



Røedkollen

Senk pulsen og nyt skogens ro

32 leiligheter
Røed, Våler

4 bygg

Moderne hjem – med skogen som nabolag

Når du kommer hjem fra jobb, kan du bytte ut arbeidsantrekket med fritidsklær. Deretter kan du oppleve roen som bare naturen kan tilby. På Røedkollen kan du bytte mellom det urbane livet og villmarksopplevelser på 10 minutter.

Når du går inn døren kommer du til å kjenne på en helt spesiell følelse. Det er følelsen og lukten av noe som er helt nytt. En planløsning som løser dine behov, et moderne kjøkken med alle fasiliteter. Du kjenner på følelsen av at dette er mer enn bare et hjem.

På Røedkollen får du uteområder som skaper den lune atmosfæren. Her finner du grøntarealer, sitteplasser og lekeplasser med masse spennende leker for de minste. Ta med kaffekoppen ut og sett deg på benken mens barna boltrer seg i lekeapparatene.

Felles for boligene på Røedkollen er gode løsninger i alle rom med høy kvalitet. Boligene har en praktisk

planløsning. Det er kort vei fra kjøleskapet til uteplassen, og i stuen sitter du uforstyrret fra det som skjer på kjøkkenet. Du får praktiske soverom med kort vei til badet som har egen dusjnisse med god plass.

Boligene i første etasje har alt på ett plan med egen hage. I andre etasje får du en leilighet med romslig veranda og mulighet for å innrede loftsetasjen. Dette fører til at boligarealet øker betraktelig og passer for deg som trenger god plass.

Alle leiligheter har innvendig og utvendig bod og egen parkeringsplass i carport.

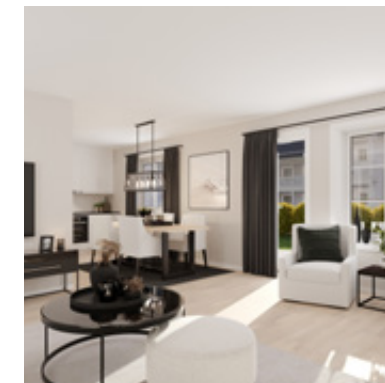
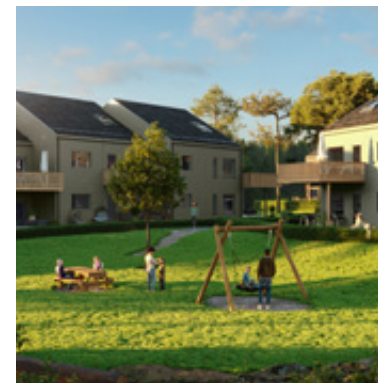


Leilighetstyper

3-roms
70 m² BRA-i

4-roms
92 m² BRA-i

5- og 6-roms
116 og 138 m² BRA-i





Nøkkelinformasjon

Adresse
Røedlia 1591 Sperrebotn

Matrikkel
Gnr. 27, bnr 2

BRA-i
70-138 kvm



Med naturen som bestevenn

De som er glade i aktiviteter utendørs, vil trives godt på Røedkollen.
Her er det gode aktivitetsmuligheter både sommer og vinter.
Røedkollen + friluftsglade mennesker = sant.

Marka som omkranser Røedkollen byr på mange muligheter. Er du glad i vannet, kan du sette deg i kajakken og benytte deg av terapien som ligger i egentiden ute på Vansjø. Her kan du også kjenne fisken nappe, mens marshmallowsen godgjør seg over bålet. Du kan også slenge på deg tursekken med kakao på termosen og legge rastestoppen på gapahuken mens ungene utforsker skogens mysterier.

Våk skole ligger en kort gåtur unna, gjennom eventyrskogen. Når potetene er glemt til middag, bruker du fem minutter på å gå til Kiwi. Røedkollen ligger også i pendleravstand til Oslo, Moss og Fredrikstad. Til Moss sentrum bruker du ca 15 minutter, og du kommer deg til Oslo på under en time. Skal du til togstasjonen, finner du denne i Moss sentrum. Hit kan du kjøre eller ta bussen.



Togstasjon
9,4 km



Busstopp
700 m



Barnehage
500 m



Skole
1 km



Butikk
600 m



Naturen bevares

Røedkollen får en utforming som gjør at leilighetene og uteområdene vil ha mye sol. Samtidig ønsker vi å ta vare på egenskapene som naturen tilbyr. Flere steder vil eksisterende terreng og vegetasjon bevares.

Vi vil i størst mulig grad prøve å bevare de kvalitetene naturen kan tilby. Flere steder vil kvalitene til tomten opprettholdes, slik at følelsen av å ha marka som nabo kommer til sin rett.

All parkering legges i ytterkanten av tomten, slik at boligene og lekeplassene vil være trygge og bilfrie.

Det vil bli opparbeidet flere lekeplasser og sitteområder. Du kan ta med deg kaffekoppen og vaflene ut, og slå av en prat med naboen mens barna leker på fellesområdene.

Om lekeplassene ikke er nok, er skogen rett utenfor med mange muligheter for å boltre seg fritt.

Utomhusplan

TEGNFORKLARING

- ASFALT - PARKERING/KJØREAREAL
- ASFALT - GANGVEIER
- BELEGNINGSSTEIN
- HEKKER OG VEGETASJONSFELT
- NATURLIG VEGETASJON
- GRESS - FERDIGPLEN
- GRESS - TILSÅDD
- GRUS/SUBBUS
- TREBELEGG
- TRÆR

BYGGETRINN 2

Skala 1:500 (A2)	Oppdragsgiver Trysilhus Øst AS		Blatt nr. 84	Gr./Bl. 27/2 m	
	Kommune Våler				
Koordinat Euref 89 UTM 32	Prosjekt RØEDKOLLEN		Tegnet av OO	Dato 25.06.2025	Saksbehandler
	Plan nr. ILLUSTRASJONSPLAN SALG				
Naboplan NN 2300	Prosjekt RØEDKOLLEN		Tegnet av OO	Dato 25.06.2025	Saksbehandler
	Plan nr. ILLUSTRASJONSPLAN SALG				
	Prosjekt RØEDKOLLEN		Tegnet av OO	Dato 25.06.2025	Saksbehandler
	Plan nr. ILLUSTRASJONSPLAN SALG				

3-romsleilighet

Areal: 70 m² BRA-i
«Trysilhus Original»

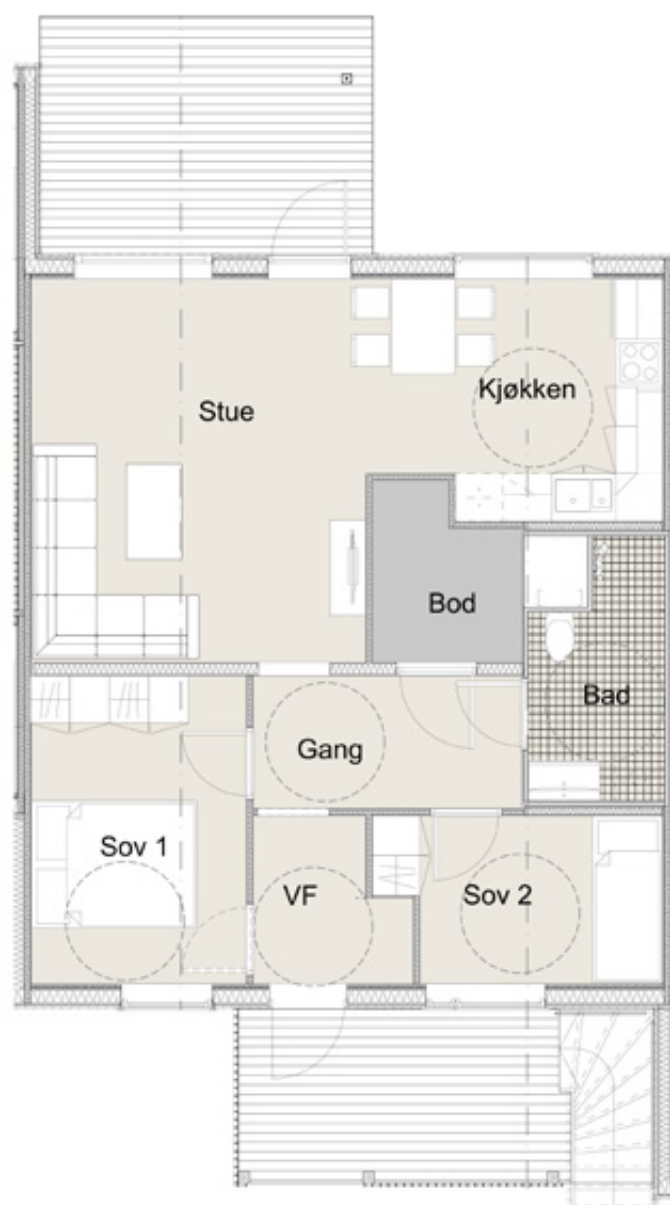


3-romsleilighet



Areal: 70 m² BRA-i

Denne leiligheten er en 3-romsleilighet i 1. og 2. etasje. Leiligheten har egen inngang med uteplass på inngangssiden. 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. Fra stuen har du tilgang til egen uteplass. Dette kan være terrasse eller hage eller begge deler. Se utomhusplan for detaljer.



4-romsleilighet

Areal: 92 m² BRA-i
«Trysilhus Ekstra»



4-romsleilighet

Areal: 92 m² BRA-i

Denne leiligheten er en 4-romsleilighet i 1. og 2. etasje. Leiligheten har egen inngang med uteplass på inngangssiden. Den har en lys og romslig stue med åpen løsning til kjøkken. I tillegg har leiligheten vindfang, gang, tre praktiske soverom med garderobe, bad/vaskerom og innvendig bod/teknisk rom. Fra kjøkkenet har du tilgang til egen uteplass. Dette kan være terrasse eller hage eller begge deler. Se utomhusplan for detaljer.



5-romsleilighet

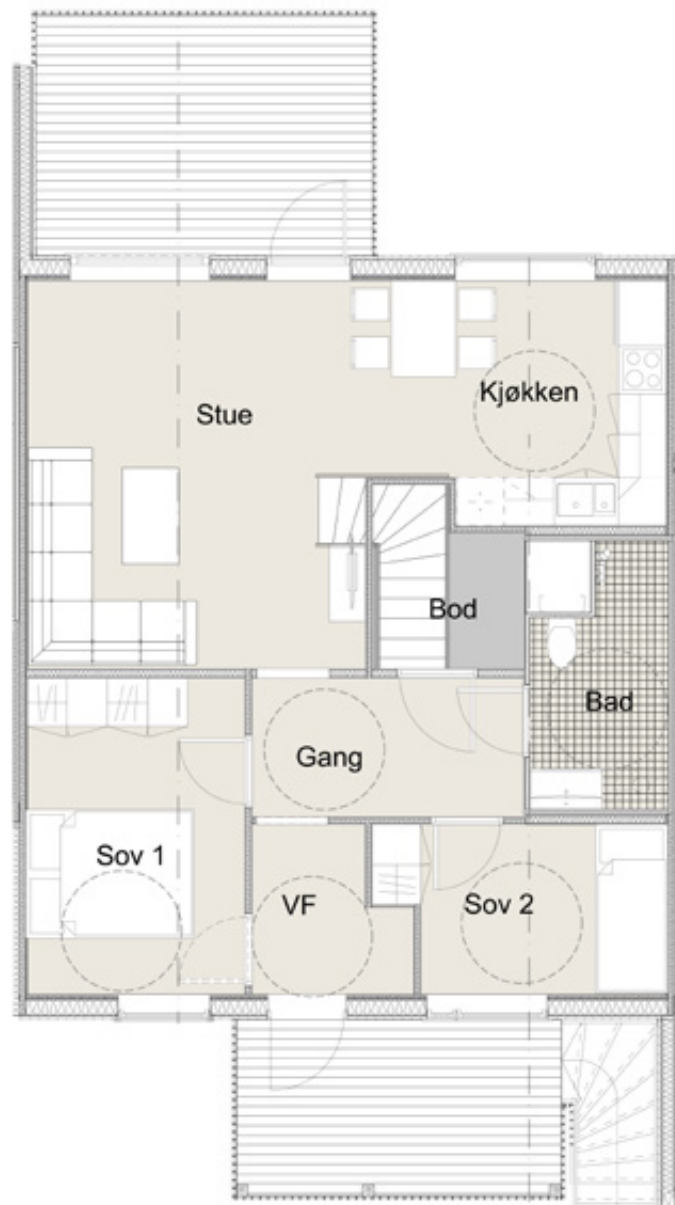
Areal: 116 m² BRA-i
«Trysilhus Original Pluss»



5-romsleilighet

Areal: 116 m² BRA-i

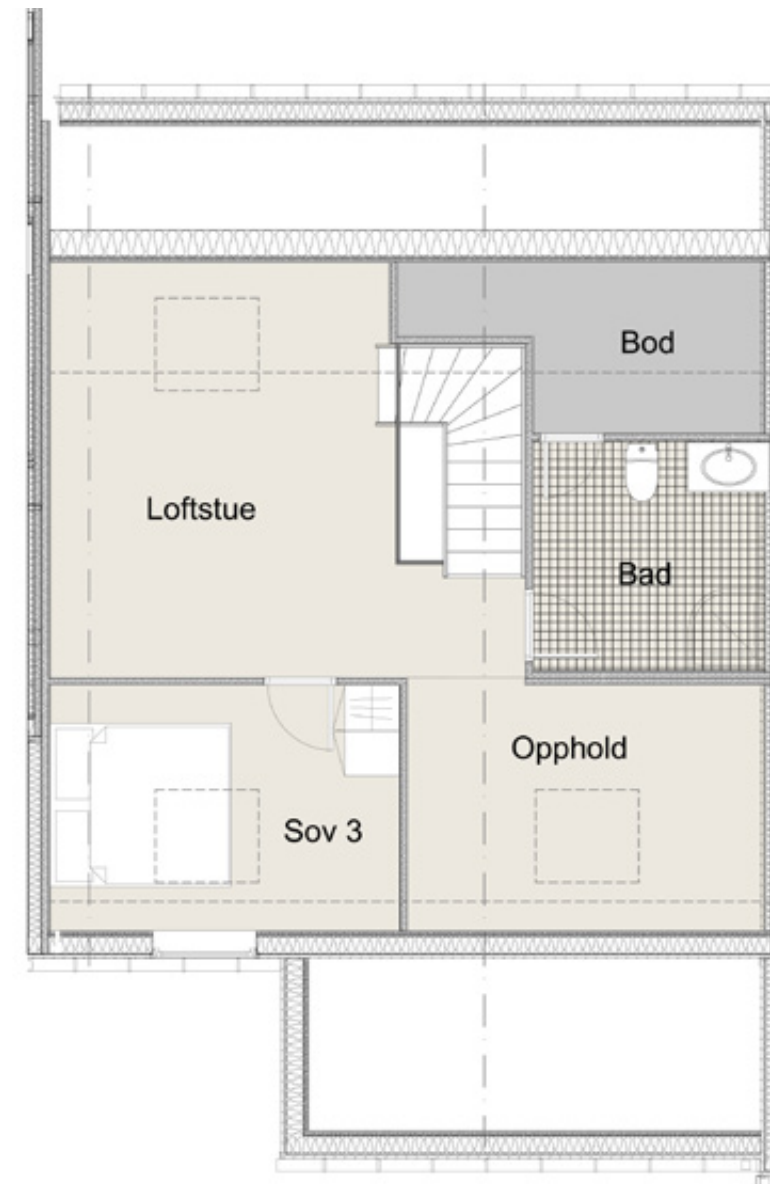
Denne leiligheten er en 5-romsleilighet i 2. og 3. etasje, hvor 2. etasje leveres med samme planløsning som i Trysilhus Original. Fra stuen er det trapp opp til loft. På loftet er det en romslig loftstue, stort soverom, oppholdsrom og bad med dusj og WC. I tillegg er det teknisk rom med plass til lagring, 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.

Loftet kan bestilles som tilvalg. Ta kontakt med selger i prosjektet for mer informasjon.



6-romsleilighet

Areal: 138 m² BRA-i
«Trysilhus Ekstra Pluss»



6-romsleilighet

Areal: 138 m² BRA-i

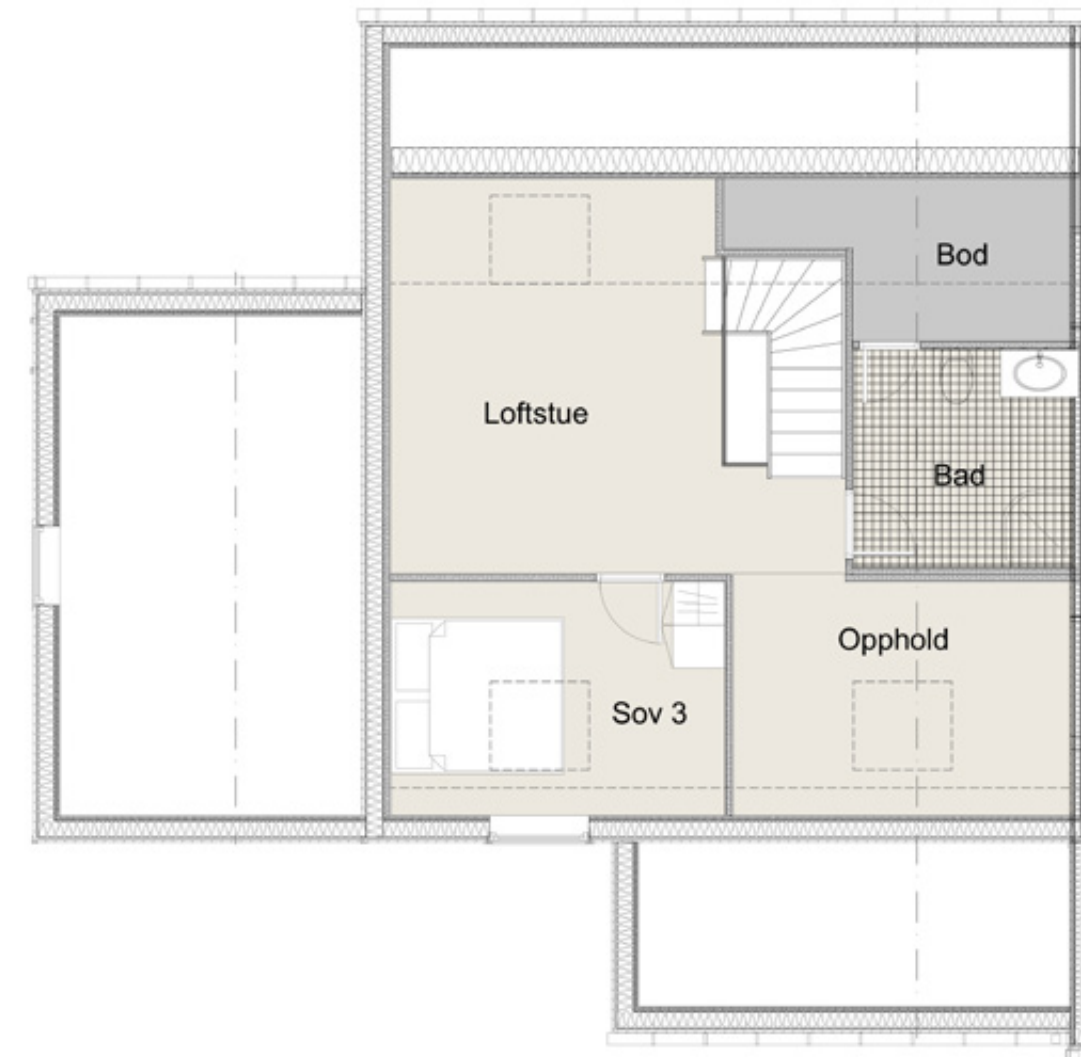
Denne leiligheten er en 5-romsleilighet i 2. og 3. etasje, hvor 2. etasje leveres med samme planløsning som i Trysilhus Ekstra. Fra stuen er det trapp opp til loft. På loftet er det en romslig loftstue, stort soverom og bad med dusj og WC. I tillegg er det teknisk rom med plass til lagring, samt en ekstra lagraingsbod. 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.

Loftet kan bestilles som tilvalg. Ta kontakt med selger i prosjektet for mer informasjon.



God kvalitet og smarte løsninger

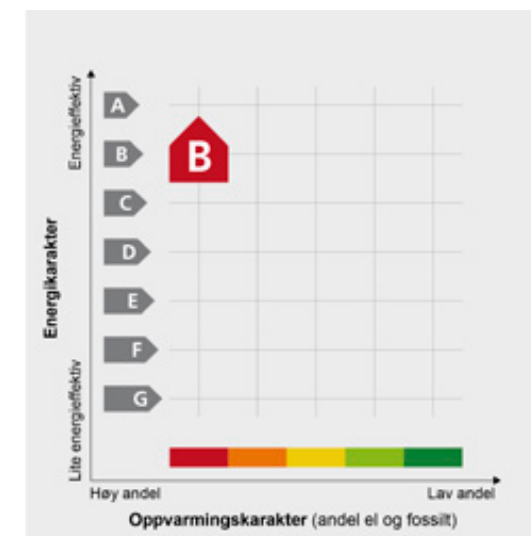
Leilighetene på Røedkollen vil bli levert med løsninger og overflater av god kvalitet. Innvendig vil store vindusflater og en åpen planløsning gi en lys og luftig romfølelse. Utvendig preges byggene av ett stramt og stilfullt uttrykk.

Løsningene i boligene følger de nyeste tekniske standarder, noe som fører til en energieffektiv bolig med et sunt inneklima. Leilighetene leveres med trelags isolerglass i alle vinduer og et balansert ventilasjonsanlegg. Kombinasjonen av god isolering, effektiv oppvarming og ventilasjon gir deg en frisk, lun og rimelig leilighet å bo i.

Trysilhus har bygget denne typen leiligheter siden starten av 1990-tallet og vi har hele tiden utviklet konseptet blant annet basert på kundenes tilbakemeldinger. Leilighetene blir dermed levert med gode standardløsninger og med overflater av god kvalitet. Materialene gir et moderne uttrykk, samtidig som de tåler normalt bruk.

I en Trysilhusleilighet får du parkett på gulv og vegger som er sparklet og malt. Himlinger leveres med sparklet og malt gipstak med skyggelist. Kjøkkeninnredning leveres med hvit innredning tilrettelagt for integrert stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap. (Hvitevarer medfølger ikke, men kan kjøpes som tilvalg.) Leilighetene leveres med hvite, glatte dører og listverk.

Se leveransebeskrivelse for mer informasjon. Er du tidlig nok ute har du mulighet til å gjøre endringer, blant annet på kjøkken, velge en annen parkett og velge andre farger i leiligheten. Spør din kontaktperson om tilvalg for mer informasjon.



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.

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 m². 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. Se leveransebeskrivelse for ytterlige informasjon.

Boligsameie

Trysilhus vil etablere boligsameie med et styre som er besatt av tre til fem beboere. Trysilhus stifter et

boligsameie ifm. innflytting av de første leilighetene. Representanter fra utbygger og beboere 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.

Røedkollen vil deles opp i to eller tre byggetrinn. Hvert byggetrinn kan utgjøre ett eget sameie. 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. Fellesutgifter fordeles etter

sameiebrøken. Trysilhus sin erfaring er at månedlige fellesutgifter er ca. kr. 25-35 pr. kvm. Beløpet kan variere avhengig av hvilke tjenester sameiet ønsker at fellesutgiftene skal dekke. Boliger i 2. etasje med uinnredet loft vil få arealet på loft beregnet inn som grunnlag for fellesutgifter.

Vi skaper boglede

Trysilhus er en av Østlandets største boligbyggere som leverer omtrent 300 boliger i året. Siden begynnelsen av 1990-tallet 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 legger vår stolthet i å utføre hele verdikjeden internt – fra tomt kjøp og -utvikling, til bygging og salg av leiligheter samt ettermarkedstjenester.

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.



Trysilhus har i flere år scoret høyt på kundetilfredshet blant boligaktørene i Norge. Hvert år deler Prognosesenteret ut priser til de aktørene med høyest kundetilfredshet.

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

Odd Erling Aasen

Tlf: 950 95 918 - E-post: odd.erling@trysilhus.no

Adresse: Grønland 67, 3045 Drammen