

Objektsbeskrivning

Värnhem - Höstgatan 35A



Innanför en tung port på Höstgatan 35A finner vi en fin hörnvåning med charm. Välrenoverad och stilrent möblerad med bra planlösning, redan i hallen får man en överblick över rummen och ljuset möter från flera håll. Vi befinner oss mitt i ett livligt Malmö men känslan är en helt annan - här är lugnt, tyst och tryggt. Smakfulla 82 kvadrat är disponerade på två och ett halvt rum och kök med höga fönster, takrosetter och fiskbensparkett. Varmt välkommen till Höstgatan 35A!

Pris	2 395 000 kr
Månadsavgift	7 320 kr
Objekttyp	Lägenhet
Antal rum	2,5
Boarea	82 m ²

INTERIÖR

VJ01292

Sida 1 av 6

Antal rum	2,5
Boarea	82 m ²
Areakälla	faktisk uppmätn norm SS 021053 Lägenheten är enligt föreningens registeruppgift 78m2.
HALL	Parkettgolv och målade väggar. Goda avhängningsmöjligheter.
HALVA	Fiskbensparkett och ljusa väggar. Generöst med plats, används idag som en matsal.
KÖK	Parkettgolv och ljusa väggar. Vit köksinredning och maskinell utrustning i form av kyl/frys, diskmaskin, gashäll, varmluftsugn och fläkt.
SÄLLSKAPSRUM	Fiskbensparkett och ljusa väggar.
SOVRUM	Fiskbensparkett och ljusa väggar. Burspråk.
BADRUM	Helkaklat badrum med duschkörna, kommod, toalett och spegel. Golvvärme.

ALLMÄNT OM BOSTADSRÄTTEN

Beskrivning Innanför en tung port på Höstgatan 35A finner vi en fin hörnvåning med charm. Välnoverad och stilrent möblerad med bra planlösning, redan i hallen får man en överblick över rummen och ljuset möter från flera håll. Vi befinner oss mitt i ett livligt Malmö men känslan är en helt annan - här är lugnt, tyst och tryggt. Smakfulla 82 kvadrat är disponerade på två och ett halvt rum och kök med höga fönster, takrosetter och fiskbensparkett. Takhängda gardiner ramar in och fulländar inredningen. Ett praktfullt sovrum ligger i fil med sällskapsrummet, här är stillsamt och ett ljuvligt burspråk skapar extra volym. Köket är smart planerat och intill ligger en rymlig halva med runt matbord för härliga stunder. Vägghängda hyllor och fina siktlinjer skapar en välkomnande plats för middagsgästerna. Utanför väntar en inbjudande innergård, snart börjar träden knoppas och platsen blir återigen grön och lummig. Varmt välkommen till Höstgatan 35A!

Adress Höstgatan 35A, 21217 MALMÖ

**Lägenhetsnummer
förening** 1018

**Lägenhetsnummer
adressregister** 1102

Våning 2 av 4

EKONOMI

Månadsavgift 7 320 kr. värme, vatten, kabel-TV, bredband samt bostadsrättstillägg.

Andel i förening 2,73188 %

Andel av årsavgift	2,7897 %
Bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning	471 184 kr
Pantsättning	Bostadsrätten är inte pantsatt.

FÖRENING

Namn	BRF Odin 3 (org.nr 769614-3564)
Hemsida	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.

Adresser i föreningen	<ul style="list-style-type: none">• Höstgatan 35A, 212 17 MALMÖ• Höstgatan 35B, 212 17 MALMÖ• Mellangatan 4A, 212 18 MALMÖ• Mellangatan 4B, 212 18 MALMÖ
Antal lägenheter	44 st, varav 2 hyresrätter
Antal lokaler	2 st
Gårdsplats	Stor lummig innergård med träd, grönytor, cykelställ, grill samt utemöbler.
Parkering	Föreningen tillhandahåller inga egna parkeringsplatser. Boendeparkering tillämpas i området. Läs mer på www.malmo.se .
Tv & bredband	Kabel-TV via Bredbandsbolaget och bredband via Ownit (1000/1000), ingår i avgiften.
Gemensamma utrymmen	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.
Ekonomi	Föreningen höjde avgiften senast 2025-01-01 med 2,5%. Inga planerade avgiftshöjningar i dagsläget.
Överlåtelseavgift	1 470 kr, betalas av köparen
Pantsättningsavgift	588 kr
Äkta/oäkta förening	Äkta
Tillåter föreningen juridisk person som köpare?	Nej
Andrahandsuthyrningspolicy	Tillåts hyra ut i andra hand när det finns så kallade beaktansvärda skäl. Styrelsens tillstånd krävs alltid innan andrahandsuthyrning. Gäller för 1 år.
Äger föreningen marken?	Ja
Övrigt	Föreningens medlemmar får även tillgång till olika förmåner genom Riksbyggen. För mer information kontakta Riksbyggen.

BYGGNAD

Byggnadstyp	Flerfamiljshus
Byggår	1929

Fönster	2-glas
Uppvärmning	Fjärrvärme
Ventilation	Självdreg
Hiss	Hiss saknas.
Tv & bredband	Kabel-TV via Bredbandsbolaget och bredband via Ownit (1000/1000), ingår i avgiften.

ENERGIDEKLARATION

Status	Utförd 2021-04-06
Energiklass	Byggnaden har energiklass F på en skala A-G.
Energiprestanda primärenergital	139 kWh per m ² och år



BOENDEKOSTNAD

För personlig boendekostnadskalkyl, kontakta mäklaren.

NUVARANDE ÄGARE

Marcus Haglund

OMGIVNING

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 Lärkrädets och Rörsjöns förskolor.
---------------------------	--

KONTAKT

För mer information kontakta:



Ansvarig mäklare

Victor Jörgensen

Reg fastighetsmäklare/delägare

076-112 04 14

victor@bo-laget.se