

 Karlstad

Brf Vinternatt



 OBOS



Projektfakta



- 18 bostadsrätter
- 107 och 120 kvm
- Egen trädgård med uteplats
- Parkering
- Separat förråd utomhus



Brf Vinternatt

Hem ljuva, nybyggda hem

Nu kan du också uppfylla bostadsdrömmen i Alster! Brf Vinternatt bjuder på 18 nybyggda par- och radhus i olika modeller och storlekar. Kvarteret är döpt efter Gustaf Frödings verk – vi befinner oss ju trots allt i hans hemtrakter – och här får du härlig villakänsla i bekväm bostadsrättsform. Välkommen!

Njut av livet lagom mycket på landet

Alster ligger mitt emellan staden och landsbygden. Här bor du mitt i den vackra värmländska naturen, med lika nära till sköna skogspromenader som svalkande dopp. Samtidigt når du hela Karlstads utbud på cirka tio minuter i bilen och har både förskola och lekplats på promenadavstånd.

Med närhet till det mesta

En av de stora fördelarna med att bo i Alster är närheten till Vänern. Till natursköna Alsters strandbad cyklar du på bara fem till tio minuter. Men det är inte bara det badvänliga läget som lockar allt fler familjer till Alster. Här bor du i lugnet, mitt i naturen – bara tio minuter från Karlstad och all tänkbar service.

Barnvänligt område

Alster är ett alldeles utmärkt område för familjelivet. Här bor redan gott om barnfamiljer, så här kan både små och stora knyta nya vänskaper. Alsters förskola ligger på promenadavstånd och Skottspolidens lekplats likaså. Området har ingen egen skola, men du når Skattkärrsskolan (F-6), Kronoparksskolan (F-3) och Frödingskolan (4-9) på under tio minuter med bil.

Ströva i Frödings fotspår

På under tio minuter kan du cykla till Alsters herrgård – Gustaf Frödings minnesgård. Under sommaren kan du här njuta av både fika och lunch, lära dig mer om vår nationalskald, shoppa i herrgårdsbutiken, leka i lekskogen eller kanske gå på bigårdsvisning? Här ordnas också event under resten av året – bland annat en populär julmarknad.

Eller upptäck naturen på egna villkor

I närområdet runt Alsters herrgård finns flera vackra vandringsleder att upptäcka – från den lummiga naturstigen Bäverdalen till Frödingleden som sträcker sig från Kroppkärrssjön i Karlstad till Alsterdalen. Längs vägen hittar du flera fågeltorn, rastplatser och grillplatser. Föredrar du att springa eller åka skidor finns det fina elljusspår i både Skattkärr och Kronoparken.

Njut av lugnet – eller stadspulsen

Att bo i Alster är som att äta kakan – och samtidigt ha den kvar. Här kan du både njuta av att slippa stadspulsen och ändå ha den nära till hands. På bara tio minuter med bil kan du ta del av shopping, nöjen och service i centrala Karlstad. Om du hellre vill åka kollektivt tar bussen in till Stora Torget ungefär en kvart. På Välsvikens handelsområde fem minuters bilresa bort finns ICA Maxi och Stora Coop, men även en hel del andra butiker, så här behöver du inte sakna något.



- 1 Alsters förskola
- 2 Alsters strandbad
- 3 Skottspolidens lekplats
- 4 Alsters Herrgård
- 5 Karlstads Ridklubb
- 6 Busshållplats

Bo både vackert och praktiskt

Husens fasader får en fin färgsättning i mörkt petrolgrönt, mörkrött eller gråbeige med dörrar i ockra eller mörkt grågrön. Grönskande häckar ramar in flera av tomterna och utanför kvarteret väntar sedan naturen. Varje hus får ett eget förråd i anslutning till bostaden och två parkeringsplatser. Det finns också flera gästparkeringar i kvarteret.

Rum för hela familjen

Brf Vinternatt bjuder på bostäder i två olika storlekar, båda med välplanerade planlösningar, fina sociala ytor, moderna kök och dubbla badrum. Därefter skiljer sig planlösningarna åt något – här kan du välja mellan två, tre eller fyra sovrum. Oavsett vilken av hustyperna som passar dig bäst får du ett välbyggt och välutrustat hem med villakänsla i bekväm bostadsrättsform.

Med plats för utelivet

Att kunna gå rakt ut och känna gräset under fötterna är en stor del av huslivets charm. Därför får varje hus en egen, lättskött tomt att njuta av. Tomterna varierar i storlek, så här finns det både något för dig med stora trädgårdsdrömmar och dig som mest bara vill kunna grilla på altanen. Varje hus får en rejäl uteplats på baksidan av huset att njuta av, men också plats för uteliv även på framsidan. Här kan du alltså själv välja var morgonkaffet smakar som bäst!

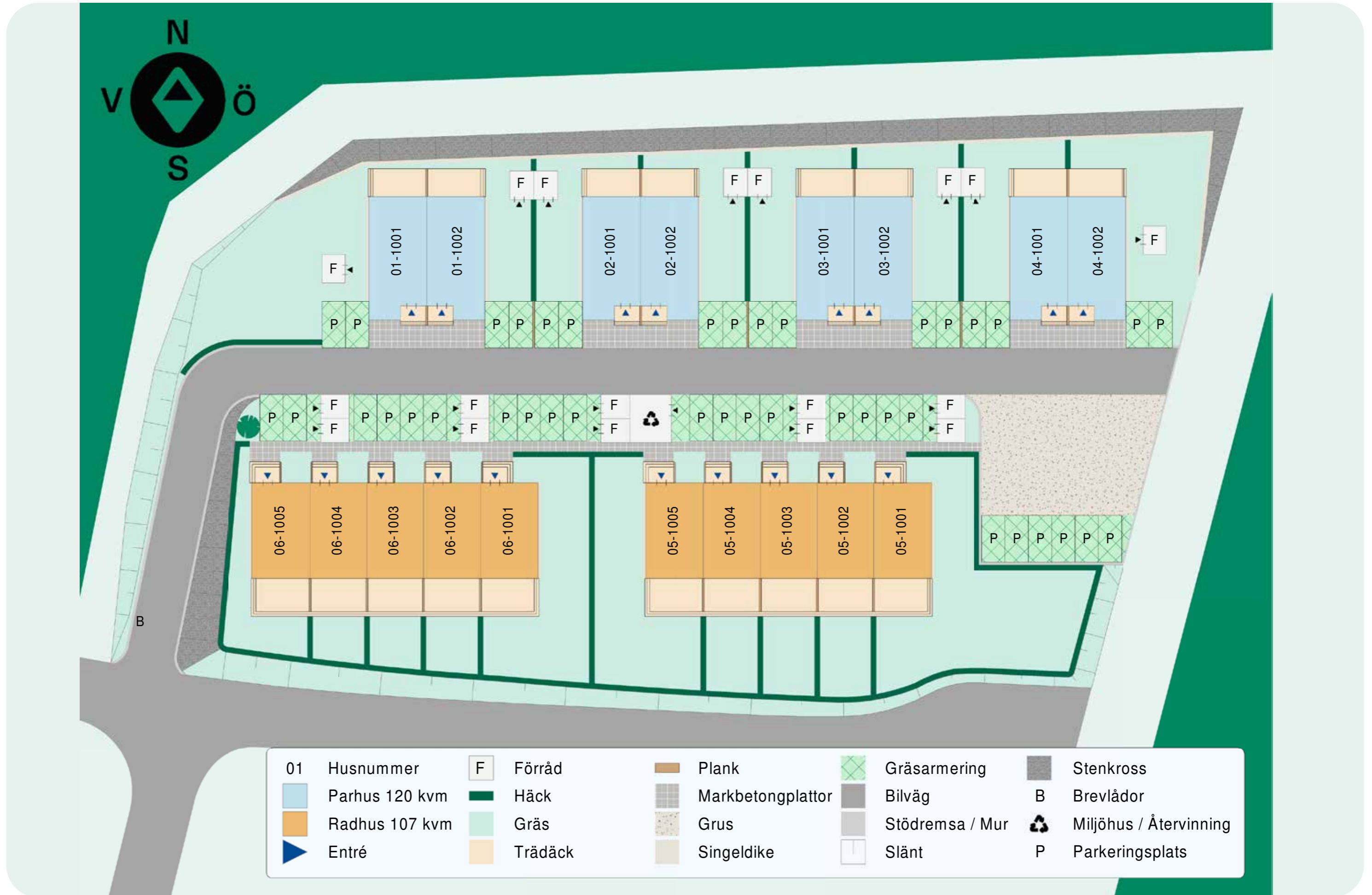
Bra standard som standard

Här är inredningen genomgående ljus och stilren för att hålla stilen i många år framöver – och samtidigt ge plats åt din egen stil. Såväl material som utrustning är valda med omsorg. Genom olika tillval finns det också möjlighet att sätta din personliga prägel på ditt nya hem redan innan du flyttar in.









Planlösning

Parhus 120 kvm



Här får du!



- Fyra sovrum, varav ett på nedervåningen
- Fullutrustat kök
- Altan med trädäck
- Två parkeringsplatser
- Fransk balkong

Exempelbild från annat projekt. I Brf Vinternatt blir det matt väggkaket.

Familjens favorit med fyra sovrum

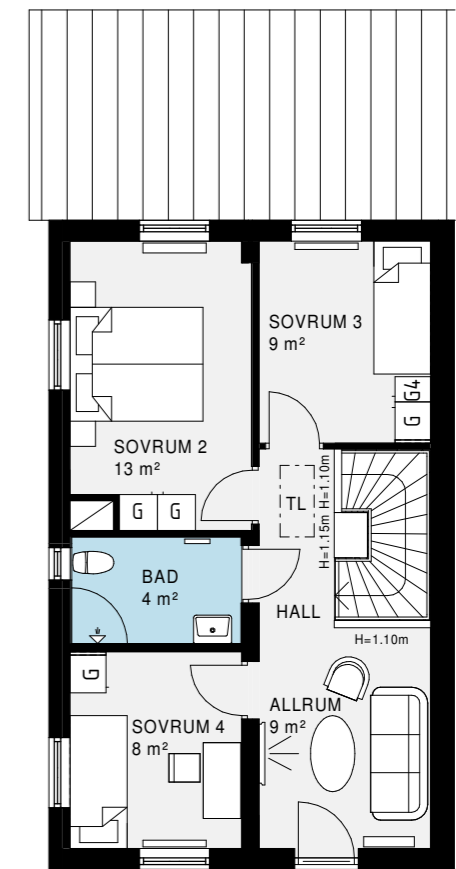
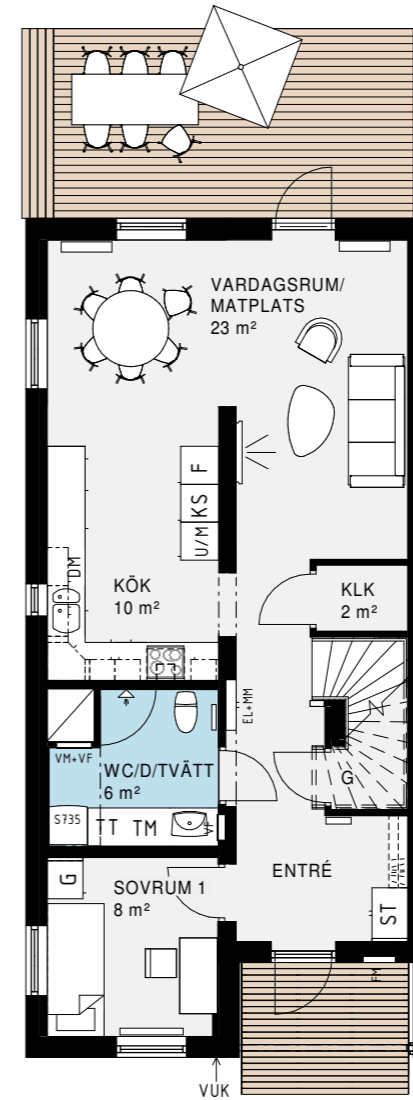
Innanför hallen hittar vi direkt ett av husets fyra sovrum. Det är det perfekta krypinet för familjens tonåring, långväga gäster eller när du behöver arbeta ostört. Här finns också ett av husets badrum med wc, dusch, tvättmaskin och torktumlare.

Gott om plats för att umgås

Det moderna köket är helt öppet mot matplatsen, men delas av med en vägg mot vardagsrummet, vilket skapar en behaglig känsla av rum i rummet. Från vardagsrummet kliver du ut på din stora altan med plats för allt från familjefrukostar och släktkalas till grillkvällar med vännerna.

Rum för avkoppling

Under trappan får du ett smart förråd och på övervåningen hittar du tre trivsamma sovrum och ännu ett badrum med dusch och wc. Här får du även ett inbjudande allrum som passar perfekt för både filmkvällar och tv-spelande. Från allrummet öppnar en balkongdörr upp till en fin fransk balkong.



↑
Detta är en generell ritning för husmodellen vilket innebär att vissa detaljer kan skilja mellan bostäderna i projektet.

Planlösning

Radhus 107 kvm



Här får du!



- Två sovrum som standard, ett tredje som tillval
- Flexibel planlösning
- Kök med köksö från Vedum och vitvaror från Bosch
- Altan med trädäck
- Två parkeringsplatser
- Fransk balkong
- Klädkammare

Lagom stort och lättstädat

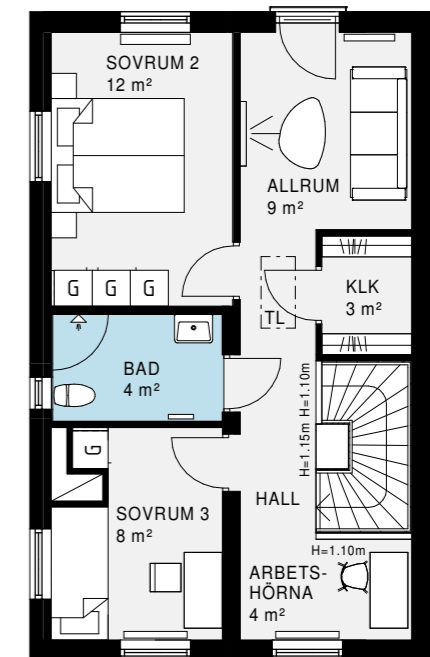
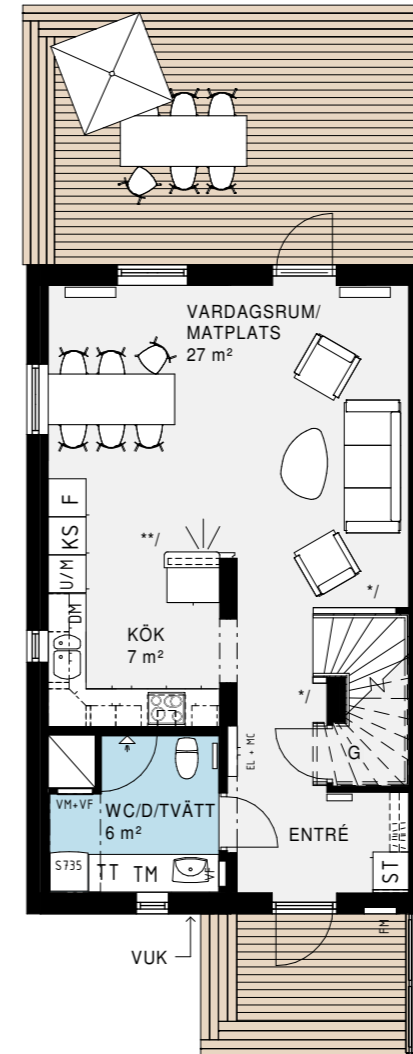
Direkt i entrén hittar vi ett badrum med wc, dusch, tvättmaskin och torktumlare, men även trappan upp till övervåningen med ett smart förråd undertill. Därefter tar en härlig umgängesyta vid, med öppen planlösning mellan kök och vardagsrum. I köket finns gott om arbetsytor och det luftiga vardagsrummet rymmer både soffgrupp och matplats. Härifrån kan du sedan kliva rakt ut på din egen uteplats med trädäck.

Två sköna sovrum – eller tre

På övervåningen får du två trivsamma sovrum som standard och ett härligt allrum med fransk balkong. Om familjen behöver fler sovrum kan du istället välja att göra om allrummet till ännu ett sovrum som tillval. Här finns även ett badrum med wc och dusch, en klädkammare och en mysig arbetshörna.

Gott om praktiska detaljer

Varje hus har även ett praktiskt förråd som rymmer både vinterdäck och julpynt. Bilen parkerar du på din egen parkeringsplats, och självklart finns fiber indragat när du flyttar in.



↑
Detta är en generell ritning för husmodellen vilket innebär att vissa detaljer kan skilja mellan bostäderna i projektet.



Rumsbeskrivning

Parhus 120 kvm och radhus 107 kvm

Generellt

Golv Kährs Ekgolv 13mm.	Golvsockel, dörrfoder Släta vita.	Trösklar Klarlackad ek.	Rumshöjd Ca 2,5 meter.
Väggar Gipsskiva.	Lister Vita.	Fönsterbänkar Vit MDF.	
Innertak Folierad spånskiva.	Innerdörrar Släta, vita.	Garderober Garderob Vedum Elsa, slät vit, enligt ritning.	

Kök

Inredning Kök från Vedum med mjukstängande lådor, källsortering och besticklåda.	Bänkskiva Laminat, Chicago Concrete med rak framkant.	Lucka Vit slät.	Vitvaror Induktionshäll, inbyggnadsugn och mikro i högskåp, fläktkåpa, diskmaskin, kyl/sval och frysk. Vitvarorna är vita
	Stänkskydd Fibo Trespo.	Handtag Krom-look.	Fläktkåpa Vit.
		Belysning Ledbelysning Dalum, dimbar, under väggskåp.	

Våtutrymmen

Golv Våtrumsgolv-matta Tarkett Raw Concrete Dark Grey.	Inredning WC/Dusch/Tvätt Radhus 107 IFÖ WC-stol. Tvättmaskin, torktumlare. Låsbart bänkskåp. Lucka slät vitmålad, handtag i krom. Laminerad bänkskiva med rak kant med inbyggnadstvättställ. Spegelskåp med belysning. Dubbelt eluttag på vägg. Takdusch Oras Nova 7402. Duschblandare Oras Nova 7460 inkl. duschset Terzo T2. Duschvägg INR NIAGARA 90x90.	Inredning Bad Radhus 107 IFÖ WC-stol. Spegelskåp med krom-belysning. Dubbelt eluttag på vägg. Kommod med lådor, spegelskåp med 1 spegeldörr och belysning. Duschblandare Oras Nova 7460 inkl. duschset Terzo T2. Duschvägg INR NIAGARA 90x90.	Inredning WC/Dusch/Tvätt Parhus 120 IFÖ WC-stol. Tvättmaskin, torktumlare. Låsbart bänkskåp. Lucka slät vitmålad, handtag i krom. Laminerad bänkskiva med rak kant med inbyggnadstvättställ. Spegelskåp med belysning. Dubbelt eluttag på vägg. Takdusch Oras Nova 7402. Duschblandare Oras Nova 7460 inkl. duschset Terzo T2. Duschvägg INR NIAGARA 90x90.	Inredning Bad Parhus 120 IFÖ WC-stol. Dubbelt eluttag på vägg. Kommod med lådor, spegelskåp med belysning. Duschblandare Oras Nova 7460 inkl. duschset Alterna Terzo T2 . Duschvägg INR NIAGARA 90x90.
--	---	---	---	--

Vi förbehåller oss rätten att ändra material och inredning samt leverantör av material och inredning i de fall en produkt utgår eller om en leverantör inte uppfyller våra kvalitetskrav. Kund meddelas vid större förändringar. Rumsbeskrivningen är utfärdad i januari 2025.

Teknisk beskrivning

Parhus 120 kvm och radhus 107 kvm

Mark

Till samtliga bostäder ingår förgårdsmark med betongplattor och på trädgårdssidan uteplats av trätrall samt häckplanteringar enligt situationsplan.	Tomten färdigställs med gräs. Skärmvägg på trallgolv mellan samtliga bostäder på trädgårdssidan. Kallförråd ingår med placering i närheten av bostaden.	Parkeringsplatser enligt kvarterssskiss.	Höjdskillnader förekommer inom området och dessa regleras i första hand med släntning på tomtmark, i andra hand med stödmurar.
---	---	--	--

Bostadshus

Grund Här består grunden av platta på mark med ovanliggande träbjälklag.	Ytterväggar Isolerad träregelstomme med fasad av träpanel och invändig beklädnad av gips-skivor.	Lägenhetsskiljande väggar Dubbel träregelstomme med invändig beklädnad av gips-skivor, ljudisolering.	träfönster. Öppningsbara fönster av typ vridfönster.	Husnummersiffor Ingår.
Tak Takstolar av trä. Taktäckning av betongtegelpannor/plåttak.	Innerväggar Träregelstomme med gipsskivor, ljudisolering.	Fönster Fasta och öppningsbara 3-glasfönster. Fabriksmålade aluminiumbeklädda	Dörrar Entrédörr av trä, fabriksmålad. Fönsterdörr av typ glasad fönsterdörr, fabriksmålad, se fönster ovan.	Postlåda Ingår i brevlådesamling, se kvartersskiss.

Förråd

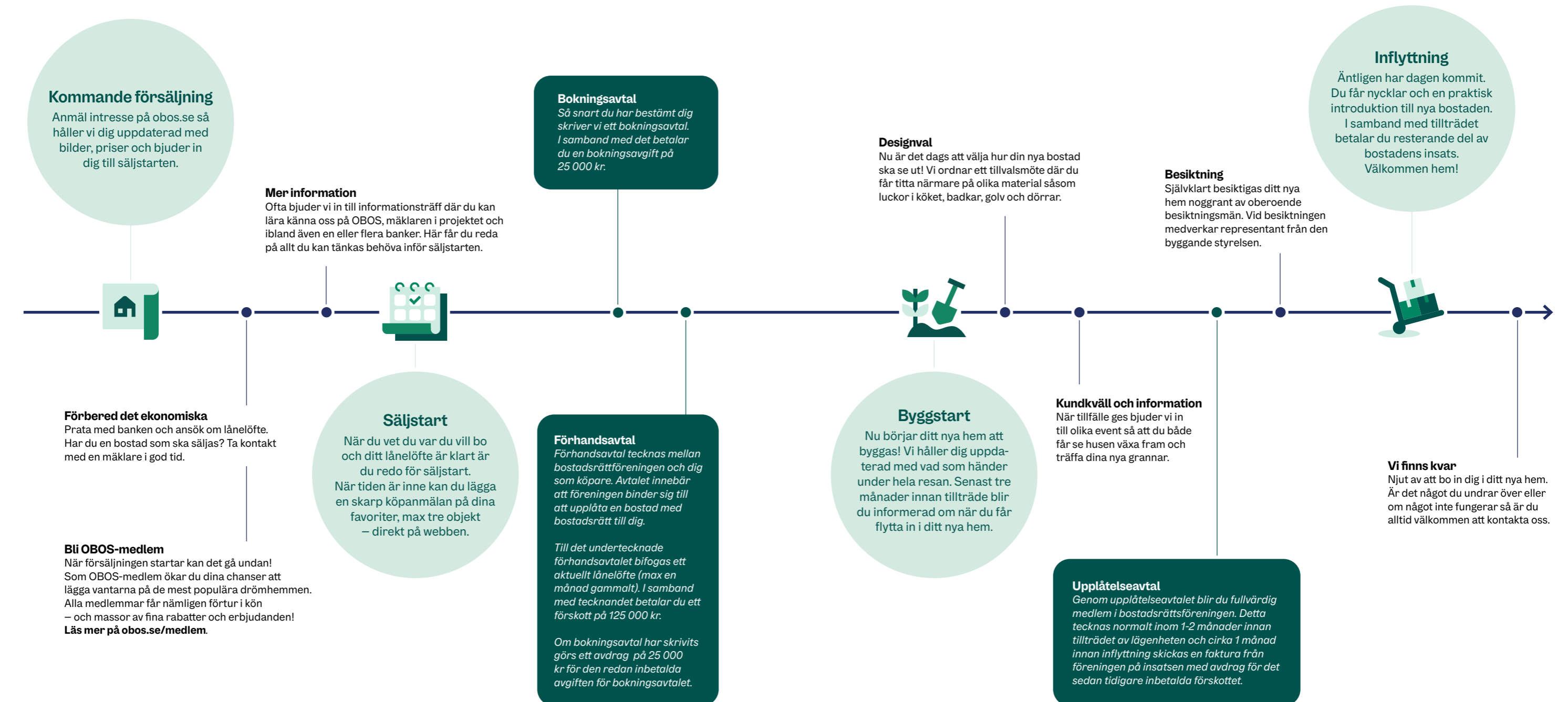
Grund Oisolerad betongplatta på mark.	Dörr Förrådsdörr av trä, fabriksmålad.	Ytterväggar Isolerad träregelstomme med fasad av träpanel utan invändig beklädnad. Omålad insida.	Sophantering Sopphantering och källsortering på gemensam plats.	Utvändig målning Skärmplank och staket är tryckimpregnerade.
---	--	---	---	--

Installationer

Uppvärmning Uppvärmning med NIBE frånluft-värmepump.	EI Individuell mätning av el för hushållsström.	Utvändiga belysningsarmaturer ingår vid entré och uteplats. Insida och utsida förråd förses med eluttag.
Ventilation Ventilation med tilluft via freshventiler i yttervägg.	Förutom eluttag för belysning ingår takarmaturer i wc/dusch/tvätt och i förråd samt i utvändigt förråd. Det ingår även bänkbelysning i kök och spegelskåpsbelysning i wc/dusch/tvätt.	Internet, tv och telefoni Fiber finns indraget i varje bostad. Hushållet tecknar eget avtal med leverantör för TV, tele och internet.

Vägen till ditt nya hem

Att köpa bostad är ett stort beslut och vi vill göra resan till ditt nya hem så smidig vi bara kan. Här guidar vi dig genom köpprocessen, har du frågor är du alltid välkommen att kontakta oss!



Frågor?



På obos.se/vinternatt hittar du kontaktuppgifter till säljkoordinator och mäklare. De svarar gärna på frågor om bostaden och berättar mer om köpprocessen!

Vi bygger mer än bostäder

Vanligtvis jobbar vi på OBOS med att förverkliga bostadsdrömmar, men visste du att vi även uppfyller andra drömmar? Som en av Sveriges och Norges största bostadsutvecklare har vi ett större ansvar. Därför låter vi en del av vår vinst gå till att bygga ett bättre samhälle, bland annat genom att stötta initiativ som ger barn och unga platser att känna sig hemma på.

Vi bygger för framtiden

Som du säkert känner till bygger vi på OBOS olika typer av bostäder i hela Sverige och Norge, både i staden och på landsbygden. Och det har vi gjort länge. Sedan starten 1929 har vi sålt över 150 000 bostäder här i Sverige, både genom OBOS och våra andra varumärken Myresjöhus och SmålandsVillan. Men vad som gör oss lite speciella är att vi också är en medlemsorganisation som återinvesterar hela vår vinst i framtidens bostäder, och även i insatser som bidrar till ett bättre samhälle. Vi kallar det för OBOS ger tillbaka.

Hem för idrott

Vi vet hur viktigt det är att det finns platser man känner sig hemma på, oavsett var man bor. Vi tror att idrotten är en sådan plats, och är övertygade om att en meningsfull fritid ger en bra framtid. Tillsammans med våra medlemmar och samarbetspartners sponsrar vi därför svensk idrott på alla nivåer, från elitidrott till lokala föreningar över hela landet. En stor del av vårt engagemang sker genom OBOS ger tillbaka, där vi fokuserar särskilt på sporter som är inkluderande och passar många.

Vi stöttar bland annat flera initiativ inom innebandy, fotboll och handboll där barn och unga kan må bra, känna sig trygga och ha kul, utan krav!

OBOS Jubel – Fonden för en bra fritid

I områden där vi bygger uppstår det rum mellan husen. Rum som vi vill fylla med spontanitet, glädje och gemenskap. Därför har vi startat OBOS Jubel, en fond där föreningar inom idrott och kultur, och även bostadsrättsföreningar, kan ansöka om stöd för att utveckla aktiviteter för barn och unga. Som medel för att bygga upp en skatepark, köpa in fler fotbollsmål, utrustning och upprustning av lokaler. Saker som i sin tur gör att fler kan vara med. Är du med i en förening som behöver hjälp? Välkommen att ansöka på obos.se/jubel Alla drömmar är värda att tas på allvar.



Vi bygger bostadsområden med omtanke om livet mellan husen. För oss innebär det allt från möten mellan generationer till ytor för spontanidrott och umgänge.

Du har väl inte missat att bli OBOS-medlem?

Som medlem blir både väntan på din framtida bostad och livet som bostadsägare lite roligare. Du får nämligen förtur till våra bostäder, extra trygghet i köpet och en rad härliga förmåner, erbjudanden och upplevelser.

Gå före i kön vid säljstart

Vill du öka dina chanser att få precis den bostaden du önskar? När du blir medlem får du förtur till att både köpa och välja läge före andra vid säljstart. Och ju längre tid du varit medlem, desto längre fram i kön står du när det är dags att köpa. Dessutom behåller du din kötid även efter att du köpt och kan föra över kötiden till en familjemedlem.

Extra trygghet i köpet

Om försäljningen av din gamla bostad inte går som planerat kan du som är OBOS-medlem ta del av våra trygga lösningar. Du kan antingen ansöka om Tillträdesskydd, som innebär att du kan flytta fram ditt tillträde i upp till tre månader. Eller så kan du ansöka om Skydd mot dubbel boendekostnad.

Förmåner som sparar pengar och ger guldkant

Ett medlemskap är värdefullt att ha både innan och efter bostadsköpet. Kanske vill du renovera din nuvarande bostad inför försäljning eller sätta färg på din nya? Med förmånliga rabatter på allt från hemmafik till försäkringar och inredning finns många hundralappar att spara. Men även på nöjesparker, hotellövernattningar och resor. Dessutom blir du exklusivt inbjuden till roliga event, konserter och tävlingar!

Så enkelt blir du medlem

Fyll i dina personuppgifter på obos.se. Legitimer dig med BankID och betala medlemsavgiften med kontokort eller Swish. Klart!

Aktuell medlemsavgift och alla medlemsförmåner hittar du på obos.se/medlem



App? Japp!



Om köket är hemmets hjärta är OBOS-appen medlemskapets hjärta. Här har du nämligen allt som rör ditt medlemskap samlat på ett och samma ställe. Ditt medlemsbevis, och inte minst alla fina förmåner. Appen laddas du ned från Google Play eller App Store.

Våra garantier och försäkringar



Vill du veta mer om våra försäkringar och garantier i Brf Vinternatt kan du prata med mäklare och kundansvarig.

Innan du flyttar in i din nya bostadsrätt är det en god idé att sätta sig in i vad som gäller i just din förening. Vi stöttar och hjälper föreningen att komma igång.

Att bo i bostadsrätt innebär att du, tillsammans med övriga medlemmar i bostadsrättsföreningen, äger och förvaltar bostäderna och andra gemensamma delar som ingår i föreningens fastighet. Du som bor i en bostadsrätt betalar en insats för att få flytta in i din nya bostad. Du betalar även en årsavgift som ska täcka din bostads andel av föreningens kostnader, såsom räntor och amorteringar på föreningens gemensamma lån, men även drift- och underhållskostnader.

När du köpt en bostadsrätt är du också delägare i föreningens gemensamma tillgångar. Du och dina grannar bestämmer över era bostäder genom styrelsen ni väljer vid den årliga föreningsstämman.

Entreprenadsäkerhetsförsäkring

Den här försäkringen kallas också för färdigställandeförsäkring. Oavsett vilket namn som används är detta en försäkring som går in och täcker kostnaderna för att färdigställa byggnationen om vi skulle gå i konkurs eller på annat sätt komma på obestånd.

Entreprenadgaranti

Ditt nya hem besiktas av en opartisk besiktningsman vid två tillfällen. Dels en slutbesiktning när bygget står klart, och dels en garantibesiktning två år efteråt. De fel som besiktningsmannen noterar och som OBOS är ansvariga för, åtgärdas av oss inom en tidsperiod som bestäms av besiktningsmannen.

Nybyggnadsförsäkring

Byggrelaterade skador börjar oftast märkas först efter sju till åtta år efter inflyttning och täcks inte av den vanliga hem- och villaförsäkringen. Nybyggnadsförsäkringen gäller för skador som beror på fel i utförandet, fel i material och fel i konstruktion. Försäkringen är en objektsförsäkring, det betyder att den följer med bostaden i tio år räknat från slutbesiktningen.

Köp av osålda enheter

Om någon bostadsrätt inte blivit såld när projektet är klart står OBOS för kostnaderna som rör denna. Skulle det fortfarande finnas osålda bostadsrätter efter sex månader köper vi dessa och svarar därigenom, som bostadsrättshavare, även fortsättningsvis för lägenheternas avgifter.

Produktgarantier

Precis som namnet antyder handlar denna garanti om utrustning och inredning i ditt nya hem. När vi bygger bostadsrätter gäller 2 års garanti på allt material i bostaden och 5 års garanti på utfört arbete – men om en leverantör lämnar längre garantitid på sin produkt är det den längre tiden som gäller. Den här garantin innehas av bostadsrättsföreningen.





Informationen i denna broschyr gäller vid dess tryck i februari 2025 och är framtagen i ett tidigt skede i projektet. OBOS förbehåller sig därför rätten till ändringar i teknisk beskrivning samt rumsbeskrivning, mindre justeringar i planlösningar, placering av teknikutrymmen etc på grund av orsaker som framkommer under projektering.

Bilderna vi visar i broschyren är digitalt framtagna bilder vilket gör att avvikelser kan förekomma vad gäller färger, utformning och inredning.

3D-bilder är framtagna av Locka.
Med reservation för ev. tryckfel.



→
Scanna koden eller läs
mer på obos.se/vinternatt

