LÖNNGATAN 36E

LÖNNGÅRDEN





LÖNNGÅRDEN

Genomgående med attribut från byggåret

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Belägen högt upp i huset
Genomgående planlösning
Fint naturligt ljusinsläpp
Badrum renoverat 2026

VÄLKOMMEN TILL LÖNNGATAN 36E

Välkommen till en charmig och välplanerad 1,5:a där klassisk 30-talscharm möter smart funktion. Bostaden bjuder på ett härligt ljusflöde från stora fönster, generös takhöjd och vackra originaldetaljer som skapar en varm och inbjudande känsla. Planlösningen är genomtänkt med ett luftigt vardagsrum, ett trivsamt kök med plats för matbord samt en smart avdelad halva som fungerar perfekt som sovdel eller hemmakontor. Bostaden är belägen i BRF Lönngården i Malmö, en välskött och etablerad förening med anor från 1930-talet och låg månadsavgift. Föreningen äger marken, vilket tillsammans med en stabil ekonomi bidrar till ett tryggt och långsiktigt boende.
Lönngatan är belägen i Lönngården i Malmö, ett trivsamt bostadsområde som präglas av 1930-talsbebyggelse, grönskande innergårdar och en lugn atmosfär. Läget ger närhet till stadsliv utan att ligga mitt i det mest intensiva. Inom kort avstånd finns Möllevångstorget med restauranger, barer och kulturutbud, samt Folkets Park för grönområden och aktiviteter.



Malin *van Ekström-Ahlby*
Ansvarig mäklare

070-968 33 04

BOSTADEN

ADRESS:	Lönngatan 36E, 214 49 MALMÖ
STORLEK:	48 kvm
ANTAL RUM:	1.5 rum och kök enligt nuvarande planlösning. 1 rum och kök enligt föreningens information.
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
UTGÅNGSPRIS:	750 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	3 945 kr/mån. I avgiften ingår vatten, värme och bostadsrättstillägg. Ett obligatoriskt tillägg tillkommer om 211 kr/månad för kabel-TV och bredband.
DRIFTSKOSTNADER:	I angiven driftskostnad för 1 persons hushåll ingår hushållsel om ca 2 200 kr/år och hemförsäkring om ca 1 800 kr/år. Observera att kostnaden kan komma att variera.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	35
LÄGENHETSNR SKV:	1202
ANDELSTAL:	Andel i förening 0,4985 %, andel av årsavgift 0,4985 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	124 069 kr. Bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning anger hur stor andel av bostadsrättsföreningens lån som indirekt belastar bostadsrätten. Andelen beräknas som andelstalet för avgifter multiplicerat med föreningens nettoskuldsättning. Den består av räntebärande skulder med avdrag för räntebärande tillgångar och likvida medel. Underlagen för beräkningen kommer från föreningen.
PANTSÄTTNING:	Bostaden är pantsatt. Detta innebär att säljaren har tagit lån med bostaden som säkerhet. Dessa lån löses i sin helhet eller byter säkerhet i samband med tillträdet.
VÅNING:	3 av 4
HISS:	Nej
FÖRENING:	Brf Lönngården
NUVARANDE ÄGARE:	Rebecka Wang
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse





LÖNNGATAN 36E





















RUMSBESKRIVNING

HALL
Brädgolv och vita väggar.

HALVA
Brädgolv och vita väggar samt klädkammare.

VARDAGSRUM
Brädgolv och vita väggar.

KÖK
Laminatgolv och vita väggar. Neutral köksinredning med vacker grön kakel ovan bänkskiva. Köket är utrustat med kyl/frys, vask, spis, ugn och fläkt samt skafferi.

BADRUM
Helkaklat badrum utrustat med WC, handfat, spegel och dusch. Badrummet renoverades 2026. Kvalitetsdokument finns.

FÖRRÅD
Till lägenheten hör ett vinds- och källarförråd.

FÖRENING OCH HUS

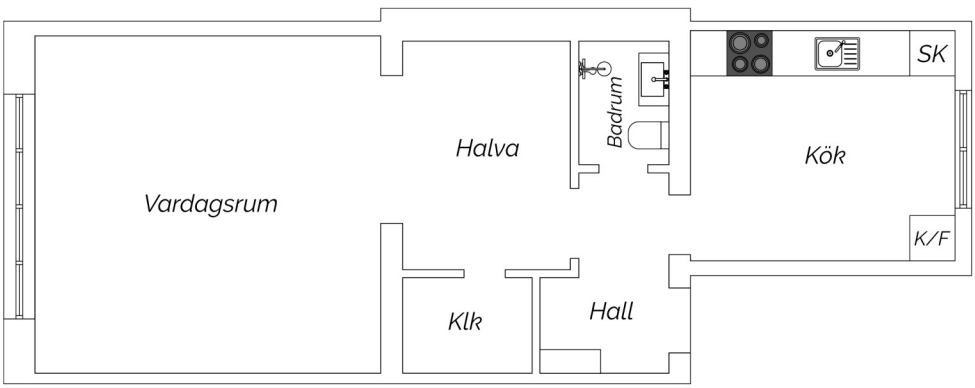
FÖRENING:	Brf Lönngården
BYGGÅR:	1935
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
ANTAL LÄGENHETER:	182
ANTAL LOKALER:	1
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 480 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 592 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2019-03-04
ENERGIKLASS:	G
ENERGIPRESTANDA:	220 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Lönngården köpte fastigheten 1935. I föreningen finns 182 lägenheter, samtliga upplåts med bostadsrätt. Det finns även 1 bostadsrättslokal. Föreningens gemensamma tvättstuga är belägen i källaren och är utrustad med två tvättmaskiner, en torktumlare och ett torkrum. Det finns även två manglar i 38 B och 42 B. Utrymme finns för att ställa barnvagnar i källaren och cykelparkering finns på gården. Föreningen har gårdar mellan fastigheterna, med stora gräsytor och tillgång till utemöbler och grill.
RENOVERINGAR:	Under 1950-talet byttes samtliga fönster. 1974 byttes vattenstammarna och våtutrymmen i samtliga lägenheter sågs över. 1982 byttes elstammarna. 1999 lades taket om. 2001 byttes fönster på ena sidan av fastigheten som var i behov av ett byte. 2005 renoverades samtliga tvättstugor och nya maskiner installerades. Dessutom genomfördes en OVK-besiktning av ventilationen med godkänt resultat. 2006 installerades postboxar i samtliga trapphus och säkerhetsdörrar till källare samt vindar. Samma år byttes stuprör på ena sidan av fastigheten. Dessutom sågs tak över och hängrännor rensades. 2006-2007 installerades säkerhetsdörrar till samtliga lägenheter. 2007 byttes elstigare. 2008 installerades ett elektroniskt bokningssystem i tvättstugorna och brandlarm installerades på vindarna. Samma år installerades lås och passersystem. 2009 uppfördes nytt staket runt fastigheten. Dessutom filmades och spolades V/A-stammar. Ett par V/A-stammar är bytta och resterande byts efter behov. 2013 byttes samtliga köks- och källarfönster i föreningen samt

värmecentral.
2015/2016 genomfördes relining av samtliga avloppsstammar i badrum och kök och en OVK-besiktning genomfördes.
2017 bytte källarförrådens dörrar ut från trä till galler.
2018 byttes elcentralerna i källaren.
2020 utfördes OVK.
2023 monterades brandlarm på vindar, montering av LED-belysning, relining av bottenplatta och byte av fönster mot gatan.
2024 målades trapphus och OVK-besiktning genomfördes.
2025 anlades nya gemensamma grillplatser.
Pågående är byggnation av miljöhus och arbete med fasaderna.
All information gällande föreningen har inhämtats genom årsredovisningen och kontrollerats med representant från föreningen. Slutgiltig köpare uppmanas att kontakta representant från föreningen för att stämma av ovanstående information.

PARKERING: I området råder boendeparkering. För mer information se: www.malmo.se

TV OCH BREDBAND: Föreningen är ansluten till TV via Sydantenn och bredband via Bahnhof/Sydantenn fiberlina. Samtliga lägenheter har bredbandsuttag av typen CAT5 med 300/300 Mbit/s. Det finns möjlighet att uppgradera hastigheten till 1000/1000 Mbit/s mot en extra kostnad direkt till Sydantenn.

PLANRITNING



Viss avvikelse kan förekomma. Skala och mått kan avvika från verkligheten

Söderberg & Partners | Bolån

Väntar du på svar från banken?

Ring oss så gör vi dig bud-klar!



Kontakta oss så hjälper vi dig
08-466 80 40

Söderberg & Partners Bolån förmedlar bolån i samarbete med flera kreditgivare, däribland Borgo.

VIKTIG INFORMATION

MÄKLAREN OCH FASTIGHETSFÖRMEDLING

Mäklaren ska tillvarata både säljarens och köparens intressen. Samtidigt ska mäklaren särskilt beakta uppdragsgivarens ekonomiska intressen. Uppdraget ska utföras omsorgsfullt och i enlighet med god fastighetsmäklarsed. Ansvarig för förmedlingen av bostaden är den fastighetsmäklare som har förmedlingsuppdraget från säljaren. En fastighetsmäklare förmedlar yrkesmässigt fastigheter samt lägenheter och ska vara registrerad hos Fastighetsmäklarinspektionen, så kallad fullständig registrering. Bland kraven för att vara mäklare finns en skyldighet att inneha en ansvarsförsäkring. Samtliga mäklare som arbetar på Erik Olsson Fastighetsförmedling är medlemmar i en branschorganisation och följer Fastighetsmarknadens reklamationsnämnds rekommendationer. Nedan anges viktig information att ta del av.

BOAREA

Uppgiften om boarean kommer från säljaren och i förekommande fall från den aktuella föreningen. Uppgiften om boarean kan avvika från den verkliga boarean beroende på att standarden för hur man mäter en bostads storlek har varierat över tid. Den ansvarige mäklaren som förmedlar bostadsrätten eller Erik Olsson Fastighetsförmedling genomför ingen egen uppmätning av boarean och garanterar inte att uppgiften om arean stämmer. Därför uppmanas köparen att kontrollera boarean före köp, som ett led i undersökningsplikten.

PLANRITNING

Planritningen är ej skalenlig. Avvikelser kan förekomma. Eventuella förändringar av planritningen kan kräva föreningens godkännande.

BOENDEKOSTNADSKALKYL

Mäklaren erbjuder sig att göra en personligt anpassad boendekostnadskalkyl för denna bostad, om så önskas. Kontakta mäklaren för hjälp med detta.

FÖRENINGAR; ÄKTA OCH OÄKTA

En förening är antingen privatbostadsföretag (äkta) eller ett oäkta bostadsföretag. För att en bostadsrättsförening ska betraktas som ett privatbostadsföretag ska föreningens verksamhet uppfylla verksamhetskravet. Detta verksamhetskrav innebär att verksamheten till minst 60 % består av att, till medlemmar som är fysiska personer, tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen, så kallad kvalificerad användning. Denna bedömning sker med ledning av hyresvärdena för bostäder (bruksvärdehyra) och lokaler (marknadshyra) det aktuella året. Uppfylls verksamhetskravet är föreningen äkta (det vill säga privatbostadsföretag). Är verksamhetskravet inte uppfyllt är bostadsrättsföreningen oäkta. Om en förening betraktas som äkta eller oäkta har betydelse för både köpare och säljare, eftersom beskattningen skiljer sig åt såväl vid innehav som vid köp eller försäljning. Hur mycket skatt man betalar vid försäljning, och om uppskov med skatten medges eller inte, är exempel på vad som skiljer sig åt. Vidare kan innehavaren av en bostadsrätt i en oäkta förening i vissa fall beskattas för så kallad bostadsförmån. För mer information vänligen kontakta Skatteverket på telefon 0771-567 567 eller via www.skatteverket.se.

BUDSTART, BUDGIVNING OCH KONTRAKT

Alla bud, även bud under angiven nivå för budstart, mottas av mäklaren och framförs till säljaren. Bud under nivån för budstart publiceras dock inte på webbplatsen för Erik Olsson Fastighetsförmedling. Mäklaren upprättar en förteckning över budgivningen med budgivarnas namn, kontaktuppgifter (adress, e-postadress eller telefonnummer) och bud med tidpunkt för när budet lämnades samt uppgift om eventuella villkor, t.ex. besiktning. Lämnas bud genom ombud är det tillräckligt att anteckna ombudets namn. Mäklarna hos Erik Olsson Fastighetsförmedling tillämpar öppen budgivning, om inte säljaren önskar att mäklaren frångår detta. Som deltagare i budgivningen accepterar varje budgivare att budgivarens namn, telefonnummer och information om de bud som inkommer lämnas till säljaren och köparen. För samtliga bostäder som förmedlas av mäklare hos Erik Olsson Fastighetsförmedling gäller att säljaren har fri prövningsrätt. Det innebär att bostaden marknadsförs på grund av att säljaren har en intention att sälja den. Men det är fortfarande säljaren som bestämmer om och till vem bostaden säljs, samt när och till vilket pris. Det innebär även att säljaren inte behöver sälja till den som lägger det högsta budet. Säljaren är inte juridiskt bunden av ett löfte att sälja eller att sälja till det pris som presenterats i marknadsföringen. Bostadsaffären är inte klar innan skriftliga kontrakt är undertecknade. Fram till kontraktet skrivs på kan bud inkomma och mäklarens skyldighet är då att framföra dessa till säljaren. Detta kan medföra att säljaren väljer att anta eller att förkasta ett bud. Vi rekommenderar därför köpare och säljare att skriva kontrakt så snart som möjligt efter det att parterna kommit överens om en prisnivå. Då undviks den osäkerhet som uppstår innan kontrakten är påskrivna och bindande avtal har ingåtts.

ÄGARANDELAR OM DET ÄR FLERA KÖPARE

Mäklaren kan inte förutsättas veta vilken ägarfördelning som är optimal för köparen skattemässigt eller av andra orsaker. Om ni är flera köpare till en bostad är det därför viktigt att fundera över vilka ägarandelar ni vill ha, och informera mäklaren om det i god tid innan kontrakt undertecknas.

FRÅGOR OM FEL MED MERA

Bostaden ska efter köpet stämma överens med vad som avtalats mellan köpare och säljare samt vad köparen har fog att förvänta sig; sett i ljuset av bostadens ålder, pris, skick och användning. Reglerna om fel i bostaden finns i köplagen men vid prövning av fel och felansvar hämtas ofta inspiration från reglerna i jordabalken. En del av reglerna har också bildats genom praxis, efter att tvister om fel och felansvar har prövats av domstol.

KÖPARENS UNDERSÖKNINGSPLIKT

Köparens undersökning av bostaden möjliggörs i regel genom att en visning av bostaden genomförs. Om köparen före sitt köp har genomfört en undersökning, får köparen inte i efterhand såsom fel åberopa vad som borde ha märkts vid undersökningen. Om köparen uppmärksammar något vid sin undersökning, och inte själv kan dra någon slutsats av detta, måste köparen gå vidare; t.ex. genom att anlita en sakkunnig, för att fullgöra sin undersökningsplikt. Annorlunda beskrivet kan köparen inte i efterhand åberopa något som ett fel, om det kan konstateras att omständigheten hade upptäckts om en sådan undersökning som varit påkallad hade genomförts. Köparen bör också tänka på att säljaren inte ansvarar för fel eller brister som köparen borde ha räknat med eller borde förväntat sig. Köparens skyldighet att undersöka omfattar inte enbart bostadsrätten utan även förhållanden kring bostadsrättsföreningen bör granskas, t.ex.

om föreningen ska genomföra större renoveringar, höja sina avgifter eller liknande. En kontakt med företrädare för föreningen bör därför ingå i köparens undersökning, liksom genomgång av stadgarna och senaste årsredovisningen.

SÄLJARENS SKYLDIGHETER OCH BETYDELSEN AV ATT LÄGENHETEN ÖVERLÅTS I BEFINTLIGT SKICK

För att säljaren ska bli ansvarig för ett påstått fel, när bostaden säljs i befintligt skick, krävs exempelvis att omständigheten innebär att bostaden är i väsentligt sämre skick än vad köparen med hänsyn till ålder, pris, användning och övriga omständigheter med fog kunnat förutsätta. Att bostaden överlåts i befintligt skick kan alltså beskrivas som en form av ansvarsbegränsning för säljarens del. Emellertid åvilar det säljaren att upplysa om väsentliga förhållanden rörande bostaden. Även om bostaden sålts i befintligt skick, kan den alltså anses vara felaktig om säljaren före köpet har undanhållit omständigheter av betydelse för köparen. Om säljaren på detta sätt handlat i strid mot tro och heder, kan säljaren inte invända att köparen brustit i sin undersökningsplikt. Det ligger alltså i säljarens eget intresse att upplysa köparen om fel eller symptom på fel som säljaren känner till - eller misstänker. Det som säljaren redovisat kan i normalfallet inte senare åberopas av köparen som fel. Vidare ansvarar säljaren för utfästelser säljaren lämnar. Utfästelser kan också innebära att köparens skyldighet att undersöka visst förhållande minskas som följd av en sådan. Allmänt lovprisande eller generella uttalanden betraktas dock inte som utfästelser.

BEHANDLING AV PERSONUPPGIFTER

Personuppgifter behandlas enligt Erik Olsson Fastighetsförmedlings personuppgiftspolicy. Läs mer på www.erikolsson.se/personuppgiftspolicy. Vid undertecknande av överlåtelseavtal eller köpekontrakt samtycker köpare och säljare till att Erik Olsson Fastighetsförmedling får behandla information om slutpris, adress och bildmaterial på den aktuella bostaden som används i olika typer av marknadsföring. Köpare och säljare av bostaden godkänner publicering av slutpriset på Hemnet.

VÅRA TILLÄGGSTJÄNSTER

Erik Olsson Fastighetsförmedling erbjuder produkter och tjänster från utvalda samarbetspartners. Nedan redovisar vi våra tilläggstjänster och eventuella ersättningar som kan erhållas vid förmedling av dem.

Säljarens val från Realforce

Säljarens val erbjuder den som säljer en bostad skräddarsydd marknadsföring för att maximera exponeringen mot utvalda grupper av potentiella kunder. Erik Olsson Fastighetsförmedling, aktuellt mäklarföretag och förmedlande mäklare delar på en total ersättning om 40-58% av kostnaden för tjänsten.

Hemnet AB

Genom vårt samarbete med Hemnet erbjuder vi den som säljer sin bostad att marknadsföra sin bostad på Sveriges största hemsida för bostäder. Mäklarföretaget erhåller en fast administrationsersättning på 600 kr samt 0-30% av annonskostnaden i rörlig ersättning.

Söderberg & Partners Bolån AB

Genom vårt samarbete med Söderberg & Partners Bolån AB erbjuder vi dig som kund snabb och personlig hjälp med lånelöfte, nytt bolån och konkurrensutsätta ditt befintliga bolån. Det kan vara viktigt att agera snabbt på bostadsmarknaden och därför är ambitionen att kunna lämna svar på din låneansökan redan samma dag. Mäklarföretaget erhåller en distributionsersättning på 400 kr vid utbetalt bolån

Rebel Elhandel AB

Genom vårt samarbete med Rebel Elhandel AB (RenEnkelBilligEl) erbjuder vi dig som kund hjälp med all administration så att elen funkar från till trädesdatum. Elavtalet har prisgaranti från start, 100% förnybar el, ingen bindningstid och ingen uppsägningstid. Mäklarföretaget erhåller en administrativ ersättning för hantering av tjänsten på 100 kr vid tecknandet av nytt elavtal.

Söderberg & Partners Insurance Consulting AB

Genom vårt samarbete med Söderberg & Partners Insurance Consulting AB erbjuder vi en hemförsäkring utan bindnings– eller uppsägningstid. Det ingår även en flyttförsäkring som innebär att du slipper självrisk vid skador på din egendom i samband med flytten. Erik Olsson Fastighetsförmedling erhåller ett marknadsföringsbidrag på 160 kr vid tecknandet av försäkring.

Erik Olsson

Regementsgatan 15 21753 Malmö 077 155 10 00 mail@erikolsson.se