

## Objektsbeskrivning

### Värnhem - Mellangatan 4B



*I lugna kvarter väntar en alldeles underbar tjugotalsvåning med välbevarad charm. Hemtrevliga kvadrat med knirrande originalgolv, höga spröjsade fönster och tunga skjutdörrar i par. Här har man fått till tre rum med en halva samt kök på ljusa 70 kvadrat. Generösa rum i fil går i mjuka färger och möbler i nordisk stil. Utanför väntar en fantastiskt fin innergård med ett utbredd körsbärsträd som snart får knoppar. Snart går här att njuta av det rosa ljuva floret och ljumma vindar på uteplatsen. Varmt välkomna till en ovanligt vacker och samstämd våning präglad av det mjuka tjugotalets arkitektur.*

<b>Pris</b>	2 195 000 kr
<b>Månadsavgift</b>	6 560 kr
<b>Objekttyp</b>	Lägenhet
<b>Antal rum</b>	3,5
<b>Boarea</b>	70 m <sup>2</sup>

---

## INTERIÖR

---

<b>Antal rum</b>	3,5
<b>Boarea</b>	70 m <sup>2</sup>
<b>Areakälla</b>	faktisk uppmätn norm SS 21054:2020 Mätprotokoll finns.
<b>HALL</b>	Genomgående fiskbensparkett med ljusa släta väggar och tak.
<b>BADRUM</b>	Mörkt klinkergolv med väggar i vitt kakel. Utrustning: WC, handfat med kommod samt spegelskåp med belysning, handdukstork, duschhörna med glasdörrar samt är det förberett för tvättmaskin.
<b>HALVA</b>	Genomgående fiskbensparkett med släta väggar i ljusare grå/grön nyans. Klädkammare ger förvaringsmöjligheter.
<b>SOVRUM</b>	Brädgolv med släta väggar i grå/grön nyans. Rummet används idag som barnrum.
<b>KÖK</b>	Brädgolv med släta väggar i pistage. Köksinredningen är vit med bänkskiva i massiv ek samt stänkskydd i vitt kakel. Utrustning: ugn, gashäll, köksfläkt, vask, diskmaskin samt kyl/frys.
<b>SÄLLSKAPSRUM</b>	Genomgående fiskbensparkett med ljusa väggar samt takrosett. Dubbla sjutdörrar leder in till sovrummet.
<b>SOVRUM</b>	Genomgående fiskbensparkett med släta väggar i mörkare nyans. Generöst sovrum med rymlig garderob för förvaring.

---

## ALLMÄNT OM BOSTADSRÄTTEN

---

<b>Beskrivning</b>	I lugna kvarter väntar en alldeles underbar tjugotalsvåning med välbevarad charm. Hemtrevliga kvadrat med knirrande originalgolv, höga spröjsade fönster och tunga skjutdörrar i par. Här har man fått till tre rum med en halva samt kök på ljusa 70 kvadrat. Generösa rum i fil går i mjuka färger och möbler i nordisk stil. Det är vidsträckta rum med fiskbensparkett som används som sällskapsrum och master bedroom. Halvan mellan kök och sällskapsrum ger fin plats för stort matsalsbord och middagar utan slut. Intill ligger ett bedårande kök i vit inredning, bänkskiva i trä, gröna väggar och ljust brädgolv. Gårdsvänt rymligt sovrum har mjukt ljusinsläpp och utsikt ut mot grönska. Utanför väntar en fantastiskt fin innergård med ett utbredd körsbärsträd som snart får knoppar. I vår går här att njuta av det rosa ljuva floret och ljumma vindar på uteplatsen. Varmt välkomna till en ovanligt vacker och samstämd våning präglad av det mjuka tjugotalets arkitektur.
<b>Adress</b>	Mellangatan 4B, 21218 MALMÖ
<b>Lägenhetsnummer förening</b>	1004
<b>Lägenhetsnummer</b>	1001

AS01297

Sida 2 av 20

---

**adressregister****Våning** 1 av 4

---

**EKONOMI**

---

**Månadsavgift** 6 560 kr. Inkl. Värme, vatten, kabel-TV, bredband samt bostadsrättstillägg.**Andel i förening** 2,4999 %**Bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning** 422 236 kr**Pantsättning** Bostadsrätten är pantsatt.

---

**FÖRENING**

---

**Namn** BRF Odin 3 (org.nr 769614-3564)**Hemsida** [www.brfodin3.se](http://www.brfodin3.se)**Adress** Höstgatan 35, 21217 MALMÖ**Allmänt om föreningen** BRF Odin bildades 2006 och innefattar adresserna Höstgatan 35 A-B samt Mellangatan 4 A-B. Fastigheten förvärvades 2010 genom ombildning (Föreningen äger marken). Huset byggdes år 1926 och innefattar sammanlagt 41 st bostadsrätter, 3 st hyresrätter samt 2 st hyreslokaler.

De 3 st återstående hyresrätterna ses som dolt kapital vilket innebär att när dessa säljs går intäkterna till föreningens kassa.  
Fram till dess genererar de hyresintäkter till föreningen.

Ekonomisk förvaltning sköts av Riksbyggen.

**UTFÖRDA RENOVERINGAR/UNDERHÅLL**

2009 · Tak byttes byttes, tvättstugorna renoverades.

2012 · Värme renoverades med ny värmeväxlare och nya termostater i samtliga lägenheter.

2016 · Stambyte av tappvattenledningar.

2017 · Avloppsstammar relinades.

2017 · Passagesystem.

2017 · Målning av vind.

2021 · Fönsterrenovering.

2022 · Renovering av elstammar.

2022 · Huskropp utvändigt.

2024 · Dagvattendränning/renovering av innergård.

2024 · Restaurering av porten.

**KOMMANDE RENOVERINGAR/UNDERHÅLL**

Just nu pågår ett mindre projekt där samtliga dörrar in till trapphus samt ut till gården ses över samt restaureras.

Föreningsinformationen är inhämtad via senaste tillgängliga årsredovisning, föreningens hemsida samt kontakt med styrelsen. Avvikelser kan förekomma och köpare uppmanas att själva kontrollera informationen med föreningens styrelse.

Besök gärna föreningens informativa hemsida: <https://www.brfodin3.se> eller maila styrelsen på [brfodin3@gmail.com](mailto:brfodin3@gmail.com).

<b>Adresser i föreningen</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Höstgatan 35A, 212 17 MALMÖ</li><li>• Höstgatan 35B, 212 17 MALMÖ</li><li>• Mellangatan 4A, 212 18 MALMÖ</li><li>• Mellangatan 4B, 212 18 MALMÖ</li></ul>
<b>Antal lägenheter</b>	44 st, varav 2 hyresrätter
<b>Antal lokaler</b>	2 st
<b>Gårdsplats</b>	Stor lummig innergård med träd, grönytor, cykelställ, grill samt utemöbler.
<b>Parkering</b>	Föreningen tillhandahåller inga egna parkeringsplatser. Boendeparkering tillämpas i området. Läs mer på <a href="http://www.malmo.se">www.malmo.se</a> .
<b>Tv &amp; bredband</b>	Kabel-TV via Bredbandsbolaget och bredband via Ownit (1000/1000), ingår i avgiften.
<b>Gemensamma utrymmen</b>	På föreningens vind finns förutom förråden även två tvättstugor utrustade med tvättmaskiner, torktumlare samt torkskåp. På vinden finns även en gemensamhetslokal med bord för ca 10 personer samt mitt emot ligger en festlokal med bar, och plats för ca 30 personer på långbord. Föreningen har även i källaren ett hobbyrum samt en övernattningslägenhet som medlemmar kan hyra för ca 200 kr per natt. I källaren finns även ett cykelförråd.
<b>Information om månadsavgift</b>	Föreningen höjde avgiften senast 2025-01-01 med 2,5%.
<b>Överlåtelseavgift</b>	1 470 kr, betalas av köparen
<b>Pantsättningsavgift</b>	588 kr
<b>Äkta/oäkta förening</b>	Äkta
<b>Tillåter föreningen juridisk person som köpare?</b>	Nej
<b>Andrahandsuthyrningspolicy</b>	Tillåts hyra ut i andra hand när det finns så kallade beaktansvärda skäl. Styrelsens tillstånd krävs alltid innan andrahandsuthyrning. Gäller för 1 år.
<b>Äger föreningen marken?</b>	Ja
<b>Övrigt</b>	Föreningens medlemmar får även tillgång till olika förmåner genom Riksbyggen. För mer

information kontakta Riksbyggen.

## BYGGNAD

<b>Byggnadstyp</b>	Flerfamiljshus
<b>Byggår</b>	1926
<b>Uppvärmning</b>	Fjärrvärme
<b>Ventilation</b>	Självdreg
<b>Hiss</b>	Hiss saknas.

## ÖVRIGA BYGGNADER/UTRYMMEN

Rymligt vindsförråd finns.

## ENERGIDEKLARATION

<b>Status</b>	Utförd 2021-04-06
<b>Energiprestanda primärenergital</b>	139 kWh per m <sup>2</sup> och år

## DRIFTSKOSTNADER (KR/MÅN)

Ägarens nuvarande kostnader med 2 personer i hushållet:

Uppvärmning	El	Vatten/avlopp	
Renhållning	Samfällighet/GA	Vägavgift/snö	
Sotning	Försäkring	Underhåll	
Övrigt			
		<b>Summa</b>	
		<b>månadskostnad</b>	<b>0</b>

**Kommentar** Kostnad tillkommer för gas om ca 123 kr/månad.

## BOENDEKOSTNAD

För personlig boendekostnads-kalkyl, kontakta mäklaren.

## OMGIVNING

AS01297

Sida 5 av 20

## Allmänt om området

Värnhem ligger mellan Föreningsgatan och Nobelvägen, sydväst om Sallerupsvägen, och är ett av Malmös centrala områden. Värnhemstorget har en station varifrån bussar tar dig till de flesta delarna av Malmö, och även direkt ut på motorvägen mot Lund. Vid Värnhemstorget ligger shoppingcentret Entré som förutom butiker hyser både biograf, gym och bowlinghall. Kring torget ligger både livsmedelsbutik och flera restauranger och här ansluter också Rörsjöparken och Kungsgatans allé som skänker välgörande grönska. Rörsjöskolan är stadsdelens skola och här ligger också Lärkträdets och Rörsjöns förskolor.

## KONTAKT

För mer information kontakta:



### Ansvarig mäklare

Alexander Szüts

*Reg fastighetsmäklare*

0735-70 90 20

[alexander@bo-laget.se](mailto:alexander@bo-laget.se)

Med över 15 års erfarenheter inom försäljning vet jag hur man når en framgångsrik affär utan att kompromissa på service eller kvalitet.

Min ambition är alltid att nå toppresultat och överträffa mina kunders förväntningar med noggrannhet och precision.





Alexander Szüts  
Reg. fastighetsmäklare  
0735 70 90 20

fasad-hemnetbild AS  
alexander@bo-laget.se





sov vy

AS01297

Sida 9 av 20





halva

AS01297

Sida 11 av 20



AS01297

Sida 12 av 20





AS01297

Sida 14 av 20



AS01297

Sida 15 av 20



AS01297

Sida 16 av 20





hall



fasad trapp





fasad omg

AS01297

Sida 18 av 20



