



# Toldertunet 2

– Bo trygt og godt i en småbyidyll  
med Sørlandsstemning

**56 leiligheter**  
Åsgårdstrand

# Småbyidyll og nærhet til fjorden

Se for deg at du våkner en sommerdag på Toldertunet 2. Du tar en kort spasertur bort til Paletten kjøpesenter, og kjøper ferske boller. Bollene tar du med til leiligheten der du nyter dem på en av dine uteplasser. Velg mellom solsiden, eller ha det litt svalere. Hils på de nye naboene – klar for en ny dag.

Dagene i Åsgårdstrand kan bli like vakre som et maleri av Munch. Munch malte faktisk flere av sine malerier i Åsgårdstrand. Gå en kort tur ned til Munchs hus og se selv hvor han bodde. På veien går du gjennom smågater med eldre, koselig bebyggelse. Dette er skikkelig småbyidyll og Sørlandsfølelse. Gå videre ned til fjorden og se på båtlivet i småbåthavna, eller ta deg et friskt bad i Oslofjorden.

Akkurat passe gjemt i disse smågatene finner du også pub, kafeer, gallerier og artige småbutikker.

Mens du rusler rundt i denne idyllen hilser du på kjentfolk. Kanskje du også blir kjent med noen av de mange turistene som velger å ta turen til herlige Åsgårdstrand. Toldertunet 2 blir ikke bare et sted du bor. Det vil bli ditt nye hjem som gir minner om en trygg og aktiv barndom. Eller er du ute etter en enklere tilværelse, som gir deg tid til venner og nye naboer?

Uansett hvor i livet du er, vil du få det godt i en ny Trysilhusleilighet.

Velkommen til Åsgårdstrand.



## Leilighetstyper

**2-roms**  
48 m<sup>2</sup> BRA-i

**3-roms og 4-roms**  
70 m<sup>2</sup> og 90 m<sup>2</sup> BRA-i

**5-roms og 6-roms**  
116 m<sup>2</sup> og 138 m<sup>2</sup> BRA-i





# En perle i ytre Oslofjord

Toldertunet 2 ligger sentralt i Åsgårdstrand med gangavstand til det meste, men samtidig tilbaketrukket i rolige omgivelser.

## Nøkkelinformasjon

### Adresse

Toldertunet

### Matrikkel

Gnr 119, Bnr 66

Åsgårdstrand er en liten by med ca 3 000 innbyggere. På sommeren strømmer turistene til for å oppleve idyllen du har rett utenfor døren. Fra boligene bruker du ca fem minutter på å gå til Paletten kjøpesenter. Her finner du et godt utvalg av butikker. Ned mot fjorden finner du den gamle bydelen som byr på kafeer, puber, gallerier, diverse utvalg, Munchs hus (museum) og små lokale butikker.

utstilling fra flere av Munchs malerier og få med deg historien bak. Du kjenner deg igjen på flere av stedene. Nedenfor Åsgårdstrand hotell er det en småbåthavn og strender. Her kan du nyte late sommerdager. Trenger du aktivitet, er det fotballbaner og padelbaner på nabolaget til boligprosjektet. Barnehage og skoler er også innenfor gangavstand.

Du kan også vandre rundt i de trange gatene og se



Togstasjon  
7,8 km



Busstopp  
500 meter



Barnehage  
300 meter



Skole  
1,1 km



Butikk  
500 meter



# Arkitektens ord

Husene er orientert omkring to tun som boligene knytter seg til, og som på denne måten utgjør naturlige samlingspunkt for lek og rekreasjon for feltets beboere. Tunene vil få hvert sitt uttrykk, tilrettelagt for ulike aktiviteter.

Ved plantevalget i prosjektet er det tatt inspirasjon i Åsgårdstrands historie, der tankene går til Edvard Munchs gamle hageanlegg i sentrum, bare en kort spasertur fra Toldertunet. Her er det benyttet planter og trær som er fremtredende i en rekke av Munchs ikoniske malerier fra Åsgårdstrand, og også nevnt i skildringer av Munch selv på begynnelsen av 1900-tallet.

Her blir det blomstrende kirsebærtrær og bærbusker, syrin og skjærsmine – planter som helt fra Hollendertiden har satt sitt preg på bybildet i Åsgårdstrand, da byen spilte en viktig rolle i skipsfart med egen tollstasjon, som prosjektets navn «Toldertunet» også stammer fra.

# Utomhusplan

Dette er prosjektes utomhusplan.  
Det tas forbehold om endringer.



TILGRENSENDE  
IDRETTSANLEGG/  
PARKERINGSAREAL

TILGRENSENDE  
IDRETTSANLEGG/  
PARKERINGSAREAL

## 2-romsleilighet

Areal: 48 m<sup>2</sup> BRA-i  
«Trysilhus Kompakt»

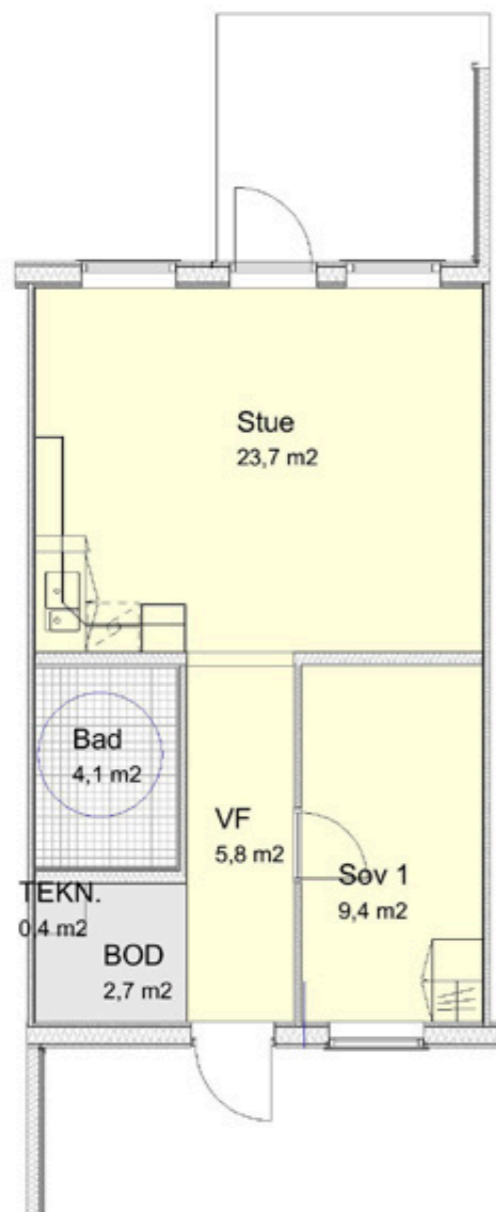


## 2-romsleilighet



Areal: 48 m<sup>2</sup> BRA-i

Denne leiligheten er en 2-romsleilighet i 1. etasje på bakkeplan. 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, soverom, bad/vaskerom og innvendig bod/teknisk rom. Fra stuen har du tilgang til uteplass som er terrasse og hage, eller som uteplattning. Se illustrasjonsplan/ utomhusplan for detaljer.



Planløsning kan være speilvendt enn den som er vist her.



## 3-romsleilighet

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



Illustrasjon kan avvike fra endelig løsning.



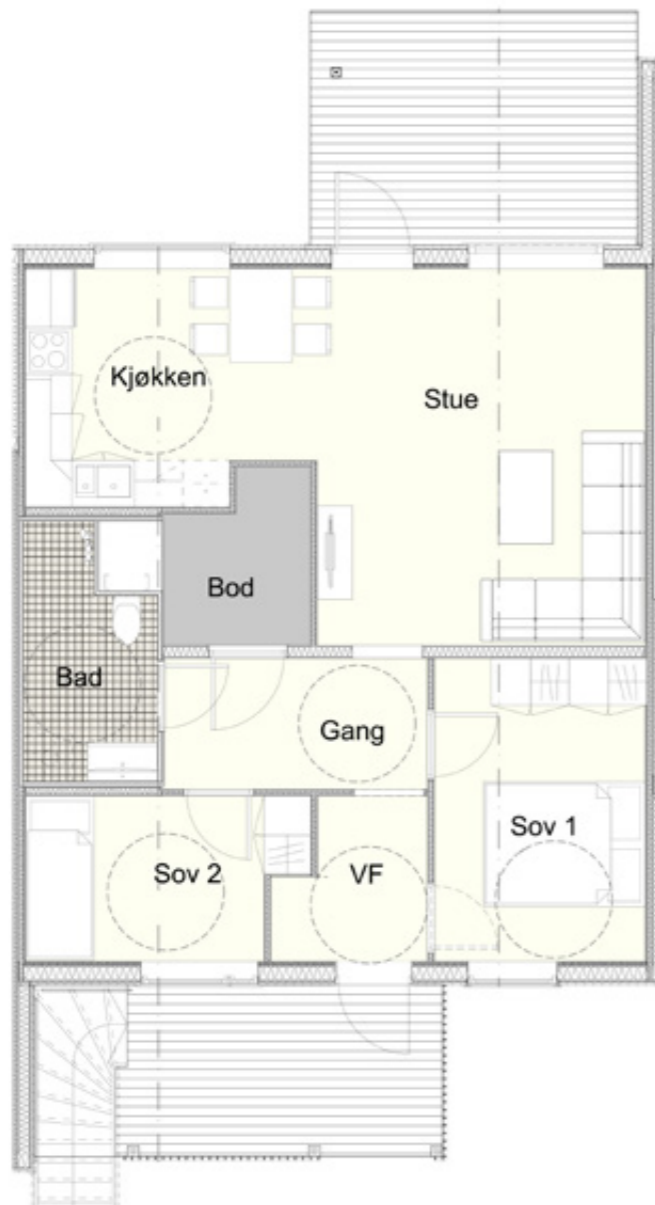
## 3-romsleilighet



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

Denne leiligheten er en 3-romsleilighet i 1. etasje på bakkeplan. 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, bad/vaskerom og innvendig bod/teknisk rom.

Fra stuen har du tilgang til uteplass som er terrasse og hage, eller som uteplatting. Se illustrasjonsplan/utomhusplan for detaljer.



Planløsning kan være speilvendt enn den som er vist her.



Illustrasjon kan avvike fra endelig løsning.

## 4-romsleilighet

Areal: 92 m<sup>2</sup> BRA-i  
«Trysilhus Ekstra»



Illustrasjon kan avvike fra endelig løsning.

## 4-romsleilighet



Areal: 92 m<sup>2</sup> BRA-i

Dette er en 4-romsleilighet som ligger i enten 1. etg. eller 2. etg. som har en effektiv planløsning med hele tre soverom. Leiligheten har egen inngang med uteplass. Den har en lys og romslig stue med åpen løsning til kjøkken. I tillegg har leiligheten vindfang, gang, bad/ vaskerom og innvendig bod/ teknisk rom. Fra stuen har du tilgang til uteplass som er terrasse og hage, eller som uteplatting. Se illustrasjonsplan/utomhusplan for detaljer.



Planløsning kan være speilvendt enn den som er vist her.



Illustrasjon kan avvike fra endelig løsning

## 5-romsleilighet

Areal: 116 m<sup>2</sup> BRA-i  
«Trysilhus Original Pluss»



Illustrasjon kan avvike fra endelig løsning.

## 5-romsleilighet

Areal: 116 m<sup>2</sup> BRA-i

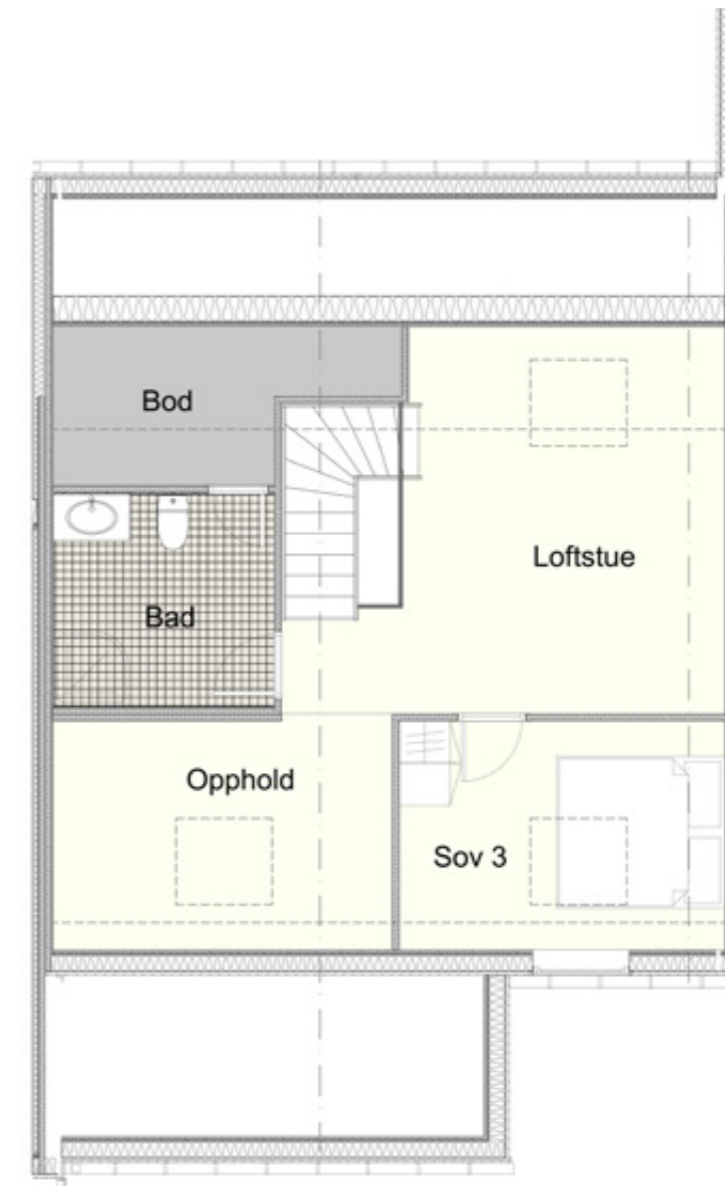
Denne leiligheten er en leilighet i 2. etg. som har et innredet loftsareal som kan bestilles ved tilvalg. Bestiller du dette tilvalget, får du en 5-romsleilighet over 2 plan på 116 m<sup>2</sup> BRA-i. Hovedetasjen (2 etg.) leveres med samme planløsning som Trysilhus Original. Ved tilvalg på innredning av loft medfølger innvendig trapp mellom 2. og 3. etg, en loftstue, et soverom, et disponibelt rom samt bad. Leiligheten i 2. etg. har inngang via egen utvendig trapp.



Planløsningen kan være speilvendt enn den som er vist her.

## Planløsning loft

Innredet loft/ 3. etg. bestilles som tilvalg. Plantegning og areal på loft kan variere. Spør din kontaktperson i Trysilhus om løsninger i den leiligheten du er interessert i.



Planløsningen kan være speilvendt enn den som er vist her.

## 6-romsleilighet

Areal: 138 m<sup>2</sup> BRA-i  
«Trysilhus Ekstra Pluss»



Illustrasjon kan avvike fra endelig løsning

## 6-romsleilighet

Areal: 138 m<sup>2</sup> BRA-i

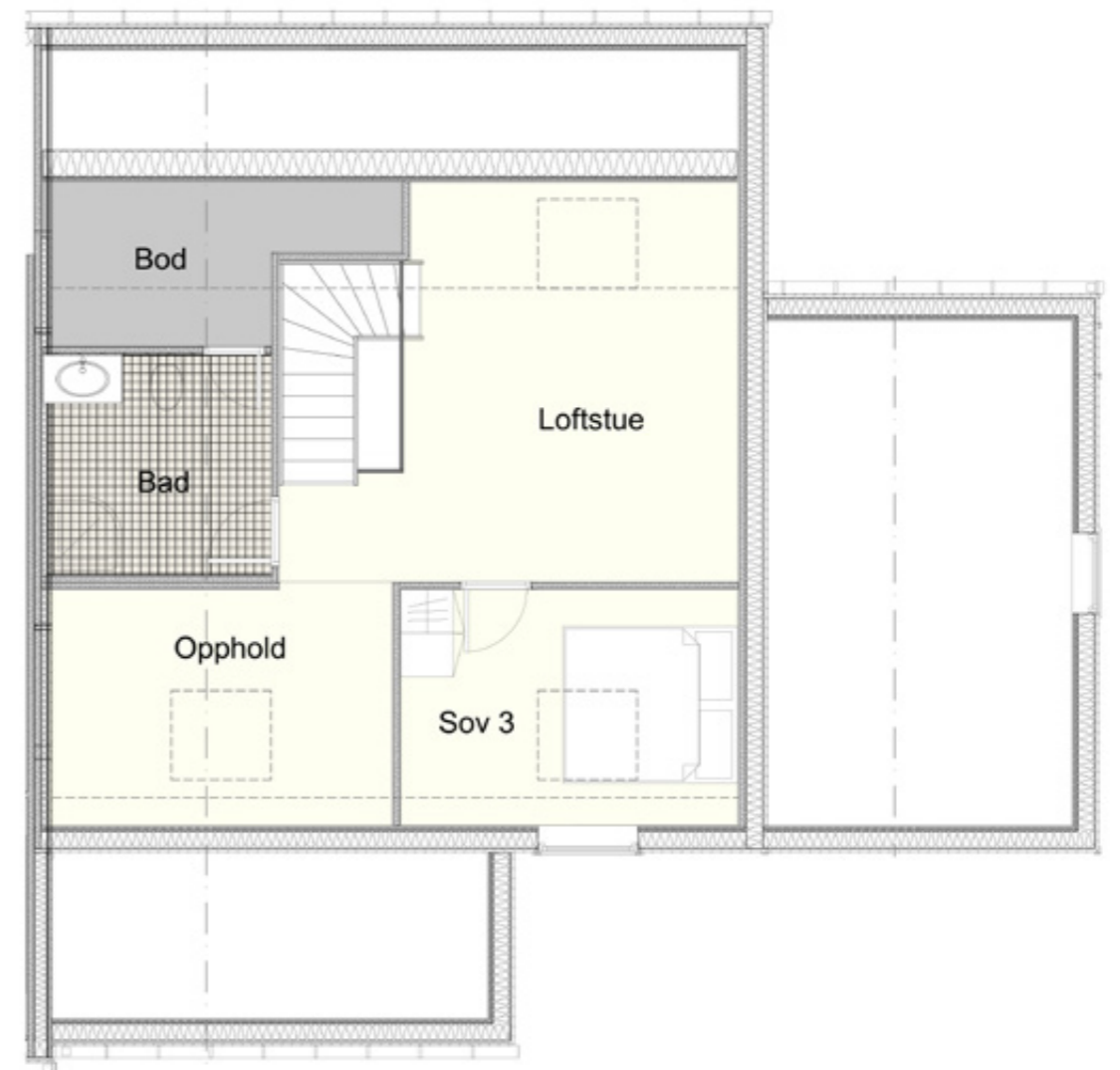
Denne leiligheten er en leilighet i 2. etg. som har et innredet loftsareal som bestilles ved tilvalg. Bestiller du dette tilvalget, får du en 6-romsleilighet over 2 plan på 138 m<sup>2</sup> BRA-i. Hovedetasjen (2. etg.) leveres med samme planløsning som Trysilhus Ekstra. Du får i tillegg innvendig trapp mellom 2. og 3. etg, en loftstue, et soverom, disponibelt rom samt bad. Leiligheten i 2. etg. har inngang via egen utvendig trapp



Planløsningen kan være speilvendt enn den som er vist her.

## Planløsning loft

Plantegning og areal på loft kan variere. Spør din kontaktperson om Innredet loft/ 3. etg. bestilles som tilvalg. Plantegning og areal på loft kan variere. Spør din kontaktperson i Trysilhus om løsninger i den leiligheten du er interessert i.



Planløsningen kan være speilvendt enn den som er vist her.

# Tidsriktige materialer og gode løsninger

Leilighetene på Toldertunet 2 blir 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 et moderne utseende og får et stramt og stilfullt uttrykk.

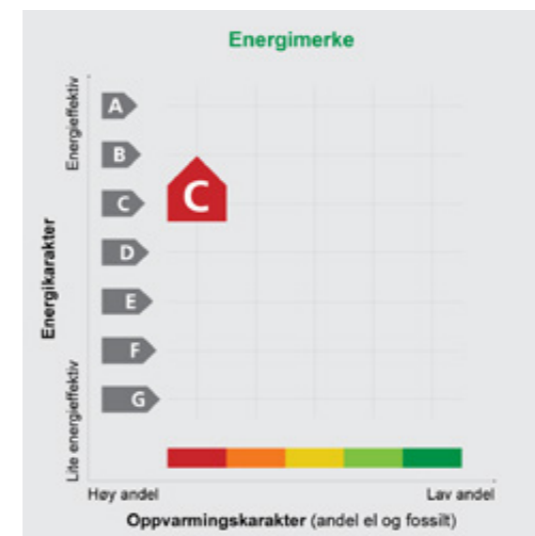


Løsningene i boligene følger de nyeste tekniske standarder, noe som fører til en energieffektiv bolig med et sunt inneklima. Leilighetene leveres med trelags isolerglass i alle vinduer og et balansert ventilasjonsanlegg. Kombinasjonen av god isolering, effektiv oppvarming og ventilasjon gir deg en frisk, 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 levert med gode standardløsninger og med overflater av god kvalitet. Materialene gir et moderne uttrykk, samtidig som de

tåler normal 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 og 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 ute har du mulighet til å gjøre endringer, blant annet på kjøkken, velge en annen parkett og velge andre farger i leiligheten. Se tilvalgsliste 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 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.

## Flerbrukshall

Eiendommen sør for prosjektet er regulert til flerbrukshall. Ta kontakt for mer informasjon.

## 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 30-35 kr pr BTA kvm. 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 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.



3D-tegningene er kun ment som illustrasjon og kan avvike fra ferdig prosjekt.

## 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

Geir Arnøy

Tlf: 917 88 403 - E-post: [geir.arnoy@trysilhus.no](mailto:geir.arnoy@trysilhus.no)

Postadresse: Postboks 323 Bragernes, 3001 Drammen

Besøksadresse: Grønland 67, 3045 Drammen