LÅNGGATAN 39A





Renoverad tvåa med balkong i soligt söderläge

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Centralt läge i Svedala
Smakfullt renoverad
55,5 välplanerade kvm
Balkong i söderläge

VÄLKOMMEN TILL LÅNGGATAN 39A

På attraktiva Långgatan, mitt i centrala Svedala, finner du denna smakfullt renoverade och mycket trivsamma tvåa om 55,5 kvm. Bostaden är belägen på andra våningen och erbjuder en genomtänkt helhet med fina materialval, stilrena färgsättningar och en härlig balkong i soligt söderläge.
Redan i hallen möts du av praktisk platsbyggd förvaring som skapar gott om plats för ytterkläder och skor. Vidare löper det vackra parkettgolvet genom bostaden och bidrar till en stilren och sammanhållen känsla.
Det smakfullt renoverade köket går i eleganta, mörka toner som bryts av med ett vackert vitt kakel, en snygg kombination som ger köket en modern och ombonad karaktär. Här finns goda arbetsytor och förvaring för en bekväm vardag.
Vardagsrummet är generöst tilltaget, ljust och luftigt med väggar i en behaglig ljusgrå ton. Här finns gott om plats för både soffgrupp och matplats. Från vardagsrummet nås bostadens trevliga balkong i eftertraktat söderläge, en härlig plats att njuta av solen under stora delar av dagen.
Sovrummet är rymligt och rofyllt med ljusgrå väggar och mjuk heltäckningsmatta som skapar en ombonad känsla. Här erbjuds dessutom gott om



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Nathalia Flamander Canales

072-157 89 20
nathalia.flamander@erikolsson.se

Erik Olsson

BOSTADEN

ADRESS:	Långgatan 39A, 233 32 Svedala
STORLEK:	55,5 kvm (Areauppgifter enligt föreningen)
ANTAL RUM:	2 rum och kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
UTGÅNGSPRIS:	1 495 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	4 871 kr/mån
LÄGENHETSNR FÖRENING:	12
LÄGENHETSNR SKV:	1103
ANDELSTAL:	Andel i förening 1,7407 %, andel av årsavgift 1,7406 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	265 165 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, kontrollerat 2026-08-26. 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:	2 av 3
HISS:	Nej
FÖRENING:	HSB brf Polaris i Svedala
NUVARANDE ÄGARE:	Amer Huseinovic, Vera Palmkvist Larsson





LÅNGGATAN 39A












BOTANIC GARDEN
SCENTED CANDLE





LÅNGGATAN 39A





RUMSBESKRIVNING

HALL
Ljus och välkomnande hall med praktisk platsbyggd förvaring som erbjuder gott om plats för ytterkläder och skor. Det vackra parkettgolvet leder vidare in i bostaden och skapar en fin, sammanhängande känsla.

KÖK
Smakfullt renoverat kök i eleganta mörka toner som kombineras snyggt med vitt kakel ovan arbetsytorna. Här erbjuds goda arbetsytor och bra förvaringsmöjligheter i en modern och stilren miljö.Smakfullt renoverat kök i eleganta mörka toner som kombineras snyggt med vitt kakel ovan arbetsytorna. Här erbjuds goda arbetsytor och bra förvaringsmöjligheter i en modern och stilren miljö.

VARDAGRSUM
Generöst och luftigt vardagsrum med fint ljusinsläpp, vackert parkettgolv och väggar i en behaglig ljusgrå ton. Rummets storlek ger gott om plats för både soffgrupp och matplats. Härifrån nås den trevliga balkongen i soligt söderläge.

BALKONG
Härlig balkong i eftertraktat söderläge med goda möjligheter att njuta av solen. En trevlig förlängning av vardagsrummet med plats för utemöbler och växter.

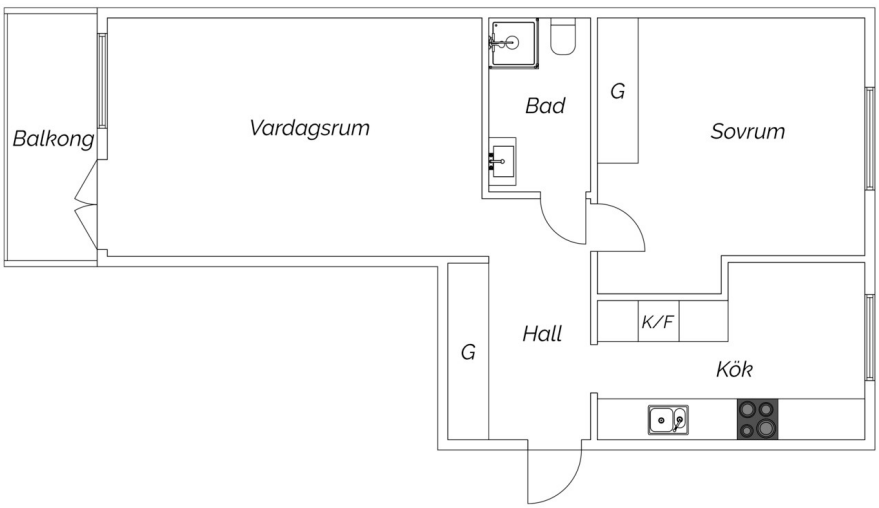
SOVRUM
Rymligt och rofyllt sovrum med ljusgrå väggar och mjuk heltäckningsmatta som bidrar till en ombonad känsla. Här finns gott om plats för dubbelsäng och generösa förvaringsmöjligheter.

BADRUM
Stilfullt helkaklat badrum med dusch och en smakfull färgsättning i vackra gröna toner. Ett fräscht och trivsamt badrum med en modern känsla.

FÖRENING OCH HUS

FÖRENING:	HSB brf Polaris i Svedala
BYGGÅR:	1957
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
ANTAL LÄGENHETER:	53
ANTAL LOKALER:	12
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 190 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 476 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2019-09-13
ENERGIKLASS:	E
ENERGIPRESTANDA:	141 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	HSB brf Polaris. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening. I föreningen finns 53 lägenheter som upplåtes med bostadsrätt och 12 lokaler. Föreningen köpte fastigheten 1957 (äger marken).
RENOVERINGAR:	2011 installerades nya gaspannor som förser båda fastigheterna med värme. 2012 asfalterade ytor vid parkeringsplatser och garageinfarter ersattes med ny asfalt 2013 ersattes delar av befintlig plantering med nytt gräs och nya växter och träd. 2015 genomfördes ett antal större underhållsåtgärder: Samtliga fönster och takpannor byttes ut på båda fastigheterna. I samband med att takpannorna byttes ut monterades även solceller på taket på fastigheten Långgatan 39. 2016 samtliga så kallade steniplattor på fasaden byttes ut och ersattes med ny isolering och ny puts på båda fastigheterna. 2017 installerades ett nytt låssystem. 2018 Brandskyddssystem med Systematiskt brandskyddsarbete (SBA). Ny miljöstation. 2019 Nya entrédörrar med automatisk dörröppning till näringsidkarna i fastigheterna. 2021 Gruppavtal för bredband och digital-TV 2021 Plattsättning på innergården inklusive underarbete 2022 Uppvärmning med gas byttes till fjärrvärme 2023 Relining av samtliga avloppsstammar 2025 Uppdatering av samtliga skyddsrum Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren: Omfogning av fasader Byte av termostater och radiatorer Byte av balkongkasetter
PARKERING:	Till föreningen hör 8 garageplatser som kan hyras till en kostad om ca 350 kr/månad och 20 parkeringsplatser som kan hyras till en kostnad om ca 150 kr/månad. Kösystem tillmämpas.

PLANRITNING



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



Boka fri värdering få 500 kr hos *Nordic Nest*

Funderar du på att sälja din bostad? Erik Olsson-metoden och vår omsorg om detaljerna ger dig de bästa förutsättningarna för en trygg och riktigt lyckad bostadsförsäljning. Branschens vassaste digitala marknadsföring, ett välfyllt spekulantregister och visningsgaranti har gett våra kunder bäst betalt per kvm varje år sedan 2008. Träffa en av våra mäklare för en fri värdering av din bostad senast den 31/12 2026. Du får en **värdekod på 500 kr hos Nordic Nest** som tack för förtroendet. Fullständiga villkor hittar du på **erikolsson.se/nn**

erikolsson.se/nn

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.

Storgatan 33 23331 Svedala 077 155 10 00 mail@erikolsson.se