KLOSTERGÅRDEN

VÅRVÄDERSVÄGEN 4 H





KLOSTERGÅRDEN

Genomgående 4:a med ljuvlig gårdsvänd balkong

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Flexibla ytor som kan anpassas efter behov
Stora fönster som släpper in rikligt med dagsljus
Luftig och inbjudande känsla
Tre sovrum med rofyllt läge

VÄLKOMMEN TILL VÅRVÄDERSVÄGEN 4 H

På ett av Klostergårdens omtyckta lägen finns denna ljusa och smakfullt renoverade bostad. Köket och vardagsrummet har öppnats upp mot varandra och bildar tillsammans en inbjudande yta med gott om plats för umgänge. De stora fönstren släpper in rikligt med ljus och bidrar till den luftiga känslan.
Från både vardagsrummet och ett av sovrummen nås den generösa, sydvästvända balkongen. Här blickar du ut över föreningens grönskande gård och kan njuta av solen under många av dagens timmar.
Interiören har en sober prägel med enhetliga färgval och genomgående parkettgolv. Bostaden rymmer tre rofyllda sovrum, gott om förvaring i en skjutdörrsgarderob samt både badrum och gäst-WC med egna tvättmöjligheter.
Varmt välkommen till ett hem att trivas i! Vi ses på visning.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Oskar Olsson

070-948 79 34
oskar.olsson@erikolsson.se

BOSTADEN

ADRESS:	Vårvädersvägen 4 H, 222 27 Lund
STORLEK:	88,5 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	4 rum och kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	2 595 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	4 606 kr/mån I avgiften ingår vatten, bredband, kabel-TV, IP-telefoni (exkl. samtalskostnad) och bostadsrättstillägg. Obligatoriskt tillägg tillkommer om ca 731 kr/månad för värme. Föreningen har gemensamt elavtal medlemmen debiteras månadsvis en kostnad som baseras på föregående års förbrukning. I november görs en avläsning och kostnaden justeras inför nästkommande år.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 9 360 kr/år (el: 6 720 kr/år, försäkring: 2 640 kr/år) Angiven driftkostnad är beräknad enligt schablon. De faktiska kostnaderna kan variera beroende på familjesammansättning och levnadssätt.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	127
LÄGENHETSNR SKV:	1301
ANDELSTAL:	Andel i förening 0,31428 %, andel av årsavgift 0,31428 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	235 000 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.
VÅNING:	3 av 7
HISS:	Ja
FÖRENING:	HSB:s Brf Vårregnet i Lund
NUVARANDE ÄGARE:	Anna Marriaga Nordén, David Marriaga Diaz





VÅRVÄDERSVÄGEN 4 H














beko
Shirts
Down Wear
Hygiene
Stain Expert
Lingerie
Outdoor
Rinse
Cottons
Cottons Eco
Synthetics
Daily Express
Woollens
Gentle Care
Downloaded Program
Spin+Drain
Auto
STEAM
HomeWhiz
PROSMART INVERTER MOTOR
10
YEAR
WARRANTY
beko
8
A++


Camargue
HAND
SOAP


Spår 1

VÅRVÄDERSVÄGEN 4 H





RUMSBESKRIVNING

HALL
Parkettgolv och vita väggar. Plats för avhängning.

KÖK
Parkettgolv och vita väggar. Vit köksinredning med vita luckor och vitt kakel ovan bänkskiva i trä. Köket är utrustat med integrerade kyl och frys, glaskeramikhäll, varmluftsugn, fläkt, inbyggd mikrovågsugn samt integrerad diskmaskin.

VARDAGSRUM
Parkettgolv och vita väggar. Härifrån nås balkongen.

SOVRUM
Parkettgolv och vita väggar.

SOVRUM
Parkettgolv och vita väggar.

SOVRUM
Parkettgolv och vita väggar.

PASSAGE
Parkettgolv och vita väggar. Förvaring i skjutdörrsgarderob.

BADRUM
Svart klinker och vitt kakel. Badrummet är inrett med WC, handfat med kommod, spegel med belysning, dusch med vikbar duschvägg i glas, handdukstork och golvvärme.

WC/TVÄTT
Grå klinker och grågröna väggar. Inredd med WC, handfat med grå kommod, spegelskåp med belysning, väggskåp samt tvättmaskin och torktumlare under arbetsbänk i trä.

ÖVRIGT
Disponeras som 4 rum och kök enligt nuvarande planlösning, 3 rum och kök enligt föreningens information.

FÖRENING OCH HUS

FÖRENING:	HSB:s Brf Vårregnet i Lund
BYGGÅR:	1964-1966
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
ANTAL LÄGENHETER:	326
ANTAL LOKALER:	29
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 480 kr (betalas av Säljare)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 592 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2022-04-13
ENERGIKLASS:	E
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	HSB:s Brf Vårregnet i Lund köpte fastigheten 1965. Föreningens lokaler upplåtes med hyresrätt. Till föreningen hör adresserna Vårvädersvägen 4 och Sunnanväg 18. Förvärvaren skall vara medlem i HSB innan den kan godkännas ett medlemskap i bostadsrättsföreningen. Det tillkommer en medlemsavgift till HSB om 825 kronor för köparen. Är det två köpare så betalar den ena 825 kronor och den andra 525 kronor. Andelsavgiften om 500 kr/person och återbetalas vid utträde. Ansökan om medlemskap görs på www.hsb.se Varje gård har en tvättstuga (Vårvädersvägen 4 I respektive Sunnanväg 18 K). Det finns 3 tvättstugor med 2 maskiner i varje, plus en tvättstuga med en stor grovtvättmaskin avsedd för bl.a. mattor på varje gård. I föreningen finns även ett barnvagnsrum, cykelrum, en föreningslokal, ett gym, ett bordstenninsrum samt två gästrum utrustade med fyra sängplatser vardera. En kulturgrupp finns inom föreningen. Den arrangerar, i samarbete med grannföreningen Vårvinden, teaterresor, utflykter och andra aktiviteter.
RENOVERINGAR:	1997-1998 utfördes renovering av hissar. 2000 spolades vatten- och avloppsstammarna (helt och delvis). Samma år genomfördes fönsterbyte etappvis. 2001-2005 genomfördes en totalrenovering av balkongerna. 2002 installerades gemensam el i fastigheten. 2003-2004 utfördes ett dräneringsarbete i fastigheten. 2004 spolades alla stammar helt eller delvis. Samma år byggdes även ett cykelförråd, källsorteringsrum och garaget totalrenoverades. 2005 målades samtliga balkonger och föreningen byggde ett nytt gym. 2007-2008 totalrenoverades värmesystemet. 2008-2009 byttes ventilationen och köksfläktar. 2009 spolades alla stammar helt eller delvis. Samma år genomfördes fönsterbyte etappvis.

2010 isolerades taket och branddörrar installerades på entréplan.
2013 lades taket om i höghuset.
2014 målades trapphuset i höghuset.
2014-2015 förnyades utrustningen i tvättstugorna.
2016 genomfördes en ventilationsrengöring.
2017 plåtades maskinrummet för hissarna in och även höghustaket sågs över.
2018 byttes tolv hissar, radonmätningar utfördes med godkänt resultat, lekplatserna besiktigades med godkänt resultat, soprummen fräschades upp, föreningslokalen försågs med nytt luftaggregat och fasaden på Vårvädersvägen 4P lagades.
2019 byttes fem hissar. Samma år installerade föreningen även 6 st laddstolpar på parkeringsplatserna i garaget och plåten på taken på låghusen byttes.
2020 installerades nytt passersystem med tagg.
2020/2021 relinades avloppstammarna.
2021 installerades 10 st laddstolpar för el- och hybridbilar på garagets tak.
2022 installerades nya värmeväxlare samt energisnål armatur med LED-lampor utomhus och i källargångar.
2023 uppgraderades föreningens bredband.
2024 installerades fler laddstolpar på parkeringen/garaget. Under året har föreningen även förbättrat utemiljön.
2025 genomfördes ett byte av samtliga termostater.
2023 påbörjades ett omfattande arbete gällande balkongrenovering utav samtliga balkonger. Detta arbete kommer sträcka sig över många år. 2024 slutfördes arbetet på Sunnanväg 18 L – 18 S. I dagsläget pågår arbetet på Sunnanväg 18 H, I och K.
Under 2026/2027 planeras arbetet påbörjas på Vårvädersvägen 4 G – 4 P och till sist görs Vårvädersvägen 4 A- F och Sunnanväg 18 A- G.
Under 2026 pågår arbetet på Vårvädersvägen 4G-I.
Föreningen har även ett pågående arbete med utbyte av ledningar för tappkallvatten. I dagsläget utförs detta i Vårvädersvägen 4A-P. Arbetet beräknas vara färdigt under våren 2026. När arbetet är avslutat kommer undersökning påbörjas om detta behövs på Sunnanväg 18A-S.
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.

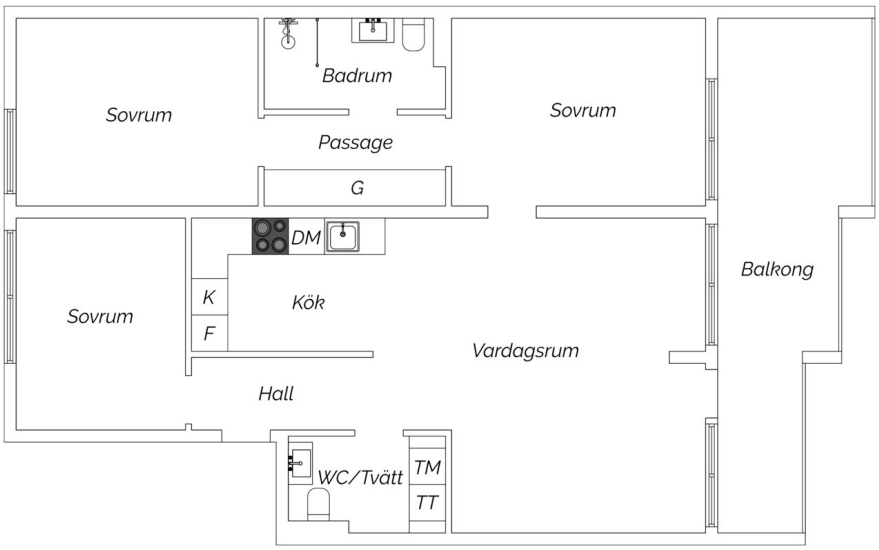
PARKERING:

I föreningen finns ca 118 garageplatser som kan hyras till en

kostnad om ca 400 kr/månad och ca 169 parkeringsplatser som kan hyras till en kostnad om ca 180 kr/månad. Föreningen har även totalt 30 laddplaster som kan hyras till till en extra kostnad på 270-300 kr/månad + förbrukning. Det finns 8 MC-platser i garaget som kan hyras till en kostnad om ca 180 kr/månad. Utöver detta finns ca 18 gästparkeringar. Kösystem tillämpas.

TV OCH BREDBAND: Föreningen är ansluten till kabel-TV och bredband 500/500 via Tele2.

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.

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