Charmigt BRF-radhus med närhet till havet



BJURFORS

ÖSTRA STRANDEN

KULLAGRUNDSGATAN 4C

ÖSTRA STRANDEN
TRELLEBORG

Kullagrundsgatan 4C

Välplanerat och unikt boende på ett eftertraktat läge med närhet till havet, city, kommunikationer, skola och förskola.

UTGÅNGSPRIS	2 195 000 kr
AVGIFT	5 500 kr/mån*
ANTAL RUM	3
BOAREA	80 kvm
BYGGÅR	1946
VÅNINGSPLAN	2
UPPLÅTELSEFORM	Bostadsrätt

*I avgiften ingår värme och vatten. Kostnad för hushållsel tillkommer.



ANSVARIG MÄKLARE
Med erfarenhet från den professionella, klassiska musikbranschen har Anders utvecklat en sällsynt kombination av målmedvetenhet, disciplin och passion. Som fastighetsmäklare sätter han alltid kunden i första rummet och arbetar hårt för att leverera resultat som överträffar förväntningarna. Anders är trygg, jordnära och brinner för mötet med människor. Han kombinerar sin livserfarenhet med en stark drivkraft för utmaningar och en förmåga att skapa förtroende.

ANDERS HASSGÅRD
Fastighetsmäklare
0739-20 66 85
anders.hassgard@bjurfors.se



Välkommen

Entréplanet erbjuder ett praktiskt kök med plats för matbord, ett lättmöblerat vardagsrum som förlängs av ett trivsamt uterum samt en gästtoalett. Den muromgärdade uteplatsen i västerläge bjuder på härlig eftermiddags- och kvällssol.

På det övre planet ligger den mer privata delen, med två bra sovrum, klädkammare och badrum med dusch. Härifrån nås även en inredd vind med takfönster - perfekt som extra sovrum, kontor eller hobby-yta. Källaren ger gott om förvaring och leder vidare till den gemensamma delen med tvättstuga.

Läget är svårslaget med promenadavstånd till hav och strand, skola, förskola, mataffär och goda kommunikationer. En fin cykelväg tar dig smidigt in till centrum med restauranger, tågstation, biograf, badhus och mycket mer.

Ett hemtrevligt radhus med mycket att erbjuda - detta måste upplevas på plats.

Varmt välkomna på visning!

Scanna QR-koden för att se bostadsbeskrivningen digitalt.

















Interiör

Entré:
Välkomnande entré med grått laminatgolv, tidstypiska golvlister och vita målade väggar som skapar en ljus och inbjudande känsla.

Gäst-WC:
Smidig gäst-wc utrustad med vask med kommod, toalett och praktiska hyllor för förvaring. Delvis vitkaklade väggar och mörk klinker på golvet.

Kök:
Ljust och funktionellt kök med vit köksinredning och gott om arbetsyta. Här finns plats för matbord och maskinell utrustning i form av spishäll med fläktkåpa, varmluftsugn (2024), kyl/frys och diskmaskin. Grått laminatgolv, bänkskiva i sten och ljust kakel över disk- och arbetsbänk.

Vardagsrum:
Rymlig och social yta med vitmålade väggar och dekorativ akustikpanel på ena väggen som ger rummet karaktär och en behaglig ljudmiljö. Grått laminatgolv löper genom rummet och här finns utgång till både uterum och uteplats. Uterummet blir som ett extra rum under årets varmare månader.

Ovanvåning:

Sovrum 1:
Rymligt sovrum med plats för dubbelsäng. Grått laminatgolv och vita målade väggar. Praktisk klädkammare ger gott om förvaring. Från fönstret skymtar havet.

Sovrum 2:
Sovrum med grått laminatgolv och vitmålade väggar. En vägg är klädd med akustikpanel. Gott om plats för säng, garderober och skrivbord.

Badrum:
Ljust badrum med dusch och toalett. Handfat och badrumsskåp är nya från 2025. Klinkergolv, målade kakelväggar samt infällda spotlights i taket.

Vindsrum:
Trappa leder upp till ett rymligt vindsrum med takfönster. Utrymmet passar utmärkt som extra sovrum, förvaring eller hobbyrum. Infällda spotlights i taket.











Gäst-WC entréplan









Stort sovrum med gott om förvaringsmöjligheter.

Utanför skymtar havet!











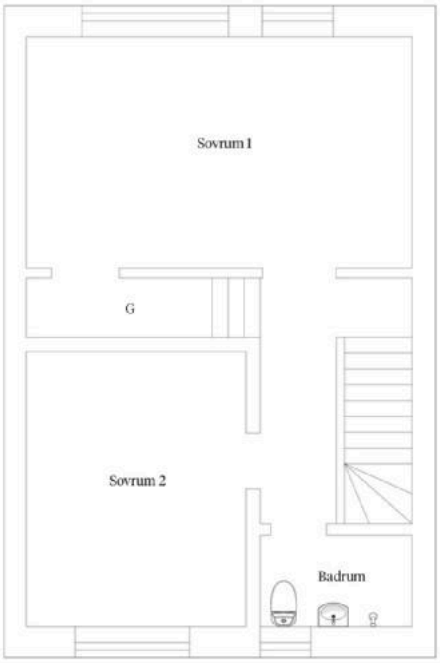






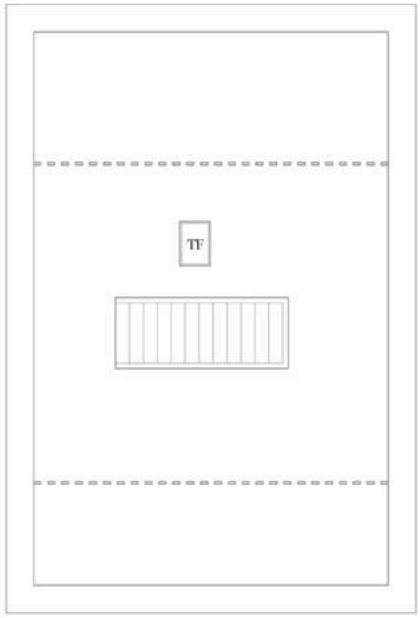
ENTRÉPLAN

Planskissen är ej skalenlig. Med reservation för eventuella avvikelser.



OVANVÅNING

Planskissen är ej skalenlig. Med reservation för eventuella avvikelser.



VINDSVÅNING

Planskissen är ej skalenlig. Med reservation för eventuella avvikelser.

Fakta om bostaden

Kullagrundsgatan 4C, TRELLEBORG
Utgångspris: 2 195 000 kr

BOSTADSRÄTT, LGH NR 103 TRELLEBORG KOMMUN.
Skattesats 31.872%

ADRESS
Kullagrundsgatan 4C, 231 32 TRELLEBORG

VÅNING
2 av 2.
Tvåplans radhus med inrett vindsrum

ANTAL RUM
3 rum och kök varav 2 sovrum.

BOAREA
80 kvm. Biarea 43 kvm.
Areakälla: Areauppgift enligt bostadsrättsföreningen.
Enligt föreningen är boarean 80 kvm och biarean 43 kvm. Vind och källare ingår.

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 5 500 kr/månad.
I avgiften ingår värme och vatten.
Kostnad för hushållsel tillkommer.
Andel av årsavgift: 10%
Andel i föreningen: 10%
Överlåtelseavgift: 1 470 kr
Överlåtelseavgift betalas av: Köpare
Pantsättningsavgift: 588 kr
Bostadsrätten är pantsatt.

DRIFTSKOSTNADER
Driftskostnaden utöver månadsavgift 1 386 kr/månad, fördelas enligt följande:
Försäkring: 386 kr
Hushållsström: 1 000 kr
Antal personer i hushållet: 5

Driftskostnader och elförbrukning är inhämtade från säljaren och bör endast ses som en uppskattning. Kostnaden kan variera och baseras på förbrukning och avtal.

ENERGIDEKLARATION
Energideklaration: utförd (2023-05-11)
Energiklass: B
Energiprestanda: 55 kWh/kvm och år.

BOSTADSRÄTTENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING
408 538 kr.
Bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning baseras på föreningens skulder/lån minus föreningens räntebärande tillgångar och likvida medel. Beräkningen är gjord via Bopedia. För mer information kontakta ansvarig fastighetsmäklare.

BALKONG
Ljust och trivsamt uterum med utgång från vardagsrummet som fungerar som ett extra sällskapsrum under sommarhalvåret. Härifrån leder glasdörrar ut till ett muromgärdat trädäck med plats för utemöbler. Här finns även en utedusch för skön svalka under varma dagar.

BOSTADSRÄTTSFÖRENING
Brf Kullagrundet, org.nr. 747000-0501

Brf Kullagrundet består av 10 lägenheter, samtliga upplåtes med bostadsrätt. Föreningens ekonomi förvaltas av Smygehamnsbostäder. Detta företag har även tillsyn av fastigheten.

Schablonkostnad för el tillkommer månadsvis. Slutavläsning görs 1 juli varje år, man får då tillbaka eller får betala mer beroende på hur mycket som förbrukats.


Arkivbild

Ovanstående information är inhämtad ifrån berörd förening och avstämd med en representant i styrelsen. Spekulanter uppmanas att själva kontrollera uppgifterna med representant från föreningen.

Föreningsform: Bostadsrättsförening
Äkta/oäkta förening: Äkta förening
Antal lägenheter: 10
Tillåter juridisk person: Föreningen tillåter inte juridisk person som köpare.

FÖRENINGENS EKONOMI
Avgiftshöjning kommer att ske 2026. Höjningens storlek ej bestämd ännu. (Kontrollerat 2025-11-22)
2024 höjdes avgiften med 200kr.

PLANERADE OCH UTFÖRDA RENOVERINGAR
Utförda:
Föreningen har installerat solceller på taket och målat fasaden. Byte av ytterdörrar och takrännor gjordes 2022. Nya ljudisolerade fönster sattes in 2024.

Inga större renoveringar planerade i nuläget. (Kontrollerat 2025-11-22)

BYGGNAD
Byggnadstyp: 2-plans radhus med inredd vind
Byggår: 1946

ÖVRIGA BYGGNADER/UTRYMMEN
Uterum
Källarförråd (ca 25 kvm)

RENOVERINGAR LÄGENHETEN
2022
Stenläggning på framsidan

2024
Trädäck och uterum
Nya laminatgolv
Målning av väggar inomhus

2025
Nya innerdörrar
Ny duschvägg
Nytt handfat och badrumsskåp i badrum

ÄGER FÖRENINGEN MARKEN
Föreningen äger marken förutom en liten bit av det gemensamma som är kommunens.

BILPLATS
Föreningen tillhandahåller inga egna parkeringsplatser. Möjlighet till parkering finns i området.
Föreningen tillhandahåller inga egna parkeringsplatser.

GEMENSAMMA UTRYMMEN
Föreningen har ett schema för skötsel av fastigheten för att hålla nere de gemensamma kostnaderna. Det rör sig då bl.a. om att hålla rent vid källarnedgångarna samt sopa och våttorka golven i källarna, klippning av gemensamma gräsmattor samt hålla snöfritt vid soptunnorna och källartrapporna.

MARK OCH UTRYMMEN SOM INGÅR I UPPLÅTELSEN
18 kvm.
Uteplats.

TV OCH INTERNET
Fiber via Open Univers. Varje lägenhet har egna abonnemang för TV och bredband, internet: Fiber

NUVARANDE ÄGARE
Amjed Kojak Sammo, Gailan Kheder Chooqee

Uppgifterna i bostadsbeskrivningen härrör huvudsakligen från säljaren och kontrolleras av 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 kallad dolt bud.

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



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 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 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 boendekostnadskalkyl - 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 och inte till den enskilde fastighetsmäklaren.

TILLÄGGSTJÄNSTER.

- BESIKTNING
  Eminenta: Besiktning av bostaden. Ersättning 500 kr
  Enspecta: 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: 600 kr
  Annonsering Tilläggsprodukt: 10–30 %

- BONEO
  Annonsering: 600-1 550 kr

- REBEL ELHANDEL
  Ersättning 100 kr

- SÖDERBERG & PARTNERS INSURANCE CONSULTING
  Ersättning 160 kr vid tecknandet av försäkring

- SÖDERBERG & PARTNERS BOLÅN
  Ersättning 400 kr

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

BJURFORS

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 mäklarföretag. 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 köpklara 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.

trelleborg@bjurfors.se | bjurfors.se

@bjurfors

facebook.com/bjurforsmaklare

pinterest.com/bjurfors