

Objektsbeskrivning

City/Gågatan - Brogatan 11A



Välkommen till Brogatan 11A och en fin sekelskiftesvåning högt upp på våning fyra. Genom Centralpalatsets pampiga entré når vi Centralpassagen, en lugn och privat oas mitt i city där vackra historiska fasader reser sig mot himlen, smyckade med smäckra smidesbalkonger. Redan i trapphuset möts du av tidstypiska detaljer och en glittrande kristallkrona innan du tar dig upp till denna eleganta våning på 130 kvadratmeter. Detta är ett unikt, kontinentalt boende för dig som söker absolut högsta klass, karaktär och stadens läge.

Pris	5 995 000 kr
Månadsavgift	8 928 kr
Objekttyp	Lägenhet
Antal rum	4
Boarea	130 m ²

INTERIÖR

AS791

Sida 1 av 7

Antal rum	4
Boarea	130 m ²
Areakälla	föreningens information Bostadsrätten är registrerad som 5 rok. Köparen uppmanas att kontrollera bostadens bo- och biarea om denna är väsentlig för köparen.
ENTRÉ/HALL	Mörkt golv i trä med ljusa släta väggar i entréhallen. Genomgående ljust golv i trä i innerhallen. Förvaring i klädkammare intill entrén.
KÖK	Mörkt golv i trä med ljusa släta väggar. Ljus köksinredning med gott om både arbetsytor samt förvaring. Naturligt ljusinsläpp från stora fönster ut mot Brogatan. Utrustning: Induktionshäll, köksfläkt, varmluftsugn, mikrovågsugn, integrerad kyl/frys samt integrerad diskmaskin.
SÄLLSKAPSRUM / MATSAL	Ljust golv i trä med ljusa släta väggar. Stort och generöst rum som innan var uppdelad i två med gott om utrymme för såväl sällskapsytor som större matplats. Naturligt ljusinsläpp från fönster i två riktningar samt utgång till hörnbalkong.
RUM 1	Ljust golv i trä med ljusa släta väggar. Rummet används idag som hemmakontor men passar utmärkt som sovrum.
RUM 2	Ljust golv i trä med ljusa släta väggar. Plats för dubbelsängen samt goda förvaringsmöjligheter i klädkammare. Naturligt ljusinsläpp från fönster samt dubbla balkongdörrar som leder ut till lägenhetens andra balkong.
RUM 3	Ljust golv i trä med ljusa släta väggar. Naturligt ljusinsläpp från fönster. Förvaring i klädkammare utanför i hallen.
BADRUM	Helkaklat badrum med väggar i vitt kakel samt golv i mönstrad klinker. Utrustning: Handfat med kommod, wc, dusch i hörn med duschväggar i glas, tvättmaskin samt förvaring.
GÄST-WC	Helkaklat badrum med väggar i vitt kakel samt golv i mörk klinker. Utrustning: WC samt handfat med kommod, förvaring.

ALLMÄNT OM BOSTADSRÄTTEN

Beskrivning	Välkommen till Brogatan 11A och en fin sekelskiftesvåning högt upp på våning fyra. Genom Centralpalatsets pampiga entré når vi Centralpassagen, en lugn och privat oas mitt i city där vackra historiska fasader reser sig mot himlen, smyckade med smäckra smidesbalkonger. Redan i trapphuset möts du av tidstypiska detaljer och en glittrande kristallkrona innan du tar dig upp till denna eleganta våning på 130 kvadratmeter. Lägenheten fördelar sig på fyra rum och kök och präglas rakt igenom av en internationell, kontinental atmosfär. Den generösa takhöjden, de ljusa väggarna, de höga spegeldörrarna och de lena trägolven sätter en exklusiv ton i samtliga rum. Hjärtat i hemmet är det magnifika hörnrummet, där den höga balkongdörren och stora, generösa fönsterpartier skapar ett magiskt ljusinsläpp som för tankarna till en paradvåning i Paris. Härifrån öppnar du upp mot balkongen som blickar ut över den tysta passagen nedanför.
--------------------	--

Sällskapsrummet ligger i social anslutning till det välutrustade köket, som imponerar med sin gråa interiör och generösa köksö. Köket lockar till matlagning med sina stora arbetsytor och goda förvaringsmöjligheter. En privat, sober korridor leder dig vidare till våningens rofyllda sovrumsdel. De två största sovrummen ligger in mot passagen, medan det mindre sovrummet vetter mot den helt tysta innergården. Våningens två badrum är dessutom smakfullt utformade för att harmonisera med husets sekelskiftesanda. Detta är ett unikt, kontinentalt boende för dig som söker absolut högsta klass, karaktär och stadens bästa läge.

Adress	Brogatan 11A, 211 44 MALMÖ
Lägenhetsnummer förening	3461
Lägenhetsnummer adressregister	1401
Våning	4 av 5
Balkong/uteplats	Balkong finns. Bostaden har 2 st balkonger varav ena är hörnbalkong.

EKONOMI

Månadsavgift	8 928 kr. värme, vatten och kabel-TV (basutbud). Obl. tillägg för bredband om 197 kr/mån.
Andel i förening	3,85 %
Andel av årsavgift	3,85 %
Bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning	874 867 kr
Pantsättning	Bostadsrätten är pantsatt.

FÖRENING

Namn	Brf Salmo (org.nr 769609-7356)
Hemsida	www.brfsalmo.com
Adress	Brogatan 11 B, 21144 MALMÖ
Allmänt om föreningen	<p>Brf Salmo registrerades 2003 och fastigheterna Laxen 26 och 27 förvärvades år 2004. Föreningen upplåter 37 st bostadsrätter, en hyresrätt samt 2 st lokaler som idag hyrs ut. Fastigheten uppfördes 1911 och omfattar adresserna Brogatan 9-11 (A-B). Den ekonomiska förvaltningen sköts av Bredablick.</p> <p>2026-01-01 höjde föreningen avgiften med 4%.</p> <p>För mer information gå in på föreningens hemsida: www.brfsalmo.com.</p>

Vid frågor, kontakta föreningen direkt via deras email: brfsalmo@gmail.com

Årsredovisning, stadgar samt energideklaration finns att ladda ner från annonsen på www.bo-laget.se.

Information om föreningen är inhämtad från senaste årsredovisning, föreningens hemsida samt kontakt med styrelsen. Avvikelse kan förekomma, slutlig köpare uppmanas därför att kontrollera information som är avgörande för köp med föreningens styrelse Innan avtal ingås.

Adresser i föreningen

- Brogatan 9, 211 44 MALMÖ
- Brogatan 10, 211 44 MALMÖ
- Brogatan 11A, 211 44 MALMÖ
- Brogatan 11B, 211 44 MALMÖ

Fastighetsbeteckning

Laxen 26

Antal lägenheter

38 st, varav 1 hyresrätter

Antal lokaler

2 st

Gårdsplats

Föreningen har en mycket fin innergård för föreningens medlemmar.

Parkering

Boendeparkering råder i området.

Tv & bredband

- Kabel-TV via Telenor.
- Bredband via Ownit.

Gemensamma utrymmen

- Cykelparkering finns på gården.
- Föreningen har totalt 2 st tvättstugor (Brogatan 9 och 11).

Renoveringar

GENOMFÖRT:

- 1980 - Byte av rörstammar, elstammar, fönster samt installation av hiss.
- 2007 - Fönsterrenovering.
- 2009 - Takfläkt.
- 2011 - Omläggning av tak (nr 9), dagvattenledning, omputsning av fasad (innergårdar).
- 2013 - Byte portar, vindslägenheter klara (11A & 11B).
- 2014 - Balkonger byggdes (20 st).
- 2015 - Renovering av fyra hissar.
- 2016 - Dränering.
- 2017 - Tilläggsisolering på vind.
- 2018 - Renovering av trappuppgångar.
- 2019 - Installation av torkskåp och utebelysning.
- 2020 - Underhåll av hiss och intallationer av värme.
- 2021 - Ny tvättmaskin, underhåll av dörrar och golvvärme, dränering och tätning (ut mot Brogatan), byte av stuprör samt takfläkt (11A).
- 2022 - LED och rörelsedetektorer i armaturer i gemensamma utrymmen, OVK, byte av värmeväxlare samt byte av rökluckor (9A och 9B).
- 2024 - Energioptimering.
- 2025 - Montering av barnvagnsramp.
- 2025 - Spolning av stammar.

PLANERADE:

- Målning av källarutrymmen.

Försäkring	Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Trygg Hansa där bla.a ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.
Överlåtelseavgift	1 480 kr, betalas av köparen
Pantsättningsavgift	592 kr
Äkta/oäkta förening	Äkta
Andrahands-uthyrningspolicy	Kräver styrelsens samtycke. Ansökan skall göras skriftligen. För mer information gå in på föreningens hemsida.
Äger föreningen marken?	Ja

BYGGNAD

Byggnadstyp	Flerfamiljshus
Byggår	1911
Uppvärmning	Fjärrvärme
Ventilation	Mekanisk (frånluft / från- och tilluft)
Hiss	Hiss finns.

ÖVRIGA BYGGNADER/UTRYMMEN

Nuvarande innehavare av bostadsrätten disponerar över ett vindsförråd.

ENERGIDEKLARATION

Status	Utförd 2018-10-15
Energiprestanda primärenergital	137 kWh per m ² och år

BOENDEKOSTNAD

För personlig boendekostnadskalkyl, kontakta mäklaren.

OMGIVNING

Allmänt om området Malmös stadskärna domineras av många vackra, gamla byggnader som på senare år kompletterats av en del nyare bebyggelse. Stortorget, Lilla Torg och Gustav Adolfs Torg

ligger som stadens absoluta stadskärna, kvarteren runtomkring förbinds via stadens gågata där merparten av Malmös butiker ligger. Flera utsökta restauranger, café, teatrar, biografier och sevärdheter finns i området. Närhet till stadens vackra parker och havet ett par minuter bort ger city alla kvaliteter som finns att erbjuda. Här bor man med närhet till allt det bästa av Malmö!

KONTAKT

För mer information kontakta:



Ansvarig mäklare

Alexander Szüts

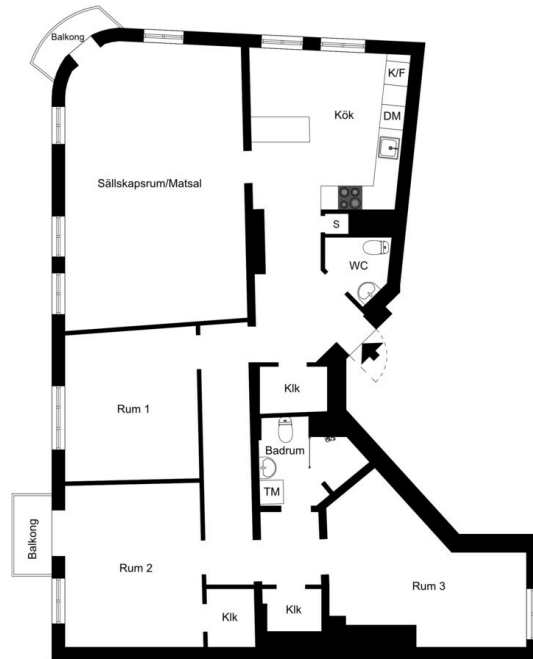
Reg fastighetsmäklare

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.



Avvikelser kan förekomma. Ritningens skalenighet kan inte garanteras.

Bolaget