

HAFRSBY

Proffe  
fra A til Ø

Øster  
Hus



Hafrsby | BKS7

**REKKEHUS PÅ KREMPLOSS**

GODT Å BO PÅ MADLA

# ||| H A F R S B Y

|                                         |    |
|-----------------------------------------|----|
| Velkommen til Hafrsby                   | 3  |
| Flotte familieboliger                   | 4  |
| Arkitekten har ordet                    | 6  |
| Husene i BKS 7                          | 8  |
| Plantegninger BKS7                      | 16 |
| Den gode følelsen av nytt               | 22 |
| Rekkehusene er selveiere                | 22 |
| Gjør dine egne valg                     | 22 |
| Det flotte nærmiljøet                   | 24 |
| Vi bygger uansett                       | 28 |
| Markedets beste<br>betalingsbetingelser | 29 |

Hafrsby på Madla, ovenfor Møllebukta og Hafrsfjord: Vi bygger på en kremplass i Stavanger!  
Og vi bygger fint. Vi byr her på store og fine rekkehus – gjennomtenkte familieboliger med mye godt innhold. Husene omgis av flotte fellesområder med trygge rammer for oppvekst, lek og aktivitet. Plusskonseptet Heime gir en rekke fordeler og tilbud. Det gode sosiale livet skaper vi mennesker sammen.

## 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. Her er det også gjesteparkering under tak.

## Snakkes i drivhuset?

De mange lekeplassene er et samlingssted for barna i gata og et møtepunkt eller fristed for foreldre. Gode møteplasser for alle som vil, flotte lek- og oppholdsområder. Skal vi møtes i drivhuset i Hjertehagen, kanskje?



### Se og les mer!

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

### **Hafrsfjord + by = 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.*

# FLOTTE FAMILIEBOLIGER

Rekkehusene fordeler seg på fem delfelt, henholdsvis BKS3, BKS5, BKS6 og BKS7. Samtlige hus er familieboliger over tre plan. Delfeltene ligger tett på de blågrønne fellesområdene med sine solrike møteplasser for mennesker i alle livsfaser. Her leker barna trygt. Her sosialiserer voksne etter lyst og behov.

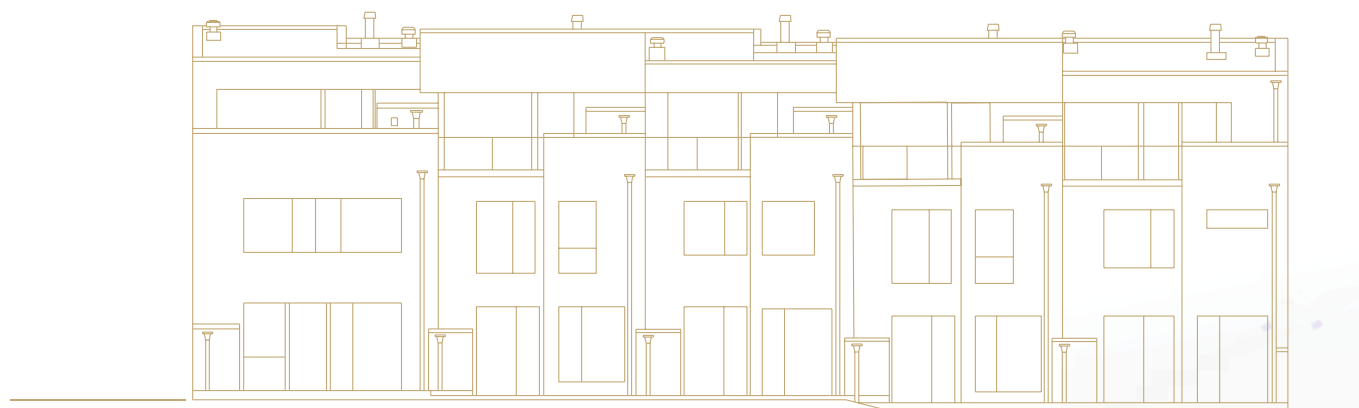
Du har disse rekkehusene å velge mellom:

| Delfelt | Soverom | BRA-i                  |
|---------|---------|------------------------|
| BKS7    | 3 (5)   | 132–136 m <sup>2</sup> |

## Skaff deg det store bildet

I dette prospektet handler det spesifikt om rekkehusene. Vi anbefaler dypdykk i den overordnede presentasjonen av Hafslby. Der får du en samlet oversikt over hvor bra det blir å bo her. Blant annet forteller landskapsarkitekten om de flotte fellesområdene, vi presenterer fordeler ved Heime-konseptet og frister med sterke kvaliteter i nabolaget.





## 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.

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.

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



# BKS7: ÅTTE REKKEHUS MED FLOTT BELIGGENHET

Disse familieboligene har mange fine kvaliteter. Og det er ikke bare rekkehusene i seg selv som er bra. Boligene ligger lengst vest i Hafrsby – med grøntområde på to av fire kanter. Det er ingen boliger ned mot Regimentveien. Selv fra nederste etasje ser du fritt og flott mot Hafrsfjord, og oppover i etasjene blir utsikten rett og slett fantastisk.

## Felles for alle

De åtte boligene fordeler seg på typer der annethvert hus er tilnærmet identiske. Felles for alle er at boligene går over tre etasjer. Stue og kjøkken ligger i 1. etasje, soverommene er plassert i andre etasje og på plan tre er det loftstue. Den er stor nok til at det kan skilles av et ekstra soverom. Inngangsparti, med sykkelparkering rett utenfor, er en del av fasaden mot nordvest. I denne himmelretningen er det attraktiv takterrasse med bod i tredje etasje. På motsatt side, retning sørøstover mot Hafrsfjord, er det terrasse med bod og hage.

## Bolig 1, 3, 5 og 7

Disse fire er noen få kvadrat mindre enn de øvrige, men er likevel størst i antall soverom. I første etasje er det entre, separat vaskerom, bad og et allrom med stue og L-kjøkken. Andre etasje har fire soverom og husets bad nummer to. I øverste etasje er stor loftstue med fantastisk utsikt. Et femte soverom kan skilles av fra denne stuen.

## Bolig 2, 4, 6 og 8

Husene har romslig entre med naturlig og god garderobe plass. Første etasje består ellers av et WC i tillegg til stue- og kjøkkenrommet. I disse fire boligene er det parallellkjøkken som gjelder. Annen etasje har tre soverom, der master bedroom har tilhørende omklingsrom. Det kombinerte bad- og vaskerommet er stort nok til at det kan settes inn badekar. "Vaske klær-sonen" kan skilles av med en skyvedør. I øverste etasje er det mulighet for soverom nummer fire.





BKS7  
illustrasjon:  
Kjøkken og stue  
1. etasje



BKS7  
illustrasjon:  
Loftstue i  
3. etasje



## HVA STÅR AREALFORKORTELSENE FOR?

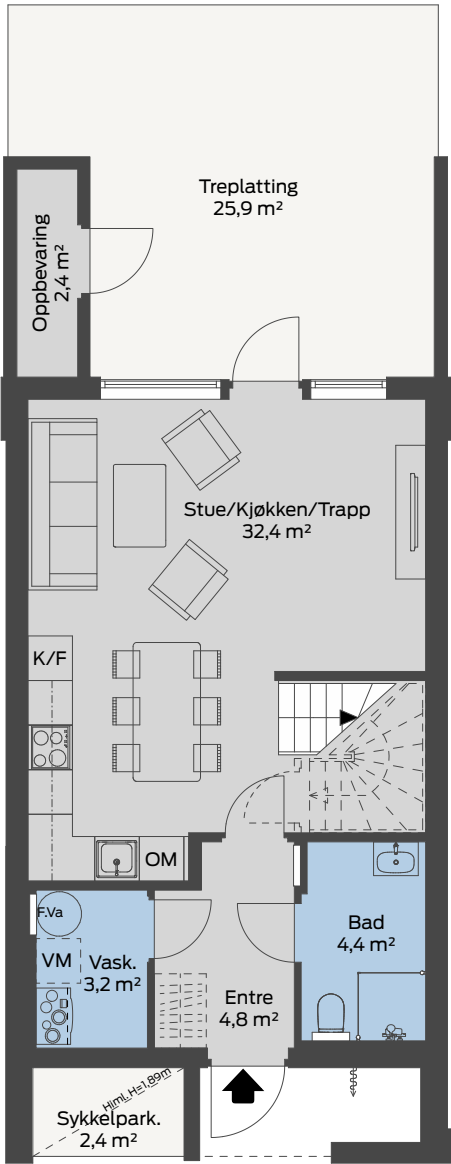
På de neste sidene begynner plantegningene. Nedenfor forklarer vi hva de ulike arealbegrepene definerer.

- BRA** = det totale bruksarealet i boligen. Arealet innenfor ytterveggene.  
Summen av BRA-i, BRA-e og evt. BRA-b (innglasset balkong/veranda/altan).
- BRA-i** = internt bruksareal. Inkluderer sjakt, bod, kott og garderobe.
- BRA-e** = eksternt bruksareal som tilhører boenheten, men er plassert utenfor boligen (her bod i p-kjeller).
- TBA** = terrasser og balkonger. Åpent areal, ikke innglasset.

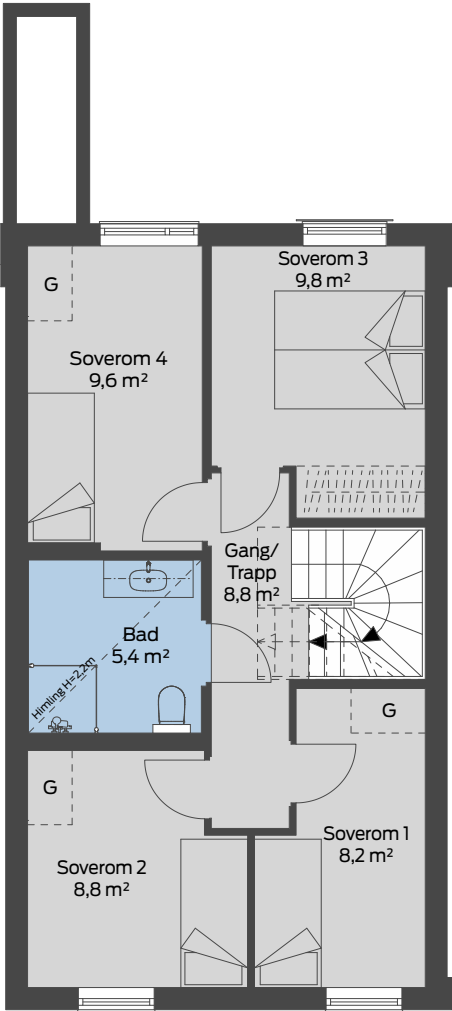
Hafrsby BKS7  
Bolig 3

BRA: 140 m<sup>2</sup>  
BRA i: 132 m<sup>2</sup>  
BRA e: 8 m<sup>2</sup>  
TBA: 32 m<sup>2</sup>  
Tomt: 106 m<sup>2</sup>

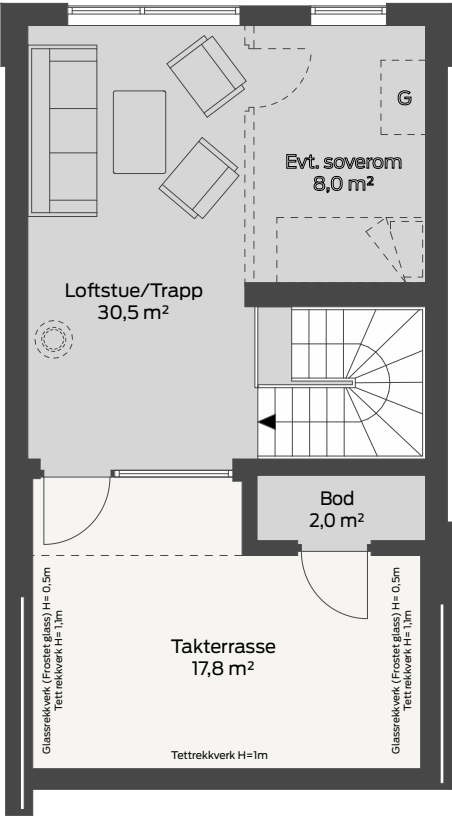
- Entrè
- 2 Bad
- Vaskerom
- 4(5) Soverom
- 2 Stuer
- Kjøkken
- Terrasse
- Takterrasse
- Hage
- Sykkelparkering
- Utvendig oppbevaring
- Sportsbod i p-anlegg
- Parkeringsplass i p-anlegg



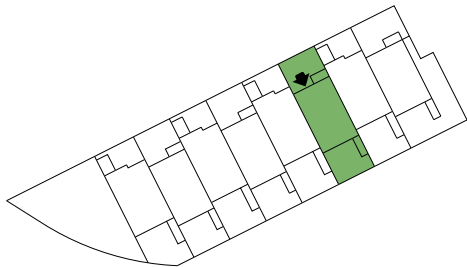
1. Etasje



2. Etasje



3. Etasje



Fasade Nord - Vest



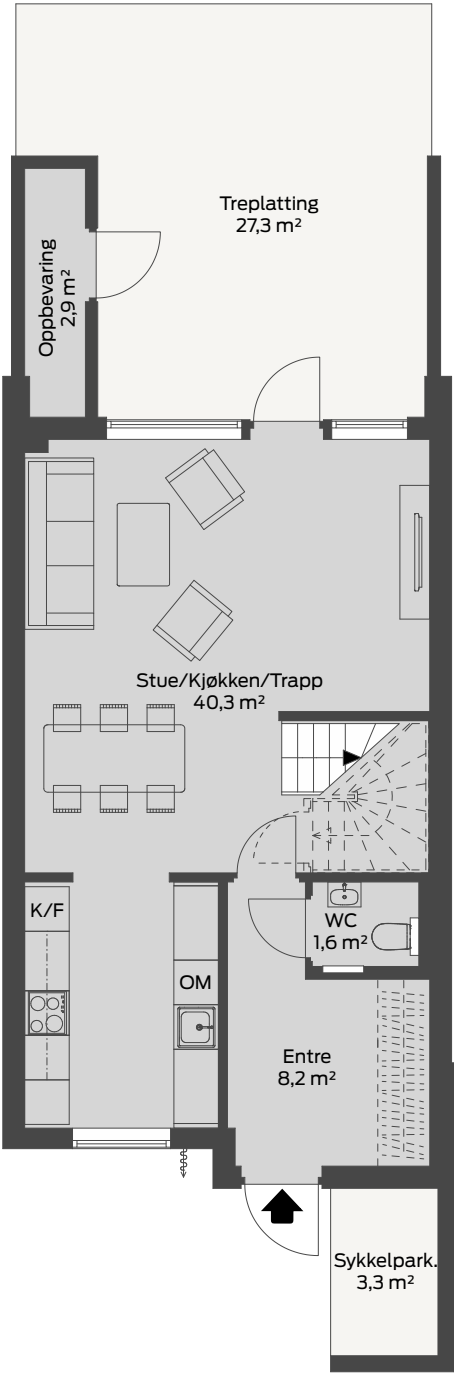
Fasade Sør - Øst

Oppgitte arealer per rom er rommets gulvareal

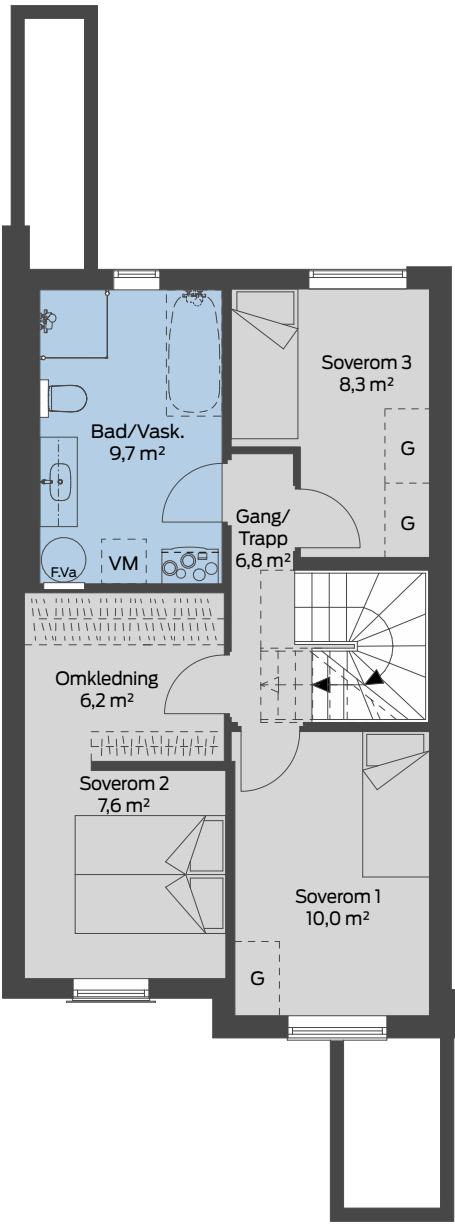
Hafrsby BKS7  
Bolig 4

BRA: 144 m<sup>2</sup>  
BRA i: 136 m<sup>2</sup>  
BRA e: 8 m<sup>2</sup>  
TBA: 32 m<sup>2</sup>  
Tomt: 110 m<sup>2</sup>

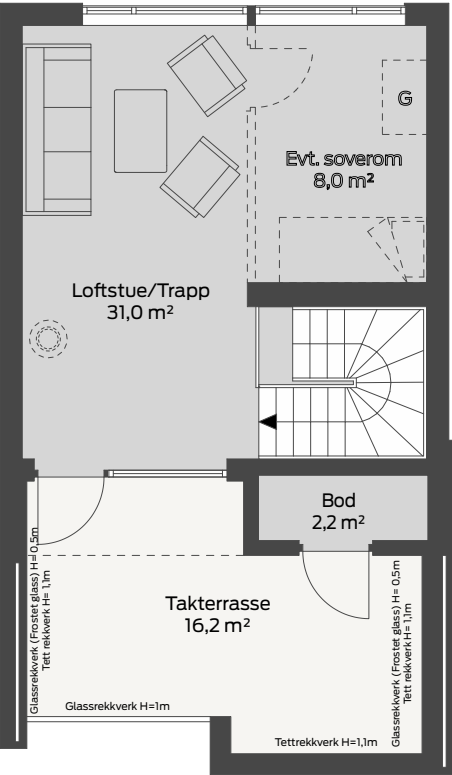
- Entrè
- WC
- Bad
- 3(4) Soverom
- Omkledningsrom
- 2 Stuer
- Kjøkken
- Terrasse
- Takterrasse
- Hage
- Sykkelparkering
- Utvendig oppbevaring
- Sportsbod i p-anlegg
- Parkeringsplass i p-anlegg



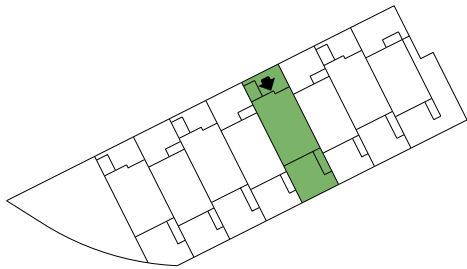
1. Etasje



2. Etasje



3. Etasje



Fasade Nord - Vest



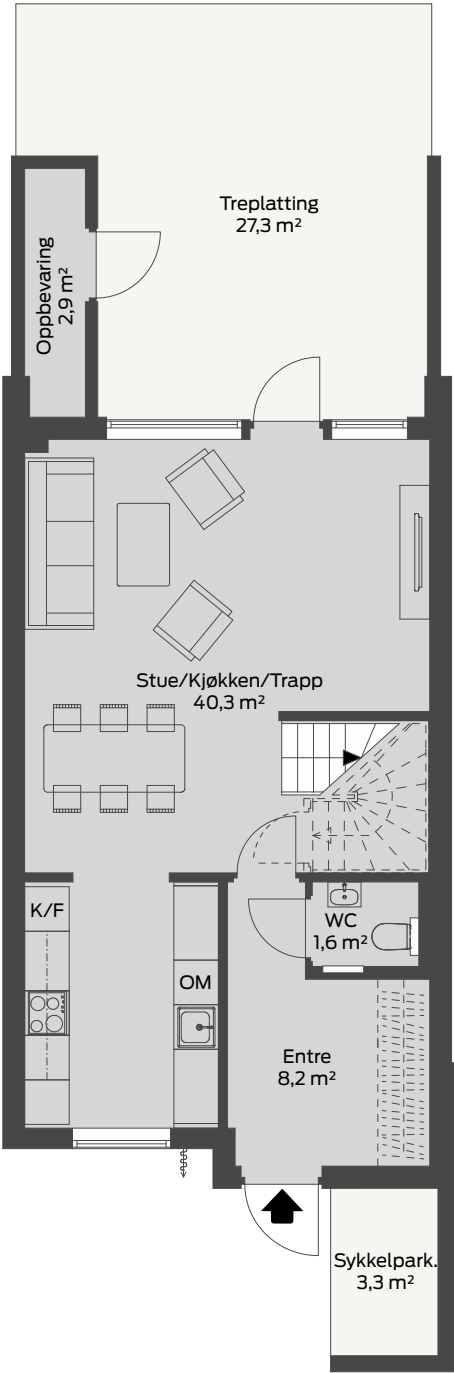
Fasade Sør - Øst

Oppgitte arealer per rom er rommets gulvareal

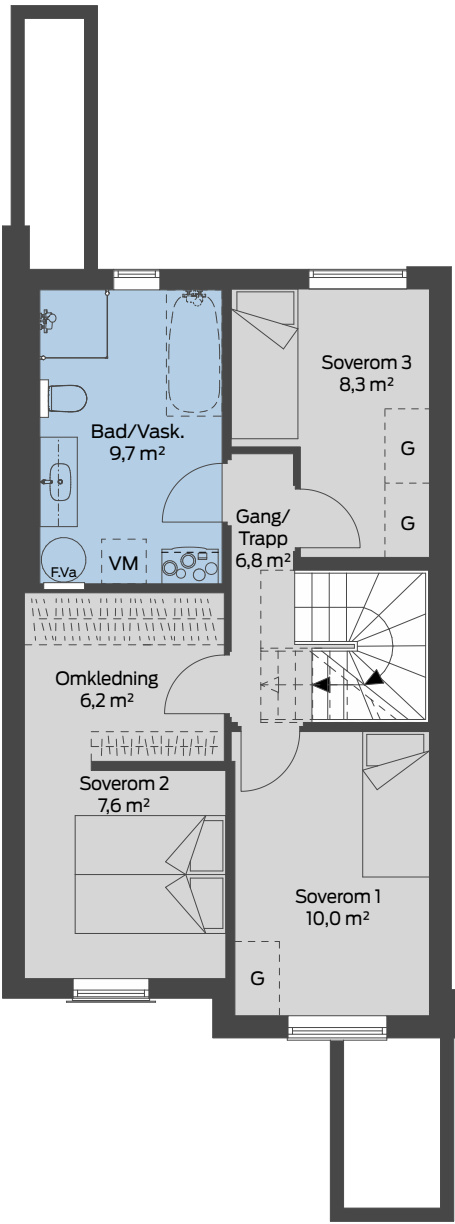
Hafrsby BKS7  
Bolig 6

BRA: 144 m<sup>2</sup>  
BRA i: 136 m<sup>2</sup>  
BRA e: 8 m<sup>2</sup>  
TBA: 32 m<sup>2</sup>  
Tomt: 110 m<sup>2</sup>

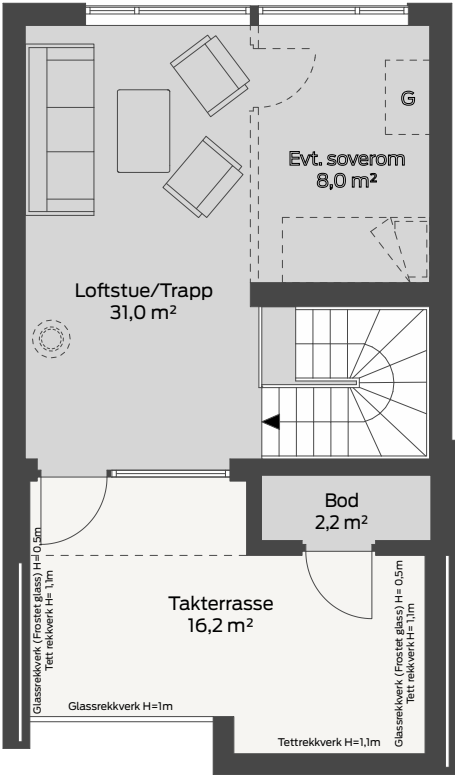
- Entrè
- WC
- Bad
- 3(4) Soverom
- Omkledningsrom
- 2 Stuer
- Kjøkken
- Terrasse
- Takterrasse
- Hage
- Sykkelparkering
- Utvendig oppbevaring
- Sportsbod i p-anlegg
- Parkeringsplass i p-anlegg



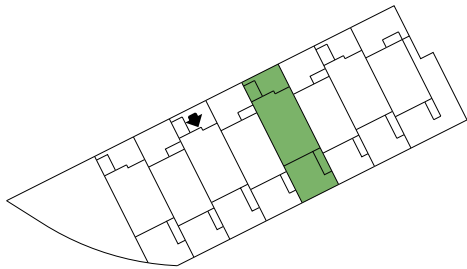
1. Etasje



2. Etasje



3. Etasje



Fasade Nord - Vest



Fasade Sør - Øst

Oppgitte arealer per rom er rommets gulvareal



## DEN GODE FØLELSEN AV **NYTT**

Den nye boligen din har balansert ventilasjon og godt inneklima. Designkjøkkenet er fra danske Aubo og har grepsfrie håndtak. Badet har vegghengt toalett, varmekabler og flislagt gulv, samt fliser i dusjsone. Det er 3-stavs hvitpigmentert eikeparkett i alle tørre rom. Gled deg til den gode følelsen og lukten av ny bolig – og ganske sikkert lavere strømregninger...

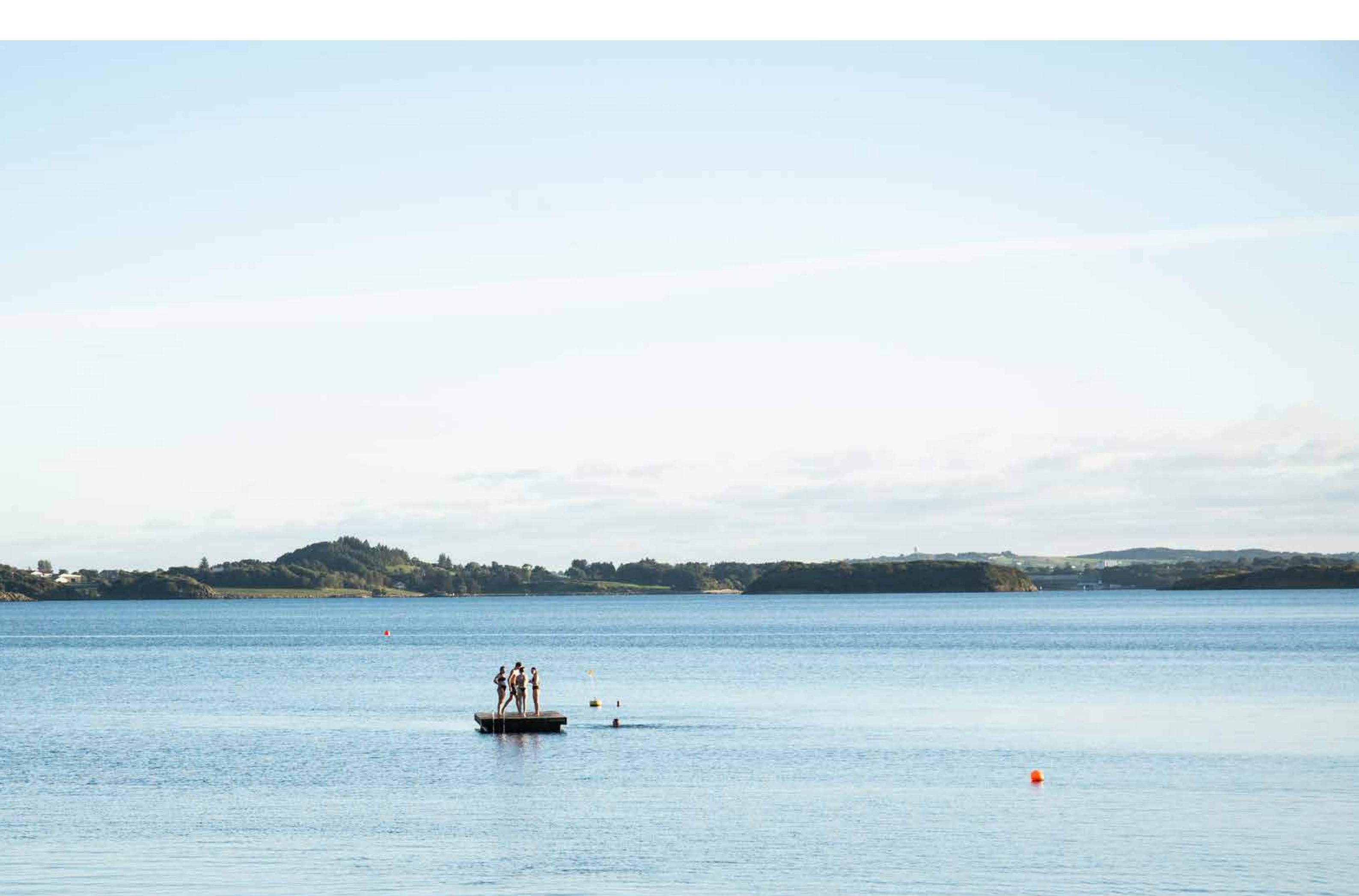
## REKKEHUSENE ER **SELVEIERE**

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 naboen. Fellesområdene er det velforeningen som har regien på.

## GJØR DINE **EGNE VALG!**

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





# 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.





## ØSTER HUS ER ET TRYGT VALG

Øster Hus er et solid og langsiktig selskap som har bygd gode hjem i mer enn femti år. Det er trygt å kjøpe bolig av oss. Ønsker du mer informasjon om dette prosjektet, ta kontakt med:

**Erik Haugland** | 46 77 81 53 | [erik@oster-hus.no](mailto:erik@oster-hus.no)

**André Jørgensen** | 95 90 07 57 | [andre@oster-hus.no](mailto:andre@oster-hus.no)

[oster-hus.no](https://oster-hus.no)

Markedsmateriell er ikke en del av kontraktgrunnlaget. 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.