

## Objektsbeskrivning

### Davidshall - Davidshallstorg 4



*Om kvällen fladdrar ljusen på den generösa takterrassen högst upp i huset mitt på Davidshall. Utsikten över ett kvällsglitrande Malmö är betagande, silhuetter av fasader tecknar sig fint mot oktoberhimlen som är djupblå. Det här är en helt unik, kaxig, smakfull, lyxig cityvåning i stans hetaste kvarter, i ett rosafärgat hus från 30-talet. 82 coola kvadrat fyllda av volym och luft i genomgående läge uppe bland hustaken i underbara kvarter. Här bjuds generösa ytor och öppet upp i nock - något alldeles extra har skapats. Sociala kvadrat och kök ger det bästa av världar tillsammans - materialen attraherar och utmanar varandra. Till alla som älskar Davidshall - vi behöver inte säga mer!*

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| <b>Pris</b>         | 5 395 000 kr      |
| <b>Månadsavgift</b> | 4 782 kr          |
| <b>Objekttyp</b>    | Lägenhet          |
| <b>Antal rum</b>    | 2                 |
| <b>Boarea</b>       | 82 m <sup>2</sup> |

---

## INTERIÖR

---

|                     |  |
|---------------------|--|
| <b>Antal rum</b>    | 2  |
| <b>Boarea</b>       | 82 m <sup>2</sup>  |
| <b>Areakälla</b>    | föreningens information  |
| <b>HALL</b>         | Vitlaserad fiskbensparkett och vita väggar. Platsbyggda garderober. Synliga bjälklag. Integrerat ljudsystem från Sonos.  |
| <b>SÄLLSKAPSRUM</b> | Vitlaserad fiskbensparkett och vita väggar. Stora sociala ytor med plats för både sällskapsdel och matplats. Längs med sällskapsrummet finns det stora fönsterpartier från golv till tak som är öppningsbara ut mot terrassen. Synliga bjälklag. Integrerat ljudsystem från Sonos.   |
| <b>KÖK</b>          | Köket ligger i öppen planlösning mot sällskapsrummet. Svart köksinredning med bänkskivor från Dekton i ett keramiskt material. Induktionshäll och ugn från SMEG. Blandare från Tapwell. Diskmaskin finns. Fläkt från Elica. Synliga bjälklag. LED-belysning längs med vägg. Integrerat ljudsystem från Sonos. Vätter ut mot Davidshallstorg. |
| <b>BADRUM</b>       | Grått kakel och klinker från Coem Ceramiche. WC, dusch, tvättmaskin och torktumlare samt handduktork. Dusch- och blandare från Tapwell. LED-belysning längs med vägg. Vätter ut mot Davidshallstorg.   |
| <b>SOVRUM</b>       | Vitlaserad fiskbensparkett och vita väggar. Synliga bjälklag. Platsbyggda garderober. Integrerat ljudsystem från Sonos.  |
| <b>TERASS</b>       | Terrassen är belägen åt sydväst och erbjuder både plats för soffgrupp samt matplats och plats för grill. Mätt av säljare till ca 23 kvm. Vätter mot innergården.   |

---

## ALLMÄNT OM BOSTADSRÄTTEN

---

|                    |  |
|--------------------|--|
| <b>Beskrivning</b> | <p>Om kvällen fladdrar ljusen på den generösa takterrassen högst upp i huset mitt på Davidshall. Utsikten över ett kvällsglittrande Malmö är betagande, silhuetter av fasader tecknar sig fint mot oktoberhimlen som är djupblå. Det här är en helt unik, kaxig, smakfull, lyxig cityvåning i stans hetaste kvarter, i ett rosafärgat hus från 30-talet. 82 coola kvadrat fyllda av volym och luft i genomgående läge uppe bland hustaken i underbara kvarter. Här bjuds generösa ytor och öppet upp inock - något alldeles extra har skapats. Sociala kvadrat och kök ger det bästa av världar tillsammans - materialen attraherar och utmanar varandra. Den gamla tegelväggen ger fin karaktär och skänker perfekt balans till den vitoljade, klassiska fiskbensparketten. Ett öppet bjälklag tillsammans med takfönster och lyxigt kök i svart gör våningen elegant. Härligt ljus strålar genom glaspartierna från terrassen och landar på den ljusa fiskbensparketten som löper genom hela våningen. Här går ute och inne bredvid varandra, gränserna suddas ut och förutom ljus och stadssilhuett skapas här också en härlig känsla av cityliv. Industrivägg i glas delar av in till våningens sovrum - så smakfullt. Den generösa takterrassen inbjuder till härliga kvällar med utsikt över Malmös takåsar. Till alla som älskar Davidshall - vi behöver inte säga mer!</p> |
|--------------------|--|

|               |                                |
|---------------|--------------------------------|
| <b>Adress</b> | Davidshallstorg 4, 21145 MALMÖ |
|---------------|--------------------------------|

HW465

Sida 2 av 5

---

|                                     |  |
|-------------------------------------|--|
| <b>Lägenhetsnummer<br/>förening</b> | 25   |
| <b>Våning</b>                       | 5 av 5   |
| <b>Balkong/uteplats</b>             | Balkong finns. Terrass om ca 23 kvm (Uppmätt av säljare) |

---

#### EKONOMI

---

|                                 |   |
|---------------------------------|---|
| <b>Månadsavgift</b>             | 4 782 kr. Inklusive värme och vatten. Det tillkommer en avgift om ca 313 kr/mån för bredband genom fiber. |
| <b>Andel i förening</b>         | 9,2266 %  |
| <b>Kommentar till andelstal</b> | Andelstal årsavgift otillgänglig.   |
| <b>Pantsättning</b>             | Bostadsrätten är pantsatt.  |

---

#### FÖRENING

---

|                              |   |
|------------------------------|---|
| <b>Namn</b>                  | Brf Rodentia (org.nr 769609-6168)   |
| <b>Adress</b>                | Davidshallstorg 4, 21145 MALMÖ  |
| <b>Kontaktperson</b>         | Kontaktperson<br>Nils Wierup  |
| <b>Allmänt om föreningen</b> | <p>Den slutlige köparen uppmanas att själv få nedanstående information bekräftad från föreningens styrelse.</p> <p>Föreningen har tagit beslut om att höja avgifterna med 2% varje år, men kan komma att höja mer för att få balans.</p> <p>Föreningen sköter själva den ekonomiska förvaltningen.</p> <p>Renoveringar - Utförda och planerade</p> <p>2010 byte av tappvattenledningar, relining spillvattenledningar.<br/>2014 dränering av grund, stenläggning innergård.<br/>2015 byggnation av cykelskjul, byte av balkonger, OVK.<br/>2016 renovering av tvättstuga.<br/>2017 byte av fjärrvärmväxlare, installation av säkerhetsdörrar.<br/>2018 flytt av innerport till gårdssidan samt renovering av portgång.<br/>2019 byggdes vindsvåningar<br/>2020 fönsterrenovering, renovering av balkongdörrar samt franska balkongdörrar.<br/>Uppdatering av porttelefonsystemet.<br/>Fönsterrenoveringen som genomfördes under 2020 finansierades helt genom bygget av vindsvåningar som färdigställdes 2019.<br/>2021 OVK, relining av ventilationskanaler.<br/>2022 Avloppsledningarna spolades och filmade.</p> |

2022 Pergolan byggdes om och cykelställ på gården.  
2022 Fiberbredband via Bahnhof installerades.

Kommande underhåll  
Föreningen följer en underhållsplan.

- Inom de närmaste åren planerar föreningen att måla om fasaden.

**Äkta/oäkta förening** Äkta

## BYGGNAD

|                    |  |
|--------------------|--|
| <b>Byggnadstyp</b> | Flerfamiljshus                         |
| <b>Byggår</b>      | 2019. (Byggnadsår för vindsvåningarna) |
| <b>Fönster</b>     | 3-glas                                 |
| <b>Uppvärmning</b> | Fjärrvärme                             |
| <b>Ventilation</b> | Självdreg                              |
| <b>Hiss</b>        | Hiss saknas.                           |

## ENERGIDEKLARATION

|  |  |
|--|--|
| <b>Status</b>                          | Utförd 2022-06-07                            |
| <b>Energiklass</b>                     | Byggnaden har energiklass F på en skala A-G. |
| <b>Energiprestanda primärenergital</b> | 142 kWh per m <sup>2</sup> och år            |



## BOENDEKOSTNAD

För personlig boendekostnadskalkyl, kontakta mäklaren.

## OMGIVNING

**Allmänt om området** Davidshall är ett av Malmös mest populära områden. Det fantastiska läget mellan Operan, gågatan och Stadsbiblioteket är mycket omtyckt för sin fina karaktär och sitt centrala läge. Kvarteren är före detta arbetarkvarter, som i hög grad omvandlats till bostadsrätter. Husen är vackra i klassisk 20-talsstil, de flesta fyra våningar höga. Mitt i området ligger Davidshallstorg kantat av restauranger, mysiga uteserveringar och småbutiker. Själva namnet Davidshall kommer ifrån värdshusinnehavaren David Lenander, som under åren 1862-1886 drev sin verksamhet här. Underbara kvarter!

---

## KONTAKT

---

För mer information kontakta:



**Ansvarig mäklare**

Victor Jörgensen

*Reg fastighetsmäklare/delägare*

076-112 04 14

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