

|||
H A F R S B Y

GODT Å BO
PÅ MADLA

**Øster[®]
Hus**



Se og les mer!

- Interaktiv [modell](#)
- Arkitekten om [rekkehusene](#)
- Arkitekten om [leilighetene](#)
- Landskapsarkitekten om [fellesområdene](#)



SLAGET OM BOLIGENE I HAFRSBY

Hafrsby er en del av den nye byen som vokser fram i bydelen Madla. Og siden vårt prosjekt ligger lengst sør i utbyggingsområdet, nærmest Hafrsfjord, så ble navnet Hafrsby. Så enkelt, så attraktivt. For vi bygger på en kremplass i Stavanger. Og vi bygger fint. Første byggetrinn består av 107 boliger. Rekkehus og leiligheter i skjønn forening. Vi håper og tror vi lanserer boliger det blir kamp om.

Når siste hus er bygd en gang om ganske lenge, er Madla-Revheim-området blitt 4000 boliger rikere. Med i planen er eget lokalsenter for handel og service, idrettsanlegg, skoler, barnehager og næringsbygg. Planområdet har kjente naboer som Hafrsfjord i sør, Madlaleiren rett øst, Stavanger Golfklubb og Stokkavatnet mot nord.

Grønt og blått

Det er lagt store ressurser i å skape et bomiljø med ekstra fine blå og grønne omgivelser. I fellesområdene

kommer det massevis av trivelige møte- og lekeplasser på den solrike tomte. Prinsippet er bilfrie tun, med boder og p-plass for bil og sykler i garasjeanlegg under bakken. I kjelleren er det også vannuttak for bil- og sykkelvask og innvendig gjesteparkering.

Rekkehus og leiligheter

Boligmiksen består av rekkehus og leiligheter i blokk. Ulike størrelser vil gjøre det attraktivt for mange å bo akkurat her. Enten man er singel, et par eller en familie. Rekkehusene er familieboliger over to eller tre plan. Store takterrasser er ett av mange trekkplastre. Fra flere av delfeltene er det fantastisk utsikt mot Hafrsfjord.

Dukk ned i detaljene

Denne presentasjonen handler om Hafrsby overordnet. De konkrete boligene i hvert enkelt delfelt, viser vi i egne prospekter. I disse finner du planløsninger og mer detaljerte beskrivelser av hver enkel bolig.

Den som venter på noe godt...

Tomteutvikling tar tid. Hafrsby-tomta ble kjøpt i 2008. 16 år senere er det salgsstart, og før jul i 2025 flytter de første beboerne inn.

6	Hafrsby og omegn
8	Rekkehusene
10	Leilighetene
12	Fellesområdene
18	Kort vei til mye kjekt
22	Kjøkken og bad
24	Føl deg Heime!
26	Haraldskvadet
28	Vi bygger uansett
29	Markedets beste betalingsbetingelser





OM REKKEHUSENE

“Det var veldig kjekt da Øster Hus kom til oss med Hafrsby-prosjektet. Jeg vokste opp på Madla, og badet mye i Møllebukta da jeg var ungdom. Må innrømme at jeg føler meg litt beæret som får bidra med den arkitektoniske utformingen av området.

Oppdraget gikk ut på å skape gode hjem med fleksible løsninger som skulle imøtekomme livets forskjellige faser. Det er jo ikke uvanlig at behovene endrer seg fra etableringsfasen til ungdommen flytter ut.

Et viktig moment for fasadekomposisjonen var å skape variasjon i materialvalg, format og dybde. Selv om et rekkehus av natur er repetitivt, ønsket vi variasjon innenfor gitte rammer. Hensikten var å skape et mer interessant gateløp, hvor skyggeeffekten forsterker den tredimensjonale opplevelsen av bygningsvolumene. Det planlegges også beplantning langs randen av takhagene. Plantene vil bryte opp den presise bygningsgeometrien, og gi mykere gesimslinjer.

Når man planlegger uterom for boliger, er det viktig å gjenkjenne noen fundamentale forutsetninger. Sol, vind, offentlige rom og private rom er typiske forhold som diskuteres. Mot gaten planlegges små, intime uterom for tilfeldige møter mellom naboer. I andre etasje planlegges takterrasser hvor høydeforskjellen skaper komfortabel avstand til offentlige rom.

Arkitektur er et stort fag som handler mye om funksjonelle kvaliteter, men de emosjonelle egenskapene som våre bygde omgivelser tilfører er også viktig. Ambisjonen vår for Hafrsby var ikke bare å skape hjem som gjør hverdagen litt enklere, men også å danne positive rom for mennesker.”

Sivilarkitekt
Tor Grimstvedt
Ramp arkitekter



Rekkehusene er selveiere

Visste du at det er forskjell på eierformen av rekkehus?
I Øster Hus leverer vi alle våre rekkehus som selveiere.
Du får ditt eget målebrev, med egen tomt og hage. Eneste forskjell fra en enebolig er at du deler vegg med naboer.
Fellesområdene er det velforeningen som har regien på.



OM LEILIGHETENE

“En kjent utfordring for bygg med gode og rasjonelle planløsninger er at vinduer og åpninger ender i samme posisjon. For å unngå repetitive og kjedelige bygg introduserer vi ofte en «fasadegramatikk» som har som hensikt å bryte ned systemet.

I dette prosjektet jobber vi med en komposisjon bestående av to materialer som monteres med forskjellig dybde. På denne måten oppnås en tredimensjonal relieffeffekt som skaper spennende skyggespill i fasaden.

Når vi planlegger leiligheter, diskuteres ofte den optimale arealfordelingen. Målet vårt er å utforme alle soverom og støtterom supereffektivt, samtidig som de er tilstrekkelig store til å imøtekomme sine primære funksjoner. Arealbesparelsen kan så overføres til stue og kjøkken, hvor man i større grad opplever fordelene av ekstra areal. Det er tross alt i disse rommene man tilbringer mest tid i bevisst tilstand.

I noen leiligheter har vi lagt ekstrasoverommet i tilknytning til stue/kjøkken. Da kan man enkelt utvide den sosiale sonen med en ekstra lounge eller en tv-krok. Dersom man får overnattingsgjester, noe som kanskje ikke skjer hver dag, kan rommet enkelt konverteres til soverom. Man har tross alt betalt for arealet, og da er det jo greit å få benytte mest mulig av det.

Uterommene er generelt trukket inn i bygningsvolumet. Hensikten med dette er å skape skjerming fra vind og regn, samtidig som man begrenser innsyn mellom balkongene. Vinduene er konsekvent trukket opp til himlingen slik at den overbygde balkongen oppleves som en utvidelse av stuen og dermed styrker romfølelsen. Vi har også forsøkt å avsette plass til lagring av puter og annet utstyr tilknyttet uterommet.

Toppleilighetene er planlagt med romslig soveromsavdeling med eget bad og garderoberom. De sosiale sonene er rause på areal, og de fleste leilighetene er løst med tv-krok, adskilt fra stuen. Stor skyvedør knytter uterommet sømløst til den sosiale sonen, og inviterer til late dager i solen. Om man skulle ønske å invitere gjester kan man ta alle på listen, for her er det plass til mange.”

Sivilarkitekt
Tor Grimstvedt
Ramp arkitekter

Toppleilighetene er jazzet opp

Det er lagt inn ekstrakvaliteter som standard i leilighetene i øverste etasje.
Her får du 1-stavs eikeparkett på gulv, helfliste bad, vannbåren varme i stue, tv-stue og kjøkken. Det er elektrisk varme i gulv på bad.



3D-illustrasjoner av leiligheter BBB1 og BBB2

OM FELLESOMRÅDENE

“Sosial bærekraft, det at det er gode møteplasser for beboerne, har vært svært viktig for oss i planleggingen av fellesområdene. De er preget av gode blågrønne strukturer, bilfrie gatetun, og flotte lek- og oppholdsområder i grønne omgivelser.

Det er få ting som er så nydelig og beroligende som en sildrende bekk. I Hafrsby er det lagt stor vekt på å gjøre vannet synlig, som vannrenner i gatetun og dammer som skal bremse og gradvis trekke vannet ned i grunnen. Der det er vann, der er det liv. Barn som leker, og fugler, insekter og kanskje et rådyr, vil tiltrekkes av de blågrønne omgivelsene.

Trær og busker fletter byen og naturen sammen. Vegetasjonen skjærer oss fra hardt vær og nysgjerrige naboer. Selv med nakne stammer, gjør de omgivelsene mindre harde og kalde. I Hafrsby er det rikelig med grøntområder. Med sin diversitet, blomstring og evne til fornyelse, inspirerer det grønne oss til å gjøre det samme.

Marktegl gir uteområdet et varmt, lunt, tidløst og innbydende inntrykk som harmonerer med naturen. I gatetun er det brukt faste dekker, steinsatte vannrenner og grønne grøfter med stauder.

Det er flere flotte lek- og oppholdsområder på Hafrsby. Du kan samle en gjeng på sommerstid og grille, fyre opp ei bålpanne i desember – eller arrangere utekino når det passer.

Med parkdrag som nærmeste nabo i vest, bilfrie gatetun, lek- og aktivitetsområder med høy kvalitet, gir Hafrsby trygge og gode rammer for oppvekst, lek og aktivitet.”



Landskapsarkitekt
Gina Skjørestad
Aros arkitekter



Forbehold om avvik og endringer. Utomhusplanen er kun ment som en illustrasjon. Avvik kan forekomme.

LEKEPLASSENE ER FOR ALLE

Lekeplassene er et samlingssted for barna i gata og et møtepunkt eller fristed for foreldre. Disse områdene oppleves som en del av gatetunet, og barna kan trygt veksle mellom paradisspill på asfalten og apparater på lekeplassen. Det blir et idyllisk og levende gatetun, hvor både barn og voksne får et rikt bofellesskap.

Hjertehagen

Midt i boligfeltet ligger et lunt og innbydende fellesareal med grønne omgivelser, lekeplass, flere oppholdsareal med bålpanne eller grillmuligheter. Det er parselhager for dem som ønsker å dyrke egen mat og et drivhus hvor en kan samles til gatefest eller mindre sosiale sammenkomster.

Byåkeren

Et stort blågrønt område skjærer boligene fra trafikken og samler vann fra boligfeltet. Her er det arts mangfold og en naturlig forsenkning i terrenget som under intens nedbør kan danne en bekk. Gjennom grøntområdet er det tilrettelagt to gangforbindelser mellom Regimentveien og Hafrsby, slik at det blir kort vei til kollektivtransport for beboerne.

Rognebærstien

Et sjarmerende og lunt oppholdsareal mellom husene med en liten lekeplass, grønstruktur, regnbed og gangstier som knytter feltet sammen.

Kirsebærlunden

Trinn 1 omfatter bare en liten del av Kirsebærlunden, som er en liten grønn oase med oppholdsplasser og stiforbindelse til grøntdraget i vest. Dette er et rekreasjonsområde hvor man kan trekke seg tilbake og nyte blomstring fra de ulike kirsebærtrærne.

Dekkene skifter

Det er brukt en variasjon av faste dekker på Hafrsby. Et hierarki med asfalt i gatene, og dekker av stein i torg og knutepunkt hvor biltrafikk og myke trafikanter må vise varsomhet og ta spesielt hensyn til hverandre. Marktegl i en varm sandfarge gir et lunt og innbydende gatetun av høy kvalitet og med lang holdbarhet.



Bildene viser eksempler på apparater brukt på noen av lekeplassene i fellesområdet, hovedsakelig i Rognebærstien.



Mennesket og maktene

Uten trær og vegetasjon blir omgivelsene våre harde og kalde. Våren med nye skudd og full blomstring fyller oss med energi og skaper forventning om året som ligger foran. Høsten i all sin prakt setter oss i stemning og gir oss et siste løft inn mot mørketiden. Vegetasjonen lever og hjelper oss til å puste i en travelt hverdag. Den inspirerer oss, skaper balanse og minsker avstanden mellom det menneskeskapte og naturen.







EN KONGEPLASS Å BO

Er du fra Stavanger, vet du nok en del om nabolaget til Hafrsby. En aldri så liten mulighetskavalkade kan likevel være nyttig. Mye fint og mye nyttig, “tro og håp det kan du få med”.

Møllebukta

Mindre enn 10 minutter å gå hjemmefra. Sandstrand, flytebrygge og park. Eldorado om sommeren, herlig for helårsbadere. Nyte livet, rett og slett.

IsParadis

Den koselige isbaren i Møllebukta. Softis, kuleis, nyrørte jordbær og nydelige sandwich.

Utetreningssenter

Blir du lei av sløvning på stranda? Ta deg en runde i treningsapparatene i Møllebukta. Siden du er så sprek, gjør det ingen ting om noen ser deg.

Prisbelønt tursti

Den flotte turveien langs Hafrsfjord er 9 km. Fra Møllebukta går stien 1,4 km sørover. Nordover går stien til Hafrsfjord bru. Stykket fra Møllebukta til Håhammeren fikk i 2017 den nasjonale DOGA-prisen for design og arkitekturen. Når broen svever og 900 millioner

gammel stein blir saget, ikke sprengt, blir resultatet bare vakkert. En nydelig tursti for syklister og turgåere, for unge og gamle, hele døgnet, året rundt.

Bli kjent-turer

To av Stavangers 52 hverdagsturer starter ved Møllebukta. Prøv Madlamarksturen eller Madlasandnes-turen – kanskje til og med før du flytter inn?

Amfi Madla

Fint kjøpesenter med 80 butikker. En av byens desidert beste ferskvaredisker finner du på Mega. Senteret ligger i Madlakrossen, et par minutter med bil fra Hafrsby.

Nye møbler

Kjøper du lekker bolig, vil du gjerne ha noe like fint å sitte på, spise ved eller sove i. Skandinavisk håndverk og design av beste merke finner du blant annet hos Haukaas Møbler, rett borti Madlakrossen.

Hafrsfjord skole

1.–7. skolen deres ligger i naturskjønne omgivelser på Madlatuå. Mindre enn ti minutters gange hjemmefra. På sykkel tar det fire minutter.





Krabbe hjem?

Hafrsfjord skalldyr og fisk, rett over brua, det er stamplass for mange. Ni minutter med bil. Så nært at du nesten kan krabbe hjem...

Heia Madla!

Madla IL er snart klubben i ditt hjerte. I hvert fall om du har fotballfrelste barn. For mindre enn fem minutter på sykkel, det er nært, det. Aktivitetsfritids- (AFO) og fotballfritidsordning (FFO) for andreklassinger og eldre. Gode verdier og nye relasjoner bygges hver dag.

Point guard eller center?

Frister basket mer enn fotball, så er det bane på International School of Stavanger. Rett ved Madlabanen.

Spring-forbi-sko

Store Stokkavatnet er et av de mest populære tur-områdene i Stavanger. Åtte km på grus venter. Like fint enten du triller en rolig tur med barnevogn eller stiller i ambisiøse spring-forbi-sko.

Buss til byen

Buss 16 går hver halvtime. 12–15 minutter senere er du i sentrum!



Oilers tar byttå hjem

Enten det er lovende spillere eller ihuga fans i familien, tar det åtte minutter på sykkel til hjemmebanen deres i DnB Arena. Øster Hus er ivrig og mangeårig sponsor og supporter. En del av Oilersfamilien.

Hole-in-one

Stavanger Golfklubb ligger idyllisk til ved Store Stokkavatn, mindre enn 2 km fra Hafrsby. Den kompakte banen er flere ganger blitt kåret til en av landets beste.

Det nye sjukehuset

I 2025 tas nye Stavanger universitetssjukehus på Ullandhaug i bruk. Parkeringskapasitet forutsetter at mange medarbeidere sykler til jobb, og tenk da så fint å bo i Hafrsby? En 15–20 minutters frisk sykkelstur, avhengig av hvilken vei du velger.

Universitetet

Universitetet i Stavanger er innovativt og internasjonalt. Enten du er på jakt etter kunnskap eller rett og slett skal på jobb, er veien kort. Nærmere bestemt 2,5 km, en drøy halvtime å gå, ti minutter på sykkel.



KJØKKEN I NORDISK DESIGN

Rekkehus og leiligheter har forskjellige leverandører av kjøkken- og badersinnredninger. Begge kjøkkenene er fra anerkjente danske produsenter med lang fartstid. De representerer nordisk design på en utmerket måte.

Nettoline i leilighetene

Leilighetene får kjøkkenet Nettoline. Det er deres Tirano-serie – med fronter i nordisk eik – som er standard i Hafrsby. Du kan velge andre Tirano-fronter uten tillegg i pris. Tirano har årestrukturen fra eiketreet som gjennomgående element. Serien er i slagfast og motstandsdyktig melanin, et kvalitetsmateriale som krever minimalt vedlikehold. Nordisk eik har et varmt naturalistisk uttrykk. Den bringer kjent natur inn i innredningen din. Nettoline kan du se i JKE sitt showroom på Forus.

Aubo i rekkehusene

Rekkehusene får designkjøkkenet Venezia fra Aubo. Venezia kommer i tre forskjellige utgaver, og vår standardmodell er i hvit folie. Stramme linjer og grepsfrie håndtak er noe av det som har gjort Venezia til en bestselger. Det osrer orden, overskudd og høy klasse. Overflater, farger, kontraster og kanter kan endres hvis du er tidsnok ute. Venezia fra Aubo kan du se og kjenne på hos Monter Stormarked på Forus.

Gjør dine egne valg!

I et nybygg kan du gjøre mange egne valg. Velg flisene du har dømt om til badet, kanskje andre fronter på kjøkkenet, eller akkurat den fargen på veggen du vil. Jo tidligere du bestemmer deg, jo flere valgmuligheter har du.

Noen av benkeplatene du kan velge i leilighetene.



Tirano Nordisk Eg | Standard bad i leilighetene.



Tirano Nordisk Eg | Standard kjøkken i leilighetene.



Tirano sort | Et av flere alternativ i leilighetene.



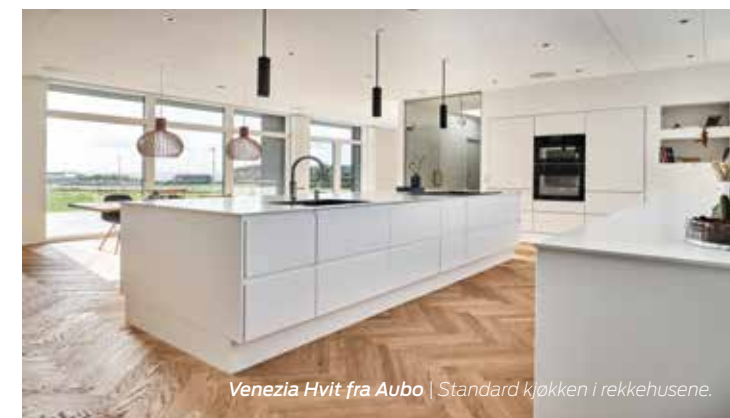
Tirano sort | Et av flere alternativ i leilighetene.



Tirano mørk Eg | Et av flere alternativ i leilighetene.



Venezia Hvit fra Aubo | Standard kjøkken i rekkehusene.



Venezia Hvit fra Aubo | Standard kjøkken i rekkehusene.

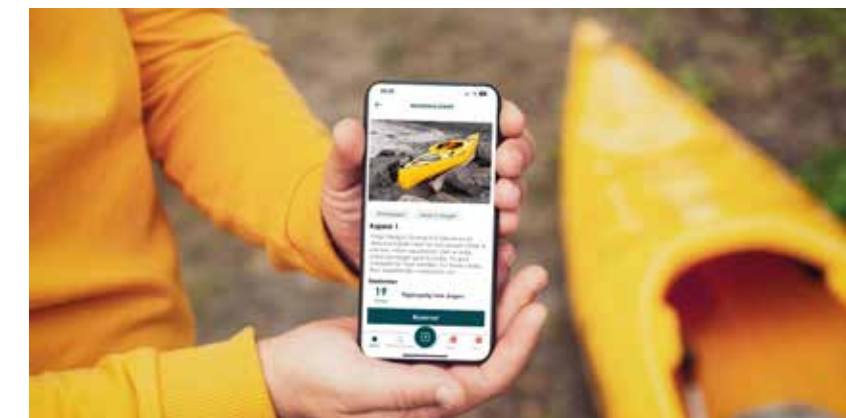
HEIME I HAFRSBY

Du skal ikke bare bo i Hafrsby, du skal trives også. Ta en drøs med naboen om rosebusken i det felles drivhuset, grille ventepølser i Hjertehagen, kjenne på fryden når julegrana tennes: Det gode, sosiale livet skaper vi mennesker sammen.

Heime er Hafrsby sitt plusskonsept. Den digitale plattformen, eller appen på telefonen om du vil, gjør det enkelt å bruke. I Hafrsby trenger ingen å være alene hvis de ikke vil.

Heime gjør det også lett for gode naboer å låne utstyr, ting og tang av hverandre. Alle trenger ikke å eie en drill eller en kajakk hver. Sammen disponerer dere også flere enn ti parsellhager, verksted og to rå elsykler, blant annet. Hverdagene blir fort både litt rimeligere og litt grønnere av sånt. Vinn-vinn.

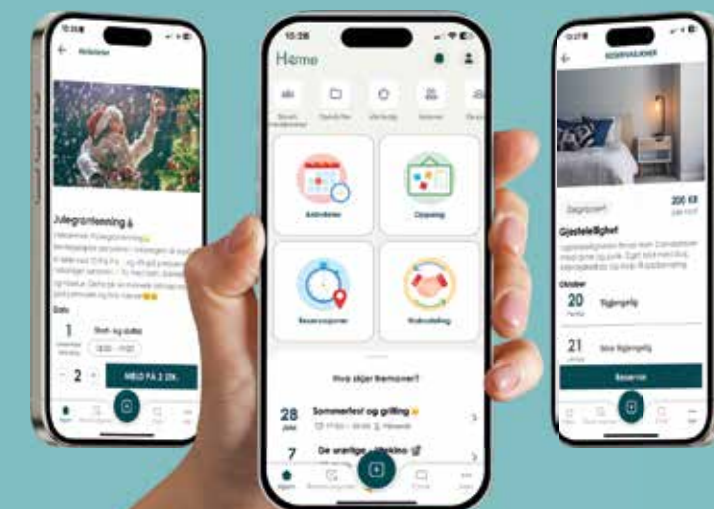
I Hafrsby er Heime rett og slett mye mer enn bare det stedet du bor. Les mer om alt du får på heime.com.



**Brukervennlig teknologi
for en sosial, enkel og trygg hverdag**
Alle som flytter inn i Hafrsby, får tilgang til
Heime-appen. Dette er en kommunikasjons-
og aktivitetsplattform med mange muligheter.



HeimeTM
LEV LIVET FULLT OG DELT



HARALDSKVADET

I dette kvadet, fra vers 7 til 13, navngis Hafrsfjord som åsted for det store slaget som samlet Nordvegr under én konge. De fleste kildene mener at det var Torbjørn Hornklove, skald i Haralds hird, som har diktet.

I kvadet knuser Harald Hårfagre småkonger som Kjotve den rike og Tore Haklang. Vi skal ikke mene noe om hvem som skrev, hva som egentlig skjedde eller når det smalt – det har vi historikere og arkeologer til – men historien er uansett mektig. Tenk at et av de største slagene i norsk historie har stått i nabolaget ditt.



*Hørte du i Hafrsfjord
hvor hårdt de kjempet,
storættet konge
og Kjotve den rike.
Knarrer kom østfra,
lystne på kappleik,
med gapende kjefter
og krot på stavnen.*

*Stuvet med stormenn
og hvite skjold,
med vestrøne spyd
og velske sverd.
Berserker remjet
på bragder tenkte,
ulvhedner ulte
og jernvåpen skalv.*

*Fristet de den fremfusne,
flukten han lærte dem,
østmenns allhersker
som bor på Utstein.
Skipene han snudde
da strid var i vente,
hørtes skjolde-hamring
før Haklang falt.*

*Lei av å verge
landet for Luva
den halsdigre kongen
tok holmen til skjold;
segnet under setene
de som var såret
stakk hodet i bunnen
og baken til værs.*

*På baken lot de blinke
det blanke skjoldtak
de sindige svenner,
når stenene rammet.
Hjem ilte østmenn
i hast over Jæren,
tilbake fra Hafrsfjord
tørste på mjød.*

*De drepte lå på sanden der,
ofret til den enøyde
som Frigg omfavner;
vi gledet oss over slike
gjerninger.*

*Annet skal Ragnhilds
hovmodige trellejenter få
snakke om i drikkelagene sine
enn at de har sett Harald
sulteføre ulver,
ikke gitt dem blod,
mens deres egne menn
skal ha foret dem.*



VI BYGGER UANSETT!

- Våre prosjekter blir alltid realisert
- Du kan trygt planlegge innflytting

Å kjøpe ny bolig handler om store drømmer og store penger. Jo større trygghet i kjøpsprosessen, jo bedre. De fleste utbyggere tar forbehold når du signerer kontrakten. De må selge inntil 70 % i prosjektet før du får beskjed om det blir bygging eller ei. Er salget for dårlig, blir boligen kanskje aldri bygd. Den usikkerheten vil vi i Øster Hus at du skal slippe. Derfor tar vi all risiko selv. Du kan trygt planlegge innflytting.

Her gjør vi det enkelt – vi bygger uansett!

MARKEDETS BESTE BETALINGSBETINGELSER!

Å kjøpe et Øster Hus, er å kjøpe trygghet. Til markedets beste betalingsbetingelser. Vi tar regningen for finansieringen i hele byggeperioden. Du betaler ikke ei krone før du flytter inn. Det er sjelden kost!

Sjekk regnestykket ditt

Svært mange utbyggere krever at kjøper betaler en del av kjøpesummen ved kontrakt. Et eksempel: Du kjøper en bolig til 5 millioner med avtale om 10 % betaling ved signering av kjøpekontrakt, altså 500 000 kroner. Boligen skal være ferdig om 15 måneder. Låner du disse pengene til effektiv rente på 5 %, er rentebelastningen fram til innflytting ca. 31 000. Hos Øster Hus koster det ingen ting.

FAST PRIS INGEN INDEKSREGULERING

Når du skriver kontrakt med Øster Hus, signerer du på en fast pris. Du vet 100 % sikkert hva du skal betale når du flytter inn i din nye bolig. Det er ingen selvfølge!

Vi tar risikoen for deg

Mange prosjekter har indeksregulering av prisen. Denne risikoen ble et mareritt for mange boligkjøpere i 2021, da prisene på byggevarer steg dramatisk. Utbyggere med indeksregulert avtale kunne løfte store merutgifter over på boligkjøper. I Øster Hus tar vi all risiko selv. Du vet alltid hva du skal betale ved overtakelse.

LAVE OMKOSTNINGER

Staten krever dokumentavgift av salgsverdi ved kjøp av fast eiendom. Ved kjøp av brukt bolig må du betale 2,5 % ekstra av hele kjøpesummen. Kjøper du ny bolig, betaler du kun 2,5 % av tomteverdien.

Fram med kalkulatoren

Forskjellen er selvsagt avhengig av kjøpesum, men kan fort utgjøre mer enn 100 000 kroner. Vurderer du brukt vs. nytt og vil gjøre en reell sammenligning, må du også sette avgiftene opp mot hverandre. Et nytt Øster Hus har alltid lave omkostninger.



Markedsmateriell er ikke en del av kontraktsgrunnlaget. Alle illustrasjoner, perspektiver, tegninger og foto er kun ment å gi inntrykk av en ferdig bebyggelse og utendørsareal, og er ikke bindende for utformingen av endelig bebyggelse og utendørsareal. Det kan 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 endringer. Endringene skal ikke ha innvirkning på satt standard. Dersom det er avvik mellom endelig leveransebeskrivelse og tegninger i prospektet er det den endelige leveransebeskrivelsen som gjelder.

