

Eneboliger i kjede

Råde, Østfold

Strømnesåsen



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 Sør/Østfold
Yvenveien 12
1715 Yven

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





Berit Sandberg

Jonas Ørmen

Et godt sted å leve

Tenk deg å flytte inn i et helt nytt hjem i flotte omgivelser som oser av kvalitet. Slik blir det å bo på Strømnesåsen i Råde. Der skal vi bygge eneboliger i kjede. Feltet ligger høyt og fritt med fantastiske sol- og utsiktsforhold mot Karlshus og de flotte landbruksområdene i Råde.

Boligene kommer i harmoniske farger som skaper en helhet med omgivelsene. Husene blir tidsriktige og miljøvennlige. Rett utenfor døren finner du en rekke tur- og fritidsmuligheter, og flotte turstier med koselige rasteplasser innover i skogen.

Strømnesåsen er et svært spennende område å bygge ut. Dette blir et helt nytt bo-område i Råde, som passer til de fleste aldersgrupper. Det er kun 1,5 km til jernbanestasjonen, og jobber du i Oslo tar togturen ca. 55 min.

Vi holder på den tradisjonelle måten å bygge på. Derfor er hver planke innom hendene til gode håndverkere som legger sjela i arbeidet sitt. Våre ansatte er stolte av det de driver med, og derfor blir også boligen din av høy kvalitet. Vi benytter oss av lokale leverandører, og alle entreprenører vi benytter i dette prosjektet kommer fra områdene i og rundt Moss, Sarpsborg og Fredrikstad.

Vi jobber hver dag for å prøve å oppnå drømmene til våre kunder, og det å overlevere en fiks ferdig bolig til kunden er alltid en ære. I det øyeblikket blir boligdrømmen til virkelighet.

Velkommen til Strømnesåsen – et nabolag der hele familien vil blomstre.

Prosjektleder Jonas Ørmen
Salgskonsulent Berit Sandberg



Innhold

Med naturen tett på	6
Kjøkken og bad	10
Fordelene med en ny bolig	11
OBOS Block Watne standard	12
Min side	13
Bo nær alt på Strømnesåsen	15
Nabolagsprofil	20
Situasjonskart	23
Hustyper	24-47
Et selskap i OBOS	48
Helt ny bolig fra OBOS Block Watne	51



Type bolig
Eneboliger i kjede



Antall boenheter
18



Oppstart bygging planlagt
2. kvartal 2025



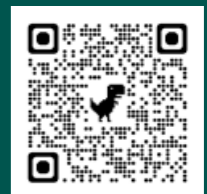
Energimerking
Rød B

Bo landlig i enebolig.

På Strømnesåsen skal vi bygge eneboliger i kjede i naturrike omgivelser, og flott utsikt fra de fleste boligene. Med sin fine plassering midt mellom Moss, Sarpsborg og Fredrikstad, med gode pendlermuligheter til Oslo, er du aldri langt unna det du trenger.

Hør OBOS Block Watnes podcast:

En podcastserie om boligdrømmer, byggefelt og ferdighus.



Med naturen tett på

Sikre deg en av de første eneboligene i kjede på Strømnesåsen. Her får du stor terrasse, carport, skog og bademuligheter.

Eneboligene i kjede på Strømnesåsen vil ligge midt mellom Moss, Sarpsborg og Fredrikstad, med gode pendlermuligheter til Oslo. Med Karlshus rett ved, med handel, skoler og barnehage, er det lett å fikse hverdagslige gjøremål. Samtidig får du landlige omgivelser rett utenfor døra, med både skogsområder og bademuligheter.

Eneboliger med terrasse og carport

Eneboligene går over to etasjer og er en populær hustype vi har bygget mye av. De leveres med tre soverom, to bad, to stuer samt eget vaskerom. Med BRA på 132-137 m² og P-rom fra 127-135 m², er det godt med plass her til barnefamilier eller par som ønsker seg godt med pusterom. Den store terrassen lar deg nyte fine sommerdager og den solrike beliggenheten. Her får du også egen carport med en utvendig sportsbod, som er praktisk for å oppbevare f.eks friluftsutstyr. Noen boliger får også innvendig bod for ekstra oppbevaringsmuligheter.

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.



Illustrasjon

↑
Velkommen til Strømnesåsen!



→
Åpen stuse/kjøkkenløsning med mønt himling

Illustrasjon

Fin vestvendt beliggenhet på Strømnesåsen

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 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.

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.

Toalettet er vegghengt og dusjhjørnet leveres i herdet glass.

Badet har varme i gulvet og både gulv og vegger er flislagt.



Illustrasjon



Illustrasjon

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.

Vannstoppesystem

Med vannstoppesystem stenges vannet automatisk ved lekkasje eller fukt. Innvendige vannledninger legges som rør-i-rør — en ytterligere sikkerhet mot vannlekkasjer.

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.

Membran

Våre bad bygges med norskproduserte Litex membransystem bak flisene. Dette er en membranløsning, synonymt med et trygt og vannrett baderom. Resultatet er et bad med dokumentert trygghet og den levetiden du forventer.



Illustrasjon

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

BMI Norge, Dooria, Fjerdingstad 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:

- 15 mm parkett i hvitlasert eik på gulvet i alle rom
- Peisovn
- Varme i badegulv
- HTH kjøkken med flotte detaljer
- Baderomsinnredning fra HTH
- Vaskeromsinnredning fra HTH
- Vegghengt toalett
- Automatisk vannstopper
- Utvendig belysning
- Balansert ventilasjon med varmegjenvinning
- Carport
- Utvendig sportsbod
- Utvendig tappekran
- Uteareal pent opparbeidet med plen, asfalt, heller og murer



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

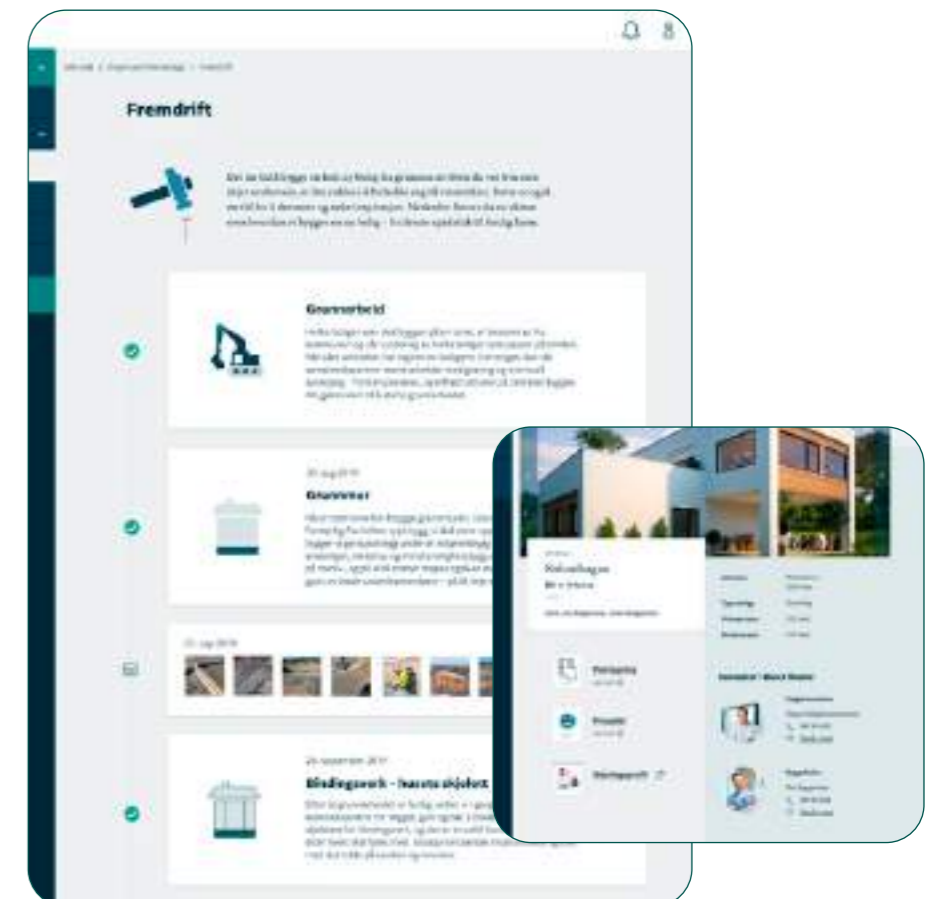
For å beholde boligens kvaliteter og levetid så lenge som mulig er det viktig at du bruker den riktig. Derfor har vi lagt ut nyttige videoer med tips og instruksjoner fra våre underleverandører. Dette vil være gode hjelpemidler når du skal ta i bruk boligen.

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.



Bo nær alt på Strømnesåsen

Få skogsområder, badeplasser og friluftsmuligheter rett ved. I tillegg er praktiske fasiliteter og pendlemuligheter aldri langt unna.

Saltholmen badeplass og festivalplass



Tomb Galleri

Kjøper du bolig på Strømnesåsen, vil du bo solrikt og luftig i flotte, landlige områder.

Her er dagligvarebutikker bare fem minutters biltur unna. Jobber du i Oslo, så er togstasjonen kun minutter unna med bil. Ønsker du heller å ta sykkelen fatt, er det trygg sykkelvei fra boligfeltet fram til togstasjonen på Karlshus.

Karlshus handelsområde ligger i umiddelbar nærhet, med det meste du trenger i hverdagen. Her ligger det blant annet bibliotek, matbutikker, legesenter, verksted, og Tusenårsparken. Skole og barnehager ligger også her. Om du

ønsker deg et enda større handelsutvalg, er det under tjue minutter biltur til enten Rygge storsenter eller Mosseporten senter.

På Strømnesåsen er det flust av friområder, så her kan både voksne og barn nyte turer i marka, eller ta en tur til Saltholmen med flotte bademuligheter.

Onsoy golfbane



Tomb landskap



Tomb



Tomb Videregående



Råde flerbrukshall

Nabolagsprofil

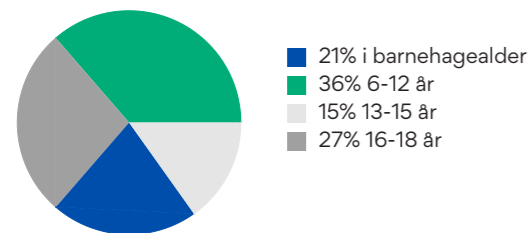
Offentlig transport

🚶 Råde stasjon Linje RE20	19 min 🚶 1.4 km
🚶 Karlshus skole Linje 600	26 min 🚶 2 km
✈ Oslo Gardermoen	1 t 25 min 🚶
✈ Sandefjord lufthavn Torp	1 t 41 min 🚶

Skoler

Karlshus skole (1-7 kl.) 381 elever, 21 klasser	23 min 🚶 1.8 km
Råde kommune Råde ungdoms... 259 elever, 12 klasser	7 min 🚶 3.2 km
Tomb videregående skole 234 elever, 10 klasser	5 min 🚶 4.4 km
Seiersborg videregående skole 52 elever	17 min 🚶 15.7 km

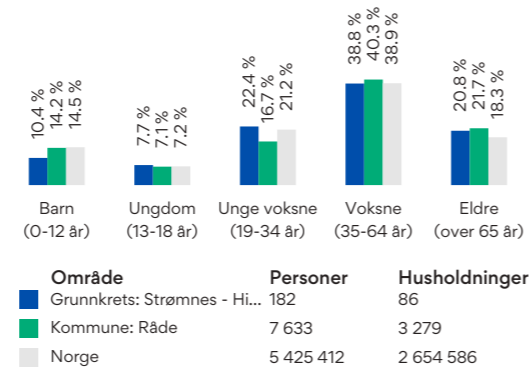
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

	Norge	
Gift	43%	33%
Ikke gift	47%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

Furuly barnehage (1-5 år) 36 barn	23 min 🚶 1.8 km
Klokkergården barnehage (0-5 ... 85 barn	7 min 🚶 3.5 km
Små Spirer gårdsbarnehage (1-... 49 barn	7 min 🚶 5.6 km

Dagligvare

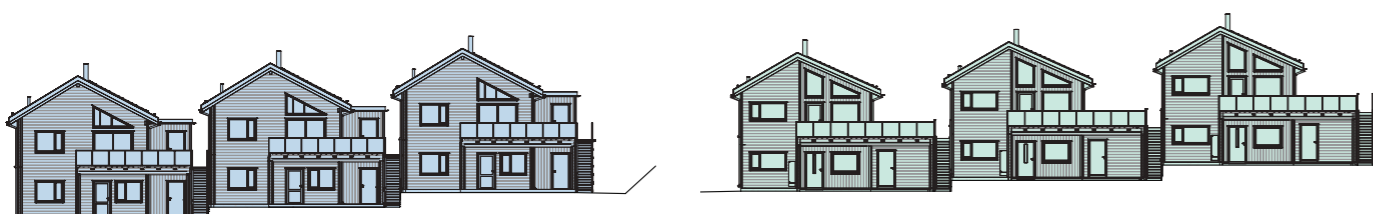
Coop Prix Råde	5 min 🚶
Post i butikk, PostNord	2.1 km
Rema 1000 Råde	5 min 🚶

Sport

🏃 Karlshus Barneskole Aktivitetshall, ballspill, fotball	25 min 🚶 1.9 km
🏃 Ballbinge Ballspill	25 min 🚶 1.9 km
🏃 Expressgym Råde	5 min 🚶
🏃 SKY Fitness Rygge	12 min 🚶



Situasjonskart og fasader



Hus 4-6 og 14-16 fasade mot vest

Hus 1-3 og 11-13 fasade mot vest



Hus 7-10 og 17-18 fasade mot vest



Bolig 1-3 og 11-13

Fasade illustrasjon for hus 1-3 og 11-13, mot vest

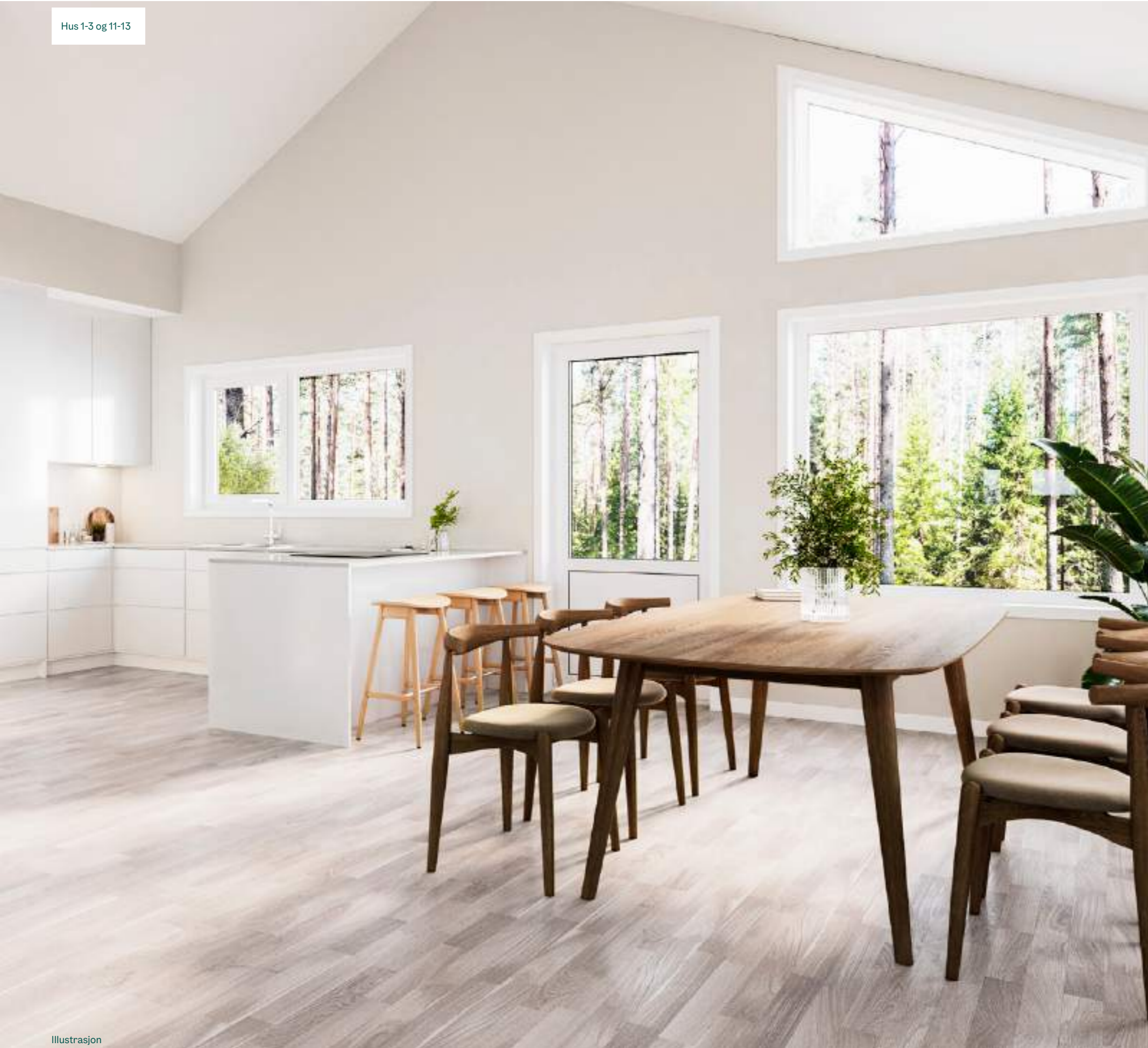


Bolig 1-3 og 11-13

Fasade illustrasjon for hus 1-3 og 11-12, mot øst



Hus 1-3 og 11-13



Illustrasjon



Illustrasjon



Illustrasjon



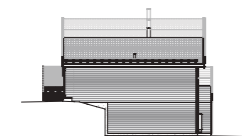
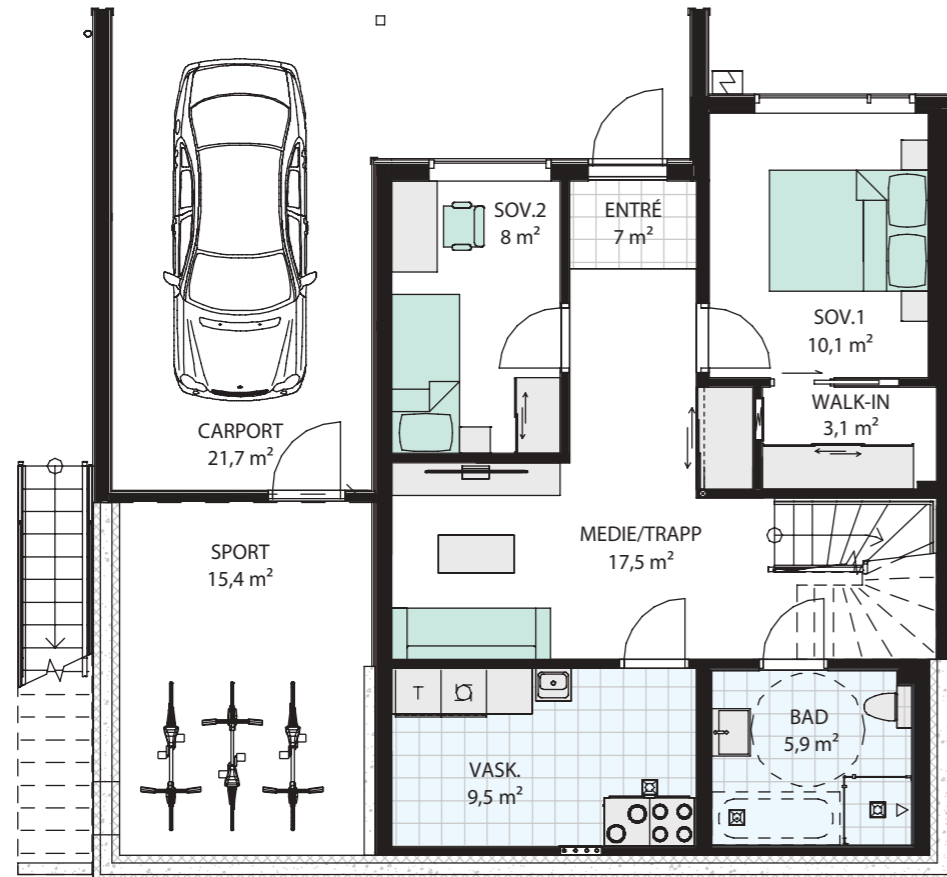
Illustrasjon

Enebolig i kjede - inngang i u. etasje

4-roms

U. etasje

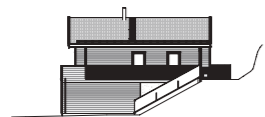
Målestokk 1:100



Fasade mot nord



Fasade mot øst



Fasade mot syd



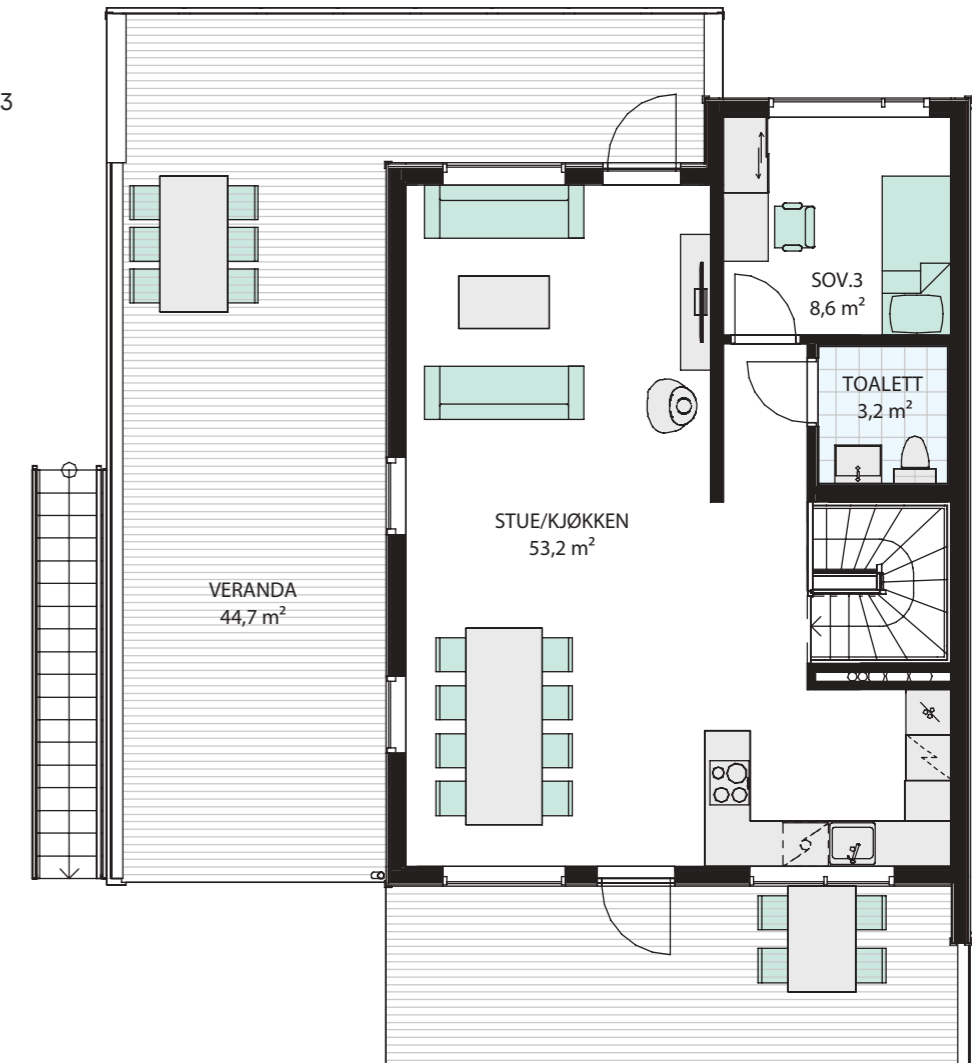
Fasade mot vest

Bolig nr: Hus 1, 2, 3, 11, 12 og 13
Etasjer: 2
Soverom: 3

1. etasje

Målestokk 1:100

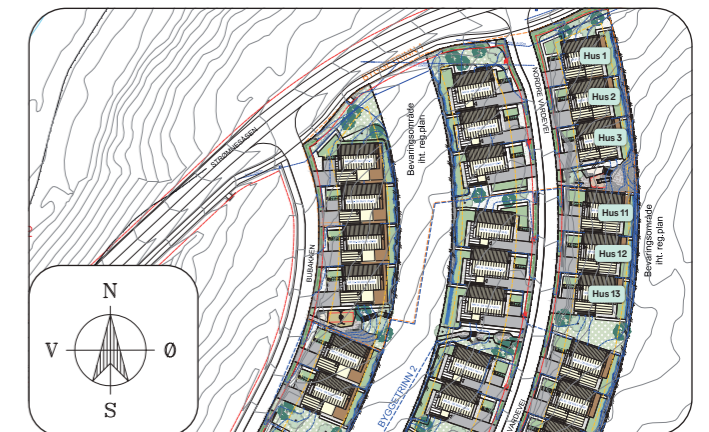
Hus 1, 2, 3, 11, 12 og 13
er like



Hus 1, 2, 3, 11, 12 og 13

Etasje	Bruksareal (BRA)			Åpen balkong/ terrasse
	BRA-i	BRA-e	BRA-b	
U. etasje				
1. etasje				
Sum	134,1 m ²	16,5 m ²		66,1 m ²
Sum BRA	150,7 m²			

For forklaring av areal-begreper, se siste side



Bolig 4-6 og 14-16

Fasade illustrasjon for hus 4-6 og 14-16, mot øst



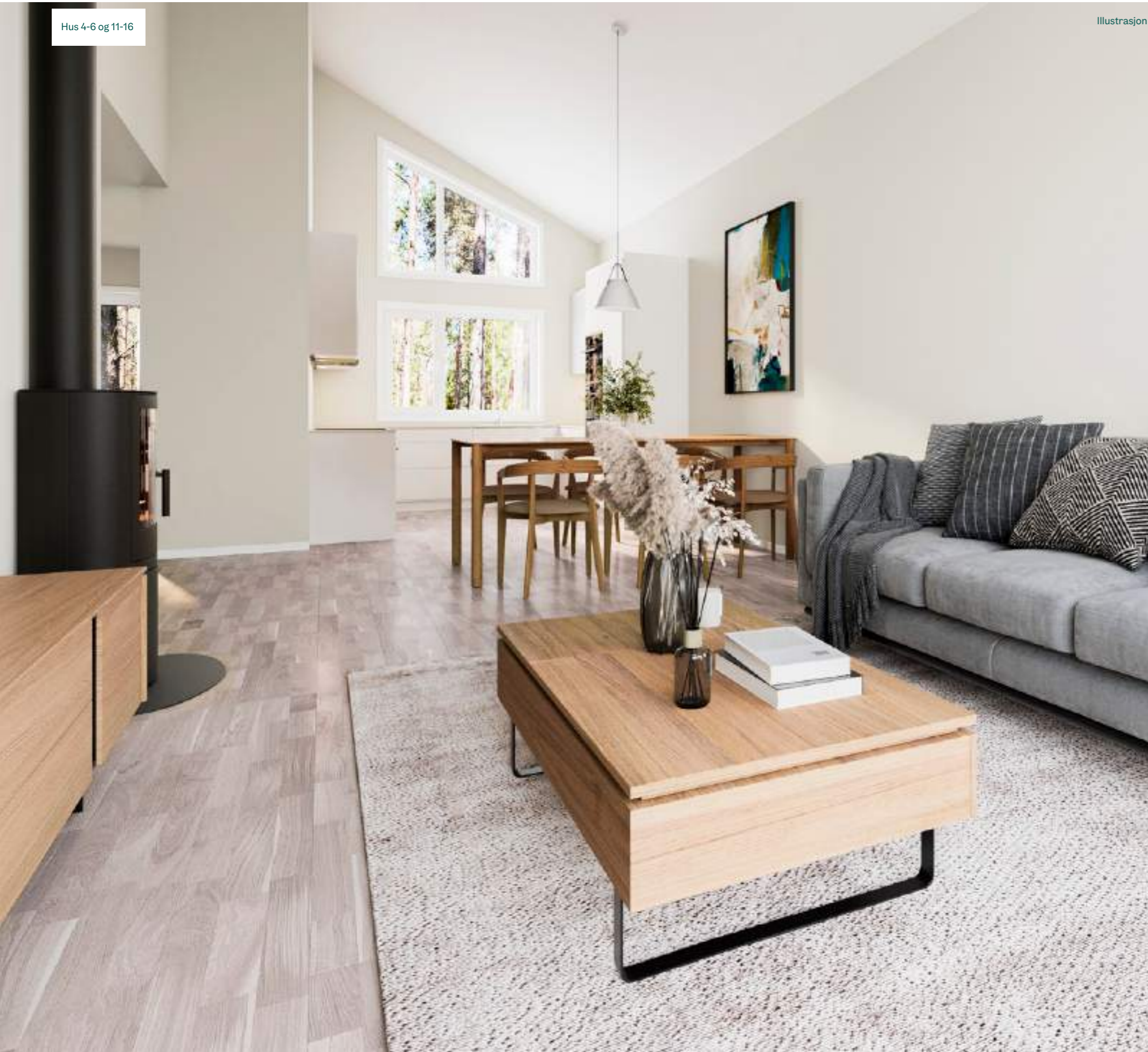
Bolig 4-6 og 14-16

Fasade illustrasjon for hus 4-6 og 14-16, mot vest



Hus 4-6 og 11-16

Illustrasjon



Illustrasjon



Illustrasjon



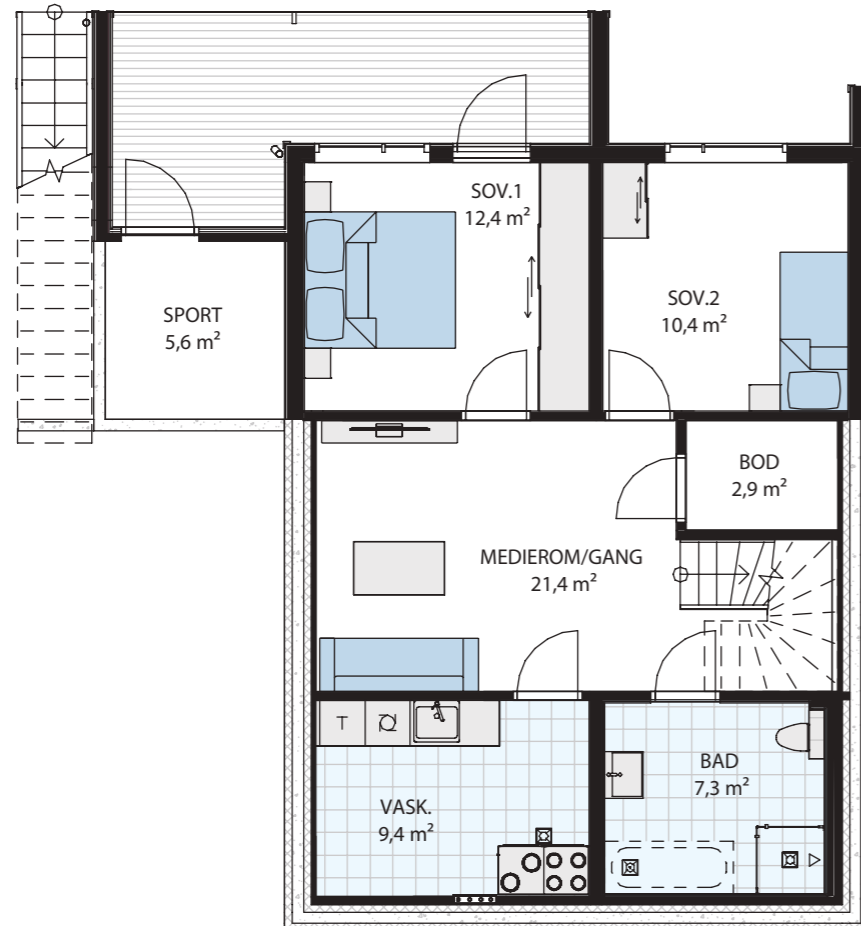
Illustrasjon

Enebolig i kjede - inngang i 1. etasje

4-roms

U. etasje

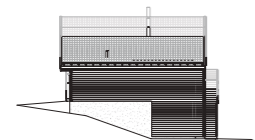
Målestokk 1:100



1. etasje

Målestokk 1:100

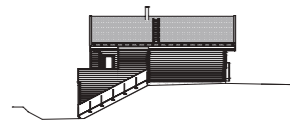
Hus 4, 5, 6, 14, 15 og 16 er like



Fasade mot nord



Fasade mot øst



Fasade mot syd



Fasade mot vest

Hus 4, 5, 6, 14, 15 og 16

Etasje	Bruksareal (BRA)			Åpen balkong/ terrasse
	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
U. etasje				
1. etasje				
Sum	140,5 m ²	11,3 m ²		28,9 m ²
Sum BRA	151,8 m²			

For forklaring av areal-begreper, se siste side



Bolig nr: Hus 4, 5, 6, 14, 15 og 16

Etasjer: 2

Soverom: 3

Bolig 7-10 og 17-18

Fasade illustrasjon for hus 7-10 og 17-18, mot vest



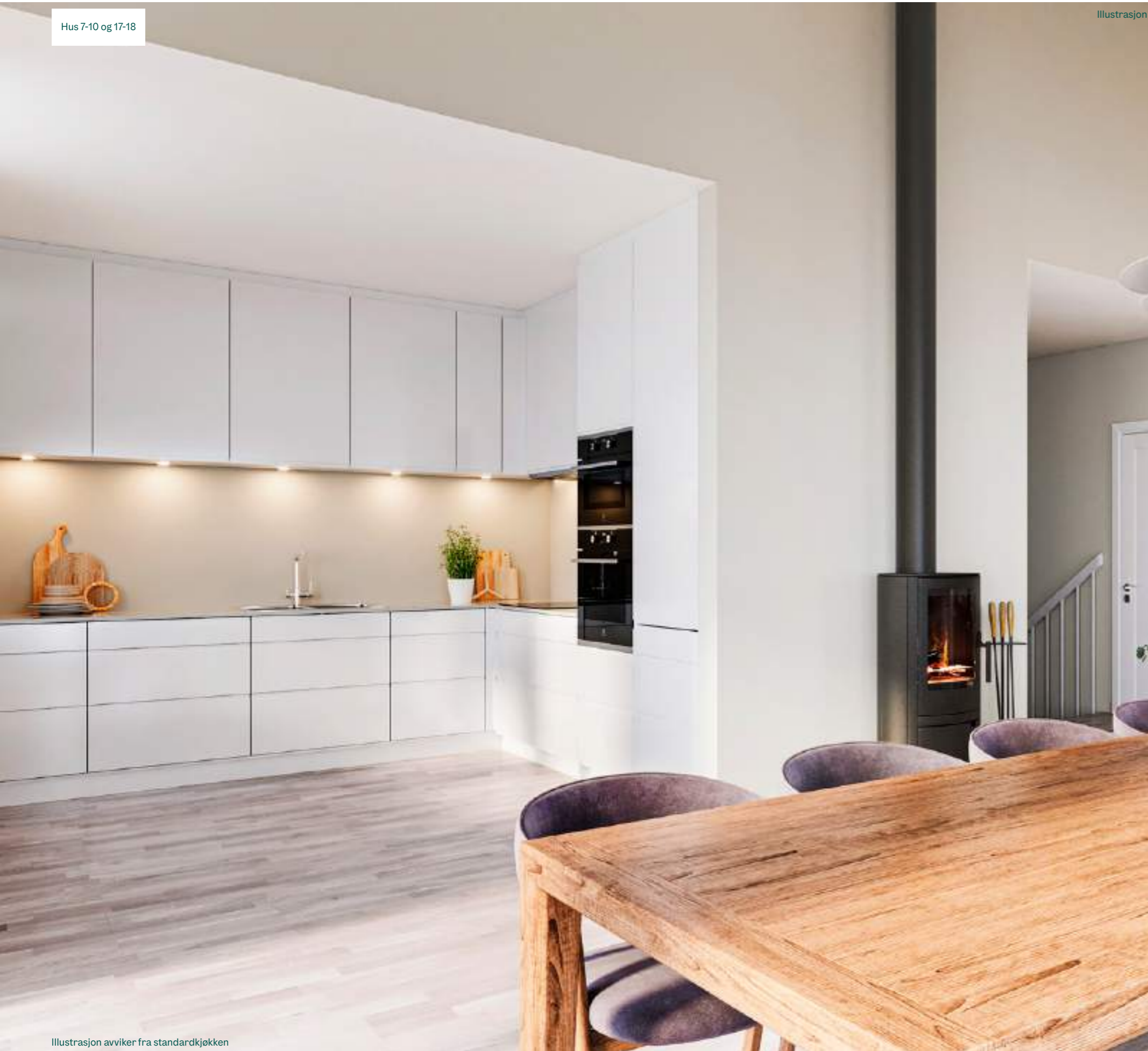
Bolig 7-10 og 17-18

Fasade illustrasjon for hus 7-1 og 17-18, mot øst



Hus 7-10 og 17-18

Illustrasjon



Illustrasjon avviker fra standardkjøkken



Illustrasjon



Illustrasjon



Illustrasjon

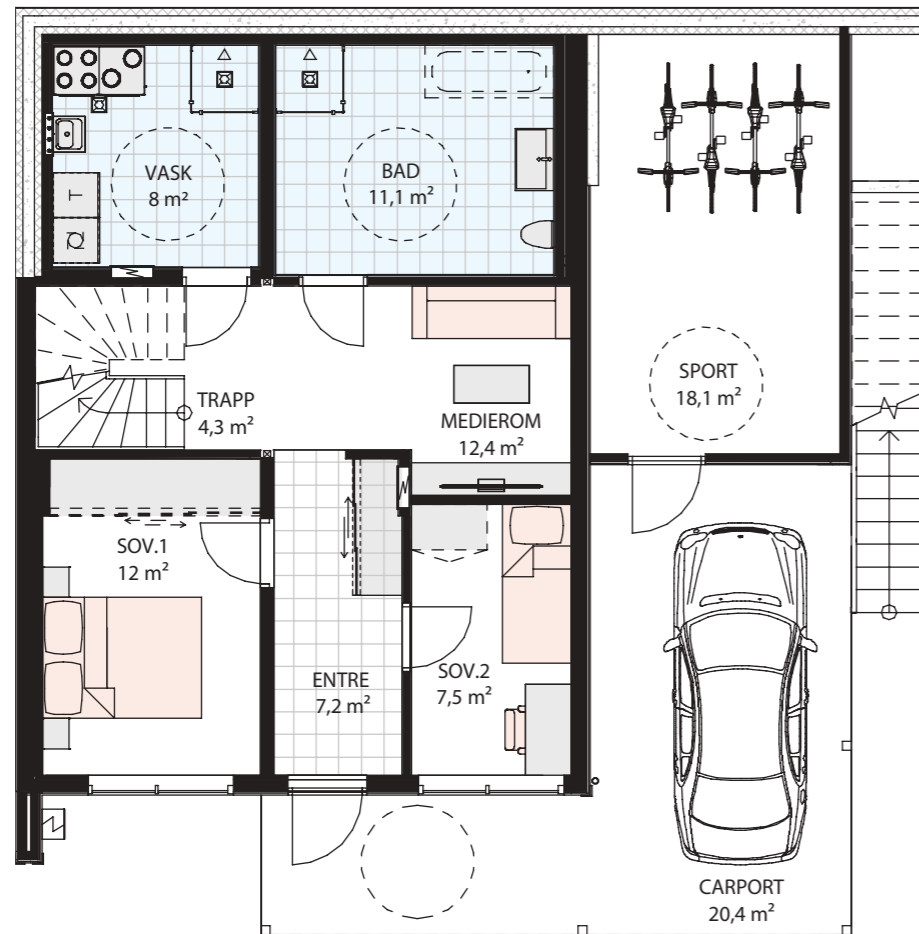
Enebolig i kjede - inngang i u. etasje

4-roms

Bolig nr: Hus 7, 8, 9, 10, 17 og 18
 Etasjer: 2
 Soverom: 3

U. etasje

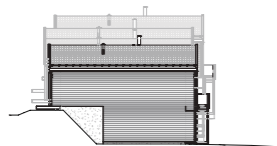
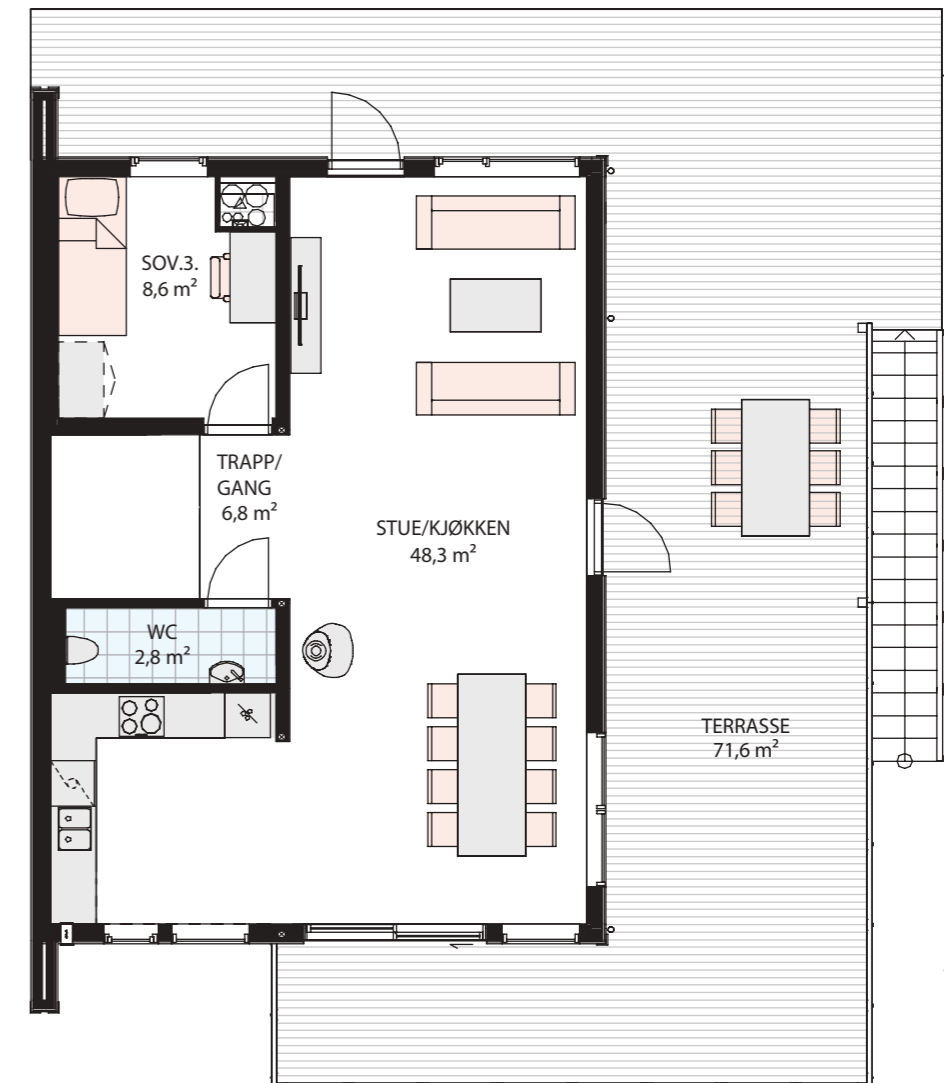
Målestokk 1:100



1. etasje

Målestokk 1:100

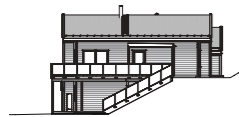
Hus 7-10 og 17-18
 er like



Fasade mot nord



Fasade mot øst



Fasade mot syd

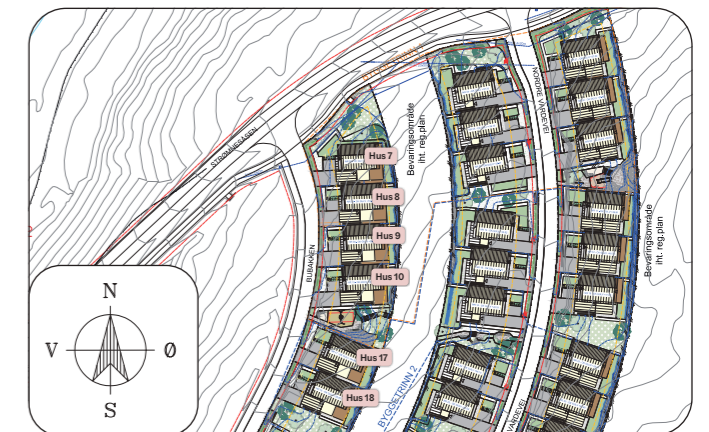


Fasade mot vest

Hus 7, 8, 9, 10, 17 og 18

Etasje	Bruksareal (BRA)			Åpen balkong/ terrasse
	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
U. etasje				
1. etasje				
Sum	138,9 m ²	26,8 m ²		80,6 m ²
Sum BRA	165,7 m²			

For forklaring av areal-begreper, se siste side



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.

Forklaring areal begreper:

BRA	summen av bruksarealet for hele boligen (BRA-i, BRA-e og BRA-b)
BRA-i	summen av internt bruksareal
BRA-e	summen av arealer utenfor boenheten (sportsbod)
BRA-b	summen av arealer for innglasset balkong
TBA	summen av arealer for terrasser og balkonger
GUA	gulv areal
ALH	areal med lav takhøyde

Dersom det er aktuelt for den konkrete boligen skal det opplyses om GUA og ALH. GUA og ALH skal bare oppgis sammen med BRA for å forhindre uklarhet om hva som er boligens bruksareal, og informasjonen skal gis på en måte som gjør det klart for forbrukeren hvilken betydning dette har for boligens areal.



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

Adresse Nordre Vardevei og Bubakken, 1640 Råde

Veibeskrivelse Fra Råde stasjon - 1,8 km til Strømnesåsen: Start retning nord-vest på Stasjonsveien, kjør 300m, sving til venstre inn på Tombveien, kjør 690m, sving så til venstre inn på Strømnesåsen. Kjør ca 730 m og Byggefeltet ligger på høyre side (fra Gule sider).

Les mer på obos.no/stromnesasen