



# Bjørndalstunet 2

Ved sjøen, i skogen

**24 leiligheter**  
Sande i Vestfold



# Ønsker du en hverdag nær naturen?

Med en bolig i Bjørndalstunet 2 kan du blande lukta fra skogen med duften fra morgenkaffen. I en ny leilighet på Bjørndalstunet 2 vil pulsen senke seg med en gang du kommer hjem fra jobb.

Se for deg en rolig morgen med kaffe på terrassen og lyden av fuglekvitter, mens sola er i ferd med å stå opp over Sande.

Her bor du i rolige omgivelser, samtidig som du enkelt kommer deg til Sande sentrum. Leilighetene blir omkranset av flotte friluftsområder med Suluvann en liten joggetur unna. Vi kan friste med flotte solforhold og beliggenhet på toppen av det nye boligfeltet som er under utvikling.

Leilighetene er fra 70-138 kvadratmeter. Du kan velge mellom leiligheter i 1. etasje som har alt på ett plan og adgang fra bakkeplan, eller større leiligheter i 2. etasje som går over to plan.

Bjørndalstunet 2 vil bestå av 24 nye leiligheter fordelt på 3 bygg i et hyggelig tun. Her beholder du litt av eneboligfølelsen, samtidig som du har alle fordelene ved å bo i leilighet.

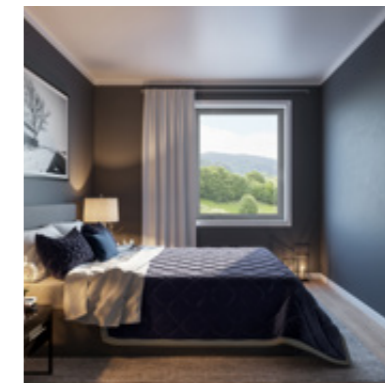


## Leilighetstyper

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

**4-roms**  
92 m<sup>2</sup> BRA-i

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







## Nøkkelinformasjon

### Adresse

Bjørndalstunet

### Matrikkel

Gnr 425 Bnr 125

### BRA-i

70-138 m<sup>2</sup>



# Gå en tur på stien i skogens ro

I Bjørndalstunet 2 bor du med skogen som nærmeste nabo. Et rikt nett av turstier og løperunder ligger i umiddelbar nærhet til leilighetene.

Leilighetene ligger 5 kilometer unna Sande sentrum hvor du finner flere koselige butikker, togstasjon og andre servicetilbud. Fra Sande er det også enkelt å pendle i retning av Drammen og Oslo.

Nærmeste skole er Selvik barneskole som ble modernisert for noen år siden og som ligger rett ved Sandebukta. I forbindelse med skolen er det også en flerbrukshall.

Nærmeste dagligvarebutikk ligger 1,2 km unna feltet på Lersbrygga. På Lersbrygga er det også en flott friidrettsbane og fine turstier.

Fra Bjørndalstunet er det også kort vei til sjøen. På Nordre Jarlsberg brygge er det både bademuligheter og mulighet for båt plass..



Togstasjon  
5,5 km



Busstopp  
1 km



Barnehage  
1,9 km



Skole  
3 km



Butikk  
1,2 km





# Med naturen rundt deg

**Drømmer du om en enklere hverdag, litt nærmere naturen? Leilighetene i Bjørndalstunet 2 blir omkranset av flotte friluftsområder og det blir et stille og rolig boligområde.**

I tilknytning til prosjektet blir det også opparbeidet fellesområder med lekeplasser og sittegrupper.

Uteområdene skal legge til rette for et godt bomiljø blant beboerne. Leilighetene passer for mennesker i alle aldre og livssituasjoner. Barn eller barnebarn kan leke på lekeplassen, mens du sitter og nyter en kopp kaffe. Har du en leilighet i første etasje kan du stelle i hagen mens

samboeren din tar seg en joggetur i skogen. Eller kanskje du har mest lyst til å slappe av på verandaen?

Vår erfaring er at sammensetningen av beboere i alle aldre skaper det beste bomiljøet. Dette ligger det til rette for i Bjørndalstunet.



# Utomhusplan

Dette er prosjektets utomhusplan.  
Vi tar forbehold om endringer.



TILSÅING AV NATURLIG VEGETASJON/  
FRØBLANDING NATUR/  
EKSIST. TERRENG

09



## 3-romsleilighet

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





## 3-romsleilighet



Areal: 71 m<sup>2</sup> BRA

Denne leiligheten er en 3-romsleilighet i 1. etasje på bakkeplan. Leiligheten har egen inngang med uteplass på inngangssiden, samt tilgang til egen hage og terrasse på bakkeplan. 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.





## 3-romsleilighet

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





## 4-romsleilighet

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

Denne leiligheten er en 4-romsleilighet i 1. etasje på bakkeplan som har en utvidet stue. Leiligheten har egen inngang med uteplass på inngangssiden, samt tilgang til egen hage og terrasse på bakkeplan fra stuen. 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.



Bildetekst bildetekst bildetekst bildetekst



## 5-romsleilighet

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

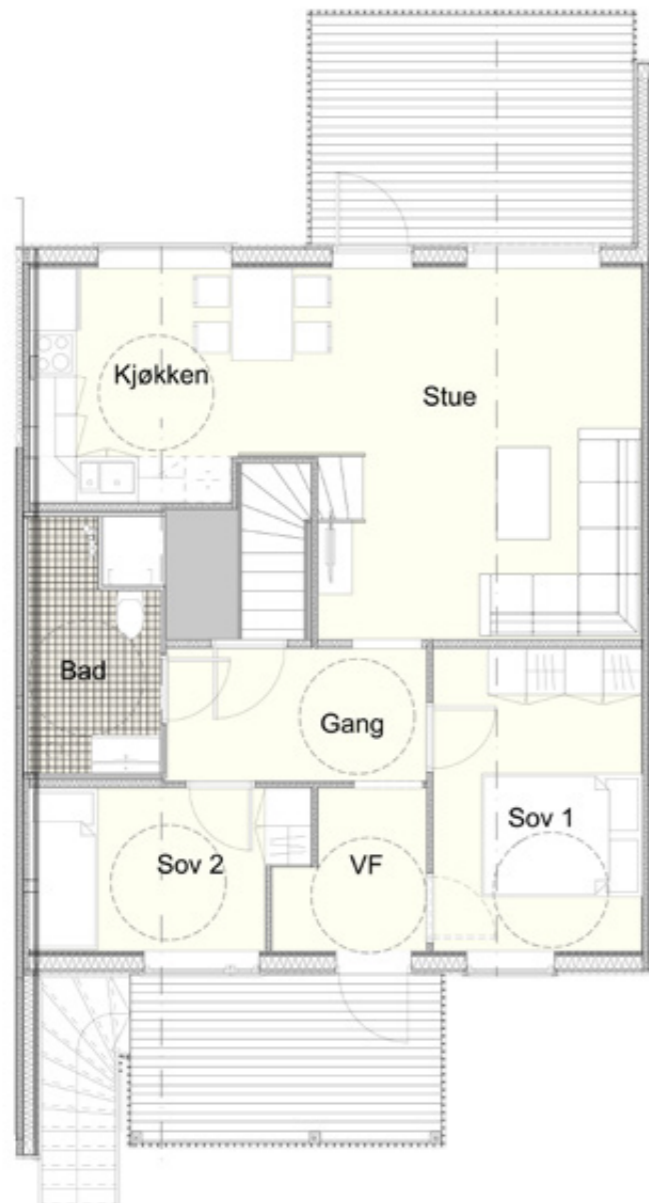




## 5-romsleilighet

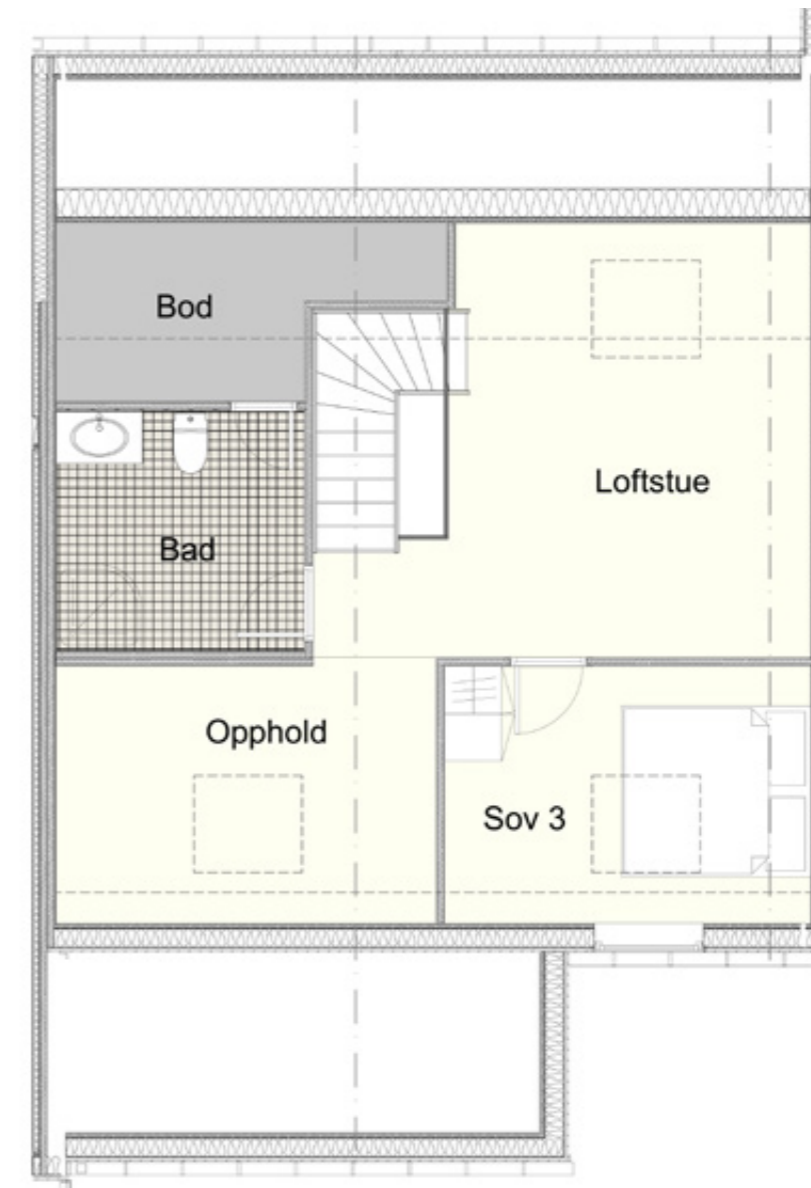
Areal: 116 m<sup>2</sup> BRA-i

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 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 din leilighet.



B



## 6-romsleilighet

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





## 6-romsleilighet

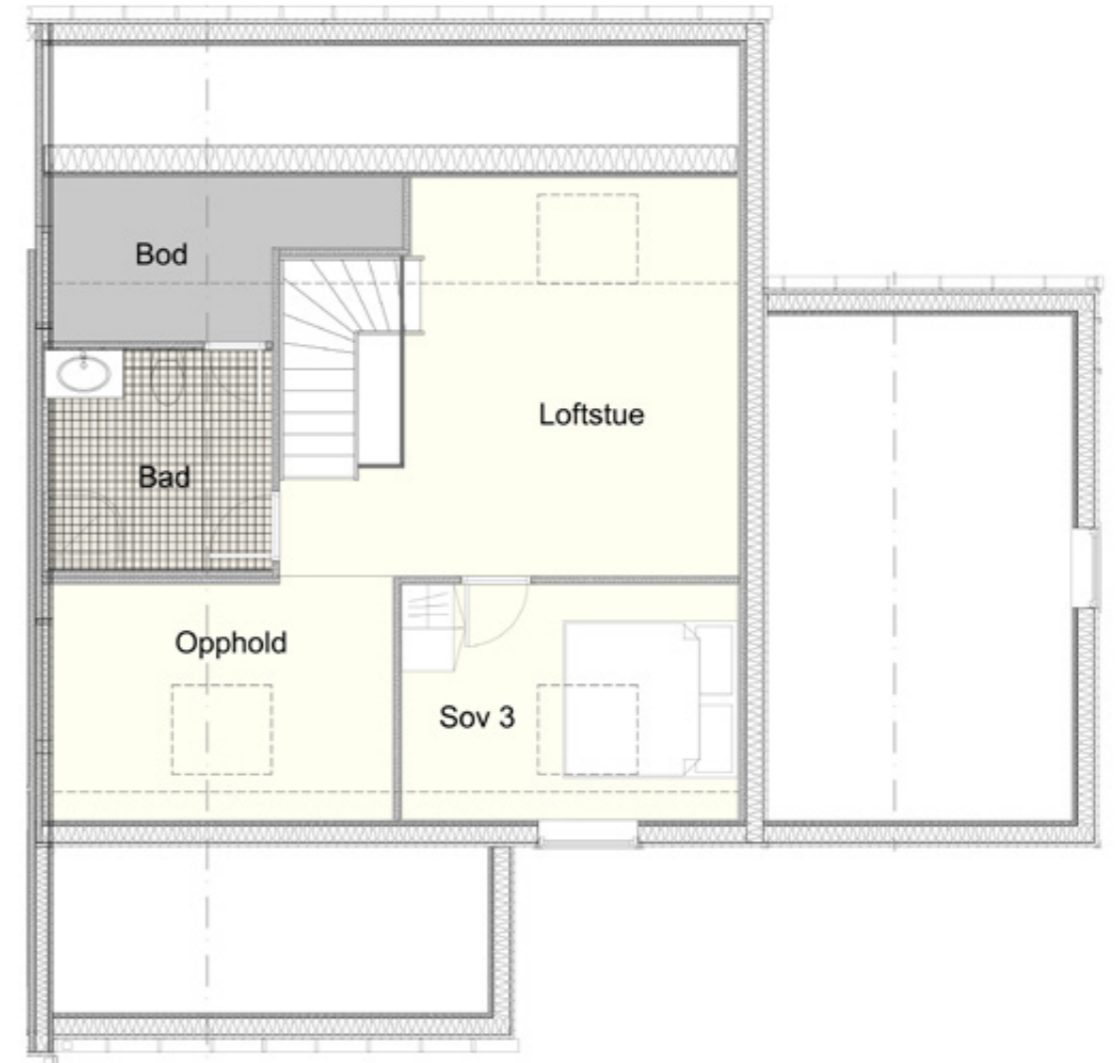
Areal: 138 m<sup>2</sup> BRA-i

Denne leiligheten er en 6-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 et disponibelt rom. 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 din leilighet.





# Tidsriktige materialer og gode løsninger

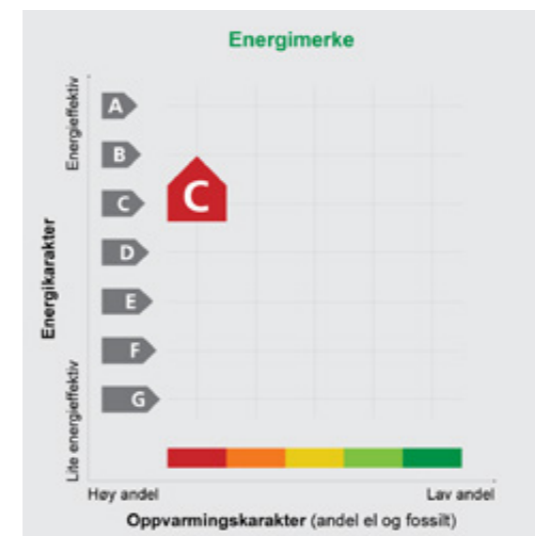
Leilighetene i Bjørndalstunet 2 blir levert med løsninger og overflater av god kvalitet. Innvendig vil store vindusflater og en åpen planløsning gi en lys og luftig romfølelse. Utvendig preges byggene av utstrakt bruk av treverk og stål, og får et stilfullt uttrykk.



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 Trysilhus-leilighet 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 nok ute har du mulighet til å gjøre endringer, blant annet på kjøkken, velge en annen parkett og velge andre farger i leiligheten. Ta kontakt 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 alleleilighetene 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. nRepresentanter fra utbygger og beboere vil utgjøre styret i sameiet frem til ferdigstillelse av prosjektet. Når prosjektet er ferdig vil sameiet kun bestå av representanter blandt beboere. Det er styret som beslutter hva fellesutgiftene skal utgjøre og hvilke tjenester de skal inneholde.

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 lave. 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 25 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: [geira@trysilhus.no](mailto:geira@trysilhus.no)

Adresse: Grønland 67, 3045 Drammen