

Eneboliger i kjede

Langerudberget, Kongsvinger

Langerudberget



3D-illustrasjonen er veiledende og kan avvike fra virkeligheten

OBOS Block Watne gir deg muligheter

Når vi bygger boliger, ønsker vi å gi mennesker muligheten til å oppfylle boligdrømmen. Kjøper du en bolig fra oss, kjøper du fra en trygg leverandør som bygger for trivsel. Derfor bygger vi ikke bare boliger, vi bygger nabolag. Vi har OBOS-konsernet i ryggen. Det betyr at du får alle fordelene med medlemskap og forkjøpsrett under salgsstart på våre boliger. Meld deg inn i OBOS i dag, og opplev alle mulighetene du også.

OBOS Block Watne
Bygger muligheter

Kontaktinformasjon

OBOS Block Watne Viken Nord
Hvamstubben 17, 2013 Skjetten

Salgskonsulent
Anders Gogstad
anders.gogstad@obos.no
908 32 833





På Langerudberget har vi valgt å fokusere på god, norsk, tradisjonell byggestil. Den landlige beliggenheten, med nærhet til skog og mark, gir bebyggelsen en hyggelig ramme rundt det nye boligfeltet.

Planløsningene er lagt til rette for aktive familier. Husene bygges med store, åpne fellesrom som gir god plass til hele familien, samt mulighet for større selskap med venner og kjente.

Nærheten til marka og flotte turstier er perfekt for deg som liker friluftsliv. Vil du heller ta en kopp kaffe på en kafé, er ikke sentrum langt unna heller.

Vi bygger boliger med håndverksmessig kvalitet, og er kjente for god standard og gjennomtenkte planløsninger. Ditt nye hjem leveres etter ny teknisk forskrift (TEK17), som gir energieffektive hus med godt inneklima.

Her på Langerudberget skapes det et godt bomiljø hvor det skal være trygt å vokse opp, og du kan finne et hjem for alle faser av livet.

Anders Gogstad
Salgskonsulent, OBOS Block Watne

Innhold

Vakre boliger med stor uteplass	6
Kjøkken og bad	14
Fordelene med en ny bolig	15
OBOS Block Watne standard	16
Min side	17
Fantastiske friluftsmuligheter	24
Nabolagsprofil	32
Situasjonskart	36
Fasader	37
Plantegninger	38
Et selskap i OBOS	44
Helt ny bolig fra OBOS Block Watne	47



Type bolig
Enebolig i kjede



Antall boenheter
5



Innflyttingsklart
4. kvartal 2025



Energimerking
Rød B

Bo med god plass.

På Langerudberget i Kongsvinger bor du sentralt, samtidig som du har flotte turmuligheter i umiddelbar nærhet. Flytt inn i en ny og energieffektiv bolig i et veletablert og familievennlig boligområde.

Hør OBOS Block Watnes podcast:

En podcastserie om boligdrømmer, byggefelt og ferdighus.



Vakre boliger med stor uteplass

På Langerudberget bor du i naturskjønne omgivelser rett utenfor Kongsvinger sentrum. Fem romslige eneboliger med stor uteplass gir mulighet for storfamilien til å samles.



3D-illustrasjonen er veiledende og kan avvike fra virkeligheten

Effektive 4-roms med store utearealer

De fem ledige eneboligene er energi-effektive og lettstelte boliger som krever mindre vedlikehold. Boligene har en størrelse på 132 m² BRA og 124 m² P-rom. Inngangspartiet er i underetasjen. Denne etasjen består av en entré, to soverom, bad med vaskeromsnisje, bod og en liten stuedel.

Hovedplanet er i 1. etasje. Her finner du en åpen stue- og kjøkkenløsning med utgang til en stor terrasse, ett soverom og et bad. Boligen leveres med en carport som er tilknyttet en praktisk sportsbod. Gårdsplassen har også plass til flere biler, slik at det er rom for gjester.

Uteplassen er både foran og bak huset, i tillegg til en stor terrasse på ca 32 m².

Her får barna god plass til å boltre seg på plenen, mens de voksne kan kose seg på terrassen og holde oversikt.

Rolig område med mange muligheter

Langerudberget er et nabolag med lite støy og trafikk. Boligene ligger like i nærheten av flotte turområder ved Vingersjøen. Vannet gir mulighet for flere aktiviteter som bading, fiske og padleturer.

Det er gangavstand til både matbutikker, barnehager, skoler, fritidstilbud og kollektivtransport.

Fremtidens løsninger

OBOS Block Watne jobber systematisk med miljøtiltak 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 inneklime og boligens kvalitet over tid. Filtrering av inneluft, og gjenvinning av energien i luften som trekkes ut av boligen, bidrar til et godt inneklime og reduserer oppvarmingskostnadene for boligen.

Disse boligene kvalifiseres for grønt boliglån, sjekk om din bank tilbyr grønt boliglån.



Gårdsplassen rommer plass til flere biler for hyggelige besøk. Det er også mulig for gateparkering.



Stor uteplass gir en trygghet til å utforske for de minste.



3D-illustrasjonen er veiledende og kan avvike fra virkeligheten

En romslig og lys stue.



3D-illustrasjonen er veiledende og kan avvike fra virkeligheten

Drøm deg inn i en deilig hverdag.



3D-illustrasjonen er veiledende og kan avvike fra virkeligheten

En hyggelig TV-krok å trekke seg tilbake til.



3D-illustrasjonen er veiledende og kan avvike fra virkeligheten



3D-illustrasjonen er veiledende og kan avvike fra virkeligheten

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.



3D-illustrasjonen er veiledende og kan avvike fra virkeligheten

«Det må kunne gjøres bedre»

Det var utgangspunktet da de danske brødrene Haahr grunnla HTH i 1966, etter å ha jobbet i årevis med kjøkkenløsninger de mente ikke imponerte. Filosofien gjennomsyrrer 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.

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 badet 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.

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 fabrikk malt. 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.



3D-illustrasjonen er veiledende og kan avvike fra virkeligheten

Fremtidens membran

Våre bad bygges med norskproduserte Litex membransystem bak flisene. Dette er fremtidens membranløsning, synonymt med et trygt og vanntett badet. 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 forhåndsbehandling for å sikre at alt blir som avtalt.

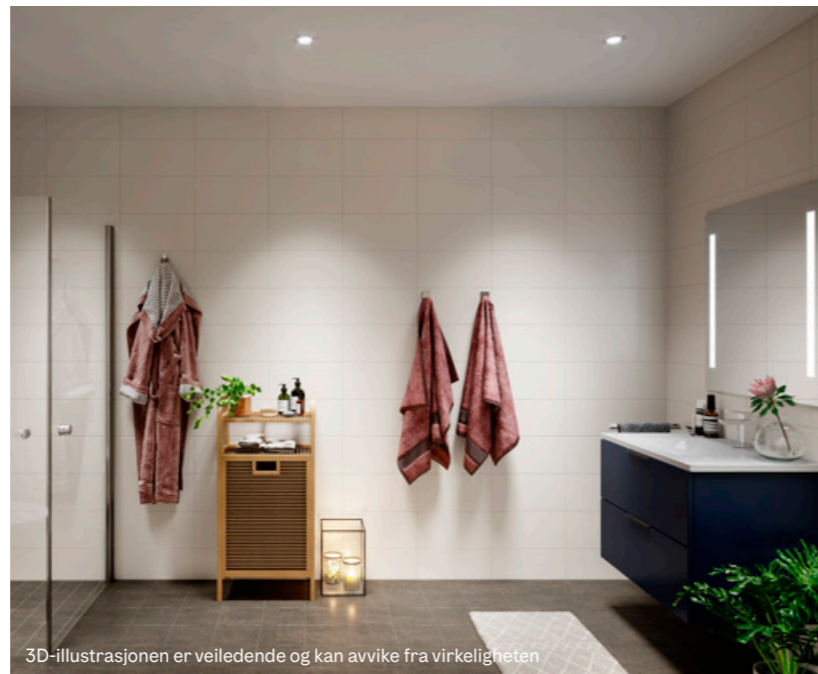
Våre samarbeidspartnere

BMI Norge, Dooria, Fjeringstad Trevarfabrikk, 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:

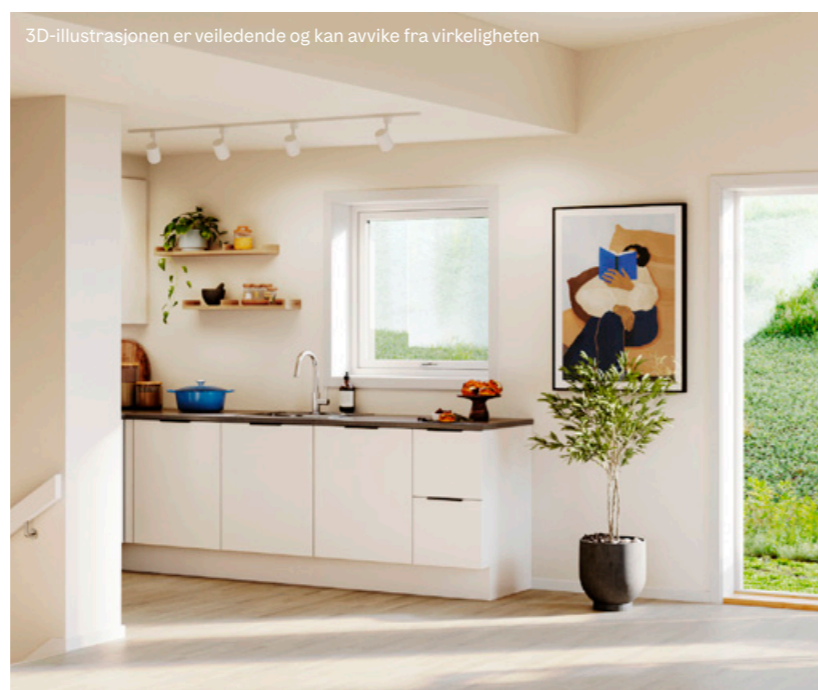
- 3-stavs parkett i hvitlaseret eik på alle tørre rom
- Flislagte bad med varmekabler
- Flislagt entrè med varmekabler
- HTH kjøkken
- HTH baderomsinnredning
- Integreerte hvitevarer fra Siemens
- Balansert ventilasjonsanlegg
- Vegghengt toalett
- Dusjvegger
- Ferdigmalte overflater på vegg og tak
- Hvitmalt trapp med trinn i hvitlaseret eik
- Peisovn
- Uteplass både foran og bak huset
- Stor terrasse
- Parkering i carport og på gårdsplass hvor det er plass til gjester



3D-illustrasjonen er veiledende og kan avvike fra virkeligheten



3D-illustrasjonen er veiledende og kan avvike fra virkeligheten



3D-illustrasjonen er veiledende og kan avvike fra virkeligheten

Min side

Finn alt om din bolig

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

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 langveis 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.

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.



Eneboligene ligger i en kjede.



3D-illustrasjonen er veiledende og kan avvike fra virkeligheten

Et hjem der generasjoner møtes.





Uteplass både foran og bak huset i tillegg til terrassen.

3D-illustrasjonen er veiledende og kan avvike fra virkeligheten

Fantastiske friluftsmuligheter

Boltre deg i natur-områdene, eller ta turen til Kongsvinger sentrum.

Et variert friluftsliv

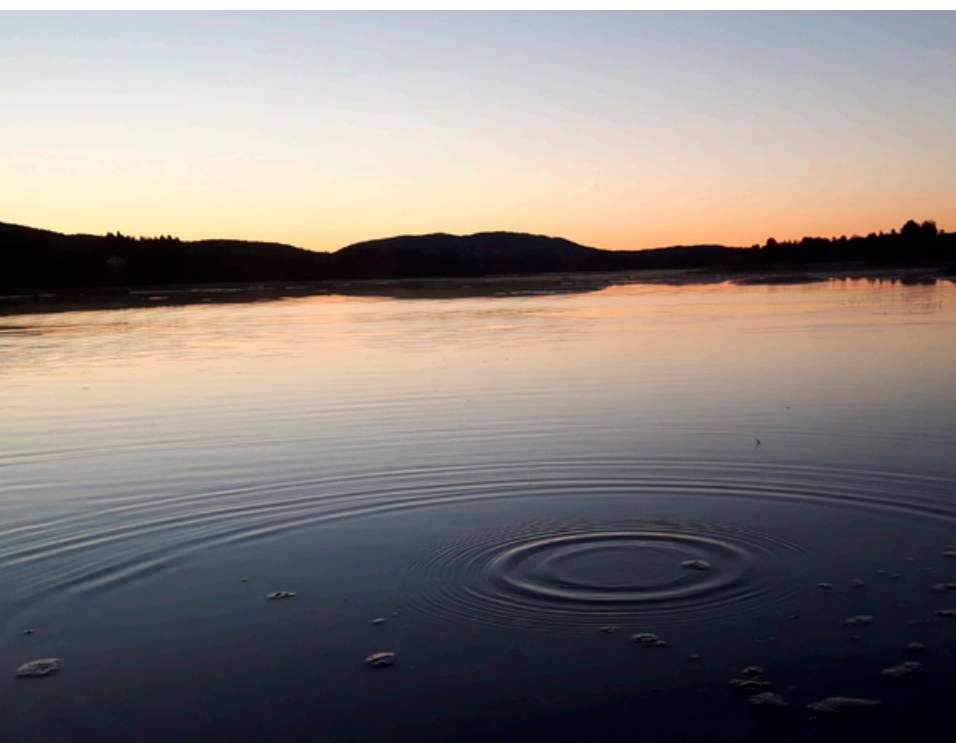
Langerudberget har en god beliggenhet i et barnevennlig boligområde med kort vei til Kongsvinger sentrum. I umiddelbar nærhet finnes det flere attraktive turmuligheter med oppmerkede stier. Det er heller ikke langt til Vingersjøen der du kan fiske, ta deg en padletur eller et bad. I nærområdet finnes det flere lekeplasser, akebakker og idrettsbaner. En liten gåtur unna Langerudberget ligger Holt skøytebane, der du kan stå på skøyter på vinterstid. Kongsvinger golfklubb ligger ca 10 minutters kjøretur unna.

Nær sentrum - og verden

Bybussen stopper like ved byggefeltet og tar deg enkelt til Kongsvinger sentrum. Her finner du alt av servicetilbud du trenger i hverdagen, i tillegg til spisesteder og butikker. I sentrum kan du også ta turen til Kongsvinger stasjon, der du kan hoppe på toget i retning Oslo eller Sverige. Fra Langerudberget er det ca 90 km til Oslo, ca 65 km til Oslo lufthavn Gardermoen, og ca 35 km til Charlottenberg i Sverige. Det er også gåavstand til både søndagsåpen butikk, barnehager og barneskole.



3D-illustrasjonen er veiledende og kan avvike fra virkeligheten



↑
En solfylt uteplass hele familien har glede av.

←
Det er godt å bo med naturen tett på.

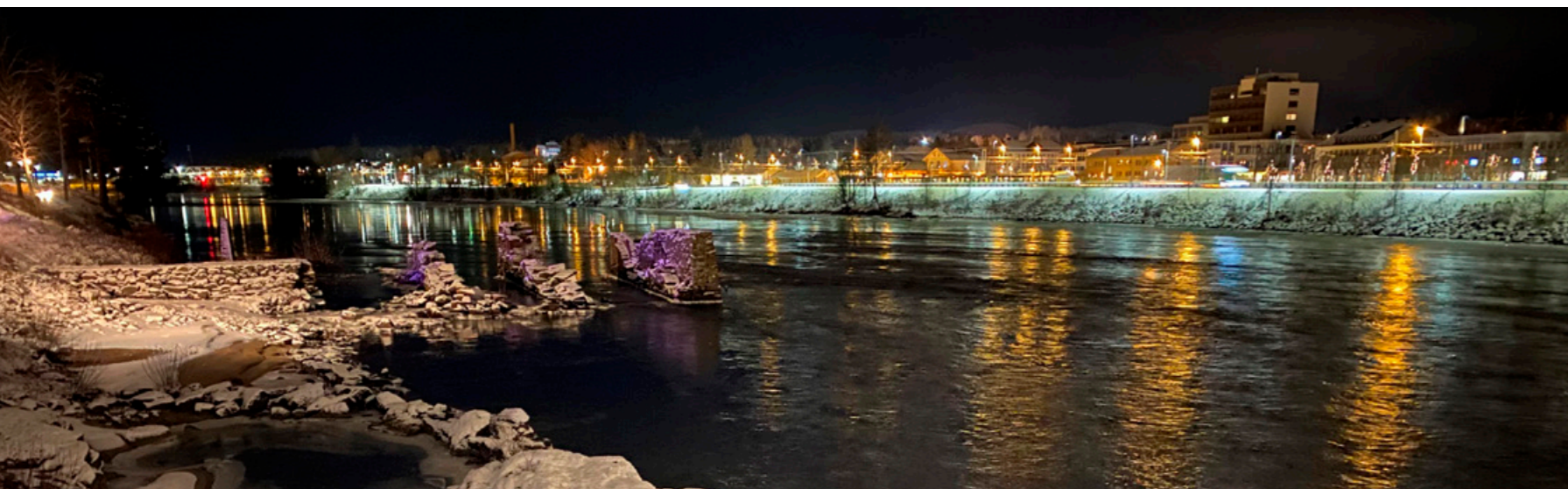
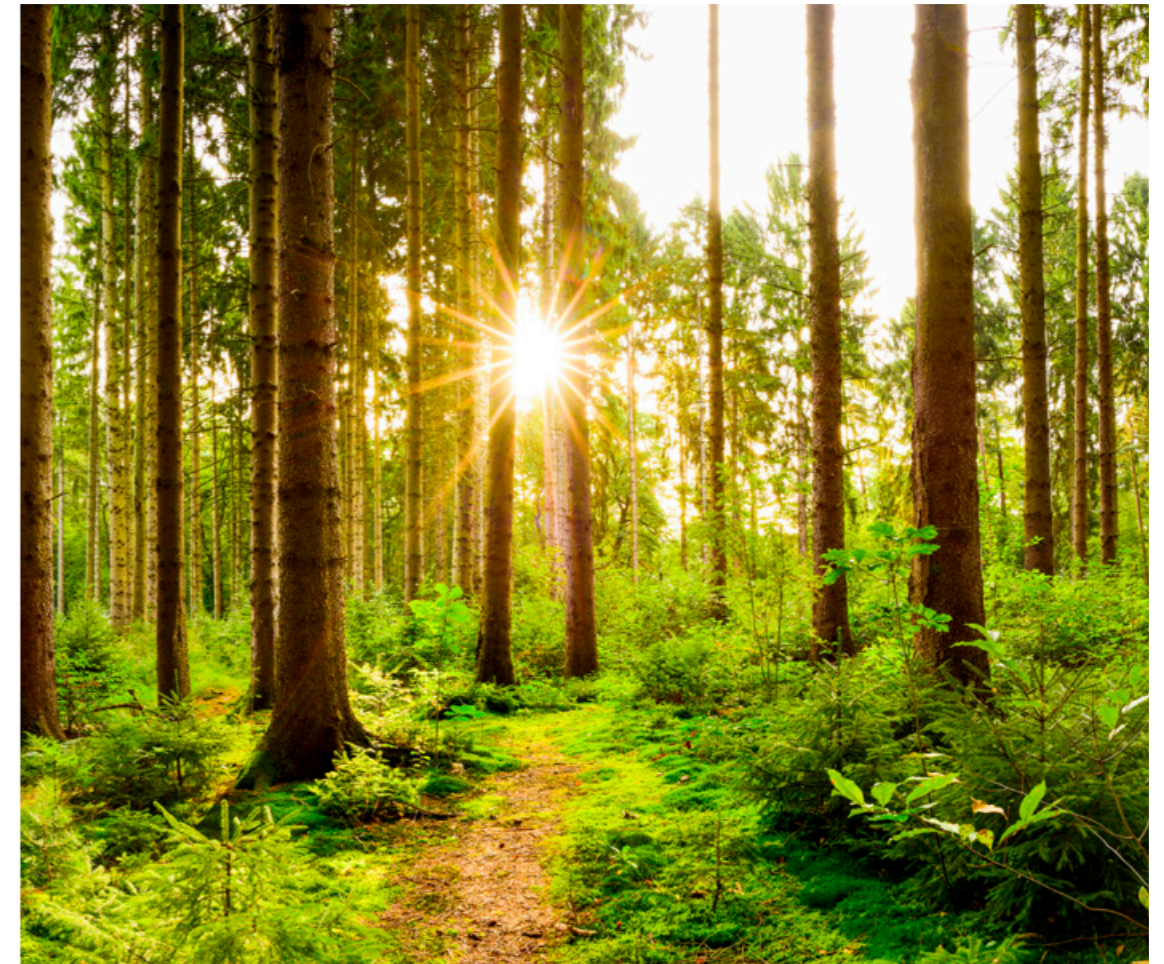


Innsjøen Bæreia byr på bademuligheter om sommeren.





Venstre øverst Kongsvinger golfklubb.
 Høyre øverst Mange muligheter for skogstur.
 Venstre nederst Fisk i Glomma.
 Høyre nederst Innsjøen Bæreia.



Nabolagsprofil

Kirsebærvegen

Nabolaget Kongsvinger sentrum - vurdert av 18 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Kongsvinger stasjon Linje F1, R14, 70	4 min 🚶 2.7 km
Oslo Gardermoen	1 t 2 min 🚶
Skinntrytesvingen Linje B81	0 km

Skoler

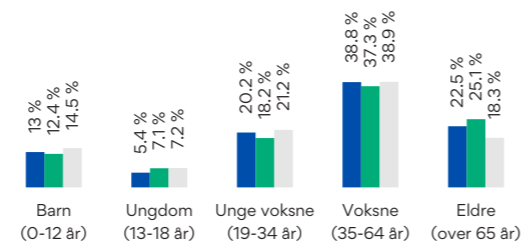
Vennersberg skole (1-7 kl.) 350 elever, 21 klasser	18 min 🚶 1.3 km
NTG-U Kongsvinger (8-10 kl.) 96 elever, 6 klasser	8 min 🚶 4.6 km
Kongsvinger ungdomsskole (8-10 kl.) 530 elever, 40 klasser	9 min 🚶 5.1 km
Norges Toppidrettsgymnas - Kong... 90 elever, 3 klasser	8 min 🚶 4.5 km
Øvrebyen videregående skole 450 elever, 17 klasser	8 min 🚶 4.8 km

Opplevd trygghet
Veldig trygt 82/100

Naboskapet
Godt vennskap 70/100

Kvalitet på skolene
Bra 64/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kongsvinger sentrum	741	403
Kongsvinger	12 009	6 585
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Vinger barnehage Avd Vennersber...	12 min 🚶 36 barn	0.9 km
Vinger barnehage Avd Amundheim...	19 min 🚶 35 barn	1.4 km
Puttara Fus barnehage (1-5 år)	25 min 🚶 143 barn	1.8 km

Dagligvare

Joker Kongsvinger	14 min 🚶
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	1 km
Bunnpris Rasta	18 min 🚶
PostNord	1.4 km

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 82/100

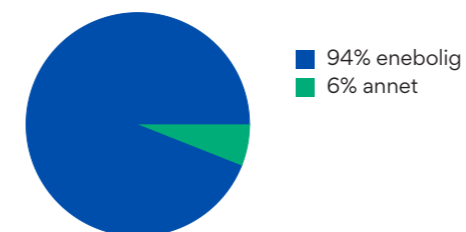
Gateparkering
Lett 81/100

Støynivået
Lite støynivå 75/100

Sport

Langrudberget ball-løkke Ballspill	4 min 🚶 0.3 km
Vennersberg ball-løkke Ballspill	10 min 🚶 0.8 km
Sportica Rasta	27 min 🚶
SKY Fitness Kongsvinger	4 min 🚶

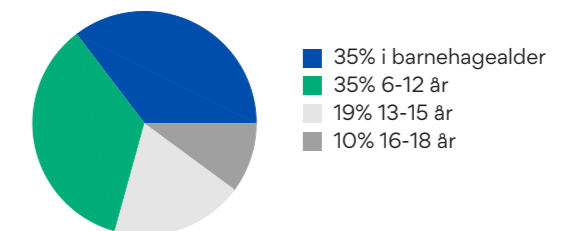
Boligmasse



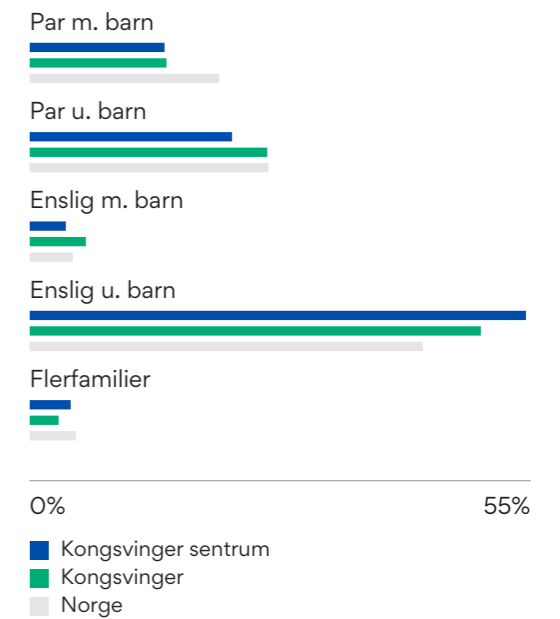
Varer/Tjenester

Kongssenteret	6 min 🚶
Apotek 1 Kongsvinger	5 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



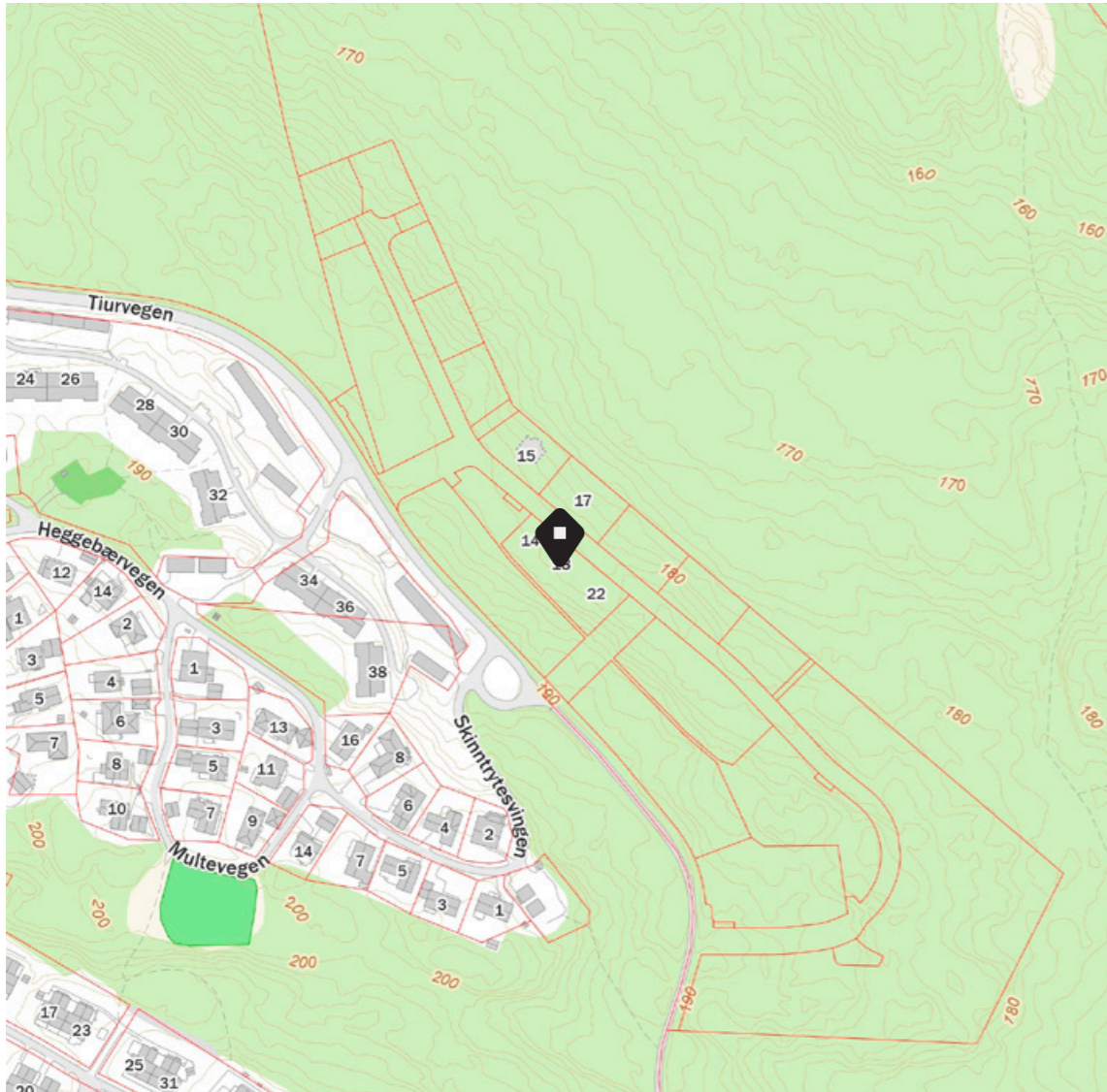
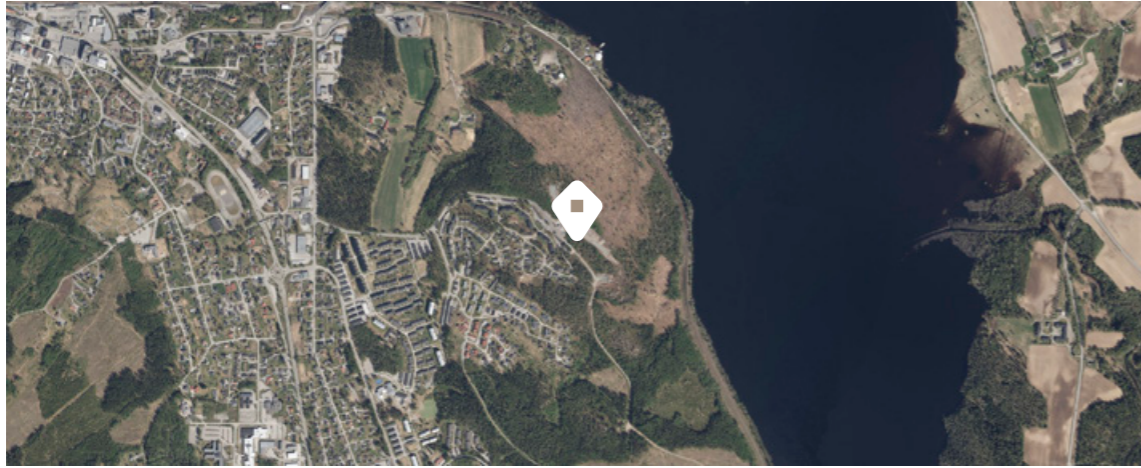
Familiesammensetning



Sivilstand

Sivilstand	Kongsvinger sentrum	Kongsvinger	Norge
Gift	30%	30%	33%
Ikke gift	50%	50%	54%
Separert	14%	14%	9%
Enke/Enkemann	6%	6%	4%

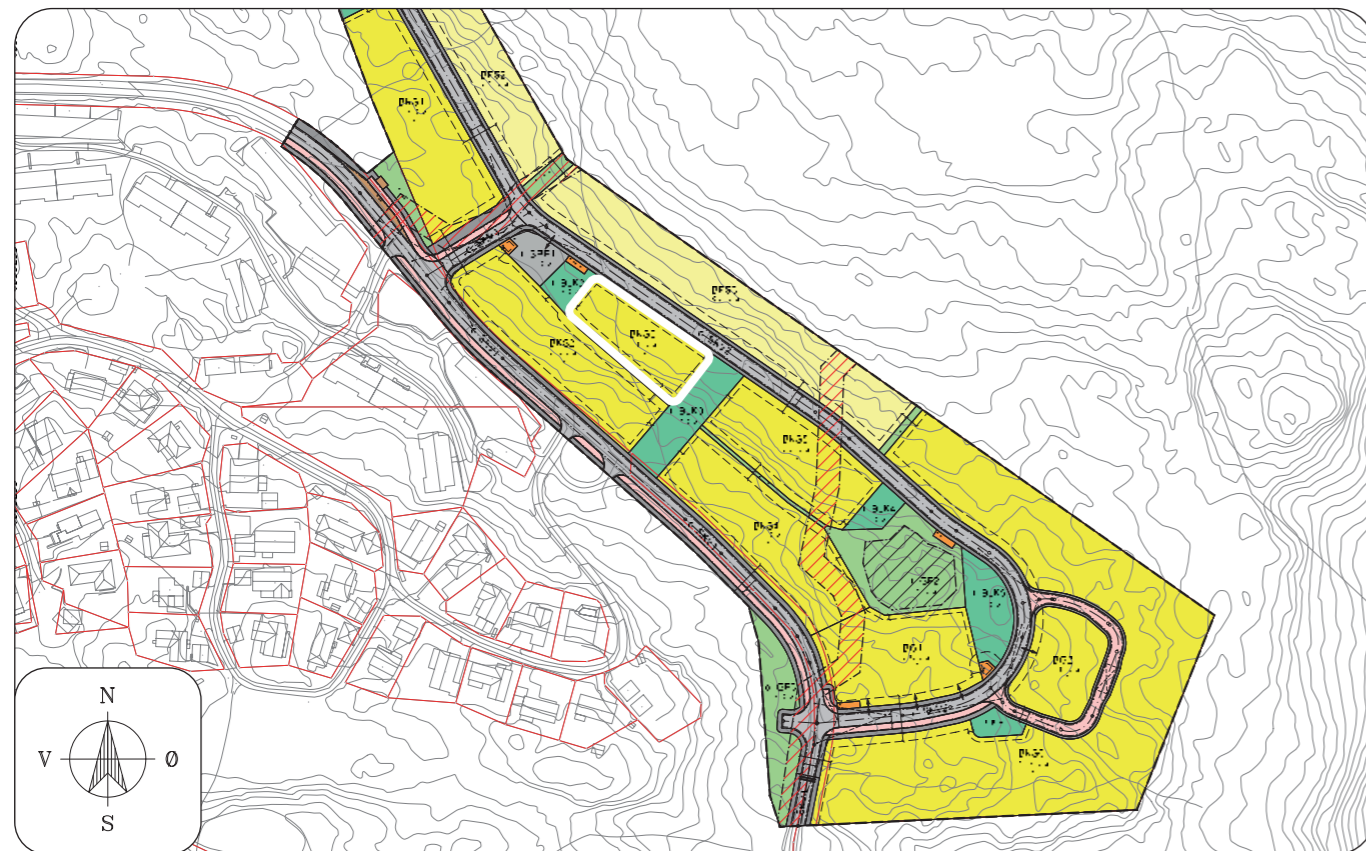
Nabolagsprofil



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. 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 © Finn.no AS 2023



Situasjonskart



Fasader



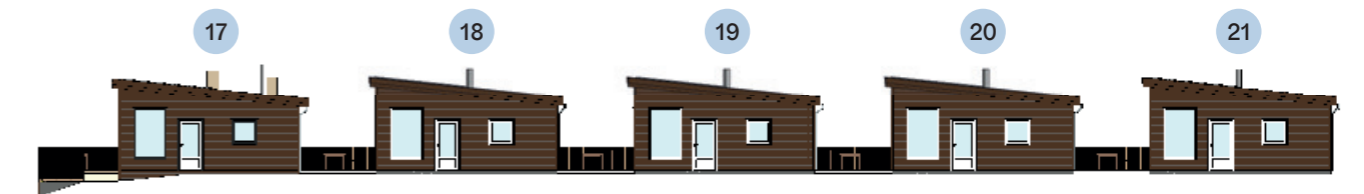
Fasade mot nord-vest



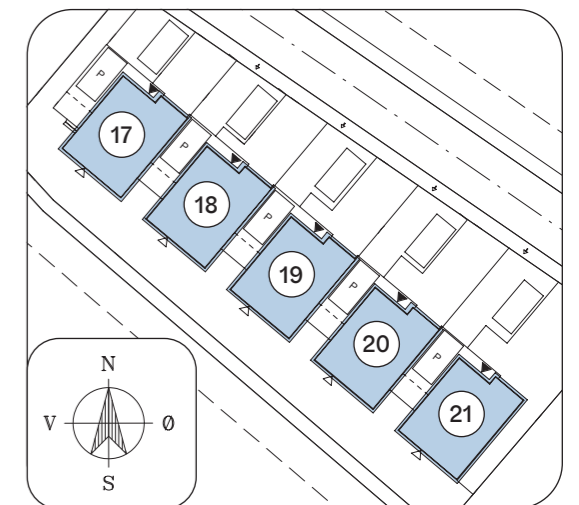
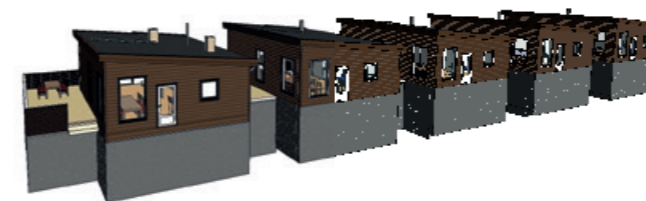
Fasade mot sør-øst



Fasade mot nord-øst



Fasade mot sør-vest

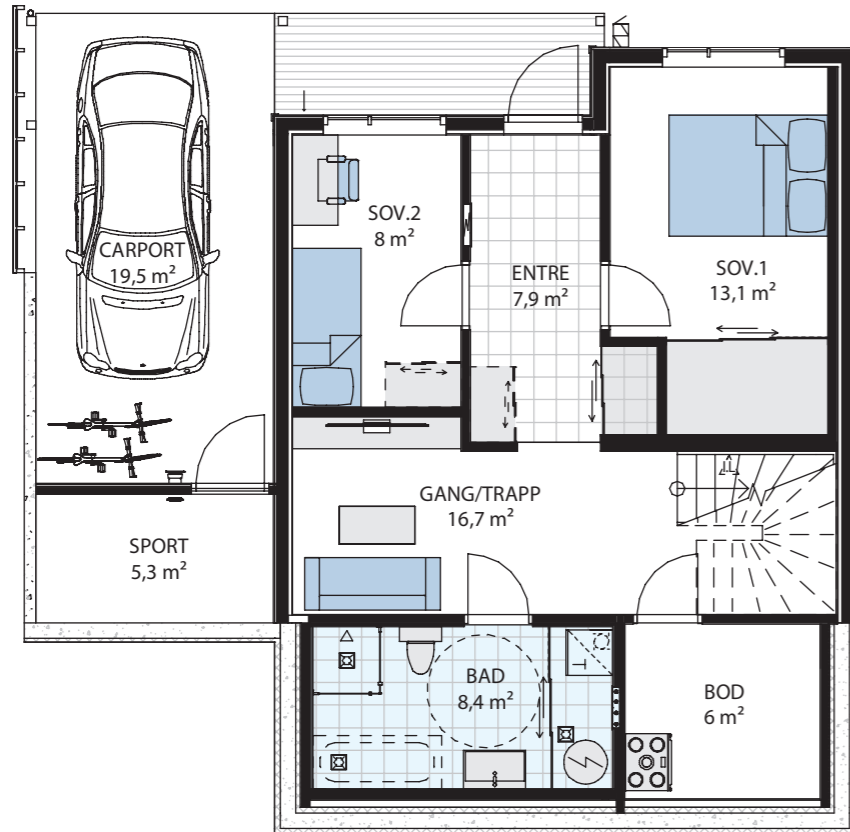


Enebolig i kjede – nr 17

4-roms

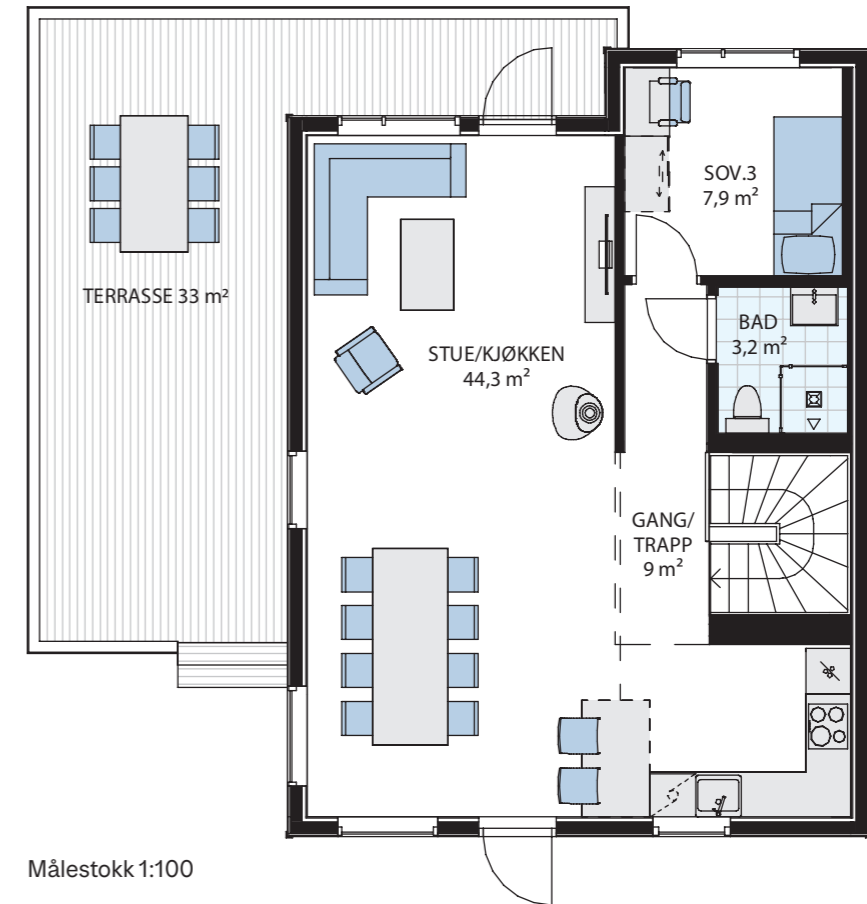
Bolig nr: 17
BRA: 132 m²
P-rom: 124 m²
Etasjer: 2
Soverom: 3

0. etasje



Målestokk 1:100

1. etasje



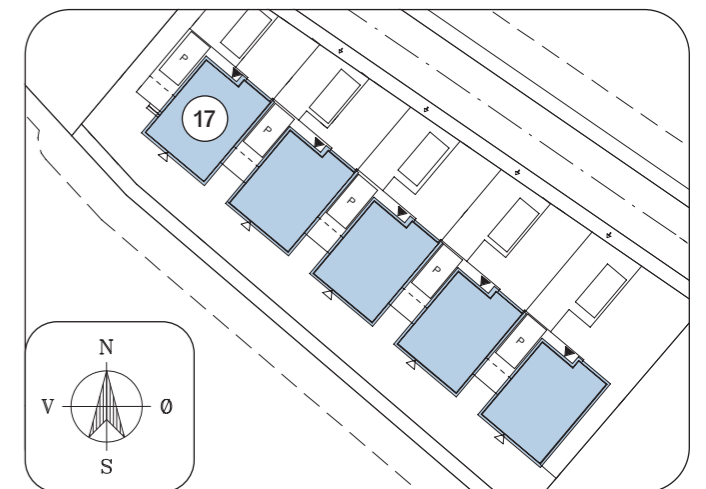
Målestokk 1:100



Fasade mot nord



Fasade mot syd

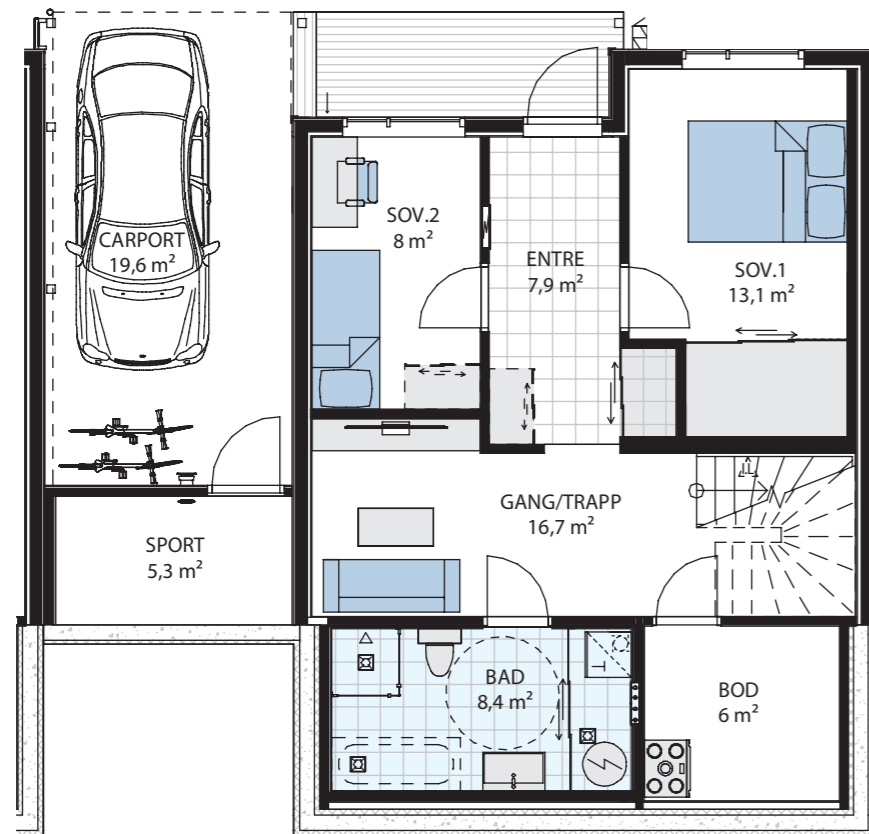


Enebolig i kjede – nr 18, 19 og 20

4-roms

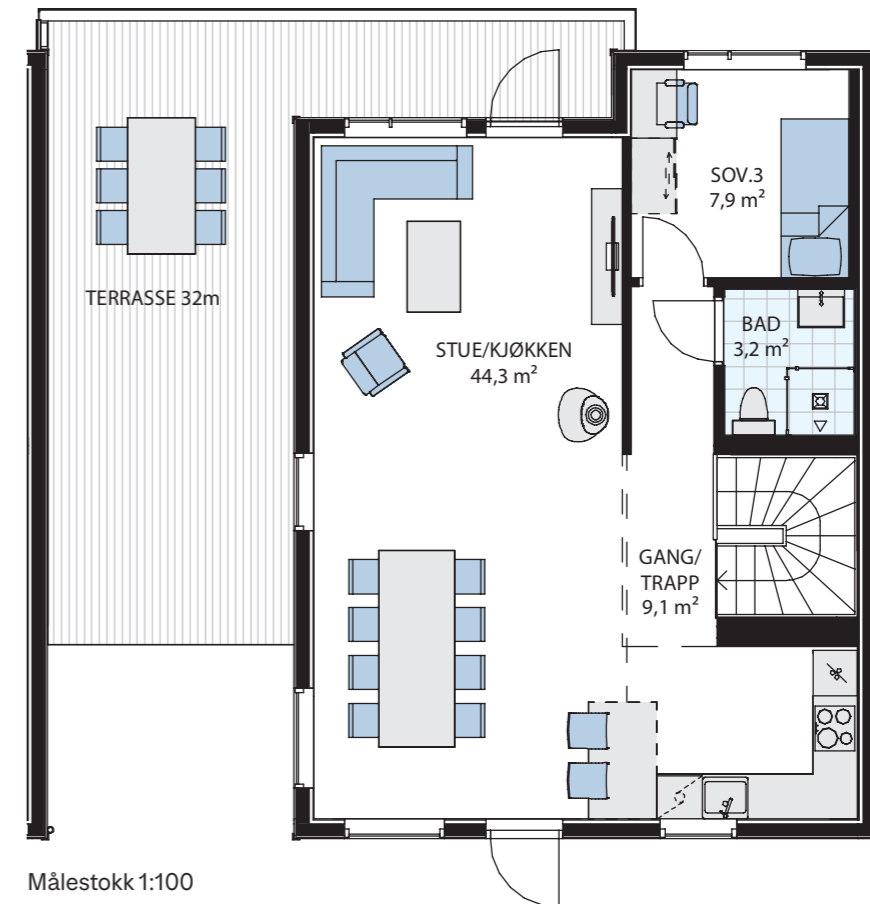
Bolig nr: 18, 19 og 20
BRA: 132 m²
P-rom: 124 m²
Etasjer: 2
Soverom: 3

0. etasje



Målestokk 1:100

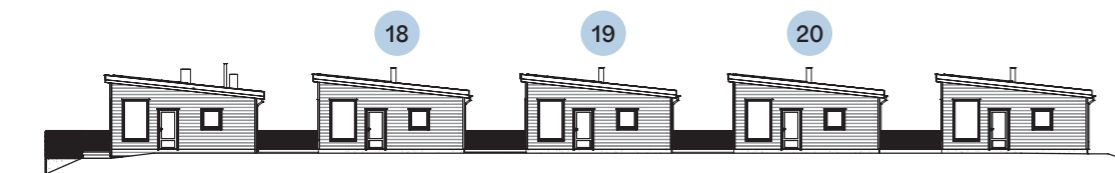
1. etasje



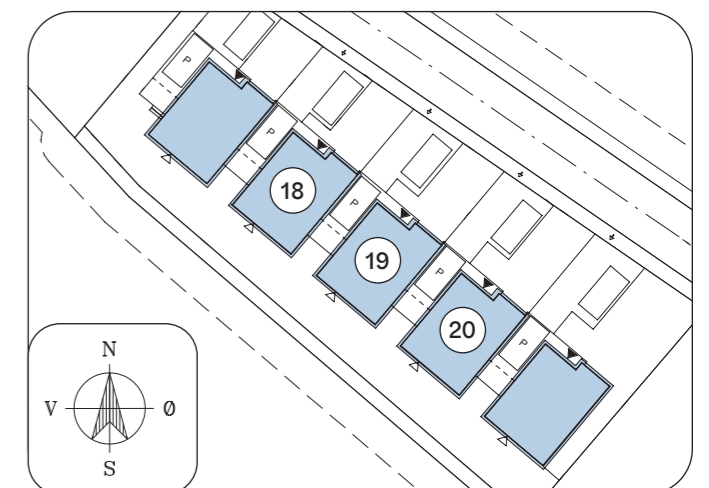
Målestokk 1:100



Fasade mot nord



Fasade mot syd

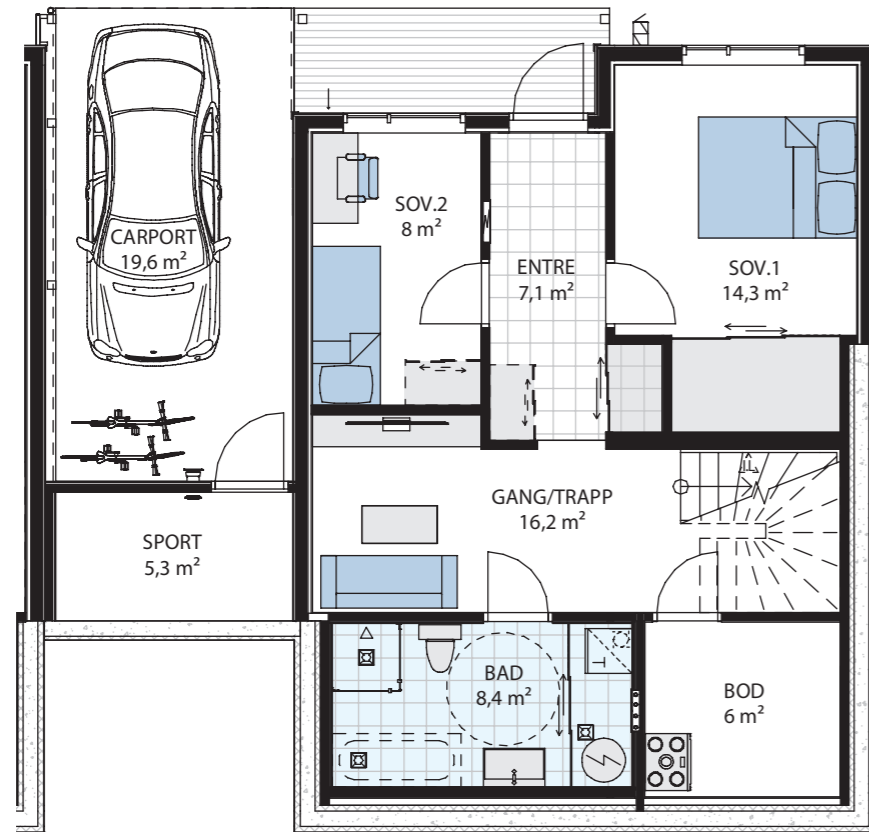


Enebolig i kjede – nr 21

4-roms

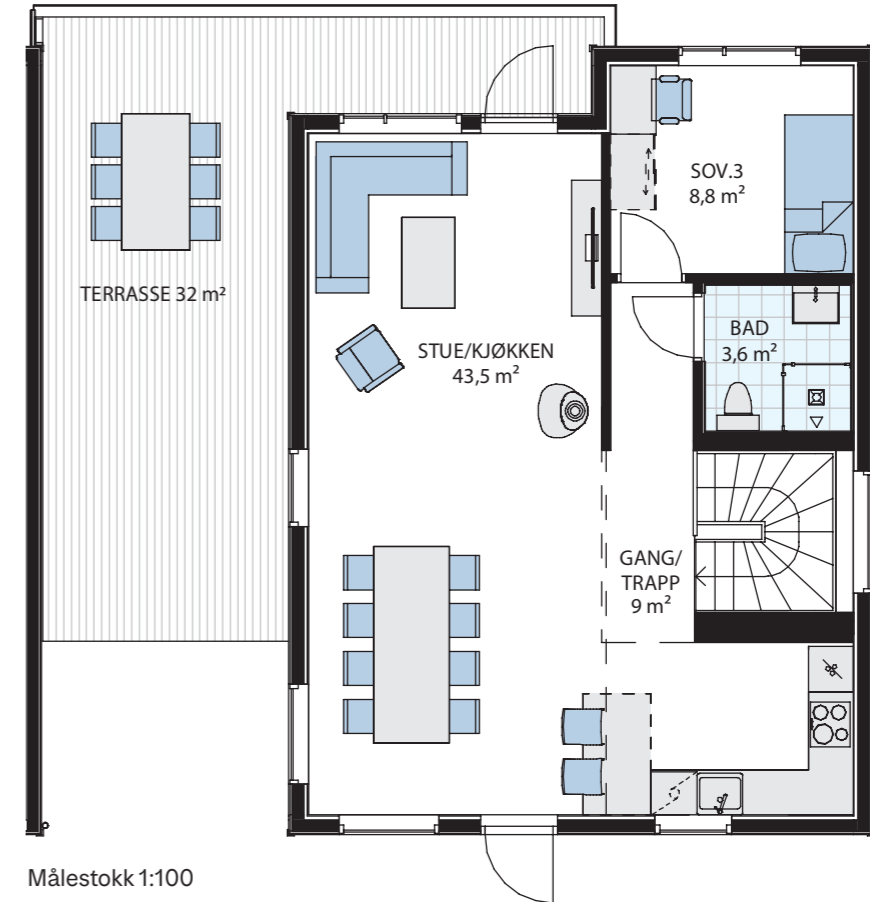
Bolig nr: 21
BRA: 132 m²
P-rom: 124 m²
Etasjer: 2
Soverom: 3

0. etasje



Målestokk 1:100

1. etasje



Målestokk 1:100

21

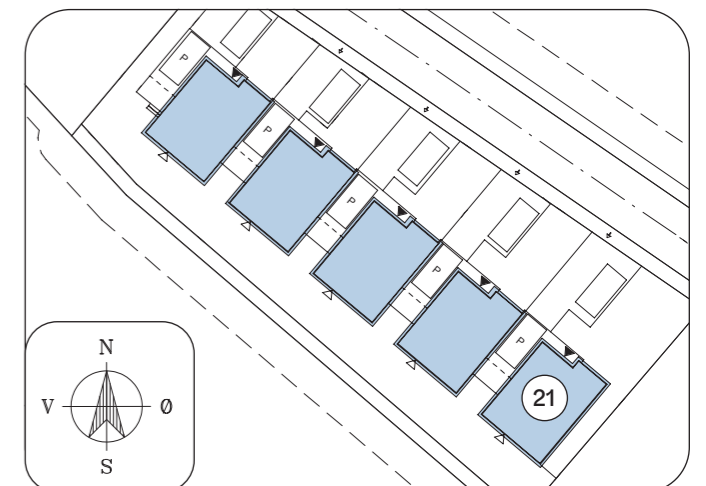


Fasade mot nord

21



Fasade mot syd



Et selskap i OBOS

I over 90 år har medlemsorganisasjonen OBOS skaffet medlemmene bolig. I dag har OBOS over 500 000 medlemmer.

Block Watne ble en del av OBOS-konsernet i 2014, og endret navn til OBOS Block Watne i april 2020.

En attraktiv medlemsorganisasjon

OBOS skal være Norges mest attraktive medlemsorganisasjon og oppfylle folks boligdrøm ved å skaffe dem gode hjem. OBOS eies av medlemmene. Organisasjonens formål er å skaffe medlemmene bolig, og forvalte disse boligene på en trygg måte. I tillegg skal OBOS også drive annen virksomhet til fordel for medlemmene.

Norges største boligbygger

I dag er OBOS Norges største boligbygger, og en av de største i Norden. OBOS driver utvikling, produksjon og salg av eiendom og bolig, og har i tillegg virksomhet innenfor eiendomsmegling, eiendomsforvaltning, rådgivning, bank, forsikring og utleie av forretningseiendom. I OBOS blir overskuddet beholdt i virksomheten, til beste for eierne og samfunnet. En viktig del av samfunnsoppdraget er å bygge framtidens samfunn og å skape gode bomiljøer. OBOS gir tilbake ved å støtte en rekke lokale miljøtiltak, idrett, kultur og humanitært arbeid. Virksomheten foregår i Norge og Sverige. Hovedkontoret ligger i Oslo.

Bli OBOS-medlem

Som OBOS-medlem stiller du foran i boligkøen. Medlemskapet gir deg forkjøpsrett på 90 000 nye og brukte boliger over store deler av landet. Du får også rabatt på en mengde produkter og tjenester innen bolig, bank, forsikring, kultur og fritid. I tillegg til forkjøpsrett på boliger, får du også over 60 faste rabattavtaler i medlemskapet. Les mer om fordelene på nye.obos.no/medlem/

Gunstige banktjenester

Som OBOS-medlem får du ekstra gode fordeler i landets beste dagligbank. Perfekt for deg som er ute etter en enkel, trygg og lønnsom bank der alt overskuddet brukes til å finansiere boligdrømmer. Vi har egne lån til deg som ønsker å kjøpe helt ny bolig fra OBOS og OBOS Block Watne. Les mer om OBOS-banken på bank.obos.no





Tenk den tanken.

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

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/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.
- **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.



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

Adresse Kirsebærveien, 2209 Kongsvinger

Veibeskrivelse Følg E16 ut av sentrum, ta av til riksvei 2. Følg veien 1 km til neste rundkjøring. Her tar du 3. avkjøring ut på Lerkevegen. Sving deretter til venstre og inn på Kongsvegen, kjør 160 m og ta til høyre inn på Tiurvegen og følg veien 1 km.

Les mer på obosblockwatne.no/langerudberget