



KVARTERET BRÄNNAREN

SORGENFRI, MALMÖ

## SORGENFRI URBAN LIVING

I praktiken skulle du kunna leva hela ditt liv här. Äta bra, bo bra, leva bra. Springa över gatan för att små- eller storhandla, ta en espresso på det lokala caféet, träffa vännerna på en designutställning, småprata med grannen i parken eller koppla upp dig på kontoret eller skolan för den delen.

Men det vill du såklart inte. Du vill uppleva mer. Passande nog kan du kombinera ett bekymmersfritt boende i Sorgenfri, en "up-and-coming" stadsdel med rik industrihistoria – med närhet till händelsernas centrum, Malmö city.

Häng med när Malmös äldsta industriområde förvandlas till en unik, levande kvarterstad – bara några minuters cykelavstånd från centrum. Visionen är att förvalta områdets småskaliga industriella arv och omvandla det till en urban, kokande stadsdel där olika boendeformer, kreativa verksamheter, parker och service förenas.

Kvarteret Brännaren, nästa etapp som kommer byggas i Sorgenfri, kantas likaså av en spännande industrihistoria. Här etablerades de första fabriker under sent 1800-tal, ända fram till 1940-tal. I kvarteret har Malmö oljeslageri, åkerier, grossistfirmor, såpafabriker och träproduktionsindustrier haft sin hemort en gång i tiden. Medan några byggnaders öde slutade i rivning, bevarades några för att idag innehålla konstnärsateljéer och gallerier.

När vi nu kliver in i 2020-talet så kommer Sorgenfri och kvarteret Brännaren få nytt liv. I det här kvarteret hittar du ØF17. Ditt nya hem.

Välkommen till ett varierande kvarter präglad av mångfald och variationer av arkitektur, boendeformer, aktiviteter och attraktioner.



SAMTLIGA FRAMTAGNA BILDER FÖR PROJEKTET ÄR ILLUSTRATIONSBILDER. AVVIKELSER MELLAN BILD OCH FÄRDIG PRODUKT KAN FÖREKOMMA. TILLVAL KAN FÖREKOMMA PÅ BILDERNA. CITYENTREPRENAD RESERVERAR SIG FÖR ÄNDRINGAR OCH TRYCKFEL.

UPPLÅTELSEFORM: **Bostadsrätt**  
UTGÅNGSPRIS: **395.000 - 1.195.000 kr**  
AVGIFT: **5.455-11.737 kr**  
ANTAL RUM: **1 - 3 rum och kök**  
BOAREA: **33 - 73 kvm**  
VÅNINGSPÅN: **5**  
HISS: **Ja**  
BYGGÅR: **2020 - 2022**  
BRF: **ØF17 i Malmö**



**KAROLINA WICTORIN**  
FASTIGHETSMÄKLARE NYPRODUKTION  
0701-64 67 05  
karolina.wictorin@bjurfors.se



**ERIC SWAHN**  
FASTIGHETSMÄKLARE NYPRODUKTION  
0707-20 07 54  
eric.swahn@bjurfors.se

# Arkitekten berättar

EN HYLLNING TILL DET INDUSTRIELLA ARVET

Man kan inte låta bli att inspireras av Sorgenfri och dess historia. Genom ØF17 såg vi vår chans att hylla, inte kopiera, de gamla fabriks- och lagerbyggnadernas estetik. Vår vision var att skapa en sympatisk och kontextuell byggnad som vi – och du som boende – kan längta hem till och känna stolthet för under kommande årtionden.

**NÄR VI RITAT ØF17** har vi genomgående valt råa och robusta materialval, som exempelvis betong och tegel – både för dess uttryck och estetik, men även för tålighet och den hållbara livslängden. Ut mot vägen kombinerar vi tegel med korrugerad mörk plåt – och mot söder, betong, glas och träribbor. Sågtandstaket påminner inte bara om de gamla fabrikstaken, de ger också bättre utsikt och dagsljusinsläpp. Överlag har det varit viktigt för oss att bryta ned husets skala och att skapa igenkänning i variationerna.

Lägenheterna, ettor upp till små treor med balkong, är välplanerade och har inretts med enkla och robusta material som du kan sätta din egen prägel på. Här flödar ljuset genom generösa fönsterpartier från golv till tak – och den extra tilltagna takhöjden ger en ytterligare känsla av rymd. Ljuset leder vi också djupare in i lägenheterna genom genomtänkta balkongplaceringar i rutnätsstrukturer.

// Jeff Robles, Tina Francke & Jörgen Åkerlund,  
arkitekter, Liljewall



# Projektfakta

## GRUNDFAKTA

Status: Till salu  
Antal lägenheter: 40 st lägenheter  
Upplåtelseform: Bostadsrätt  
Boarea: 33 – 77 kvm  
Antal rum: 1-3 rok

## PRIS OCH AVGIFT

Pris: 395.000 – 1.195.000 kr  
Avgift: 5.455 kr – 11.737 kr  
Ingår i avgiften: Värme, vatten, föreningens underhåll.

## ADRESS

Adress: Östra Farmvägen 19  
Område: Norra Sorgenfri  
Ort: Malmö  
Kommun: Malmö

## PROJEKTUTVECKLING

Byggherre/entreprenör: City Entreprenad AB

## SNABBFAKTA

- Bilpool
- Cykelpool
- Takterrass
- Gemensam innergård
- Smarta energilösningar
- Hiss
- Uteplats/balkong/terrass



# Byggnads- och lägenhetsbeskrivning

## FASTIGHETS BETECKNING

Handlingen 1

## ADRESS

Östra Farmvägen 19

## TOMTSTORLEK

1 032 kvm

## BOSTADSYTA/ANTAL LÄGENHETER

1.799 kvm, 40 lägenheter

## BYGGNADENS UTFORMNING

En byggnad i vinkel

## BYGGÅR

2020-2022

## UPPLÅTELSEFORM

Bostadsrätt (friköpt tomt)

## GARAGE

18 garageplatser samt två gästparkeringar.  
Gästparkeringen delas med grannfastigheten.

## AVFALL

Gemensamt miljöhus med grannfastighet.

## FÖRRÅD

Samtliga lägenheter har förråd i källare.

## MOBILMAST

Förhandling pågår om att uppföra mobilstation på huset.

## GEMENSAMMA ANORDNINGAR

*Vatten/avlopp:* Fastigheten är ansluten till det kommunala nätet.

*El:* Fastighetsmätare i elcentralen. Individuella mätare i fastigheten.

*Uppvärmningssystem:* Fjärrvärme från undercentral till vattenburna radiatorer.

*Ventilation:* Centralaggregat i fastigheten som försörjer lägenheterna med Till- och frånluft. Värmeåtervinning i centralaggregat.

*Kommunikationer:* Hiss/trappor/loftgångar.

## PRELIMINÄR BYGGNADSBESKRIVNING FÖR PROJEKTET

*Grundläggning:* Källare/Garage

Byggnadsstomme: Betongstomme vån 1-4. Vån 5 lättkonstruktion.

*Yttervägg:* Utfackningsväggar alt betongprefab

*Innerväggar i lägenheten:* Lägenhetsavskiljande i betong. Övrigt lättkonstruktion.

*Bjälklag:* Betong

*Fasad:* Fasadtegel/Fasadskivor/Träpanel/Plåt vån 5

*Yttertak:* Papp och plåt

*Ytterdörr:* Säkerhetsklassade ytterdörrar

*Fönster:* Trä/aluminium

*Balkong:* Betongplatta med räcke

## PRELIMINÄR LÄGENHETS BESKRIVNING

### - GENERELL

*Golv:* Parkett

*Väggar:* Målade alt delvis råa betongytor

*Tak:* Målade alt delvis råa betongytor

*Övrigt:* Fönsterbänkar i betong

### - HALL

Se generell beskrivning

### - KÖK

Målade luckor

Rostfri bänkskiva

Spishäll infälld i bänkskiva

Inbyggnadsugn kombination micro

Kombination kyl/frys

Diskmaskin

Fläkt

### - BAD/TVÄTT/WC

Keramiska plattor på golv

Kakel på väggar

Golvmonterad toalett

Vägghängt tvättställ

Spegel över tvättstället

Duschväggar

Kombimaskin

### - FÖRVARING

Garderob in i lägenheterna. Förråd i källare.



FLÖDANDE LJUS GENOM  
GENERÖSA FÖNSTER-  
PARTIER OCH EXTRA  
TILLTAGEN TAKHÖJD.



—  
Välplanerade  
bostäder med moderna  
och stilrena material.  
—



VÄLPLANERADE  
LÄGENHETER SOM DET  
GÅR ATT SÄTTA SIN  
EGEN PRÄGEL PÅ.



HELKAKLADE BADRUM  
MED INDUSTRIKLIKANDE  
DUSCHVÄGGAR OCH  
KOMBIMASKINER.



SÅGTANDSTAKET GER BÄTTRE UTSIKT  
OCH DAGSLJUSINSLÄPP.



# Från avtal till inflytt

Detta är en kortfattad guide av köpprocessen för nyproduktionsprojektet ØF17 som sträcker sig från köp och fram till garantibesiktningen, två år efter tillträdet.

**BOKNINGSAVTAL.** När du bestämt dig vilken bostad du är intresserad av i projektet, skriver vi ett bokningsavtal. Inom en vecka betalar du bokningsavgiften om 20.000 kr. Summan dras av från delbetalningen när du tecknar förhandsavtal. Väljer du att bryta bokningsavtalet återbetalas hälften av bokningsavgiften.

**FÖRHANDSAVTAL.** Förhandsavtalet är ett juridiskt bindande avtal som tecknas mellan blivande köpare och bostadsrättsföreningen. Innan föreningen under-tecknar förhandsavtalet sker en bedömning av din betalningsförmåga att finansiera köpet. När du får avtalet i retur ska en förskottsinsbetalning på 10% (minus eventuell redan erlagd bokningsavgift) betalas in på föreningens konto.

**INREDNINGSVÄL.** Inredningen i ØF17 har hög grundstandard. Köper du bostaden i ett tidigt skede så kommer du att få möjligheten att göra vissa val/tillval för att personifiera din bostad. Kostnadsfria tillval och alternativ som kostar extra presenteras separat.

**UPPLÅTELSEAVTAL.** När bostadsrättsföreningen upprättat en ekonomisk plan och erhållit tillstånd att upplåta bostadsrätterna tecknar du och föreningen ett upplåtelseavtal.

**TILLTRÄDE OCH NYCKELUTLÄMNING.** I god tid inför tillträdet så kommer ni att få en betalningsinstruktion som förklarar hur ni ska slutbetala bostaden. På tillträdesdagen tar ni med en kvittens på slutbetalningen (resterande 90% av insatsen/priset samt eventuella tillval) och får samtidigt möjlighet att gå igenom bostaden tillsammans med City Entreprenad.

**GARANTIBESIKTNING.** Två år efter tillträdet görs en garantibesiktning. I god tid innan garantibesiktningen ska eventuella upplevda fel och brister anmälas till föreningen. En oberoende besiktningsman kontrollerar detta och avgör sedan om det är fel som uppkommit mellan slut- och garantibesiktningen. Eventuella fel



åtgärdas snarast möjligt utan kostnad för innehavaren. Slitage, misskötsel samt resultatet av all form av yttre åverkan eller motsvarande tas inte upp i besiktningsprotokollet.

**INFORMATION FRAM TILL TILLTRÄDET.** Under hela köpprocessen kommer City Entreprenad och Bjurfors att uppdatera er med vad som händer på bygget och processens fortlöpande, huvudsakligen via mail. Om ni har några frågor så är ni alltid välkomna att kontakta ansvarig mäklare.

**ÖVERLÄMNANDE AV BOSTADSRÄTTSFÖRENING.** City Entreprenad sätter samman den första styrelsen i bostadsföreningen, en så kallad interimsstyrelse. Denna styrelse förvaltar föreningens intressen i upp till ett år efter godkänd slutbesiktning. Därefter kallas du/ni till en ordinarie stämma där en ny styrelse, bestående av föreningens medlemmar röstas fram av alla boende. Denna styrelse driver sedan verksamheten vidare.

# Trygghet och garantier

**OSÅLDA LÄGENHETER.** Osålda lägenheter på avräkningsdagen köps upp av Östra Farmvägen Holding.

**SERVICESYN.** Som köpare kommer du kunna medverka på en servicesyn innan inflyttning som blir en kombinerad efterbesiktning för besiktningsmannen där han ser att samtliga punkter är släckta från slutbesiktningen. På servicesynen har kunden rätt att komma med synpunkter som eventuellt släcks i dialog med beställaren.

**2-ÅRIG GARANTIBESIKTNING.** Efter 2 år utförs en garantibesiktning med föreningen.

**5-ÅRSGARANTI.** För entreprenaden gäller ABT 06. Dvs har föreningen 5 års garanti förutom tex speciella varor som tex vitvaror (ägs av kunden själv). Dessa garantier kan vara mellan 1-2 år i regel.

**ANSVARSGARANTI PÅ 10ÅR.** Entreprenaden har också en ansvarsgaranti på 10år men skiljer sig något mot 5år garantin. För mer information kan ni läsa om ABT 06.

Sätt din egen prägel på bostaden genom olika inredningsval.





# Helhetslösningen som gör det lätt att leva hållbart

Nästa generations häftiga hållbarhetshus skapas i Malmö – med klimatsmart el från solceller på taket, laddstolpar för laddning av elcyklar och elbilar och värme till huset som produceras av föreningens återvunna avfall.

Att leva klimatsmart behöver varken vara dyrt eller komplicerat – tvärtom. I fastigheten på Östra Farmvägen 19 i Norra Sorgenfri kommer vi på E.ON i samarbete med entreprenadbolaget Cityentreprenad ta fram smarta energilösningar med innovativ teknik som gör det både enkelt och förmånligt att ha en hållbar livsstil.

## Smart häroddad energi

I fastigheten kommer kraften och elen från huset. På taket sitter 270 kvadratmeter solpaneler som ger de boende 100 procent förnybar el. Till solcellerna kopplar vi också smarta solcellsbatterier.

Själva poängen med ett batteri är att du som boende i stället lagrar överskottet av

husets solcellsproduktion för att använda det när du behöver det, till exempel på kvällen när solen inte skiner. På så sätt blir du mer självförsörjande och kan använda mer av din egenproducerade hållbara el. Om du sedan producerar ännu mer el än vad som ryms i batteriet så säljs det tillbaka till elnätet och då kan till exempel din grannfastighet få din egenproducerade hållbara el.

## Molntjänsten – hjärnan i energilösningen

I huset kommer också en molntjänst finnas som ser hur mycket el huset producerar, konsumerar och lagrar – och ser till att energin används optimalt.

Molnet är som en intelligent hjärna som talar om när det är bäst att själv använda elen och köra igång tvättmaskinen, diskmaskinen eller ladda elbilen – eller om det är bättre att sälja tillbaka elen till elnätet.

Genom smarta algoritmer sänks energibehovet i huset och därmed minskar de boende på både koldioxidutsläppen och kostnaderna.

## Avfall blir till ny energi

Genom att värma upp huset med energi som återvinns från de boendes eget avfall tar vi tillvara på energiresurser som annars skulle gå till spillo – vilket är smart både för planboende och miljön.

En annan hållbarhetsaspekt är att huset

även kommer att kopplas upp mot E.ONs system för Digital Fjärrvärme. Fjärrvärmesystemet kan liknas vid en stor termos och genom att ta till vara på husets lagrade värme undviks toppar i fjärrvärmeproduktionen. Resultatet blir att utsläppen sänks utan att de boendes komfort påverkas.

## Ladda bilen eller cykeln med naturen

Vi på E.ON vill hjälpa Malmö att ställa om till ett förnybart samhälle snabbare än någon annan stad i hela världen. En viktig del i denna omställning är att fler kan köra bil eller cykla utan några utsläpp.

För att de boende på Östra Farmvägen 19 ska ha möjligheten att bidra till detta ser vi på E.ON till att laddstolpar kommer finnas på fastigheten där du som boende kan ladda din elbil eller elcykel – naturligtvis med hjälp av husets solceller och batterier.

När huset själv behöver solelen köper E.ON in förnybar el från elnätet. Varje gång du laddar bilen produceras exakt samma mängd förnybar energi från sol, vind och vatten.

## E.ONs hållbara vision

I takt med att fler nya smarta hus byggs i Malmö kommer fastigheten på Östra Farmvägen 19 i framtiden kunna kommunicera med andra hus som är uppkopplade mot varandra genom olika energisystem.

– Vår vision är att våra städer i framtiden är uppkopplade och att algoritmer optimerar energianvändningen mellan fastigheter, kvarter och till slut hela städer för att minska klimat- och miljöbelastningen och skapa ett hållbart samhälle på riktigt, säger Rikard Henriksson på E.ON.

## Detta gör E.ON för bostadsrättsföreningen

E.ON tar ansvaret hela vägen, från planering till investering, drift och underhåll av fastighetens hela energilösning. Vårt ansvar ligger helt enkelt i att underlätta en hållbar livsstil för de boende.

Föreningen kommer att köpa alla smarta energilösningar som ett abonnemang. Det ger bostadsrättsföreningen stor framförhållning och trygghet. Föreningen kommer veta vilka kostnader de har för sina energilösningar 25 år framåt i tiden och behöver inte tänka på det.

## Smarta energilösningar



**Förnybar el**  
All el är förnybar.



**Solel**  
Solceller på taket.



**Batteri**  
Lagra el och använd den när ert behov ökar.



**Hållbara transporter**  
Laddstolpar för att ladda bil och cykel på fastigheten.



**Värme**  
Förnybar och återvunnen värme för din komfort.



**Digital värme**  
Värme som justerar sig efter husets och stadens värmebehov, i realtid.



**Smart elstyrning**  
Systemet känner av när det behöver ladda energi, och när det finns överskottsenergi att sälja till nätet.



**Mätning och optimering i molnet**  
Molntjänst som ser hur mycket elsystemet producerar, konsumerar och lagrar, och ser till att energin används optimalt.



**Visualisering**  
Följ energin som skapas och lagras i systemet direkt på en skärm i trapphuset eller i din mobil.

**e-on**



## OurGreenCar

OurGreenCar gör det möjligt för dig som flyttar in i ØF18 att använda ett miljövänligt och fossilfritt transportmedel som ersättning för, eller komplement, till ett traditionellt bilägande.

OurGreenCar kommer erbjuda Bostadsrättsföreningen ØF17 vid Östra Farmvägen i Malmö en fossilfri fordonspool bestående av elbilar och elcyklar dedikerad fastighetens boende. Tjänsten är en helhetslösning där OurGreenCar tar hand om allt så som försäkring, underhåll, support, service och rengöring. Alla fordon bokas enkelt via ett mobilanpassat bokningssystem. Dessutom är OurGreenCar den enda fordonspoolleverantören i Sverige med naturskyddsförningens Bra Miljövals märkning på samtliga pooler.

I samband med säljstart anordnas ett informationsmöte med alla boende där OurGreenCar går igenom hur tjänsten och fordonen fungerar. Det kommer även löpande delas ut informations- och instruktionsblad till samtliga anslutna lägenheter. Att kunna erbjuda gemensamma fordon och elbilar intill fastigheten



öppnar upp stora möjligheter för hur de boende kan transportera sig. För kortare sträckor med någon form av last (matkassar, barn etc) går det till exempel att välja en lådcykel framför en bil. För längre sträckor som till exempel en helgutflykt går det att välja elbilen. En bilpool bidrar till hållbar mobilitet helt enkelt.

Läs mer på [ourgreencar.se](http://ourgreencar.se) där du även kan se en animering på hur tjänsten fungerar, samt läsa om tariferna för fordonen.





# BJURFORS

NYPRODUKTION

Bjurfors Nyproduktion är ett team som har specialistkompetens inom försäljning av nybyggda bostäder. Vi är länken mellan köparen och säljaren. Våra ansvariga mäklare finns med dig under hela köpprocessen för rådgivning och konsultation. Vi hjälper dig även att visualisera din framtida bostad och med vår mångåriga erfarenhet säkerställer vi att din köpprocess blir så trygg och enkel som möjligt.

Självklart hjälper vi dig gärna med värdering av och konsultation kring försäljning av din nuvarande bostad.

Ta ett steg upp och hitta ditt drömboende via oss!