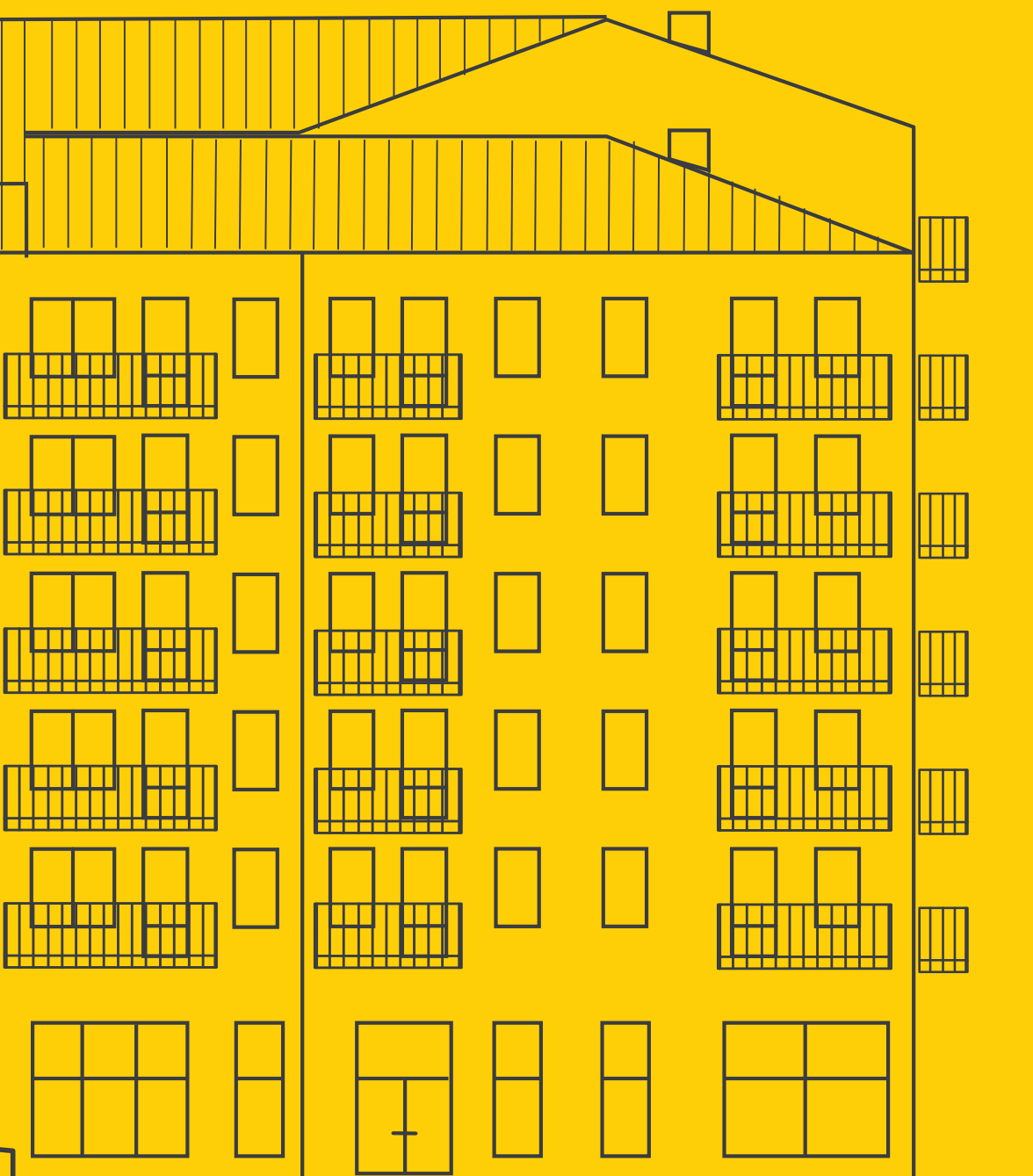
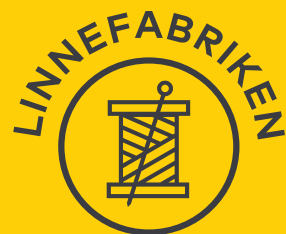


# Linnefabriken

Ett bostadsprojekt  
av Magnolia Bostad







Fixfabrikens välkända neonskylt har lyst upp Bruksgatan i Majorna sedan 1950. Nu omvandlas platsen till ett kreativt bostadsområde. Här bygger vi tegelkvarteret Brf Linnefabriken med allt från kvadratsmarta 1:or till familjevänliga 4:or och unika takvåningar. Utanför dörren finns levande mötesplatser som ett öppet torg och en picknickvänlig park. I närheten kommer det även att finnas caféer där du kan köpa med dig morgonkaffet och något nybakt till frukost.

Visst låter det som hemma?



# Kvarter med karaktär.

Linnefabriken har hämtat inspiration från områdets industriella historia med hus i tegel. Vi har valt en mörkbrun och elegant tegelsort med lyster som ger liv åt fasaden. Arkitekturen är variationsrik med hus i olika höjder, fina detaljer samt vackra utblickar mot parken och torget intill.



# Innehåll

- 8. Område**
- 14. Linnefabriken**
- 18. Typlägenheter**
- 26. Inredning**
- 35. Fakta**
- 36. Köpprocess**
- 38. Trygghetspaket**
- 40. Hållbarhet**
- 42. Magnolia Bostad**

# Bo i mysiga Majorna

Linnefabriken har ett strålande läge mitt i staden med vatten på ena sidan och vackra Slottsskogen på den andra.

Vårt nya kvarter växer fram i en av Göteborgs mest kända stadsdelar, Majorna. Här bor du med promenadavstånd till det mesta: restauranger, butiker, gym, förskolor och skolor.

Möt upp dina vänner på Mariaplan och slå er ner på någon av torgets alla mysiga uteserveringar. Eller sväng förbi Saluhallen Majorna och köp med något gott hem till din egen balkong.



## Njut av bästkusten!

I Majorna är det inte långt till det stora blå. Packa picknickkorgen, cykla bort till Saltholmen och bada från solvarma klippor. Eller hoppa på båten och luffa mellan vackra öar och pittoreska fiskebyar i Göteborgs storslagna skärgård. Inget slår härliga västkusten.



## Göteborgarnas gröna vardagsrum

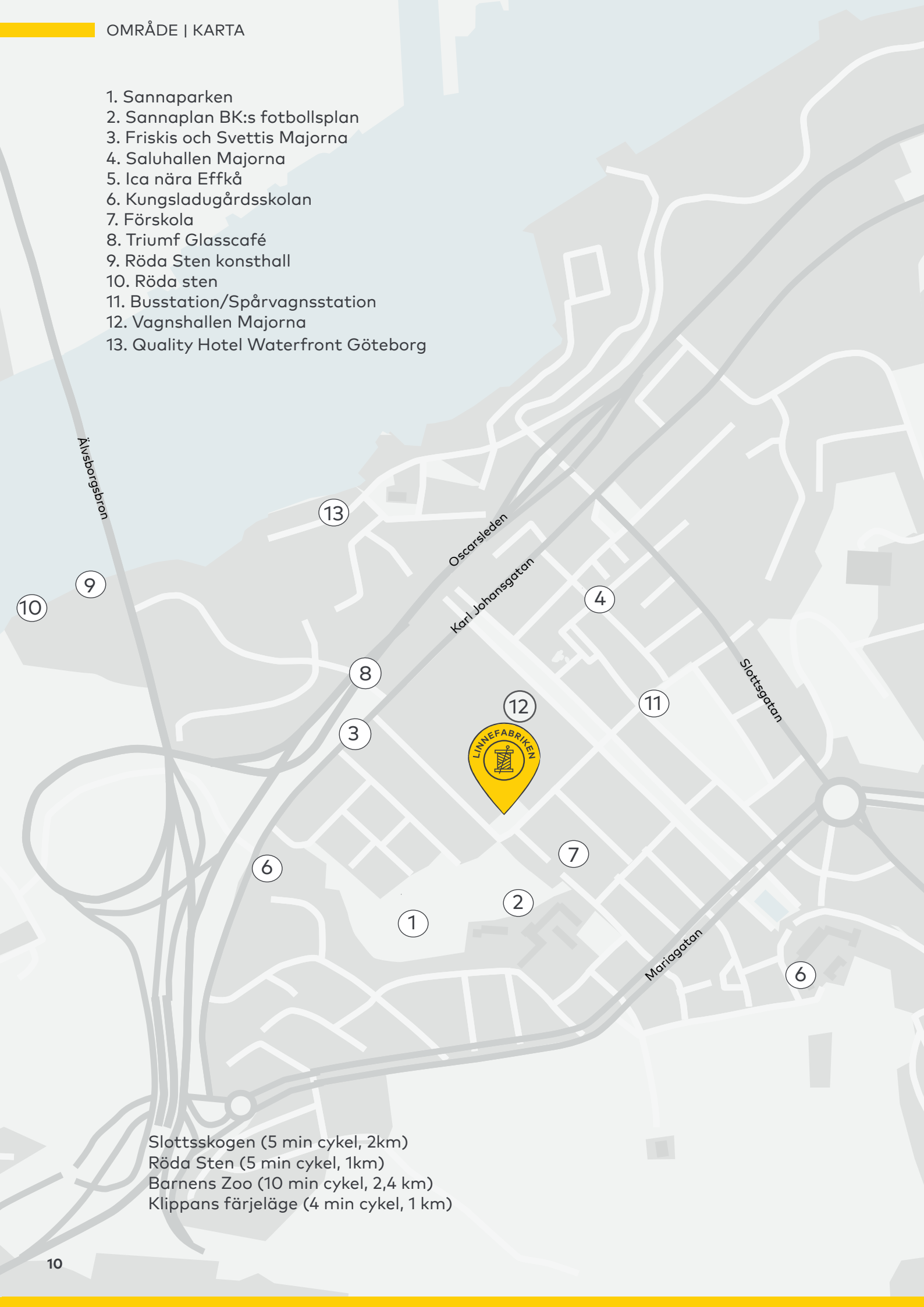
På nära promenadavstånd från ditt nya hem lockar Slottsskogen med gröna, sköna mötesplatser. Här kan du (och dina tankar) vandra fritt genom lummiga skogar och över gröna gräsmattor. Hög pulsen på utegymmet. Utmana en vän på frisbeegolf. Eller slå dig ner på en solig uteservering för en välbehövlig fikapaus.



## Myror i benen?

I Slottsskogen finns det mycket kul för alla små som tycker om att leka, gunga och klättra. Ta med barnen på utflykt till parkleken Plikta och upptäck allt från långa rutschkanor till roliga klätternät, utegym, boule-bana, pingisbord och schackbräde.

1. Sannaparken
2. Sannaplan BK:s fotbollsplan
3. Friskis och Svettis Majorna
4. Saluhallen Majorna
5. Ica nära Effkå
6. Kungsladugårdsskolan
7. Förskola
8. Triumf Glasscafé
9. Röda Sten konsthall
10. Röda sten
11. Busstation/Spårvagnsstation
12. Vagnshallen Majorna
13. Quality Hotel Waterfront Göteborg



Slottsskogen (5 min cykel, 2km)  
Röda Sten (5 min cykel, 1km)  
Barnens Zoo (10 min cykel, 2,4 km)  
Klippans färjeläge (4 min cykel, 1 km)



## Cykla

I Göteborg är det enkelt att ta sig fram med cykel på fina cykelbanor. För att uppmuntra till klimatsmarta resor gör vi gott om plats för cykelparkeringar i vårt kvarter.



## Spårvagn

Med spårvagn tar du dig enkelt till Göteborgs central på cirka 20 minuter. Ska du ut i världen åker du spårvagnen (eller bussen) och är framme på Landvetter flygplats inom en timme.



## Båt

Pendelbåten Älvsnabben kör längs med Göta älv med flera stopp både på Hisingen och fastlandet. Hoppa på vid Klippans färjeläge en kort promenad bort.



## Buss

Flera busslinjer trafikerar Majorna. Du tar dig smidigt in till city på cirka 10–15 minuter.



## Bil

För att underlätta livet med egen bil har vi byggt ett stort garage under våra kvarter. Tänk vad bekvämt att slippa leta parkeringsplats och ta hissen hela vägen upp.

# Hej livskvalitet!

Lär känna några av dina nya grannar som förgyller och förenklar vardagen i Majorna.

## Glassigt läge

Sedan mitten av 40-talet har Triumf Glass spridit glassglädje i Göteborg. 1958 öppnades dörrarna till glasscaféet på Bruksgatan som finns kvar än idag.

Vill du njuta av gräddig glass på en solig uteservering kommer du med stor sannolikhet att bli stammis på glasscaféet i Majorna.

– Vår butik är ett av Majornas landmärken med eget våffelbageri. Om man är sugen på generösa mängder god glass i hembakade rån ska man absolut besöka oss, menar glasscaféägaren Caroline Fransson.

När Triumf Glass grundades för över 70 år fanns glassen i smakerna vanilj, jordgubb och choklad. Idag kan du välja och vraka bland en mängd olika smaker.

– Våra kunders favoritglass är salt kolacrunch med krispiga kolabitar och salt karamellrippel. Till sommarsäsongen 2021 är det premiär för nyheterna het pepparlakrits och smarrig hallonpaj. Välkommen in och hitta din egen favorit, hälsar Caroline.



Triumf Glass har satt smak på Göteborg i över 70 år. När de startade kostade en våffla 10 öre.

## Ditt nya stammisfik

Bröd ska bakas för hand och på äkta råvaror. Det är filosofin bakom den ekologiska bakverkstaden Cum Pane på Mariagatan 17. Mjölet kommer från små hantverkskvarnar runt om i Sverige och är precis som alla andra ingredienser alltid ekologiskt.



*Cum Pane är det latinska uttrycket för kompiss – den man delar bröd med.*

## En kreativ mötesplats

Med fantastisk utsikt över Göteborgs hamninlopp ligger Röda Sten Konsthall. I det gamla pannhuset i fyra våningsplan med industriell charm kombineras utställningar med kreativa workshops, eget skapande och gofika på solig uteservering. Hit kommer ca 200 000 människor varje år – allt från konstintresserade till graffitimålare, lunchgäster i slips, konstnärer, barnfamiljer och pensionärer.



Foto: Hendrik Zeitler

## Saluhallen i Majorna

Öppna dörren till en saluhall i mini-format och upptäck en smakfull värld. Botanisera bland delikatesser som ost och chark från premiummärken, viltkött från Sápmi, lönjrom och sylt från Kalix. Köp med dig choklad till dig själv eller som present. Eller njut av en gräddig glass och en kopp nymalt kaffe i loungen utanför. En saluhall med 100 procent matglädje!





Hitta  
Magnol



**Kvarteret Linnefabriken har ett modernt uttryck med inspiration från områdets industriella historia.**

Camilla Levin, Arkitekt



# Bostäder med luftig känsla och fria utblickar

Kvarteret Linnefabrikens arkitektur är signerad Magnolia Bostads eget arkitektteam. Här berättar de om tankarna bakom gestaltningen.

## **Varför har ni valt tegel som material till fasaderna?**

Teglet kopplar an till områdets industriella historia. Vi har valt en mörkbrun elegant tegelsort med lyster som ger liv åt fasaden. Samma tegel används i hela kvarteret, men genom att byta fogkulör på de lägre huskropparna skapar vi subtila skillnader när man rör sig runt byggnaden.

## **Hur skapar ni ett arkitektoniskt uttryck med variation?**

Med väl valda detaljer. Plåtdetaljer på fönster och tak lackas ton i ton med teglet för att få en fin helhet. Mörka smidesräcken runt balkongerna förstärker den industriella karaktären. I gatuplan accentueras bostadsentréerna med träpartier i ljus ek för en välkomnande känsla.

## **Vad karakteriserar bostäderna i Linnefabriken?**

Gemensamt är att alla har välplanerade ytor och funktioner samt en generös balkong. Vi har valt en låg fönsterbröstning (60 cm) för en luftig känsla med mycket ljus och utsikt. Väggarna i lägenheterna har en ljust grå kulör. I kombination med den genomgående ekparketten skapas en hemtrevlig och sober grundpalett.

## **Vad är det bästa med kvarteret Linnefabriken?**

Läget! Kvarteret ligger på en attraktiv plats i härliga Majorna – med fria utblickar mot Sannaparken och det nya torget Vagnhallsplatsen.

# Blicka ut, blicka långt!

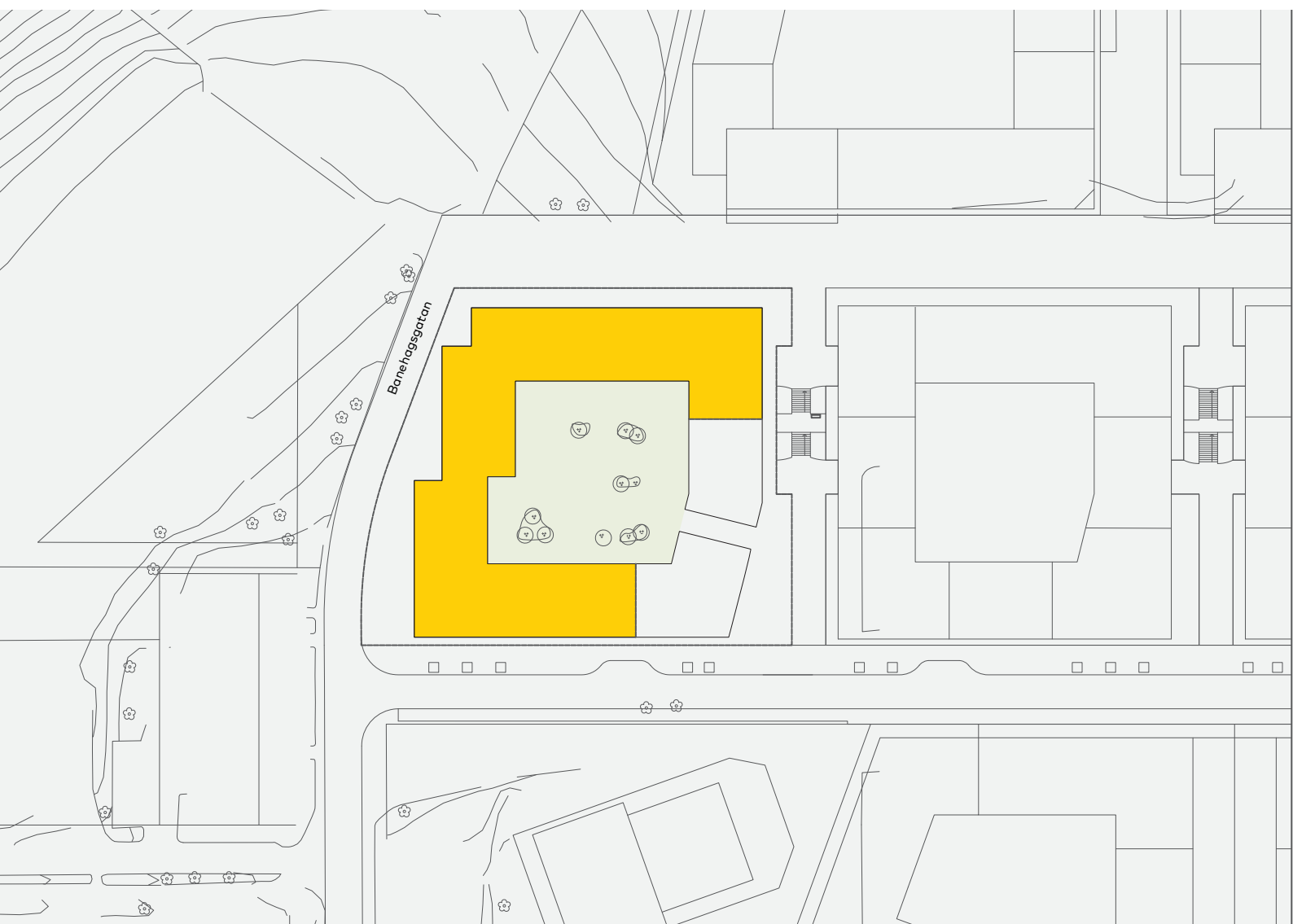
Linnefabriken har ett fritt och öppet läge med fina utblickar mot torget eller den grönskande Sannaparken. Längst upp i husen planerar vi unika vindslägenheter med generös takhöjd och charmiga takfönster. Bor du längst ned har du istället en egen uteplats mot kvarterets grönskande innergård.





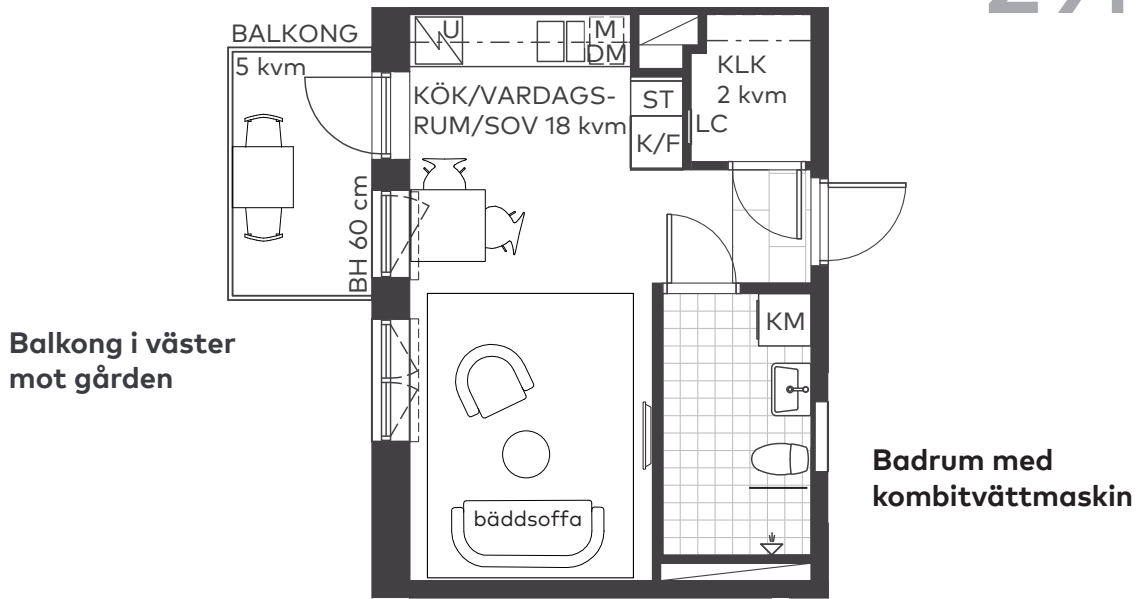
# Hur vill du bo?

I kvarteret hittar du en stor variation av lägenheter. Allt från välplanerade 1:or för dig som letar efter din allra första bostad till rymliga 4:or för växande familjer. Här finns också ljusa takvåningar med fina detaljer och härlig utsikt.



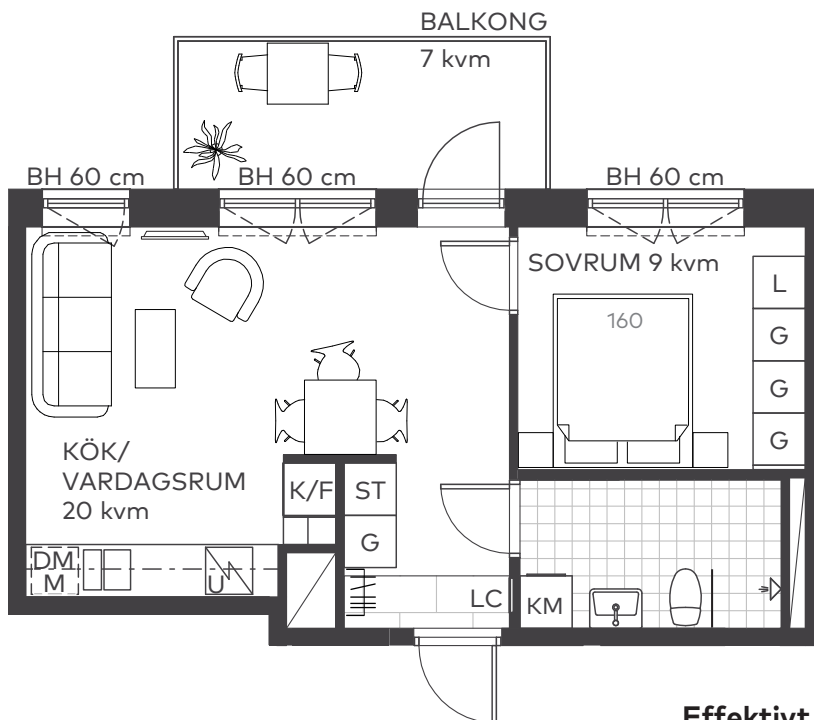
# 1 rok 29m<sup>2</sup>

Smart planerad etta  
med klädskammare



# 2 rok 39m<sup>2</sup>

Balkong mot innergården



# 3 rok 70m<sup>2</sup>

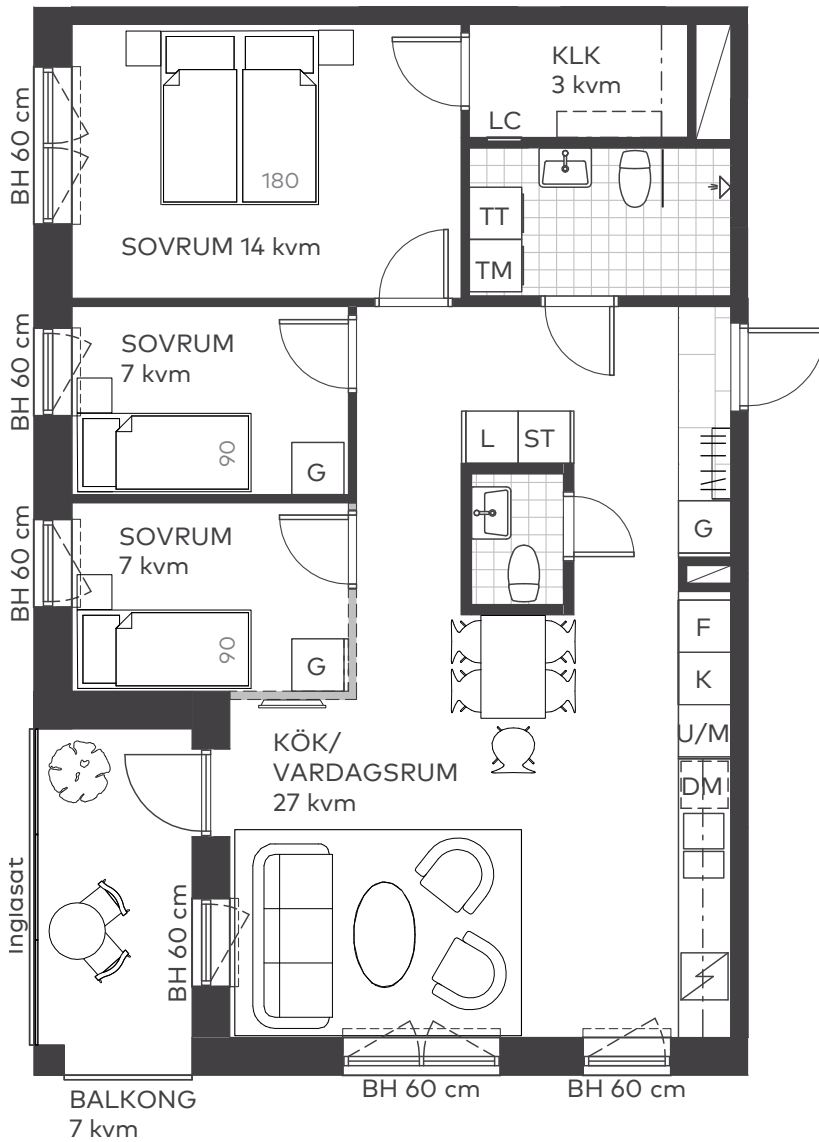


**Bra förvaring med klädskammare**

**Öppen planlösning**

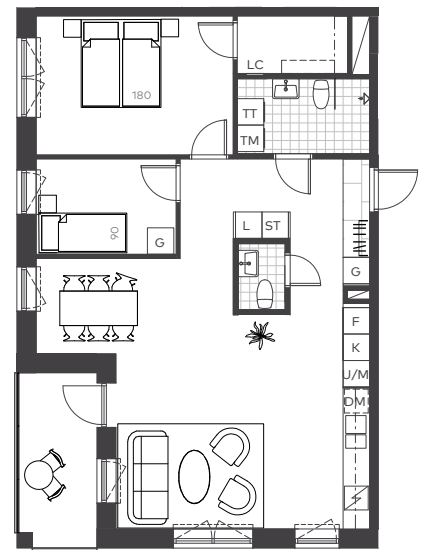
**Balkong i sydväst**

# 4 rok 80m<sup>2</sup>



Balkong i västerläge

Bad/tvätt och extra WC



Hörnlägenhet med flexibel  
planlösning



# Sol ute, sol inne

Högt upp i huset med fint hörnläge och fönster i flera väderstreck får du ett hem som badar i ljus. På den soliga balkongen kan du njuta av framtidens alla frukostar, fikastunder och grillmiddagar med härlig utsikt över staden.





# Maxat liv på mindre yta

Husets mindre lägenheter har genomtänkta planlösningar och materialval. Smart kombitvättmaskin sparar plats i badrummet och du får gott om förvaring med en praktisk klädkammare. De flesta lägenheterna har också en härlig balkong.





Idébild





# Dis skapar harmoni

Vi har designat ditt nya hem med ett inredningskoncept som vi kallar för Dis. Det är en stil som ger ditt hem karaktär, men samtidigt en mjuk och välkomnande känsla. En sober inredning som håller med tiden.

Dis är ett jordnära inredningskoncept som ger ditt hem ett mjukt och naturligt intryck. Inredningskonceptet är framtaget i samarbete med Lotta Agaton och karakteriseras av gedigna materialval, tidlös design och alla tänkbara bekvämligheter.

Köksinredningen går i en ostronbeige nyans och matchas med en tunn och elegant bänkskiva i något mörkare kulör. Som stänkskydd har vi valt ett smalt, beige kakel med stående sättning. De glaserade keramikplattorna har en struktur som ger känslan av att de är handgjorda och reflekterar ljuset på ett sätt som skapar ett livfullt intryck.

Till de varma, mjuka tonerna i ditt nya kök adderas blandare och handtag i svart – som en kaxig och karaktärsfull detalj.

**Paletten har en grund i grått och beige med svarta detaljer som skapar kontrast och djup.**







# Ditt badrum är inte som alla andra

Här har vi gått ifrån den traditionella bilden av ett badrum i vitt, grått och stål. Istället skapar vi karaktär med nyanser av beige och svarta detaljer.

De varma, dova tonerna från köket går vidare in i badrummet. Luckor, bänkskiva och kommod har samma nyanser av beige. Till det har vi valt ett vitt matt kakel och svarta blandare som bryter av och överraskar ögat.

Pricken över i:et är en klinker i terazzo som ger ett mjukt och harmoniskt, men också lekfullt intryck.

# Ditt hem på detaljnivå

Lägenheterna	Ytterdörr	Säkerhetsdörr Ek
	Golv	3-stavs ekparkett, mattlackad
	Socklar	Vita
	Dörrfoder och listverk	Vita
	Fönsterbänk	Grå natursten
	Innerdörrar	Vita, slät massiv
	Väggar	Målade klass 1, NSC S 1002-Y, ljusgrå
	Innertak	Målat, NSC S 0500-N, vit
	Garderobsdörrar	Beige, NCS 4005-Y20R
	Kökssnickerier	Kök från ledande kökstillverkare. Slätlackerade köksluckor i beige, NCS 4005-Y20R
Handtag och blandare: Bänkskiva och diskho	Helsvart Laminatbänkskiva i mörkare nyans av beige med underlimmad rostfri ho	
Kökskakel	Kakel i varm beige 7,5x30 cm som monteras stående	
Vitvaror	Rostfria, högkvalitativa vitvaror. Glaskeramik häll och helintegrerad diskmaskin	
Spiskåpa	Inbyggd i skåp	
Golv wc, WC/dusch	Klinker "Terasso" vitgrå 10x10. Rakläggning	
Väggar wc, wc/dusch	Kakel vit matt, 20x40 cm stående sättnig	
Badrumsporslin	Tvättställ i vitt, golvstående wc-stol	
Kommod	Kommod med förvaring och blandare i helsvart	
Spegel	Beige	
Dusch	Spegel med belysning	
Blandare	Duschvägg i glas	
	Svart	
Vitvaror bad	Tvättmaskin och torktumlare alt kombimaskin	
Belysning Övrigt bad	Infällda spotlights ca 4-6 st beroende på storlek Handdukstork, arbetsbänk, väggskåp och eluttag ovan TM + TM. Toalettpappershållare och handdukskrokar i svart	
Byggnaden	Grundläggning	Platta på mark. Källare med garage och tekniska utrymmen
	Dörrar	Entrépartier i ek förses med kod/magnetläsare, porttelefon vid huvudentré
	Yttertak	Plåt mörkbrun/svart
	Fönster/fönsterdörrar	Invändigt trä vitmålat. Utvändigt lackad alu
	Innerväggar	Gips målade
	Balkong	Balkongplattor i betong. Smidesräcken svart/mörkbrun
	Uppvärmning	Fjärrvärme
	Ventilation	Till och frånluft
	TV/bredband	Fiber upp till lägenhet
	Hiss	Hiss till alla våningsplan samt till garage
	Trapphusgolv	Terrazzo
	Trapphusväggar	En tegelvägg i entré, övriga väggar målade i ljusgrå
	Övrig utrustning	Postboxar i entré, tidningshållare vid lägenhetsdörr
Avfallshantering	Miljörum i markplan	
Förvaringsutrymmen	Förråd i källare	
Allmänna utrymmen	Barnvagn-/rullstolsförråd och cykelrum	

# Att köpa med Magnolia Bostad



Intresseanmälan



Säljstart



Förhandsavtal



Inredningsval

## 1. Intresseanmälan

Vi marknadsför våra bostadsprojekt i ett tidigt stadium, i många fall finns det bara en skiss. Därför kan man tidigt skicka in en intresseanmälan till oss. En intresseanmälan är aldrig bindande för att köpa en bostad av Magnolia Bostad. Du försäkrar dig endast om att du får ta del av information om projektet.

## 2. Säljstart

När det är dags för säljstart kommer de som gjort en intresseanmälan att kontaktas och bjudas in till en säljstart där vi presenterar bostäderna och projektet närmare. Vid säljstarten får du också information om hur du går tillväga för att lämna in en köpanmälan avseende den bostad du är intresserad av.

Vid denna tidpunkt är det bra att ta kontakt med din bank för att säkerställa din finansiering.

Saknar du bankkontakt kan fastighetsmäklaren vara behjälplig.

### *Erbjudande av lägenhet*

Fastighetsmäklaren kommer sedan att kontakta dig i turordning utifrån den tidpunkt köpanmälan är inskickad till Magnolia Bostad. Skulle inte önskad lägenhet vara ledig får ni tillsammans se om det finns någon annan lägenhet som kan passa.

Om du tackar ja till en lägenhet bokas en tid in för genomgång och tecknande av förhandsavtal.

## 3. Förhandsavtal

Förhandsavtal är juridiskt bindande både för dig som köpare och för bostadsrättsföreningen och skrivs i ett tidigt skede i projektet. En intygsgiven ekonomisk kostnads kalkyl finns då framtagen.

I samband med att förhandsavtal skrivs ska en förskottsavgift erläggas. Bostadsrättsföreningen ska då ha erhållit tillstånd från Bolagsverket att ta ut förskott.

### *Sälja din nuvarande bostad*

Det kan vara klokt att så snart som möjligt ta kontakt med en fastighetsmäklare och låta göra en värdering av din nuvarande bostad.

## 4. Inredningsval

Din nya bostad säljs i en standard som beskrivs i broschyren. Om du köper din bostad i tidigt skede kan du utöver standarden göra eventuella tillval mot en kostnad. Du kommer att kontaktas för att göra dessa val.



Upplåtelseavtal

### 5. Upplåtelseavtal

Upplåtelseavtal skrivs när den ekonomiska planen är klar och intygsgiven.

Avtalet är juridiskt bindande både för dig som köpare och för bostadsrättsföreningen. Avtalstecknandet brukar ske några månader innan tillträdet. Du erlägger då 10 procent av lägenhetens köpesumma (minus tidigare inbetalningar) till bostadsrättsföreningen.

### 6. Genomgång av bostaden

Innan du tillträder din bostad görs en slutbesiktning av en oberoende besiktningsman. Juridiska parter i besiktningen är entreprenören och bostadsrättsföreningen. Besiktningsmannen ska undersöka och bedöma att arbetet är utfört enligt entreprenadhandlingar samt på ett fackmannamässigt sätt. Du har även möjlighet att närvara vid slutbesiktningen och att ställa frågor kring din bostad.



Genomgång av bostaden



Tillträde & Inflyttning

### 7. Tillträde och inflyttning

Tillträde sker oftast någon dag innan du flyttar in i din lägenhet. Vid tillträdet ska du ha slutbetalat lägenheten och eventuella tillval för att få tillträde till lägenheten. Mot uppvisande av kvitto på slutlikviden överlämnas nycklar och bopärm till dig. Från och med detta tillfälle är det viktigt att du tecknar en hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

### 8. Garantibesiktning

Två år efter tillträdet gör vi en garantibesiktning av huset och din lägenhet. Vid besiktningen kontrolleras och granskas om fel uppkommit efter slutbesiktningen. Eventuella fel åtgärdas snarast möjligt.



Garantibesiktning

# I trygga händer - från visning till flytt

Vi bygger hem att trivas i. Men vi ser också till att skapa trygga bostadsaffärer. Vårt trygghetspaket minskar till exempel risken för dubbla boendekostnader om du har svårt att få ditt gamla boende sålt. Dessutom ger vi dig och dina grannar en bra start med en trygg bostadsrättsförening.





I vårt Trygghetspaket ingår bland annat:

- Möjlighet att flytta fram tillträdesdag
- Besiktning av bostaden
- Genomgång av föreningens ekonomi
- Garanti för byggnadsarbeten, vitvaror m. m.
- Garanti för osålda lägenheter och hyresintäktsbortfall



**Tillträdesskydd – undvik dubbla boendekostnader**

Behöver du skjuta på tillträdet för din nya lägenhet? Inga problem. Om försäljningen av din nuvarande bostad drar ut på tiden kan du ansöka om att flytta fram inflyttningsdagen i upp till tre månader. Det minimerar risken för att stå med dubbla boendekostnader.



**Flytta till en trygg bostadsrättsförening**

Med Magnolia Bostad kan du vara säker på att din förening vilar på en stabil och långsiktig grund. Vi ger också garanti för att du och dina grannar inte ska drabbas av höjd avgift om alla lägenheter inte blir sålda eller om husets lokaler står utan hyresgäst.

# Ett kvarter med omtanke om dig och miljön

I kvarteret Linnefabriken vill vi uppmuntra till en hållbar livsstil. Därför planerar vi bland annat en gemensam bil- och elmopedspool så att det blir enkelt för de boende att välja bort den egna bilen. För att förenkla det hållbara vardagsresandet ytterligare planeras även utlåning av cyklar och lastcyklar.

Vi strävar efter att certifiera Linnefabriken med Miljöbyggnad Silver. Det innebär bland annat att huset har låg energianvändning, god inommiljö med effektiv ventilation och miljömedvetna materialval.

Linnefabriken utvecklas med trygghet i fokus, bland annat efter Botryggt2030s riktlinjer. Det innebär att vi särskilt arbetar med trygghetsskapande belysning och mötesplatser för att främja grannsamverkan.

Allt med omtanke om både dig, naturen och kommande generationer.

Läs mer om vårt hållbarhetsarbete här: [magnoliabostad.se/sv/hallbarhet](https://magnoliabostad.se/sv/hallbarhet)



# Magnolia Bostad

Magnolia Bostad utvecklar nya boenden, såväl hyresrätter som bostadsrätter, samhällsfastigheter och hotell i attraktiva lägen i Sveriges tillväxtorter och storstäder.

Vi skapar moderna hem och bostadsmiljöer genom smarta funktioner, tilltalande arkitektur och god gestaltning.

Vårt arbete styrs av en helhetssyn där verksamheten bedrivs på ett sätt som främjar en långsiktigt hållbar samhällsutveckling.

Magnolia Bostads aktier är noterade på Nasdaq Stockholm. Läs mer om oss och våra projekt på [magnoliabostad.se](https://magnoliabostad.se)

*Visualiseringar och bilder i denna broschyr är idébilder. Avvikelse mot slutligt utförande kan förekomma. Materialet ska därför inte likställas med eller anses utgöra kontraktshandling. Tryckta färger kan avvika från verkligheten. Magnolia Bostad reserverar sig för eventuella ändringar och kompletteringar.*

# MAGNOLIA

Stora Nygatan 31  
411 08 Göteborg  
Telefon +46 8 470 50 80  
magnoliabostad.se

