



Illustrasjon

Bjørnstad BK8 Grålum Sarpsborg

Rekkehus og tomannsboliger

blockwatne.no/bjornstad

Et selskap i OBOS-konsernet



Vi bygger for trivsel

Tenk på følelsen når du vrir om nøkkelen til din helt nye bolig aller første gang. Går inn i gangen, over stuegulvet, inn på kjøkkenet og konstaterer at alt fra skaplass til komfyr og fliser er som avtalt, og ser akkurat like bra ut som du håpet.

Når du kjøper en ny bolig fra Block Watne får du et moderne hjem med god standard, bygget med basis i solid norsk håndverks-tradisjon. Siden 50-tallet har vi levert nesten 100 000 boliger til mennesker i hele Norge. Fortsatt skal en bolig fra Block Watne tilfredsstillende både dagens og morgendagens høye krav til standard.

Et gjennomtenkt boligprosjekt handler dessuten om mer enn en bolig. Det handler like mye om å bygge gode, trygge nabolag. Derfor legger vi i Block Watne stor vekt på å utvikle omgivelsene rundt boligene. Hvordan er lysforholdene? Har arkitekturen godt samspill med naturen? Er det grønne sosiale soner der naboer kan møtes?

Vårt mål er å tenke på alt – beliggenhet, materialvalg, planløsning, transport, trygghet, naturnærhet og ikke minst det sosiale. Vi vil bygge hjem der folk kan leve og ha det fint. Når vi bygger, bygger vi for trivsel.

Med vennlig hilsen

Benth A. Eik
Administrerende direktør



Bjørnstad BK8 Grålum Sarpsborg

Innholdsrike rekkehus og tomannsboliger

Vi skal montere både rekkehus og tomannsboliger som modulbygg i et etablert nabolag på Bjørnstad

•

Bo i et romslig hjem med tre eller fire soverom, to stuer, kjøkken, bad og terrasse.

•

Her vil du leve behagelig i landlige omgivelser, men med kort vei til alt du trenger i hverdagen

•



Type bolig

**Rekkehus og
tomannsboliger**



Antall boenheter

10



Innflyttingsklart

2. kvartal 2020



Energimerking

C

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

Illustrasjon



Moderne rekkehus og tomannsboliger

Flytt inn i et romslig hjem som gjør hverdagen enkel for deg og dine.

Snart kommer det 10 flotte og nye boliger i et etablert nabolag på attraktive Bjørnstad. Her kan du velge mellom rekkehus og tomannsboliger med smarte planløsninger. Samtlige enheter er modulboliger produsert av svenske Myresjöhus, og kommer med en rekke fasiliteter som gjør hverdagen både enkel og behagelig. Her vil du bo i et lyst hjem over to etasjer, noe som gjør dette til et perfekt hjem for både store og små familier. La barna leke i fred i 2. etasje, mens de voksne tar livet med ro i etasjen under. Flytt inn i en nøkkelferdig bolig uten å tenke på oppussing i mange år fremover.

TO ULIKE PLANLØSNINGER

Tomannsboligene kommer som 6-roms, mens rekkehusene vil være både 5- og 6-roms boliger, BRA 120 m² og 137 m², P-rom 112 m² og 128 m². I 1. etasje vil du få en romslig

entré med garderobeplass, innvendig bod, et soverom, WC/vaskerom og en stor stue- og kjøkkenløsning. Herfra kan du gå ut til den herlige terrassen med en pent opparbeidet hage. I 2. etasje vil du ha enten to eller tre soverom, et bad, innvendig bod og en fin TV-stue. Noen av boligene vil ha egen carport, mens andre har parkering på fellesarealet.

ET MILJØVENNLIG HJEM

Block Watne jobber systematisk med miljøtiltak i hverdagen. Din nye bolig leveres med godt isolerte konstruksjoner i gulv, yttervegg og tak. Du vil få solide vinduer med lavt varmetap og god vindtetting. Ventilasjon med varmegjenvinner sikrer en jevn og stabil innetemperatur i samtlige rom. Dette blir rett og slett et godt sted å bo, med alle fasiliteter du trenger for å leve et behagelig liv.



Hyggelige terrasser



Parkering i carport eller parkeringsplass

Foto: Jan Strebel



Et etablert nabolag



Foto: Jan Strebel

Flotte fellesarealer



Åpen kjøkkenløsning mot stue



Hvitevarer er inkludert i prisen



Lys og fin stue med utgang til terrasse



Lyse malte vegger og eik conserto 3-stavs parkett



Vaskerom i 1. etasje med vaskemaskin og tørketrommel. Dusj og wc



Bad 2. etasje med dusj og wc



Fra stue er det trapp med tette trinn opp til 2. etasje



Stue med fransk balkong i 2. etasje



To eller tre soverom i 2. etasje

Illustrasjon



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.

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 nabolaget, 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 Storbyen 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

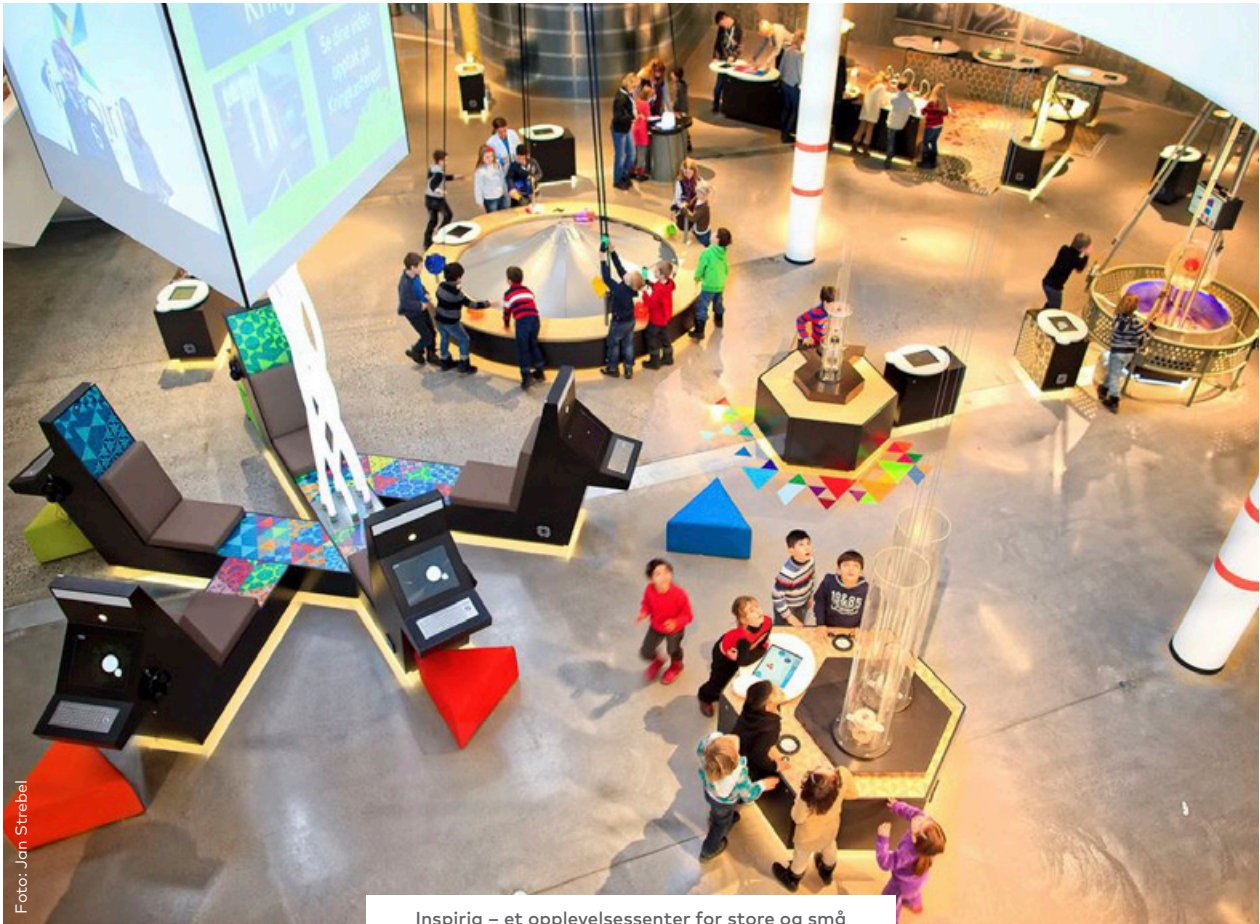
Her er det mange muligheter for deg som ønsker et aktivt liv. Det satses stort på både kultur og idrett i kommunen, noe som legger til rette for at både store og små skal trives. Du finner balløkke, fotballplass, treningscenter og badeland i en radius av ett par kilometer fra boligfeltet. Tunebanen og 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.



Flotte turveier og fine bademuligheter ved Tunevannet



Sykehuset Østfold Kålnes



Nabolagsprofil

Bjørnstadletta

Nabolaget Bjørnstad - vurdert av 18 lokalkjente

Spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Eldre**



Offentlig transport

Deleveien 6 Linje 132, 137	3 min	0.3 km
Sarpsborg stasjon Linje R20, R20x	9 min	4.7 km
Oslo Gardermoen	1 t 31 min	
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 45 min	

Skoler

Grålum skole (1-7 kl.) 375 elever, 16 klasser	22 min	1.7 km
Grålum ungdomsskole (8-10 kl.) 360 elever, 12 klasser	14 min	1.2 km
Kalnes videregående skole 380 elever, 30 klasser	6 min	2.7 km
Greåker videregående skole 900 elever	9 min	4 km

Ladepunkt for el-bil

INSPIRIA Science Center	11 min
Skatt Øst Grålum	13 min

«Det er som regel stille og rolig der»

Sitat fra en lokalkjent



Kvalitet på skolene

Veldig bra 85/100



Opplevd trygghet

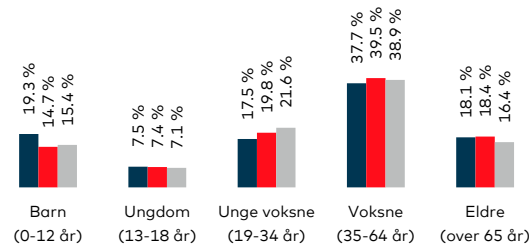
Veldig trygt 84/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bjørnstad	828	346
Fredrikstad/Sarpsborg	111 512	51 784
Norge	5 942 390	2 682 230

Barnehager




Store Tune Gård barnehage (1-5 år) 13 barn, 1 avdeling	22 min	1.8 km
Tubus barnehage as (0-5 år) 86 barn, 5 avdelinger	5 min	2.7 km
Askeladden barnehage - Lande	7 min	

Dagligvare

Coop Extra Grålum	13 min
REMA 1000 Grålum	16 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 2018

Primære transportmidler

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

 **Støynivået**
Lite støynivå 88/100

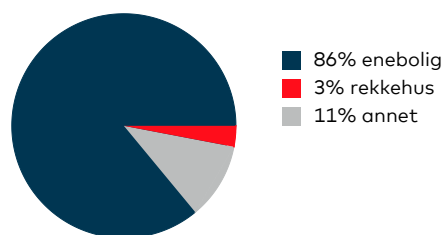
 **Gateparkering**
Lett 86/100

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

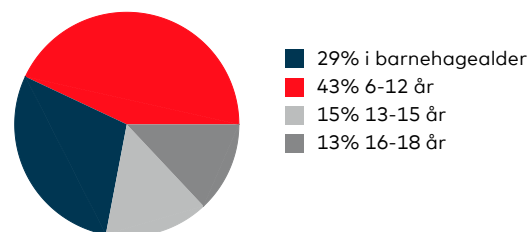
Sport

-  Briskeveien balløkke 5 min 
-  Tunebanen fotball 20 min 
-  Family Sports Club Sarpsborg Quality 15 min 
-  Elixia Tunejordet 7 min 

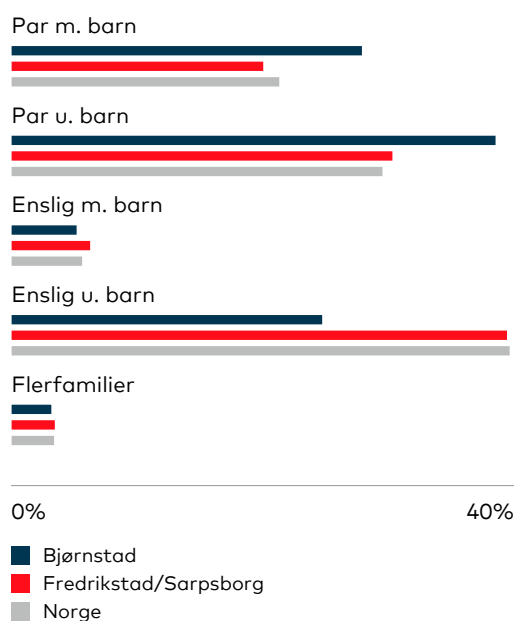
Boligmasse



Aldersfordeling barn (0-18 år)



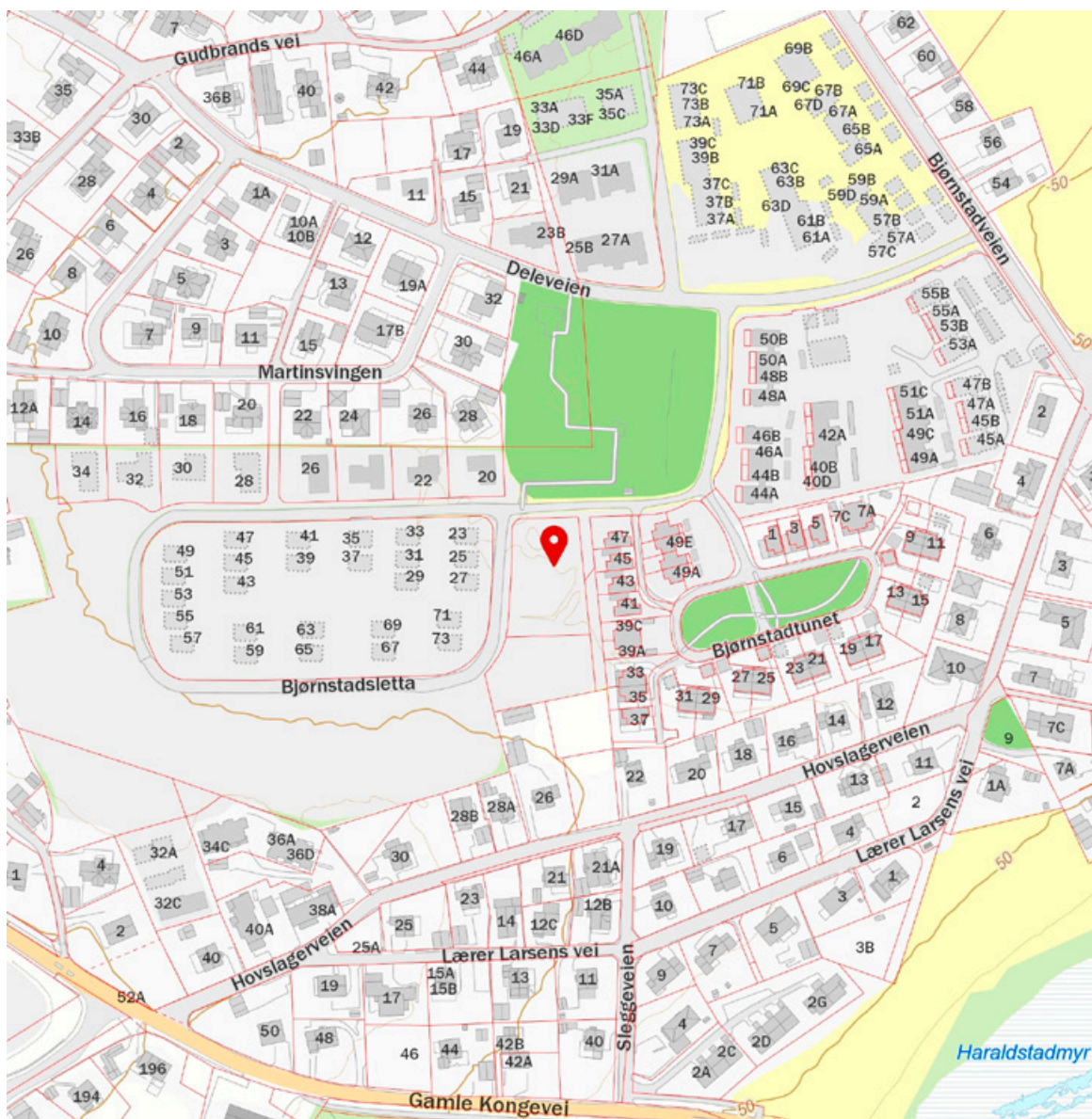
Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	41%	34%
Ikke gift	48%	52%
Separert	8%	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 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 2018



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 2018

Situasjonskart og fasader



Fasader



FASADE NORD



FASADE SØR



FASADE VEST



FASADE ØST

Fasader



FASADE NORD



FASADE SØR



FASADE VEST



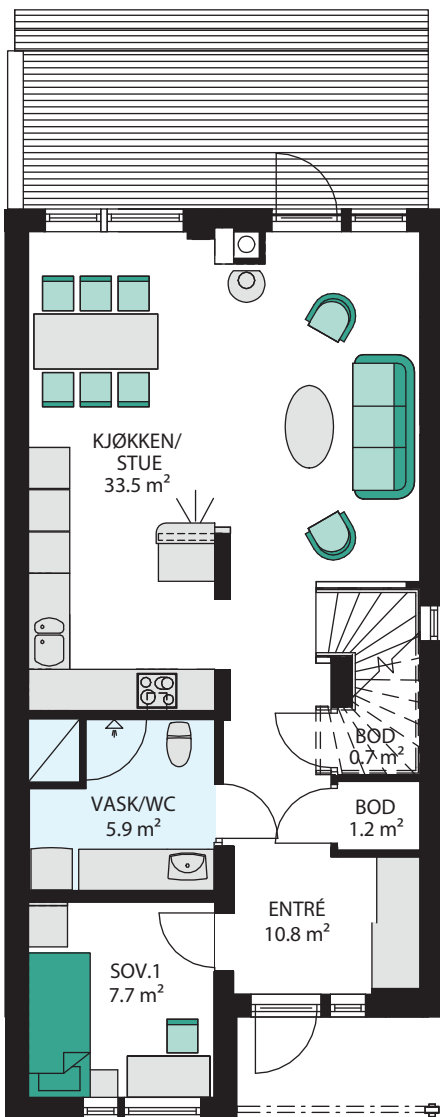
FASADE ØST

Boligtype 120

5-roms

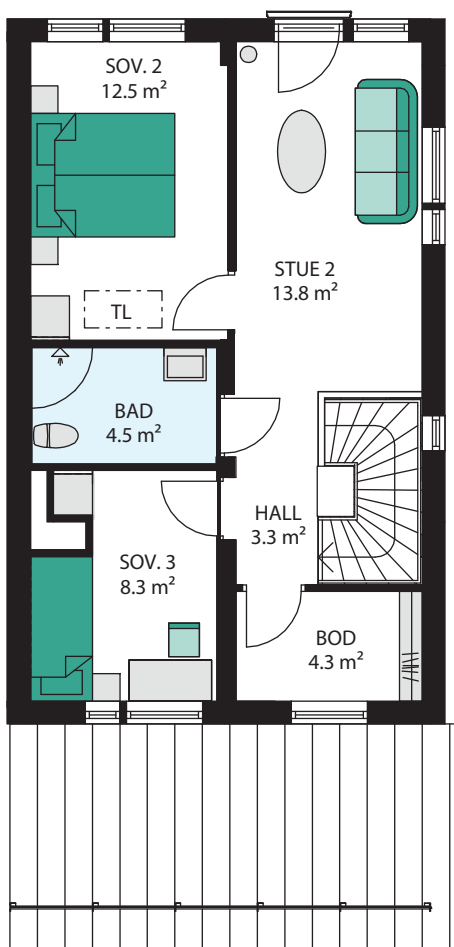
Husrekke 25	BRA 122 m ²	P-ROM 112 m ²	ETASJER 2	SOVEROM 3
-------------	---------------------------	-----------------------------	--------------	--------------

1. etasje

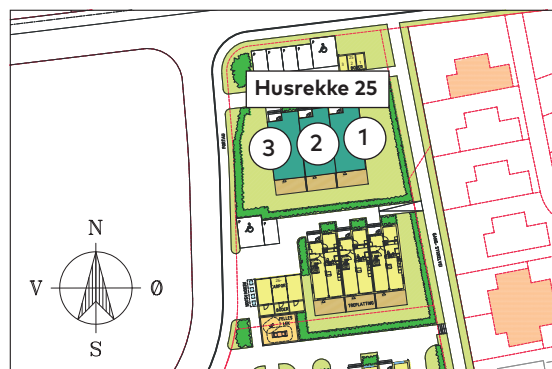


Målestokk 1:100

2. etasje



Fasade inngangsparti rekkehus, mot nord. Husrekke 25

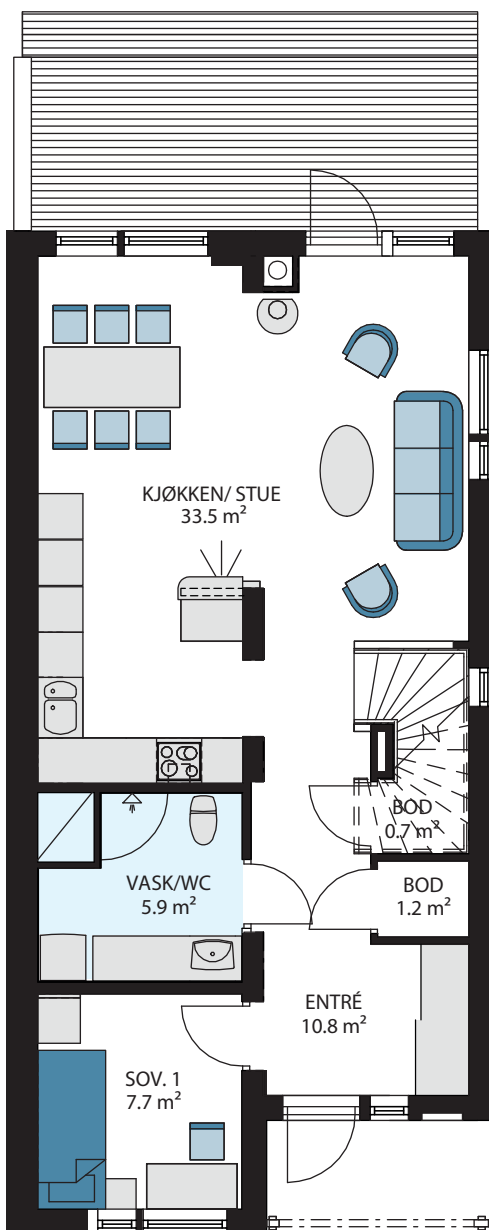


Boligtype 137

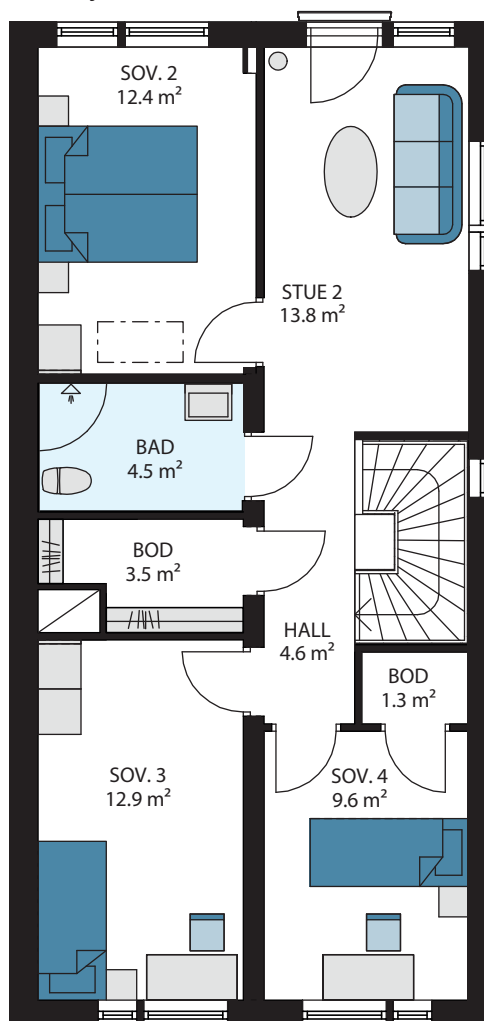
6-roms

Husrekke 26, 27 og 28	BRA 139 m ²	P-ROM 128 m ²	ETASJER 2	SOVEROM 4
-----------------------	----------------------------------	------------------------------------	---------------------	---------------------

1. etasje



2. etasje



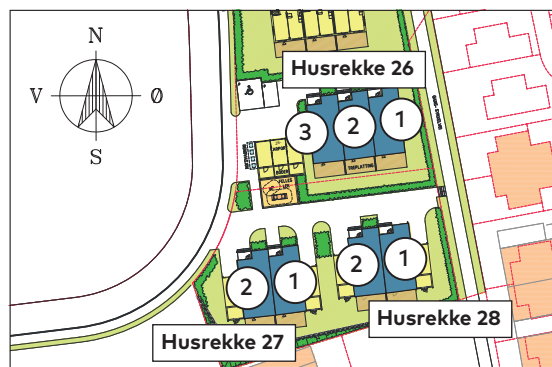
Målestokk 1:100



Fasade inngangsparti tomannsbolig, mot nord. Husrekke 27 og 28



Fasade inngangsparti rekkehus, mot nord. Husrekke 26





www.schjerve.no 8292 773893

Kjøp helt ny bolig fra Block Watne

Block Watne har gjennom snart 70 år bygd nesten 100 000 nye boliger over hele landet. Kjøper du ny bolig fra Block Watne, kjøper du av en aktør som var der i går og som også er der i morgen.

BOLIG TIL FASTPRIS

Nye boliger fra Block Watne selges til fastpris. Du unngår dermed fordyrende budrunder.

GUNSTIG FINANSIERING

Block Watne er en del av OBOS-konsernet og kan tilby meget gunstig finansiering gjennom OBOS-banken til deg som kjøper en Block Watne bolig. Les mer om OBOS Nyboliglån: obos.no/nyboliglan

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/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 kroner 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.

Les mer på blockwatne.no/bjornstad

Distriktskontor Block Watne Østfold, Yvenvn. 12, 1715 Yven. Telefon: 69 10 05 50
Kontakt Berit Sandberg, Mobil: 926 38 902, E-post: berit.sandberg@blockwatne.no

Adresse Bjørnstadsletta, 1712 Grålum
Veibeskrivelse Ta av fra E6 mot Quality Hotel og Inspiria, kjøp 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.