

Eneboliger

Langerudberget, Kongsvinger

# Langerudberget



## Kontaktinformasjon

**OBOS Block Watne Viken Nord - Romerike**

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.**

Husene bygges med et herskkelig uttrykk, og med god planløsning som legger alt til rette for aktive familier. Store, åpne oppholdsrom gir god plass til hele familien, og til å samle venner og kjente til hyggelig lag.

Nærheten til marka og flotte turstier er perfekt 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

Få boltreplass i frittstående enebolig	6
Kjøkken og bad	12
Fordelene med en ny bolig	13
OBOS Block Watne standard	14
Min side	15
Fantastiske friluftsmuligheter	16
Nabolagsprofil	28
Situasjonskart	31
Plantegninger	32
Et selskap i OBOS	36
Helt ny bolig fra OBOS Block Watne	39



Type bolig  
**Enebolig**



Antall boenheter  
**5**



Innflyttingsklart  
**Antatt ferdig**  
**4. kvartal 2024/1. kvartal 2025**



Energimerking  
**Orange 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.

# Få boltreplass i en frittstående enebolig

Nyt å bo romslig med sentral beliggenhet.

## Drømmer du om noe litt større?

På Langerudberget bygger vi 5 frittstående eneboliger i et veletablert og familievennlig område. Her får du en ny og energieffektiv bolig med turmuligheter rett utenfor døra, samtidig som det er kort vei til sentrum.

Balkong og uteplass gir gode muligheter for frisk luft. Hver bolig får egen parkeringsplass, og det er også mulig å få garasje som tillegg.

## 5-roms med pusterom for alle

De frittstående eneboligene er 5-roms på BRA 154 m<sup>2</sup> og P-rom 140 m<sup>2</sup>. Eneboligene går over to plan og har 3 soverom. Inngangspartiet er på hovedplan. Det første som møter deg når du går inn er en entrè/hall med god plass til sko og yttertøy. Ved inngangspartiet er det også

et bad og en bod. Videre kommer du inn i en åpen stue- og kjøkkenløsning med utgang til balkongen. På hovedplan er det også en sportsbod med inngang fra utsiden, som egner seg godt til oppbevaring av turutstyr og sykler. I underetasjen er det tre soverom, mediarom, en bod og et romslig bad med vaskeromsnisje. Velg om du vil legge til en koselig peis som tillegg - perfekte til kalde mørke vinterkvelder.

## 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



Illustrasjon

det er krav til at dagens boliger skal ha lav luftlekkasje, vil dette anlegget være avgjørende for inneklimate og boligens kvalitet over tid. Filtrering av inneluft, og gjenvinning av energien i luften som trekkes ut av boligen, bidrar til et godt inneklimate og reduserer oppvarmingskostnadene for boligen.



↑  
Velkommen til Langerudberget.

→  
Her får du frittstående eneboliger  
nær naturen.

Illustrasjon

Romslig åpen stue- og kjøkkenløsning med mulighet for en koselig peis. Illustrasjon viser utvidet kjøkkenløsning.







Utgang til uteplass fra mediarom.







## 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.



Illustrasjon viser standard kjøkkenløsning

### «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 baderom 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.



Illustrasjon

## 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 forhåndsbeifaring for å sikre at alt blir som avtalt.

## Våre samarbeidspartnere

BMI Norge, Dooria, Fjerdingsstad Trevarrefabrikk, 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 alle tørre rom
- Flislagt bad med varmekabler
- Flislagt hall med varmekabler
- HTH kjøkken
- HTH badersinnredning
- Integrerte hvitevarer fra Siemens
- Balansert ventilasjonsanlegg
- Vegghengt toalett
- Dusjvegger på bad
- Ferdigmalte overflater på vegg og tak
- Hvitmalt trapp med trinn i hvitlasert eik

## Mulige tilvalg:

- Garasje
- Tilpasset kjøkken
- Tilpasset badersinnredning
- Parkett
- Dører
- Fargevalg på vegger
- Peis
- Fliser
- Garderober
- Elektro



Illustrasjon



Illustrasjon



Illustrasjon

# 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.

The screenshot shows the 'Fremdrift' section of the digital portal. It features a vertical timeline with three main stages:

- Grunnarbeid** (Foundation work): Includes text about site preparation and foundation laying.
- Grunnmur** (Foundation wall): Includes text about the start of the foundation wall construction.
- Bindingsverk - husets skjelett** (Structural frame): Includes text about the construction of the structural frame.

On the right side, there is a sidebar with project details for 'Kolnshagen' and a list of 'Kontakter i Block Watne' (Contacts in Block Watne) with their roles and contact information.



Illustrasjon



# Fantastiske friluftsmuligheter

Boltre deg i naturområdene, 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 en 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, 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.

↗

Vakre Bæreia er en idyllisk innsjø.

→

Herdahlsparken er et populært møtested.



Gjennomtenkte uteområder gir grobunn for lek og trivsel.





Her blir det fint å bo.



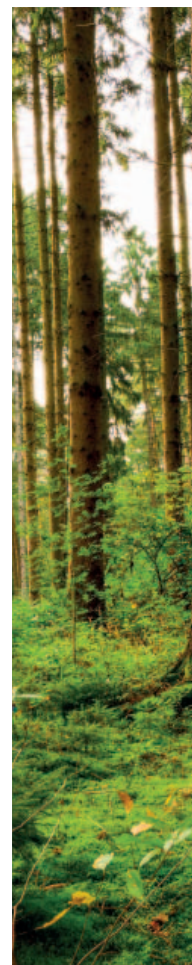
Illustrasjon





**Venstre øverst** Kongsvinger golfklubb.  
**Høyre øverst** Mange muligheter for skogstur.  
**Venstre nederst** Fisk i Glomma.  
**Høyre nederst** Ta en tur til elva Sikåa.





Innsjøen Bæreia byr på bademuligheter  
om sommeren.









**Venstre side** Utsiktspunktet Vardefortet.  
**Høyre øverst** Her er det vakkert å gå tur til alle årstider.  
**Høyre midten** Rom for vintersport.  
**Høyre nederst** Mange fine pikniksteder.



# Nabolagsprofil

## Gnr. 26 / Bnr. 327

Nabolaget Kongsvinger sentrum - vurdert av 18 lokalkjente

### Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



### Offentlig transport

🚉 Kongsvinger stasjon Linje F1, L14x, R14	4 min 🚶 2.6 km
✈️ Oslo Gardermoen	1 t 2 min 🚶
🚉 Skinntrytesvingen Linje B81	0.1 km

### Skoler

Vennersberg skole (1-7 kl.) 377 elever, 19 klasser	15 min 🚶 1.2 km
NTG-U Kongsvinger (8-10 kl.) 96 elever, 1 klasse	8 min 🚶 4.7 km
Kongsvinger ungdomsskole (8-10 kl.) 490 elever	9 min 🚶 5.1 km
Norges Toppidrettsgymnas - Kong... 90 elever, 3 klasser	8 min 🚶 4.7 km
Øvrebyen videregående skole 450 elever, 17 klasser	8 min 🚶 4.8 km



### Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100



### Naboskapet

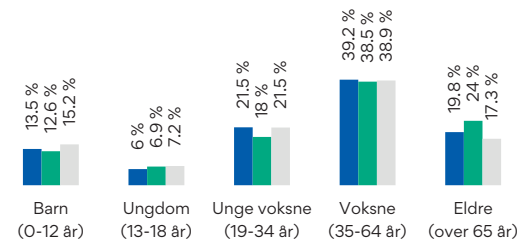
Godt vennskap 70/100



### Kvalitet på skolene

Bra 64/100

### Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kongsvinger sentrum	738	361
Kongsvinger	11 808	5 851
Norge	5 328 198	2 398 736

### Barnehager

Vinger bhg. avd. Vennersberg (1-5 ...)	10 min 🚶
44 barn, 4 avdelinger	0.8 km
Vinger bhg. avd. Amundheimet (3-...)	17 min 🚶
39 barn, 3 avdelinger	1.3 km
Puttara FUS barnehage (0-6 år)	21 min 🚶
140 barn, 9 avdelinger	1.7 km

### Dagligvare


Joker Kongsvinger	12 min 🚶
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	1 km
Bunnpris Rasta	16 min 🚶
PostNord	1.3 km


## Primære transportmidler

 1. Egen bil









 2. Buss

 **Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 81/100

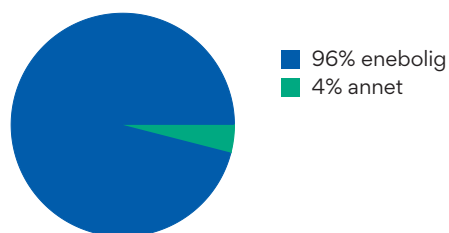
 **Gateparkering**  
Lett 81/100

 **Støynivået**  
Lite støynivå 75/100

## Sport

 Langrudberget ball-løkke Ballspill	4 min  0.3 km
 Vennersberg ball-løkke Ballspill	9 min  0.7 km
 Sportica Rasta	24 min 
 SKY Fitness Kongsvinger	4 min 

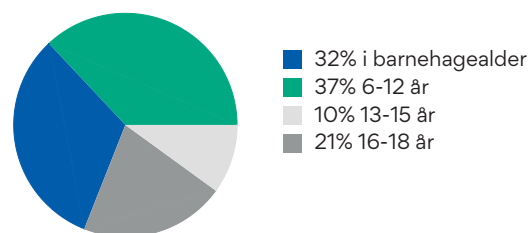
## Boligmasse



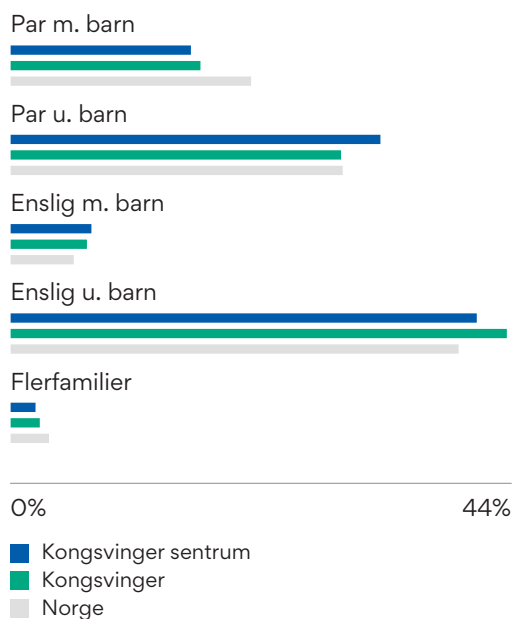
## Varer/Tjenester

 Kongssenteret	6 min 
 Apotek 1 Kongsvinger	5 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



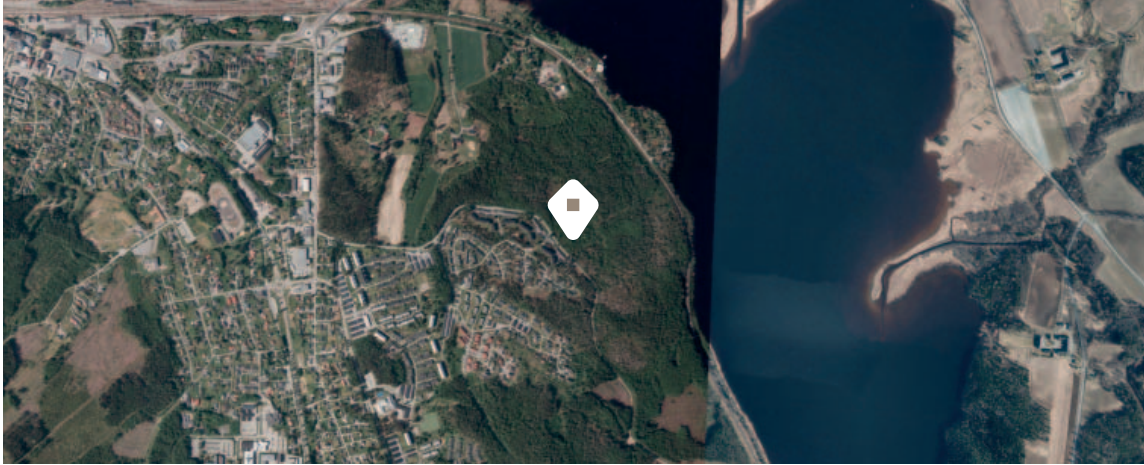
## Familiesammensetning



## Sivilstand

		Norge
Gift	32%	34%
Ikke gift	50%	53%
Separeert	13%	9%
Enke/Enkemann	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



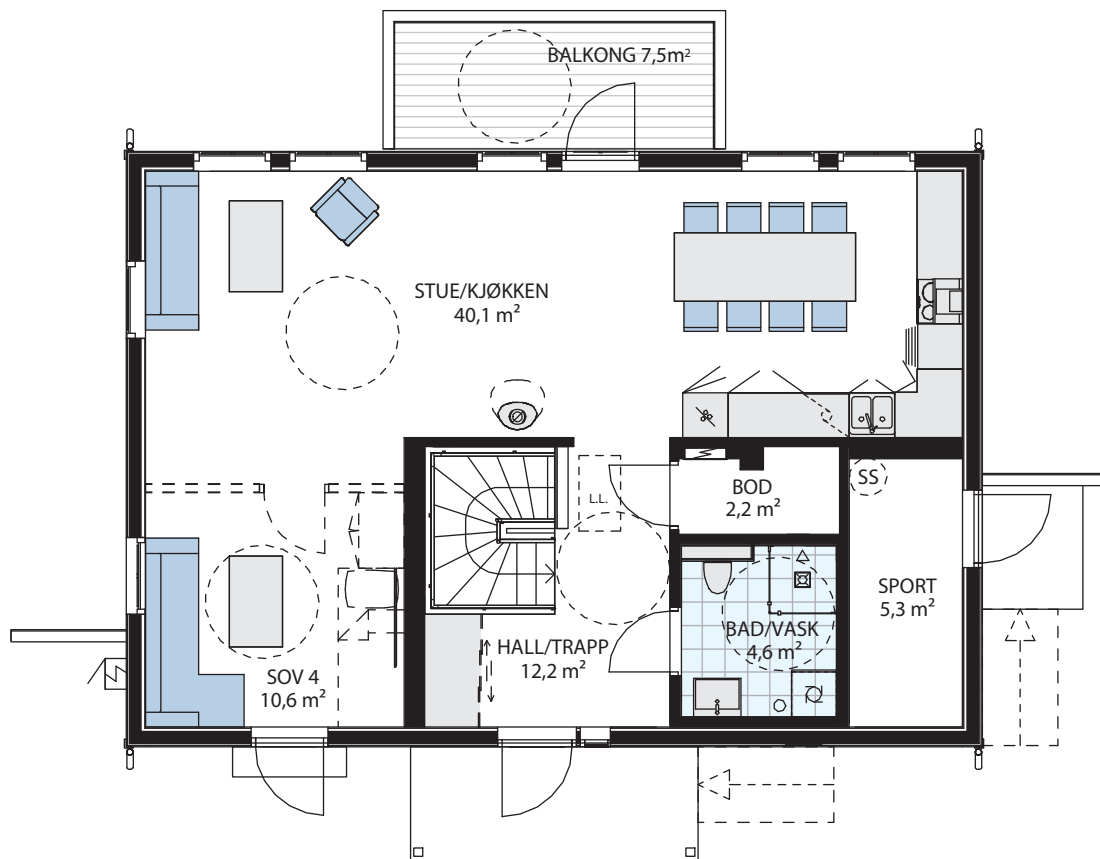
Kongsvinger golfklubb.



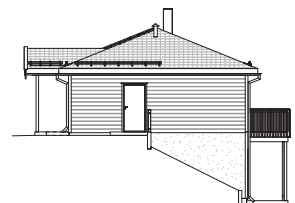
# Enebolig

## 5-roms

### 1. etasje



Fasade mot syd-vest



Fasade mot syd-øst



Fasade mot nord-øst

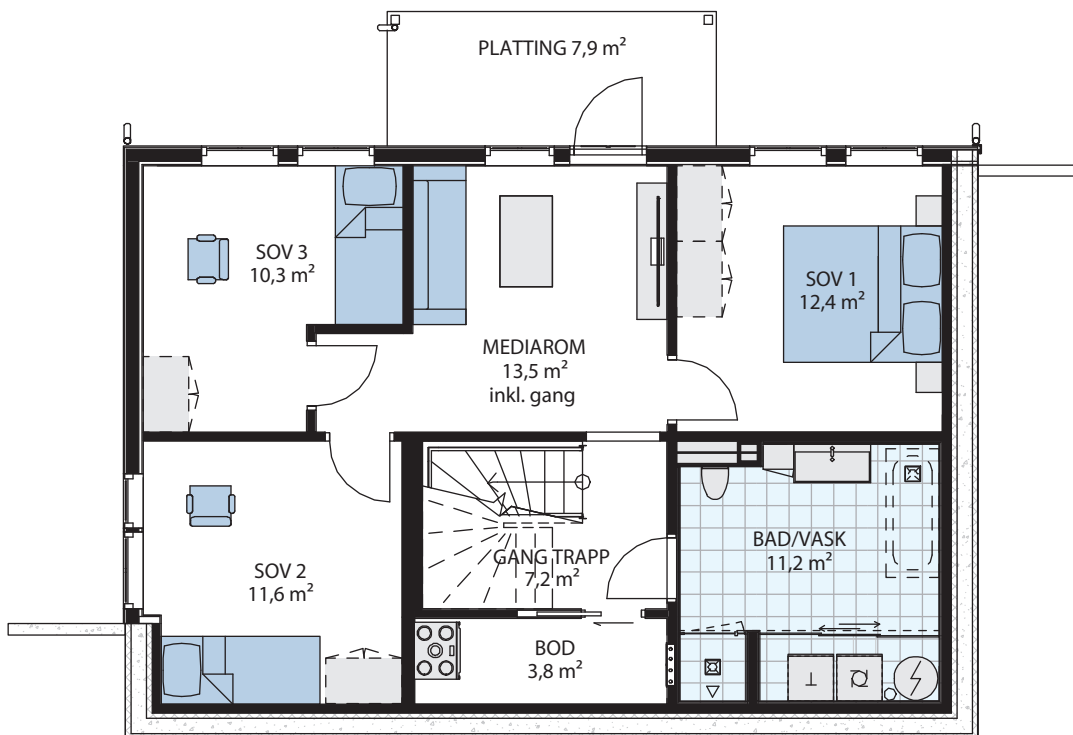


Fasade mot nord-vest

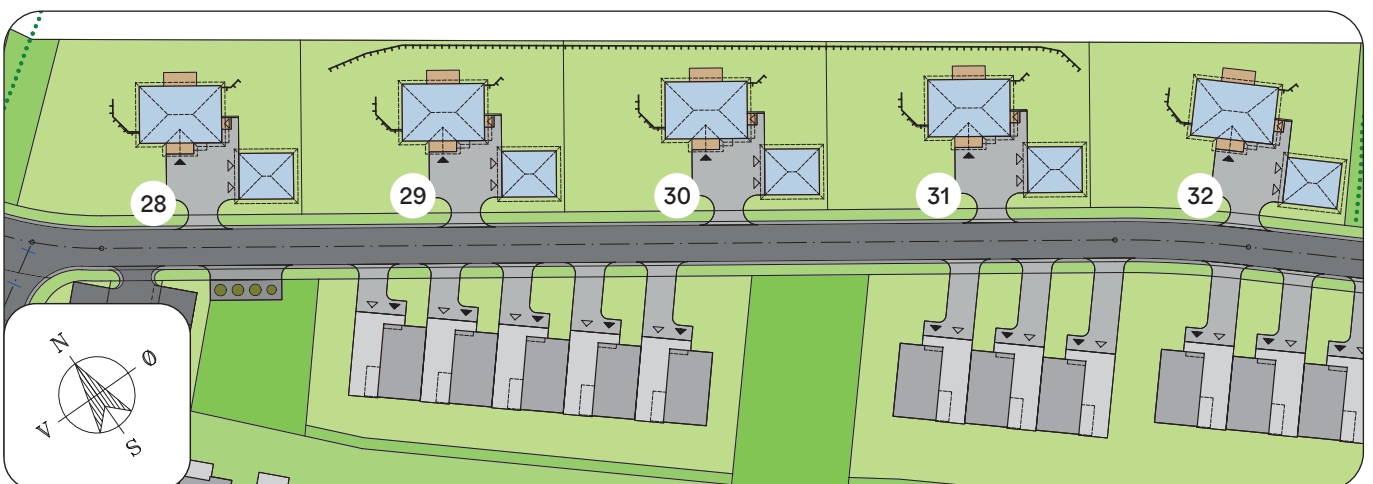


**Bolig nr:** 28, 29, 30, 31 og 32  
**BRA:** 153,8 m<sup>2</sup>  
**P-rom:** 139,5 m<sup>2</sup>  
**Etasjer:** 2  
**Soverom:** 3 (4)

**U. etasje**



Målestokk 1:100



Det populære friluftsområdet Liermoen.





# 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/](https://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](https://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](https://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** Kirsebærveien, 2209 Kongsvinger

**Velbeskrivelse** Følg E16 ut av sentrum, ta av til riksvei 2. Følg veien 1km 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](https://obosblockwatne.no/langerudberget)