



# Hellerudhaugen 3

36 NYE LEILIGHETER MED  
SOLRIK BELIGGENHET

**36 Leiligheter**  
Hakadal/Nittedal

# Lettstelte og praktiske leiligheter

Våkne opp til morgenkaffen. Våkne til morgentåken, som siver ned i dalen mens den kjemper et nådeløst slag mot solen. Tåken må gi tapt igjen, for du befinner deg på dalens solside. Velkommen til Hellerudhaugen, der du kan sitte på balkongen og myse mot fredfulle rådyr i ettermiddagssolen. Nyte den flotte utsikten mot Varingskollen.

Trysilhus i samarbeid med Løvenskiold Eiendom presenterer byggetrinn 3 på Hellerudhaugen. Prosjektet vil fremdeles være tilpasset førstegangsetablerere, familier og seniorer.

Hellerudhaugen 3 vil få en rolig og usjenert beliggenhet på solsiden av Hakadal, her vil det være trygt å bo og vokse opp. Det vil bli lagt vekt på gode løsninger både i boligene og på fellesområdene. Utvendige arealer vil opparbeides med ferdigplen/tilsådde arealer, lekeplasser og sittegrupper. Hellerudhaugen 3 vil tilfredsstillende strenge krav til energieffektivitet, universell utforming og miljøvennlige boliger.

Hellerudhaugen 3 tilbyr familivennlige og prisgunstige selveierflermannsboliger.

Leilighetene i 1. etg vil være på 71 til 93 kvm med stor solrik terrasse. I Hus 7 tilbyr vi i tillegg egen hage. Alle leilighetene i 1. etg vil få utsikt.

Leilighetene i 2. etg med innredet loft får du fra 107 til 130 med solrik balkong. Alle leilighetene får egen inngang og leveres med tilhørende utvendig sportsbod og garasjeplass i felles garasjekjeller.

Dette er siste sjanse til å kjøpe en ny leilighet i dette prosjektet!

Hellerudhaugen og vil bestå av totalt 96 leiligheter fordelt på 3 byggetrinn.

Byggetrinn 3 består av 36 leiligheter, alle med utsikt og gode solforhold.

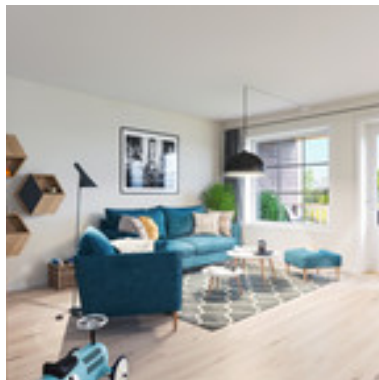
Velkommen.



## Leilighetstyper

3-ROMS I 1. ETG  
71 m<sup>2</sup> og 93 m<sup>2</sup> BRA med  
terrasse.

5-ROMS I 2. ETG  
107 m<sup>2</sup> og 130 m<sup>2</sup> BRA med  
balkong.



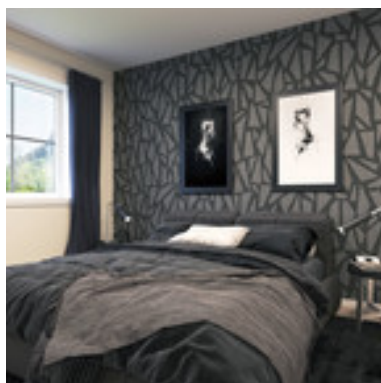


## Nøkkelinformasjon

Adresse: Nedre Hellerudhaugen,  
1487 Hakadal, Nittedal  
kommune.

Matrikkel: Gnr 55 og bnr 100

BRA/P-rom: 71-130/67 - 124



# Solrik beliggenhet med flott utsikt

Hellerudhaugen ligger i stille og rolige omgivelser på solsiden av Hakadal. Alle leilighetene vil få utsikt til Varingskollen.

Hellerudhaugen trinn 3 er siste byggetrinn for flermannsboliger på dette feltet. Det legges stor vekt på hyggelige og barnevennlige fellesområder. Det vil bli flere lekeplasser i et nærmest bilfritt miljø.

Dette blir et sted hvor barna kan vokse opp og skape mange gode minner. Det er gangavstand til skolen. Om vinteren er det en kort svipptur bort til attraktive Varingskollen skisenter.

Du finner også en flott golfbane kun et par minutters kjøring unna.

Trysilhus er et selskap som har spesialisert seg på å bygge flermannsboliger eller såkalt konsentrert småhus. Vi bygger et egetutviklet 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.



**Togstasjon**  
2 km



**Busstopp**  
50 meter



**Barnehage**  
5 km



**Skole**  
700 meter



**Shopping**  
1 km



# Dette er vårt konsept

Trysilhus er et selskap som blant annet har spesialisert seg på å bygge rekkehusleiligheter eller såkalte konsentrerte småhus. 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, luftige 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 hus bygges med 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.

## 3-roms leilighet

Areal: 71 m2 BRA  
"Trysilhus Original"





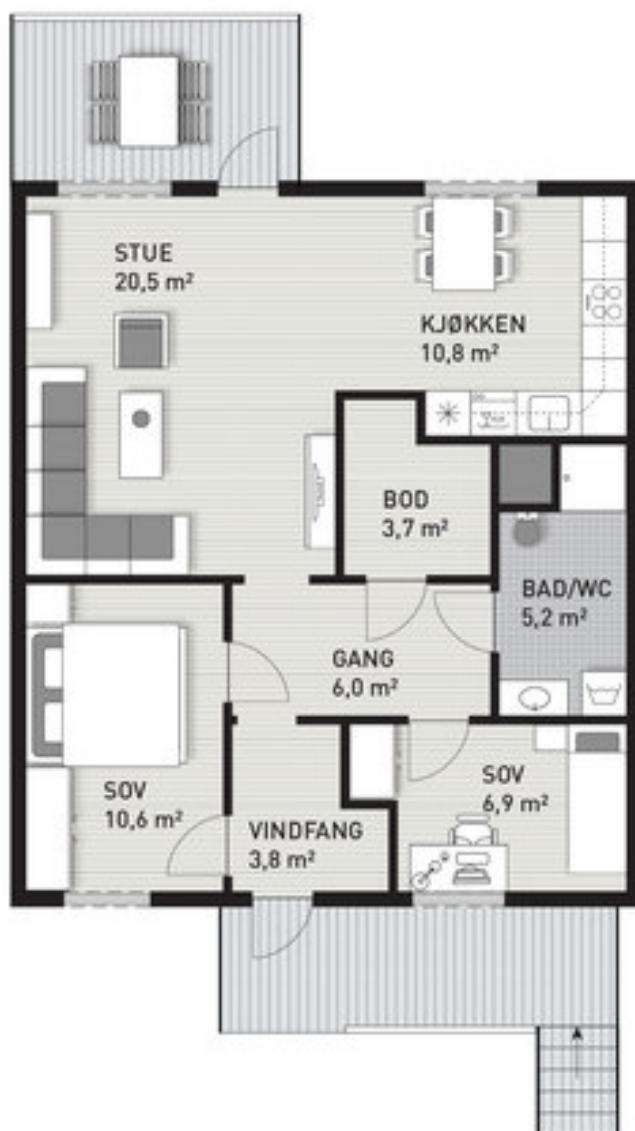


## 3-roms leilighet

Areal: 71 m<sup>2</sup> BRA  
"Trysilhus Original"



Dette er en 3-roms leilighet i 1. etg. på bakkeplan. Leiligheten har egen terrasse på inngangssiden samt en stor terrasse (Størrelse vil være forskjellig fra leilighet til leilighet) fra stuen. Den har en lys og romslig stue med åpen kjøkkenløsning. I tillegg har leiligheten vindfang, gang, to soverom med garderobeskap, bad og innvendig bod/teknisk rom. (Soverommet på 10,6 kvm levers kun med en dør fra gang, og ikke to som vist på tegningen under.)





## 3-roms leilighet

Areal: 93 m2 BRA  
"Trysilhus Ekstra"





## 3-roms leilighet

Areal: 93 m<sup>2</sup> BRA  
"Trysilhus Ekstra"



Dette er en 3-roms leilighet i 1. etg. på bakkeplan. Forskjellen fra Trysilhus Original er at den har en utvidet stue med 22 kvm. Leiligheten har egen terrasse på inngangssiden samt en stor terrasse (Størrelse vil være forskjellig fra leilighet til leilighet) fra stuen. Den har en lys og romslig stue med åpen kjøkkenløsning. I tillegg har leiligheten vindfang, gang, to soverom med garderobeskap, bad og innvendig bod/teknisk rom. (Sov på 10,6 kvm levers kun med en dør fra gang.)





## 5-roms leilighet

Areal: 110 -113 m2 BRA  
"Trysilhus Original Pluss"







## 5-roms leilighet

Areal: 110 - 113m<sup>2</sup> BRA



2. etasje leveres med samme planløsning som på Trysilhus Original.

Fra stuen er det en trapp til loft. Da får du en romslig loftstue, stort soverom og bad med dusj og wc. I tillegg er det teknisk rom med plass til lagring samt en ekstra lagringsbod.

Leilighetene i 2. etasje har inngang via egen utvendig trapp. Leiligheten har to balkonger - en på inngangssiden og en fra stuen.





Plantegning og areal på loft kan variere. Spør din kontaktperson i om løsninger i din leilighet.

## 5-roms leilighet

Areal: 130m<sup>2</sup> BRA

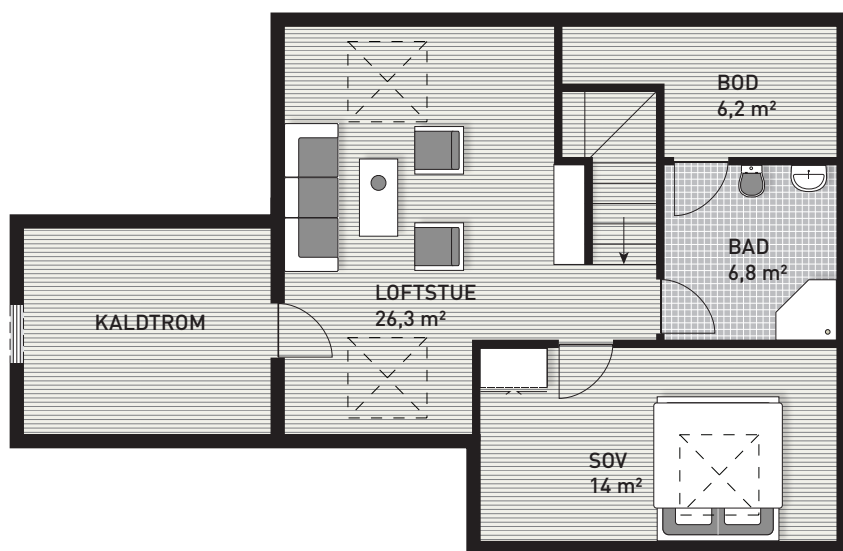


2. etasje leveres med samme planløsning som på Trysilhus Ekstra.

Fra stuen er det en trapp til loft. Da får du en romslig loftstue, stort soverom og bad med dusj og wc. I tillegg er det teknisk rom med plass til lagring samt en ekstra lagringsbod.

Leilighetene i 2. etasje har inngang via egen utvendig trapp. Leiligheten har to balkonger - en på inngangssiden og en fra stuen.





Plantegning og areal på loft kan variere. Spør din kontaktperson i om løsninger i din leilighet

## Hellerudhaugen

Flott beliggenhet på  
solsiden av Hakadal.  
Leiligheter med utsikt.





# Hellerudhaugen 3

Oversikt over trinn 3









# 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 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 1 parkeringsplass i felles garasjekjeller. I Hellerudhaugen er tilrettelagt for at 20% av garasjeplassene kan få lademulighet for elbil. Ladepunkt til elbil er tilvalg. Sameiet har ansvar for drift og vedlikehold av felles ladeløsning for el-bil.

#### **Utvendig bod:**

Leilighetene leveres med utvendig bod på ca 5 m<sup>2</sup>. Bod plasseres som oftest på kortenden av hvert hus, men kan også plasseres andre steder i prosjektet. Boder leveres med strøm og lys. Spør din kontaktperson i Trysilhus om detaljer om bod i ditt prosjekt.

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

Leiligheter i 1. etasje leveres med egen uteplass/hage som går ut fra stuen. 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 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 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.

Trysil hus sin erfaring er at fellesutgiftene ligger på 25,- - 30,- pr kvm pr. mnd. Beløpet kan variere avhengig av hvilke tjenester sameiet ønsker at fellesutgiftene skal dekke.



### **Forbehold**

Det gjøres oppmerksom på at skisser/plantegninger/illustrasjoner av bebyggelse, leiligheter, veier, fellesarealer, lekeplasser mv. som er innarbeidet i dette prospektet kun har til hensikt å illustrere/visualisere hvordan hele og delområdet kan tenkes utviklet. Soverom vist med tapet er ment som inspirasjon til innredning. Tapet leveres ikke som tilvalg av Trysilhus. 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 illustrasjoner eller kan være fra tilsvarende prosjekter.

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

# God kvalitet og gode løsninger

Leilighetene på Hellerudhaugen 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 platting 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.

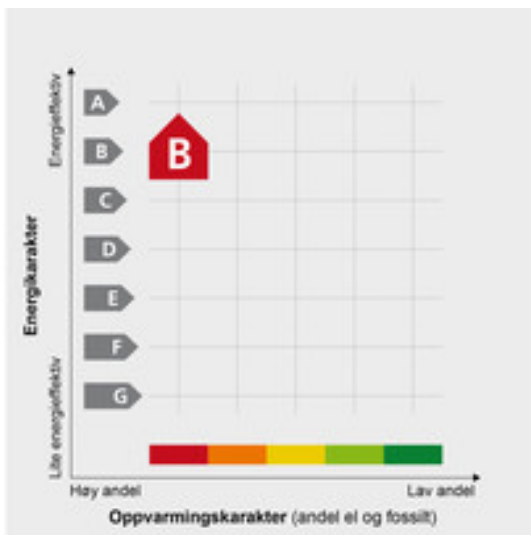
## **Teknisk standard**

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 strømknudnader. 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 er tilvalg) 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.



## 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

Geir Arnøy

Tlf 917 88 403 / [geira@trysilhus.no](mailto:geira@trysilhus.no)

Grønland 67 / 3045 Drammen