

# KJELLERÅSEN

BOLIGER MED NATUREN SOM HAGE

## TRINN 1

ENEBOLIGER + VERTIKALDELTE BOLIGER

KATTEN SIT I TUNET NÅR DU KJEM.
SNAKK LITT MED KATTEN.
DET ER HAN SOM ER VARAST I GARDEN.
HAN SER SKOGEN SKIFTE DRAKT,
HØYRER VINDEN I GRANTOPPEN,
OG FANGAR HAUSTENS FYRSTE LAUV
MED MJUKE LABBAR.
EIN LITEN PRINS I SKOGBRYNET.

Inspirert av Olav H. Hauge

# NYE FAMILIEBOLIGER MELLOM SKOG OG FJORD

På Kjelleråsen vokser det frem et nytt boligområde for deg som ønsker mer plass, mer ro og en hverdag tett på naturen. Her bor du i grønne omgivelser i Åros, med skogen bak deg, Oslofjorden i nærheten og et lokalmiljø som gjør hverdagen enkel. Første salgstrinn består av romslige familieboliger med gode utearealer og en beliggenhet som gir rom for både aktivitet, fellesskap og tilbaketrekning.

# INNHOLD



Visualisering viser takterrasse på tomt 6. Merk at illustrasjonen kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Utsiktsforhold er kun ment som en illustrasjon og vil avvike.


12
## Velkommen hjem
Noen steder gjør hverdagen litt enklere å like

18
## Skap et hjem med plass til livet
Et godt hjem skal fungere på travle hverdager og rolige søndager

44
## Eneboliger
Romslige familieboliger med gode planløsninger, hage og nærhet til naturen.



80
## Nabolaget
Åros byr på fjord, service, skole, fritid og et lokalmiljø det er lett å trives i.



32
## Tomanssboliger
Arealeffektive vertikaldelte boliger med private uteplasser og moderne kvaliteter.



64
## Planløsninger
Se de smarte planløsningene til boligene i Kjelleråsen

105
## Kontakt
Meglerne hjelper deg videre fra interesse til boligkjøp.




Trinn 1 | KJELLERÅSEN | Side 7

# FØRSTE SALGSTRINN PÅ KJELLERÅSEN

**Syv boliger med gode plasseringer, store tomter og naturen tett på.**

Trinn 1 består av fire eneboliger og tre vertikaldelte boliger. Boligene ligger godt plassert i terrenget, med grønne omgivelser, romslige utearealer og nærhet til både eksisterende bebyggelse og det nye nabolaget som nå tar form. Her får du en sjelden mulighet til å komme tidlig inn i et nytt boligområde i Åros.



# HER LIGGER KJELLERÅSEN

I Åros bor du i naturen, tett på fjorden og hverdagen – i et område som kombinerer grønne omgivelser med god tilgjengelighet. Herfra er det kort vei til Åros sentrum, Sætre, badeplasser, skogsområder og viktige forbindelser videre mot Asker, Drammen og Oslo.

Frydenlund barneskole
Espira barnehage Årosfjellet
Bryggerhuset på Frøtvedt
Spiren barnehage
Bussholdeplass
Sentrumsgården
Rema 1000
Vervenstrand
Røyken båtforening, Lagahølet
E134



3d visualisering TOMT 5

Visualisering viser stue på tomt 5. Merk at illustrasjonen kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Kalk er standard veggfarge. Andre farger er blant mulighetene i tilvalgsprosessen. Bilde og utsiktsforhold er kun ment som en illustrasjon og vil avvike.

# VELKOMMEN HJEM

**Noen steder gjør hverdagen litt enklere å like.**

På Kjelleråsen handler det ikke bare om å flytte inn i en ny bolig. Det handler om å finne et sted hvor dagene får en god rytme. Hvor du kan komme hjem til lyse rom, grønne omgivelser og en følelse av ro - samtidig som alt du trenger i hverdagen er innen rekkevidde.

Her i Åros vokser det frem et nytt nabolag med boliger for familier og mennesker som ønsker mer plass rundt seg. Store vindusflater, gode planløsninger og private uteområder gir hjemmet en naturlig forbindelse til omgivelsene. Utenfor venter hage, nabolag og natur. Kjelleråsen er et sted å starte på nytt, lande godt og bli værende lenge.



3d visualisering TOMT 5

Visualisering viser bolig tomt 5. Merk at illustrasjonen kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Bilde og utsiktsforhold er kun ment som en illustrasjon og vil avvike.

# EN OPPVEKST MED FRIHET I HVERDAGEN

**For barn er de beste stedene ofte de som gir rom til å utforske.**

På Kjelleråsen får barna en hverdag med korte avstander mellom hjem, lek og små opplevelser. Her er det plass til å løpe ut i hagen, møte venner i nabolaget og finne egne favorittsteder i nærområdet. Det gir en oppvekst med mer frihet - og foreldre litt mer ro i magen.

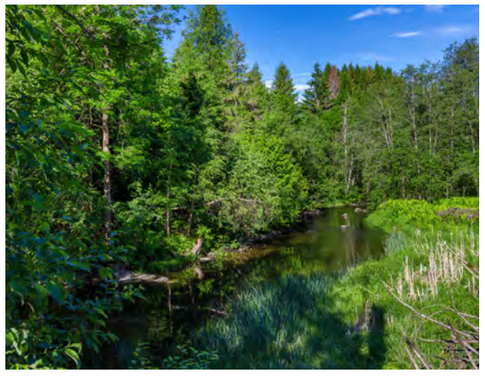
Bildene på oppslaget viser nettopp variasjonen som gjør Åros fint for familier: fjorden på varme dager, skogen når nysgjerrigheten melder seg, og vinteren når akebrett og varme votter hentes frem. Det handler ikke om store planer, men om alt det som kan skje rett etter middag, en lørdag formiddag eller på vei hjem fra skolen. På Kjelleråsen er det lett å komme seg ut, lett å møtes og godt å komme hjem igjen.













HER STARTER
TUREN FØR DU REKKER
Å PLANLEGGE DEN

# SKAP ET HJEM MED PLASS TIL LIVET

**Et godt hjem skal fungere både på travle hverdager og rolige søndager.**

Boligene på Kjelleråsen er planlagt for livet som faktisk leves. Her er det rom for matpakker på kjøkkenbenken, venner rundt bordet, lek i hagen og stille kvelder i sofaen.

Planløsningene gir gode oppholdsrom og en tydelig balanse mellom felles soner og private rom. De romslige tomtene gir mulighet til å bruke uteplassen slik det passer deg: kjøkkenhage, trampoline, grillplass, solsone eller et rolig hjørne for morgenkaffen.

Når boligen gir plass til både aktivitet og hvile, blir hverdagen enklere å forme. På Kjelleråsen får du et hjem som kan tilpasses livet nå - og endre seg med behovene som kommer.





# ET NABOLAG SOM VOKSER FREM SAMMEN

**Nye nabolag har en egen energi.
Her starter alle litt på nytt.**







Når flere flytter inn i samme periode, skjer det noe fint. Man hilser på vei til postkassene, barna finner hverandre på lekeplassen, og små hverdagsmøter blir gradvis til et miljø. Kjelleråsen får nettopp dette utgangspunktet: et nytt, oversiktlig nabolag hvor det er lett å bli kjent og lett å føle seg hjemme.

Åros gir rammen rundt. Her finnes lokale tilbud, skole, barnehager, fritidsaktiviteter og møteplasser som gjør hverdagen praktisk og sosial. Samtidig har stedet beholdt den rolige, nære følelsen mange søker når de velger å flytte litt ut. Et godt nabolag skapes av menneskene som bor der. Kjelleråsen gir de beste forutsetningene for at det skal skje.

*Kjelleråsen er et sted du ikke bare flytter til – men et sted du kan bli.*






TOMT 6 - ENEBOLIG
TOMT 7 - ENEBOLIG
TOMT 4 - ENEBOLIG
TOMT 5 - ENEBOLIG

# NI GODE GRUNNER TIL Å KJØPE NY BOLIG

**Nytt hjem gir en enklere start, bedre forutsigbarhet og mer tid til livet som skal leves.**

**1. LAV DOKUMENTAVGIFT**
Du betaler dokumentavgift kun av tomteverdien, ikke hele kjøpesummen.

**2. ALT ER NYTT**
Overflater, tekniske løsninger og installasjoner er klare fra første dag.

**3. MINDRE VEDLIKEHOLD**
De første årene kan brukes på å bo, ikke pusse opp.

**4. ENERGIEFFEKTIVE LØSNINGER**
Nye boliger bygges etter dagens krav og standarder.

**5. FORUTSIGBARE KOSTNADER**
Du får bedre oversikt over hva boligen krever fremover.

**6. MULIGHET FOR TILVALG**
Kommer du tidlig inn, kan du påvirke farger, materialer og uttrykk.

**7. MODERNE PLANLØSNINGER**
Rommene er utviklet for dagens familieliv og hverdagsbehov.

**8. TRYGGHET VED KJØP**
Ny bolig gir garantier og reklamasjonsrett etter gjeldende regler.

**9. ET NYTT NABOLAG**
Du blir med fra starten når Kjelleråsen vokser frem.







# ARKITEKTENS TANKER

**– Kjelleråsen er formet med respekt for landskapet og livet som skal leves mellom husene.**

Aina Lian, arkitekt

HALVORSEN & REINE

**Når et helt nytt nabolag skal utvikles, handler arkitektur om mer enn hvordan den enkelte boligen ser ut. Det handler om hvordan husene møter terrenget, hvordan dagslyset slipper til, hvordan private og sosiale soner fungerer – og ikke minst om hvordan området oppleves som helhet.**

På Kjelleråsen har ambisjonen vært å skape et rolig, helhetlig og varig bomiljø, med arkitektur som tar utgangspunkt i kvalitetene som allerede finnes på stedet.

– Vi ønsket ikke å tegne boliger som kunne vært plassert hvor som helst. Kjelleråsen har en tydelig karakter med terrenget, skogen og lyset, og det har vært viktig for oss at arkitekturen spiller sammen med disse kvalitetene, forteller arkitekten.

**Naturen som utgangspunkt**
Nærheten til skogen er en av Kjelleråsens fremste kvaliteter. Derfor har landskapet vært et naturlig utgangspunkt for arbeidet med boligene.

Plasseringen av husene er nøye vurdert for å skape gode uterom og naturlige overganger mellom inne og ute. Samtidig har det vært viktig å gi den enkelte bolig en tydelig følelse av privatliv.

– Et godt hjem stopper ikke ved ytterveggen. Vi har vært opptatt av sammenhengen mellom rommene inne, terrassen, hagen og landskapet rundt. Når disse overgangene fungerer godt, oppleves boligen både større og mer naturlig knyttet til stedet.

De romslige tomtene gir mulighet for nettopp dette. Her skal det være plass til hverdagslivet ute – enten det handler om en rolig morgenkaffe, lek på plenen, middag på terrassen eller lange sommerdager med familie og venner.

**Moderne, men varmt og jordnært**
Material- og fargevalgene er inspirert av omgivelsene. Treverk, dempede fargetoner og en enkel og tydelig formgiving gir boligene et moderne uttrykk, samtidig som arkitekturen skal oppleves varm og jordnær.

– Vi har ønsket et uttrykk som er moderne uten å bli hardt eller fremmed. Materialene og fargene skal ha en naturlighet i seg og bidra til at boligene finner sin plass i landskapet.

Det er også lagt vekt på at arkitekturen skal tåle tidens tann – både fysisk og visuelt.

– For oss handler varighet også om estetikk. En bolig skal ikke bare oppleves riktig den dagen den står ferdig. Den skal kunne eldes med verdighet og fortsatt kjennes god og relevant mange år frem i tid.

**Variasjon skaper et levende nabolag**
Kjelleråsen får forskjellige boligtyper og størrelser. Variasjonen bidrar til å skape et mer levende område, samtidig som en gjennomgående material- og fargepalett sørger for en tydelig sammenheng mellom husene.

Det er nettopp balansen mellom variasjon og helhet som har vært viktig i utformingen.

– Hvis alle husene er helt like, kan et nytt boligområde fort oppleves monotont. Samtidig trenger man noen tydelige fellestrekk for å skape identitet. På Kjelleråsen har vi derfor jobbet med variasjon innenfor en felles arkitektonisk familie.

Resultatet skal være et område der hvert hus har sin egen karakter, samtidig som man umiddelbart opplever at boligene hører sammen.

**Boliger for det virkelige livet**
Bak arkitekturen ligger også en svært praktisk tanke: Boligene skal først og fremst være gode steder å leve.

Planløsninger, dagslys, kontakt med uteområdene og muligheten til å skape både sosiale og private soner har derfor vært sentrale temaer gjennom utviklingen.

– God arkitektur handler i stor grad om hverdagen. Hvor naturlig det føles å bevege seg gjennom huset, hvor lyset kommer inn, hvor familien samles og hvor man kan trekke seg tilbake. Det er summen av alle disse små tingene som avgjør om en bolig virkelig fungerer godt over tid.

Ambisjonen er derfor ikke å skape arkitektur som roper etter oppmerksomhet, men boliger med gjennomtenkte kvaliteter som beboerne oppdager og setter pris på gjennom hverdagen.

**Et nabolag med identitet fra første dag**
Når mange nye boliger etableres samtidig, skapes også et helt nytt nabolag. På Kjelleråsen har målet derfor vært større enn å utvikle en samling enkeltstående hus.

Arkitekturen, uteområdene, materialene og møtet med naturen skal sammen bidra til å gi stedet en egen identitet allerede fra starten.

– Det fineste vi kan oppnå er at Kjelleråsen etter noen år ikke først og fremst omtales som et boligprosjekt, men som et sted. Et nabolag mennesker føler tilhørighet til, og et sted der arkitekturen oppleves som en naturlig del av omgivelsene.

Det er kanskje også den enkleste måten å beskrive ambisjonen for Kjelleråsen på:

Boliger som hører hjemme akkurat her.







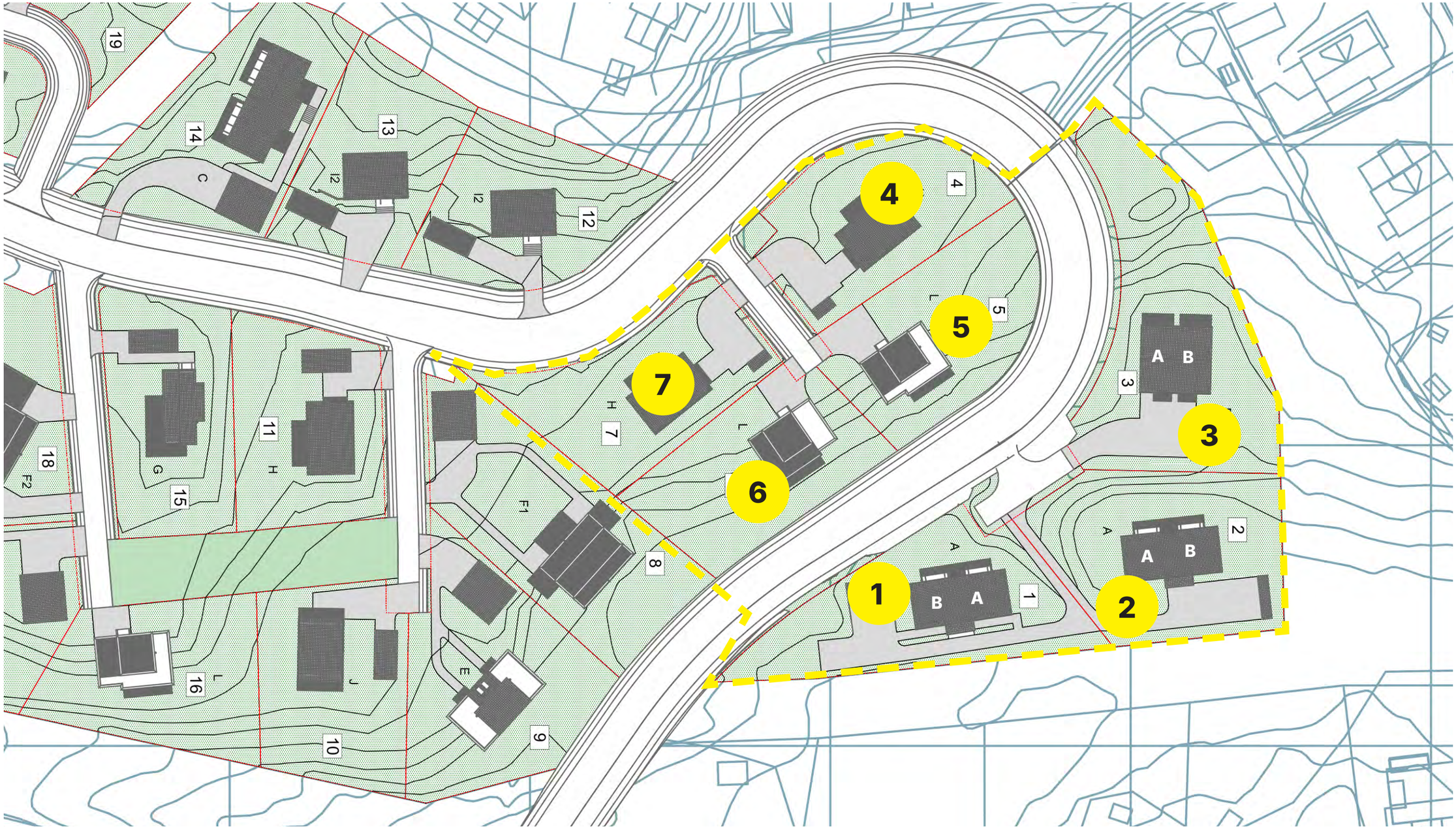
# LEK, AKTIVITET OG GODE TURER

**På Kjelleråsen er det lett å bruke dagene ute - gjennom hele året.**

Lekeplasser, turstier og grønne soner gjør uteområdene til en naturlig del av hverdagen. Barna kan møtes i trygge omgivelser, mens voksne får korte avstander til frisk luft, bevegelse og små pauser fra en travel dag. Her trenger ikke turen å være lang for å gi overskudd.

Om sommeren inviterer nærområdet til lek, sykling og små oppdagelser i skogkanten. Når vinteren kommer, kan snøen forvandle området til et fint utgangspunkt for aking, ski og varme kopper kakao ute.

Kjelleråsen er ikke bare et sted å bo, men et sted å bruke - med uteopplevelser som begynner rett utenfor døren.




# TOMTEPLAN

Første salgstrinn består av syv boliger med gode plasseringer og private uteområder. Tomteplanen viser hvordan boligene i første salgstrinn ligger i terrenget og danner starten på det nye nabolaget. Boligene er plassert med hensyn til sol, adkomst, uterom og avstand mellom husene. Her får du en oversikt over tomtene, boligtypene og hvordan området knytter seg til eksisterende bebyggelse rundt Kjelleråsen.

# VERTIKALDELTE BOLIGER PÅ TOMT 1 OG 2

**De vertikaldelte boligene gir en god kombinasjon av arealeffektivitet, privat uteplass og nærheten til nabolaget.**

Her får du moderne familieboliger med god romfølelse, direkte kontakt med hagen og praktiske planløsninger over to etasjer. Boligene passer godt for deg som ønsker fordelene ved ny bolig, men samtidig vil ha et mer lettstelt hjem og gode utearealer.

3d visualisering Bolig 1 + 2

Visualisering viser bolig på tomt 1 (forgrunn) og 2 (bakgrunn). Merk at illustrasjonen kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Fasadeuttrykk kan avvike på ferdige bygg. Andre bygg, beplantning, møblering og vegetasjon på tomten vil avvike.

# HJEM MED HAGEKONTAKT

**Store vindusflater og en lun uteplass gjør overgangen mellom stue og hage naturlig.**

Tomt 2 viser hvordan de vertikaldelte boligene er utviklet for en enkel og sosial hverdag. Oppholdsrommene vender mot uteplassen og gir gode rammer for både familieliv og små sammenkomster. Her er det lett å slippe lyset inn, åpne døren ut og bruke hagen som en forlengelse av hjemmet.

3d visualisering TOMT 2

Visualisering viser bolig på tomt 2. Merk at illustrasjonen kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Fasadeuttrykk kan avvike på ferdige bygg. Andre bygg, beplantning, møblering og vegetasjon på tomten vil avvike.



3d visualisering TOMT 2

Visualisering viser stue på tomt 2. Merk at illustrasjonen kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Kalk er standard veggfarge. Andre farger er blant mulighetene i tilvalgsprosessen. Bilde og utsiktsforhold er kun ment som en illustrasjon og vil avvike.

# PRAKTISK OG MODERNE FAMILIELIV

**En bolig for deg som ønsker et oversiktlig hjem med plass til hverdagen.**

Tomt 3 får en planløsning med tydelige soner og gode oppholdsrom. Første etasje samler kjøkken, stue og utgang til uteplass, mens andre etasje gir rom for soverom, bad og en mer privat familiesone. Uttrykket er moderne og enkelt, med materialer som passer godt inn i de grønne omgivelsene.



3d visualisering TOMT 3

Visualisering viser bolig på tomt 3. Merk at illustrasjonen kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Fasadeuttrykk kan avvike på ferdige bygg. Andre bygg, beplantning, møblering og vegetasjon på tomten vil avvike.



3d visualisering TOMT 3

Visualisering viser stue på tomt 3. Merk at illustrasjonen kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Kalk er standard veggfarge. Andre farger er blant mulighetene i tilvalgsprosessen. Bilde og utsiktsforhold er kun ment som en illustrasjon og vil avvike.

# MATERIALER MED NATURLIG UTTRYKK

**Materialpaletten er valgt for å gi boligene varme, ro og en tydelig tilknytning til stedet.**

Fasadene leveres med TRYR-kledning, en trykkimpregnert og ferdigbeiset utvendig heltrekledning i furu, med stående og liggende dobbeltfalset kledning i ulike bredder og fargetoner. Variasjonen i uttrykk gir boligene et levende og naturlig preg, samtidig som området får en helhetlig identitet.

Ved inngangspartier og på hagesiden leveres platting med 28x120 mm impregnerte terrassebord, som gir gode uteplasser med naturlig overgang mellom inne- og uterom.

Vinduer og balkongdører leveres som fabrikkmalte trevinduer, tilpasset boligenes arkitektur og materialpalett.

Takene utføres med en kombinasjon av flate tak og saltak, tekket med papptekking eller tilsvarende løsning, samt detaljer med flate betongtakstein i grå/svart utførelse fra Skarpnes. Dette gir boligene et moderne og tidløst uttrykk som passer godt inn i de grønne omgivelsene på Kjelleråsen.



3d visualisering TOMT 4 + 7

Visualisering viser bolig på tomt 4 (forgrunn) og 7 (bakgrunn). Merk at illustrasjonen kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Fasadeuttrykk kan avvike på ferdige bygg. Andre bygg, beplantning, møblering og vegetasjon på tomten vil avvike.

# MED ROM FOR FAMILIEN

**En romslig bolig med gode soner for både samvær og privatliv.**

Tomt 7 er for deg som ønsker en frittliggende bolig med mer plass rundt deg. Her får familien gode oppholdsrom, private utearealer og en bolig som kan formes etter ulike livsfaser. Beliggenheten gir nærhet til nabolaget, men også en tydelig følelse av eget hjem.

3d visualisering TOMT 7

Visualisering viser bolig på tomt 7. Merk at illustrasjonen kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Fasadetrykk kan avvike fra ferdig bygg. Andre bygg, beplantning, møblering og vegetasjon på tomten kan avvike.



3d visualisering **TOMT 4**

Visualisering viser stue på tomt 4. Merk at illustrasjonen kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Kalk er standard veggfarge. Andre farger er blant mulighetene i tilvalgsprosessen. Bilde og utsiktsforhold er kun ment som en illustrasjon og vil avvike.



# NYT HVERDAGEN I EN HELT NY BOLIG

**Det er noe eget ved å flytte inn i et hjem der alt er nytt, gjennomtenkt og klart.**

I en ny bolig kan du bruke mindre tid på oppussing og mer tid på det som betyr noe. Store vindusflater slipper lyset inn, planløsningene er laget for dagens behov, og materialene gir et rolig utgangspunkt for å skape ditt eget hjem. Her blir hverdagen enklere - fra morgenkaffen til kveldene samlet med familie og venner.




## 3d visualisering TOMT 4

Visualisering viser soverom på tomt 4. Merk at illustrasjonen kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Kalk er standard veggfarge. Andre farger er blant mulighetene i tilvalgsprosessen. Bilde og utsiktsforhold er kun ment som en illustrasjon og vil avvike.

# LYSE OPPHOLDSROM

**Oppholdsrommene er hjemmets naturlige samlingspunkt.**

Stue og kjøkken er planlagt for både hverdagsliv og sosiale anledninger. Her er det plass til lange middager, rolige kvelder og gode samtaler, med utsyn mot uteområdene og naturen rundt.

**3d visualisering** TOMT 7

Visualisering viser stue på tomt 7. Merk at illustrasjonen kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Kalk er standard veggfarge. Andre farger er blant mulighetene i tilvalgsprosessen. Bilde og utsiktsforhold er kun ment som en illustrasjon og vil avvike.

# SPENNENDE ARKITEKTUR OG SMARTE LØSNINGER

**Boligene ligger godt i terrenget og får romslige utearealer rundt seg.**

Tomt 5 og 6 viser hvordan eneboligene på Kjelleråsen kombinerer moderne arkitektur med en naturnær plassering. Her får du private soner, gode solforhold og uteplasser som kan brukes gjennom store deler av året.



**3d visualisering** TOMT 5 + 6

Visualisering viser bolig på tomt 5 (høyre) og 6 (venstre). Merk at illustrasjonen kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Fasadeuttrykk kan avvike på ferdige bygg. Andre bygg, beplantning, møblering og vegetasjon på tomten vil avvike.

**3d visualisering** TOMT 5

Visualisering viser bolig på tomt 5. Merk at illustrasjonen kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Fasadeuttrykk kan avvike på ferdige bygg. Andre bygg, beplantning, møblering og vegetasjon på tomten vil avvike.

## 3d visualisering TOMT 5 + 6

Visualisering viser bolig på tomt 5 (høyre) og 6 (venstre). Merk at illustrasjonen kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Fasadeuttrykk kan avvike på ferdige bygg. Andre bygg, beplantning, møblering og vegetasjon på tomten vil avvike.



**3d visualisering** TOMT 5

Visualisering viser stue på tomt 5. Merk at illustrasjonen kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Kalk er standard veggfarge. Andre farger er blant mulighetene i tilvalgsprosessen. Bilde og utsiktsforhold er kun ment som en illustrasjon og vil avvike.

# ET EGET UTEROM MED UTSIKT

**En plass for rolige morgner, lange sommerkvelder og gode stunder under åpen himmel.**

Takterrassen blir en naturlig forlengelse av hjemmet – et sted hvor du kan trekke deg tilbake med morgenkaffen, samle venner til middag eller nyte utsikten mens solen går ned. Her får du et ekstra uterom som gir rom for både fellesskap og de små pausene i hverdagen. Med himmelen som tak og omgivelsene som kulisse ligger alt til rette for å nyte livet litt mer – året rundt.



**3d visualisering** TOMT 5

Visualisering viser takterrasse på tomt 5. Merk at illustrasjonen kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Kalk er standard veggfarge. Andre farger er blant mulighetene i tilvalgsprosessen. Bilde og utsiktsforhold er kun ment som en illustrasjon og vil avvike.

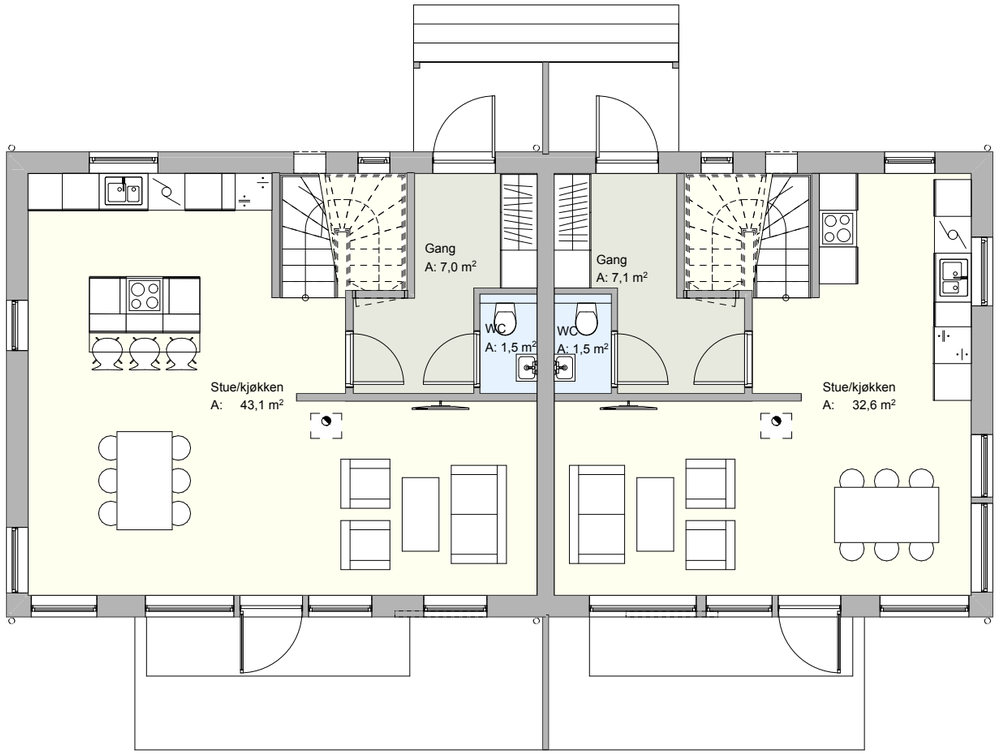
## 3d visualisering TOMT 6

**Visualisering viser stue på tomt 6. Merk at illustrasjonen kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Kalk er standard veggfarge. Andre farger er blant mulighetene i tilvalgsprosessen. Bilde og utsiktsforhold er kun ment som en illustrasjon og vil avvike.**

# PLANLØSNINGER

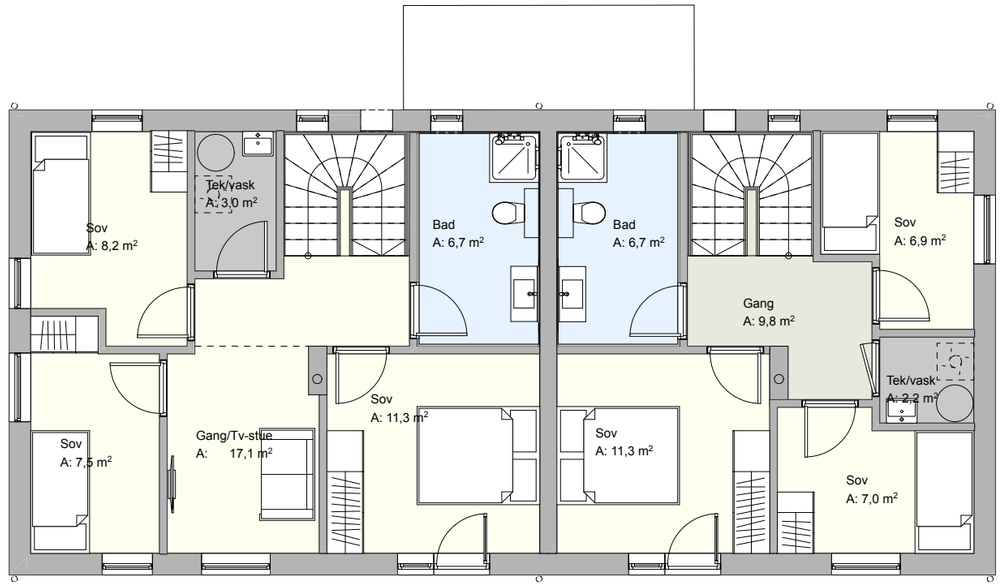
# TOMT 1 - VERTIKALDELT BOLIG

**Bolig A** - 114,1 m² BRA-i | 5,0 m² BRA-e | Tomt: 1037 m² (delt)
**Bolig B** - 93,4 m² BRA-i | 5,0 m² BRA-e | Tomt: 1037 m² (delt)




**BOLIG A** – 1. ETASJE

**BOLIG B** – 1. ETASJE

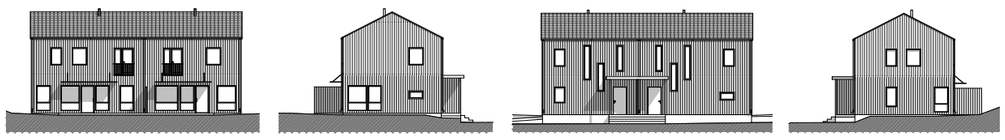



**BOLIG A** – 2. ETASJE

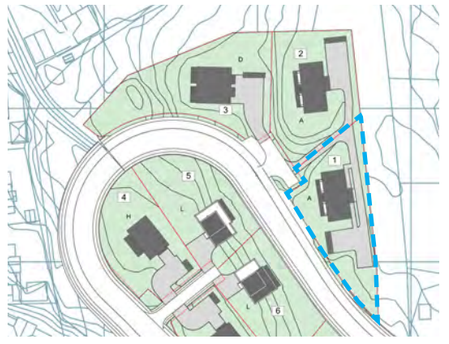
**BOLIG B** – 2. ETASJE

PLANLØSNINGER

FASADE

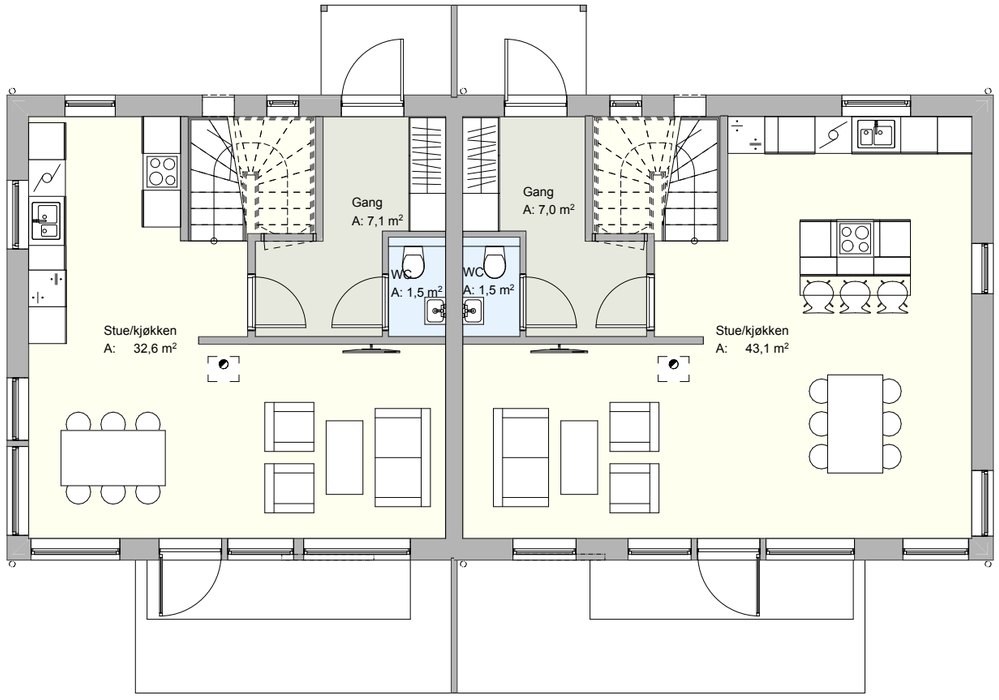


1:100



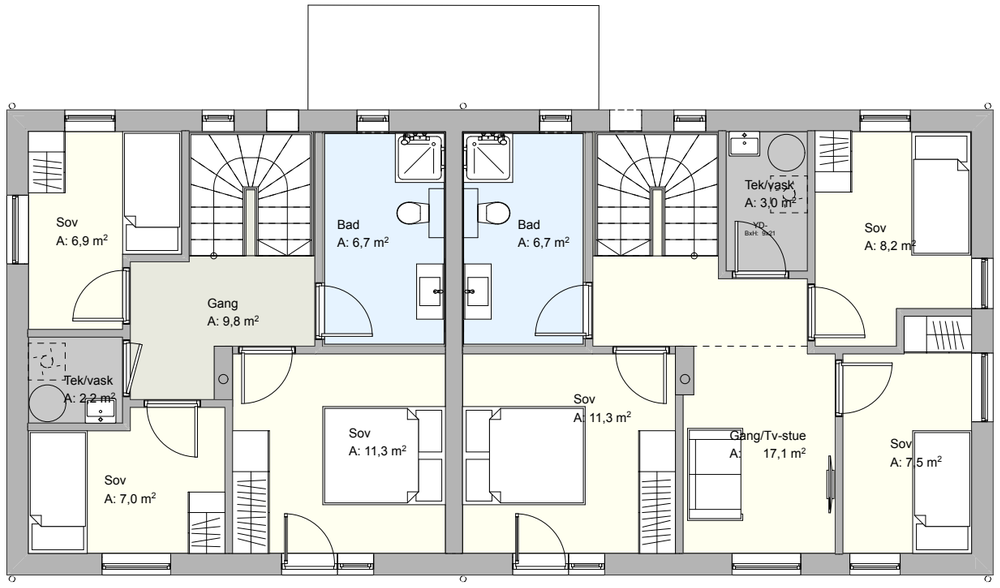
# TOMT 2 - VERTIKALDELT BOLIG

**Bolig A** - 114,1 m² BRA-i | 5,0 m² BRA-e | Tomt: 1063 m² (delt)
**Bolig B** - 93,4 m² BRA-i | 5,0 m² BRA-e | Tomt: 1063 m² (delt)




**BOLIG B** – 1. ETASJE

**BOLIG A** – 1. ETASJE

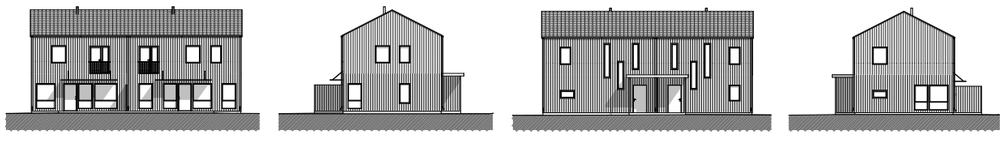



**BOLIG B** – 2. ETASJE

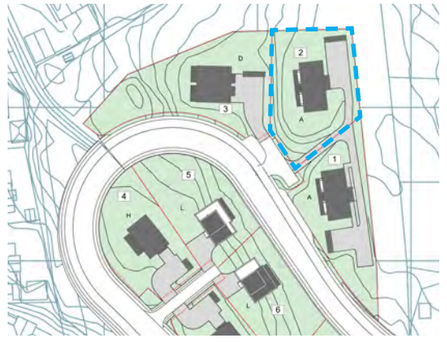
**BOLIG A** – 2. ETASJE



FASADE

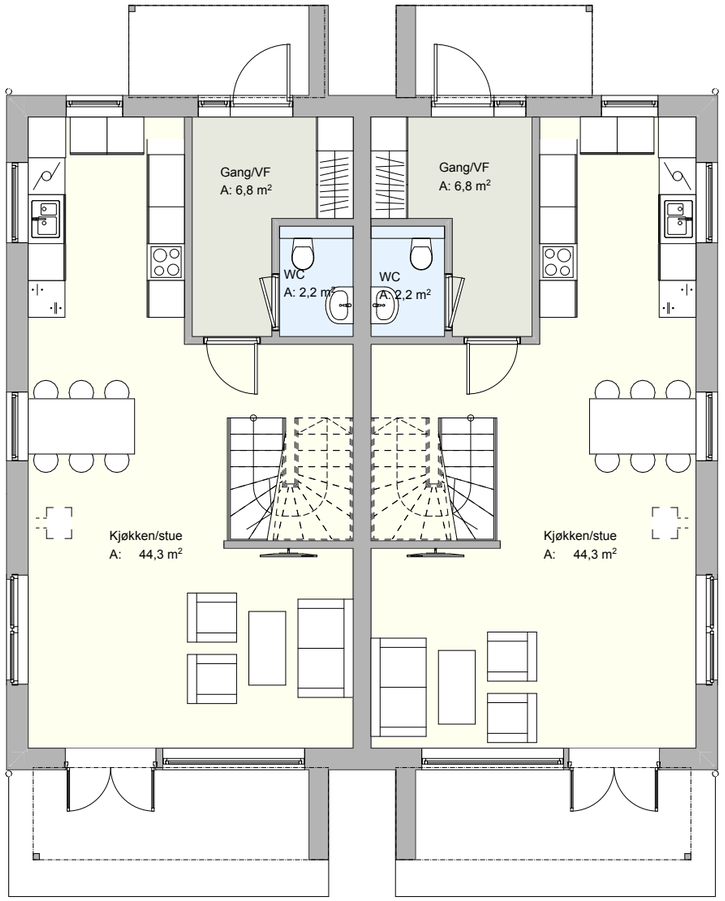


1:100

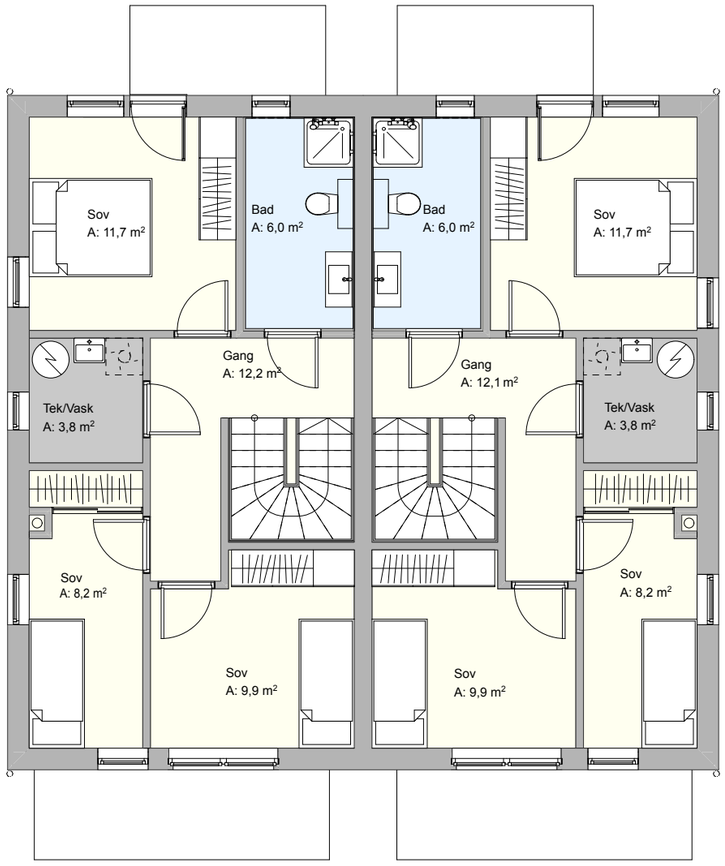


# TOMT 3 - VERTIKALDELT BOLIG

**Bolig A** - 108,7 m² BRA-i | 5,0 m² BRA-e | Tomt: 1322 m² (delt)
**Bolig B** - 108,7 m² BRA-i | 5,0 m² BRA-e | Tomt: 1322 m² (delt)

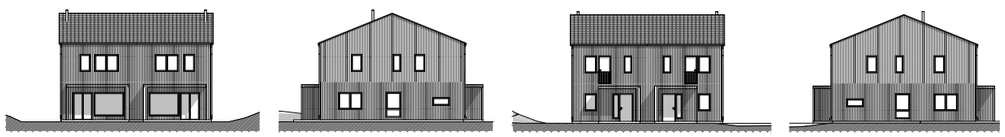



**BOLIG B** – 1. ETASJE **BOLIG A** – 1. ETASJE




**BOLIG B** – 2. ETASJE **BOLIG A** – 2. ETASJE

FASADE

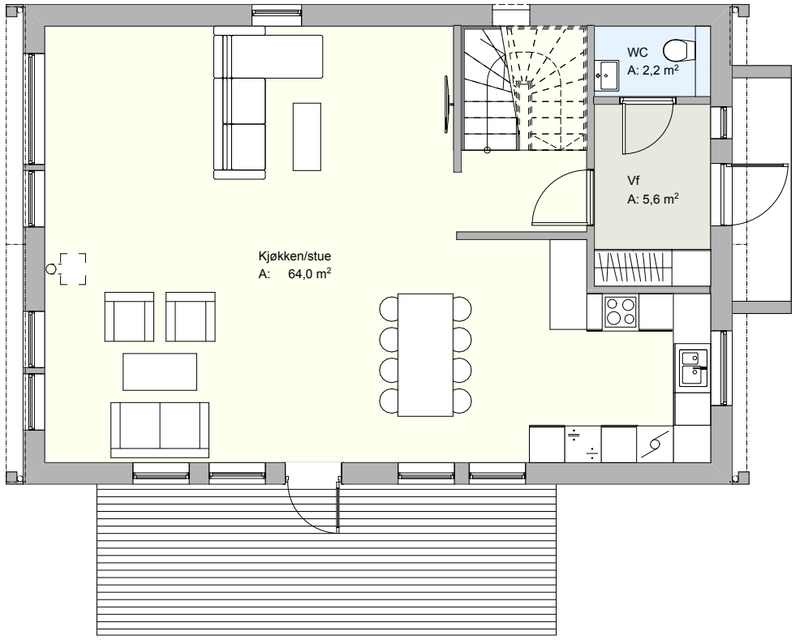


1:100

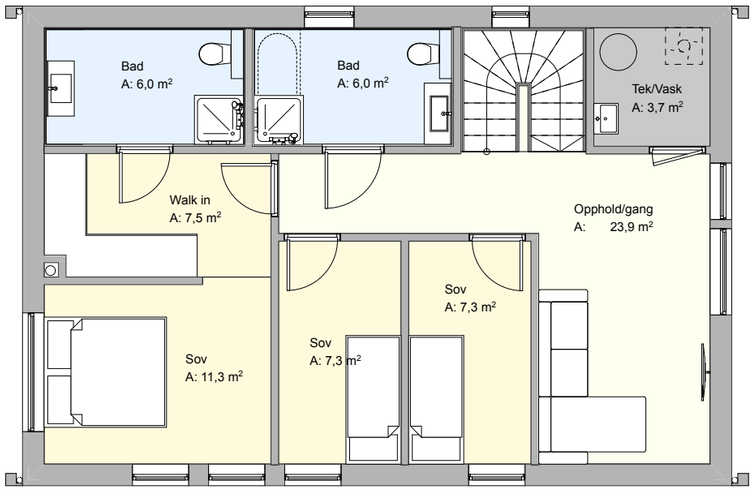


# TOMT 4 - ENEBOLIG

154,7 m² BRA-i | 5,0 m² BRA-e | Tomt: 817 m²



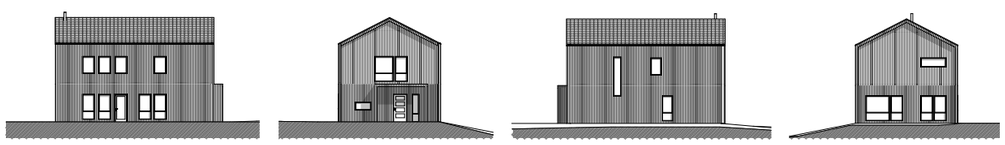

1. ETASJE




2. ETASJE

PLANLØSNINGER

FASADE

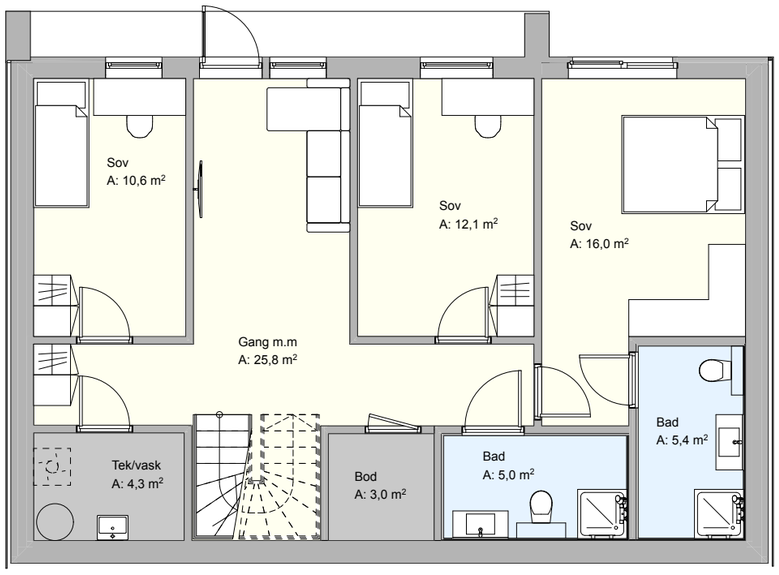


1:100

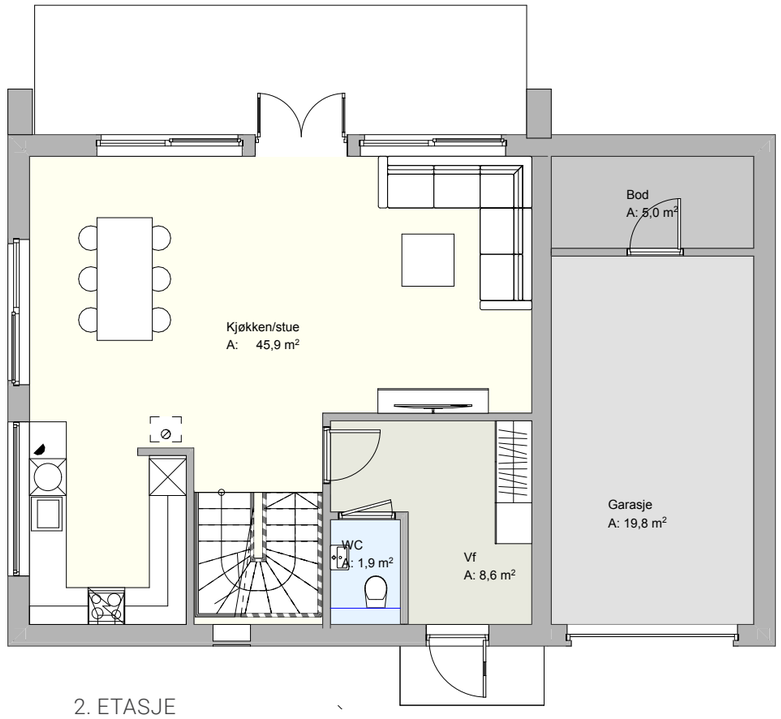


# TOMT 5 - ENEBOLIG

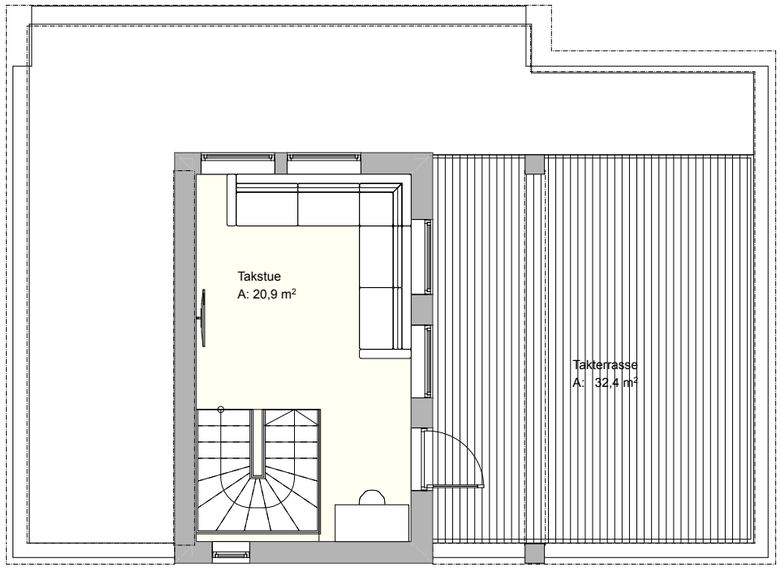
170,3 m² BRA-i | 25,2 m² BRA-e | Tomt: 856 m²




1. ETASJE



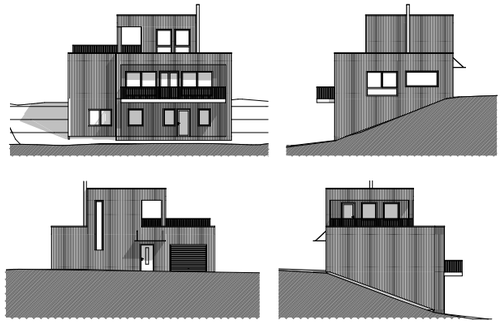

2. ETASJE




3. ETASJE

1:100

FASADE

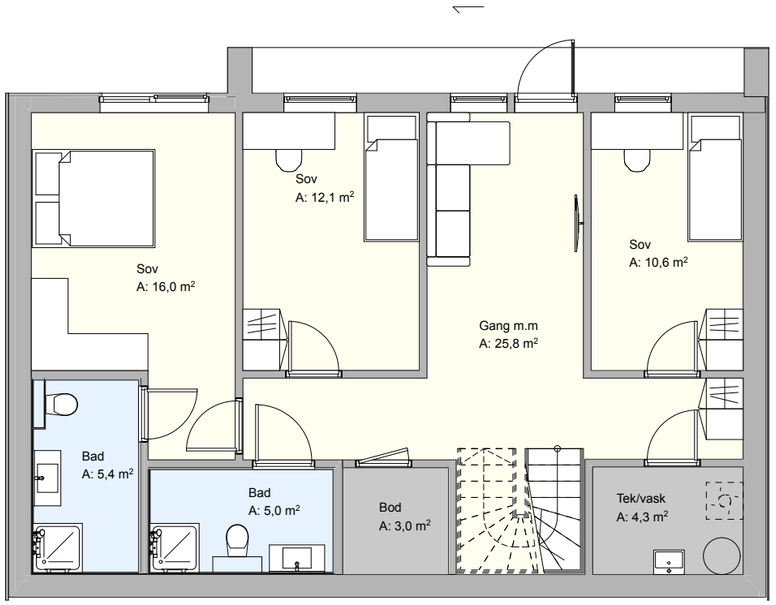




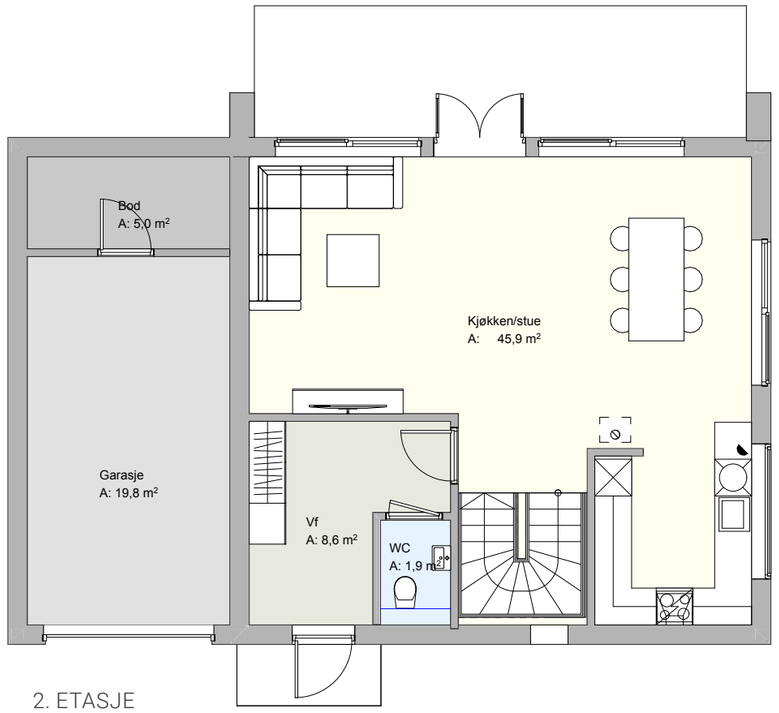
PLANLØSNINGER

# TOMT 6 - ENEBOLIG

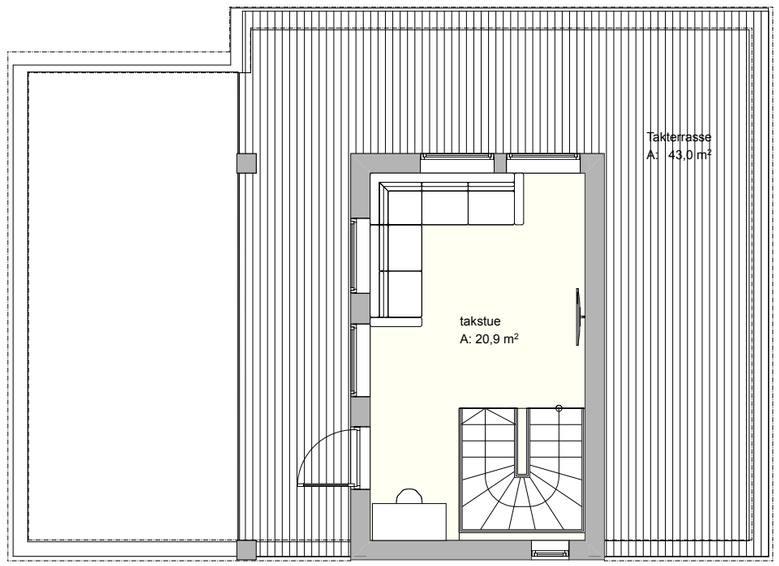
170,3 m² BRA-i | 25,2 m² BRA-e | Tomt: 818 m²




1. ETASJE

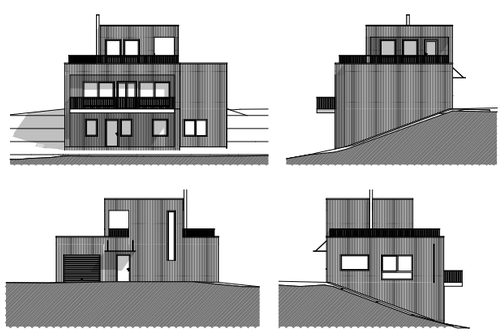



2. ETASJE




3. ETASJE

FASADE



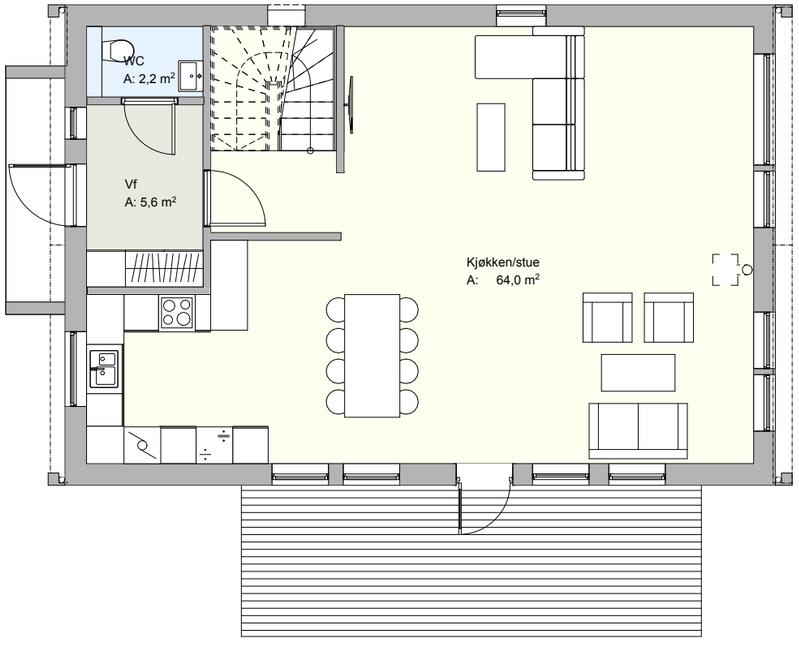


1:100

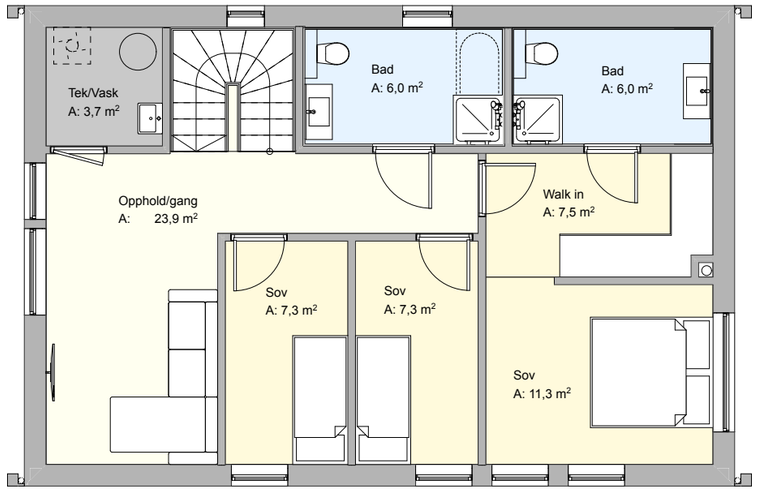
PLANLØSNINGER

# TOMT 7 - ENEBOLIG

154,7 m² BRA-i | 5,0 m² BRA-e | Tomt: 821 m²



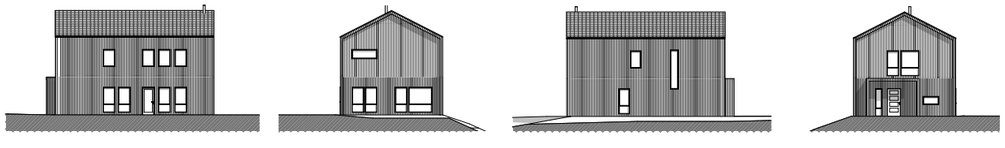

1. ETASJE




2. ETASJE

PLANLØSNINGER

FASADE



1:100



# ET LEVENDE NÆRMILJØ VED FJORDEN

**Åros er et sted mange blir glade i - nært, oversiktlig og rikt på hverdagskvaliteter.**



Åros ligger vakkert til mellom skog og sjø, og har over tid utviklet seg til et attraktivt sted å bo for familier, par og mennesker i ulike livsfaser.

Her finner du en god balanse mellom rolige omgivelser og det som gjør hverdagen enkel. Nærmiljøet byr på skole, barnehager, fritidstilbud og møteplasser, samtidig som fjorden og marka alltid er tett på.

Sætre sentrum ligger bare en kort tur unna, med butikker, marina, spisesteder og service. Det er denne kombinasjonen - det lokale, det praktiske og det naturnære - som gjør Åros til et sted det er lett å trives.





*Sommerdager ved Oslofjorden – fra Vervenområdet på Åros er veien kort til bading, båtliv og rolige stunder ved sjøen.*

# HVERDAGEN TETT PÅ

**Når det praktiske er enkelt,
blir det mer tid til alt det andre.**














Fra Kjelleråsen er veien kort til Sentrumsgården på Åros, et naturlig samlingspunkt i hverdagen. Her finner du blant annet dagligvare, apotek, lege, tannlege, frisør og kafé. Det gjør små ærender enklere, enten du skal handle på vei hjem, ta en kaffe eller få unna praktiske gjøremål i en travel uke.

Nærheten til lokale tilbud gir hverdagen en god flyt. Du bor rolig og grønt på Kjelleråsen, men har likevel det meste du trenger bare en kort tur unna.



# SMAKER FRA NÆROMRÅDET

De små stedene rundt Åros er med på å gi hverdagen karakter.





Bryggerhuset på Frøtvedt sitt saftige og gode havrebrød.





En kort tur fra Kjelleråsen ligger Bryggerhuset på Frøtvedt, et hyggelig stoppested med gårdsbutikk, kafé og lokale smaker.

Her kan du kjøpe med ferske bakevarer, ta en rolig kaffepause eller gjøre helgeturen litt ekstra fin.

Området rundt Åros har ulike små produsenter, gårder og møteplasser som gir en nærhet til det lokale og ekte.

Det er slike kvaliteter som ikke alltid står på kartet, men som merkes når du bor her - små turer, gode smaker og mennesker som skaper liv i nærområdet.

# NATUREN RETT UTENFOR DØREN











**Årosmarka gjør det enkelt å leve litt mer ute.**

Fra Kjelleråsen har du enkel tilgang til stier, turveier og skogsområder som kan brukes året rundt. Her kan dagen starte med en rolig morgentur, barna kan gå på oppdagelsesferd, og sensommeren kan fylles med blåbær, tyttebær og små turer uten store forberedelser.

Naturen rundt området gir også nærhet til fugle- og dyreliv, og når vinteren kommer, venter skiløyper og fine dager i snøen.



*Kantarell er en av Norges mest populære og lett gjenkjennelige matsopper, ofte omtalt som «skogens gull».*

# LIVET VED OSLOFJORDEN

**Fra Kjelleråsen er det kort vei til Oslofjorden - og til alt livet langs vannet.**

I Åros bor du ikke bare nær skogen. Du har også fjorden innen rekkevidde. Sommerdagene kan brukes på Vervenstranda, langs kyststien eller ved marinaen i Sætre. Her finnes badeplasser, båtliv, svaberg og rolige turer langs vannet. For mange er fjorden en av de store kvalitetene ved området - et sted for morgenbad, kveldsturer og små utflukter når været lokker deg ut. Sammen med skogen og nærmiljøet gir Oslofjorden Åros en egen bredde: her kan hverdagen være både aktiv, sosial og rolig.









# EN ENKLERE HVERDAG MED GODE FORBINDELSER

**Rolige omgivelser betyr ikke at du må velge bort tilgjengelighet.**





NABOLAGET



Fra Kjelleråsen er det gode forbindelser videre i regionen. Med bil kommer du enkelt mot Asker, Drammen, Drøbak og Oslo-området, og kollektivtilbudet gir flere muligheter for daglig pendling. Tog fra Røyken eller Asker gir hyppige avganger mot Oslo, mens buss og lokale forbindelser gjør hverdagen fleksibel. For noen kan også rutebåt være et hyggelig alternativ.

Kjelleråsen gir deg muligheten til å bo grønt og rolig, samtidig som arbeidsplasser, byliv og servicetilbud er innenfor komfortabel rekkevidde.









Espira Årosfjellet barnehage.

# TRYGGE RAMMER FOR OPPVEKST OG LÆRING

**Kort vei til barnehage og skole gjør hverdagen mer forutsigbar for hele familien.**



I Åros-området finnes gode barnehagetilbud, blant annet Espira Årosfjellet og Spiren barnehage.

For skolebarn er Frydenlund skole et naturlig valg for 1.-7. trinn, mens ungdomstrinnet ligger på Sætre - en sykkel- eller busstur unna.

Når barna blir eldre, finnes det også videregående skoler i regionen, blant annet i Røyken, Asker og Frogn.

Nærheten til oppvekstilbud, fritidsaktiviteter og et oversiktlig nærmiljø gjør Kjelleråsen til et godt sted for familier som ønsker en enklere og tryggere hverdagslogistikk.



Frydenlund barneskole.

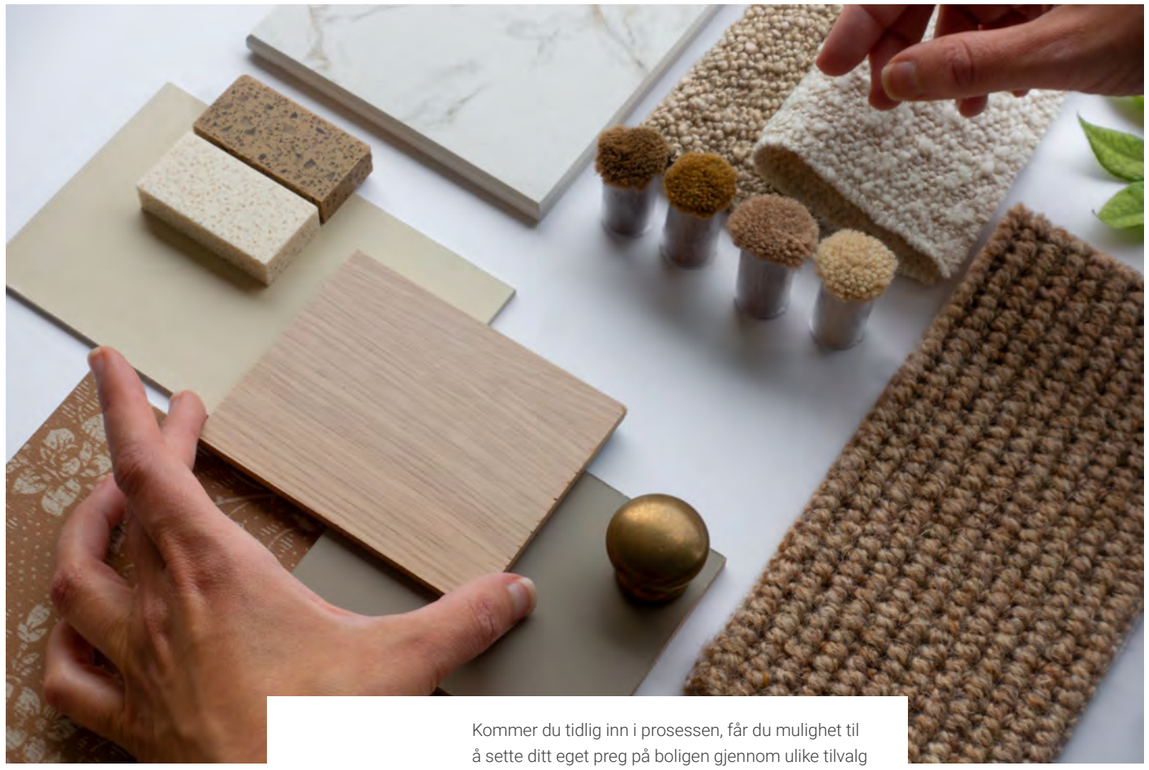





# SENTRALT I REGIONEN - ROLIG HJEMME

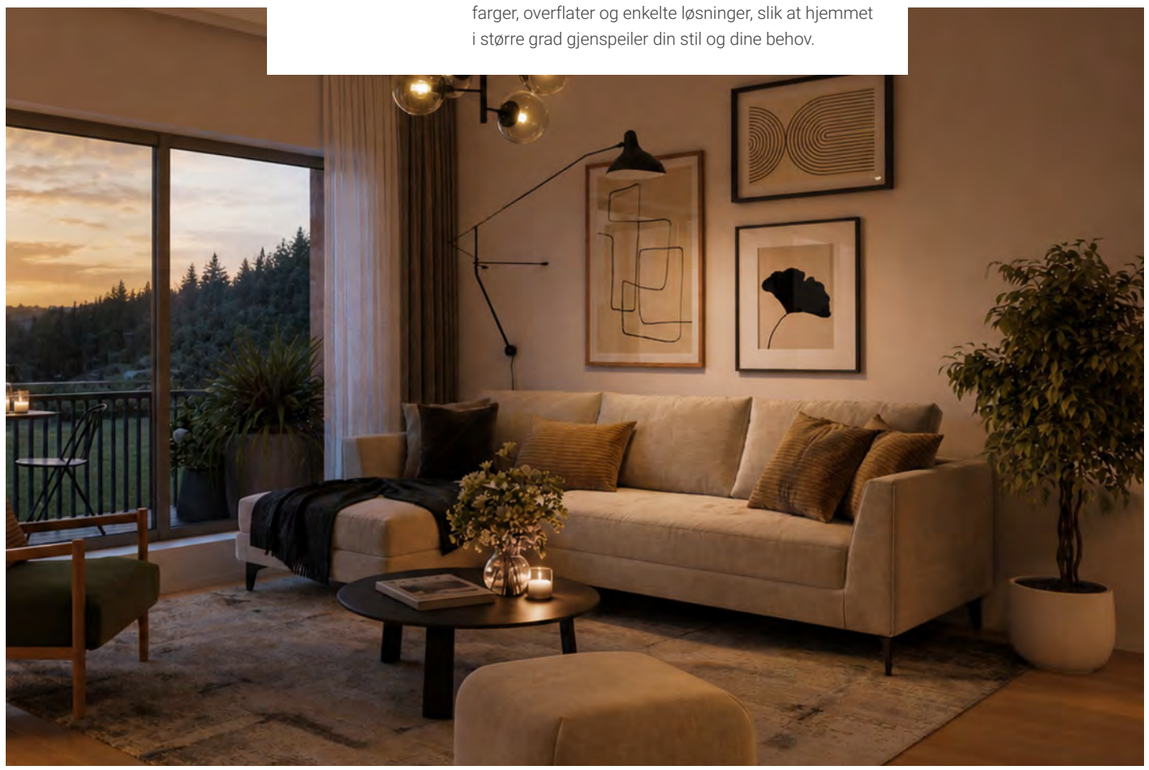
**På Kjelleråsen bor du med naturen tett på og regionen innen rekkevidde.**

Åros har en beliggenhet som gir deg flere valgmuligheter i hverdagen. Her kan du komme hjem til rolige omgivelser, samtidig som Asker, Drammen og Oslo er tilgjengelige for jobb, studier, handel og kulturliv. Det gir en fin balanse mellom hjemmeliv og regionens muligheter - og gjør Kjelleråsen attraktivt for både familier, pendlere og alle som ønsker litt mer plass rundt seg uten å miste kontakten med byen.



## VELG SELV!

Kommer du tidlig inn i prosessen, får du mulighet til å sette ditt eget preg på boligen gjennom ulike tilvalg og materialvalg. Her kan du tilpasse blant annet farger, overflater og enkelte løsninger, slik at hjemmet i større grad gjenspeiler din stil og dine behov.







# GJØR BOLIGEN PERSONLIG

**På Kjelleråsen er boligene utviklet med fokus på kvalitet, varige materialer og muligheten til å sette ditt eget preg på hjemmet.**



Boligene leveres med gjennomtenkte materialvalg og en rolig, nordisk stil som skaper et godt utgangspunkt for å forme et personlig hjem. Det er lagt vekt på løsninger som både er funksjonelle i hverdagen og gir et helhetlig og moderne uttrykk.

Kjøkken leveres fra danske JKE, kjent for sitt tidløse design og gode kvalitet. Her får du moderne kjøkkenløsninger med rene linjer og mulighet til å velge mellom ulike fronter og farger, slik at uttrykket kan tilpasses din egen stil.

Veggene leveres med malte flater, og du får mulighet til å velge mellom ulike farger dersom du kommer tidlig inn i prosessen. Dette gir gode muligheter til å skape et hjem med en personlig atmosfære allerede før innflytting.

Badene får et moderne og stilrent uttrykk, med 60 x 60 cm fliser på gulv og på veggene i dusjsonen, kombinert med 5 x 5 cm fliser på gulvet i dusjen.

I oppholdsrom leveres slitesterk og vedlikeholdsfri klikkvinyl på gulv, som gir et naturlig, varmt og tidløst uttrykk.

Boligene leveres også med balansert ventilasjon med varmegjenvinner, som bidrar til et godt inneklima og energieffektiv drift gjennom hele året.

Det vil også være mulighet for flere tilvalg dersom du kommer tidlig inn i prosessen. Blant annet kan ovn leveres som tilvalg, sammen med andre løsninger og tilpasninger som gjør boligen enda bedre tilpasset dine behov og ønsker.



# JKE ECO PLAIN – KJØKKEN MED KVALITET OG VALGMULIGHETER

**Kjøkkenet er et av hjemmets viktigste rom - både i hverdagen og når du har gjester.**

På Kjelleråsen leveres kjøkken fra JKE, kjent for moderne design, solide løsninger og et tidløst uttrykk. Serien Eco Plain gir rene linjer og et rolig utgangspunkt som passer godt til den nordiske boligstilen. Kjøkkenet er utviklet for å fungere like godt til raske hverdagsmiddager som til lange kvelder med familie og venner. Gjennom tilvalgsprosessen kan du velge mellom ulike fronter og farger, slik at kjøkkenet får et uttrykk som passer din stil.

# HUSETS VIKTIGSTE MØTEPLASS

**Det er ofte på kjøkkenet de beste hverdagsøyeblikkene skjer.**

Her smøres matpakker i halv søvn, middager blir til lange samtaler, og små historier fra dagen får plass mellom gryter, kaffekopper og åpne skapdører. Kjøkkenet er ikke bare stedet der maten lages. Det er stedet der familien samles, gjestene blir stående litt lenger enn planlagt, og hverdagen får sitt naturlige midtpunkt. På Kjelleråsen er kjøkkenet tenkt som en del av boligens sosiale sone - åpent, funksjonelt og nært livet som leves rundt det.







# ROLIGE OG MODERNE BADEROM

**Baderommet skal tåle hverdagen - og samtidig gi en god start på dagen.**





Baderommene på Kjelleråsen er utformet med fokus på tidløse materialer, praktiske løsninger og en rolig atmosfære. Store fliser på gulv gir et moderne og helhetlig uttrykk, mens mindre mosaikkfliser på gulvet i dusjsonen tilfører både detalj og funksjon. I dusjsonen er det også veggfliser. Rene linjer, gode oppbevaringsmuligheter og slitesterke materialer gjør rommet enkelt å bruke og lett å trives i. Her får du et baderom for travle morgener, varme dusjer og små pauser i løpet av dagen.



frem eiendomsmegling

## Kontakt megler! Vi hjelper deg gjerne videre.



**Preben von Malchus**
Eiendomsmegler MNEF

Mobil 99 54 77 00
preben@fremeiendomsmegling.no



**Jannicke Skønberg**
Eiendomsmegler MNEF

Mobil 91 78 99 28
jannicke@fremeiendomsmegling.no



**Fred-Ivar Myrseth**
Eiendomsmegler MNEF

Mobil 91 78 52 72
fred-ivar@fremeiendomsmegling.no

Det er Frem Eiendomsmegling som har gleden av å formidle boligene på Kjelleråsen.

Som lokal megler kjenner vi området godt og følger prosjektet tett fra første interesse til gjennomført handel.

Ta kontakt for priser, tilgjengelige boliger, visning, salgsdokumenter eller en prat om hvilken bolig som passer best for deg.

Vi er tilgjengelige gjennom hele prosessen og hjelper deg trygt videre mot et nytt hjem på Åros.

KONSEPT OG IDÉ VED ENSIGN REKLAMEBYRÅ.
3D-illustrasjoner ved Ensign
Foto: Frem Eiendomsmegling og iStockphoto

**Oktober 2026**

**FORBEHOLD: Alle illustrasjoner, tegninger og foto er kun ment å gi inntrykk av ferdig bebyggelse og utsikt, og er ikke bindende for utformingen av den endelige bebyggelsen. Det kan således inneholde elementer som ikke inngår i utbyggers leveranse, både når det gjelder utvendige forhold og innredning. All informasjon er derfor gitt med forbehold om rett for utbygger til å foreta mindre endringer. Dersom det er avvik mellom endelig leveransebeskrivelse og tegninger i prospektet/websiden er det den endelige leveransebeskrivelsen som gjelder. Det tas forbehold om trykkfeil og myndighetenes endringer av gjeldende regler og forskrifter.**

ENSIGN



frem
eiendomsmegling

kjelleråsen.no