



# Trulserudhagan

- Det enkle liv i ny leilighet

**52 leiligheter**

Trulserud, Jaren

# På dørstokken til gode naturopplevelser

Kunne du tenke deg en hverdag hvor du ikke trenger å bekymre deg for vedlikehold av det som er innenfor dørstokken, men heller kan nyte mulighetene utenfor dørskokken? Med en leilighet i Trulserudhagan kan denne drømmen bli oppfylt.

Det fine med å flytte inn i en ny leilighet er at alt er nytt. Du slipper å tenke på vedlikehold, og kan bruke tiden på det som betyr noe i livet. Kanskje du ønsker å bruke tiden på familie, venner eller på dine egne interesser?

Du trenger bare krysse dørstokken for å få tilgang på gode naturopplevelser. En fin søndagstur er for eksempel Emse-Lauvli, og det er mange muligheter for å oppdage den vakre naturen fra sykkelsetet. Kjører du 10 minutter er du på Lygna, som er et perfekt utgangspunkt for lange og korte skiturer. Visste du f.eks. at du kan gå på ski til Sognsvann i Oslo hvis du er riktig så sprek?

Om sommeren kan du ta en forfriskende dukkert på en av mange badeplasser i området, som f.eks. på Ulsnestangen i Røykenvika, Eidsand i Brandbu og Skutelandet badeplass.

På Jaren ligger alt til rette for en trygg oppvekst for barna. Barnehage og skole finner du rett i nærheten og mulighetene for aktiviteter og utfoldelse er mange.

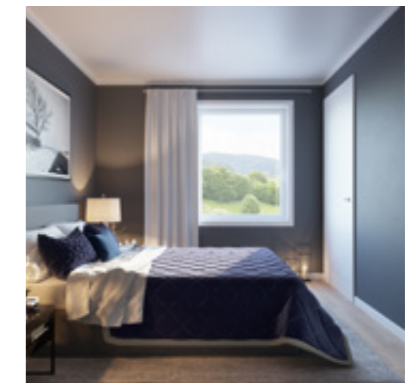
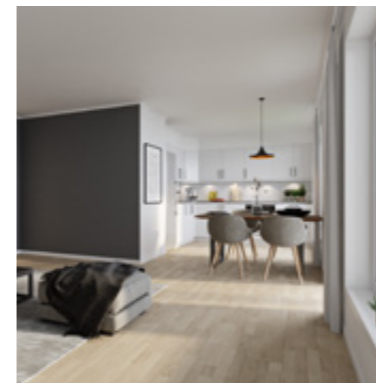
Leilighetene i Trulserudhagan passer for dere som er et par, dere som trenger en leilighet å vokse i, deg som har en endret livssituasjon eller dere som er en familie og som trenger god plass. Boligene vil gi deg følelsen av å bo i en enebolig, men fordelene ved å bo i en leilighet.



## Leilighetstyper

**3-roms**  
70 m<sup>2</sup> BRA og 66 P-rom

**5-roms**  
110 m<sup>2</sup> BRA og 106 P-rom





## Nøkkelinformasjon

Adresse  
Mohagavegen

Matrikkel  
148/233

BRA/P-rom  
70-110 m<sup>2</sup>

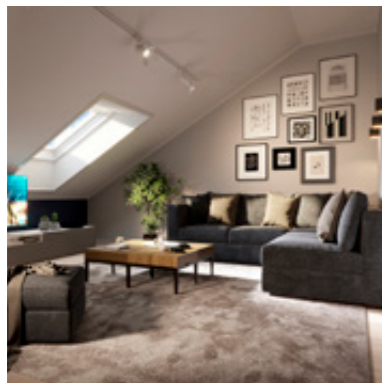
# God kombinasjon av jobbliv og hjemmeliv

Gode transportmuligheter gjør det mulig å ha sin arbeidsplass i nærheten av Jaren eller mot Gardermoen og Oslo. Etter jobb kommer du hjem til en fredelig tilværelse i Trulserudhagan.

Det er enkelt å ta bussen fra boligen i Trulserudhagan, og det tar kun 4 minutter å kjøre til Jaren stasjon. Herfra kan du ta toget til Oslo S på 1 t 20 min. Veinettet er godt utbygd, og det tar kun 40 min å kjøre til Gardermoen.

Handleturen kan du ta i Brandbu sentrum, eller du kan reise til Gran dersom du trenger et utvidet tilbud. Oslo er heller ikke lengre unna enn at en dagstur på shopping er fullt mulig.

Vel hjemme etter enten jobb eller handletur, kan du slappe av på sofaen eller kanskje du ønsker å ta med barna ut en tur. Da er veien kort til f.eks. Trulserud Nærmiljøanlegg hvor du finner bål plass og ballbinge. Det fins også mange tilbud innen idrett og kultur for både store og små på Hadeland.



Togstasjon  
3,7 km



Busstopp  
200 meter



Barnehage  
700 meter



Skole  
1,8 km



Butikk  
1,8 km



# Barnevennlig og trygt

Utformingen av Trulserudhagan gir beboerne to store tun som gir beboerne samlingspunkt for lek og sosial hygge. Her kan barna leke med naboene i trygge og fine omgivelser.

Etableringen av tun skaper luft i prosjektet, samtidig som det blir en naturlig møteplass for naboene. På denne måten blir uteområdene et sted hvor naboene kan oppsøke hverandre og skape et nettverk.

På ettermiddagen kan du nyte solen på din egen uteplass som er godt skjermet fra naboene, eller du kan ta med deg

kaffekoppen ut i en av sittegruppene hvis du er i det sosiale hjørnet.

Hver leilighet vil ha parkeringsplass i carport og all parkering skjer i ytterkant av tomten. Dette skaper en skjerming mot veien og gjør boligområdet bilfritt og trygt.

# Utomhusplan

Prosjektets utomhusplan, endringer kan forekomme.



## Tegnforklaring

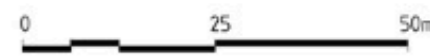
- Tomannsbolig
- Terrasse/balkong
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg/adkomst
- Renovasjonsområde
- Kjøreveg
- Kjørbar gangveg
- Blå-/grønnstruktur
- Grøntareal/uteopphold
- Energianlegg
- Parkering
- Felles boder/sykkelparkering
- Lekeplass/lekeområde
- Bekk/flomveg

- P Parkeringsplass (5x2,5m)
- HC Handicapparkering (6x4,5m)
- Carport med parkeringsplass på 5x2,5m
- Senterlinje kjøreveg (regulert veg)

### Info

DIGITALT KARTGRUNNLAG  
Høyder ut fra kart. Alle høyder må kontrollinmåles før utsetting av bolig. Ekvidistanse 1m.

TEGNINGEN KAN IKKE BENYTTES TIL BYGGESAK  
Det kan forekomme avvik i høyder i kartgrunnlaget og virkelige høyder.  
Det forutsettes kontrollmålinger før byggestart.



## TRULSERUD, FELT B4

Kommune Gran	Papirformat A3 (L)	Målestokk 1:1000
-----------------	-----------------------	---------------------

Illustrasjonsplan	PlanID til tilhørende reg.plan 3446_E293		
	Utarbeidet av <b>MjøsPlan</b>	Tegner MEF	Dato 06.02.2024

## 3-romsleilighet

Areal: 70 m<sup>2</sup> BRA  
«Trysilhus Original»

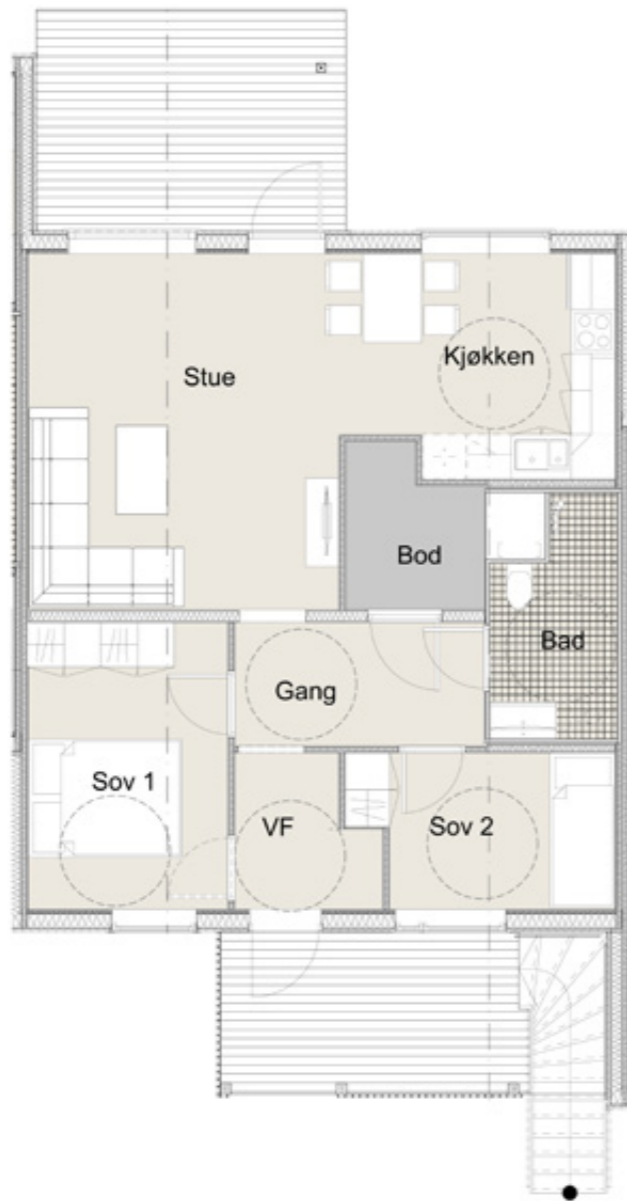


## 3-romsleilighet



Areal: 70 m<sup>2</sup> BRA

Denne leiligheten er en 3-romsleilighet som enten ligger i 1. etasje eller i 2. etasje. Leiligheten har egen inngang med uteplass på inngangssiden, samt tilgang til egen hage og terrasse på bakkeplan (1. etasje) eller veranda (2. etasje). 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.



## 5-romsleilighet

Areal: Areal: Ca 110 m<sup>2</sup> BRA  
«Trysilhus Original Pluss»

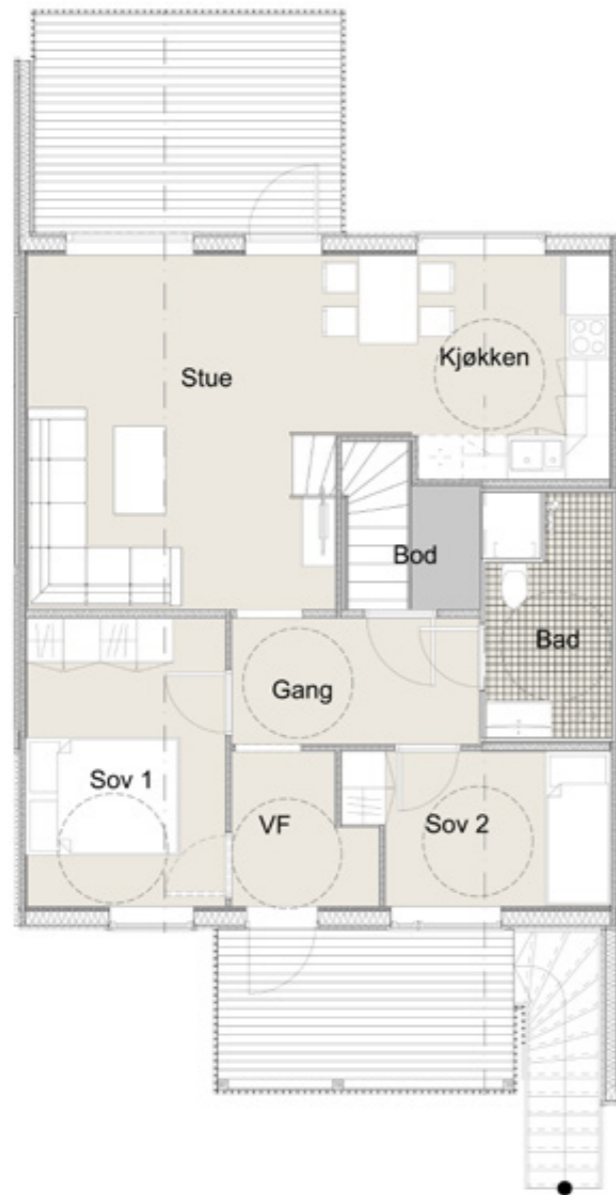




## 5-romsleilighet

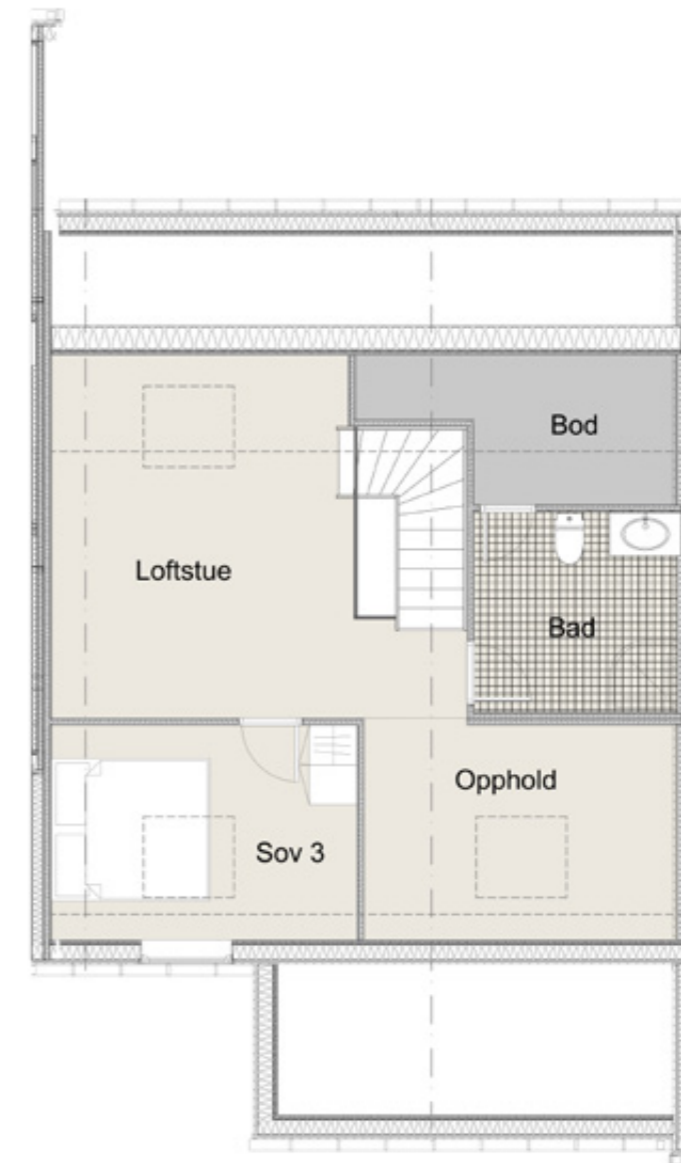
Areal: Ca 110 m<sup>2</sup> BRA

Denne leiligheten er en 5-romsleilighet i 2. og 3. etasje, hvor 3. etasje leveres innredet som et tilvalg. 2. etasje leveres med samme planløsning som i Trysilhus Original. Fra stuen er det trapp opp til loft. På loftet er det 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.



## Planløsning loft

Plantegning og areal på loft kan variere. Spør din kontaktperson i Trysilhus om løsninger i leiligheten du er interessert i.



# God kvalitet og smarte løsninger

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

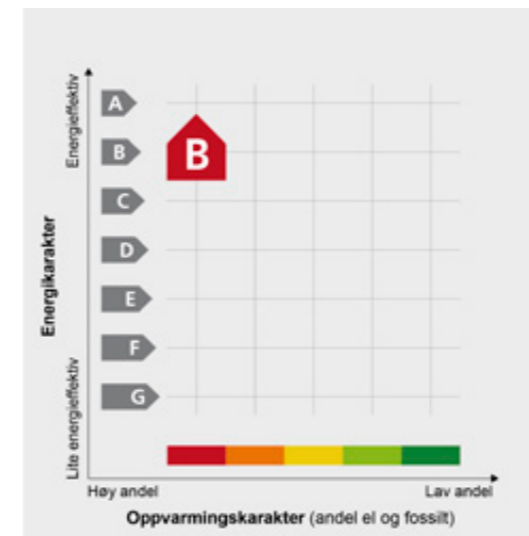


Dette leilighetskonseptet ble bygget for første gang i 1993 og har siden den gang blitt utviklet i takt med våre egne erfaringer, nye krav som følger bransjen og kundenes tilbakemeldinger.

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 strømkostnader. 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. 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 forsøker vi å kun benytte miljøvennlige produkter som gir godt innvendig klima.

Leilighetene blir levert med gode standardløsninger og med overlater av god kvalitet. Det er parkett på gulv og vegger som er sparklet og malt. Himlinger leveres med sparklet og malt gipstak med skyggelist. Kjøkkeninnredning leveres med hvit profilert innredning tilrettelagt for integrert stekeovn, oppvaskmaskin og frittstående kjøleskap. Er du tidlig nok ute, har du mulighet til å gjøre endringer. Ta kontakt med din kontaktperson for å vite mer om tilvalg.



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 innetemperatur 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.

# Felles for leilighetene

Felles for våre prosjekter er at vi planlegger nøye hvordan de 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. Vi tar hensyn til kjøpere i alle aldersgrupper når vi planlegger våre prosjekter. I tillegg opparbeides asfalterte internveier, plener, beplantning og utebelysning. Avhengig av årstiden planlegger vi utearealene før bygget 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. Prosjektet er tilrettelagt for at alle carportene kan få lademulighet for elbil. Ladepunkt 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 oftest på kortenden av hvert bygg, 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

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

## Boligsameie

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, snømåking samt vedlikehold av fellesområder og bygninger.

Trysilhus sin erfaring er at fellesutgiftene pr. mnd. pr. leilighet er ca kr 30-35 pr BTA m<sup>2</sup>. Beløpet kan variere avhengig av hvilke tjenester sameiet ønsker at fellesutgiftene skal dekke.

# Vi skaper boglede

Trysilhus er en av Østlandets største boligbyggere som leverer omtrent 300 boliger i året. I mer enn 30 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 og rekke. Vi har noen boligkonsepter hvor vi utfører hele verdikjeden internt – fra tomtekjøp og -utvikling, til bygging og salg av leiligheter samt ettermarkedstjenester.

I tillegg har vi muligheten til å utvikle andre konsepter hvis en tomt krever dette. Da står vi for utvikling og oppfølging, mens resten av leveransen er delt opp i entrepriser.

Vår visjon «vi skaper boglede» er en viktig drivkraft for våre medarbeidere. Uansett leilighetstype skal boliger fra Trysilhus kjennetegnes ved å inneha kvalitetene sentral beliggenhet, et godt bomiljø, trivelige uteområder og praktiske planløsninger.

Våre boligprosjekter består ofte av boliger som passer for beboere i alle aldre og livssituasjoner. Vår erfaring er at dette, kombinert med gode uteområder, skaper det beste bomiljøet.



## Forbehold i prospektet

Det gjøres oppmerksom på at skisser/plantegninger/illustrasjoner av bebyggelse, leiligheter, veier, fellesarealer, lekeplasser osv. 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 osv. 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.



Hvert år måler Prognosecenteret hvordan det står til med kundetilfredsheten i boligbransjen. Trysilhus har vært på toppen av kåringene flere år på rad.

## 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 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

Christian Melsom Andresen  
Tlf: 976 30 691- E-post: christianma@trysilhus.no  
Adresse: Grønland 67, 3045 Drammen