KLOSTERS FÄLAD

TORDMULEVÄGEN 6B





KLOSTERS FÄLAD

Ljus & trivsam 3:a med inglasad balkong

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Naturligt ljusinsläpp
Inglasad sydostbalkong
Generösa ytor
Väldisponerade rum

VÄLKOMMEN TILL TORDMULEVÄGEN 6B

Välkommen till denna ljusa och luftiga trerummare högst upp i huset på attraktiva Klosters Fälad! Här bor vi på ett perfekt läge i ett grönskande och lugnt område, med välplanerade kvadratmeter, charmig originalkaraktär och ett hem som erbjuder både funktion och trivsel. Bostaden präglas av ett härligt ljusinsläpp och en genomtänkt planlösning. Det väl tilltagna vardagsrummet bjuder in till både avkoppling och umgänge, medan den inglasade balkongen i sydostläge blir ett naturligt extrarum under årets varmare månader. Här kan vi njuta av morgonsolen och den lummiga omgivningen från tidig vår till sen höst. Köket renoverades 2021 med stilren inredning från HTH och erbjuder både generösa arbetsytor och smart förvaring. Den praktiska köksön skapar en naturlig samlingspunkt och ligger i direkt anslutning till matplatsen, vilket gör köket till hemmets självklara hjärta. De båda sovrummen är rymliga och lättmöblerade med plats för såväl säng som ytterligare möblemang. Badrummet är utrustat med egna tvättmöjligheter och kompletteras av en separat WC, vilket underlättar vardagen. Klosters Fälad är ett omtyckt område där vi bor omgiven av grönska och fina promenadstråk.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Karin Lekander

070-948 14 67
karin.lekander@erikolsson.se

Erik Olsson

BOSTADEN

ADRESS:	Tordmulevägen 6B, 227 35 Lund
STORLEK:	84,5 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	3 rum och kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	2 350 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	5 101 kr/mån I avgiften ingår vatten, kabel-TV (grundutbud) och bostadsrättstillägg. Obligatoriska tillägg tillkommer om ca 99 kr/månad för bredband, ca 1278 kr/månad för värme och en fast elavgift om 100 kr/månad. Föreningen har gemensamt elavtal där medlemmen debiteras kvartalsvis utefter faktisk förbrukning
DRIFTSKOSTNADER:	ca 10 440 kr/år (el: 8 040 kr/år, försäkring: 2 400 kr/år) Angiven driftkostnad är beräknad enligt schablon. De faktiska kostnaderna kan variera beroende på familjesammansättning och levnadssätt.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	183
LÄGENHETSNR SKV:	1201
ANDELSTAL:	Andel i förening 0,2482 %, andel av årsavgift 0,2482 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	256 470 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 2026-06-04. 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 3
HISS:	Nej
FÖRENING:	Brf Klosters Fälad i Lund
NUVARANDE ÄGARE:	Oliver Suechy Navarrete Villarroel
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse
















HOMES FOR OUR TIME
STILL







RUMSBESKRIVNING

HALL
Parkettgolv och ljusa väggar. Plats för avhängning.

KÖK
Grå klinker och ljusa väggar. Beige köksinredning från 2021 och vitt kakel ovan grå bänkskiva i laminat. Köket är utrustat med spishäll, fläkt, inbyggd ugn, diskmaskin och kyl/frys.

VARDAGSRUM
Parkettgolv och ljusa väggar.

PASSAGE
Parkettgolv och ljusa väggar. Förvaring i flera inbyggda garderober.

SOVRUM
Parkettgolv och ljusa väggar. Utgång till inglasad balkong.

SOVRUM
Parkettgolv och ljusa väggar.

BADRUM
Turkos klinker och vitt kakel. Badrummet är inrett med badkar med takdusch, handdukstork, tvättmaskin och torktumlare samt infällda spotlights i tak. Separat WC med turkos klinker och vita väggar samt turkos mosaik. Är inrett med WC, handfat och spegelskåp med belysning.

FÖRRÅD
Nuvarande lägenhetsinnehavare disponerar ett källarförråd.

RENOVERINGAR
2026 har samtliga väggar målats.

FÖRENING OCH HUS

FÖRENING:	Brf Klosters Fälad i Lund
BYGGÅR:	1964
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
ANTAL LÄGENHETER:	419
VARAV HYRESRÄTTER:	6
ANTAL LOKALER:	7
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 480 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 592 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2023-08-24
ENERGIKLASS:	D
ENERGIPRESTANDA:	97 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Klosters Fälad i Lund köpte fastigheten i samband med byggnationen 1965. Föreningen 7 lokaler upplåtes med hyresrätt och 1 lokal med bostadsrätt. Till föreningen hör adresserna Doppingvägen, Gässlingavägen, Tordmulevägen och Vildgåsvägen. I föreningen finns en övernattningslägenhet för uthyrning 300 kr/dygn och en föreningslokal att låna kostnadsfritt. Lokalen används även som samlingspunkt då föreningen anordnar bl.a. studiecirklar och helgkurser med olika teman. Det finns även barnvagnsrum och cykelförråd med laddningsmöjligheter. I föreningen finns det totalt 8 tvättstugor och en grovtvättstuga. I föreningen finns en välskött innergård med mycket grönska, utemöbler, grillmöjligheter, boulebana och en stor fin lekplats. Föreningen har även en odlingsgrupp, där hjälps medlemmarna åt med planteringar i odlingslådor.
RENOVERINGAR:	1986 byttes samtliga fönster. Under 1990-talet lades taket om och under samma period målades trappuppgången. 1993 renoverades fasaderna. 1996 byte av samtliga lägenhetsdörrar till Daloc säkerhetsdörr. 1998 byttes och justerades uppvärmningssystemet. 1999/2000 genomfördes en besiktning av fastigheten med godkänt resultat. 2001 renovering av ventilation, nya takfläktar införskaffades och bröstning av delar av lägenhetsbeståndet (förbättrad isolering under fönsterpartier). 2002 byggnation av garage till förvaltningen. 2002/2003 filmades samtliga avloppsstammar och två mindre skador upptäcktes, dessa åtgärdades med relining. 2004 renoverades samtliga tvättstugor och biutrymmen. 2005 renovering av Aptiten och kiosken. Bröstning av delar av lägenhetsbeståndet (förbättrad isolering under fönsterpartierna).

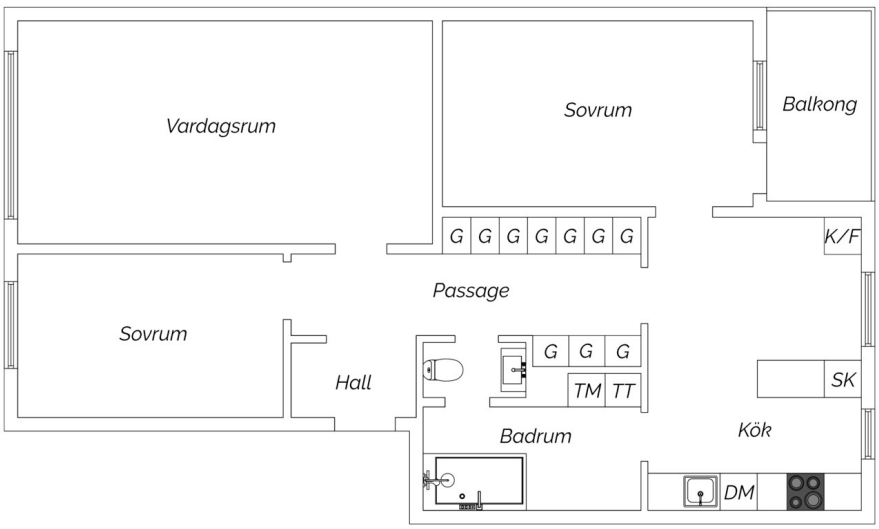
2006 -2008 renoverades fasader, byggnation av Aptitens uteservering, asbest sanering och golvbrunnsbyte samt säkert vatten i badrum som ska genomgå renovering.
2008 utfördes ett dränerings- och avloppsarbete runt fastigheterna.
2010 installeras 24 st värmepumpar i fastigheten och radonmätningar med godkänt resultat gjordes på fastigheterna.
2010-2015 har de husgrunder, som har varit i behov av det, dränerats och murats om.
2011-2012 renoverades värmesystemet med införande av frånluftsåtervinning.. Under samma period byggdes även miljöstationer för sophantering och återvinning.
2013-2015 lades taken om på fastigheterna och kiosken renoverades. Ombyggnad till två lokaler för kiosk samt frisörsalong.
2014 montering av brytskydd på samtliga källardörrar, källarfönster samt lägenheter på markplan. Förstärkning av utebelysning och asbestsanering, golvbrunnsbyte samt säkert vatten i badrum som ska genomgå renovering.
2015 Uppförande av nya cykelhus för att förbättra tillgängligheten till cyklarna. Renovering av gemensamhetslokalen Holken. Ombyggnad samt återställning av entrérna till Doppingvägen 2 efter dräneringsförbättring. Nya uteplatser samt nya utemöbler.
2016 förbättrades parkeringsytor, uteplatser, utemiljö och lekplatser. Samtliga stammar och stick spolades med högtempererad högtryck.
2017 byggdes en övernattningslägenhet, sex hyreslägenheter och laddstolpar till elbilar.
2018 byggdes balkongerna ut och glasades in. Samtliga marklägenheter fick uterum och dräneringsarbete utfördes vid alla hus. Det installerade fiber till samtliga lägenheter.
2019 infördes taggsystem med porttelefon för in- och utpassering, till postboxar, tvättstugor samt cykelhusen och balkongrenoveringen slutfördes. Samma år infördes gemensam el.
2020 utfördes besiktning av lekplatserna samt installerades brandvarnare och nödbelysning i samtliga källare.
2021 rustades lekplatserna upp och spolning av stammarna utfördes.
2022 genomfördes en OVK (Obligatorisk ventilationskontroll) och avloppstammarna undersöktes.
2023 byttes större delen av belysning inomhus och utomhus till energisnålare alternativ. Samma år utfördes en genomgång av värmecentraler, besiktigades och åtgärdades brister för

lekplatser, installerades kraftiga lås och genomslagsskydd på cykelhus. Övernattningslägenheten fräschades upp.
2023–2024 monterades brandvarnare i källargångar och tvättstugor. Entrédörrar målades om.
2025 filmades och spolades stammar samt ledningar.
Föreningen planerar 2026/2027 att ta beslut kring om det ska utföras ett stambyte eller relining i framtiden. Eventuellt kommer fönsterbyte göras framöver. I dagsläget är inga vidare beslut tagna.
Föreningen följer i övrigt en underhållsplan.
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: Föreningen har parkeringsplatser att hyra till en kostnad om 250 kr/månad som bokas via Securitas, alternativt 350 kr/mån för parkeringsplats laddstolpe, laddstolpskort administreras av Securitas. Gästparkeringar för besökande finns också.

TV OCH BREDBAND: Föreningen är ansluten till kabel-TV via Tele2 och fiberoptiskt bredband 1000/1000 Mbit via Halebop.

PLANRITNING



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


Erik Olsson
Vår styrka
sitter i
detaljerna

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.

Mårtenstorget 5 22351 Lund 046-285 06 00 mail@erikolsson.se