

# Bjørnstad BF7 Grålum Sarpsborg

Frittliggende  
eneboliger

Salgstrinn 2



## KONTAKTINFO

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

**Salgskonsulent** Berit Sandberg  
926 38 902, [berit.sandberg@obos.no](mailto:berit.sandberg@obos.no)



Illustrasjon

# Bjørnstad

## - et godt sted å bo



**Berit Sandberg**  
Salgskonsulent



**Magnus Faltin**  
Byggeleder



**Jonas Ørmen**  
Prosjektleder

Å sette nøkkelen i en helt ny bolig er en fantastisk følelse. Snart kan du oppleve dette på Bjørnstad i Sarpsborg. Der bygger vi store, frittliggende eneboliger på eier-tomter.

De eksklusive boligene skal få et spennende og moderne ytre, og er tilpasset familier som ønsker seg god plass. Alle kommer med dobbeltgarasje og store, herlige terrasser. De har også en fantastisk beliggenhet - her bor du godt i et rolig område med nærhet til skog og mark. Samtidig er det kort vei til handelsområder. Prosjektet ligger sentralt i forhold til mange store arbeidsplasser.

Dette er et spennende prosjekt å være en del av. Vi i OBOS Block Watne er opptatt av gode plan-løsninger, og dette prinsippet har ligget til grunn i utviklingen av

prosjektet. Arkitekten har utnyttet hver kvadratmeter i disse eneboligene til det fulle, slik at boligene skal bli optimale. Romslige løsninger og store soverom er perfekt for familier som vil ha plass til både ro og lek i hverdagen.

Bjørnstad er allerede et etablert boligstrøk som har blitt utvidet med rundt 200 boliger de siste årene. Vi har sett det utvikle seg til et populært og attraktivt bosted for mennesker i alle aldre, dette skaper et variert nabolag. Her kan du oppleve et innholdsrikt fellesskap i barnevennlige omgivelser.

Velkommen til Bjørnstad.

Prosjektleder Jonas Ørmen  
Byggeleder Magnus Faltin  
Salgskonsulent Berit Sandberg



# Innhold

Frittliggende eneboliger i attraktivt boligstrøk . . . . .	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 . . . . .	18
Situasjonskart . . . . .	21
Plantegninger . . . . .	24
Helt ny bolig fra OBOS Block Watne . . . . .	56



Type bolig  
**Eneboliger**



Antall boliger  
**5**



Innflyttingsklart  
**Fra 4. kvartal 2024**



Energimerking  
**Orange C**

**Et behagelig hjem.** Nå kan dere sikre dere en frittliggende enebolig i landlige omgivelser på Bjørnstad. Dette er perfekte familiehjem med opptil fem soverom. Få en enklere hverdag med gode oppbevaringsmuligheter, åpen stue- og kjøkkenløsning, gode uteplasser og en dobbel garasje. Her vil dere bo naturskjønt, med kort vei til både skole, barnehage, dagligvarebutikk og Sarpsborg sentrum.

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.

# Frittliggende eneboliger i attraktivt boligstrøk

Bo i en eksklusiv,  
romslig og moderne  
enebolig.



Nå kan du sikre deg en av våre fantastiske, frittliggende eneboliger i det populære nabolaget Bjørnstad i Sarpsborg. Hver enebolig får dobbeltgarasje og egen tomt, der tomtestørrelsene varierer fra 837 til 1048 m<sup>2</sup>. Her får du masse plass med store rom og soverom, samt balkonger og terrasser. Eneboligene blir nøye utformet med et spennende, moderne ytre, og våre gode, gjennomtenkte løsninger. Her kan du bo fritt og moderne, med god plass til deg og dine.

## Hus 35

Det er kun ett av denne hustypen i prosjektet. Boligen har en BRA på 226,8 m<sup>2</sup> og P-rom 219,8 m<sup>2</sup>. Boligen har fire soverom og opptil fem dersom du ønsker å benytte kontoret også til soverom. To av soverommene har eget walk-in closet. I første etasje kommer du inn i en stor hall. I denne etasjen ligger også de fleste soverommene. I 2. etasje er kjøkken og stueløsningen åpen, men med et skille av

trappen. Fra både kjøkken og stue kan du gå ut på en stor terrasse på hele 46 m<sup>2</sup> med god plass til sittegrupper og hyggelig samvær. I tillegg får boligen to bad, eget vaskerom, TV-stue og innvendig bod. Dobbeltgarasje med sportsbod ligger separat fra huset.

## Hus 36 og 37

Disse boligene har lik planløsning og kommer med fire soverom. Her får du svært god plass med BRA 224,8 m<sup>2</sup> og P-rom 218,9 m<sup>2</sup>. Boligene har dobbeltgarasje inkl sportsbod. Det er egen inngang direkte fra garasjen. Når du kommer inn hoveddøren kommer du inn i en romslig entré. 1. etasje består av to soverom, vaskerom, bad, bod og en god TV-stue på 32,2 m<sup>2</sup>. 2. etasje består av en åpen stue/kjøkken løsning, to soverom, hvorav det ene soverommet har direkte adgang til eget bad og en egen garderobe på 3 m<sup>2</sup>. En separat wc ligger også i denne etasjen. Stuedelen har mønet himling så her

får du en veldig god romfølelse. Ut fra stuen er det skyvedør ut til en deilig stor terrasse på 50 m<sup>2</sup>.

## Hus 43

Hus 43 har livsløpsstandard som vil si at stue, kjøkken, bad og ett soverom ligger i 1. etasje. I stue/kjøkkendelen som er åpen er det mønt himling, så her får du en god romfølelse. Det er knyttet en balkong og en terrasse på hver side av huset, så her kan du velge både morgensol og ettermiddagssol. Soverommet har egen walk-in garderobe på 6,4 m<sup>2</sup>. I underetasjen ligger TV-stue, vaskerom, en stor bod på 8,8 m<sup>2</sup>, bad og et eget wc. Her finner du også fire soverom, hvorav det ene har egen walk-in garderobe på 4,6 m<sup>2</sup>. Boligen har en dobbeltgarasje med en tilknyttet sportsbod på 7,1 m<sup>2</sup>.

## Hus 44

Dette huset har samme planløsning som hus 43, men er 14,5 m<sup>2</sup> mindre BRA. Du får den samme fine åpne



---

**Bilde til venstre**

Sikre deg en bolig med store og solfylte terrasser. Illustrasjon hus 35.

**Bilde under**

Lyse flater og moderne løsninger.

Illustrasjonen viser hus 43.

---

løsningsen med kjøkken/stue i 1. etasje og som har mønt himling. Ett soverom og bad ligger også i denne etasjen. I underetasjen får du fire soverom, TV-stue, bad, vaskerom, bod og et separat wc. Dobbelgarasje med tilknyttet sportsbod er integrert i huset.

**Fremtidens løsninger**

Boliger fra OBOS Block Watne viser vei for god miljøprofil. Ditt nye hjem 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 legger til rette for fremtidig lading av elbiler. Miljøtiltak er en viktig del av driftsplanleggingen i dette prosjektet, og vi vil til enhver tid ivareta de gjeldende myndighetskravene som finnes på dette feltet.



Illustrasjon

Lag et koselig  
samlingssted i den  
romslige stuen.

Bilde viser stue/  
kjøkken i hus 36.



Illustrasjon







Illustrasjon

# Kjøkken og bad fra HTH



Illustrasjon

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 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.

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. Badekar leveres i tillegg til dusj på noen av eneboligene.

# 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 Kährs 3-stavs 15 mm hvitlasert eikeparkett 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 forhåndsbeifaring for å sikre at alt blir som avtalt.

## Våre samarbeidspartnere

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

# OBOS Block Watne standard

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

- 3-stavs hvitlasert eikeparkett
- Listefritt i overgang vegg/tak
- Malte vegger og tak
- Hvite innerdører
- Trapp med hvitlaserte trappetrinn
- Peisovn fra Peisselskabet
- Fliser på bad, vaskerom og entrè
- Kjøkken- og baderomsinnredning fra HTH
- Integreerte hvitevarer fra Siemens
- Skyvedørgarderobes fra Rival
- Vegghengte wc
- Separat vaskerom med innredning fra HTH
- Automatisk vannstopper - waterguard
- Seriekoblede røykvarslere
- Balansert ventilasjon
- Store terrasser
- Utvendig hagekran
- Utvendig belysning ved dører og garasjeport
- Opparbeidet tomt med plen, heller og asfalt
- Dobbel garasje med sportsbod
- Tilrettelagt for fremtidig lading av elbil



# Min side

Finn alt om din bolig

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



## På Min side kan du

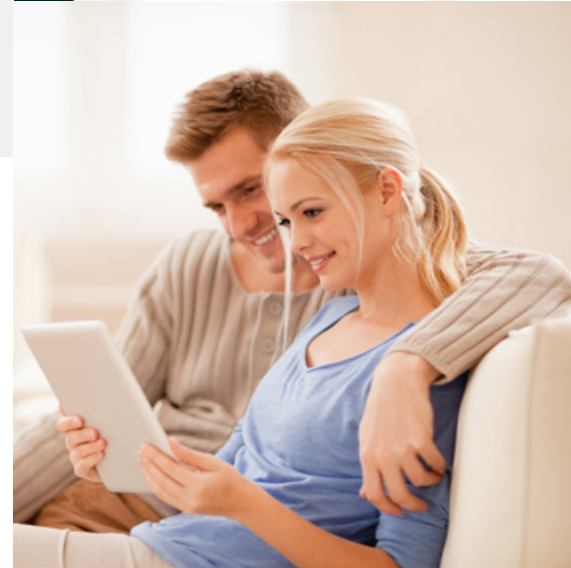
- se kontrakten din
- se kontaktpersonene dine hos OBOS Block Watne
- følge fremdriften av boligen din
- se bilder fra byggeprosessen
- se hvilke møter vi vil ha sammen, og hva som kan være lurt å tenke på før disse møtene
- finne nyttige videoer og bruksanvisninger til boligen din
- reklamere for feil 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. I tillegg til fine lekeplasser i området, er det tur- og sykkelstier i umiddelbar nærhet.

#### 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 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 Kalnes sykehus, 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.



---

**Bilde til venstre**

Fine bademuligheter ved Tunevannet.

**Bilde under**

Flotte turveier.

**Bilde nederst**

Sykehuset Østfold Kalnes.

---



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.



---

**Bilde øverst**  
Inspira

**Bilde under**  
Badeland

**Bilde høyre side**  
Tunejordet

---







# Nabolagsprofil

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



## Offentlig transport

🚏 Briskeveien 14 Linje 132, 137	2 min 🚶 0.2 km
🚏 Sarpsborg stasjon Linje R20, R20x	9 min 🚶 5.3 km
✈️ Oslo Gardermoen	1 t 33 min 🚶
✈️ Sandefjord lufthavn Torp	1 t 46 min 🚶

## Skoler

Grålum skole (1-7 kl.) 375 elever, 16 klasser	20 min 🚶 1.6 km
Grålum ungdomsskole (8-10 kl.) 360 elever, 12 klasser	12 min 🚶 1 km
Kalnes videregående skole 380 elever, 30 klasser	6 min 🚶 3 km

## Ladepunkt for el-bil

🚗 INSPIRIA Science Center	13 min 🚶
🚗 Skatt Øst Grålum	15 min 🚶

«Det er som regel stille og rolig der»

Sitat fra en lokalkjent



## Kvalitet på skolene

Veldig bra 85/100



## Opplevd trygghet

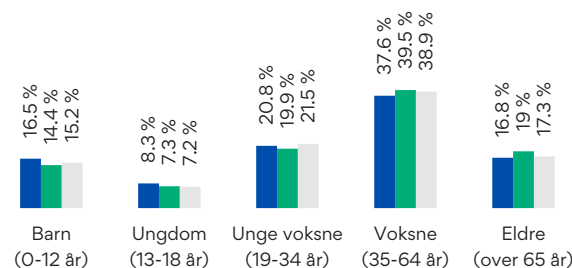
Veldig trygt 84/100



## 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 🚶 2 km
Tubus barnehage as (0-5 år) 86 barn, 5 avdelinger	6 min 🚶 3.3 km
Tuneskipet barnehage (0-5 år) 52 barn, 3 avdelinger	9 min 🚶 4.5 km

## Dagligvare

Coop Extra Grålum Post i butikk	16 min 🚶 1.2 km
Rema 1000 Grålum	18 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 2022

## Primære transportmidler







-  1. Egen bil
-  2. Samkjøring

 **Støynivået**  
Lite støynivå 88/100

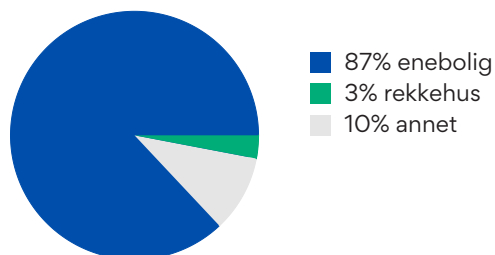
 **Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 86/100

 **Gateparkering**  
Lett 86/100

## Sport

-  Briskeveien balløkke 3 min   
Ballspill 0.3 km
-  Grålum barne- og ungdomss... 20 min   
Aktivitetshall, ballspill, sandvolleyball.6 km
-  Family Sports Club Sarpsborg Q..16 min 

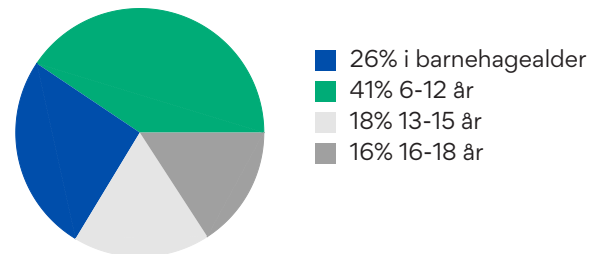
## Boligmasse



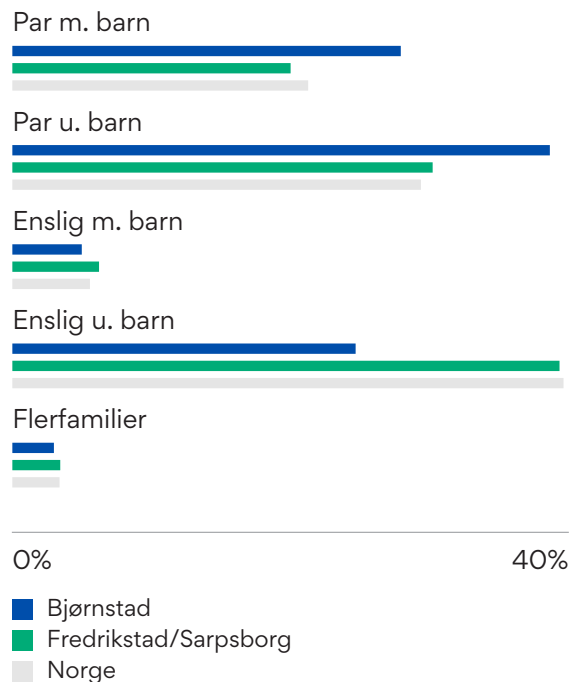
## Varer/Tjenester

-  Sørlie Torget 7 min 
-  Grålum Apotek 18 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



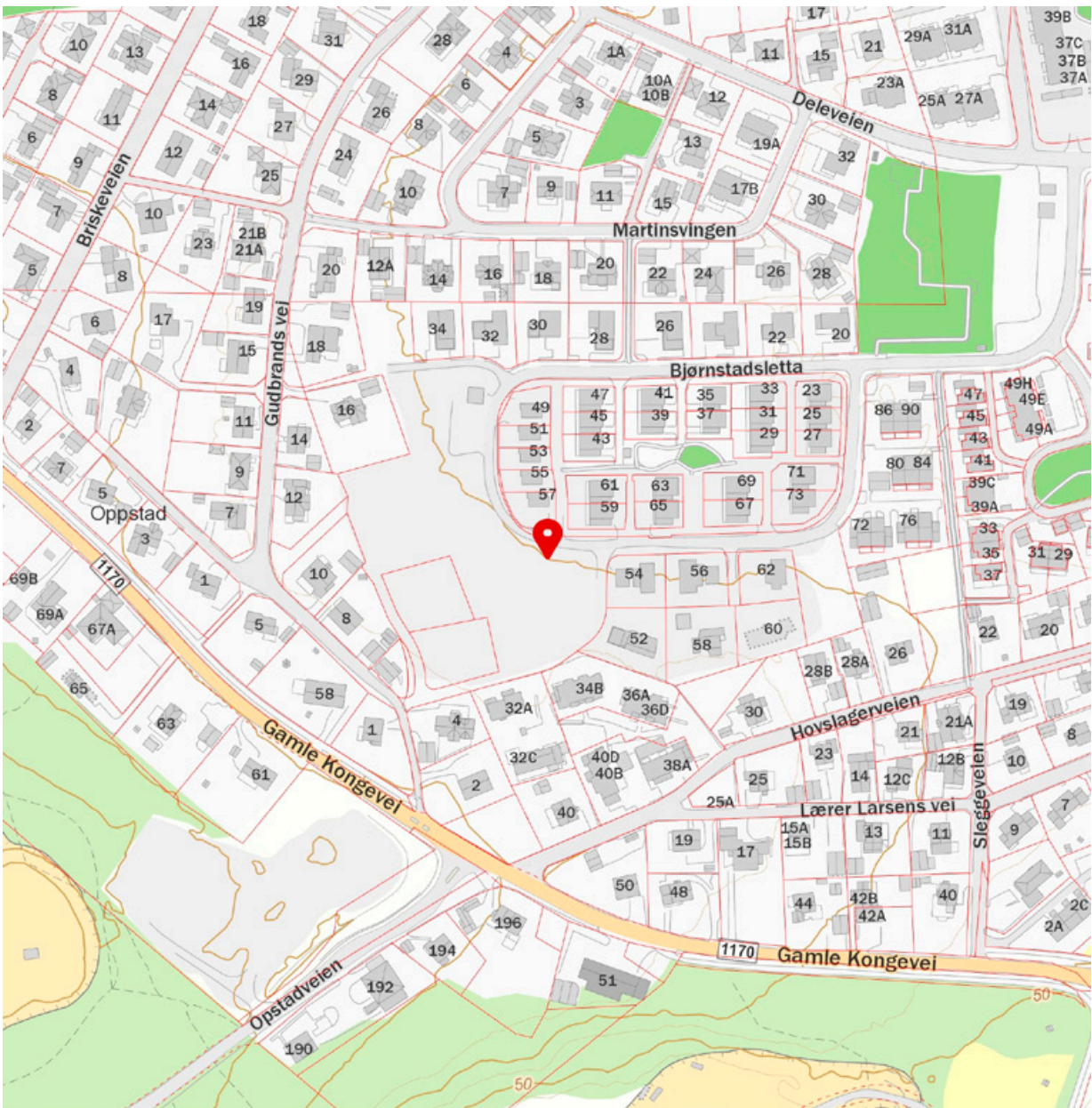
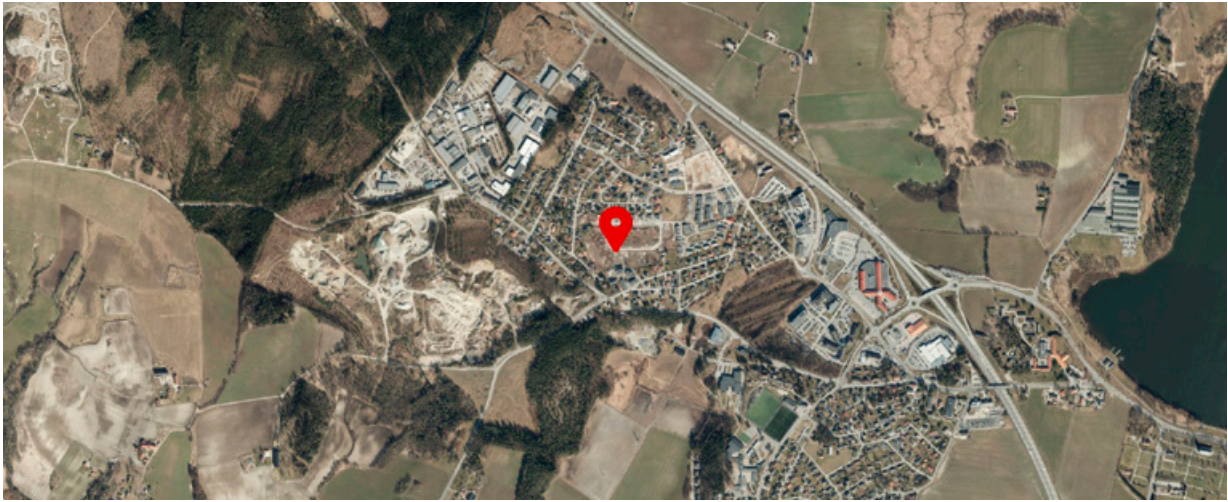
## Familiesammensetning



## Sivilstand

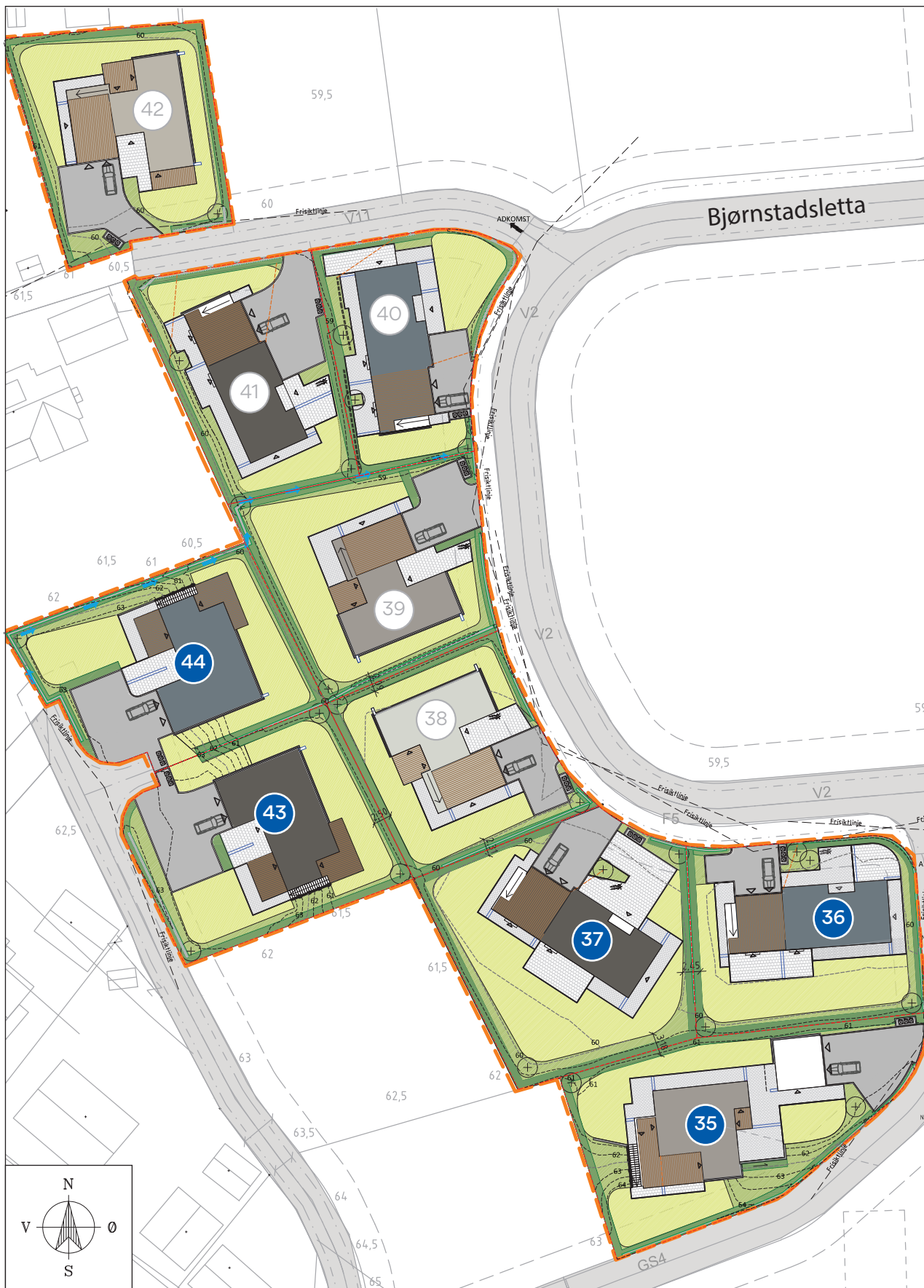
		Norge
Gift	37%	34%
Ikke gift	50%	53%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

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 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 2022



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 2022

# Situasjonskart







Illustrasjon







Illustrasjon



Illustrasjon



Illustrasjon

---

### Hus 35

Peis gjør den åpne stue- og kjøkkenløsningen ekstra koselig.

---



Illustrasjon

# Enebolig

## Hus nummer 35

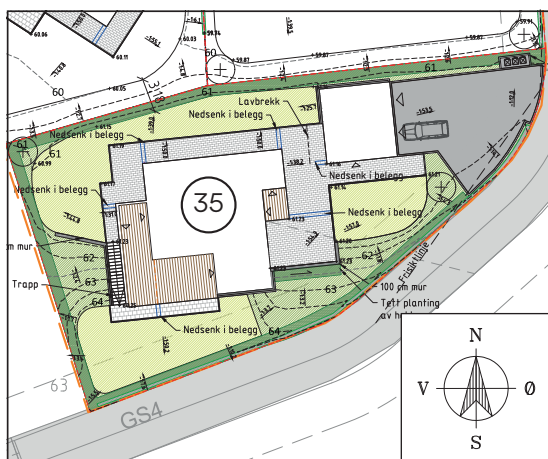
HUS NR: 35  
BRA: 226,8 m<sup>2</sup>  
P-ROM: 219,8 m<sup>2</sup>  
ETASJER: 2  
SOVEROM: 4/5

### U. etasje



Målestokk 1:125

### Tomtestørrelse: 1017 m<sup>2</sup>



FASADE MOT SØR



FASADE MOT NORD

# Enebolig

## Hus nummer 35

HUS NR: 35  
BRA: 226,8 m<sup>2</sup>  
P-ROM: 219,8 m<sup>2</sup>  
ETASJER: 2  
SOVEROM: 4/5

### 1. etasje



Målestokk 1:125



FASADE MOT VEST



FASADE MOT ØST









Illustrasjon







Hus 36  
Her får du en  
stue i både  
første og andre  
etasje.



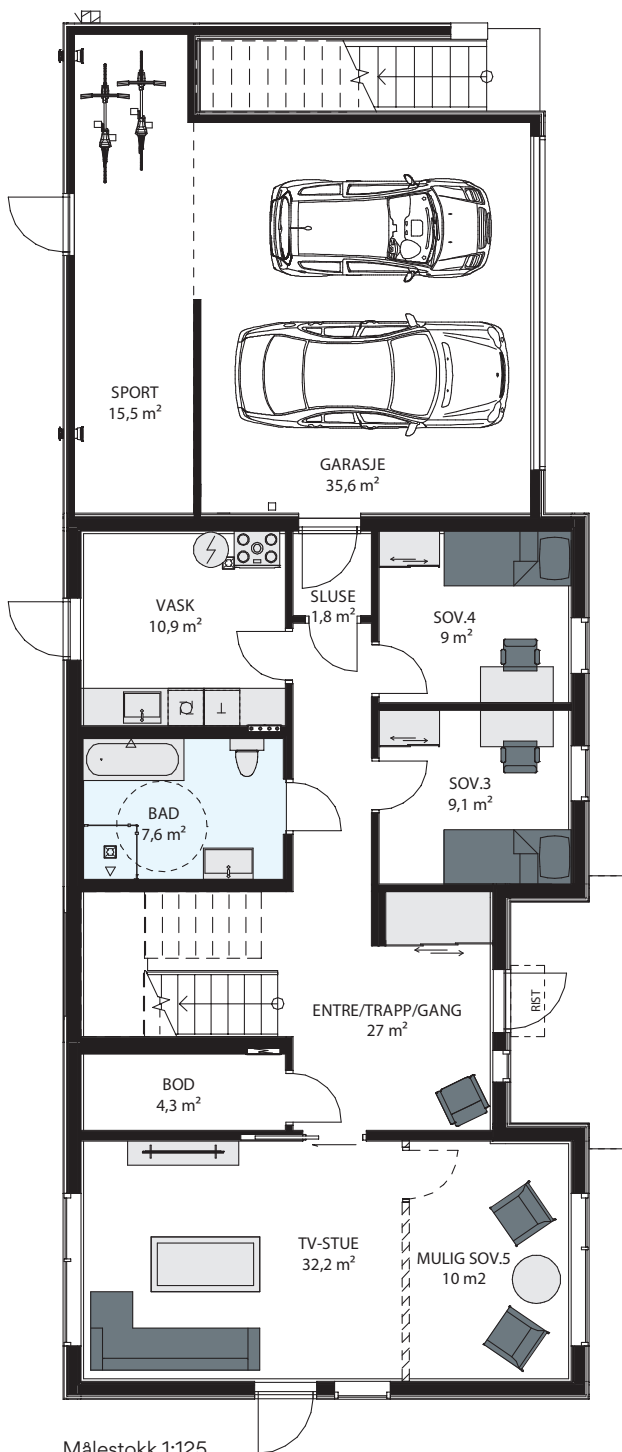
Illustrasjon

# Enebolig

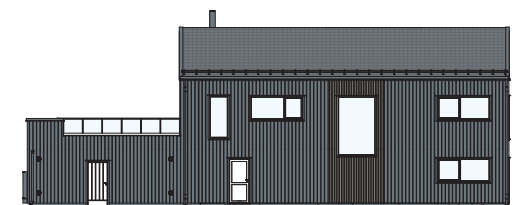
## Hus nummer 36

HUS NR: 36  
BRA: 224,8 m<sup>2</sup>  
P-ROM: 218,9 m<sup>2</sup>  
ETASJER: 2  
SOVEROM: 4

### 1. etasje

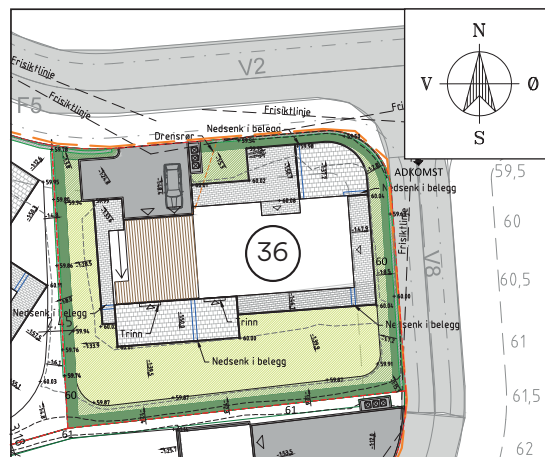


FASADE MOT NORD



FASADE MOT SØR

Tomtestørrelse: 808 m<sup>2</sup>

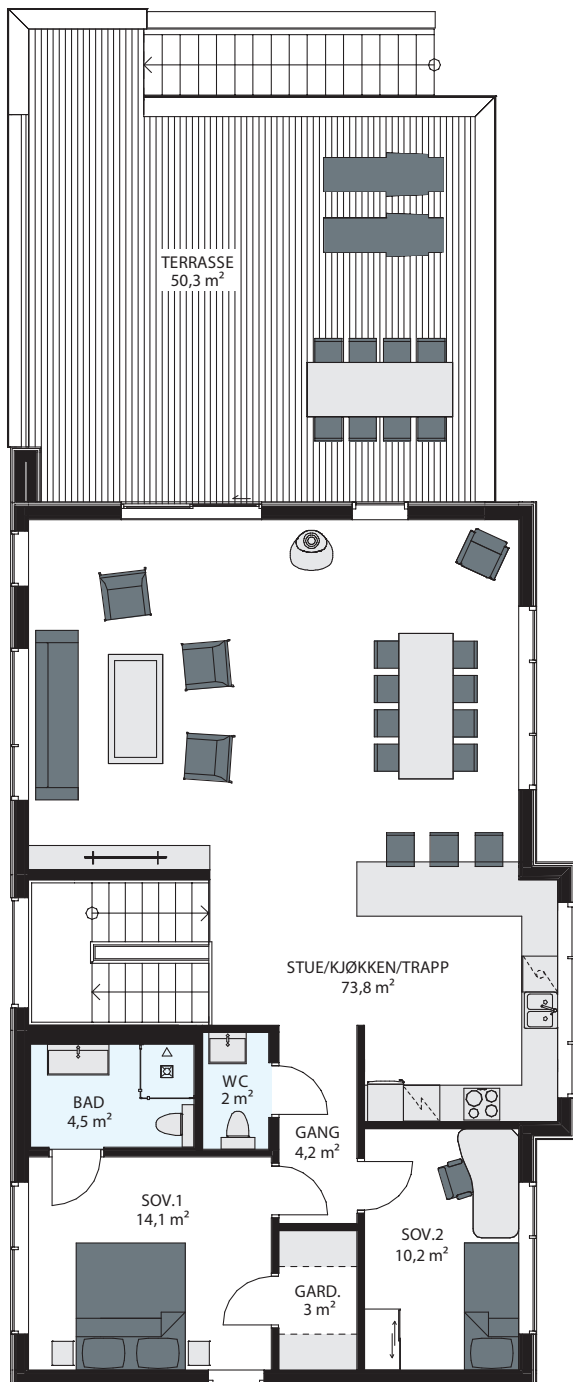


# Enebolig

## Hus nummer 36

HUS NR: 36  
BRA: 224,8 m<sup>2</sup>  
P-ROM: 218,9 m<sup>2</sup>  
ETASJER: 2  
SOVEROM: 4

### 2. etasje



Målestokk 1:125



FASADE MOT ØST



FASADE MOT VEST



Illustrasjon



Illustrasjon





Illustrasjon

Hus 37

Åpen stue kjøkkenløsning,  
med mønet himling i stuedelen.





Illustrasjon



**Hus 37**  
Store vinduer slipper inn  
rikelig med naturlig lys.

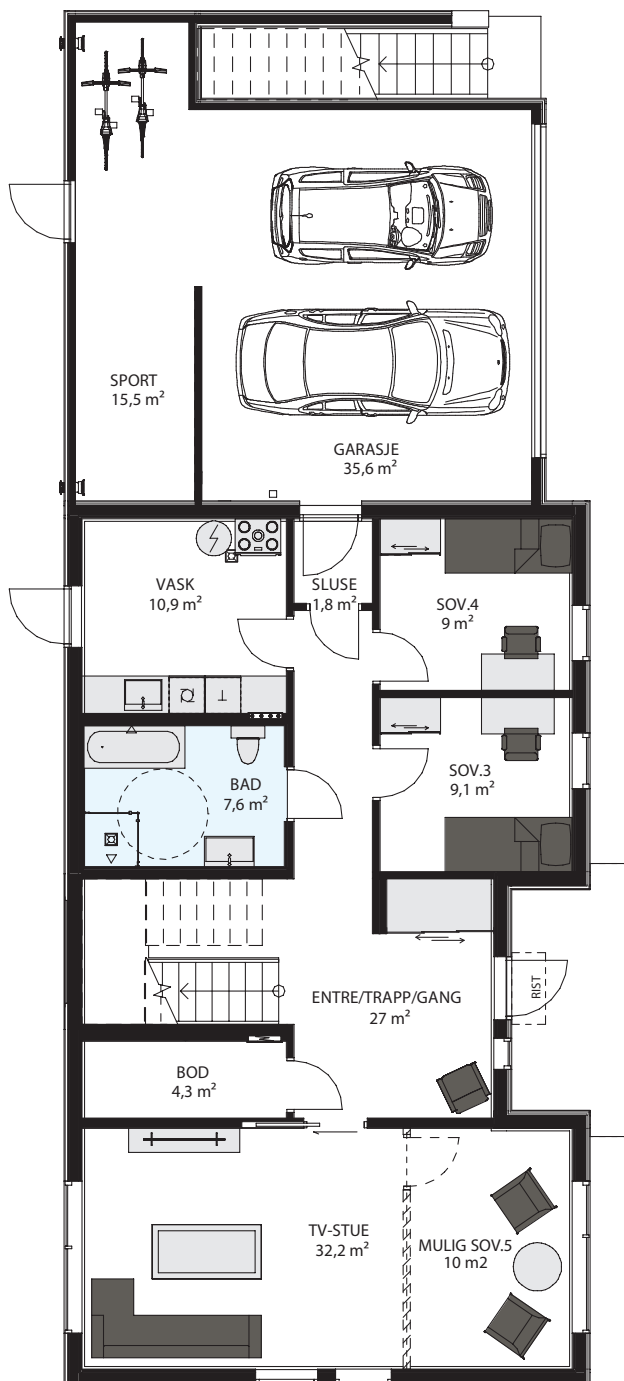
Illustrasjon

# Enebolig

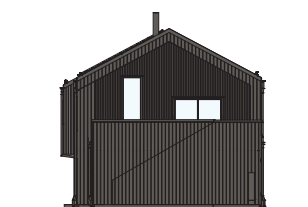
## Hus nummer 37

HUS NR: 37  
BRA: 224,8 m<sup>2</sup>  
P-ROM: 218,9 m<sup>2</sup>  
ETASJER: 2  
SOVEROM: 4

### 1. etasje



Målestokk 1:125

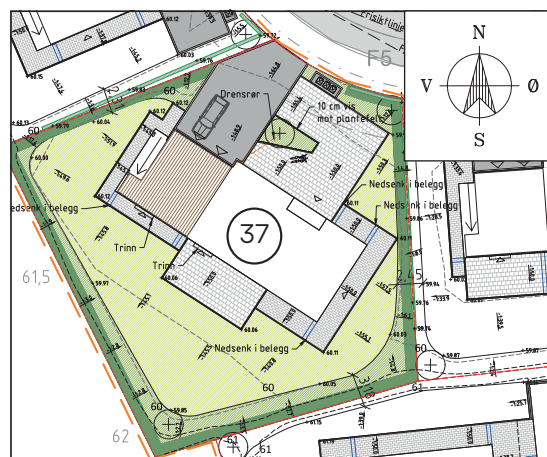


FASADE MOT NORD-VEST



FASADE MOT SØR-ØST

Tomtestørrelse: 1048 m<sup>2</sup>



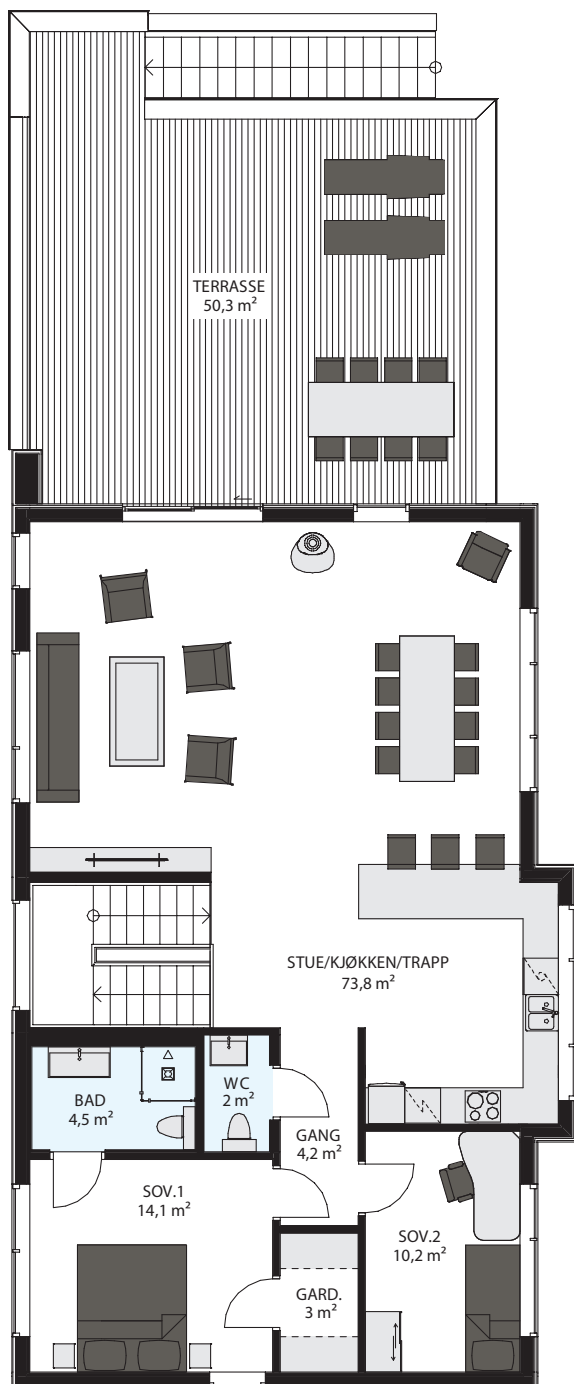


# Enebolig

## Hus nummer 37

HUS NR: 37  
BRA: 224,8 m<sup>2</sup>  
P-ROM: 218,9 m<sup>2</sup>  
ETASJER: 2  
SOVEROM: 4

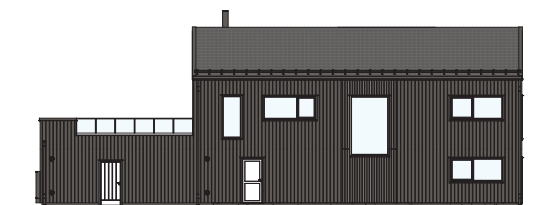
### 2. etasje



Målestokk 1:125



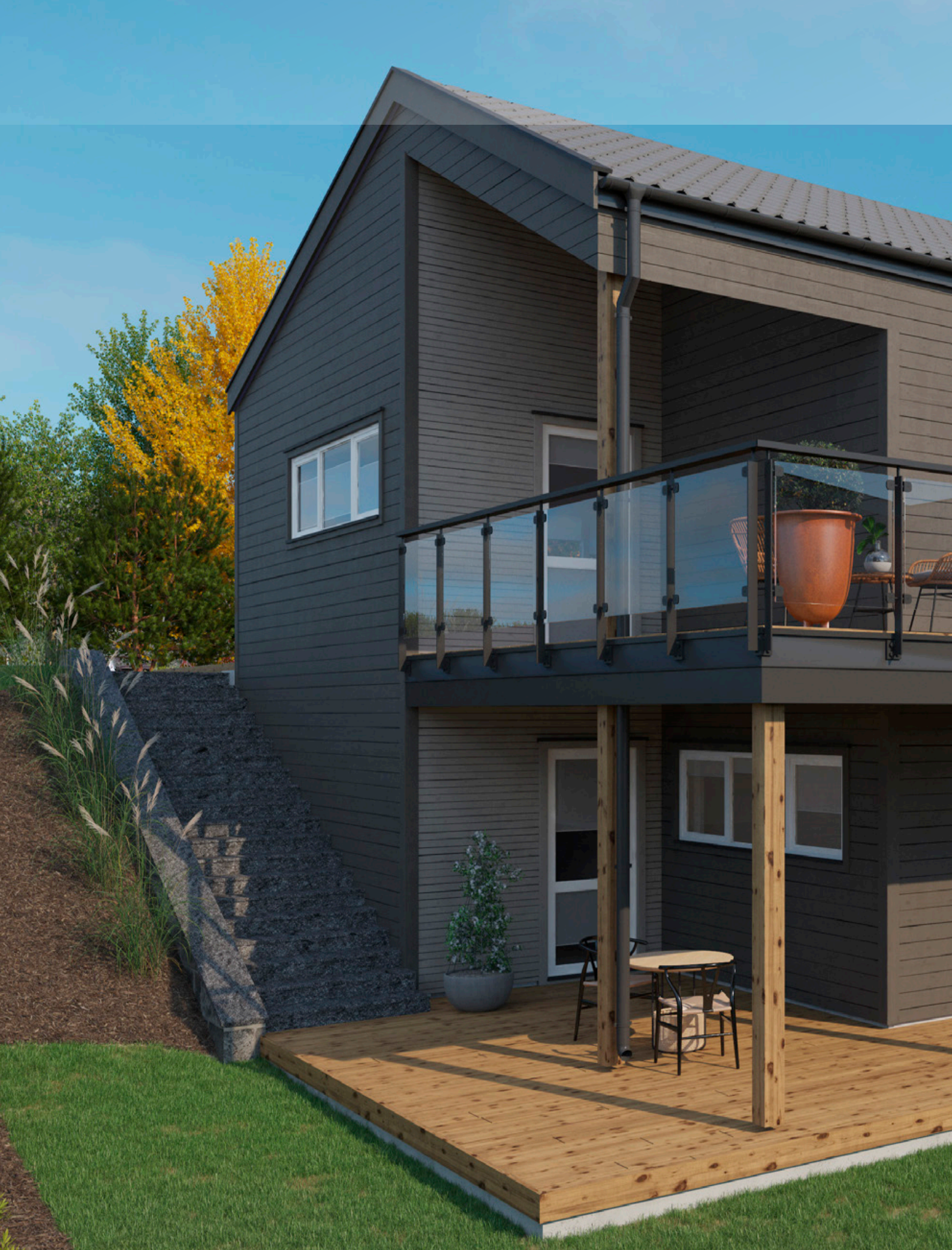
FASADE MOT NORD-ØST



FASADE MOT SØR-VEST



Illustrasjon





Illustrasjon

---

### Hus 43

To markterrasser og en balkong gir rikelige muligheter for gode stunder ute.

---



Illustrasjon





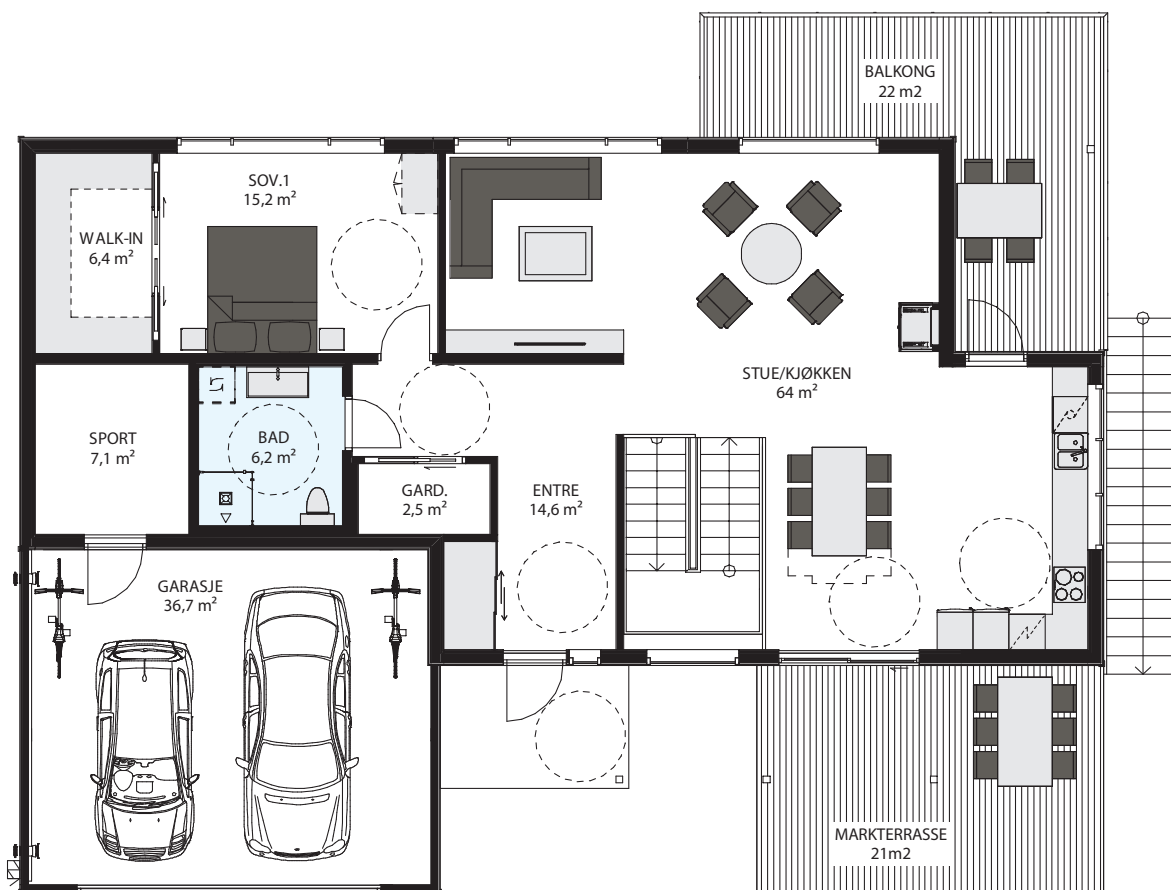
Illustrasjon

# Enebolig

## Hus nummer 43

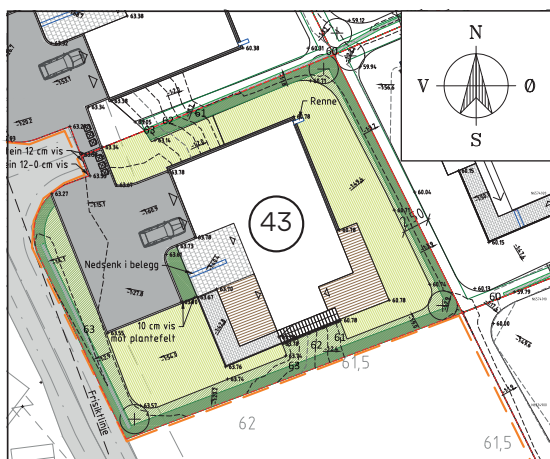
HUS NR: 43  
BRA: 228,2 m<sup>2</sup>  
P-ROM: 217,7 m<sup>2</sup>  
ETASJER: 2  
SOVEROM: 5

### 1. etasje



Målestokk 1:125

Tomtestørrelse: 878 m<sup>2</sup>



FASADE MOT NORD-ØST



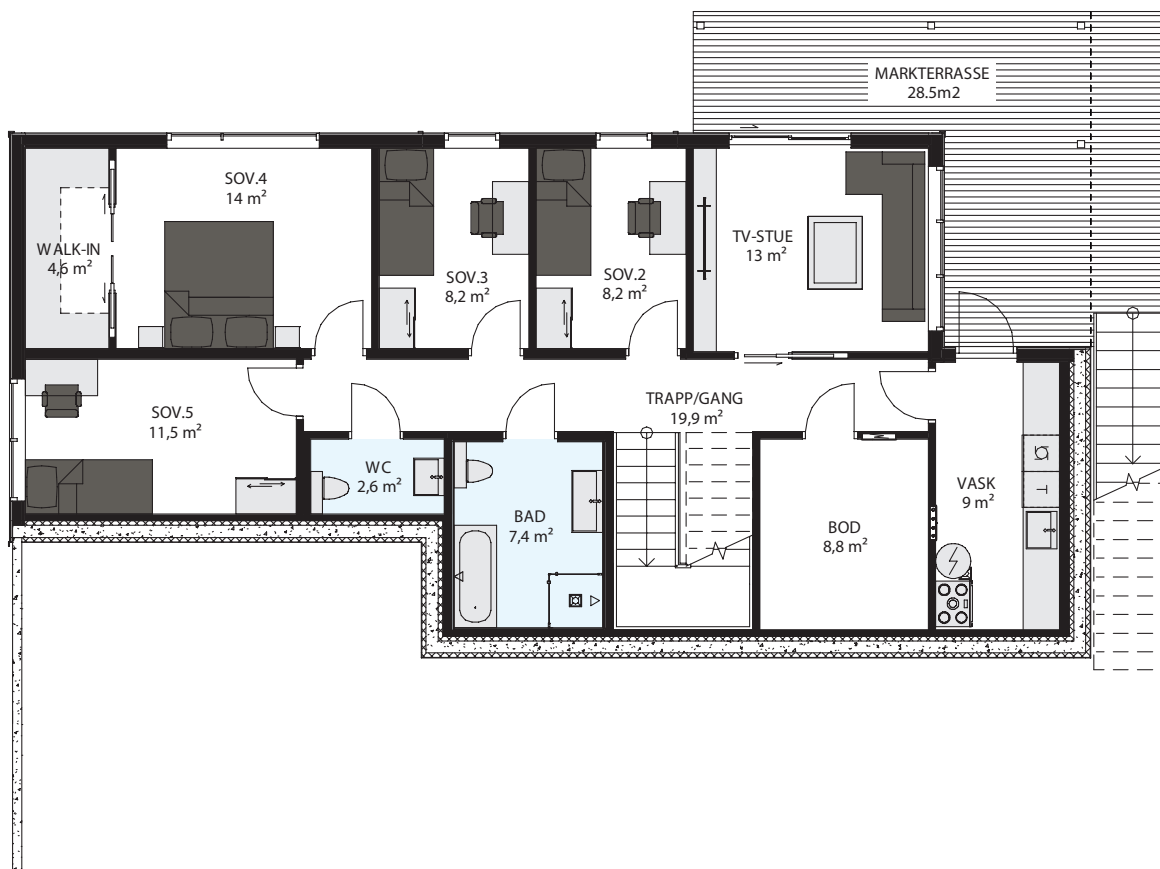
FASADE MOT SØR-VEST

# Enebolig

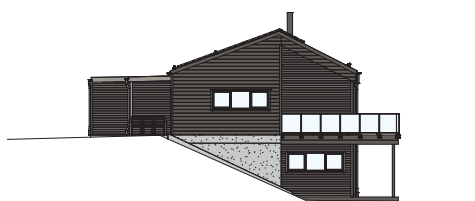
## Hus nummer 43

HUS NR: 43  
BRA: 228,2 m<sup>2</sup>  
P-ROM: 217,7 m<sup>2</sup>  
ETASJER: 2  
SOVEROM: 5

### U. etasje



Målestokk 1:125



FASADE MOT SØR-ØST



FASADE MOT NORD-VEST



Illustrasjon









Illustrasjon



Illustrasjon



---

#### Hus 44

Planløsning som gir god  
boltreplass til hele familien.

Illustrasjonene viser hus 43,  
hus 44 har samme  
planløsning, men er  
speilvendt.

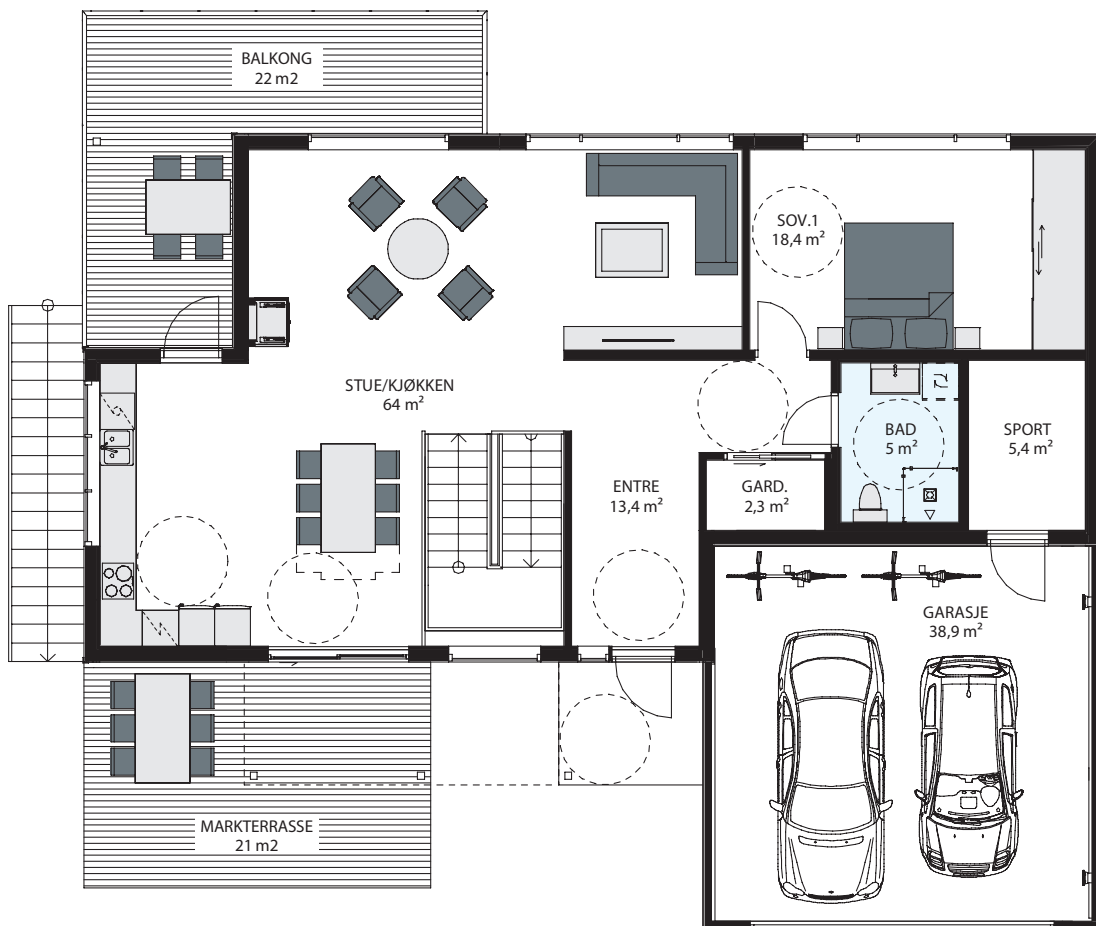
---

# Enebolig

## Hus nummer 44

HUS NR: 44  
BRA: 213,7 m<sup>2</sup>  
P-ROM: 203,1 m<sup>2</sup>  
ETASJER: 2  
SOVEROM: 5

### 1. etasje



Målestokk 1:125

Tomtestørrelse: 837 m<sup>2</sup>



FASADE MOT NORD-ØST



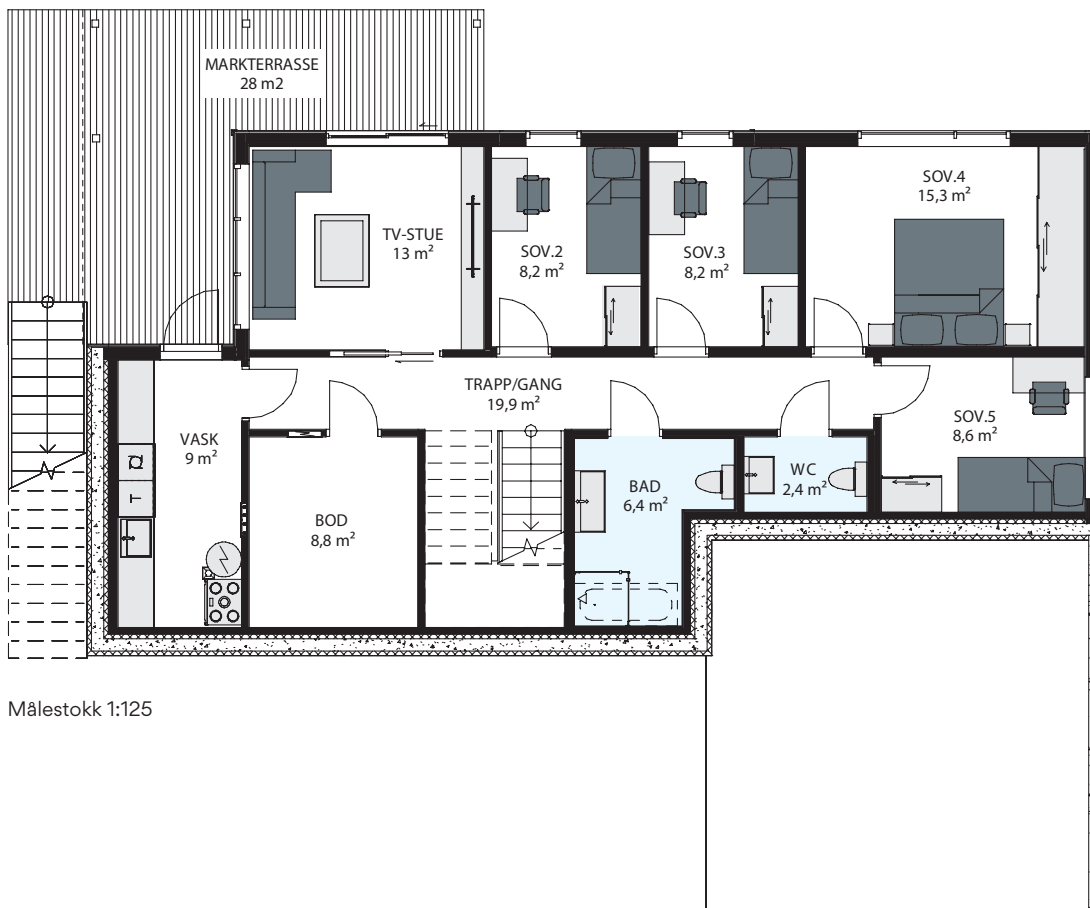
FASADE MOT SØR-VEST

# Enebolig

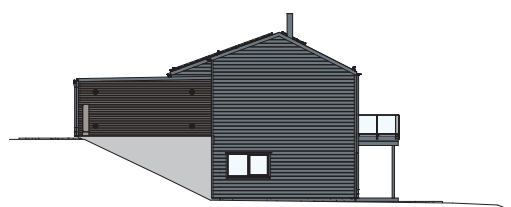
## Hus nummer 44

HUS NR: 44  
BRA: 213,7 m<sup>2</sup>  
P-ROM: 203,1 m<sup>2</sup>  
ETASJER: 2  
SOVEROM: 5

### U. etasje



Målestokk 1:125



FASADE MOT SØR-ØST



FASADE MOT NORD-VEST



Illustrasjon



Hus 35

Hus 36

Hus 37

Hus 43

Hus 44

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 Sør  
Yvenvn. 12, 1715 Yven, 69 10 05 50

**Salgskonsulent** Berit Sandberg  
926 38 902, [berit.sandberg@obos.no](mailto: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](http://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. Ta inn Bjørnstadveien, kjør inn Deleveien, så til venstre og første til høyre som er Bjørnstadsletta.