

# Hagebyen,

ATTRAKTIVE BOLIGER MED  
FLOTT BELIGGENHET TIL SJØEN

[trysilhus.no](http://trysilhus.no)  
[njb.no](http://njb.no)





## BESKRIVELSE AV HAGEBYEN

Velkommen til Hagebyen på Nordre Jarlsberg Brygge. Hagebyen Utvikling II er klar for det tredje og siste byggetrinnet av dette flotte feltet.

Trinn 3 består av familievennlige, smarte og prisgunstige selveier rekkehusleiligheter på Hagebyen. Bli en del av det fantastiske området som tilbyr flotte turområder, fantastisk badestrand, butikk, kaféer og uteliv. Hagebyen trinn 3 fullfører bebyggelsen på det gamle trelastområdet tilhørende Sande Paper Mill. Prosjektet beholder sitt fokus på å legge til rette for unge, familier og eldre.

Hagebyen trinn 3 utgjør 36 av totalt 122 boliger. Trinn 1 med 58 boliger er ferdigstilt, trinn 2 med 28 leiligheter ferdigstilles høsten 2018. Boligene i trinn 3 vil få flott og solrik beliggenhet med opparbeidete fellesområder for både små og store.

Nordre Jarlsberg Brygge er allerede opparbeidet med flotte boligblokker og fellesarealer, båthavn og brygge. Hagebyen er en spennende videreutvikling av dette området, som på sikt har planer om å bli en attraktivitet for turisme og beboere i Vestfold. Trinn 3 har svært god beliggenhet på området med gode solforhold på ettermiddag og kveld. Boligene leveres med tilhørende carport og utvendig sportsbod. Alle boligene har fine balkonger med gode solforhold på både inngangsparti og stuesiden. Husene bygges over 2 etasjer + loft med separate leiligheter i de to etasjene. Boligene i 2. etasje bygges over 2 plan med loftsetasje.

### Beliggenhet

Hagebyen ligger flott til ved sjøen og Nordre Jarlsberg Brygge. Det er kort og trygg gangvei til barnehage og skole. Området tilbyr idrettsanlegg, lekeplasser og vakker natur. Det er gode kollektivtilbud med buss og tog fra Sande stasjon

(Vestfoldbanen) Reisetid til Oslo er ca. 50 minutter. Det er kort avstand til butikk, og en kolonialbutikk planlegges i området. Dette er en del av Sande som vokser og som planlegges som et område med rikt tilbud av kultur, kaféer og uteliv.

Sande sentrum ligger få minutters kjøretur fra prosjektet og kan tilby ny Kiwi butikk, handlesenter, pub etc. Sandebukta med sin nærhet til Drammensfjorden og Oslofjorden har mye å tilby båt-folket med bla. Kommersøya, Bjerkøya og Killingen. Sande er en etablert kommune med rikt tilbud av aktiviteter og idretter. Det er flere barneskoler, ungdomsskoler og videregående skole i kommunen. Et fredelig, aktivt og trygt sted med kort rei- seavstand til Oslo, Drammen, Tønsberg og Kongsberg.

### Nøkkelelinformasjon

Gnr 126 bnr 64/65/66 i Sande kommune

### Muligheter for visning

Kjøp av bolig er en av de største beslutningene vi tar i løpet av livet. Det er ikke alltid lett å ta slike beslutninger basert på prospekt og tegninger. Hagebyen Utvikling vil bygge rekkehusleiligheter etter et velutviklet boligkonsept. Før du bestemmer deg for å kjøpe en bolig av oss kan vi derfor tilby visning i tilsvarende leilighet.

**Ta kontakt med oss for å avtale et møte!**



- Stor båthavn med eget havnekontor. Båtplasser med lysåpning fra 2,3 til 5 meter. Båtplasser kan leies av Nordre Jarlsberg Brygge.
- Havneservering på Seilet Sportbar.
- Fin sandstrand med gresskledd badepark og morsom lekeplass.
- Sandes kyststi går gjennom kaipromenaden på Nordre Jarlsberg Brygge.
- 9-hulls golfbane hvor Sandeelva gir ekstra spenning.
- God offentlig kommunikasjon med 41 buss- og 22 togavganger i døgnet.



TIL DRAMMEN MED BIL  
18 minutter



TIL TORP  
45 minutter



TIL OSLO MED TOG  
49 minutter





## TRYSILHUS FLERFAMILIE

Trysilhus er et selskap som har spesialisert seg på å bygge rekkehusleiligheter eller såkalt konsentrert småhus. Hagebyen utvikles etter et boligkonsept som første gang ble bygget i 1993.

Det tradisjonelle konseptet og uttrykket er beholdt, men videreutviklet for å tilfredstille krav fra dagens kjøpere og bransjen. Vårt konsept favner alle livsfaser. Om du er førstegangskjøper, skal etablere deg på nytt, er i en familiesituasjon eller godt voksen vil du finne deg til rette i en av våre boliger.

Våre leiligheter er jordnære og holder en rimelig standard slik at alle kan ha råd. Vi tilbyr en rekke muligheter for å endre standard i leiligheten dersom du ønsker det.

Våre hus bygges med en såkalt sideveis forskyvning. Det betyr at nabo-leiligheten trekkes 2,4 meter til siden, slik at alle får en egen uteplass uten innsyn fra andre til balkongen. Prosjektet er også utviklet for å gi alle leiligheter gode solforhold.

Alle leilighetene har egen inngang som gir deg den "følelsen av egen bolig".

### **Genial planløsning**

Våre leiligheter passer alle kjøpere uavhengig av alder og behov. Med lyse praktiske oppholdsrom og fornuftig romløsninger vil du finne boligen som passer for deg.

### **Perfekt beliggenhet**

Våre prosjekter skal være der folk ønsker å bo. Det skal være kort vei til god kommunikasjon, skole, barnehage, fritidsaktiviteter, butikk og servicetilbud.

### **Godt bomiljø**

Vi tilpasser husene slik at du får store luftige uteområder. Våre prosjekter opparbeides ferdig med plen og uteplass, fellesarealer, lekeplasser, og sittegrupper for voksne.

### **Mye for pengene**

Vårt mål er å tilby boliger som du kan ha råd til. Trysilhus har opparbeidet effektive måter å bygge på og vi bygger ett konsept. Dette sikrer våre kjøpere kvalitet til en god pris.

## TRYSILHUS STANDARD

3 roms leilighet i 1. eller 2. etasje, på 71 kvm.

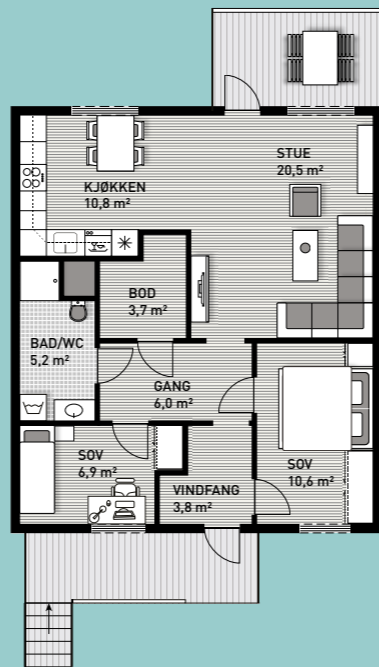
Egen inngang med balkong på inngangssiden samt tilgang til egen hage/uteplass eller balkong fra stuen.

Genial planløsning med praktiske løsninger i alle rom.  
Lys og romslig stue med åpen løsning til kjøkken.

Vindfang og gang samt 2 praktiske soverom med garderobe.  
Bad/vaskerom leveres med dusj og wc. Innvendig bod/teknisk rom.

Leiligheten leveres med lav terskelhøyde og vide døråpninger. Trysilhus Standard er tilrettelagt for funksjonshemmede og følger prinsipp om universell utforming.

Soverom 1 på 10,6 kvm, leveres kun med en dør fra gang.



## TRYSILHUS EKSTRA

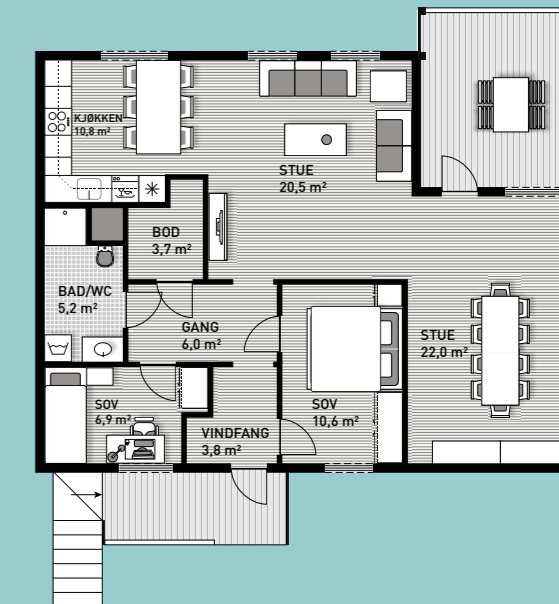
3 roms leilighet i 1. eller 2. etasje, på 93 kvm.

Egen inngang med balkong på inngangssiden samt tilgang til egen hage/uteplass eller balkong fra stuen.

Leiligheten leveres med samme planløsning som Trysilhus Standard, men med en ekstra stue på 22 kvm. og større balkong på stuesiden.

Leiligheten leveres med lav terskelhøyde og vide døråpninger.  
Trysilhus Ekstra er tilrettelagt for funksjonshemmede og følger prinsipp om universell utforming.

Soverom 1 på 10,6 kvm, leveres kun med en dør fra gang.



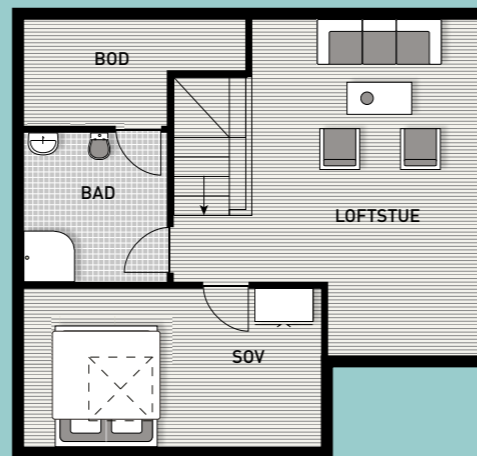
## LOFT OG LOFT EKSTRA

Leilighetene i 2. etasje har loft som medfølger leiligheten.

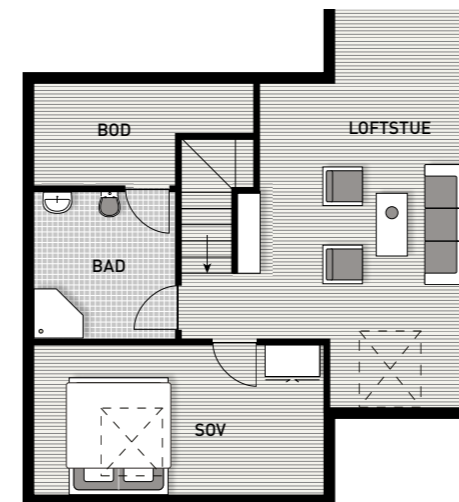
Loftsetasje leveres med romslig stue, soverom og bad med dusj og wc. I tillegg er det teknisk rom med plass til lagring samt en ekstra bod.  
Areal i 3. etasje utgjør ca. 40 kvm\*

Loftet leveres med takvindu og vertikale vinduer som gir gode lysforhold i hele etasjen.

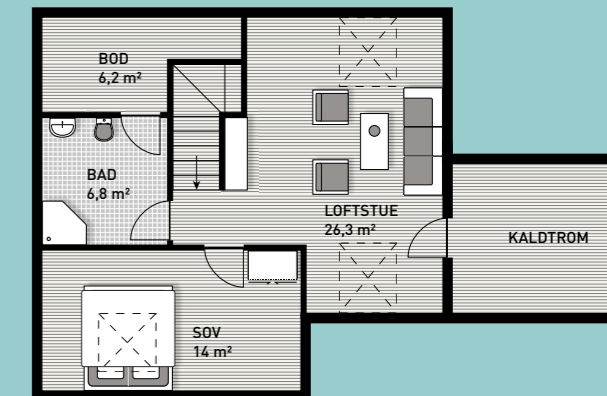
### LOFT Endeleilighet



### LOFT Midtleilighet



### LOFT Ekstra



*Snakk med din salgsrepresentant om hva som lønner seg for deg. Trysilhus bygger over 200 leiligheter i året, og gir deg mulighet til å se en tilsvarende leilighet til den du drømmer om. Det gjør valget ditt enklere!*



## SETT DITT PERSONLIGE PREG PÅ LEILIGHETEN

Alle eksteriør- og interiørbilder er tatt fra annet Trysilhus prosjekt. Det tas forbehold om andre løsninger og utførelse i Hagebyen. Bilder kan vise tilvalg og forandringer som ikke er innenfor standard leveranse på andre prosjekt. Elementer som møbler, hvitevarer og komfyr/koketopp leveres ikke.





## FELLES FOR LEILIGHETENE

Felles for våre prosjekter er at vi planlegger nøye hvordan prosjektene skal se ut. Vi vektlegger utvendige arealer, lekeplasser og sittegrupper for hele familien samtidig som at alle boliger skal få gode lys og solforhold.

Trysilhus skal kjennes igjen på våre gode uteområder. For å tilfredsstille våre kjøpere tas det hensyn til alle aldersgrupper i planleggingen av prosjektet.

I tillegg opparbeides asfalterte internveier, plener, beplantning, og utebelysning. Avhengig av årstidene planlegger vi utearealene før huset er ferdig og vi bestreber at hagen din er ferdig samtidig som leiligheten.

Når alle leilighetene er ferdigstilt er også våre utearealer helt klare til bruk.

### **Parkering**

Leilighetene leveres med 1 parkeringsplass i carport. Hagebyen er tilrettelagt for lading av elbil. Anlegget er dimensjonert for at 20 % av plassene som tilhører leilighetene har ladepunkt for elbil. Se leveransebeskrivelse for detaljer om parkering i ditt prosjekt.

### **Utvendig bod**

Leilighetene leveres med ca 5 kvm. utvendig bod. Bod plasseres på kort enden av hvert hus. Boder leveres med strøm og lys. Boder kan også plasseres andre steder i prosjektet. Spør din kontaktperson i Trysilhus om detaljer om bod i ditt prosjekt.

## FELLESAREAL OG BOLIGSAMEIEFORSIKRING

Leiligheter i 1. etasje leveres med egen hage som går ut fra stuen. Øvrig område på prosjektet er fellesareal og alle boligeiere har ideell andel av tomten.

Hagebyen Utvikling II vil etablere et boligsameie med sameiestyre som er besatt av 3-5 beboere. Styrets oppgave er å besørge at fellesarealene og husene blir vedlikeholdt. Hagebyen Utvikling stifter et boligsameiet i forbindelse med innflytting av de første leilighetene.

Representanter fra utbygger vil utgjøre styret i sameiet frem til ferdigstillelse av prosjektet. Når prosjektet er ferdig vil sameiet kun bestå av representanter blant beboerne.

Det er styret som beslutter hva fellesutgiftene skal utgjøre og hvilke tjenester de skal inneholde. OBOS er valgt som forretningsfører for at sameiet skal få gode forutsetninger for driften. Det er inngått serviceavtaler med Trysilhus

Boligservice for lovpålagt vedlikehold av boligsprinkling samt service på ventilasjonsanlegg som er levert i boligene. Servieavtalen vil dekkes av fellesutgifter. Boligsameiets viktigste oppgaver er å administrere avtaler for forsikring, revisjon, plenklipping, snømåking, vedlikehold av fellesområder og bygninger.

Vår erfaring er at fellesutgiftene vil utgjøre ca kr 25,- pr. kvm bolig.





## ENERGILØSNING

### Hva er energimerking?

Energimerket forteller deg noe om hvor mye energi som benyttes i din bolig til oppvarming og hvilken type energi som leveres.

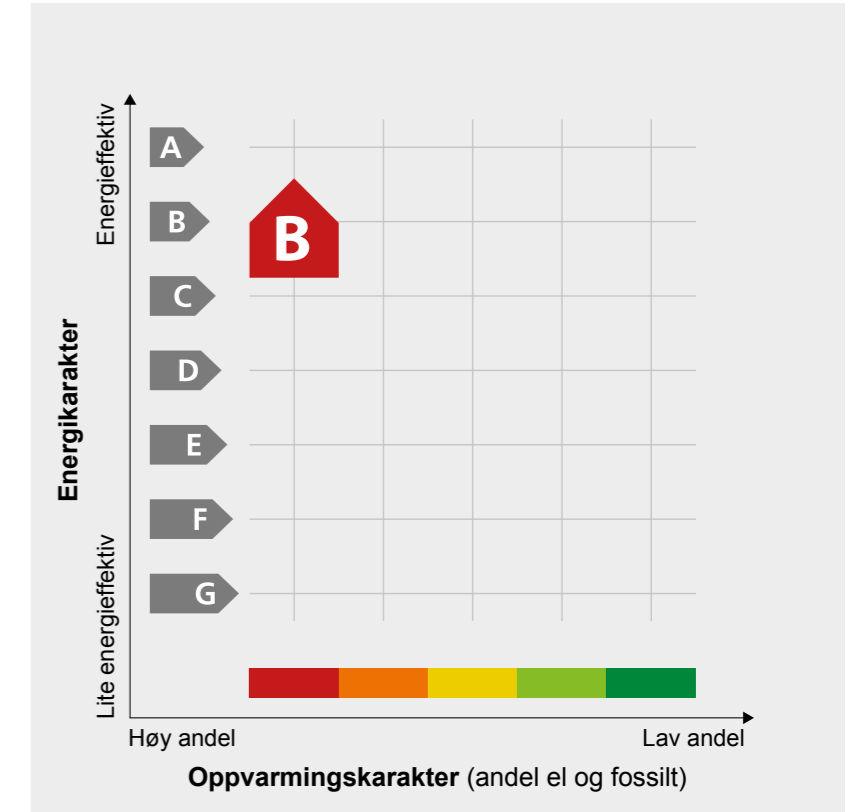
### Energimerket gis etter to kriterier:

Energikarakteren som går fra A til G, hvor A er den beste karakteren. En god energikarakter betyr at boligen er energieffektiv, at det vil være enkelt å holde en stabil innnetemperatur og mulig å få lavere energiregninger. God isolasjon i vegger og vinduer og vegger mot nabo reduserer behovet for å levere energi inn til boligen og gir bedre energikarakterer.

De fleste boliger som bygges i dag får energikarakter C. Hagebyen Utvikling sine leiligheter har energikarakter B. Oppvarmingskarakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn betyr lav andel fossilt brensel. En god oppvarmingskarakter betyr at en stor del av boligen din kan varmes opp med noe annet enn olje, gass eller elektrisitet.

Nordre Jarlsberg Brygge vurderer å etablere en egen varmesentral som er basert på miljøvennlig energi. I så tilfelle vil boligene på området ha en pliktig tilknytning til dette anlegget etter påkrav fra Nordre Jarlsberg Brygge og Hagebyen Utvikling. Om dette besluttes er det Nordre Jarlsberg Brygge som skal dekke kostnaden for installasjonene med fradrag for eventuelt offentlige støtte og tilskudd.

Det vil bli inngått en egen leveranseavtale med eierne av boligene som forutsetter konkurransedyktige priser i forhold til andre leverandører i markedet og det skal uansett ikke påføre eierne av boligene større kostnader enn det beskrivende anlegg. Avtalen er i tilfelle uoppsigelig fra begge parter side. Selger beholder eiendomsretten til dette anlegget og står fritt til å disponere over anleggets drift, salg og utleie m.v.



Hagebyen Utvikling sine leiligheter har karakter rød B - se fig. Mørkegrønn A er beste karakter, mens rød G er svakest.

**FORBEHOLD:** Det gjøres oppmerksom på at de skisser/plantegninger/illustrasjoner av bebyggelse, veier, fellesarealer, lekeplasser mv. som er innarbeidet i dette prospekt kun har til hensikt å illustrere/visualisere hvordan hele og delområde kan tenkes utviklet. Det tas således forbehold om at endelig utvikling av bebyggelse, veier, fellesarealer, lekeplasser mv. vil kunne bli annerledes enn det som fremgår av dette prospektet.

Se leveransebeskrivelse og kontrakt for hva som inngår i leilighetsbygget. Alle eksteriør- og interiørbilder er tatt fra annet Trysilhus prosjekt. Det tas forbehold om andre løsninger og utførelse i Hagebyen. Bilder kan vise tilvalg og forandringer som ikke er innenfor standard leveranse på andre prosjekt. Elementer som møbler, hvitevarer og komfyr/koketopp leveres ikke.

## NABOLAGSPROFIL

ARILD WAHLSTRØMS VEI  
136 A,  
3070 SANDE I VESTFOLD



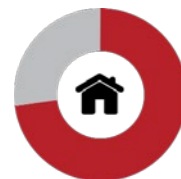
Selvik/Skafjellåsen

Vurdert av 60 lokalkjente



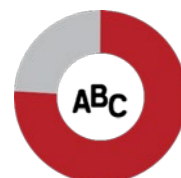
Opplevd trygghet: 8,7/10

★ Veldig trygt ★



Naboskapet: 7,3/10

★ Godt vennskap ★



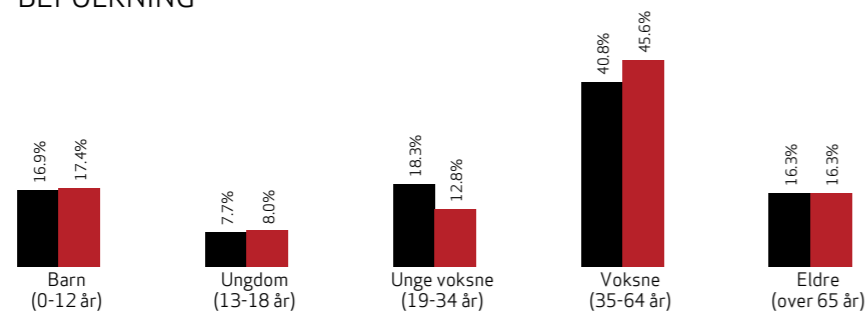
Kvalitet på skolene: 7,6/10

★ Veldig bra ★

## SKOLER, BARNEHAGER

	NIVÅ	KLASSER /AVD	ELEVER /BARN	KM
SELVIK SKOLE	1-7 KL	7 KL	170	0.6 km
SANDE UNGDOMSSKOLE	8-10 KL	15 KL	365	5.4 km
SANDE VIDEREGÅENDE SKOLE	-	-	500	3.6 km
HOLMESTRAND VIDEREGÅENDE SKOLE	-	-	350	20 km
NORDRE JARLSBERG BARNEHAGE	0-6 ÅR	6 AVD	114	0.6 km
LÆRINGSVERKSTEDET BHG. LERSBRYGGA	0-6 ÅR	2 AVD	38	2.2 km
SKAFJELLÅSEN BARNEHAGE	1-5 ÅR	2 AVD	27	2.9 km

## BEFOLKNING



### OMRÅDE

■ Kommune: Sande  
■ Grunnkrets: Selvik/bekke

### PERSONER

9154  
812

### HUSHOLDNINGER

3855  
265

## TRANSPORT

Oslo Gardermoen Sandefjord lufthavn Torp	114.1 km 60.2 km
Sande stasjon	5.8 km
Engbukta	0.1 km

## SPORT

Selvik stadion Nordre Vestfold gress	1.2 km 2.1 km
Spenst Sande Studio 90	5.7 km 16.4 km

## VARER/TJENESTER

Torggården Sande Svelvik Senter	5.7 kn 17.1 kn
Kiwi Sande Kiwi Svelvik Senter	5.8 kn 17.1 kn
Boots apotek Sande Ditt apotek Sandesenteret	5.7 kn 5.8 kn
Sande Vinmonopol Svelvik Vinmonopol	5.7 kn 17.1 kn
Coop Prix Lersbryggen Meny Sande	1.6 kn 5.5 kn
Narvesen Sande j.b.st. Sande Kiosk	5.5 kn 5.8 kn
YX Sande Shell Sande	4.3 kn 5.8 kn





Husoversikt - avvik kan forekomme.



## TRYSILHUSSTANDARDEN

Vårt mål er at du skal ha råd til å eie en egen og ny bolig. Vi har gjennom år bygget opp erfaring og utviklet vårt konsept for å kunne tilby rimelige boliger med god kvalitet.

### **Teknisk standard**

Våre leiligheter leveres i henhold til ny teknisk forskrift. Vi har et kontinuerlig fokus på å bygge energieffektive leiligheter som gir våre kunder optimal komfort og rimelige bo- og strømkostnader.

Trysilhus sørger for god isolering av boligen. Isolering hindrer den innvendige varmen i å slippe ut av boligen og dermed krever boligen mindre energi for å holde på varmen. Våre leiligheter har 3-lags energiglass i alle vinduer. Kombinasjonen av god isolering, effektiv oppvarming og ventilasjon gir deg en frisk, lun og rimelig leilighet å bo i.

### **Inneklima**

Leiligheten leveres med et balansert ventilasjonsanlegg som sikrer godt inneklima. I tillegg har Trysilhus over tid forbedret våre boliger med gode rutiner på byggeplass samt etterstreber å benytte miljøvennlige produkter som gir godt innvendig klima.

### **Innvendige overflater**

Leilighetene leveres med overflater av god kvalitet. Vi har valgt overflater i leiligheten som gir et moderne uttrykk, samtidig som de tåler normalt bruk. I en Trysilhusleilighet får du parkett på gulv og sparklet og malt vegg. Himling leveres med sparklet og malt gips-tak. Farger kan du velge etter eget ønske, som et tilvalg.

Kjøkkeninnredning leveres med hvit profilert innredning som er tilrettelagt for integrerte hvitevarer. (Hvitevarer medfølger ikke.) Det er garderobeskap på alle soverom. Leilighetene leveres med hvite profilerte dører og listverk.

For fullstendig oversikt, les mer i leveransebeskrivelsen som følger prospektet.

Ønsker du et personlig preg på leiligheten, kan du lese mer om hvilke muligheter du har lenger bak i prospektet.





## LEKKER DESIGNUTFØRELSE SOM FORSTERKER DIN PERSONLIGE SMAK.

### Trend

Alle leilighetene blir levert i henhold til standard leveranse, som beskrevet på forrige side. Vår standard utforming passer våre leiligheter perfekt, men ønsker du å sette ditt eget preg på leiligheten har du muligheten til å gjøre endringer gjennom våre tilvalg. Siden vår oppstart i 1993 har vi bygget over 2.600 boliger i vårt egenutviklede konsept.

Kjøper du en Trysilhusleilighet kan du være sikker på å få en bolig med velutviklede løsninger, basert på et utprøvd konsept som holder god kvalitet. På vår tilvalgsliste finner du hvilke muligheter du har til å skreddersy din leilighet etter eget ønske. På disse sidene presenterer vi litt inspirasjon til hva slags stil du kan velge i leiligheten. Ønsker du et trendy uttrykk på leiligheten har du muligheten til å velge farger og andre løsninger som støtter et slikt uttrykk. Du har for eksempel muligheten til å velge kjøkkenfronter i hvit høyglans og en benkeplate i hvitoljet eik. Du velger selv det kjøkkenalternativet du ønsker.

Fargepaletten som vår interiørarkitekt har valgt for dette uttrykket gir hvert rom karakter, samtidig som fargene står godt til hverandre. Resultatet er et trendy totalinntrykk.

### Klassisk

Liker du tanken på et hjem som har lyse, varme fargetoner og materialer av god kvalitet, kan du velge et mer klassisk uttrykk.

Da kan du velge profilerte dører og listverk som understreker stilen og er med på å skape den hjemmekoselige følelsen. Kjøkkenet med profilerte fronter kan da være et godt alternativ. Du velger selv det kjøkkenalternativet du ønsker.

Den klassiske grunnstammen gir deg muligheten til å videreutvikle stilen, og skape den behagelige atmosfæren med pynt, lys, tekstiler og møbler. På de neste sidene kan du lese mer om tilvalg. Spør din kontaktperson i prosjektet hvis du har spørsmål om tilvalg.

Tilvalgene må bestilles innen bestillingsfristen for din leilighet. Er du usikker på når fristen går ut, kan du sjekke med din kontaktperson.

Tilvalgsskjema får du fra din salgsrepresentant.



## Trend



Lady 5341  
Prismegrønn



Lady 1623  
Marrakesh



Lady 471  
Lys Antik



## Klassisk

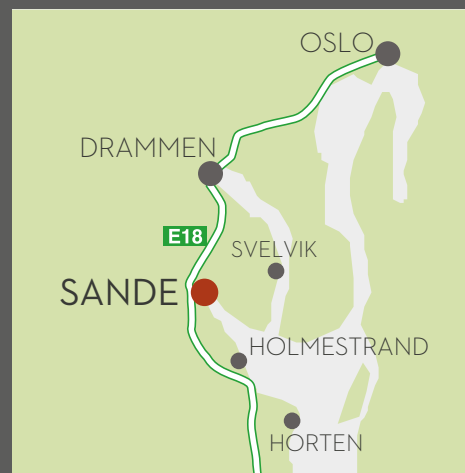


Lady 471  
Lys Antik



Lady 5342  
Frosted glass





**DIN KONTAKT HOS OSS ER:**

Geir Arnøy

917 88 403

[geir.arnoy@trysilhus.no](mailto:geir.arnoy@trysilhus.no)

