

KLOSTERS FÄLAD

TORDMULEVÄGEN 2B



Erik Olsson



KLOSTERS FÄLAD

Kvadratsmart 1,5:a med härlig uteplats & inglasad balkong

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Yteffektiv planlösning
Generös inglasad balkong
Solsäker uteplats
Privat läge

VÄLKOMMEN TILL TORDMULEVÄGEN 2B

Med rofylld miljö utanför fönsterna och en fantastiskt inbjudande innemiljö kan vi inget annat än att trivas i en av områdets finaste mindre lägenheter! Planlösningen är välplanerad och erbjuder ett väl tilltaget rum med god plats för mysig soffhörna samt möblerar vi enkelt med större säng i den praktiska sovalkoven. Det generösa köket bjuder in till trevliga middagar där arbetsytorna är bra och förvaringen optimal. Pricken över i:et är den inglasade balkongen och uteplatsen, här njuter vi av lugnet som infinner sig i denna grönskande miljö. Under årets varmare perioder står det allt som oftast öppet ut här och vi avnjuter såväl mysiga frukostar som minnesvärda sommarkvällar. Här bor vi med närhet till Nova Lund, parker, matbutik och med goda kommunikationer. Varmt välkomna på visning för att upptäcka mer om denna ljuvliga lilla pärla!



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Puya Dastaviz

073-202 50 68
puya.dastaviz@erikolsson.se

Erik Olsson



ADRESS:	Tordmulevägen 2B, 227 35 Lund
STORLEK:	51,5 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	Disponeras som 1,5 rum och kök enligt nuvarande planlösning. 1 rum och kök enligt föreningens information.
OBJEKTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	1 895 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	2 679 kr/mån I avgiften ingår vatten, kabel-TV (grundutbud) och bostadsrättstillägg. Obligatoriska tillägg tillkommer om 99 kr/månad för bredband, fast bränsleavgift om ca 680 kr/månad och en fast elavgift om 100 kr/månad. Föreningen har gemensamt elavtal, medlemmen debiteras månadsvis utefter faktisk förbrukning.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 2 280 kr/år och avser försäkring. Angiven driftkostnad är beräknad enligt schablon. Kostnaden kan bli både högre och lägre för ny boende.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	210
ANDELSTAL:	Andel i förening 0,1485 %, andel av årsavgift 0,1485 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	193 460 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
VÅNING:	1 av 3
HISS:	Nej
FÖRENING:	Brf Klosters Fålad i Lund
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse











HALL

Grå klinker och vita väggar. Plats för avhängning och ytterligare förvaring i garderober. Infällda spotlights i tak.

KÖK

Grå klinker och vita väggar. Mörk köksinredning och vitt kakel ovan ljus bänkskiva i sten. Köket är utrustat med kyl/frys, keramikhäll, fläkt, inbyggd ugn, inbyggd mikrovågsugn och diskmaskin.

VARDAGSRUM

Parkettgolv och vita väggar. Utgång till uterum.

SOVALKOV

Parkettgolv och vita väggar samt en mörk fondvägg i sten.

BADRUUM

Klinker och vitt samt naturfärgat kakel.
Badrummet är inrett med wc, handfat med mörkt underskåp, spegelskåp och bubbelbadkar.

UTERUM/UTEPLATS

Uterum med fönster och dörr i skjutglasparti.
Stenlagd uteplats med avgränsade häck.
Bostadsrättsinnehavaren brukar uterummet och uteplatsen med nyttjanderätt.



FÖRENING:	Brf Klosters Fälad i Lund
BYGGÅR:	1965
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme och värmepump-frånluft
ANTAL LÄGENHETER:	412
VARAV HYRESRÄTTER:	6
ANTAL LOKALER:	7
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 313 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 525 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2023-08-24
ENERGIKLASS:	E
ENERGIPRESTANDA:	102 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Klosters Fälad i Lund köpte fastigheten i samband med byggnationen 1965. I föreningen finns 419 lägenheter, varav 6 upplåtes med hyresrätt samt 1 övernattningslägenhet. Föreningen lokaler upplåtes med bostadsrätt. Till föreningen hör adresserna Doppingvägen, Gässlingavägen, Tordmulevägen och Vildgåsvägen. I föreningen finns en övernattningslägenhet för uthyrning 200 kr/dygn och en föreningslokal att låna kostnadsfritt. Lokalen används även som samlingspunkt då föreningen anordnar bl.a. studiecirkel 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 entréerna 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.

Föreningen planerar att utföra renovering av tak och fasader samt renovering av avloppsstammar och byte av vattenstammar.

I dagsläget är inga vidare beslut tagna.

Föreningen följer i övrigt en underhållsplan.

PARKERING:

Föreningen har parkeringsplatser att hyra till en kostnad om 250 kr/månad bokas via Securitas, alternativt 350 kr/mån för parkeringsplats med 11 kw laddstolpe, laddstolpskort bokas av E-ways. Gästparkeringar för besökande finns också.

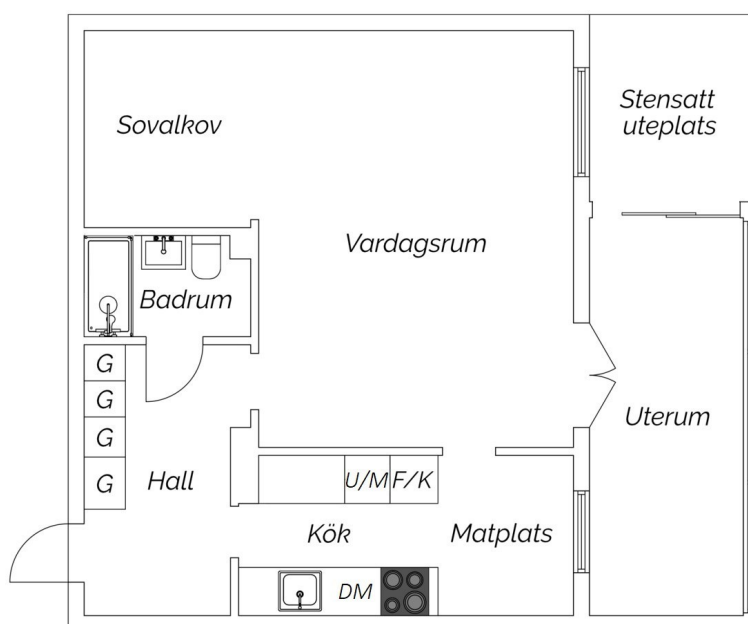
TV OCH BREDBAND:

Föreningen är ansluten till kabel-TV via Tele2 och fiberoptiskt bredband 1000/1000 Mbit via Riksnet.

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.



PLANRITNING



Erik Olsson

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



Erik Olsson

Vår styrka
sitter i
detaljerna

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 skalendig. 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 (äpta) eller ett oäpta 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 äpta (det vill säga privatbostadsföretag). Är verksamhetskravet inte uppfyllt är bostadsrättsföreningen oäpta. Om en förening betraktas som äpta eller oäpta 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 oäpta 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 mäkla-

ren 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 marknadsförelsen. 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 M.M.

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 anläta 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. Skulle t.ex. ett fel uppstå på någon av lägenhetens vitvaror kan det vara något

VIKTIG INFORMATION

köparen bort räkna med, med hänsyn till dess ålder och beräknade livslängd. Köparens skyldighet att undersöka omfattar inte enbart bostadsrätten utan även förhållanden kring bostadsrättsföreningen bör granskas, tex. 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 BOSTADSRÄTTEN 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 överläts 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.

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 administrationsersättning på 30% av annonspriset för basprodukter och 50% för premiumprodukter vid annonsering på Hemnet.

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 tillträdesdatum. 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 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

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

Stora Nygatan 64 21137 Malmö 040-600 05 00 mail@erikolsson.se