

## Objektsbeskrivning

# Stadsteatern/Davidshall - Östra Rönneholmsvägen 23



Det vackra tegelhuset på Östra Rönneholmsvägen 23 har en pampig trappuppgång. Gediget stengolv och höga spröjsade fönsterpartier tar oss upp till andra våningen. Trettioårskaraktären är tydlig i ljuvliga 109 kvadrat. Tre rum med en halva är renoverade med fingertoppskänsla. Här bor ni i en liten förening med fin gemenskap i personliga kvarter med trendiga restauranger, härliga småbutiker och charmiga antikvariat. Gågatan och citytunneln finns ett stenkast bort. Varmt välkommen!

<b>Pris</b>	5 495 000 kr
<b>Månadsavgift</b>	5 786 kr
<b>Objekttyp</b>	Lägenhet
<b>Antal rum</b>	3,5
<b>Boarea</b>	109,7 m <sup>2</sup>

### INTERIÖR

AP466

Sida 1 av 6

---

<b>Antal rum</b>	3,5
<b>Boarea</b>	109,7 m <sup>2</sup>
<b>Areakälla</b>	faktisk uppmätn norm SS 021053
<b>Hall</b>	Stengolv och ljusa väggar. Plats för avhängning.
<b>Kök</b>	Parkettgolv och målade väggar. Vit köksinredning med full maskinell utrustning i form av induktionshäll, varmluftsugn, diskmaskin, kyl, frys och fläkt. Plats för större matbord finns.
<b>Sällskapsrum</b>	Parkettgolv och ljusa väggar. Takrosett och takstuckatur. Stort fönsterparti som skapar ett härligt ljusinsläpp. Plats för större soffgrupp.
<b>Halva</b>	Parkettgolv och ljusa väggar. Takrosett.
<b>Sovrum</b>	Parkettgolv och målade väggar. Garderobsförvaring. Beläget mot gården. Takrosett.
<b>Sovrum</b>	Parkettgolv och ljusa väggar. Takrosett. Garderobsförvaring. Beläget mot gården. Plats för barnrum, kontor eller gästrum.
<b>Badrum</b>	Helkaklat badrum med duschkörna, toalett och kommod. Här finns även tvättmaskin och torktumlare.

---

## ALLMÄNT OM BOSTADSRÄTTEN

---

<b>Beskrivning</b>	Det vackra tegelhuset på Östra Rönneholmsvägen 23 har en pampig trappuppgång. Gediget stengolv och höga spröjsade fönsterpartier tar oss upp till andra våningen. Trettiotalskaraktären är tydlig i ljuvliga 109 kvadrat. Tre rum med en halva är renoverade med fingertoppskänsla. En öppen planlösning mellan sällskapsrum och kök har höga fönsterpartier, generös takhöjd och parkettgolv. Detaljer i våningen är väl omhändertagna som gjutjärnselement, fönsterbrädor i sten och tidsenliga trägolv. Två sovrum i gårdsvänt läge har dubbeldörrar som leder ut till balkongen. Skjutdörrar i glas delar av från sovrummet in till en möblerbar halva i anslutning till sällskapsrummet. Här bor ni i en liten förening med fin gemenskap i personliga kvarter med trendiga restauranger, härliga småbutiker och charmiga antikvariat. Gågatan och citytunneln finns ett stenkast bort. Varmt välkommen!
<b>Adress</b>	Östra Rönneholmsvägen 23, 21147 MALMÖ
<b>Lägenhetsnummer förening</b>	5
<b>Våning</b>	2 av 4
<b>Balkong/uteplats</b>	Balkong finns.

---

## EKONOMI

---

---

<b>Månadsavgift</b>	5 786 kr. Ink värme, vatten och Kabel-TV.
<b>Andel i förening</b>	7,309 %
<b>Bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning</b>	682 413 kr
<b>Pantsättning</b>	Bostadsrätten är pantsatt.

---

## FÖRENING

---

<b>Namn</b>	Brf Två Statyer (org.nr 7696103717)
<b>Adress</b>	Östra Rönneholmsvägen 23, 21147 Malmö
<b>Allmänt om föreningen</b>	<p>Den slutlige köparen uppmanas att själv få nedanstående information bekräftad från föreningens styrelse.</p> <p>Brf Två Statyer är en äkta förening som köpte fastigheten (äger marken) år 2004. Byggnaden uppfördes 1934. Föreningen består av 16 bostadsrätter på adressen Östra Rönneholmsvägen 23. Ekonomisk och teknisk förvaltning sköts av styrelsen tillsammans med inhyrda aktörer vid behov.</p> <p>Tvättstuga finns i källaren med två tvättmaskiner, en torktumlare, ett torkskåp och en centrifug. Bokning av tvättstugan görs på föreningens webbsida.</p> <p>Föreningen äger den del av gården som är belägen mellan huset och de uppbyggda rabatterna. Ett beslut utfärdat av lantmäteriet ger dock föreningens medlemmar rätt att utnyttja hela gårdsplanen. Cykelrum samt en samlingslokal finns i källaren.</p> <p>Utförda renoveringar och underhåll: 2023 - Byte av värmeanläggning i källaren. 2020 - 3-fas el indraget. 2020 - Byte av elstigar. 2018-2019 - Skorstenar renoverae samt ventilationssystem renoverat. 2018 - Eldstäder provtryckta. 2017 - Renovering av trapphuset. 2017 - Fönster renoverade mot innergården. 2016 - Fönster renoverade mot gatan med bullerskydd. 2009 - Renovering av fasad. 2005 - Relining avloppsstammar i kök och badrum. 2005 - Byte av samtliga vattenstammar i kök och badrum. 1998 - Renovering av tak.</p> <p>Kommande renoveringar: Ingen större renovering planerad i dagsläget men uppdatering av underhållsplan ligger på agendan 2024.</p> <p>Avgiftsförändringar: Föreningen höjde avgiften med 5 % månadsskiftet mars/april 2023. Ingen ny avgiftshöjning planerad i dagsläget.</p>

---

<b>Adresser i föreningen</b>	Östra Rönneholmsvägen 23, 211 47 MALMÖ
<b>Antal lägenheter</b>	16 st
<b>Parkering</b>	Boendeparkering råder i området.
<b>Överlåtelseavgift</b>	1 313 kr, betalas av köparen
<b>Pantsättningsavgift</b>	525 kr
<b>Äkta/oäkta förening</b>	Äkta
<b>Tillåter föreningen juridisk person som köpare?</b>	Nej
<b>Äger föreningen marken?</b>	Ja
<b>Övrigt</b>	<p>Pantsättningsavgift och överlåtelseavgift används. Överlåtelseavgiften betalas av köparen. (OBS! Att överlåtelseavgiften ska betalas av köparen är ett beslut taget på årsstämman 2023 men som ännu inte är formellt upptaget i stadgarna eller registrerat hos Bolagsverket. Detta kommer att göras under våren 2024 efter extra beslut.)</p> <p>Delat ägande: Ja, Delat ägande förälder/barn hanteras i styrelsen. Juridisk person: Föreningen godkänner inte juridisk person som köpare</p> <p>Kabel-TV: Endast grundutbud ingår. Bredband: Föreningen har indraget bredband via Tele2 (Individuellt val av hastighet &amp; tilläggskostnad).</p> <p>Föreningens årsredovisning och stadgar finner ni på vår hemsida, <a href="http://www.bo-laget.se">www.bo-laget.se</a></p>

---

## BYGGNAD

---

<b>Byggnadstyp</b>	Flerfamiljshus
<b>Byggår</b>	1934
<b>Fönster</b>	2-glas
<b>Ventilation</b>	Självdrag
<b>Hiss</b>	Hiss finns.

---

## ENERGIDEKLARATION

---

<b>Status</b>	Utförd
---------------	--------

---



---

**DRIFTSKOSTNADER (KR/MÅN)**


---

Uppvärmning	El	958	Vatten/avlopp	
Renhållning	Samfällighet/GA		Vägavgift/snö	
Sotning	Försäkring	208	Underhåll	
Övrigt				
			<b>Summa</b>	
			<b>månadskostnad</b>	<b>1 166</b>

---

**BOENDEKOSTNAD (KR/MÅN)**


---

<b>Kostnad vid slutpris 5 495 000 kr och kontantinsats:</b>	<b>15 %</b>	<b>20 %</b>	<b>25 %</b>
Kontantinsats	824 250	1 099 000	1 373 750
Lånebelopp	4 670 750	4 396 000	4 121 250
Netto räntekostnad vid 3,5 % ränta	9 536	8 975	8 414
Driftskostnad	1 166	1 166	1 166
Månadsavgift till förening	5 786	5 786	5 786
<b>Netto boendekostnad per månad</b>	<b>16 488</b>	<b>15 927</b>	<b>15 366</b>

*Kalkylen baseras på 2 köpare med 30 % skattereduktion i inkomstslaget kapital. För personlig boendekostnads-kalkyl, kontakta mäklaren.*

---

**OMGIVNING**


---

**Allmänt om området**

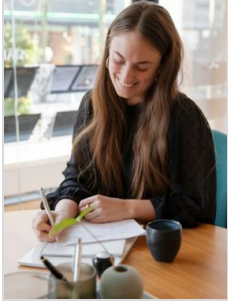
Malmö Opera (tidigare Malmö Stadsteater) är ett av Nordens största operahus. Byggnaden ligger på Östra Rönneholmsvägen i centrala Malmö och bostadsområdet däromkring benämns ofta som "Stadsteatern" i folkmun. Rödteglade fasader, spröjsade fönster och tjustiga trapphus – byggnaderna i området är mycket vackra och mestadels uppförda under 1920-talet. Området är grönskande och gränsar till två av stadens största parker; Kungsparken och Pildammsparken. I kvarteren ligger även den mindre Pilstorpsparken med egen boulevard. Det här är ett eftertraktat område med närhet till allt det bästa staden har att erbjuda.

---

## KONTAKT

---

För mer information kontakta:



**Ansvarig mäklare**

Amanda Patrolea

*Reg. Fastighetsmäklare*

+46763121444

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