



# Linnomgrenda

Moderne boliger for livsnytere

21 funkisboliger – i rekke og frittliggende  
Linnom, Tønsberg

# Funkisboliger med gode planløsninger

Linnomgrenda blir et moderne boligprosjekt for aktive mennesker i alle aldre. Mens barna løper fritt i grøntområdene, kan far stå ved grillen og forberede middagen. Drømmer du om mer tid til deg selv eller et enklere liv, får du flere muligheter til dette når du slipper å bruke tid på vedlikehold.

Linnomgrenda vil bestå av 21 boliger, hvorav 19 er i rekke og to er frittstående eneboliger.

Du kan velge mellom følgende boliger:

**Unibo 112 m<sup>2</sup>** er en arealeffektiv bolig som passer for både familier og voksne uten barn. Boligen er på 112 m<sup>2</sup> og ligger i rekke.

**Unibo 112 m<sup>2</sup> frittliggende** er tilsvarende løsning som Unibo 112 m<sup>2</sup>, men er frittliggende. Det skal bygges to av disse i prosjektet og boligene vil komme til salgs på et senere tidspunkt.

**Unibo 140 m<sup>2</sup>** passer for dere som er ute etter mer plass. Dette er vår største modell, på 140 m<sup>2</sup> og ligger i rekke.

Våre hus passer for folk i alle aldre, enten du er førstegangskjøper, barnefamilie eller godt voksen som

ønsker en enklere hverdag samtidig som du ønsker friheten av å bo i en enebolig. Alle boligene har egen carport med sportsbod i bakkant, samt en lettstelt hage. Med våre boliger får du mer tid og trygghet for familien.

Som i alle Trysilhus sine prosjekter kan du glede deg over et trygt og godt bomiljø, med gode fellesarealer for opphold og lek. Fellesarealene vil bestå av store grøntområder med plen, sittegrupper og lekeplass for store og små. Våre grøntområder er lagt til rette for at hele familien kan kose seg ute.

På Linnomgrenda kan du ta tiden tilbake. Tid til å være med på barnas lek, eller rigge i stand hygge med familien og gode naboer. Uansett alder eller livssituasjon vil du finne deg til rette på Linnomgrenda.

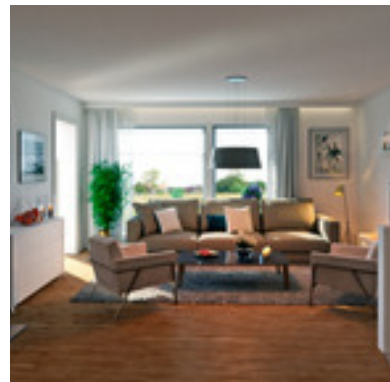


## Eneboligtyper

**Unibo 112 m<sup>2</sup>:**  
Enebolig i rekke, 2 etasjer  
112/109 m<sup>2</sup>

**Unibo 140 m<sup>2</sup>:**  
Enebolig i rekke, 3 etasjer  
140/130 m<sup>2</sup>

**Unibo 112 m<sup>2</sup> frittliggende:**  
Frittliggende enebolig, 2 etasjer  
112/109 m<sup>2</sup>



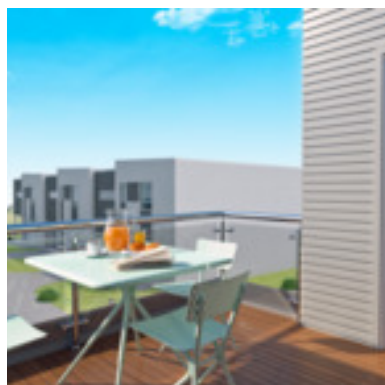


## Nøkkelinformasjon

Adresse: Gauterødveien

Matrikkel: Gnr 147 - Bnr 347

BRA/P-rom: Fra 112 m<sup>2</sup> - 140 m<sup>2</sup>



# Sentral beliggenhet med nærhet til byen

**Boligprosjektet Linnomgrenda ligger i et etablert boligområde, kun 4 km fra Tønsberg sentrum. I tillegg får du kort vei til alt av servicetilbud.**

Linnom er et boligområde nordøst for Tønsberg. Området består av variert bebyggelse og det er kort vei til både by, sjø og turområder med lysløype. Det er gangavstand til flere barnehager samt Sandeåsen barneskole og Presterød ungdomskole.

Kiwi ligger kun 500 meter unna, og på veien inn til Tønsberg vil du finne det meste av servicetilbud. Om sommeren er badestrender som f.eks. Ringshaug, Skallevoid og Karlsvika en kort sykkeltur unna. Det er også flere treningssentre i nærheten.

Bussholdeplassen finner du ca. 200 meter fra boligene, og det er hyppige bussavganger til Tønsberg. I Tønsberg finner du alt du måtte ønske av shoppingmuligheter og mange kulturtilbud.

Fra Tønsberg togstasjon går det tog til Drammen og Oslo flere ganger i timen i rushtiden. Togturen til Oslo tar ca. 1 time og 20 min. Torp lufthavn ligger kun 25 min. unna med bil. Det tar også ca. 25 min. med bil til Bastøfergen Horten-Moss.



**Togstasjon**  
4,2 km



**Busstopp**  
200 m



**Barnehage**  
2 km



**Skole**  
1,6 km



**Matbutikk**  
500 m



# Funkisboliger i rekke

Linnomgrenda vil ha en god beliggenhet med utearealer som er syd- og vestvendt. Våre funkisboliger bygges med flotte takterrasser. Her kan du sitte usjenert i solen, nyte en kopp kaffe og lese en god bok. Eller du kan invitere venner og familie til grillmiddag på sommeren.



De fleste boligene ligger i rekke, med romslige carporter mellom boenhetene. Dette gjør at barna trygt kan oppholde seg på leke- og ballplass uten at dere trenger å bekymre dere for biltrafikk.

Linnomgrenda består av 7 bygg, 5 i rekke og 2 frittstående. Prosjektet utgjør en del av utbyggingen Trysilhus foretar seg på Linnom. Linnomtunet er prosjektet som består av totalt 48 leiligheter i flermannsboliger og som bygges sør for Linnomgrenda.

Beboere kan fritt benytte seg av fellesområdene på begge prosjektene.



# Utomhusplan

Oversikt over byggenes organisering og nummerering. Linnomgrenda vil utbygges med ett bygg av gangen, og starter med bygg 1. Selger tar forbehold om endringer i prosjektet. Retningspil viser mot nord.





## Unibo 112 m<sup>2</sup>

Areal: 112/108 m<sup>2</sup> BRA/P-ROM

2 etasjer

Takterrasse: 15 m<sup>2</sup>

Unibo 112 m<sup>2</sup> er perfekt for moderne mennesker som ønsker å nyte livet. Boligen har smart planløsning med romslig entré, 2 gode soverom og hovedbad i 1. etg. Det er utgang til hage fra soverom. I 2. etg. får du en stor stue med åpen løsning til moderne og praktisk kjøkken, smart bad og ett ekstra soverom/kontor/gjesterom. Fra stuen er det utgang til flott takterrasse.



Forklarende bildetekst



# Unibo 112 m<sup>2</sup> Plantegning 1. etg.

Denne plantegningen gjelder for:

Bygg 1: Seksjon 2 og 4

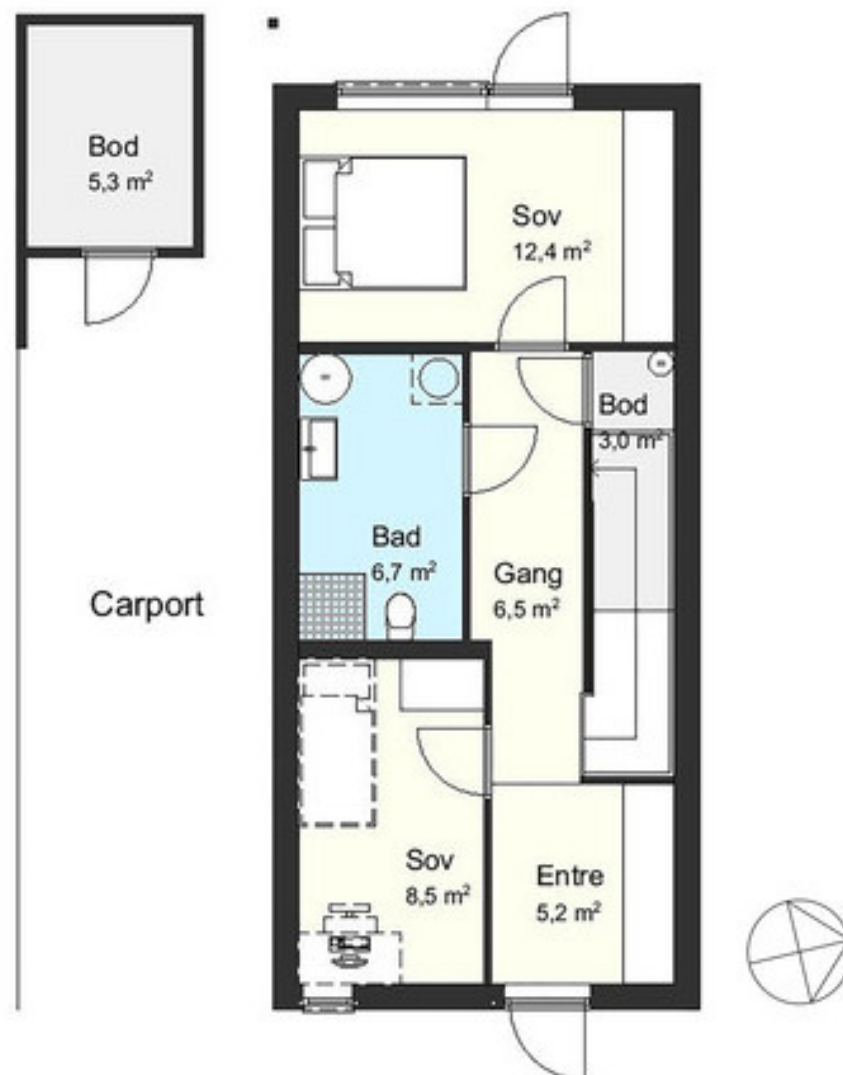
Bygg 2: Seksjon 5, 6, 7 og 8

Bygg 3: Seksjon 9 og 11

Bygg 4: Seksjon 13 og 15

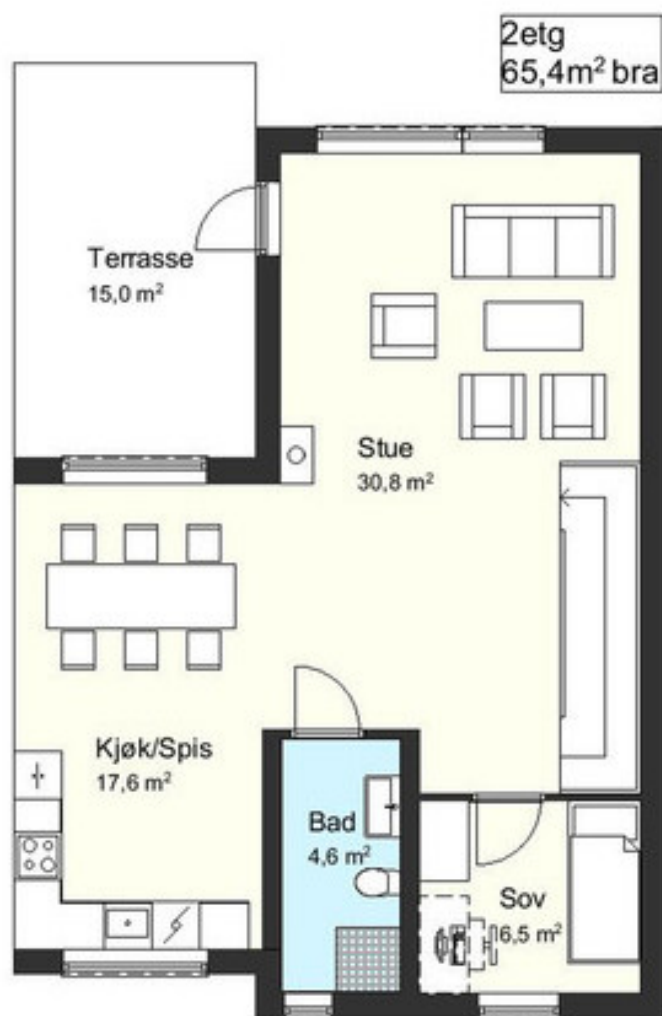
Bygg 5: Seksjon 17 og 19

1etg  
46,5m<sup>2</sup> bra



## Unibo 112 m<sup>2</sup> Plantegning 2. etg.

Gjelder for de samme seksjonene som på side 12.



## Unibo 140 m<sup>2</sup>

Areal: 140/136 m<sup>2</sup> BRA/P-ROM

3 etasjer

Takterrasser: 15 m<sup>2</sup> og 18 m<sup>2</sup>

Unibo 140 m<sup>2</sup> er vår største bolig. Boligen har smart planløsning med romslig entré, 2 gode soverom og hovedbad i 1. etg. Det er utgang til hage fra soverom. I 2. etg. får du en stor stue med åpen løsning til moderne og praktisk kjøkken, smart bad og ett ekstra soverom/kontor/gjesterom. Fra stuen er det utgang til flott takterrasse. I 3. etg. får du i tillegg en allsidig stue og tilknyttet soverom. Det er egen utgang fra stue til stor solrik takterrasse.



Lorem ipsum dolor sit



# Unibo 140 m<sup>2</sup> Plantegning 1. etg.

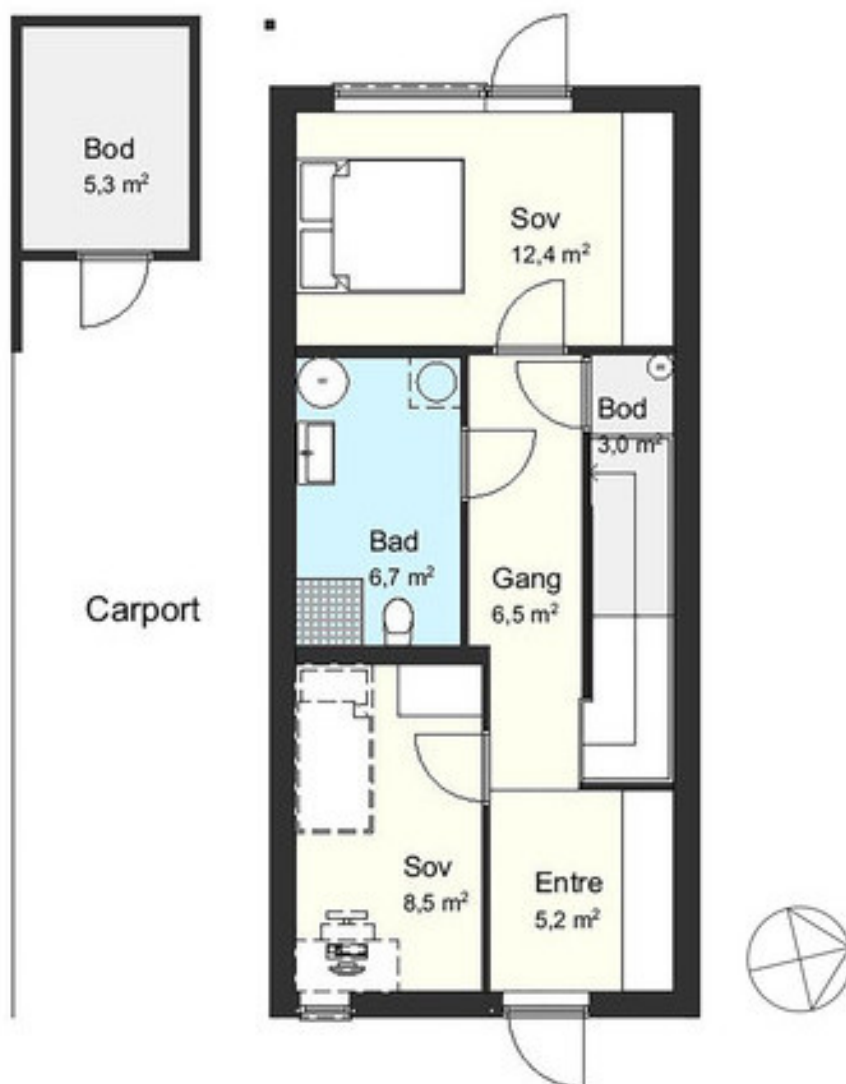
Denne plantegningen gjelder for:

Bygg 1: Seksjon 1

Bygg 4: Seksjon 12

Bygg 5: Seksjon 16

1etg  
46,5m<sup>2</sup> bra





## Unibo 140 m<sup>2</sup> Plantegning 2. og 3. etg.

Gjelder for de samme seksjonene som på side 16.



# Unibo 140 m<sup>2</sup> Plantegning 1. etg

Denne plantegningen gjelder for:

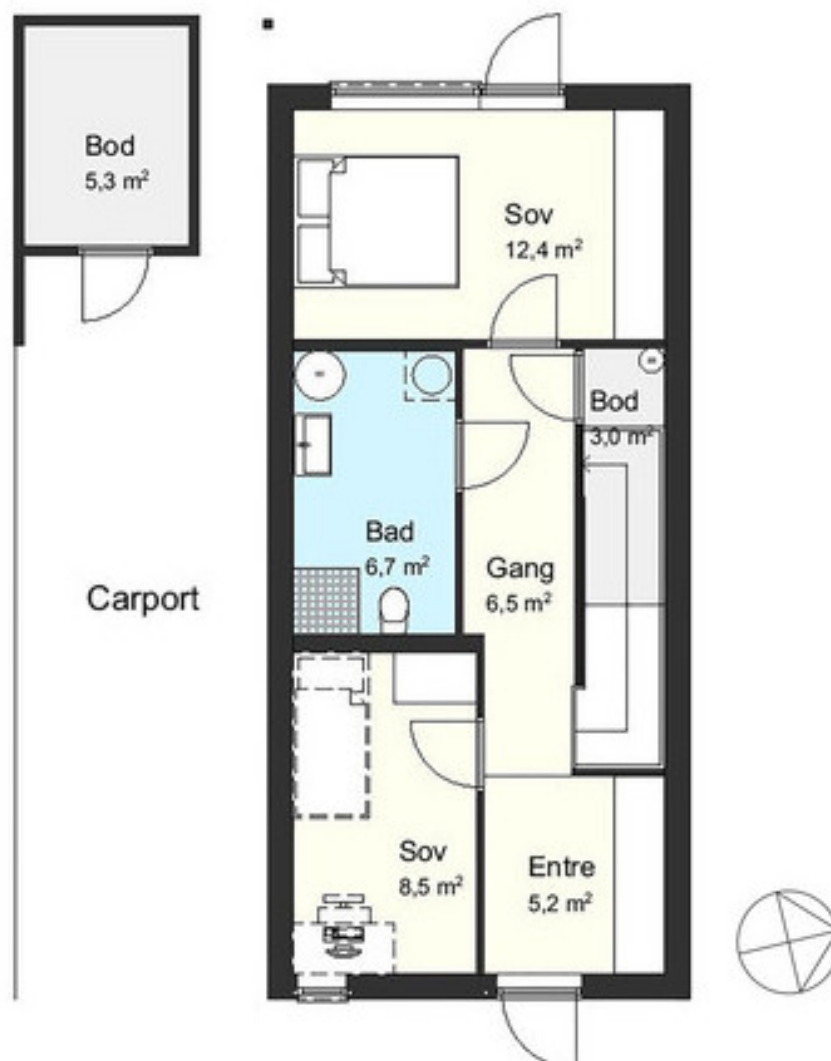
Bygg 1: Seksjon 3

Bygg 3: Seksjon 10

Bygg 4: Seksjon 14

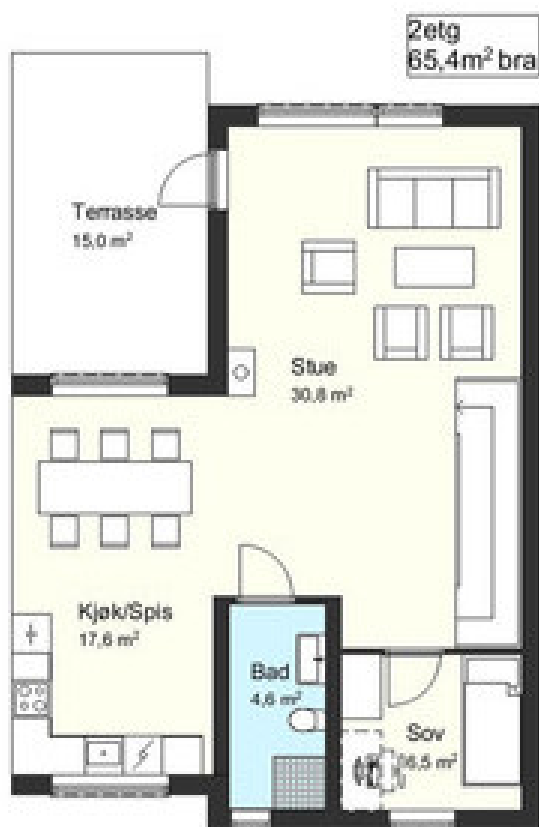
Bygg 5: Seksjon 18

1etg  
46,5m<sup>2</sup> bra



## Unibo 140 m<sup>2</sup> Plantegning 2. og 3. etg

Gjelder for de samme seksjonene som på side 18.



## Kjøkken

Lyst og moderne kjøkken med overflater av god kvalitet.





# God kvalitet og gode løsninger

Linnomgrenda vil leveres med god kvalitet på alle løsninger. Det legges vekt på å gi boligene lys og luftig romfølelse. Overflater leveres med moderne og robuste materialer som er enkle å vedlikeholde. God isolering og effektiv balansert ventilasjon gir boligen varme og komfort.

Trysilhus har lang erfaring med å bygge boliger med god kvalitet. Tilbakemeldinger fra våre kunder samt nye byggekrav har medvirket til at våre eneboliger er utviklet for å møte aktive og moderne familiers krav.

Alle overflater leveres med god kvalitet og et moderne uttrykk. Glatte, malte overflater på vegg og i himling leveres som standard. Kjøkken og bad har tidsriktig innredning. Dette gir våre boliger et tidløst uttrykk innvendig.

Boligen er godt isolert og holder effektivt på temperaturen. Oppvarming skjer via panelovner og ildsted med stålpipeline. Balansert ventilasjon sørger for effektiv gjenbruk av boligens varme, samt tilførsel av frisk luft. Bad og entré leveres med elektriske varmekabler.

Dersom du kjøper bolig i rett tid, får du mulighet til å gjøre tilpasninger i boligen. Endringer gjøres i samråd med selger i prosjektet.

Ta kontakt med selger for å høre om dine tilvalgsmuligheter.



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 strømregninger. 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.

Fargekarakteren i energimerket er en fargeskala fra rød til grønn. I skalaen er elektrisk oppvarming farget rød. Oppvarmingen av boliger skjer via elektrisitet, som stort sett hentes fra ren vannkraft. Vår energikarakter er oransje, da oppvarming leveres elektrisk og med peisovn.

## Stue

Boligene har åpen stue- og kjøkkenløsning







# Felles for boligene

**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. Når et bygg er ferdig, gjør vi også tilhørende utearealer klare til bruk.

#### **Parkering /utvendig bod:**

Boligene leveres med en romslig carport. Innerst i carporten leveres en praktisk sportsbod.

#### **Fellesareal og boligsameie:**

Alle boliger leveres med privat hageareal. Øvrig område på prosjektet er fellesareal og alle boligeiere har ideell andel av tomten.

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 boligene. 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 5-årig 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. bolig er lave. Beløpet kan variere avhengig av hvilke tjenester sameiet ønsker at fellesutgiftene skal dekke.





### Forbehold

Det gjøres oppmerksom på at skisser/plantegninger/illustrasjoner av bebyggelse, boliger, veier, fellesarealer, lekeplasser mv. som er innarbeidet i dette prospektet 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.

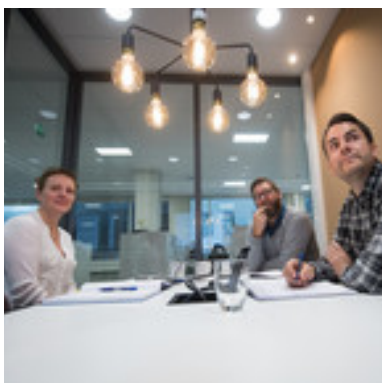
Se leveransebeskrivelse og kontrakt for hva som inngår i prosjektet.

Alle eksteriør- og interiørbilder er illustrasjoner eller kan være fra tilsvarende prosjekter. Det tas forbehold om andre løsninger og annen utførelse på Linnomgrenda.

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

# Vi skaper boglede

Trysilhus er en av østlandets største boligbyggere som leverer ca 300 boliger i året. I 25 år har vi bygget praktiske boliger med et godt bomiljø og sentral beliggenhet for våre kunder.





Vi bygger flermannsboliger i tun, leilighetsblokker, eneboliger og eneboliger i rekke.

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.

Boliger fra Trysilhus skal kjennetegnes av 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 tegninger. Trysilhus bygger like boliger flere steder på Østlandet. Før du bestemmer deg for å kjøpe en bolig av oss kan vi derfor tilby visning i en tilsvarende bolig. Ta kontakt med oss for å avtale et møte!



### Kontaktperson

Christianne Malde Rasmussen  
Tlf 934 55 571 / [cmr@trysilhus.no](mailto:cmr@trysilhus.no)  
Grønland 67 / 3045 Drammen