CENTRALA SÖDERTÄLJE

VÄSTRA MÄLAREHAMNEN 3B




Electrolux
Electrolux
10:25

CENTRALA SÖDERTÄLJE

Stor 4:a med sjöutsikt & uteplats – unikt läge vid kanalen!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Stor 4:a om 109 kvm
Markplan med uteplats
Sjöutsikt vid kanalen
Välskött förening

VÄLKOMMEN TILL VÄSTRA MÄLAREHAMNEN 3B

Välkommen till Västra Mälarehamnen 3B. Nu erbjuds en rymlig och välplanerad 4:a om 109 kvm i markplan med ett av de bästa lägena i Södertälje. Här bor du precis vid kanalen med vacker sjöutsikt och endast ca 100 meter promenad till stadskärnan.
Bostaden kombinerar ett centralt läge med lugnet vid vattnet och erbjuder en fantastisk närmiljö med promenadstråk längs kanalen. I närheten finns även Ad Astra by Elite samt restauranger och service.
Vid mer information eller för att boka visning, vänligen kontakta ansvarig mäklare:
Manhal Anis: 072-961 20 01



Manhal *Anis*
Ansvarig mäklare

072-961 20 01

BOSTADEN

ADRESS:	Västra Mälarehamnen 3B, 151 36 Södertälje
STORLEK:	109 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	4 rum och kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	2 595 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	7 980 kr/mån Inkl. värme, vatten och kabel-TV.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 9 600 kr/år (el: 9 600 kr/år)
LÄGENHETSNR FÖRENING:	31
LÄGENHETSNR SKV:	1001
ANDELSTAL:	Andel i förening 4,7868 %, andel av årsavgift 4,7868 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	105 059 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.
PANTSÄTTNING:	Bostaden är pantsatt, kontrollerat 2026-04-13. Detta innebär att säljaren har tagit lån med bostaden som säkerhet. Dessa lån löses i sin helhet eller byter säkerhet i samband med tillträdet.
VÅNING:	1 av 5
HISS:	Ja
FÖRENING:	HSB Brf Gaffeln
NUVARANDE ÄGARE:	Moshtaq A S Aljabiri, Wasan Al-Jabiri
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse
















HSB
HSB
HSB
2.1











RUMSBESKRIVNING

HALL:
Välkomnande och stilren hall med slitstarka stenplattor som ger ett exklusivt första intryck. Här finns gott om plats för avhängning samt förvaring, vilket gör entrén både praktisk och funktionell.

VARDAGSRUM:
Stort och luftigt vardagsrum med generöst ljusinsläpp från stora fönsterpartier. Rummet erbjuder gott om plats för både soffgrupp och matplats, vilket skapar en perfekt social yta för umgänge. Härifrån nås även bostadens uteplats med fin sjöutsikt.

KÖK:
Trivsamt och funktionellt kök med goda arbetsytor och bra förvaring. Här finns plats för matgrupp, vilket gör köket till en naturlig samlingspunkt i hemmet. Direkt utgång till uteplatsen ger en fin koppling mellan inne- och utemiljö.

SOVRUM 1:
Rymligt och rogivande sovrum med plats för dubbelsäng och tillhörande möbler. Härifrån har du en fin utsikt mot kanalen, vilket skapar en lugn och harmonisk känsla. Bra förvaringsmöjligheter gör rummet både praktiskt och trivsamt.

SOVRUM 2:
Ljust och trivsamt sovrum med utsikt mot kanalen. Passar perfekt som barnrum, gästrum eller kontor. Här finns plats för säng, skrivbord och förvaring i en lugn och behaglig miljö.

SOVRUM 3:
Flexibelt rum som kan användas efter behov – exempelvis som barnrum, arbetsrum eller gästrum. Ljust och lättmöblerat med bra storlek.

BADRUM:
Fräscht och helkaklat badrum med stilrena materialval. Utrustat med duschkabin, handfat med kommod samt tvättmaskin för extra bekvämlighet i vardagen. Här finns även elgolvvärme som ger en behaglig komfort. Goda förvaringsmöjligheter och ett funktionellt, lättskött utförande.

GÄSTTOALETT:
Praktisk och stilren gästtoalett som underlättar vardagen och ger extra komfort vid besök. Utrustad med WC och handfat i ett funktionellt och lättskött utförande.

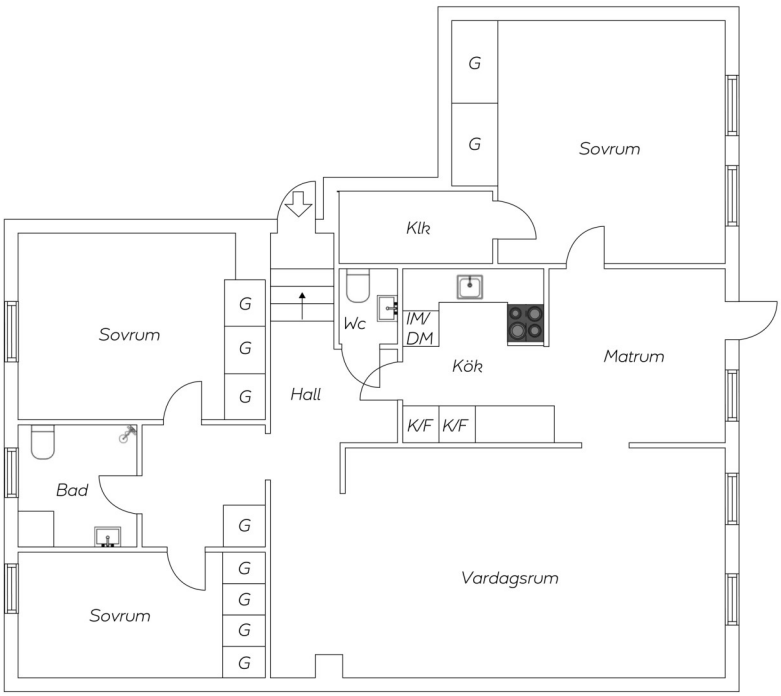
UTEPLATS / ALTAN:
Härlig uteplats i markplan med vacker sjöutsikt mot kanalen. En perfekt plats för avkoppling, middagar och sociala stunder i en lugn och naturnära miljö. Den direkta kontakten med vattnet och omgivningen skapar en unik och harmonisk atmosfär.

ÖVRIGT:
Till lägenheten hör ett praktiskt förråd beläget i samma plan, vilket ger enkel och smidig access för förvaring.

FÖRENING OCH HUS

FÖRENING:	HSB Brf Gaffeln
BYGGÅR:	1960
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
ANTAL LÄGENHETER:	32
ANTAL LOKALER:	2
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 480 kr (betalas av Säljare)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 592 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2019-04-25
ENERGIKLASS:	E
ENERGIPRESTANDA:	137 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Föreningen äger fastigheten Gaffeln 5 vilken bebyggdes 1960. I föreningen finns 32 lägenheter med bostadsrätt samt 2 hyreslokaler.
RENOVERINGAR:	Föreningen äger fastigheten Gaffeln 5 vilken bebyggdes 1960. I föreningen finns 32 lägenheter med bostadsrätt samt 2 hyreslokaler. RENOVERINGAR - UTFÖRDA OCH PLANERADE Tidigare genomförda renoveringar: 1987: Fasadrenovering 1993: Stambyte 1999: Installation av fastighetsnät för bredband och telefoni. 2004: Byte av el-kablage 2005-2007: Fastighetens fönster renoverades till isolerfönster. Samtliga lägenhetsdörrar utbytta till säkerhetsdörrar. 2010: Balkonger byggdes till för vissa lägenheter. 2013: Byte av trappbelysning och utomhusbelysning (2013) 2016: Byte av fjärrvärmeväxlare (2016) 2018: Omläggning av taken på föreningens båda fastigheter 2018: Ny tvättmaskin och torktumlare 2020: Hissbyte 2021: Balkonger - räcken och fronter 2021: Fasadtvätt Utöver det följer föreningen sin underhållsplan.
PARKERING:	Föreningen har 23 parkeringsplatser och 8 garageplatser. Kostnad för parkeringsplats utan elstolpe är 75 kr/månad och med elstolpe 150 kr/månad. Garageplats kostar från 325 kr/mån. Kösystem tillämpas.
TV OCH BREDBAND:	Tv-utbud levereras via Com Hem och bredband via Bredbandsbolaget.

PLANRITNING



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


Erik Olsson
Vi ger dig bäst betalt i en trygg bostadsaffär

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.

Erik Olsson

Jovisgatan 4 15172 Södertälje mail@erikolsson.se