

VÅRVÄDERSVÄGEN 6B

KLOSTERGÅRDEN



Erik Olsson



KLOSTERGÅRDEN

Markplansdröm
med härlig
trädgårdskänsla på
Klostergården

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Välplanerad planlösning
Trädgård med altan
Fräscht kök
Ljus & trivsamt

VÄLKOMMEN TILL VÄRVÄDERSVÄGEN 6B

På bekväma läge väntar denna ljusa tvåa som bjuder på både välplanerade ytor och en härlig uteplats i sydväst som förlänger vardagen ut i det gröna. Här kan vi njuta av morgonkaffet, odla våra egna kryddor eller bjuda in till middagar där kvällen avslutas med solnedgången bakom träden - en egen lilla oas på Klostergården.

Bostaden har en ljus och trivsamt planlösning med stora fönster som skapar ett härligt ljusflöde genom alla rum. Köket är smakfullt inrett med bra arbetsytor, gott om förvaring och plats för matbord. Vardagsrummet är rymligt och öppet, och tillsammans med uteplatsen blir det en perfekt plats för både vardagsliv och festliga tillfällen.

Det rogivande sovrummet ligger avskilt med utsikt mot grönska och har plats för både säng och arbetsplats. Här finns även ett stilrent badrum och en rymlig hall med utmärkta förvaringsmöjligheter i garderober och klädkammare.

På Klostergården bor vi i en grön och trivsamt miljö med promenadstråk längs Höje å, närhet till parker, välsorterade matbutiker och skolor. Vi tar oss smidigt med cykel till city och med goda kommunikationer med såväl buss och tåg tar vi oss enkelt vidare mot jobb, skola eller nöje. Varmt välkommen på visning!



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Oskar Olsson

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

Erik Olsson



BOSTADEN

ADRESS:	Vårvädersvägen 6B, 22227 LUND
STORLEK:	62,2 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	2 rum och Kök
OBJEKTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	1 995 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	4 253 kr/mån I avgiften ingår värme, vatten, bredband (250 Mbit/s) och kabel-TV (basutbud). Ett obligatoriskt tillägg tillkommer om 42 kr/månad för fasta nätavgifter. Föreningen har gemensamt elavtal, hushållen debiteras med tre månaders eftersläpning utefter faktisk förbrukning.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 5 040 kr/år (el: 3 000 kr/år, försäkring: 2 040 kr/år) Angiven driftkostnad är beräknad enligt schablon. De faktiska kostnaderna kan variera beroende på familjesammansättning och levnadssätt.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	104
LÄGENHETSNR SKV:	1005
ANDELSTAL:	Andel i förening 0,7393 %, andel av årsavgift 0,743 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	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 2025-08-14. Detta innebär att säljaren har tagit lån med bostaden som säkerhet. Dessa lån löses i sin helhet eller byter säkerhet i samband med tillträdet.
HISS:	Ja
FÖRENING:	Brf Vårvinden nr 1
NUVARANDE ÄGARE:	Emma Jones, Kevin Jones
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse



VÅRVÄDERSVÄGEN 6B

Veta mer
staden?
ta mig.













HALL

Laminatgolv och mönstrad tapet. Plats för avhängning och ytterligare förvaringsmöjligheter i klädkammare samt inbyggda garderober.

KÖK

Mörk klinker och vita väggar. Grå köksinredning och mönstrat kakel ovan mörk bänkskiva i laminat. Köket är utrustat med kyl/frys (Siemens), spis (Electrolux, 2015), fläkt (Franke, 2020) och diskmaskin (Hisense, 2024).

VARDAGSRUM

Parkettgolv och vita väggar. Här finns utgång till trädgården.

SOVRUM

Laminatgolv och beige väggar. Här finns förvaringsmöjligheter i garderob.

BADRUM

Mörk klinker och vitt kakel. Badrummet är utrustat med WC, handfat med kommod, spegel och badkar.

FÖRRÅD

Nuvarande lägenhetsinnehavaren disponerar över ett källarförråd.

ÖVRIGT

Lummig trädgård med odlingsmöjligheter omgiven av häckar. Här finns en stor altan i sydväst. Trädgården upplåts inte med bostadsrätten utan innehas med nyttjanderätt.

RENOVERINGAR

2022-2025 har man satt in garderob i sovrummet, bytt täcktäpet och målat om i sovrummet samt installerat ny diskmaskin. Elarbete har även gjorts med byte av brytare var av 3 dimmerpuckar, resterande med vanlig brytarfunktion, omdragning av kabel och jordning av el i sovrum samt i vardagsrum.

FÖRENING:	Brf Vårvinden nr 1
BYGGÅR:	1968
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
ANTAL LÄGENHETER:	125
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 470 kr (betalas av Säljare)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 588 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2019-09-03
ENERGIKLASS:	D
ENERGIPRESTANDA:	114 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Vårvinden 1 köpte fastigheten 1983. Till föreningen hör adresserna Vårvädersvägen 6 A-B. Föreningen har tre gemensamma tvättstugor som är belägna i källaren och utrustade med vardera två tvättmaskiner, en torktumlare och en elektrisk mangel. I en av tvättstugorna finns även en grovtvättmaskin och ett torkskåp. I föreningen finns två cykelrum och barnvagnsrum samt ett bordtennisrum och en snickarbod som medlemmarna kan nyttja kostnadsfritt. Det finns även ett gym och bastu, en gästlägenhet med fyra bäddar samt en gemensamhetslokal. Föreningen har en gemensam trädgård med grill- och uteplatser. Medlemmarna är ansvariga för korridorstädning var 4:e vecka i sin egen korridorlänga. Vill man inte delta tillkommer ett obligatoriskt tillägg på avgiften om 60 kr/månad, gäller ej dem som bor på entréplan. Föreningen har en Kulturgrupp tillsammans med brf Vårregnet. Här erbjuds medlemmarna följa med på olika aktiviteter, ungefär två per halvår och ofta en musikal eller opera på Malmö Opera. Förutom de föreställningarna ordnas utflykter till t ex konstutställningar, som det kan vara svårt att nå om man inte har bil. Ibland erbjuds något som inte kräver buss utan kan försiggå i festlokalen, t.ex vin- eller chokladprovning.
RENOVERINGAR:	2013 spolades stammarna i samtliga lägenheter. 2014 installerades gemensam elmätare. 2015 byttes ventiler ut i vissa källarförråd samt gym, ny teknisk utrustning i värmecentral installerades och 4 nya fläktar installerades i fläkthus samt fläktrum. 2016 relinades avloppsstammarna i badrummen i lägenheterna med beteckning Q. 24 ventiler på vattenstammarna i källaren byttes ut, fönstren byttes, nytt brand- och utrymningssystem samt nödbelysningssystem installerades. 2017 byttes glaspartier i gillestugan och armaturer i trappuppgångarna.

2018 utfördes översyn av skyddsrum och två avloppspumpar samt fjärrvärmeväxlaren byttes.

2019 tilläggsisolerades vindsbjälklaget mellan översta våningen och yttertak samt ett separat omklädningsrum byggdes vid bastun.

2020 installerades ett antal laddstolpar på den inhägnade delen av parkeringen och en laddstolpe på gästparkeringen samt utfördes besiktning av fasad och balkonger.

2020/2021 utfördes relining.

2021 utfördes målning och enkla reparationer av balkongerna på den västra fasaden.

2022 utfördes underhåll av fasader på västra fasaden och tvättning av fasad norra samt södra gaveln. Samma år utfördes även fönsterbyte på norra gaveln och takunderhåll för planerad solcellsinstallation.

2023 spolades avloppsstammar, nya tvättmaskiner och torktumlare installerades i den gemensamma tvättstugan. Tvättning av fasad på husets östra sida har genomförts och fasaden på södra sidan har förbättrats samt balkonger har renoverats. Samma år kaklades även toaletten i den gemensamma bastun och uthyrningslägenhetens badrum renoverades.

2024 åtgärdades en vattenskada i gillestugan och vävstuga. Samma år installerades solceller och byte av en balk på norra fasaden genomfördes.

2025 utfördes en OVK-besiktning.

I övrigt följer föreningen en underhållsplan för 60 år framåt. 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.

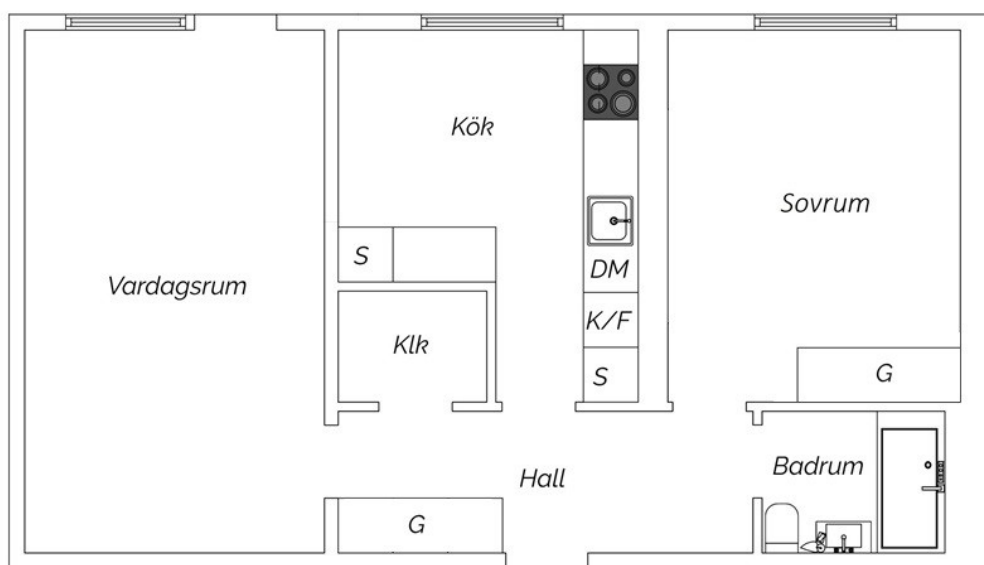
PARKERING:

I föreningen finns 80 parkeringsplatser i en inhägnad del varav 10 har laddstolpar samt ca 46 parkeringsplatser på öppen yta. Parkeringsplats i den inhägnade delen kan hyras till en kostnad om 125 kr/månad respektive 255 kr/månad + elförbrukning för plats med laddstolpe. På den öppna parkeringen har du ingen egen plats garanterad, men tillstånd att parkera här fås mot en kostnad om 75 kr/månad. I dagsläget finns lediga platser.

TV OCH BREDBAND:

Föreningen är ansluten till kabel-TV via Tele2 och bredband via Telenor och Tele2.

PLANRITNING



Erik Olsson

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

Bevisat
bäst betalt
17 år i rad

Erik Olsson



*Källa: UC Bostad

VIKTIG INFORMATION

MÄKLAREN OCH FASTIGHETSFÖRMEDELING

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 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 frågar 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 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. Köparens skyldighet att undersöka omfattar inte enbart bostadsrätten utan även förhållanden kring bostadsrättsföreningen bör granskas, t.ex.

VIKTIG INFORMATION

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 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.

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 mäklar-företag 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. Mäklar-företaget 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. Mäklar-företaget 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 tillträdesdatum. Elavtalet har prisgaranti från start, 100% förnybar el, ingen bindningstid och ingen uppsägningstid. Mäklar-företaget 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 bindings- 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

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