

Objektsbeskrivning

Drottningtorget - Norregatan 12



Det vackert rosa putsade huset med sina ståtliga pelare är ett exempel på klassisk 30-talsarkitektur. Via det dekorativa trapphuset, där en smideshiss i originalutförande pryder stentrappans mitt, når vi våning fyra och detta charmiga hem. Här välkomnas du av ljusa, spaciösa kvadratmeter med generös takhöjd och höga fönsterpartier som ramar in vyn över staden. Krispigt vita väggar möter vackert vitlaserade originalgolv i en harmonisk symbios. Det är en bostad där det storslagna möter det hemtrevliga i perfekt balans, förstärkt av tidstypiska attribut som djupa fönsternischer, klassiska gjutjärnselement och höga fotlister. I kvarteren mellan Drottningtorget och city bor du med en unik mix av historiska korsvirkeshus, moderna inslag och kanalernas glittrande vatten precis runt hörnet. Välkommen till ett hem präglad av värme, ljus och tidlös karaktär.

Pris	3 195 000 kr
Månadsavgift	6 184 kr
Objekttyp	Lägenhet
Antal rum	3
Boarea	66 m ²

INTERIÖR

Antal rum	3
Boarea	66 m ²
Areakälla	säljarens information Uppmätt av föregående innehavare. Köparen uppmanas att kontrollera bostadens bo- och biarea om denna är väsentlig för köparen.
HALL	Brädgolv med ljusa släta väggar med en vägg i blottad tegel. Avhängningsmöjligheter samt förvaring i en rymlig klädkammare. Modern säkerhetsdörr i äldre stil.
SÄLLSKAPSRUM	Ljus fiskbensparkett i massiv ek med ljusa släta väggar samt trevlig takhöjd. Sällskapsrummet är generöst med plats för såväl stor soffgrupp som matsalsbord för flera middagsgäster. Naturligt ljusinsläpp från fönstret.
KÖK	Mönstrat klinkergolv med ljusa släta väggar och tak. Stilren köksinredning från Marbodal (2015) med ljusa luckor och bänkskiva samt stänkskydd i grå kakel. Gott om förvaringsmöjligheter samt en trevlig matplats intill fönster mot gården som släpper in naturligt ljus. Utrustning (Husqvarna): varmluftsugn, kyl/frys, integrerad diskmaskin, infälld spishäll samt köksfläkt med utsug.
SOVRUM	Fiskbensparkett i massiv ek, ljusa släta väggar samt trevlig takhöjd. Sovrummet rymmer både dubbelsängen samt förvaringsmöbler. Naturligt ljusinsläpp från dubbla, spröjsade glasörrardörrar som leder ut till härlig balkong mot gården. Balkongen har golv i trätrall och rymmer både bord och stolar, dessutom ligger den i söderläge med sol hela dagen.
RUM	Brädgolv med ljusa släta väggar samt trevlig takhöjd. Rummet används idag som gästrum men kan även nyttjas som extra sovrum, hemmakontor eller varför inte ett generöst "dressing room".
BADRUM	Halvkaklat badrum med kaklade väggar i vitt samt klinkergolv. Utrustning: handfat, WC samt dusch i hörna.

ALLMÄNT OM BOSTADSRÄTTEN

Beskrivning	Det vackert rosa putsade huset med sina ståtliga pelare är ett exempel på klassisk 30-talsarkitektur. Via det dekorativa trapphuset, där en smideshiss i originalutförande pryder stentrappans mitt, når vi våning fyra och detta charmiga hem. Här välkomnas du av ljusa, spaciösa kvadratmetrar med generös takhöjd och höga fönsterpartier som ramar in vyn över staden. Krispigt vita väggar möter vackert vitlaserade originalgolv i en harmonisk symbios. Det är en bostad där det storslagna möter det hemtrevliga i perfekt balans, förstärkt av tidstypiska attribut som djupa fönsternischer, klassiska gjutjärnselement och höga fotlister. Vardagsrummet är generöst och bjuder på ett fantastiskt ljusinsläpp med den fria himlen och takåsarna som närmsta granne. Köket är mysigt och ger plats för två vid matbordet, i fönsterkarmen står ljuvligt rosa Märbacka-pelargonerna på rad. Känslan är där! Från det rofyllda master bedroom nås balkongen, belägen mot den lugna innergården. Här bildar lummiga kastanjekronor ett grönt tak,
--------------------	--

och för sociala tillställningar finns även en gemensam takterrass med vidsträckt utsikt. I kvarteren mellan Drottningtorget och city bor du med en unik mix av historiska korsvirkeshus, moderna inslag och kanalernas glittrande vatten precis runt hörnet. Välkommen till ett hem präglad av värme, ljus och tidlös karaktär.

Adress	Norregatan 12, 211 27 MALMÖ
Lägenhetsnummer förening	16
Lägenhetsnummer adressregister	1401
Våning	4 av 5
Balkong/uteplats	Balkong finns. Solig balkong i söderläge mot innergården.

EKONOMI

Månadsavgift	6 184 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	5,856 %
Andel av årsavgift	5,856 %
Bostadsrättens indirekta nettoskuldssättning	877 614 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. Avvikelse 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	I området råder kommunal boendeparkering. För mer information besök: www.malmo.se/boendeparkering .
Tv & bredband	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.
Gemensamma utrymmen	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.
Renoveringar	UTFÖRDA 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. PLANERADE 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.

Ekonomi	Föreningen höjde senat avgiften 2026-01-01 med 3%. Föreningens hyr ut lokaler samt en hyresrättslägenhet som under 2025 genererade 551 177 kr i hyresintäkter enligt årsredovisningen för räkenskapsår 2025.
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
Fönster	Tidstypiska fönsterfrån 2018 med spröjs.
Uppvärmning	Fjärrvärme
Ventilation	Självdreg
Hiss	Hiss finns.

ÖVRIGA BYGGNADER/UTRYMMEN

Till lägenheten hör ett källarförråd.

ENERGIDEKLARATION

Status	Utförd 2018-11-17
---------------	-------------------

Energiprestanda primärenergital 183 kWh per m² och år

DRIFTSKOSTNADER (KR/MÅN)

Ägarens nuvarande kostnader med 2 personer i hushållet:

Uppvärmning	0	El		Vatten/avlopp	0
Renhållning	0	Samfällighet/GA	0	Vägavgift/snö	
Sotning	0	Försäkring	0	Underhåll	0
Övrigt					
				Summa	
				månadskostnad	0

Kommentar Denna är inte relevant att fylla i vi har aldrig stadigvarande bott i lägenheten vi kanske varit där i snitt 20 dagar per år! När det gäller försäkring har vi inte haft en Hemförsäkring utan en fritidshus försäkring

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

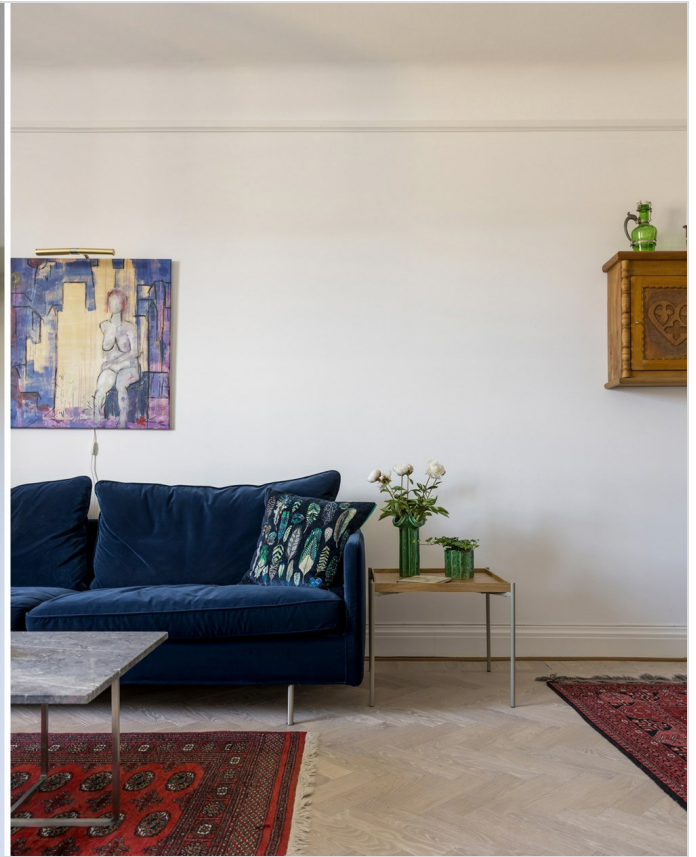
Med över 15 års erfarenheter inom försäljning vet jag hur man når en framgångsrik affär utan att kompromissa på service eller kvalitet.

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



AS02232

Sida 8 av 20





AS02232

Sida 10 av 20









sov balkong





rum









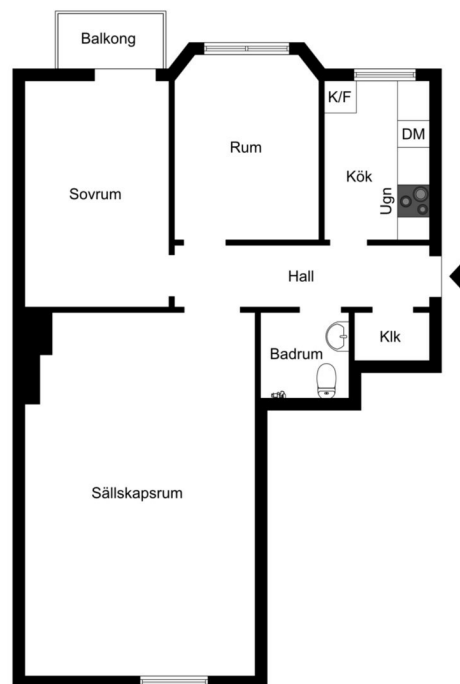
fasad innergård



fasad







Avvikelser kan förekomma. Ritningens skalenighet kan inte garanteras.

Bolaget