

# Rådhushaven

Lettstelte leiligheter i landlige omgivelser

**20 leiligheter**

Klavestadhaugen, Sarpsborg

# Lettstelte leiligheter med store fellesområder

Rådhusen er et leilighetsprosjekt med barnevennlig og landlig beliggenhet på Klavestadhaugen i Sarpsborg. Dette blir et lite og koselig prosjekt som består av til sammen 20 leiligheter. Prosjektet får store grøntområder som både store og små vil ha glede av.

Leilighetene i Rådhusen passer for alle aldre og livssituasjoner.

Ønsker du en lettstelt leilighet med en god romløsning, men kunne samtidig tenke deg en liten hageflekk å stelle med på sommerstid? Da kan en leilighet første etasje være noe for deg.

Kanskje du heller har behov for en større leilighet fordi barna fremdeles bor hjemme? Våre leiligheter i andre etasje har praktisk planløsning og går over to etasjer. Denne leiligheten blir som en liten enebolig, men du slipper alt arbeidet med hage og utvendig vedlikehold.

I en av våre lettstelte leiligheter vil du uansett få mer tid å bruke på familien og de aktiviteter du måtte

foretrekke. Du slipper dårlig samvittighet for alt som skulle vært gjort i boligen din. Alt i alt vil du få en enklere hverdag hvor du og familien står mer i fokus.

Rådhusen vil bestå av selveierboliger fra 3-roms leiligheter i første etasje på 71 m<sup>2</sup>, til større, familievennlige 5-roms leiligheter opp til 111 m<sup>2</sup> i andre etasje. Alle boligene vil få flotte solforhold.

Som i alle Trysilhus sine prosjekter kan du glede deg over et trygt og godt bomiljø, med gode arealer for opphold og lek. På fellesarealene vil det bli store grøntområder.

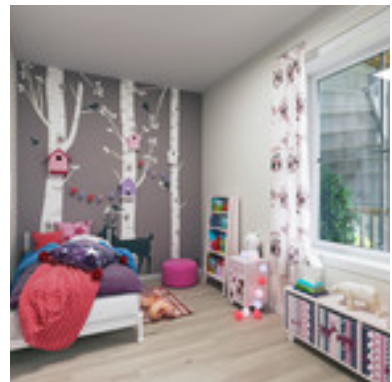
Parkeringsplass i carport og sportsbod på 5 m<sup>2</sup> medfølger alle leiligheter.



## Leilighetstyper

3-ROMS 1. ETG  
71 m<sup>2</sup> BRA med terrasse og hage

5-ROMS 2. ETG  
110-111 m<sup>2</sup> BRA med to  
balkonger



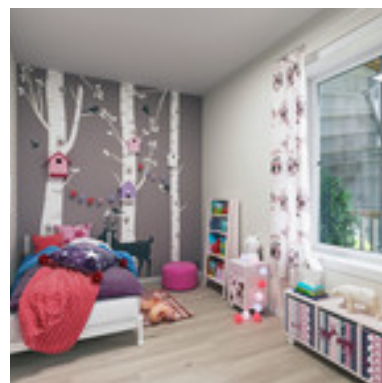
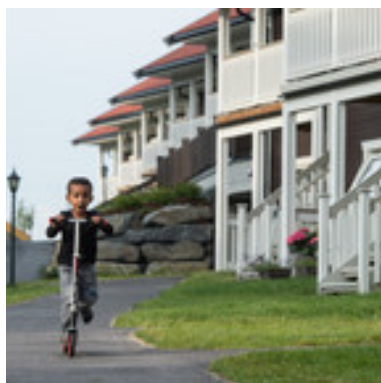


## Nøkkelinformasjon

Adresse:  
Rådhusveien, Klavestadhaugen

Matrikkel:  
Gnr/bnr 1051/699

BRA/P-rom:  
71/67 - 111/105



# Beliggenhet i etablert boligområde

Med en leilighet i Rådhusen bor du i et trygt og godt boligområde og har nærhet til byen hvor du finner alt av servicetilbud. Samtidig er det kort vei til marka og flere fritidsaktiviteter.

Leilighetene vil ligge i et etablert villastrøk på Klavestadhaugen. Dersom Sarpsborg er stedet du har din arbeidsplass, vil din neste bolig kunne ligge kun en kort bil- eller busstur unna. Om du tar sykkelen fatt, tar det ikke mange minuttene å sykle til Sarpsborg sentrum.

I umiddelbar nærhet vil du finne barneskole, ungdomsskole, videregående skole, barnehage, matbutikk og apotek. Av fritidsaktiviteter ligger Skjeberg Golfklubb rett i nærheten. Du finner også

gressbane, treningssenter, ballbinge og idrettshall kun en halv kilometer unna prosjektet.

Rådhusen er perfekt for deg som ønsker gangavstand til alle tilbud du trenger i hverdagen og som samtidig ønsker nærhet til byen.



Togstasjon  
4,4 km



Busstopp  
0,1 km



Barnehage  
2,2 km



Skole  
600 m



Shopping  
900 m



# Dette er vårt konsept

Trysilhus er et selskap som blant annet har spesialisert seg på å bygge flermannsboliger eller leiligheter i småhusbebyggelse. Dette er et egenutviklet konsept som ble bygget for første gang i 1993.

Siden den gang har vi beholdt vårt tradisjonelle konsept og uttrykk, men utviklet boligene i takt med våre egne erfaringer, nye krav som følger bransjen og kundenes tilbakemeldinger.

I våre prosjekter legger vi vekt på å tilpasse boligene våre etter følgende prinsipper:

## **Genial planløsning**

Med praktiske oppholdsrom og fornuftige romløsninger vil du finne boligen som passer for deg.

## **Perfekt beliggenhet**

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



### **Godt bomiljø**

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

### **Mye for pengene**

Vårt mål er å tilby våre kunder en ny bolig 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.

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.

Vi tilbyr en rekke tilvalgsmuligheter i leiligheten dersom du ønsker det.

Våre leilighetsbygg har en sideveis forskyvning. Det betyr at naboleiligheten 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.



# Gode solforhold

Alle leiligheter i Rådhushaven vil få egen uteplass på begge sider av leiligheten. På en solfylt dag vil du på morgenen kunne nyte en god kopp kaffe på den østvendte terrassen din, mens du litt ut på dagen kan nyte solen til den går ned på den vestvendte terrassen ut fra stuesiden.





Byggene er utformet slik at alle leilighetene ligger usjenert til og du sitter skjermet og privat på uteplassen din.

Rådhusen vil få store og luftige grøntarealer og det er lagt stor vekt på at alle skal kunne trives i de fint opparbeidede fellesområdene.

Vi legger stor vekt på uteområdene i våre prosjekter, med lekeplasser og sittegrupper for hele familien. Samtidig

synes vi det er viktig at alle boliger skal få gode lys- og solforhold morgen og kveld.

Rådhusen består av to leilighetsbygg med 3-roms og 5-roms leiligheter. Det betyr at uansett livssituasjon, vil du finne en leilighet som passer for deg. Dette gir prosjektet beboere i alle aldre og dette mener vi er med på å skape et godt bomiljø.

## 3-roms leilighet

Areal: 71 m2 BRA

Egen hage og to terrasser



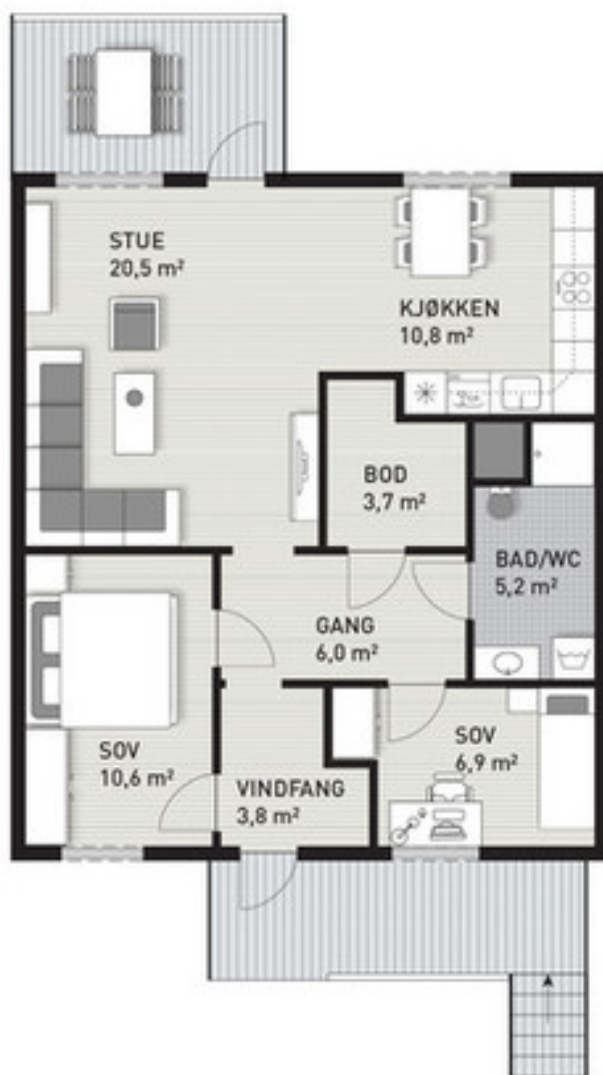


## 3-roms leilighet



Areal: 71 m<sup>2</sup> BRA

Dette er en 3-roms leilighet i 1. etasje på bakkeplan. Leiligheten har egen inngang med balkong på inngangssiden samt tilgang til egen hage/uteplass eller balkong fra stuen. Den har en lys og romslig stue med åpen løsning til kjøkken. I tillegg har leiligheten vindfang, gang, to praktiske soverom med garderobe, bad/vaskerom og innvendig bod/teknisk rom.



Soverommet på 10,6 m<sup>2</sup> leveres kun med en dør fra gang og ikke to som vist på plantegningen.



Kjøkkenalternativ 3a

## 5-roms leilighet

Areal: 103-111 m<sup>2</sup> BRA  
Leilighet over to plan



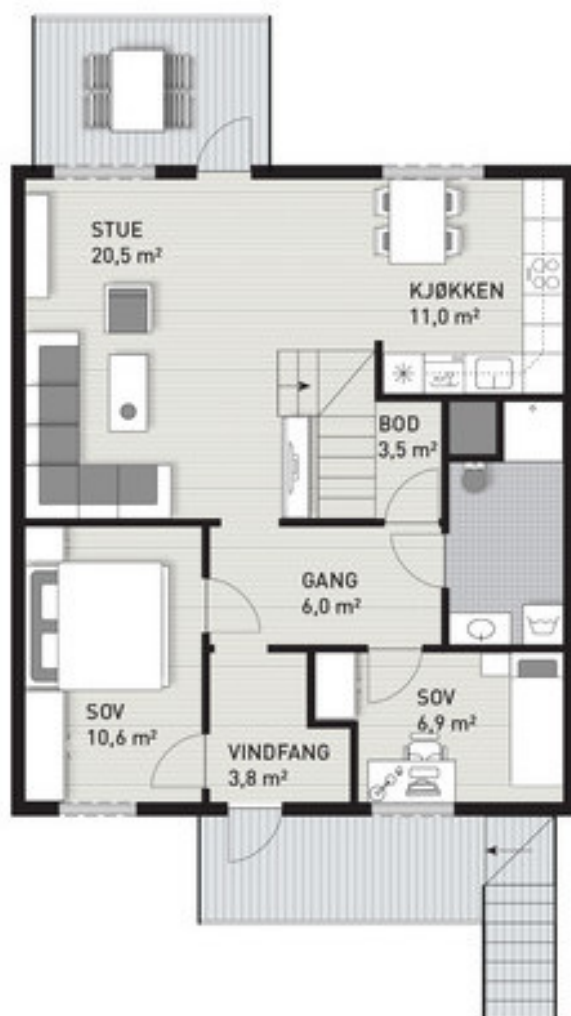


## 5-roms leilighet

Areal: 103-111 m<sup>2</sup> BRA



Dette er en 5-roms leilighet i andre og tredje etasje. Leiligheten har egen inngang med balkong på inngangssiden samt veranda ut fra stuesiden. Hovedetasjen inneholder entré, gang, to praktiske soverom med garderobeskap, stor stue med åpen kjøkkenløsning, bad og bod/teknisk rom. Går du opp trappen til øvre plan vil du få en stor og lys stue, et stort soverom, og et stort bad samt bod.



Plantegning hovedetasje, soverommet på 10,6 m<sup>2</sup> leveres kun med en dør fra gang og ikke to som vist på plantegningen.





Plantegning loft/3. etasje.

# 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 får alle boligene gode lys- og solforhold.**

Trysilhus skal kjennes igjen på våre gode uteområder. For å tilfresstille våre kjøpere tas det hensyn til alle aldersgrupper i planlegging av prosjektet. I tillegg opparbeides asfalterte internveier, plener og beplantning og utebelysning. Avhengig av årstiden 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 én parkeringsplass i carport. Rådhushaven er tilrettelagt for at 50 % av carportene kan få lademulighet for elbil. Ladepunktet til elbil er tilvalg. Sameiet har ansvar for drift og vedlikehold av felles ladeløsning for elbil.

## **Utvendig bod**

Leilighetene leveres med utvendig bod på ca 5 m<sup>2</sup>. Bod plasseres som frittstående bod. Boder leveres med strøm og lys. Spør din kontaktperson i Trysilhus om detaljer om bod i ditt prosjekt.

## **Fellesareal og boligsameie**

Leiligheter i første etasje leveres med egen uteplass som går ut fra stuen. Øvrig område på prosjektet er fellesareal og alle boligeiere har en ideell andel av tomt. Trysilhus vil etablere et boligsameie med et styre som er besatt av tre til fem beboere. Styrets oppgave er å besørge at fellesarealene og byggene blir vedlikeholdt. Trysilhus stifter et boligsameie ifm. innflytting av de første leilighetene. Representanter fra utbygger og beboere vil utgjøre styret i sameiet frem til ferdigstilling 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.

Utbygger velger forretningsfører, samt inngår en femårig serviceavtale for tekniske installasjoner for at sameiet skal få gode forutsetninger for driften.

Boligsameiets viktigste oppgaver er å administrere avtaler for forsikring, revisjon, plenklipping, snømåking, vedlikehold av fellesområder og bygninger.

Trysilhus sin erfaring er at fellesutgiftene pr. mnd. pr. leilighet er lave. Beløpet kan variere avhengig av hvilke tjenester sameiet ønsker at fellesutgiftene skal dekke.

# God kvalitet og gode løsninger

Leilighetene i Rådhusen har god kvalitet i materialer og løsninger. Åpne planløsninger og store vindusflater gir en lys og luftig romfølelse. Leilighetene har direkte utgang til balkong eller terrasse fra stue. Det er trelags isolerglass i vinduer og terrassedør. Dette gir lavere energiforbruk og et sunnere inneklima.

Vi har brukt vår erfaring gjennom flere år til å utvikle vårt konsept for å levere rimelige boliger med god kvalitet.

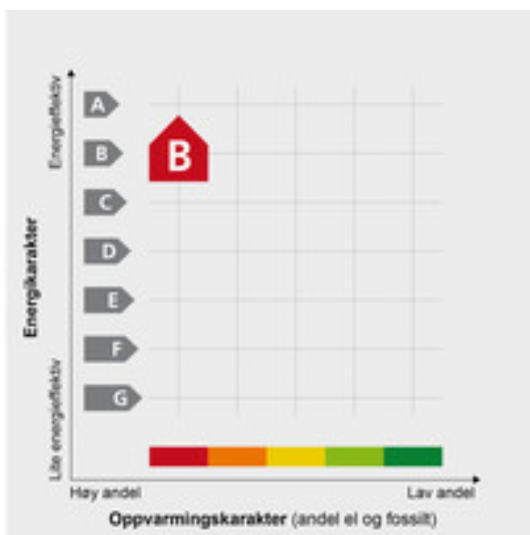
## **Teknisk standard**

Våre leiligheter leveres i henhold til ny teknisk forskrift. Vi har et kontinuerlig fokus på å bygge energieffektive leiligheter som gir våre kunder komfort og rimelige bo- og strømknudner. Trysilhus sørger for god isolering som hindrer den innvendige varmen i å slippe ut av boligen og dermed krever boligen mindre energi for å holde på varmen. Våre leiligheter har trelags energiglass i alle vinduer. Kombinasjonen av god isolering, effektiv oppvarming og ventilasjon gir deg en frisk, lun og rimelig leilighet å bo i.

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

## **Innvendige overflater**

Leilighetene leveres med overflater av god kvalitet. Vi har valgt overflater som gir et moderne uttrykk, samtidig som de tåler normalt bruk. I en Trysilhus-leilighet får du parkett på gulv og sparklet og malt vegg. Himling leveres med sparklet og malt gipstak. Kjøkkeninnredning leveres med hvit profilert innredning tilrettelagt for integrerte hvitevarer. (Hvitevarer medfølger ikke.) Det er garderobeskap på alle soverom. Leilighetene leveres med hvite profilerte dører og listverk. Se også leveransebeskrivelsen.

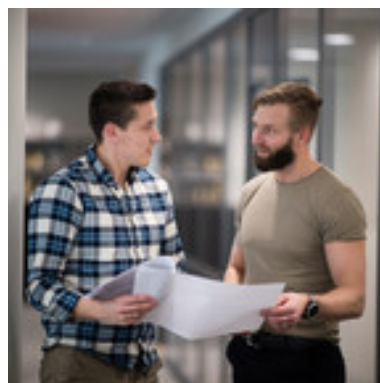
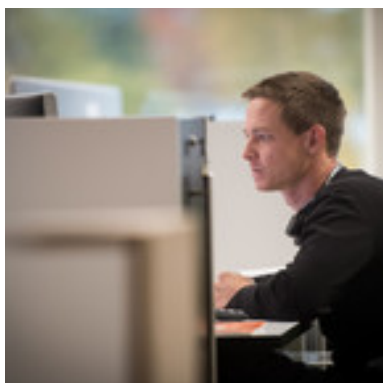


Energimerket forteller deg noe om hvor mye energi som benyttes i din bolig til oppvarming og hvilken type energi som leveres. Energikarakteren går fra A til G, hvor A er den beste karakteren. En god energikarakter betyr at boligen er energieffektiv, at det vil være enkelt å holde en stabil innnetemperatur og mulig å få lavere energiregninger.

God isolasjon i vegger og vinduer samt i vegger mot nabo, reduserer behovet for å levere energi inn til boligen og gir bedre energikarakter. De fleste boliger som bygges i dag får energikarakter C. Oppvarmingskarakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn betyr lav andel fossilt brensel.

# Vi skaper boglede

Trysilhus er en av Østlandets største boligbyggere som leverer mer enn 250 boliger i året. I 25 år har vi bygget praktiske leiligheter med et godt bomiljø og sentral beliggenhet for våre kunder.





Vi bygger flermannsboliger i tun, leilighetsblokker, eneboliger og eneboliger i kjede. Effektive prosesser, kort byggetid og gunstig pris er våre fremste kjennetegn. Vi utfører hele verdikjeden internt – fra tomtekjøp og utvikling til bygging og salg av leiligheter samt tjenester til ettermarkedet.

Uansett leilighetstype skal boliger fra Trysilhus kjennetegnes med sentral beliggenhet, et godt bomiljø, trivelige uteområder og praktiske planløsninger. Vår

visjon «vi skaper boglede» er en viktig drivkraft for våre medarbeidere.

Kombinasjonen av boliger som passer for beboere i alle aldre og gode uteområder mener vi bidrar til et godt bomiljø.



## 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 teninger. Trysilhus bygger like leiligheter flere steder på Østlandet. Før du bestemmer deg for å kjøpe en bolig av oss kan vi derfor tilby visning i en tilsvarende leilighet. Ta kontakt med oss for å avtale et møte!



**Kontaktperson:**

**Christianne Malde Rasmussen**

Tlf.: 934 555 71 - E-post: [cmr@trysilhus.no](mailto:cmr@trysilhus.no)

Adresse: Grønland 67, 3045 Drammen

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 delområdet 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. Bilder kan vise tilvalg og forandringer som ikke er innenfor standard leveranse på andre prosjekt. Elementer som møbler, hvitevarer og komfyr/koketopp leveres ikke.