

Perfekt familjebostad på populära Klostergården


BJURFORS

KLOSTERGÅRDEN

VÅRVÄDERSVÄGEN 4A

LUND

Vårvädersvägen 4A

Genomgående familjebostad med naturligt ljusinsläpp och mycket charm. Högst upp i huset med balkong i soligt söderläge.

UTGÅNGSPRIS	2 795 000 kr
AVGIFT	4 640 kr/mån*
ANTAL RUM	4
BOAREA	97.5 kvm
BYGGÅR	1964-1966
VÅNINGSPLAN	3
BALKONG	Balkong finns

*I avgiften ingår vatten, kabel-TV, bredband och IP-telefoni (ej samtalskostnad). Obligatorisk kostnad för värme tillkommer om 744 kr/mån. Kostnad för el tillkommer och debiteras utifrån förbrukning.



ANSVARIG MÄKLARE

Joel har jobbat som mäklare på Bjurfors sedan 2016 och har under åren skapat sig en god lokalkännedom och ett brett kontaktnät av säljare och köpare. Han trivs i högt tempo och har via sitt förflutna på fotbollsplanen blivit en målmedveten mäklare med mycket driv. Joels fokusområde är bostadsrätter i Lunds tätort.

JOEL TINGFORS

Fastighetsmäklare / Partner
0701-64 19 21
joel.tingfors@bjurfors.se



Välkommen

Rymlig familjebostad med välplanerade kvadratmeter. Här erbjuds tre sovrum, vardagsrum med generösa ytor, balkong mot solvänliga söder och ett kök med gott om förvaring och plats för matbord. Stora fönster i motsatta väderstreck skänker lägenhet rikligt med ljus. I bostadens norra del finns det stora badrummet med duschkörna, wc och tvättstuga. Här finns genomgång mellan två av sovrummen och den stora klädkammaren som idag även används som hemmakontor. Vid ingången når man bostadens gäst-wc, det tredje sovrummet, köket samt det generösa vardagsrummet. Sällskapsytorna är placerade mot trivsamma söder med stora fönsterpartier och vackra träd tätt inpå. En fantastisk lägenhet på naturnära läge med mycket charm som måste upplevas på plats!

Klostergården ligger i södra Lund på ca 5 minuters cykelavstånd från stadskärnan. Området är omtyckt för sin lugna karaktär med flera trevliga promenadslingor. Sankt Lars och Källby Dammar som ligger i närheten är mycket uppskattade grönområden. På Klostergården finns också en mataffär, konditori och utmärkta pendlingsmöjligheter både till Malmö och övriga Lund. Lägg därtill goda pendlingsmöjligheter med bussar, närheten till motorvägen samt Klostergårdens nya tågstation.



Scanna QR-koden för att se bostadsbeskrivningen digitalt.

























PLANSKISS

Planskissen är ej skalendig. Med reservation för eventuella avvikelser.







Fakta om bostaden

Vårvädersvägen 4A, Lund
Utgångspris: 2 795 000 kr

BOSTADSRÄTT, LGH NR 328 LUND KOMMUN.

ADRESS

Vårvädersvägen 4A, 222 27 Lund

VÅNING

3 av 3.

ANTAL RUM

4 rum och kök.

BOAREA

97.5 kvm.

Arealkälla: Uppgifter enligt bostadsrättsföreningen

Denna area kan av olika skäl vara felaktig. Den köpare som anser arean vara av betydelse för köpet bör därför vidta en uppmätning.

EKONOMI

Avgift 4 640 kr/månad.

I avgiften ingår vatten, kabel-TV, bredband och IP-telefoni (ej samtalskostnad). Obligatorisk kostnad för värme tillkommer om 744 kr/mån. Kostnad för el tillkommer och debiteras

utifrån förbrukning.

Andel av årsavgift: 0.3422%

Andel i föreningen: 0.3422%

Överlåtelseavgift: 1 433 kr.

Överlåtelseavgift betalas av: säljaren

Pantsättningsavgift: 573 kr

Bostadsrätten är pantsatt.

ENERGIDEKLARATION

Energiprestanda: 128 kWh/kvm och år.

Energiklass: E

BOSTADSRÄTTENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING

222 590 kr.

Bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning baseras på föreningens skulder/lån minus föreningens räntebärande tillgångar och likvida medel. Beräkningen är gjord och baseras på senaste tillgängliga årsredovisningen. För mer information kontakta ansvarig fastighetsmäklare.

BALKONG

Balkong finns.

BOSTADSRÄTTSFÖRENING

HSB Brf Vårregnet, org.nr. 745000-1990

Trevlig och omtyckt förening beläget i hjärtat av Klostergården. Området har all service man behöver på kort avstånd. Även skola och förskola. Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheterna Vårsolen 1, Virvelvinden 1, Vårregnet 1 och Badvädret 2, vilka byggdes 1964-1965. Fastigheterna består av flerbostadshus med adress Vårvädersvägen 4 och Sunnanväg 18.

HSB-medlemskap

I samband med överlåtelser i en HSB-förening måste förvärvarna ansöka om medlemskap i HSB Skåne. HSB Skåne tar i samband med detta ut en andels avgift på 500 kr/medlem samt en medlemsavgift om 300 kr/hushåll. Andels avgiften återbetalas vid utträde från HSB.

Tillsyn

I samband med en överlåtelse önskar föreningen göra en enklare tillsyn av bostaden. Denna tillsyn skall ske mellan kontraktsdatum och tillträdesdag och både köpare och säljare ska närvara. En

ny medlem blir inte godkänd förrän en tillsyn är utförd.

Hemsida

Besök gärna föreningens mycket informativa hemsida:
<http://varregnet.se/>

Föreningsform: Bostadsrättsförening

Äkta/oäkta förening: Äkta förening

Antal lägenheter: 326

Antal lokaler: 21

Tillåter juridisk person: Föreningen tillåter inte juridisk person som köpare.

Tillåter delat ägande: Föreningen tillåter delat ägande, dvs. när t.ex. en förälder äger en del och barnet, som bor i lägenheten, äger den andra. Föreningen vill dock att den boende äger åtminstone 10 % (2024-04-26).

FÖRSÄKRINGAR

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

FÖRENINGENS EKONOMI

Inga beslut om framtida förändringar är tagna (2024-04-26).

PLANERADE OCH UTFÖRDA

RENOVERINGAR

2008/2009 Omfattande renovering av ventilationssystemet samt renovering av undercentral och värmesystem. Detta medförde sänkta värme- och driftskostnader. Föreningen har även bytt samtliga fönster och balkong/altandörrar.

2010 Tilläggsisolering av tak.

2014 Fasadreparationer.

2016 Ventilationsrengöring.

2018 Nya hissar installerades.

2019 OVK (obligatorisk ventilationskontroll) utförd samt installation av laddstationer för elbilar.

2019-2020 Relining av avloppsstammarna i samtliga byggnader (exklusive trapphusen 18L - 18S).

2020 Nytt passagesystem med taggar till trapphusen/byggnaderna.

2021 Relining av avloppsstammarna i resterande trapphus.

Kommande/pågående renoveringar (2024-04-26).

- Föreningens hyreslokaler granskas utifrån hyressättning, status och eventuellt behov av renovering.

- Utemiljön förändras och anpassas successivt. Detta görs dels för en mer

lättskött utemiljö och dels för ett mer välkommande intryck.

- Balkongerna skall renoveras men det kommer att ta ett par år beroende på var man bor i föreningen.

BYGGNAD

Byggnadstyp: Flerfamiljshus

Byggår: 1964-1966

ÖVRIGA BYGGNADER/UTRYMMEN

Till bostaden hör ett förråd på markplan om cirka 10 kvm.

RENOVERINGAR LÄGENHETEN

2022 Ny kyl/frys, ugn och diskmaskin

ÄGER FÖRENINGEN MARKEN

Föreningen äger marken.

UPPVÄRMNING OCH EL

Uppvärmningssystem: Fjärrvärme

BILPLATS

118 st garageplatser ca 350kr/mån

8 st MC-platser ca 156kr/mån

169 st p-platser utomhus ca 150kr/mån (åtta av dessa är utrustade med laddstolpe och kostar då ca 370kr/mån + kostnad för el)

I föreningen finns även 18

gästparkeringar.

Separat kösystem tillämpas.

Föreningen planerar att med tiden installera ytterligare ladd-stolpar (2024-04-26).

GEMENSAMMA UTRYMMEN

Tvättstuga finns på markplan.

Det finns festlokal, gym samt två gästrum att hyra i föreningen. Festlokalen kostar 100-300 kr att hyra per tillfälle.

Gästlägenheterna finns på Sunnaväg för 275 kr/dygn och en på Vårvädersvägen för 200 kr/dygn. Gym kostar 75 kr/månaden (75 kr gäller per bostad och inte per person).

Vicevärdskontoret är beläget på Sunnaväg 18. Telefonnummer: 046-211 34 85.

TV OCH INTERNET

Kabel-TV via Tele2. Kostnaden ingår i avgiften.

Bredband via Telenor. Kostnaden ingår i avgiften.

ÖVRIGT OM FÖRENINGEN

IMD el

Förenigen har ett gemensamt el avtal.

Debitering sker efter faktisk förbrukning.

Avläsning görs i november varje år, och

fastställer då varje lägenhets avgift för nästkommande år.

Övrigt

Ovanstående information har inhämtats genom årsredovisningen och kontrollerats med representant från föreningen. Slutgiltig köpare uppmanas att kontakta representant från föreningen för att stämma av ovanstående information.

FÖRENINGENS HEMSIDA

<http://varregnet.se/>

NUVARANDE ÄGARE

Jonathan Ledger, Lena Ledger

Uppgifterna i bostadsbeskrivningen härrör huvudsakligen från säljaren och kontrolleras fastighetsmäklaren endast om omständigheterna ger anledning till detta.

Att köpa med Bjurfors

Att köpa en ny bostad är en av de största affärerna man gör i livet. Vi är övertygade om att ifall du är väl förberedd har du alltid bäst möjlighet att göra en lyckad bostadsaffär.

FÖRSÄLJNINGSPROCESSEN. Bjurfors ambition är att köpare och säljare ska känna sig trygga genom hela sin bostadsaffär. Vi tillämpar vanligen en så kallad öppen budgivning, vilket innebär att mäklaren löpande redovisar det högsta budet till budgivarna. I samband med tillträdet lämnas budgivningslistan ut till säljare och köpare. Listan arkiveras därefter och sparas av mäklaren tillsammans med övriga dokument rörande bostadsaffären.

BUDGIVNING VIA BANK ID OCH PÅ VÅR HEMSIDA. De flesta budgivningar sköter vi genom identifiering via BankID. Det ger en smidig och trygg budgivning för alla parter, som du som budgivare enkelt hanterar direkt via din mobil. Fastighetsmäklaren godkänner dig som budgivare, och därefter lägger du bud när det passar dig – inom de ramar säljaren genom mäklaren sätter upp för budgivningen. Budgivning på vår hemsida är ett komplement, självklart kan du som spekulant lägga bud genom att kontakta mäklaren direkt. Att presentera budgivningen löpande på vår hemsida är utgångspunkten, notera dock att det är säljaren som bestämmer vilka bud som ska presenteras där, samt skickas ut. Detta kan göra att det kan finnas bud framförda till säljaren som inte presenteras på hemsidan.

TÄNK PÅ. Viktigt att tänka på är att tills dess att ett avtal är undertecknat av köpare och säljare måste mäklaren ta emot och vidarebefordra alla bud till säljaren. Mäklaren kan inte ge några löften till någon om att få köpa, det är alltid säljaren som har fri prövningsrätt och bestämmer till vem han eller hon vill sälja, och kan när som helst ändra sina instruktioner till mäklaren, t ex ställa in en planerad visning eller godta ett bud från en spekulant utan att andra spekulanter får möjlighet att lämna bud, ett så kallat dolt bud.

På vår hemsida kan du läsa mer om hur vår budgivning går till. Där finns även Fastighetsmäklarinspektionens riktlinjer för budgivning.



SEB

seb.se/bjurfors

VÅR SAMARBETSPARTNER SEB

Vi ger dig personlig rådgivning som utgår från dina behov och mål. Som kund hos Bjurfors kan du ansöka om bolån hos oss och få tillgång till flera förmånliga erbjudanden.

PERSONLIG RÅDGIVNING

Våra erfarna rådgivare ser till att du gör en väl genomtänkt bostadsaffär. De hjälper dig genom hela processen, ger dig kloka råd och ser till att du har full kontroll på alla detaljer. Dessutom kan du alltid nå vår kundservice dygnet runt, alla dagar i veckan.

FÖRMÅNLIGA LÅN OCH TJÄNSTER

Förenkla vardagen med smarta banktjänster och privatlån till förmånliga villkor. Få koll på hela vardagsekonomin med de vanligaste banktjänsterna, kostnadsfritt första året. Gör idéer till verklighet med ett privatlån mellan 20 000 – 350 000 kronor, utan säkerhet eller uppläggningsavgift.

ERBJUDANDEN FÖR SÄKERHETS SKULL

Vi ser till att du står rustad om det oväntade inträffar. Hos oss får du hjälp med både familjejuridik och försäkringar. Få vårt låneskydd kostnadsfritt de tre första månaderna och förmånliga erbjudanden hos våra samarbetspartners Trygg-Hansa och Lely.

UTGÅNGSPUNKT FÖR ANSVARSFÖRDELNINGEN VID ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT. Bostadsrätten 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 bostadsrättens ålder, pris, skick och användning. Reglerna om fel i bostadsrätt finns i köplagen (eftersom en bostadsrätt är lös egendom) 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. 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. 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 BOSTADSRÄTTEN ÖVERLÅTS I BEFINTLIGT SKICK. För att säljaren ska bli ansvarig för ett påstått fel, när bostadsrätten säljs i befintligt skick, krävs att omständigheten innebär att bostadsrätten är i väsentligt sämre skick än vad köparen med hänsyn till ålder, pris, användning och övriga omständigheter med fog kunnat förutsätta. Att bostadsrätten 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 bostadsrätten.

Även om bostadsrätten 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.

AVTALSFRIHET. Denna information beskriver, kortfattat, den ansvarsfördelning som enligt lag gäller mellan köpare och säljare. Emellertid råder avtalsfrihet i frågan om

ansvarsfördelningen vilket innebär att parterna kan avtala om en annan fördelning än den som beskrivits ovan. Som exempel kan nämnas när en säljare friskriver sig från ansvar genom en friskrivningsklausul.

BERÄKNING AV DINA BOENDEKOSTNADER. Om du önskar få en skriftlig beräkning av boendekostnaderna - en boendekostnadsräkning - ta kontakt med ansvarig mäklare.

BJURFORS BOAGENT OCH KÖPRÅDGIVARE. Med Bjurfors Boagent har du ständig överblick över bostadsmarknaden och möjlighet att ha en fastighetsmäklare vid din sida som personlig köprådgivare. Denne kan svara på dina frågor inför ett köp av ny bostad. Besök bjurfors.se för mer information. Självklart är tjänsten kostnadsfri!

BEVAKNINGSTJÄNST HOS BONEO. När du anmäler dig till en av våra visningar öppnas ett konto åt dig på boneo.se, för att Boneo ska kunna skapa en bevakning och skicka information till dig om liknande bostäder till salu.

REDOVISNING AV TILLÄGGSTJÄNSTER. Enligt fastighetsmäklarlagen ska mäklaren redovisa eventuella ersättningar som tillfaller mäklaren vid försäljning av tilläggstjänster. Nedan finns de tilläggstjänster som vi för närvarande marknadsför. Ersättningarna nedan utgår till Bjurfors Sverige AB och inte till den enskilde fastighetsmäklaren. Ersättningarna är inkl. moms.

TILLÄGGSTJÄNSTER.

- **BESIKTNING**
Eminentia: Besiktning av bostaden. Ersättning 500 kr
Inspecta: Besiktning av bostaden. Ersättning 500-650 kr
- **FLYTTSTÄDNING**
HomeMaid: Ersättning 5 kr per kvadratmeter.
Adexia: Ersättning 10% av fakturerat belopp.
- **FLYTTHJÄLP**
Acta Flytt och Logistik: Ersättning 5% av fakturerat belopp.
- **HEMNET**
Annonsering Bas: 30 %
Annonsering Tilläggprodukt: 20-40 %
- **BONEO**
Administrationersättning 250-1 350 kr
- **REBEL ELHANDEL**
Administrationersättning 100 kr
- **SÖDERBERG & PARTNERS INSURANCE CONSULTING**
Marknadsföringsbidrag 160 kr vid tecknandet av försäkring

HANTERING AV PERSONUPPGIFTER. Läs mer om Bjurfors hantering av personuppgifter på bjurfors.se/privacy



Sedan 1965 har vi tänkt nytt och utmanat branschen. Vårt fokus på affärsmannaskap och professionalism i kombination med proaktivitet, engagemang och personliga relationer gör att vi idag är stolta över att ha ett premiumerbjudande i framkant.

Bjurfors är ett av Sveriges största och äldsta privatägda mäklarfirmor. Med 90 kontor runt om i landet hjälper vi dagligen våra köpare och säljare att göra en så bra bostadsaffär som möjligt. Till hjälp har vi vårt unika köparregister med köplara kunder och vårt erkända arbetssätt Bjurforsmetoden.

Vi erbjuder även tjänster inom kommersiella fastigheter och vi är Sveriges ledande aktör inom försäljning av nyproducerade bostäder. Bjurfors Real Estate erbjuder våra tjänster i Spanien och i konceptet Bjurfors Beyond förmedlar vi bostäder bortom det vanliga.

Välkommen ett steg upp.

lundvaster@bjurfors.se | bjurfors.se



[@bjurfors](https://www.instagram.com/bjurfors)



facebook.com/bjurforsmaklare



pinterest.com/bjurfors