kilometer fra boligfeltet. Tunebanen og Grålumhallen med innendørs idrettshall ligger like i nærheten. Videre er det mange muligheter for deg som ønsker å være ute i naturen. Nabolaget er omkranset av flere turstier, og den badeglade vil like at Tunevannet kun er noen få minutter unna.



Nabolagsprofil

Nabolaget Bjørnstad - vurdert av 18 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

🚏 Bjørnstad Linje 132, 137	6 min 🚶 0.5 km
🚏 Sarpsborg stasjon Linje R20, R20x	10 min 🚶 4.8 km
✈ Oslo Gardermoen	1 t 33 min 🚶
✈ Sandefjord lufthavn Torp	1 t 47 min 🚶

Skoler

Grålum skole (1-7 kl.) 375 elever, 16 klasser	21 min 🚶 1.6 km
Grålum ungdomsskole (8-10 kl.) 360 elever, 12 klasser	16 min 🚶 1.3 km
Kalnes videregående skole 380 elever, 30 klasser	7 min 🚶 3.1 km
Greåker videregående skole 900 elever	10 min 🚶 4.1 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 INSPIRIA Science Center	13 min 🚶
🚗 Skatt Øst Grålum	14 min 🚶

«Det er som regel stille og rolig der»



Sitat fra en lokalkjent



Kvalitet på skolene

Veldig bra 85/100



Opplevd trygghet

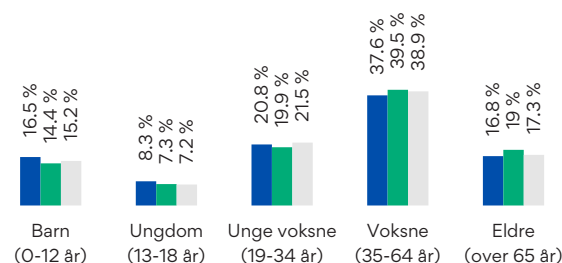
Veldig trygt 84/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
🇳🇴 Bjørnstad	956	398
🇳🇴 Fredrikstad/Sarpsborg	113 817	52 851
🇳🇴 Norge	5 328 198	2 398 736

Barnehager



Store Tune Gård barnehage (1-5 ... 13 barn, 1 avdeling	24 min 🚶 1.9 km
Tubus barnehage as (0-5 år) 86 barn, 5 avdelinger	6 min 🚶 2.8 km
Valaskjold barnehage (0-5 år) 68 barn, 4 avdelinger	7 min 🚶 3.3 km

Dagligvare

Coop Extra Grålum Post i butikk	15 min 🚶 1.2 km
Rema 1000 Grålum	17 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 OBOS Block Watne kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2021

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Samkjøring

 **Støynivået**
Lite støynivå 88/100

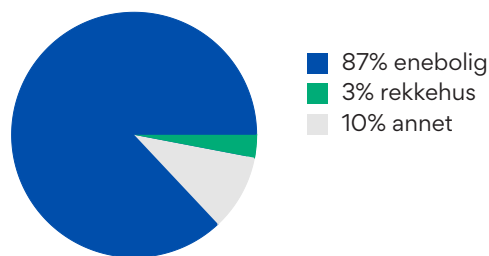
 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 86/100

 **Gateparkering**
Lett 86/100



Sport

-  Briskeveien balløkke 9 min 
Ballspill 0.8 km
-  Tune banen 21 min 
Ballspill, fotball 1.7 km
-  Family Sports Club Sarpsborg Q..16 min 
-  SATS Tunejordet 7 min 

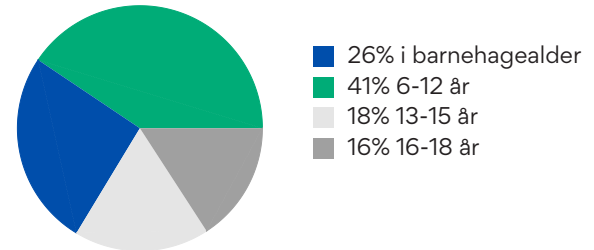
Boligmasse



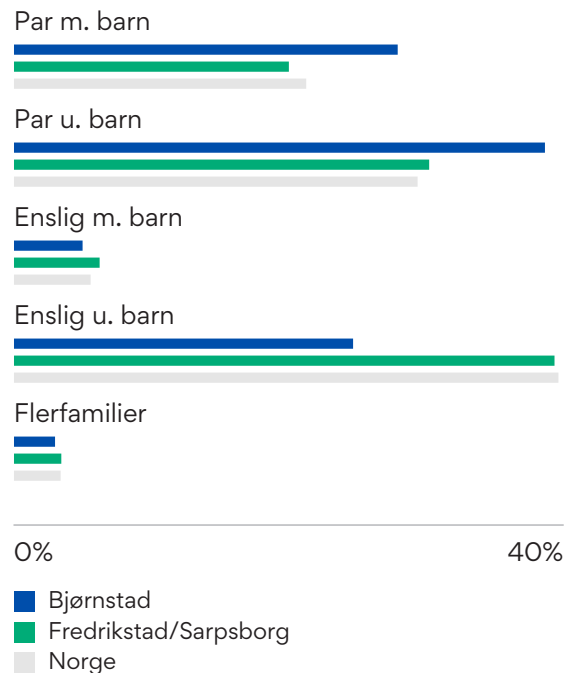
Varer/Tjenester

-  Stopp Tune 7 min 
-  Grålum Apotek 17 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



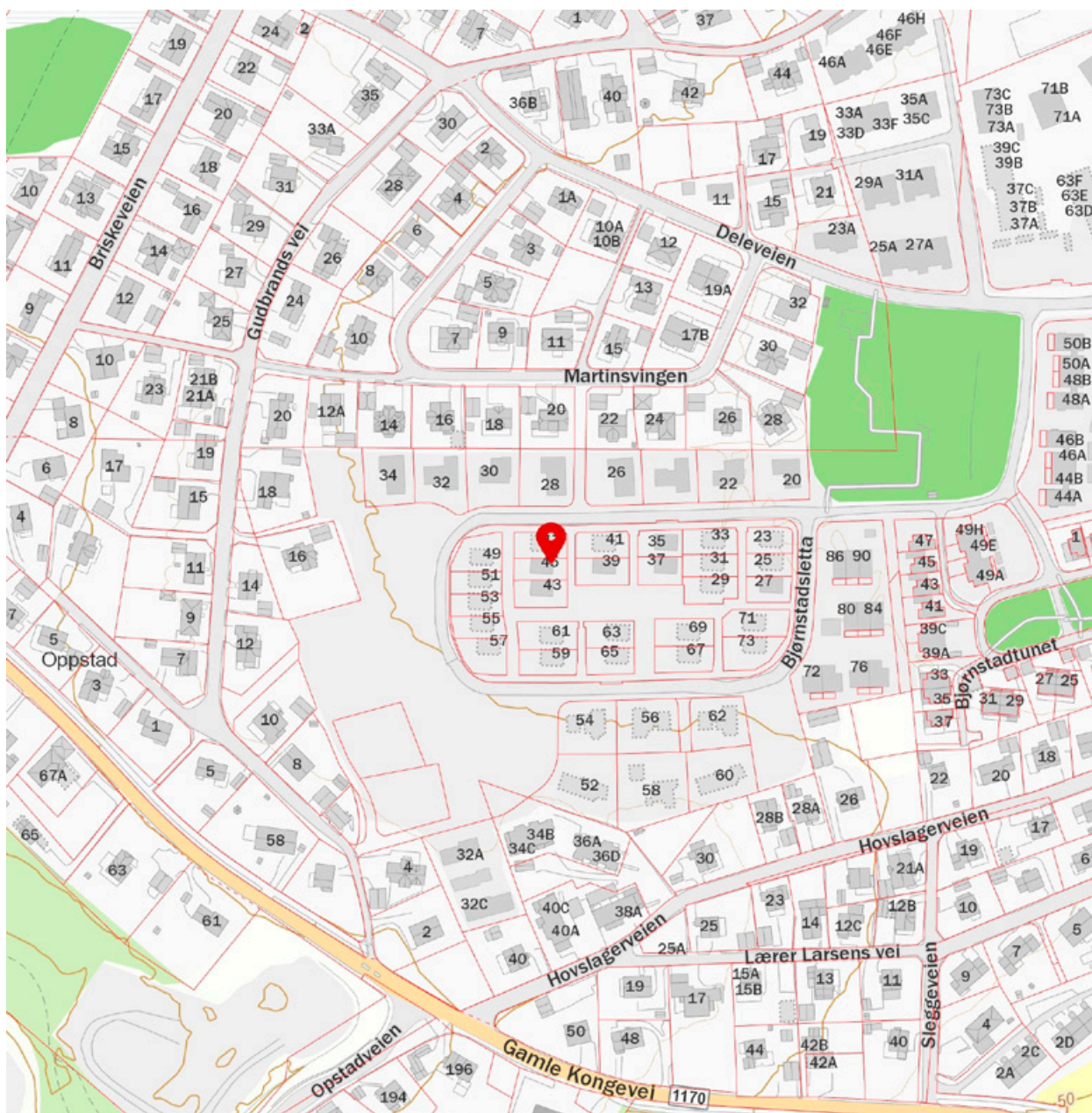
Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	37%	34%
Ikke gift	50%	53%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	4%	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 OBOS Block Watne kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2021



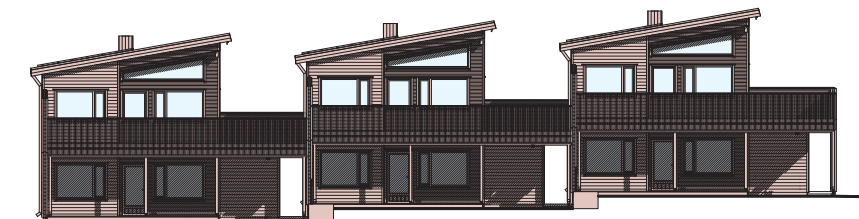
Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller OBOS Block Watne kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2021

Situasjonskart og fasader

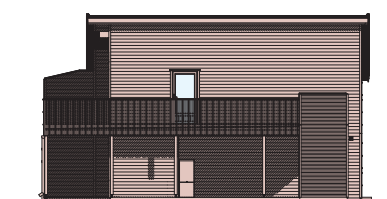


Hustype Kollen

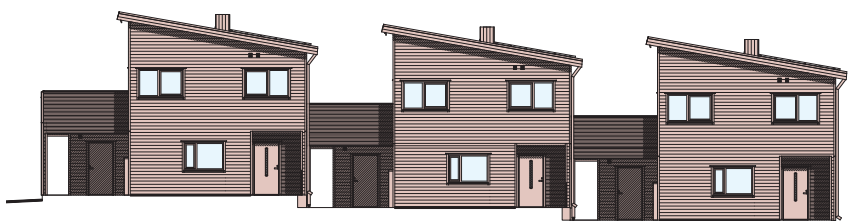
Husrekke 14, 15, 16, 18, 19 og 22 er samme hustype og har samme planløsning.



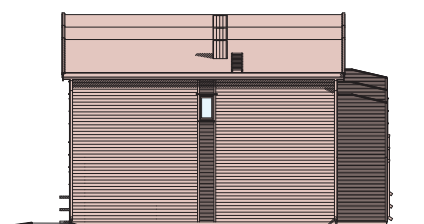
FASADE MOT VEST



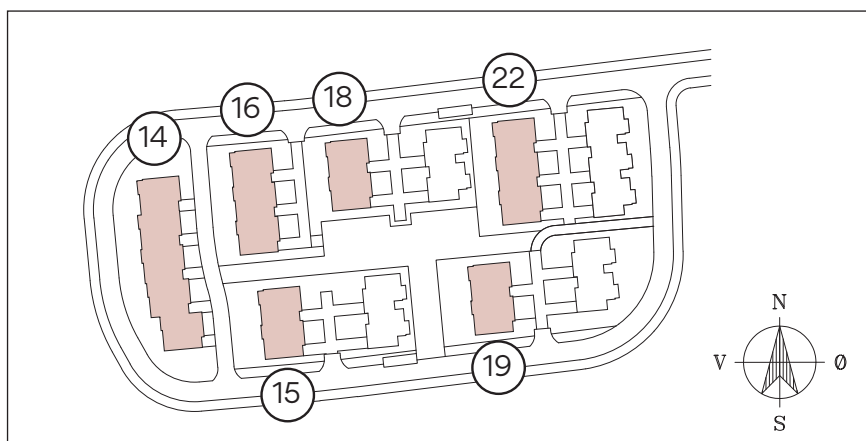
FASADE MOT SYD



FASADE MOT ØST



FASADE MOT NORD





Illustrasjon Hustype Kollen – inngangsside



Illustrasjon Hustype Kollen – hageside

Enebolig i kjede – Kollen

5-roms

BOLIG NR: 14, 15, 16, 18, 19 og 22

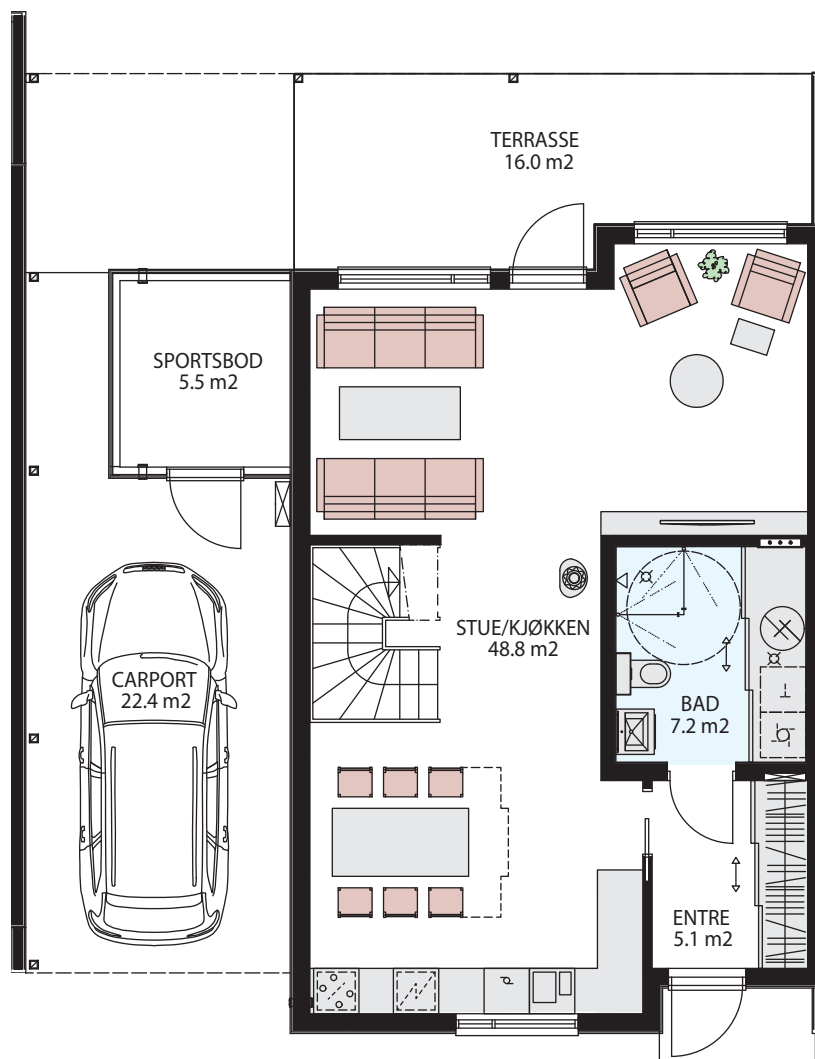
BRA: 127,9 m²

P-ROM: 122,9 m²

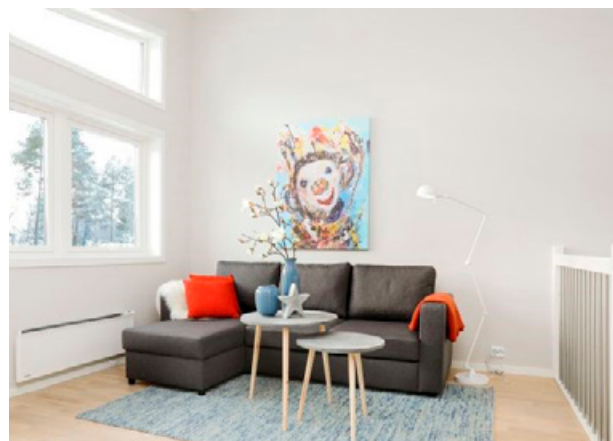
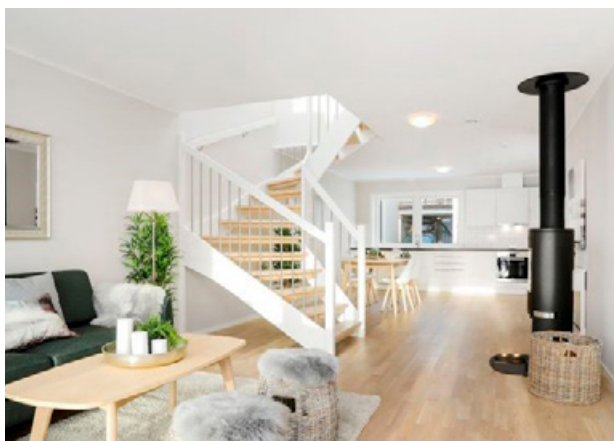
ETASJER: 2

SOVEROM: 3

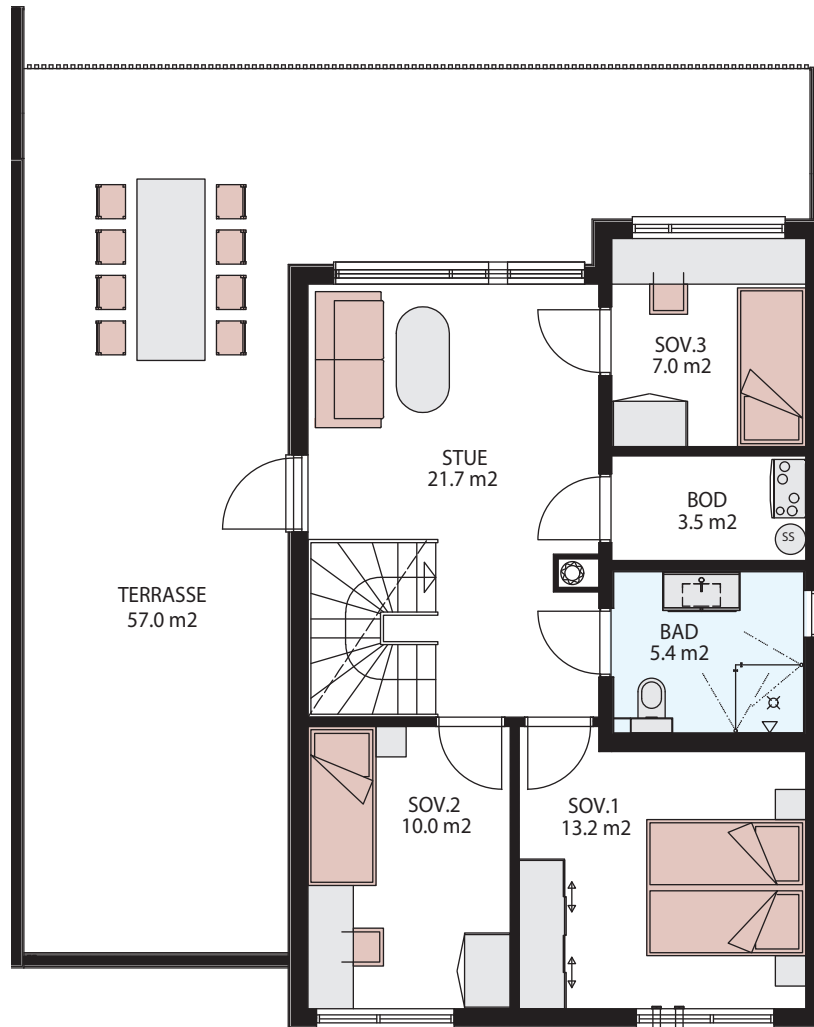
1. etasje



Målestokk 1:100

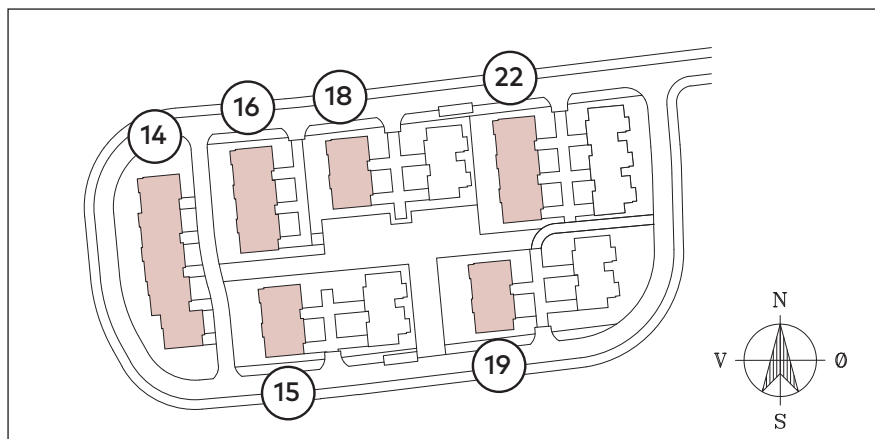


2. etasje



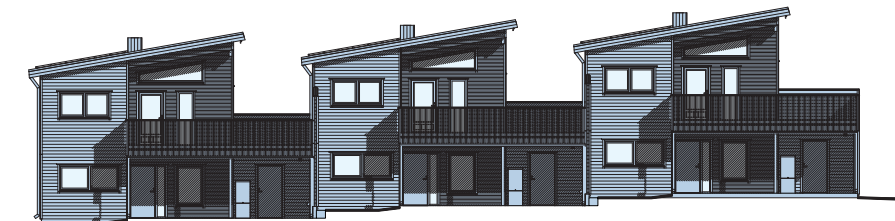
Målestokk 1:100

Husrekke 14, 15, 16, 18, 19 og 22 er samme hustype og har samme planløsning.

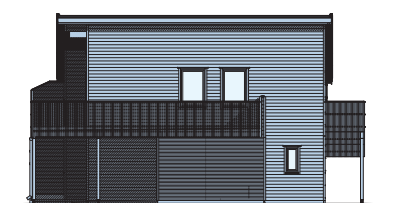


Hustype Dalen

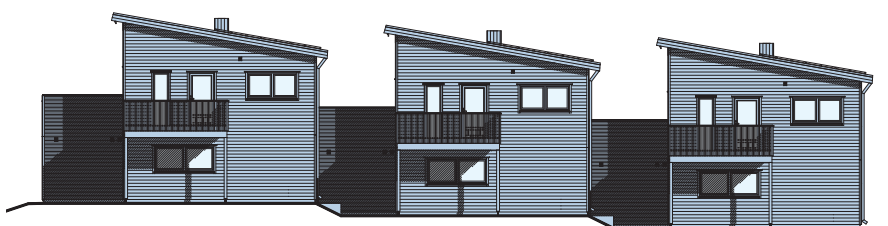
Husrekke 17, 20, 21 og 24 er samme hustype og har samme planløsning.



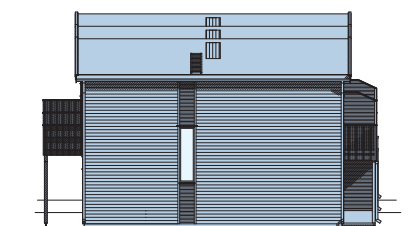
FASADE MOT VEST



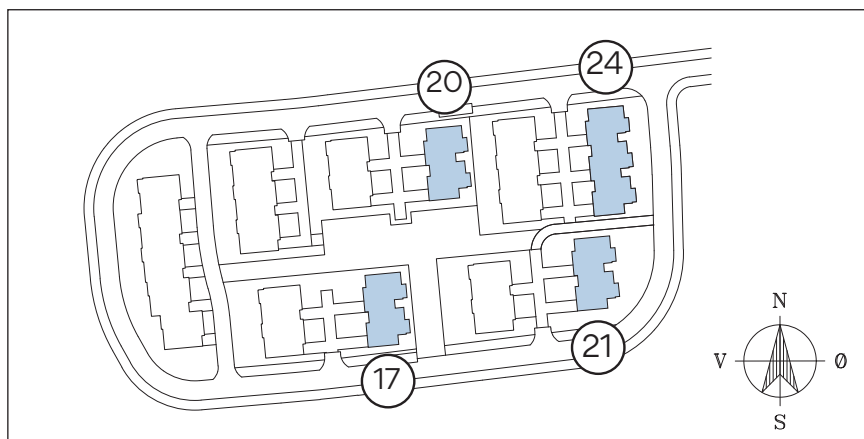
FASADE MOT SYD



FASADE MOT ØST



FASADE MOT NORD





Illustrasjon Hustype Dalen - inngangsside



Illustrasjon Hustype Dalen - hageside

Enebolig i kjede – Dalen

5-roms

BOLIG NR: 17, 20, 21 og 24

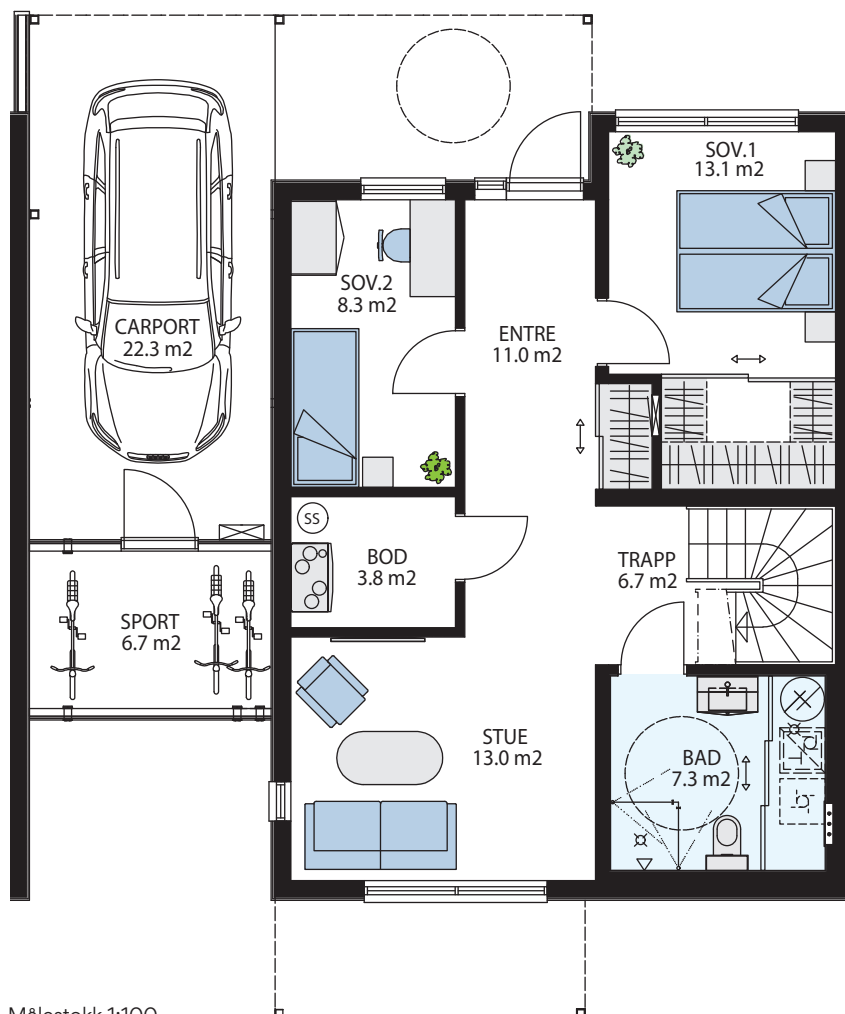
BRA: 135 m²

P-ROM: 129,6 m²

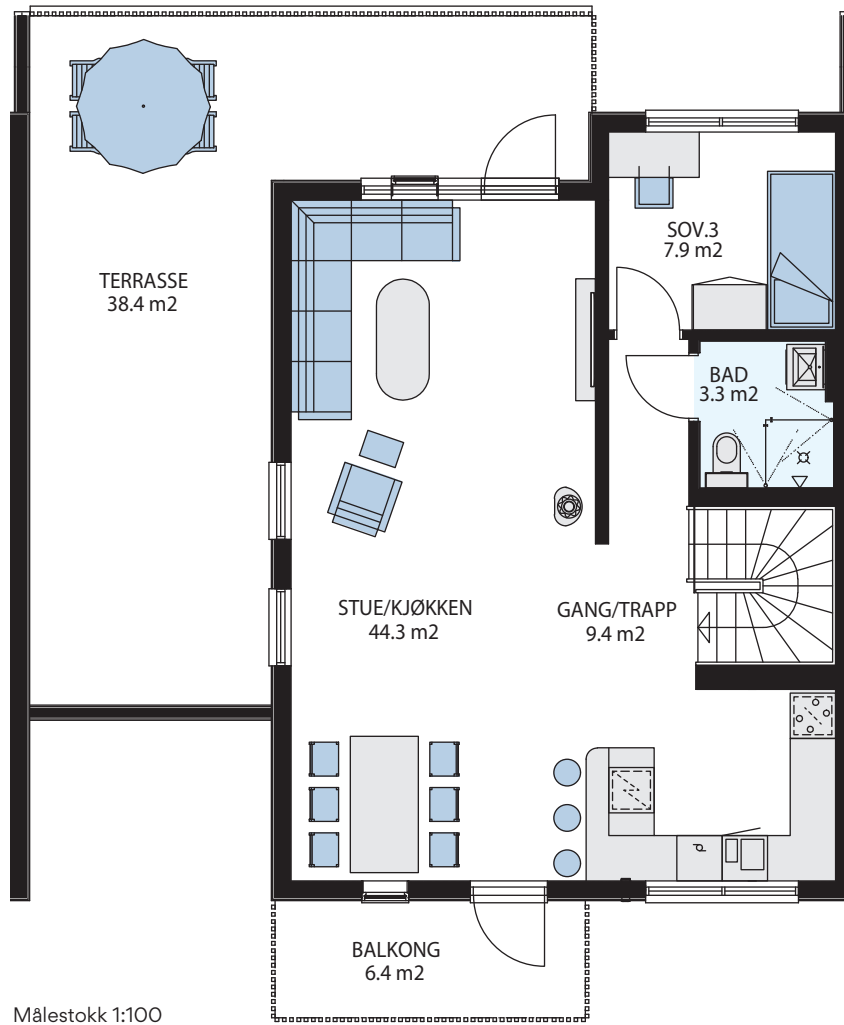
ETASJER: 2

SOVEROM: 3

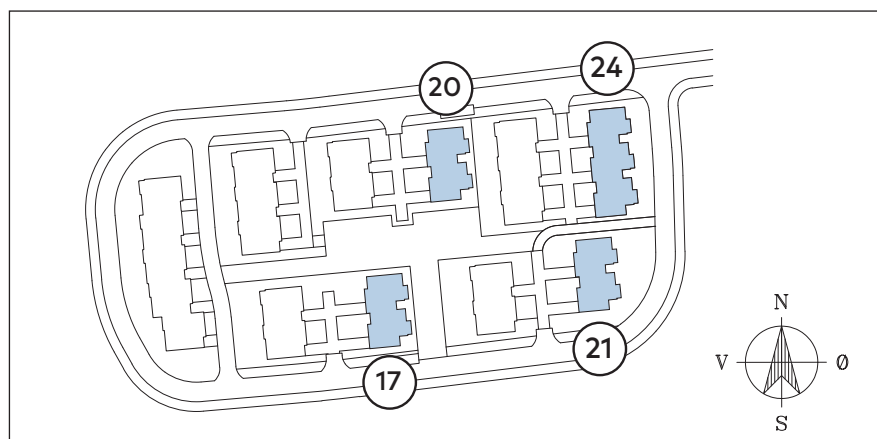
1. etasje



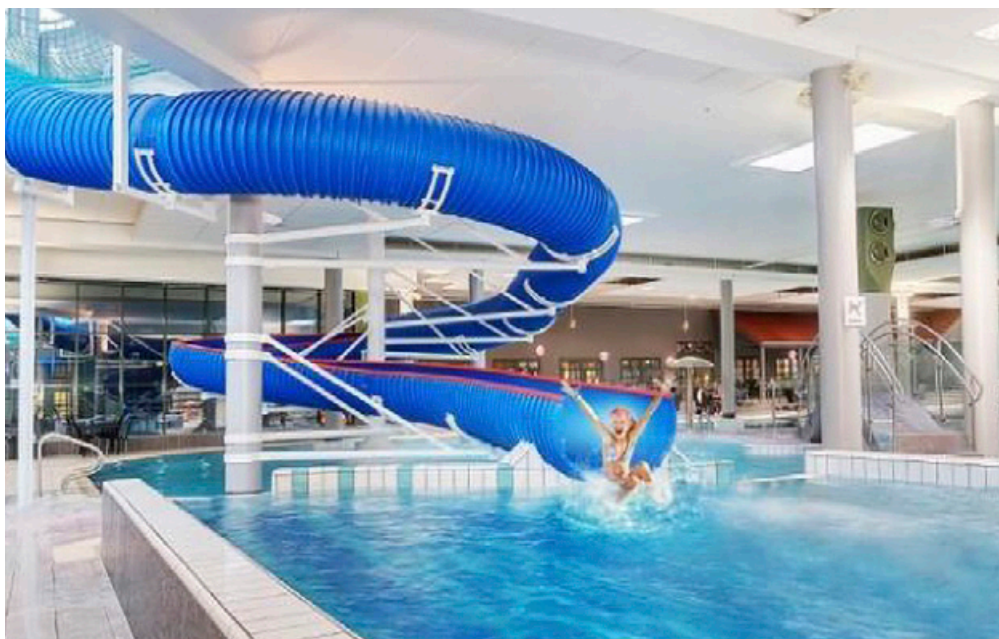
2. etasje



Husrekke 17, 20, 21 og 24 er samme hustype og har samme planløsning.







Venstre side

Inspira – et
opplevelsessenter
for store og små

Høyre side øverst
Tunejordet

Høyre side midten
Superland

Høyre side nederst
Tunevannet med badestrand



Tenk den tanken.

Kjenn på forventningen og drømmen om blanke ark. En helt ny bolig som er gjennomtenkt, av solid kvalitet og god standard.



Illustrasjon

KONTAKTINFO

Distriktskontor OBOS Block Watne Viken
Yvenvn. 12, 1715 Yven, 69 10 05 50

Salgskonsulent Berit Sandberg
926 38 902, berit.sandberg@obos.no

Norges beste trehus er bygget av det beste **treverket** og de beste **hendene**



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. **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 Bjørnstadsletta, 1712 Grålum

Veibeskrivelse Ta av fra E6 mot Quality Hotel og Inspiria, kjør Bjørnstadveien fram til du kommer til Block Watnes skilt, ta av inn Deleveien, ta så til venstre og første vei til høyre, som er Bjørnstadsletta.