

En 30-talsdröm på centralt läge!


BJURFORS

TRELLEBORG - CENTRALT

JOHAN KOCKSGATAN 39

TRELLEBORG - CENTRALT

Johan Kocksgatan 39

Välkommen till en välplanerad lägenhet om 3,5 rum -
perfekt för dig som vill bo bekvämt nära allt.
Här möts du av generösa ljusinsläpp och en tidlös charm.

UTGÅNGSPRIS	1 495 000 kr
AVGIFT	6 434 kr/mån*
ANTAL RUM	3.5
BOAREA	80 kvm
BYGGÅR	1933
VÅNINGSPLAN	3
UPPLÅTELSEFORM	Bostadsrätt

*I avgiften ingår värme, vatten och ett basutbud TV kanaler.



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
0739-206 685
anders.hassgard@bjurfors.se



Välkommen

Tidlös 30-talscharm med ljus, rymd och karaktär

Bakom den vackra tegelfasaden och den tidstypiska porten väntar ett hem där historien möter det moderna livet på ett naturligt och harmoniskt sätt. I denna karaktärsfulla fastighet från 1930-talet erbjuds en stilren och ljus bostad där de klassiska kvaliteterna har bevarats med omsorg.

Redan vid första steget in möts du av den generösa takhöjden, de stora fönsterpartierna och de genuina originalgolven i ljust trä som tillsammans skapar en luftig och inbjudande atmosfär. De vitmålade väggarna och de synliga takbjälkarna ger bostaden en tidlös elegans samtidigt som de förstärker känslan av rymd och karaktär.

Planlösningen är genomtänkt med två rofyllda sovrum, sociala sällskapsytor och ett praktiskt arbetskök med goda arbetsytor för den matlagningsintresserade. Ljuset flödar genom bostaden och skapar en varm och levande miljö under dygnets alla timmar.

Den grönskande innergården erbjuder en lugn kontrast till stadens puls. Här finns gemensamma ytor och grillplats som bjuder in till avkopplande stunder och trevliga möten med grannar och vänner.

Läget är lika attraktivt som bostaden. Med stadens centrum, restauranger, butiker, service och tågstation inom bekvämt promenadavstånd blir vardagen både enkel och bekväm. Här bor du med det bästa av två världar - ett hem med själ, historia och karaktär, samtidigt som stadens utbud finns precis runt hörnet.

Ett boende för dig som uppskattar arkitektur, atmosfär och de detaljer som gör ett hem unikt.



Scanna QR-koden för att se bostadsbeskrivningen digitalt.





Interiör

Hall

Välkomnande hall med vackert slipat plankgolv av furu och vita väggar. Här finns plats för avhängning av ytterkläder och skor i praktiska garderober. De fina furugolven och de målade vita väggarna är återkommande i alla bostadens rum.

Matplats

Centralt placerad matplats med utrymme för matbord. En naturlig samlingspunkt som knyter samman hemmets olika delar.

Vardagsrum

Rymligt vardagsrum med fint ljusinsläpp och synliga bjälkar i det vitmålade taket som ger rummet karaktär. Här finns gott om plats för en större soffgrupp och socialt umgänge.

Sovrum 1

Rymligt sovrum med plats för dubbelsäng. Vägghängda skåp erbjuder praktisk förvaring och bidrar till en luftig känsla i rummet.

Hall/Kontor

Genomgångsrum som idag används som kontor. Ett flexibelt utrymme som även kan anpassas efter behov, exempelvis som läshörna eller extra förvaringsyta.

Sovrum 2

Rymligt sovrum med fönster mot gården. Den välvda väggen ger

rummet karaktär och en ombonad känsla. Här finns plats för dubbelsäng samt möjlighet till praktisk förvaring bakom skynket längs väggen.

Badrum

Badrum med klinkergolv och spotlights i taket. Utrustat med en praktisk helkaklad duschnisch med matta kakelplattor som påminner om natursten, kommod med handfat, eluppvärmd handdukstork samt väggmonterade hyllor för förvaring. Vid spegeln sitter dekorativa runda lampor som bidrar till en trivsam och stilfull känsla. Det är förberett för installation av tvättmaskin.

Kök

Stilfullt arbetskök med vit inredning och högskåp som erbjuder goda förvaringsmöjligheter. Vitt porslinshandfat, blandare i klassisk stil och träbänkskivor skapar en tidlös känsla. Ovan arbetsytorna sitter klassiskt vitt kakel. Den maskinella utrustningen består av kombinerad kyl/frys (Husqvarna, 2012), disk, askin (Bosch, 2017), ugn och induktionshäll (Mirakulös Ikea, 2017)

Toalett

Delvis kaklad toalett med klassiskt svart- och vitrutigt klinkergolv. Utrustad med vägghängd toalett, golvvärme (el), kommod med handfat samt spegelskåp med belysning.



















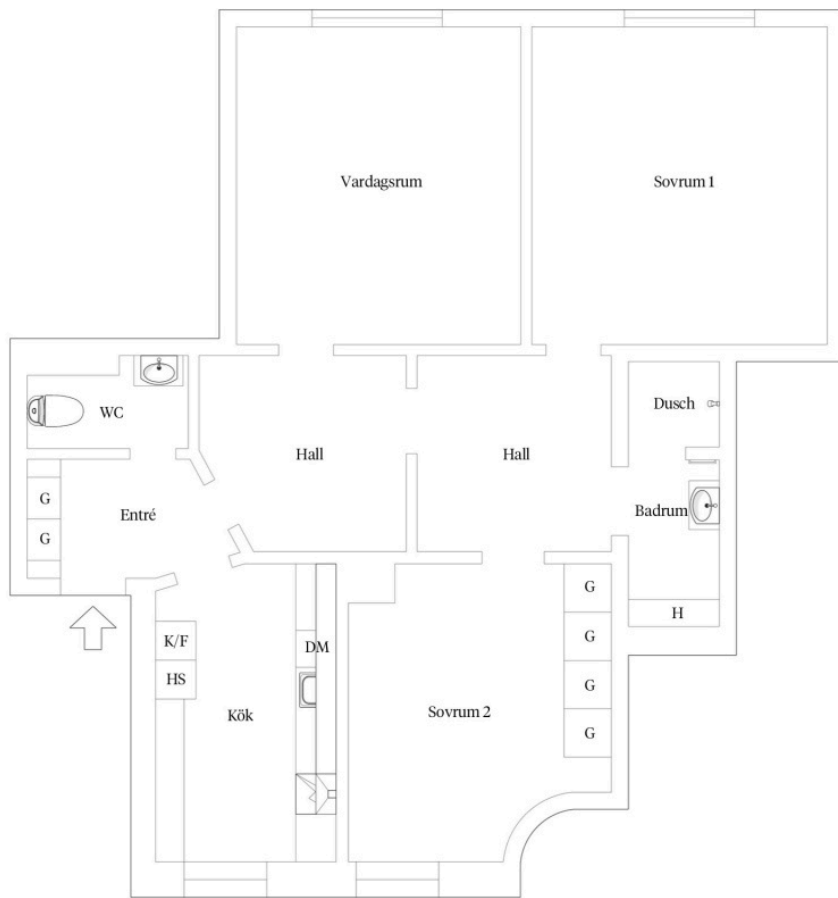
“

Ljus och harmoni









Fakta om bostaden

Johan Kocksgatan 39, Trelleborg
Utgångspris: 1 495 000 kr

BOSTADSRÄTT, LGH NR 2819

TRELLEBORG KOMMUN

Skattesats 31.872 %

ADRESS

Johan Kocksgatan 39, 231 53 Trelleborg

VÅNING

3 av 3.

ANTAL RUM

3.5 rum och kök varav 2 sovrum.

BOAREA

80 kvm.

Areakälla: Areakälla enligt bostadsrättsföreningens mäklarbild/utdrag ur lägenhetsregister

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 6 434 kr/månad.

I avgiften ingår värme, vatten och ett basutbud TV kanaler.

Andel av årsavgift: 9.191 %

Andel i föreningen: 9.191 %

Överlåtelseavgift: 1 480 kr

Överlåtelseavgift betalas av: Köpare

Pantsättningsavgift: 592 kr

Bostadsrätten är pantsatt.

Reparationsfond: 234 898 kr

DRIFTSKOSTNADER

fördelas enligt följande:

Försäkring: 272 kr

Hushållsström: 900 kr

Antal personer i hushållet: 1

Nuvarande innehavare har hemförsäkring via Trygg Hansa.

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 (2025-02-26)

Energiklass: G

Energiprestanda: 266 kWh/kvm och år.

NETTOSKULDSÄTTNING

338 057 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

Gemensam uteplats på innergården.

GÅRDSPLATS/INNERGÅRD

Gemensam innergård med trädgårdsmöbler och grill.

BOSTADSRÄTTSFÖRENING

Brf Näktergalen, org.nr. 747000-0709

Föreningen är ett privatbostadsföretag (kallades tidigare äkta bostadsrättsförening).

Föreningsform: Bostadsrättsförening

Äkta/oäkta förening: Äkta förening

Antal lägenheter: 16

BOSTADSRÄTTENS INDIREKTA

FÖRSÄKRINGAR



Fullvärdesförsäkrad hos Dina Försäkringar AB

PLANERADE OCH UTFÖRDA RENOVERINGAR

Alla vattenledningar är utbytta i huset. Relining av avloppsrören gjord (ca år 2017-2018).

BYGGNAD

Byggår: 1933

ÖVRIGA BYGGNADER/UTRYMMEN

Vindsförråd samt källarförråd

RENOVERINGAR LÄGENHETEN

2014

Ommålning av lägenheten
Nytt badrum

2017

Köksrenovering
Slipning av trägolven (2017-2020)

2018

Installation av garderob i hallen

2025

Elinstallationer byttes och drogs om

ÄGER FÖRENINGEN MARKEN

Föreningen äger marken.

UPPVÄRMNING OCH EL

Uppvärmningssystem: Naturgas
Elleverantör: Trelleborgs Energi AB
Nätbolag: Trelleborgs Elnät AB

BILPLATS

På gatan, datumparkering.

GEMENSAMMA UTRYMMEN

Tvättstuga och torkrum i källaren med ingång från den gemensamma innergården.

TV OCH INTERNET

Den nuvarande innehavaren använder mobilt bredband. Basutbud av TV-kanaler ingår i avgiften.

Éva Szalai

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

NUVARANDE ÄGARE

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 provningsrätt 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 ANSVARFÖRDELNINGEN 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**
Eminentia: 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



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.

trelleborg@bjurfors.se | bjurfors.se



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



[facebook.com/bjurforsmaklare](https://www.facebook.com/bjurforsmaklare)



[pinterest.com/bjurfors](https://www.pinterest.com/bjurfors)