

Objektsbeskrivning

Drottningtorget - Norregatan 12



Ljus vindsvåning på central adress med takterrass i söderläge och generös takhöjd med synliga bjälkar - visst låter det härligt! Högt upp bland takåsarna är vyerna fria och himlen mildt blå. Det vackert putsade huset på Norregatan 12 med pelare intill porten skvallrar om gediget 30-tal. Överst i huset byggde man år 2009 takvåningar i modern tappning. Takhöjden går upp till nära fyra meter och de öppna takbjälkarna, vida fönsterpartierna och takterrassen skapar ett karaktärsfullt hem. Välkomna!

Pris	4 895 000 kr
Månadsavgift	7 598 kr
Objekttyp	Lägenhet
Antal rum	3
Boarea	87 m ²

INTERIÖR

AS01495

Sida 1 av 21

Antal rum	3
Boarea	87 m ²
Areakälla	föreningens information Köparen uppmanas att kontrollera bostadens bo- och biarea om denna är väsentlig för köparen.
ENTRÉ / HALL	Golv i mörkare klinker, ljusa väggar och tak med generös höjd samt synliga bjälkar. Avhängningsmöjligheter vid entrén samt städskåp utanför badrummet.
KÖK / MATPLATS	Golv i mörkare klinker, ljusa väggar och tak med generös höjd samt synliga bjälkar, stort fönsterparti längst med terrassen utanför. Stort kök med rymlig matplats, inredning i trä, bänkskiva i ljus kvartskomposit, gott om förvaring i skåp och lådor. Utrustning: induktionshäll, fläktkåpa, diskho, diskmaskin, ugn, mikrovågsugn, vinkyl samt Kyl/frys.
TAKTERRASS	Stor takterrass om ca 15 m ² i söderläge mot innergård utrustad med eldrivna terrassmarkiser. Föreningen la nya plattor på terrassen 2020.
SÄLLSKAPSRUM	Genomgående parkettgolv, ljusa väggar och tak med generös höjd samt synliga bjälkar.
RUM	Genomgående parkettgolv, ljusa väggar och tak med generös höjd samt synliga bjälkar. Förvaring i två stora garderober med skjutdörrar.
RUM	Genomgående parkettgolv, ljusa väggar och tak med synliga bjälkar. Förvaring i garderobsvägg med skjutdörrar. Stege leder upp till loft med goda förvaringsmöjligheter eller möjlighet till extra sovplats.
BADRUM / TVÄTT	Helkaklat badrum i mörkare färg med platsbyggd bänkskiva i trä. Utrustning: WC, tvättställ, tvättmaskin, torktumlare, dusch samt väggmonterad ställning för torkning av handdukar.

ALLMÄNT OM BOSTADSRÄTTEN

Beskrivning	Ljus vindsvåning på central adress med takterrass i söderläge och generös takhöjd med synliga bjälkar - visst låter det härligt! Högt upp bland takåsarna är vyerna fria och himlen milt blå. Det vackert putsade huset på Norregatan 12 med pelare intill porten skvallrar om gediget 30-tal. Överst i huset byggde man år 2009 takvåningar i modern tappning. Takhöjden går upp till nära fyra meter och de öppna takbjälkarna, vida fönsterpartierna och takterrassen skapar ett karaktärsfullt hem. 87 ljusa kvadrat disponerat på tre rum och kök med den fantastiska terrassen på 15 kvadrat. Sällskapsrum och kök är i ett halvöppet läge med den härliga terrassen utanför. Sovrummen ligger på var sitt håll om sällskapsytan, det ena med ett sov loft. Ljuvliga rum med spännande vinklar och vrår, precis som en vindsvåning ska ha! Kvarteret ligger nära city men helt avskärmat från stadens stress. Välkomna!
Adress	Norregatan 12, 211 27 MALMÖ
Lägenhetsnummer förening	20
Lägenhetsnummer	1502

adressregister

Våning	5 av 5. Under 2009 lät föreningen bygga lägenheter på vinden som numera utgör våning 5.
Balkong/uteplats	Balkong finns. Egen takterrass om ca 15 m ² i söderläge mot innergården.

EKONOMI

Månadsavgift	7 598 kr. värme, vatten, sophantering och bostadsrättstillägg. Ett obligatoriskt tillägg om ca 165 kr/mån för bredband tillkommer samt 78 kr/mån för Kabel-TV.
Andel i förening	7,186 %
Andel av årsavgift	7,186 %
Bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning	1 076 935 kr. Baserat på senaste tillgängliga årsredovisning för 2025.
Pantsättning	Bostadsrätten är inte pantsatt.

FÖRENING

Namn	BRF Norregatan (org.nr 769610-8211)
Adress	Norregatan 12, 21127 MALMÖ
Allmänt om föreningen	<p>Brf Norregatan bildades 2004 och består av 17 lägenheter genom bostadsrätt, 1 lägenhet genom hyresrätt samt 5 lokaler genom hyresrätt. Fastighetens adresser är Norregatan 12 och Grönegatan 28. Föreningen äger marken och kommer därför inte att påverkas av några eventuellt höjda tomträttsavgifter. Ekonomiskförvaltning sköts av Bredablick.</p> <p>Juridiska person kan beviljas inträde om styrelsen så beslutar.</p> <p>Föreningsinformationen är inhämtad från senaste årsredovisning, föreningens hemsida samt kontakt med styrelsen. Avvikelser kan förekomma och köpare uppmanas att själva kontrollera informationen med föreningens styrelse före ett köp.</p>
Adresser i föreningen	<ul style="list-style-type: none">• Norregatan 12, 211 27 MALMÖ• Grönegatan 28, 211 27 MALMÖ
Fastighetsbeteckning	MÖLLEBACKEN 22
Antal lägenheter	18 st, varav 1 hyresrätter
Antal lokaler	5 st
Gårdsplats	Föreningen har en gemensam terrass med utemöbler och grill.

Parkering	<p>I området råder kommunal boendeparkering.</p> <p>För mer information besök: www.malmo.se/boendeparkering.</p>
Tv & bredband	<p>Kabel-TV levereras via Telenor och en obligatorisk avgift om 78 kr/mån tillkommer. Föreningen är även ansluten till fiberbredband (250 Mbit/s) via Telenor, med en obligatorisk kostnad om 165 kr/mån. Alla nya medlemmar behöver kontakta Telenor för att aktivera bredbandet.</p>
Gemensamma utrymmen	<p>I föreningen finns en gemensam tvättstuga med två tvättmaskiner, torktumlare och torkskåp. Dessutom erbjuds cykelförråd, hobbyrum med gemensamma verktyg och ett källarförråd till varje lägenhet. Föreningen har även ett miljörum och en härlig gemensam terrass.</p>
Renoveringar	<p>UTFÖRDA</p> <p>2000 Renovering av fönster 2005 Ommålning av fasad 2006 Byte av tappvattenstammar och relining av vissa avloppsstammar 2006 Byte av el i lägenheter och i fastigheten. 2009 Takomläggning 2009 Putsning och målning av gårdsfasad 2009 Ommålning av fönster mot gården 2009 Byggnation av vindslägenheter 2014 Renovering av trapphus 2014 Byte av lägenhetsdörrar och entrédörr där entrédörren har automatisk dörröppnare 2014-2015 Byggnation av nya balkonger mot innergården 2017 Renovering av värmeväxlare 2017 Byte av värmecentral och installation av termostater på samtliga radiatorer i fastigheten. 2017-2018 Byte av samtliga fönster 2020 Byte av en köksstam 2020 OVK-besiktning i lägenheter och lokaler 2020 Åtgärd av en takterrass med fuktskada 2020 Filmning och spolning av avloppsstammar 2021 Ventilationsåtgärder i lokaler och slutbesiktning av OVK. 2021 Renovering av fastighetens andra takterrass. 2021 Byte av ventiler på värmesystem med sanering och isolering. 2025 OVK.</p> <p>PLANERADE</p> <p>Styrelsen utreder förutsättningarna för eventuell relining av stammar, samt eventuella åtgärder för dränering, undercentral och armering. Offerter har tagits in men ännu har inga beslut tagits i dagsläget. I övrigt följer föreningen underhållsplanen.</p>
Ekonomi	<p>Bredablick sköter den ekonomiska förvaltningen. Föreningen höjde avgiften 2025-01-01 med 4 %. Nästa avgiftshöjning planeras till 2026-01-01 och ser i dagsläget ut att hamna på upp till 3% (kontrollerat 2025-10-01).</p>
Information om månadsavgift	<p>I månadsavgiften ingår vatten, värme och sophantering. Ett obligatoriskt tillägg på 78 kr/mån för Kabel-TV samt 165 kr/mån för bredband. El debiteras separat efter faktisk förbrukning.</p>

Försäkring	Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Trygg-Hansa. Försäkringen inkluderar ett kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.
Överlåtelseavgift	1 480 kr, betalas av köparen
Pantsättningsavgift	592 kr
Äkta/oäkta förening	Äkta
Tillåter föreningen juridisk person som köpare?	Ja
Tillåter föreningen delat ägande?	Föreningen accepterar delat ägande och beslut tas från fall till fall.
Äger föreningen marken?	Ja
Övrigt	Varje vår och höst har föreningen en fixardag då alla medlemmar hjälps åt med städning av gemensamma utrymmen och visst underhåll av huset.

BYGGNAD

Byggnadstyp	Flerfamiljshus
Byggår	1930
Uppvärmning	Fjärrvärme
Ventilation	Självdrag / Mekanisk till- och frånluft med värmeåtervinning (FTX)
Hiss	Hiss finns.

ÖVRIGA BYGGNADER/UTRYMMEN

Till lägenheten hör ett källarförråd.

ENERGIDEKLARATION

Status	Utförd 2018-11-17
Energiprestanda primärenergital	183 kWh per m ² och år

DRIFTSKOSTNADER (KR/MÅN)

Ägarens nuvarande kostnader med 2 personer i hushållet:

Uppvärmning	El	600	Vatten/avlopp	
Renhållning	Samfällighet/GA		Vägavgift/snö	
Sotning	Försäkring		Underhåll	
Övrigt				
			Summa	
			månadskostnad	600

Kommentar El debiteras separat efter faktisk, individuell förbrukning. Angiven driftkostnad är ett ungefärligt snitt enligt säljaren.

BOENDEKOSTNAD

För personlig boendekostnadskalkyl, kontakta mäklaren.

OMGIVNING

Allmänt om området

Mitt emellan Värnhemstorget och Stortorget ligger Drottningtorget som tillkom redan omkring 1810. Den stora byggnaden på torgets norra sida, var ursprungligen ridhus åt husarregementet men kring 1900-talets början blev det istället Malmös första saluhall. Idag har Boulebaren tagit över det vackra ridhuset med sitt populära koncept med restaurang, bar och bouleplaner. På torget hålls idag med jämna mellanrum Bondens marknad, en matmarknad för den som vill handla småskaligt, nyskördat och närproducerat. Runt torget ligger pampiga, vackra hus mestadels från 1900-talets början. Närheten till både Centralstationen och den innersta stadskärnan är förnämlig.

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.



Kitchen 02



Vardagsrum 19



Balkong 09



Balkong 21





Alexander Szüts
Reg. fastighetsmäklare
0735 70 90 20

hemnet-fasadbild AS
alexander@bo-laget.se

Bolaget



Balkong 03

AS01495

Sida 10 av 21



Balkong 20



Balkong 01





Kitchen 07



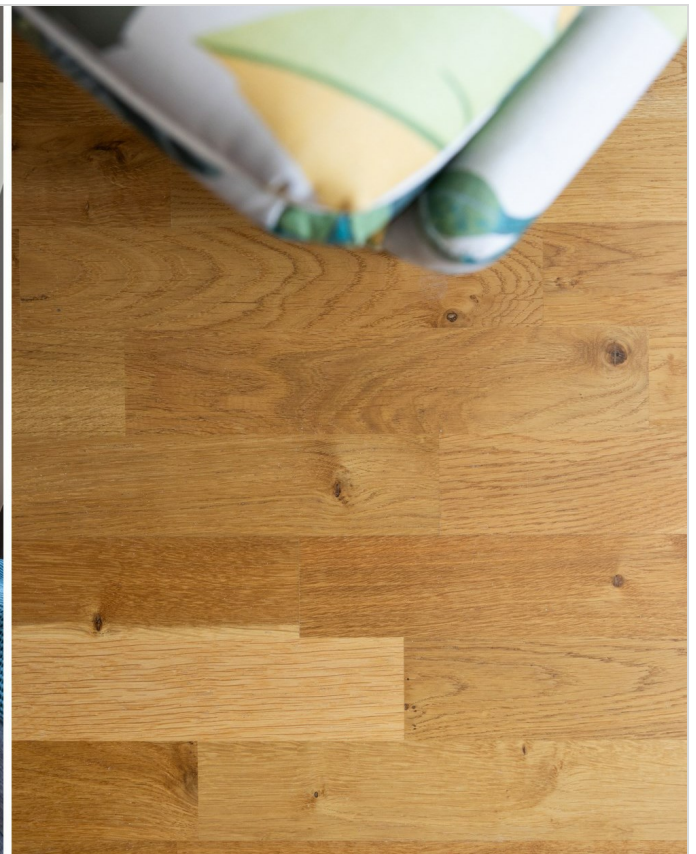
Vardagsrum 08



Kitchen 01



Sovrum 16





Sovrum 02



Vardagsrum 24





Sovrum 18



Vardagsrum 15



Arbetsrum 01



Vardagsrum 23





AS01495

Sida 18 av 21



Trapp 07



Garden 12

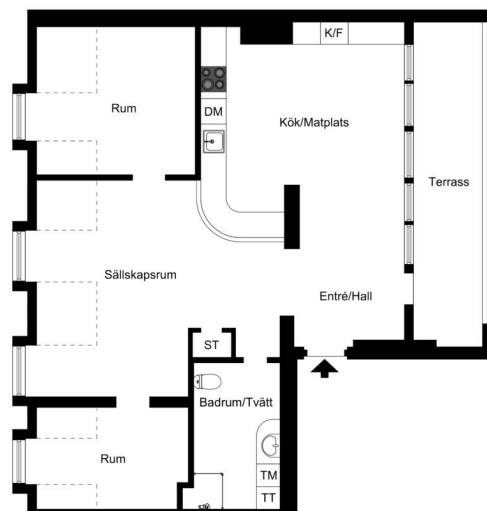




Garden 11



Ute 08



Bolaget