

Objektsbeskrivning

Värnhem - Värnhemsgatan 5



De första knopparna har börjat kika fram ur jorden och de utbredda trädkronorna skvallrar om en lummig innergård sommartid. På den lugna tvärgatan nära Värnhem väntar charmiga 43 kvadrat disponerat på två rum och kök med slutet av 20-talet som signum. Ljusa brädgolv, djupa fönsternischer och spröjsade fönster - detta är en bedårande våning. Välkomna att kika in!

Pris	1 395 000 kr utgångspris
Månadsavgift	3 591 kr
Objekttyp	Lägenhet
Antal rum	2
Boarea	43 m ²

INTERIÖR

Antal rum	2
Boarea	43 m ²
Areakälla	föreningens information Köparen uppmanas att kontrollera bostadens bo- och biarea om denna är väsentlig för köparen.
ENTRÉ	Genomgående ljust brädgolv med ljusa släta väggar och tak. Plats för avhängning.
KÖK	Genomgående ljust brädgolv med ljusa släta väggar och tak. Ljus köksinredning med släta luckor. Utrustning: Kyl/frys, spis, Köksfläkt samt diskbänk i rostfritt stål med dubbla skålar.
SÄLLSKAPSRUM	Genomgående ljust brädgolv med ljusa släta väggar och tak. Plats för både sällskapsmöblerna samt matplats för 6 personer. Naturligt ljusinsläpp från fönster mot gatan.
SOVRUM	Genomgående ljust brädgolv med ljusa släta väggar och tak. Förvaring i garderob samt gott om utrymme för dubbelsängen.
BADRU	Helkaklat ljust badrum. Utrustning: WC, handfat, spegelskåp, hylla och krokar samt dusch i hörn.

ALLMÄNT OM BOSTADSRÄTTEN

Beskrivning	De första knopparna har börjat kika fram ur jorden och de utbredda trädkronorna skvallrar om en lummig innergård sommartid. På den lugna tvärgatan nära Värnhem väntar charmiga 43 kvadrat disponerat på två rum och kök med slutet av 20-talet som signum. Ljusa brädgolv, djupa fönsternischer och spröjsade fönster - detta är en bedårande våning. Planlösningen är fin, det genomgående läget ger både ett rymligt vardagsrum, kök med matplats och ett härligt sovrum inåt gården. Mjuka färger ramar in harmoniska rum med tidsenliga detaljer, vackert profilerade lister och höga tak. Snart väntar en skön plats i solväggen utanför, i den gemensamma gården finns planteringar, sittplatser och gräsmatta som ramar in av en tegelmur. Närheten till torget är praktisk och här bor du intill en av Malmös levande knutpunkter med historisk charm och ständig puls. Välkomna att kika in!
Adress	Värnhemsgatan 5, 212 15 Malmö
Lägenhetsnummer förening	2012
Lägenhetsnummer adressregister	1001
Våning	1 av 4

EKONOMI

Månadsavgift	3 591 kr. värme, vatten och bostadsrättstillägg.
---------------------	--

AS02007

Sida 2 av 18

	(obligatoriskt tillägg om ca 202 kr för bredband samt ca 28 kr för kabel-TV tillkommer varje månad).
Andel i förening	3,71 %
Andel av årsavgift	3,71 %
Bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning	394 627 kr
Pantsättning	Bostadsrätten är pantsatt.

FÖRENING

Namn	BRF Värnhemsgatan 3 och 5 (org.nr 769618-8957)
Hemsida	https://brfvarnhemsgatan3och5.bostadsraterna.se/
Adress	Värnhemsgatan 5, 21215 MALMÖ
Allmänt om föreningen	Brf Värnhemsgatan 3 och 5 är en äkta bostadsrättsförening bildad 2008. Fastigheten Malmö Heimdal 13 äger föreningen med tillhörande byggnad uppförd 1929 (ägar marken). Ekonomiska förvaltare: Bredablick. I november 2025 omvandlades en hyresrättslägenhet till bostadsrätt och sedan såldes vilket innebar 2.795.000 kr i intäkter till föreningens ekonomi. Föreningen hjälps åt att se efter gemensamma utrymmen med olika ansvarsområden som revideras på årsstämman, samt rullande veckoscheman för trappstäd och utemiljö. Föreningen anordnar även två gårdsdagar per år där medlemmar tillsammans hjälps åt med diverse sysslor. • Stadgar, årsredovisning och energideklaration finns att läsa och skriva ut från annonsen på vår hemsida www.bo-laget.se • Föreningen hemsida: brfvarnhemsgatan3och5.bostadsraterna.se • Föreningens mail: brfvarnhemsgatan3och5@gmail.com All information är hämtade via senaste årsredovisning samt kontakt med styrelsen. Avvikelse kan förekomma, spekulanter uppmanas därför att kontrollera uppgifter som är avgörande för köpet med föreningen innan avtal ingås.
Adresser i föreningen	• Värnhemsgatan 3, 212 15 MALMÖ • Värnhemsgatan 5, 212 15 MALMÖ
Fastighetsbeteckning	Malmö Heimdal 13
Antal lägenheter	16 st
Gårdsplats	Trevlig gemensam innergård med grillar, utemöbler, lekplats, cykelställ, barnvagnsförråd samt sopsortering.

Parkering	Boendeparkering gäller i området, för mer information gå in på www.malmo.se
Tv & bredband	Föreningen har bredband 250/250 samt kabel-TV med basutbud via Telenor. Bredbandshastighet kan höjas via Telenor för ett kostnadstillägg. Kontakta Telenor för mer information och priser.
Gemensamma utrymmen	Tvättstuga i källaren med två tvättmaskiner, en torktumlare och ett torkrum. Tillgång till förvaring av cykel i källare samt på gården. Gemensamma balkonger finns i båda trapphusen mellan varje våningsplan.
Renoveringar	Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2018 av Sustend. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år. UTFÖRDA 2012 Renovering av tegeltak. 2017 Genomförd relining. 2020 Installation av säkerhetsdörrar. 2021 Dräneringsarbeten på gården (klart 2022). 2022 omläggning av innergård. 2025 Införande av IMD-el. KOMMANDE Föreningen planerar att genomföra en fönsterrenovering inom ca ett år (sydsidan), i dagsläget inväntar man svar från entreprenör. Kontakta föreningen för vidare information.
Ekonomi	Föreningen höjde avgiften med 2% 2026-01-01.
Försäkring	I föreningens försäkring ingår bostadsrättstilläggsförsäkring för medlemmar.
Överlåtelseavgift	1 480 kr, betalas av köparen
Pantsättningsavgift	592 kr
Tillåter föreningen juridisk person som köpare?	Nej
Tillåter föreningen delat ägande?	Föreningens godkännande krävs samt minst 10% ägarandel.
Övrigt	- Föreningen har installerat IMD gällande el, varje hushåll debiteras individuellt enligt faktisk förbrukning. - Föreningen utför ingen tillsyn, endast vid särskilda behov.

BYGGNAD

Byggnadstyp	Flerfamiljshus
Byggår	1929
Uppvärmning	Fjärrvärme

Ventilation Mekanisk (endast frånluft)

Hiss Hiss saknas.

Tv & bredband Via Telenor.

ÖVRIGA BYGGNADER/UTRYMMEN

Säljare disponerar över ett vindsförråd.

ENERGIDEKLARATION

Status Utförd 2021-11-29

Energiprestanda primärenergital 149 kWh per m² och år

DRIFTSKOSTNADER (KR/MÅN)

Uppvärmning	El	375	Vatten/avlopp
Renhållning	Samfällighet/GA		Vägavgift/snö
Sotning	Försäkring		Underhåll
Övrigt			
			Summa
			månadskostnad
			375

Kommentar Föreningen har gemensam el (IMD) där varje hushåll debiteras kvartalsvis enl individuell förbrukning.
Angiven driftkostnad för el är ett uppskattat snitt enl säljaren och kan variera beroende på förbrukning.

BOENDEKOSTNAD

För personlig boendekostnadskalkyl, kontakta mäklaren.

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 Lärkträdets och Rörsjöns förskolor.

KONTAKT

För mer information kontakta:



Ansvarig mäklare

Alexander Szüts

Reg fastighetsmäklare

0735-70 90 20

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.

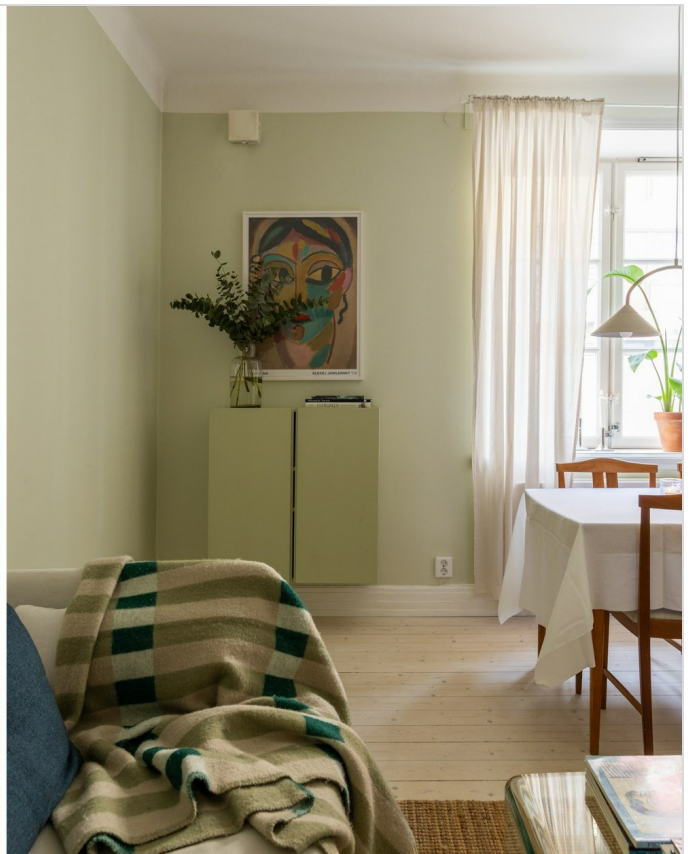
Min ambition är alltid att nå toppresultat och överträffa mina kunders förväntningar med noggrannhet och precision.



Vardagsrum 09



Vardagsrum 24





Vardagsrum 08



Alexander Szüts
Reg. fastighetsmäklare
0735 70 90 20

fasad-hemnetbild AS
alexander@bo-laget.se



Vardagsrum 25



Vardagsrum 07



Kitchen 13



Hall 05





Vardagsrum 01



Kitchen 01



Kitchen 10



Sovrum 01





Badrum 07



Hall 06





Trapp 06



Trapp 05

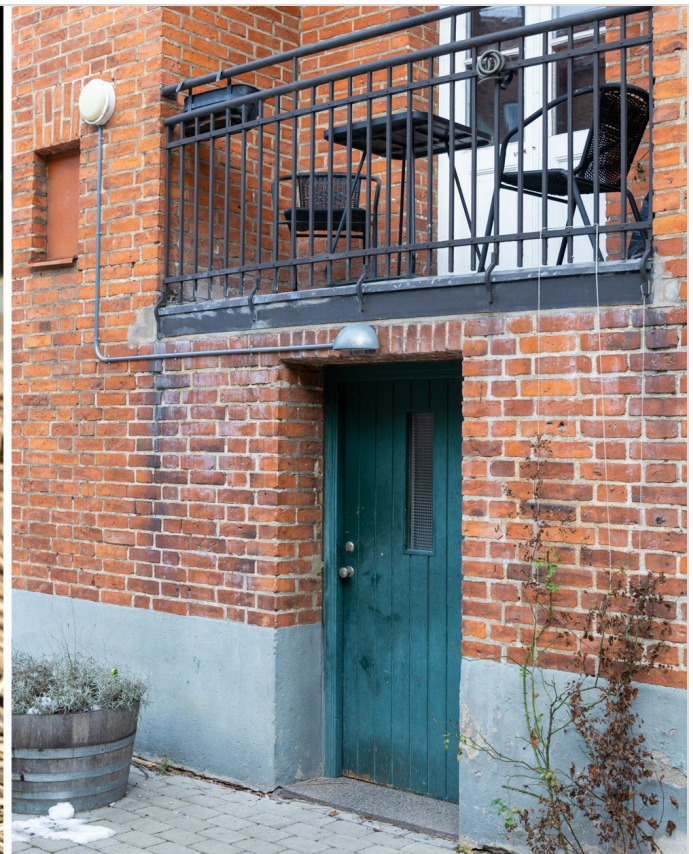




Ute 01



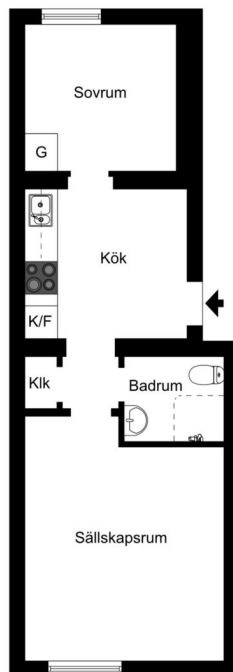
Garden 05







Ute 11



Avvikelser kan förekomma. Ritningens skalenlighet kan inte garanteras.

Bolaget