

# Brf Varamoviken



Magiskt läge invid Vättern



## INNEHÅLL

Området	6-7
Arkitektens ord	8-9
Ditt hem, dina val Designlinjer	12-13
- Tidlös	14-17
- Kontrast	18-21
- Harmoni	22-25
Planlösningar	26-31
Rumsbeskrivningar	34-37
Tekniskbeskrivning	38-39
Hållbart boende	43
Kontakta mäklare	45

**I NATUREN MED VÄTTERN  
SOM GRANNE  
- DITT NÄSTA SJÖNÄRA  
HEM**



## I OMRÅDET

Upptäck den oändliga friheten vid vattnet i Motala, Östergötlands sjöstad! Njut av närheten till vattenlivet på flera fronter, särskilt vid Varamon och dess sandstrand. Stranden sträcker sig över flera kilometer med långgrunt vatten som bjuder in till avkoppling och lek.

Men det är inte bara närheten till vattnet som lockar här. Naturen är din närmaste granne med vackra promenadstråk, cykelbanor och en överflödande grönska som omger dig var du än vänder dig.

För familjer är Motala ett paradiset med skolor upp till gymnasiet, förskolor och ett rikt utbud av idrottsklubbar inom flera olika sporter och aktiviteter, vilket ger en perfekt miljö för barnens uppväxt och utveckling. Missa inte tillfället att skapa ditt drömliv vid vattnet i Motala och upplev sjöstadskänsla året runt.

# Arkitektens ord

Där den småskaliga villabebyggelsen upphör och den öppna landskapsbilden tar vid ligger vår tomt.

I ett första möte vandrar blicken uppåt längs de kraftfulla ekstammarna och landar högt på kronorna som bildar tomtens tak. Flera av de höga träden ska bevaras och kommer att hålla denna höjdlinje intakt. De lägre buskagen och träden fungerar som en tydlig avgränsning mot Varamovägen och gångvägen ner till Vätterns strand. Miljön och läget är inget annat än fantastiskt.

Innanför naturens ram placeras två långsmala huskroppar. Noga utmejslade med indragna och utstickande byggnadsdelar för att anpassa sig efter tomtens sluttande terräng. Större volymer som gör sig mindre helt enkelt. Mellan huskropparna finns en upplyft gård som blir bebyggelsens centrala mötespunkt.

Byggnaderna kläs i en stående träpanel, i huvudsak slät men mer detaljerad närmast marken. För att framhäva grönskan omkring och själva träda tillbaka lite målas panelen mattsvart och de lägre taken täcks av en grön sedummatta.

Lägenheterna är i varierande storlek och erbjuder stora balkonger som vänder sig antingen mot Vätterutsikten eller mot ett soligt söderläge. Högst upp finns en gemensam takterrass för de boende att nyttja.

Jessica Lindblad Arkitekt SAR/MSA,  
Lindblad Arkitektur AB







## Ditt hem, dina val

Det är en speciell känsla av att flytta in till en nyproducerad bostad. Allt är helt nytt från inredning till vitvaror och i våra nyproducerade bostadsrätter kan du göra dina egna inredningsval för att sätta din personliga prägel. Du kan äntligen njuta av din vardag och slippa tänka på när nästa renovering behöver göras. Med moderna och hållbara energieffektiva system samt installationer som genererar låga driftkostnader och som har sin garantitid kvar förenklar inte bara din vardag utan är också bra för miljön.

När även allt är nytt i din bostad är oftast även hela kvarteret nybyggt och alla flyttar in samtidigt. Tillsammans kan ni skapa en unik gemenskap och som ofta leder till nya vänner för både stora och små.

## Designlinjer

I Brf Varamoviken har du möjligheten att sätta din prägel på inredningen. Till din hjälp har du tre stilfulla designlinjer att välja mellan, tidlös, harmoni och kontrast. Var och en av våra designlinjer representerar en distinkt filosofi och estetisk vision som inspirerar oss att skapa rum som formar hem som passar dig.

Tidlös designlinjen ingår som standard i lägenhetens pris. Harmoni och Kontrast är möjliga tillval.



## Tidlös

Gardinen dras från fönstret och balkongdörren öppnas. Luften känns krispig och frisk. Vännen ligger lugn och en svag bris ger sig till känna i trädens lövverk.

I bostaden kan man skönja en önskan om att stå sig över tid precis som naturen runt omkring. Kunna vara dåtida och samtida på en och samma gång. Det lagda golvet är en vitpigmenterad ekstavsparkett och i hall och badrum finns en ljus klinker. Detaljerna i rostfritt. Väggar och tak målas vita utan brytning. Kulören går igen för såväl snickerier som badrumsinredning. Bostaden inreds med egna favoritmaterial och färger. Vad som redan finns på plats bildar fonden för hemmet och den är tidlös.









## Kontrast

Morgonens dis ligger kvar som en hinna mellan fönstret och sjön. Ljudet från vågornas skvalp förnimmer om Vättern. Himmel och hav är sammanflätade i all världens grå nyanser. Här råder det stilrena och moderna.

Den ljusa basen är neutralt ljusgrå. Snickerier aningens mörkare och detaljer svarta. Mönsterbilder är svaga men ger ändå en känsla åt materialen och detaljens märkvärdighet. Man kan se om man tittar. Ett härdat plankgolv med ljus pigmentering ger bostaden sin bas. I badrum återfinns samma typ av ljusa klinker på både golv och vägg. Den svarta tvättställsblandaren och den svarta kroken skapar ett grafiskt inspel.

Här finns möjligheten att skapa ett stilfullt hem mellan himmel och trädstammar, ljust och mörkt i kontrast.





## Harmoni

Inbäddad i grönska ståtar byggnadens mörka fasad. Solens varma strålar tränger genom ekens lövade krona på sina ställen. Ljus och skugga lite om vartannat. Här är det lummigt och grönt om sommaren. Vackra rödorangea toner om hösten.

Tomtens förutsättningar får råda och influera val av material och färgsättning. Den djupa bruna kulören från det härdade plankgolvet ger bostaden en lyxig och ombonad känsla. Klinker i hall och badrum i grå toner och med en livlig mönsterbild som ligger nära naturens egna. Snickerier är både i svartbetsad ek och målade varmgrå lika väggar. Tillsammans förmedlar färg och material liv och värme.

Här eftersträvas känslan att vara ett med naturen, i total harmoni.



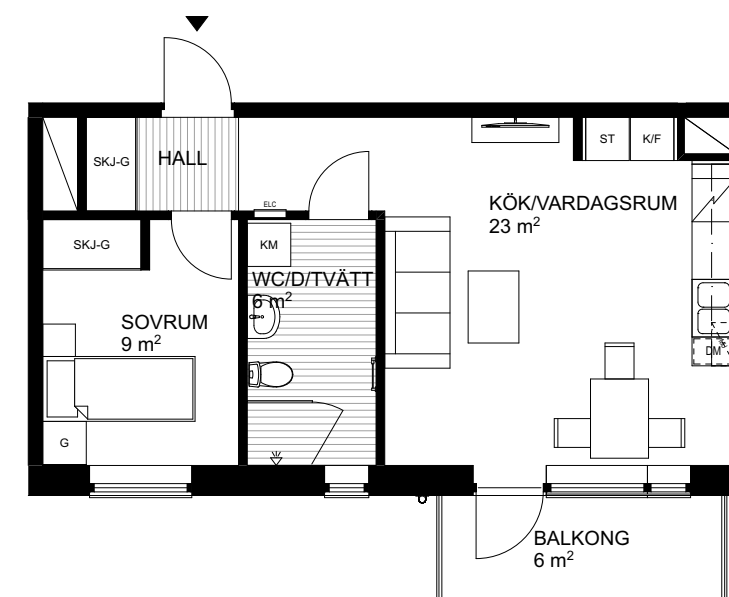




## 2 RUM & KÖK

45 kvm

psst.. titta in fler lägenheter  
och hitta till bostadsväljaren  
genom att skanna qr-koden.

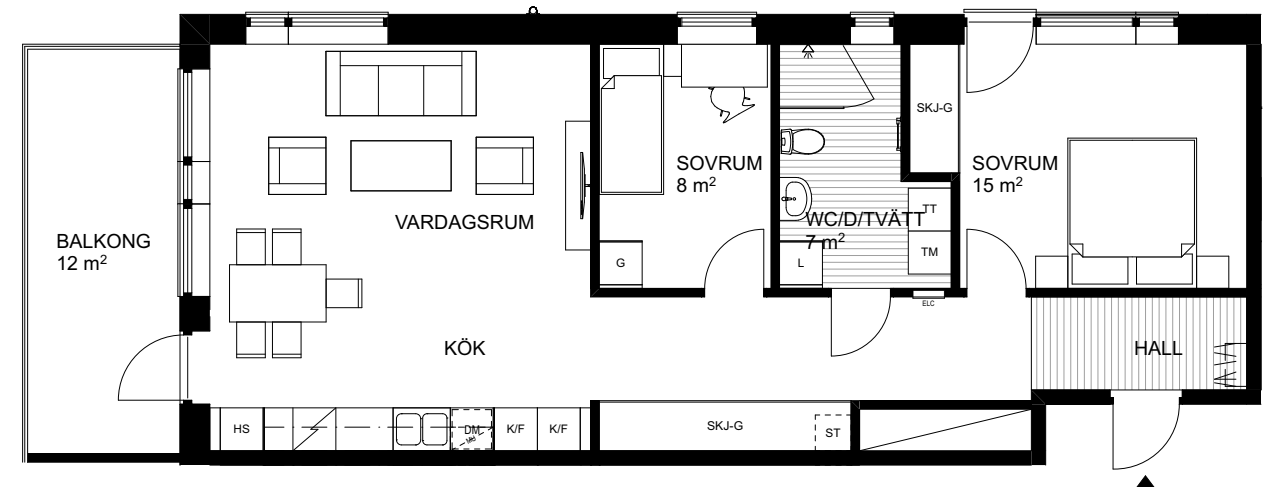




## 3 RUM & KÖK

78 kvm

psst.. titta in fler lägenheter och hitta till bostadsväljaren genom att skanna qr-koden.

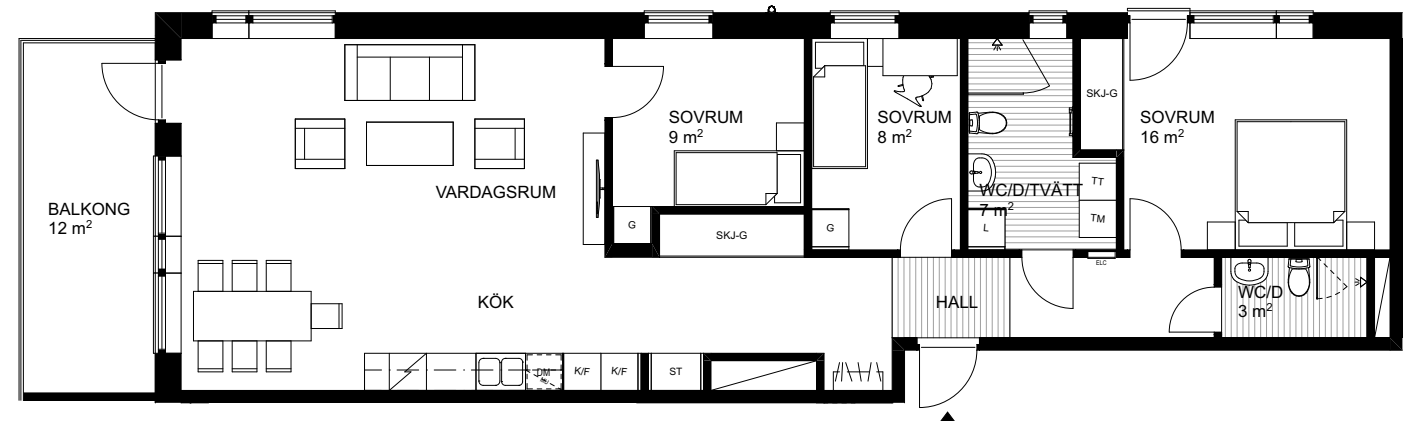




## 4 RUM & KÖK

102 kvm

psst.. titta in fler lägenheter  
och hitta till bostadsväljaren  
genom att skanna qr-koden.







# Rumsbeskrivning

## Lägenhetsbeskrivning för respektive designlinje

Designlinje Tidlös ingår i grundstandarderna medan Kontrast och Harmoni är tillvalspaket.

### Generellt

Golv	<b>Tidlös:</b> Ek, trestavsparkett, vitpigmenterad mattlackad <b>Kontrast:</b> Ek, plankgolv härdat, Powder White Select, borstad mattlack, Larvik 3.0 XL, Bjelin <b>Harmoni:</b> Ek, plankgolv härdat, borstad mattlack, Shadow Brown Nature, Lindby 3.0 XL, Bjelin
Golv – Hall	<b>Tidlös:</b> Klinker Grain, 20x20, kulör white, Svenska Kakel <b>Kontrast:</b> Klinker Gotland, 30x60, kulör Grey matt, läggs i förband, Svenska kakel <b>Harmoni:</b> Klinker Norr, 30x60, kulör grå, läggs i förband, Svenska kakel
Innerdörrar	<b>Tidlös:</b> Målade, kulör NCS S 0500-N (vit). Foder i lika kulör <b>Kontrast:</b> Målade, kulör NCS S 1000-N (ljusgrå). Foder i lika kulör <b>Harmoni:</b> Målade, kulör NCS S 8500-N (grafitsvart). Foder i lika kulör
Vägg	<b>Tidlös:</b> Målade, kulör NCS S 0500-N (vit) <b>Kontrast:</b> Målade, kulör NCS S 1000-N (ljusgrå) <b>Harmoni:</b> Målade, kulör NCS S 1502-Y50R (ljus varmgrå)
Tak	<b>Tidlös, Kontrast &amp; Harmoni:</b> Målade, kulör NCS S 0500-N (vit). Plattbärlag skarvar kan förekomma i varierande omfattning.
Golvsockel	<b>Tidlös:</b> Målade, kulör NCS S 0500-N (vit) <b>Kontrast:</b> Målade, kulör NCS S 1000-N (ljusgrå) <b>Harmoni:</b> Målade, kulör NCS S 1502-Y50R (ljus varmgrå)
Garderob	<b>Tidlös:</b> Lucka Maja, Vedum, målad, slät, kulör NCS S 0500-N, handtag Konvalj, rostfritt, c/c 160 <b>Kontrast:</b> Lucka Maja, målad, slät, kulör NCS S 3000-N, Knopp Krasse, svart, Vedum <b>Harmoni:</b> Lucka Ester, svartpigmenterad ek, Knopp Malva, rostfritt, Vedum

Skjutgarderob	<b>Tidlös:</b> Lucka vit melamin, lister i silver, höjd 2500 mm, Typ Opal, Mirro <b>Kontrast:</b> Lucka grå (NCS S 3000-N) lackerad, lister i silver, infällda handtag runt, svart, höjd 2500 mm, Typ Solid, Mirro <b>Harmoni:</b> Lucka grå (NCS S 1502-Y50R) lackerad, lister i silver, infällda handtag runt, borstad aluminium, höjd 2500 mm, Typ Solid, Mirro
Strömbrytare & eluttag	<b>Tidlös:</b> Vit kulör <b>Kontrast:</b> Vit kulör <b>Harmoni:</b> Svart kulör
Bredband & TV	<b>Tidlös, Kontrast &amp; Harmoni:</b> Ett datauttag bakom TV i vardagsrum. Föreningen har tecknat avtal med Telia – Öppen Fiber. Boende har valfrihet att själv välja vem som ska leverera tv, bredband och telefoni och plocka ihop ett utbud som passar den boende.
Balkong	<b>Tidlös, Kontrast &amp; Harmoni:</b> Inglasning är ett tillval och görs separat, undantaget taklägenheterna där inglasning inte är möjligt utan där erbjuds markis som tillval.
Övrigt	<b>Tidlös, Kontrast &amp; Harmoni:</b> Fönsterbänkar i kalksten. Hatthylla, toapappershållare, krokar mm ingår inte i lägenhetens utrustning utan införskaffas av kund efter inflyttning. Generell takhöjd 2,50 m, inklädningar och avvikelser enligt bofaktablad.
<b>Kök</b>	
Kökslucka	<b>Tidlös:</b> Lucka Maja, Vedum, målad, slät, kulör NCS S 0500-N <b>Kontrast:</b> Lucka Agnes, Vedum, målad, slät, kulör NCS S 3000-N, grå <b>Harmoni:</b> Lucka Ester, Vedum, svartpigmenterad ek
Handtag/knopp	<b>Tidlös:</b> Handtag Konvalj, rostfritt, c/c 160 <b>Kontrast:</b> Knopp Malva, svart <b>Harmoni:</b> Knopp Malva, rostfritt
Stänkskydd	<b>Tidlös:</b> Laminat 3038 Ipanema vit, höjd 15 cm, Vedum <b>Kontrast:</b> Kompositsten Tebas black, 12 mm, höjd 15 cm, Vedum <b>Harmoni:</b> Kompositsten Turbine grey, 12 mm, höjd 15 cm, Vedum
Bänkskiva	<b>Tidlös:</b> Laminat 3038 Ipanema vit, 30 mm, Vedum <b>Kontrast:</b> Kompositsten Tebas black, 20 mm, Vedum <b>Harmoni:</b> Kompositsten Turbine grey, 20 mm, Vedum

Diskho	<p><b>Tidlös:</b> Intra Baltic, dubbla hoar, planlimmad  <b>Kontrast:</b> Intra Baltic, dubbla hoar, underlimmad  <b>Harmoni:</b> Intra Baltic, dubbla hoar, underlimmad</p>	Kakel	<p><b>Tidlös:</b> Grain, 20x20, kulör white, Svenska Kakel  <b>Kontrast:</b> Gotland, Grey matt, 30x60, stående sättning, Svenska Kakel  <b>Harmoni:</b> Klinker Norr, 30x60, kulör grå, sätts i förband upp till 0,9 m liggande format, Svenska kakel/Prisma, 10x30, kulör grå 196 (NCS S 1500-N), sätts stående, Svenska kakel</p>
Köksblandare	<p><b>Tidlös:</b> Köksblandare krom, med inbyggd diskmaskinavstängning.  <b>Kontrast:</b> Mora Inxx II, krom, med inbyggd diskmaskinsavstängning  <b>Harmoni:</b> Mora Inxx II, krom, med inbyggd diskmaskinsavstängning</p>	Kommod	<p><b>Tidlös:</b> 55 Bloc, vit, Svedbergs  <b>Kontrast:</b> 60 Poem, Pur ek, ram Svedbergs  <b>Harmoni:</b> 60 Poem, Svart ask, list Svedbergs</p>
Vitvaror	<p><b>Tidlös:</b> För inbyggnad se kökslucka;  Kyl/frys för inbyggnad typ Electrolux ENT6NE18S  Inbyggnadsugn typ Electrolux BOC001EX, rostfritt utseende  Micro typ Electrolux LMS2173EMX för inbyggnad i väggskåp, rostfritt utseende.  Spishäll typ Electrolux induktionshäll  Diskmaskin typ Electrolux EEA27200L  Köksfläkt typ Franke 622-10, lgh 2-1401 inbyggd köksfläkt  <b>Kontrast:</b> För inbyggnad se kökslucka;  Kyl/frys för inbyggnad typ Electrolux ENT6NE18S  Inbyggnadsugn typ Electrolux EO50CBK 949499359, svart  Micro typ Electrolux LMS2173EMX för inbyggnad i väggskåp, rostfritt utseende  Spishäll typ Electrolux induktionshäll  Diskmaskin typ Electrolux EES48400L 911536560  Köksfläkt typ Franke 622-10, lgh 2-1401 inbyggd köksfläkt  <b>Harmoni:</b> För inbyggnad se kökslucka;  Kyl/frys för inbyggnad typ Electrolux ENT6NE18S  Inbyggnadsugn typ Electrolux EO50CBK 949499359, svart  Micro typ Electrolux LMS2173EMX för inbyggnad i väggskåp, rostfritt utseende  Spishäll typ Electrolux induktionshäll  Diskmaskin typ Electrolux EES48400L 911536560  Köksfläkt typ Franke 622-10, lgh 2-1401 inbyggd köksfläkt</p>	Tvättställsblandare	<p><b>Tidlös:</b> Tvättställsblandare krom, ett-grepps  <b>Kontrast:</b> Skule, matt svart, Svedbergs  <b>Harmoni:</b> Skule, matt svart, Svedbergs</p>
		Spegelskåp/spegel	<p><b>Tidlös:</b> 55 Bloc med LED-beslysning, vitt, Svedbergs  <b>Kontrast:</b> Valje O/Ø, Svedbergs  <b>Harmoni:</b> Valje O/Ø, Svedbergs</p>
		Duschblandare	<p><b>Tidlös:</b> Tryckbalanserad termostatduschblandare med tillhörande duschsett  <b>Kontrast:</b> Stuur, matt svart, taksil O/40 cm, Svedbergs  <b>Harmoni:</b> Stuur, matt svart, taksil O/40 cm, Svedbergs</p>
		Duschvägg	<p><b>Tidlös:</b> Verla duschhorn rak, 90x90, Svedbergs  <b>Kontrast:</b> 180° hörndusch med dörr, matt svart, Svedbergs  <b>Harmoni:</b> 180° hörndusch med dörr, matt svart, Svedbergs</p>
		Handdukstork	<p><b>Tidlös:</b> Krom, vattenburen  <b>Kontrast:</b> Svart, vattenburen  <b>Harmoni:</b> Svart, vattenburen</p>
		Bänkskiva (tvätt)	<p><b>Tidlös:</b> Laminatskiva 30 mm, vit  <b>Kontrast:</b> Laminatskiva 30 mm, Flash black  <b>Harmoni:</b> Laminatskiva 30 mm, Flash black</p>
		Belysning	<p><b>Tidlös:</b> Hestia Plafond LED 3000K  <b>Kontrast:</b> Infällda spotlights, vit (takhöjd sänks)  <b>Harmoni:</b> Infällda spotlights, vit (takhöjd sänks)</p>
<b>Badrum</b>			
Klinker	<p><b>Tidlös:</b> Grain, 20x20, kulör white, Svenska Kakel, Grain, 10x10, kulör white (dusch)  <b>Kontrast:</b> Gotland, Grey matt, 30x60, 5x5 (i dusch), Svenska Kakel  <b>Harmoni:</b> Klinker Norr, 30x60, kulör grå, läggs i förband, 5x5 (i dusch), Svenska kakel</p>		

# Tekniskbeskrivning

## Gemensamma anordningar

Vatten/avlopp	Fastigheten är ansluten till det kommunala VA- nätet.
El	Fastighetsmätare i el-centralen. Individuella mätare i respektive lägenhet.
Uppvärmningssystem	Fjärrvärme från undercentral till vattenburna radiatorer.
Ventilation	Ventilationssystemet för lägenheterna sker via FTX, placerade i respektive lägenhet. Lokalen har eget aggregat
Kommunikationer	Två trapphushissar
Avfall	Gemensamt miljöhus
Parkering	Det kommer att finnas 38 platser i garage samt 1 platser utvändigt. Platserna hyrs ut med separata hyresavtal/sidoavtal
Bredband/fiber	Anslutning för TV och bredband sker via fast anslutning (fiber).
Förråd	Rullstol- och barnvagnsförråd, husförråd finns i suterrängplan. Lägenhetsförråd finns i suterrängplan och plan 14. Alla lägenheter har förråd.
Cykel	Cykelparkering finns både invändigt i garage och utvändigt under tak.
Post	Postboxar i entréhall på plan 11.
Övernattningsrum/Uterum/ /Takterrass	Övernattningsrum med WC/Dusch. Gemensam uterum / samlingslokal samt takterrass.
Övrigt	Teknikutrymme för el, data mm., teknikutrymme för fjärrvärme, undercentral, fläktrum finns i suterrängplan.

## Byggnadsbeskrivning för projektet

Grundläggning	Platta på mark
Antal våningar	Fem våningar samt ett suterrängplan
Byggnadsstomme	Stål/betong
Yttervägg	Utfackningsvägg med stålstomme
Lägenhetsavskiljande väggar	Betong/gips och stålreglar
Innerväggar i lägenheten	Gipsväggar
Bjälklag	Betong/trä
Fasad	Trä
Yttertak	Papp/Sedum
Ytterdörr/portar	Lägenhet, säkerhetsdörr i stål. Garageport av aluminium
Fönster	Trä/aluminium
Balkong	Betongplatta och fransk balkong eller takterrass. Räckan med gallerpinnar i aluminium.
Uteplats	Belagd med marktegel
Entréer	Entrépartier av aluminium. Vid huvudentrén kodlås
Trapphus	Golv i entréhall belagda med klinker. Övriga golv, sättsteg och plansteg i klinker/terrazzo. Målade väggar av betong och gips. Trappräcken av målat stål





## Hållbart boende

Det ska vara enkelt att bo och leva hållbart – Vi utgår inte bara från ditt behov av en attraktiv och välplanerad bostad. Ett hus ska leva länge och din bostad ska även fungera bra under många år framöver. Bra inomhusmiljö tillsammans med sunda materialval som står sig över tid är en självklarhet och dessutom ska det vara lätt att leva miljömedvetet.

I våra projekt arbetar vi alltid med ett helhetsperspektiv där boendekonomi, samhörighet och smarta gröna lösningar bidrar till bostäder med stora mervärden. Vi lägger stor vikt vid bland annat byggnadens isolering och ett effektivt klimatskal, resurseffektiv uppvärmning och värmeåtervinning.

I Brf Varamoviken kommer du kunna smidigt källsortera i föreningen moderna miljörum. Det ska också vara enkelt att välja klimatsmarta transportmedel. Det kommer finnas både väderskyddade cykelparkeringar i garaget och det kommer även finnas möjlighet att ladda sin elbil i garaget. Flertal parkeringsplatser kommer ha tillgång till laddstolpar. Övriga platser är förbereda för framtida möjlig installation av laddstolpar.

När du köper ett boende av oss tryggar vi även att det finns en fungerande bostadsrättsförening. Bland annat ser vi till att bostadsrättsföreningen har en god ekonomisk plan godkänd av utomstående intygsgivare och att föreningen sköts av en styrelse första tiden innan den lämnas över till er som boende efter en årsstämma. Du ska inte behöva oroa dig när du flyttar in. Vi bryr oss om dig – Helt enkelt.



## Kontakt

Välkommen att kontakta oss på Skandia Mäklarna. Vi berättar gärna mer om Brf Varamoviken och svarar på alla dina frågor.



**Edvin Hellqvist**

Ansvarig mäklare  
edvin.hellqvist@skandiamaklarna.se  
073-558 25 80



**Daniel Lahdo**

Ansvarig mäklare  
daniel.lahdo@skandiamaklarna.se  
070-334 19 28



Skanna QR-koden för att komma till vår köpguide och läsa mer om hur det går till att köpa en bostad från oss.

Vi reserverar oss för eventuella tryckfel och ändringar. Alla angivna ytor är preliminära, och bilder samt visualiseringar är illustrativa och kan avvika från verkligheten.