

Willersrudjordet



Ullensaker, Kløfta
Leiligheter

Kontaktinformasjon

Distriktskontor

Viken Nord

Hvamstubben 17, 2013 Skjetten

Telefon: 66 71 82 00

Salgskonsulent

Pål Westgaard

E-post: pal.westgaard@obos.no

Telefon: 908 29 786





**Tenk deg følelsen når du vrir om
nøkkelen til din splitter nye bolig for
alle 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 tilfredsstille 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

Lettstelte leiligheter sentralt på Kløfta	6
Kjøkken og bad	8
Fordelene med en ny bolig	9
OBOS Block Watne standard	10
Min side	11
Et godt liv på Willersrudjordet	12
Nabolagsprofil	18
Situasjonskart	21
Plantegninger	22
Et selskap i OBOS	28
Helt ny bolig fra OBOS Block Watne	31



Type bolig
4-mannsboliger



Antall boenheter
16



Innflyttingsklar
Planlagt vinteren 2024/2025



Energimerking
Oransje C

Lettstelte leiligheter i rolig nabolag. Bo med gode servicetilbud i gangavstand. Willersrudjordet har en sentral beliggenhet på Kløfta, og er et rolig og trygt nabolag. Barnehager, turområder, og Romerikssenteret er en kort gåtur unna. På Willersrudjordet bor du nær alt du trenger i hverdagen!



Illustrasjon

←

Uansett vær og vind vil Willersrudjordet alltid være en fin plass å komme hjem til

Lettstelte leiligheter sentralt på Kløfta

På Willersrudjordet bor du i et etablert nabolag.



Illustrasjon 2-roms leilighet



Illustrasjon 3-roms leilighet

Nå kan dere sikre dere en praktisk leilighet med balkong eller uteplass i nærheten av alt dere trenger i hverdagen. På Willersrudjordet bygges det moderne hjem med lavt energiforbruk, gode oppbevaringsmuligheter og egen parkeringsplass. Den praktiske utformingen og nærheten til servicetilbud gjør disse leilighetene perfekte for de som skal kjøpe for første gang, de som skal etablere seg og mindre familier. Ser du etter en mindre og mer lettstelt bolig enn det dere har i dag, kan en leilighet på Willersrudjordet bli et godt hjem.

2-roms og 3-roms

Velg blant 16 enheter i 4 firemannsboliger. Her finner dere både 2-roms og 3-roms leiligheter.

De åtte 2-roms leilighetene har BRA på 55 m². De består av entrè, bad, ett soverom, en innvendig bod og åpen stue- og kjøkkenløsning. Fra den åpne stue- og kjøkkenløsningen kan du gå ut til en balkong eller uteplass avhengig av hvilken etasje du bor i. I tillegg til dette har alle leilighetene egen carport med en utvendig sportsbod.

De åtte 3-roms leilighetene har BRA på 66 m². De består av entrè, to soverom, en innvendig bod og åpen stue- og kjøkkenløsning. Den åpne stue- og kjøkkenløsningen leder ut

til en balkong eller uteplass avhengig av etasjen. Alle leilighetene har også egen carport med en utvendig sportsbod.

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, yttervegger og tak. Balansert ventilasjon med varmegjenvinning sørger for nødvendig utlufting av boligen.

Filtrering av inneluft, og gjenvinning av energien i luften som trekkes ut av boligen, bidrar til et godt inneklima og reduserer oppvarmingskostnadene for boligen.



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»

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 badrom 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.



Fremtidens membran

Våre bad bygges med norskproduserte Litex membransystem bak flisene. Dette er fremtidens membranløsning, synonymt med et trygt og vanntett bad. Resultatet er et bad med dokument trygghet og den levetiden du forventer.

Tilpass 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, Fjerdingsstad Trevarefabrikk, Flexit, Glava, HTH, Kährs, Litex, Norgips, Peisselskabet, Swedoor.

OBOS Block Watne standard

Boligene leveres
nøkkelferdige med
god standard og inne-
holder blant annet:

- 15 mm parkett i hvitlasert eik på gulvet i alle tørre rom
- Varme i alle flislagte gulv
- HTH kjøkken med flotte detaljer
- Integreerte hvitevarer fra Siemens
- Baderomsinnredning fra HTH
- Vegghengt toalett
- Automatisk vannstopper
- Utvendig belysning
- Balansert ventilasjon med varmegjenvinning

Alle boenheter får carport og sportsbod. Det er balkong for de som bor i 2. etasje og uteplass på bakkeplan for de som bor i 1. etasje.



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.



Et godt liv på Willersrudjordet

Her kan du leve det urbane liv eller trekke deg tilbake til en rolig hverdag.



Illustrasjon

På Willersrudjordet får du matbutikk en spasertur unna, og flere matbutikker finnes på Romerikssenteret like i nærheten. På Romerikssenteret får du et bredt utvalg av butikker, spisesteder og andre servicetilbud. Det er også kort vei til skole og barnehage. Med andre ord vil du ha alt du måtte trenge innen kort rekkevidde på Willersrudjordet.

Gode kollektivforbindelser

Prosjektet har en god beliggenhet med gangavstand til Kløfta sentrum hvor du finner diverse forretninger, buss-holdeplass og togstasjon. Det er gode tog- og bussforbindelser til blant annet Oslo, Lillestrøm og Jessheim. Toget til Oslo tar ca. 30 minutter, mens ekspresstoget som har én avgang om morgningen tar 15 minutter. Willersrudjordet ligger sentralt til med ca. 10 minutter til Oslo lufthavn og har enkel adkomst til E6.

Rom for aktivitet og friluftsliv

Kløfta har mange flotte friluftsområder, blant annet Hiltonskogen som er et av de mest besøkte turområdene. En kort kjøretur unna ligger også Romeriksåsen. For golfentusiaster ligger Miklagard Golf like i nærheten. Dette er en anerkjent 18-hullsbane. Golfbanen ligger ved Lilly Country

Club, her er det restauranter, barer og spa avdeling. En spasertur unna Willersrudjordet ligger også Kløftas Idretts- og aktivitetspark, Bakkedalen. Dette er et flott anlegg for lek og sport hvor du finner blant annet skateanlegg, baner for fotball, løping, volleyball og tennis. På Willersrudjordet er det med andre ord utallige muligheter for aktivitet og friluftsliv.

→

Bildet viser vårt første byggetrinn. De neste byggetrinnene vil få egne prospekt og salgsstarter.



Illustrasjon











Nabolagsprofil

Prestmoenveien

Nabolaget Ile/Kløfta øst - vurdert av 69 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Ekko	5 min	0.4 km
Linje 436, 460		
Kløfta stasjon	12 min	0.9 km
Linje R13		
Oslo Gardermoen	14 min	

Skoler

Bakke skole (1-7 kl.)	18 min	1.5 km
540 elever, 27 klasser		
Åreppen skole (1-7 kl.)	5 min	2.8 km
303 elever, 14 klasser		
Vesong ungdomsskole (8-10 kl.)	18 min	1.4 km
374 elever, 16 klasser		
Jessheim videregående skole	12 min	9.9 km
1150 elever, 63 klasser		
Hoppensprett vgs Jessheim	13 min	

Ladepunkt for el-bil

Kløfta Supercharger	13 min
Burger King Kløfta	14 min

«Hyggelig område med hyggelige mennesker. Kort vei til tog, og korte avstander til nærmeste tettsteder. Gode barnehager!»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

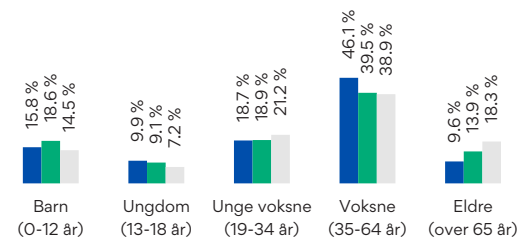
Bra 74/100



Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ile/Kløfta øst	951	360
Kløfta	7 239	2 834
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Soria Moria barnehage (0-6 år)	7 min	0.5 km
21 barn, 1 avdeling		
Kløfta barnehage (0-6 år)	17 min	1.3 km
150 barn, 8 avdelinger		
Hoppensprett aktivitetsbgh. Solbak...	18 min	1.5 km
45 barn		


Dagligvare


Kiwi Kløfta	8 min
PostNord	0.7 km
Rema 1000 Kløfta	16 min
Post i butikk	1.3 km

Primære transportmidler

 1. Egen bil

 2. Tog



 **Støynivået**
Lite støynivå 88/100

 **Gateparkering**
Lett 86/100

 **Trafikk**
Lite trafikk 84/100

Sport

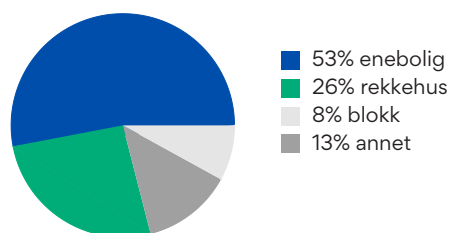
 Kløfta stadion 8 min 
Ballspill, fotball 0.6 km

 Bakkedalen idr.anlegg 18 min 
Aktivitetshall, fotball, sandvolley 1.5 km

 Centerklinikken 11 min 

 Sportica Kløfta 13 min 

Boligmasse

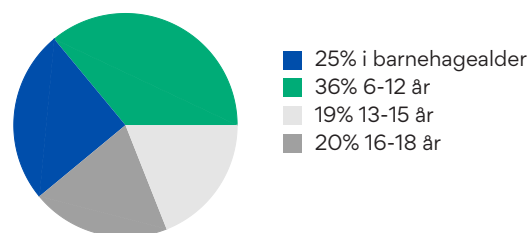


Varer/Tjenester

 Romerikssenteret 16 min 

 Ringen apotek Kløfta 14 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



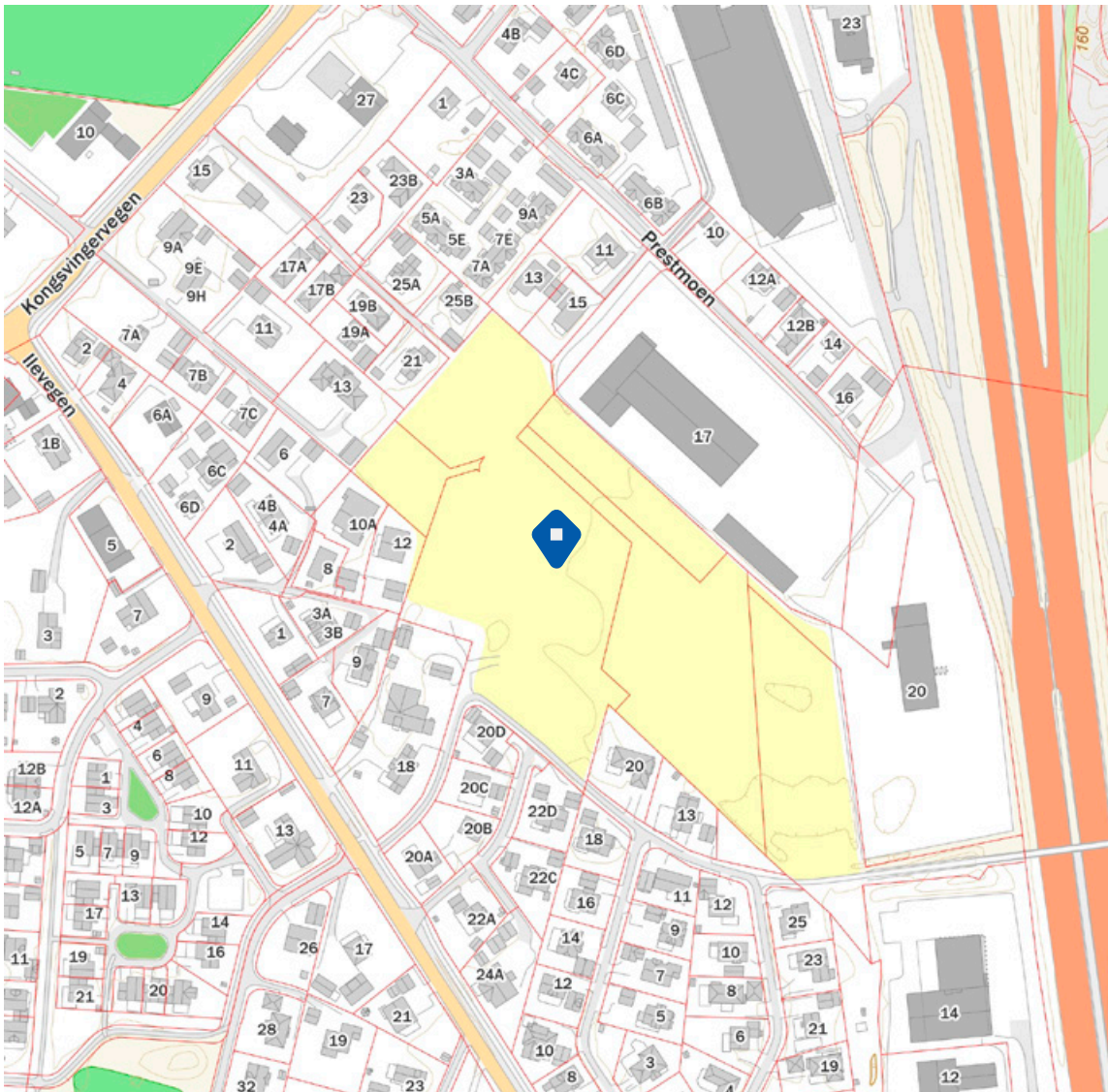
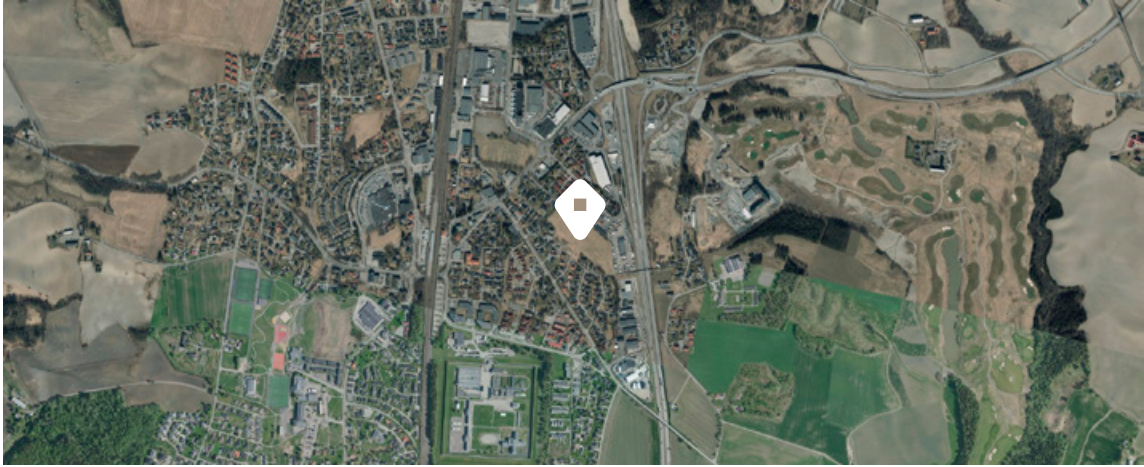
0% 43%

 Ile/Kløfta øst
 Kløfta
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	2%	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 og fasader



Fasade mot nord-vest



Fasade mot nord-øst



Fasade mot sør-vest



Fasade mot sør-øst

Leiligheter 3-roms

Hus 1, 2, 3 og 4

Bolig nr: Hus 1 og 3 – 01 og 03
 Hus 2 og 4 – 02 og 04
BRA: 66 m²
P-rom: 60,5 m²
Soverom: 2

1. og 2. etasje

Plantegningen viser bolig nr. 01 i hus 1.

Boliger med lik planløsning:

Hus 1 – bolig nr. 03

Hus 4 – bolig nr. 02 og 04

Boliger med lik planløsning,

bare speilvendt:

Hus 2 – bolig nr. 02 og 04

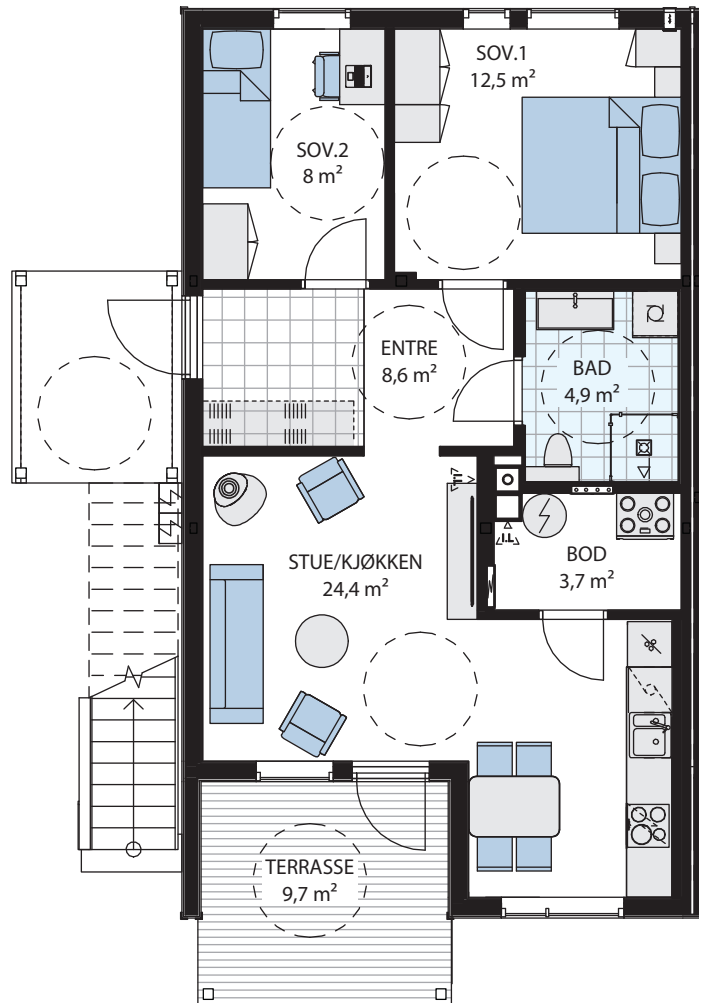
Hus 3 – bolig nr. 01 og 03

Bolig nr. 04 i hus 2 og bolig nr. 03 i hus 3 får innglasset balkong.

Leilighetene i 2. etasje får ikke fliser i entréen.

Mindre avvik kan forekomme

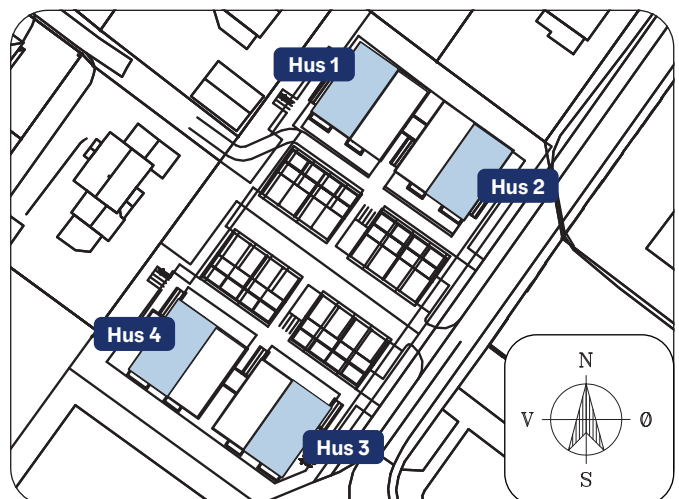
Målestokk 1:100



Hus 1 og 2 – Fasade mot sør-vest



Hus 1 og 2 – Fasade mot nord-øst



Leiligheter 2-roms

Hus 1, 2, 3 og 4

Bolig nr: Hus 1 og 3 – 02 og 04

Hus 2 og 4 – 01 og 03

BRA: 54,5 m²

P-rom: 49 m²

Soverom: 1

1. og 2. etasje

Plantegningen viser bolig nr. 02 i hus 1.

Boliger med lik planløsning:

Hus 1 – bolig nr. 04

Hus 4 – bolig nr. 01 og 03

Boliger med lik planløsning,
bare speilvendt:

Hus 2 – bolig nr. 01 og 03

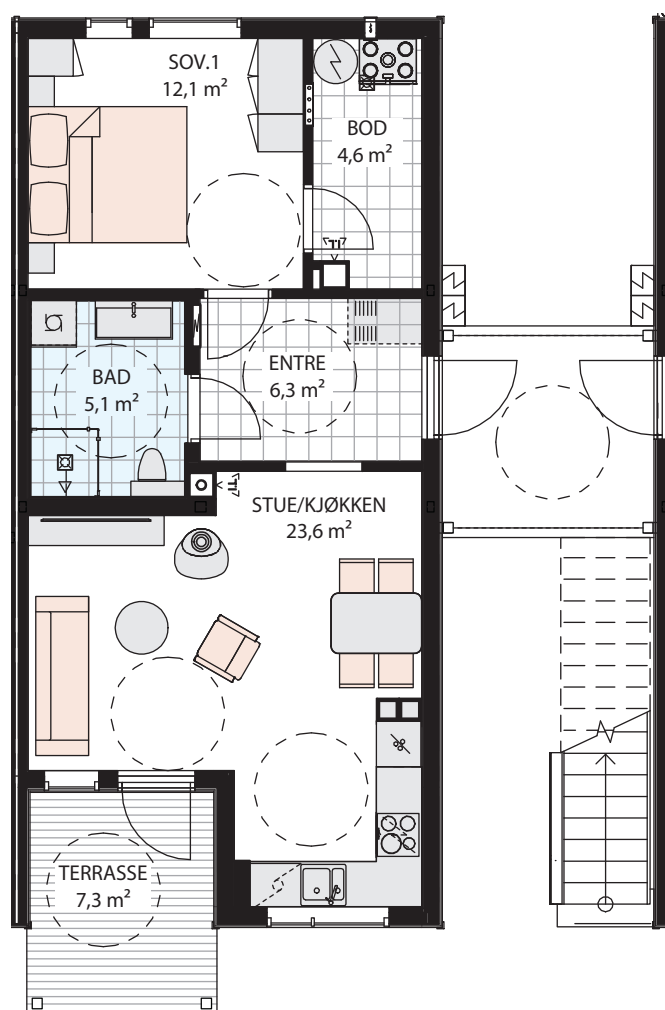
Hus 3 – bolig nr. 02 og 04

Bolig nr. 03 i hus 2 får innglasset
balkong.

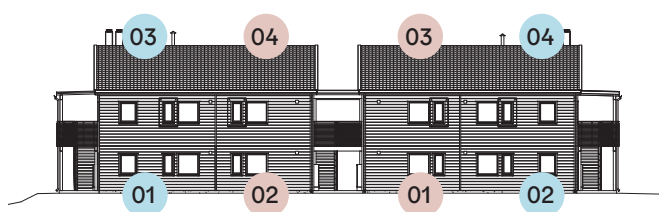
Leilighetene i 2.etasje får ikke fliser i
entrèen.

Mindre avvik kan forekomme

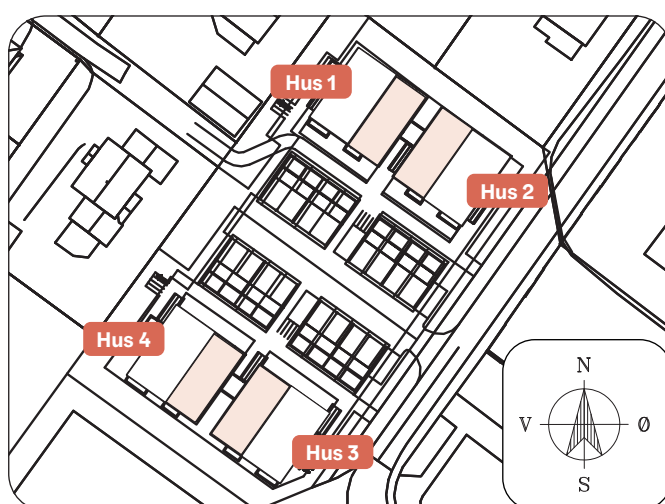
Målestokk 1:100



Hus 3 og 4 – Fasade mot sør-vest



Hus 3 og 4 – Fasade mot nord-øst







Illustrasjon 3-roms leilighet





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.



Godt treverk



Godt håndverk



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

Adresse Prestmoen, 2040 Kløfta

Veibeskrivelse Fra E6 tar du av til Kløfta. Kjør mot sentrum, og ta til venstre ved YX 7-Eleven i rundkjøringen. Følg Prestmoen veien og ta første til høyre.

Les mer på obosblockwatne.no/willersrudjordet