





TOLLARE

Välplanerad fyra
med sociala ytor
och stor balkong
med sjöutsikt!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Sänkt avgift med 14% 2025
Ursprunglig 5rok som idag nyttjas som en smart 4rok
Övernattninglägenhet
Tvättstuga

VÄLKOMMEN TILL TOLLARESLINGAN 26

Här välkomnas du till en stilfull bostad som präglas av moderna materialval samt ljusa ytskikt. Mittpunkten är det luftiga vardagsrummet som bjuder in till sociala sammankomster med både nära och nära, där du kan kommunicera med kocken medans maten tillagas. Härifrån nås den magiska balkongen som stoltserar med sin fantastiska sjöutsikt och det soliga sydvästläget, en perfekt plats för eftermiddags- och kvällssol. Köket har en öppen planlösning mot vardagsrummet och matplatsen, vilket gör det enkelt att socialisera sig med gästerna när tillställningar vankas. De generösa fönsterna som vetter i två väderstreck gör att rummet fylls av vackert ljusinsläpp. Vidare möts du av tre rymliga sovrum, bra förvaringsmöjligheter samt två badrum varav ett har tvättmöjligheter vilket gör vardagen extra bekväm.

Tollareslingan 26 ligger i natursköna Tollare, ett lugnt och omtyckt område i Nacka. Här bor du med närhet till både skog och vatten, med promenadstråk längs Lännerstasundet och grönområden precis runt knuten. I närområdet finns flera badplatser, småbåtshamn och goda möjligheter till friluftsliv året runt.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Erik Ullberg Westin

070-250 52 41
erik.ullberg.westin@erikolsson.se

Erik Olsson



BOSTADEN

ADRESS:	Tollareslingan 26, 13249 SALTSJÖ-BOO
STORLEK:	116,5 kvm (föreningens information) disponeras som 4 rok
ANTAL RUM:	5 rum och kök disponeras som 4 rok
OBJEKTTYP:	Lågenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	6 495 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	8 451 kr/mån I avgiften ingår värme, kallvatten, TV och fiber (1000/1000 M-bit). Förbrukning av el- och varmvatten debiteras utefter förbrukning .
DRIFTSKOSTNADER:	ca 21 120 kr/år (el: 8 040 kr/år, va: 9 480 kr/år, försäkring: 3 600 kr/år) Angiven driftkostnad är beräknad enligt schablon. Kostnaderna kan vara både högre och lägre för ny ägare/boende.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	44
LÄGENHETSNR SKV:	0603
ANDELSTAL:	andel av årsavgift 1,76858 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	1 508 867 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 2025-05-14. Detta innebär att säljaren har tagit lån med bostaden som säkerhet. Dessa lån löses i sin helhet eller byter säkerhet i samband med tillträdet.
VÅNING:	7 av 13
HISS:	Ja
FÖRENING:	Hsb BRF Tollare Hamnplan
NUVARANDE ÄGARE:	Agnieszka Ros, Kent Ros
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse















HALL

Välkomnande hall med gott om plats för avhängning av ytterkläder och skor i garderober. Här finns även plats för hallmöblemang. Grått klinkergolv och ljusa väggar.

BADRUM

Stort badrum med stilfulla materialval. Grått klinkergolv och vita kaklade väggar. Inrett med wc, handfat med kommod, spegelskåp med belysning, handdukshängare och dusch med vikbara glasväggar. Tvättmaskin och torktumlare under arbetsbänk med lanneskåp ovan.

VARDAGSRUM

Rymligt vardagsrum med en öppen och social planlösning mot kök. De generösa fönsterpartierna vetter i två väderstreck och gör att rummet fyllt av vacker ljus. Här finns gott om plats för soffmöblemang, soffbord, mediamöbel samt större matbord om cirka fyra till sex personer. Parkettgolv och ljusa väggar.

BALKONG

Från vardagsrummet nås denna fantastiska inglasade balkong som har en magisk utsikt över glittrande vatten och grönska. En självklar plats att njuta på och njuta av tillvaron, oavsett väderlag. Inglasningen går att öppna och suddar ut gränserna mellan ute och inne. Här finns plats för möblemang, grill och växter.

KÖK

Stilfullt kök inrett i ljusa kulörer och med mycket goda arbetsytor, tack vare flera skåpluckor samt köksö. Vita skåpluckor och grått kakel ovan mörk arbetsbänk i laminat. Den maskinella utrustningen består av spishäll, ugn och mikro i bekväm arbetshöjd, integrerad diskmaskin samt integrerad kyl samt frys. Parkettgolv och ljusa väggar.

SOVRUM

Stort sovrum med härligt ljusinsläpp från fönster. Plats för dubbelsäng, sängbord, byrå och skrivbord. Parkettgolv och väggar i en blå mustig kulör.

SOVRUM

Trevligt sovrum med plats för säng, sängbord, fätölj och skrivbord. Parkettgolv och ljusa väggar.

SOVRUM

Mysigt sovrum med plats för säng, sängbord, garderob och arbetshörna. Parkettgolv och ljusa väggar.

WC/DUSCH

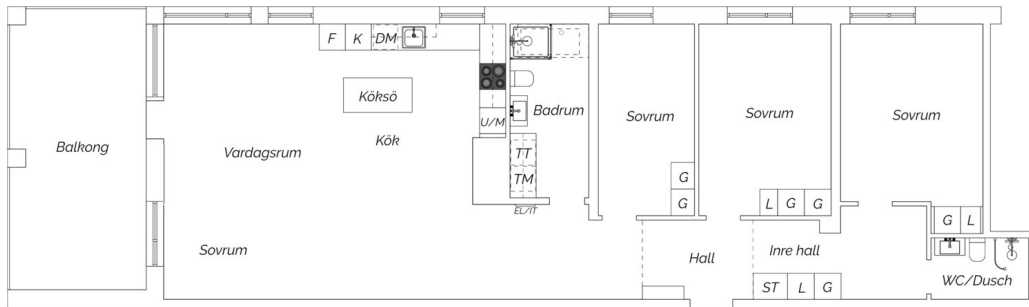
Stilfullt badrum med moderna materialval. Grått klinkergolv och vita kaklade väggar. Inrett med wc, handfat med kommod, spegelskåp med belysning, handdukshängare och dusch med glasvägg.

ÖVRIGT

Lägenheten byggdes som 5rok men nuvarande ägaren har tagit bort ett rum för att få större vardagsrum. Disponeras nu som 4rok. Bostaden kan om önskemål finns återställas till 5rok på säljarens bekostnad.

FÖRENING:	Hsb BRF Tollare Hamnplan
BYGGÅR:	2018
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
ANTAL LÄGENHETER:	84
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 2 058 kr (betalas av Säljare)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 882 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2020-12-01
ENERGIKLASS:	C
ENERGIPRESTANDA:	61 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	<p>Hsb BRF Tollare Hamnplan. Föreningens lokaler upplåtes med hyresrätt/bostadsrätt. Till föreningen hör xxxx</p> <p>Gemensam takterrass med solsäkert läge och vy över området. I direkt anslutning finns ett växthus/orangeri med vinrankor, olivträd, lavendel och citrusträd. Här kan de boende även vinterförvarar sina växter. Terrass och orangeri är beläget på våningsplan tio i hus ett.</p> <p>På plan tio i hus två återfinns föreningens gemensamma bastu och relaxavdelning, även den med access takterrass med en enastående utsikt.</p> <p>Övernattningsslågenhet om ett rum med pentry samt WC/dusch vilken kan bokas av medlemmarna åt långväga gäster. Vidare tillhandahåller föreningen tvättstuga samt barnvagns-, cykel och rullstolsförråd.</p>
RENOVERINGAR:	<p>2022 OVK, obligatorisk ventilations kontroll.</p> <p>2022 Ny hemsida; tollarehamnplan.se</p> <p>2023 Installation av laddboxar för elbilar i garage.</p>
PARKERING:	<p>Föreningen 67 platser varav 26 med laddstolpe för elbil.</p> <p>Separata köer. På Tollare Hamnplan uteparkering finns det 2 st handikappsplatser. För frågor gällande parkering samt garageplatser kontakta corepark på 08-650 02 15 alt. info@corepark.se.</p>
TV OCH BREDBAND:	<p>Föreningen är ansluten till TV (basutbud) och fiber 1000/1000 via Tele2.</p>

PLANRITNING



Erik Olsson

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



Söderberg
& Partners

Bolån

Väntar du på svar från banken?

Ring oss så gör vi dig bud-klar!

Kontakta oss så hjälper vi dig

08-466 80 40

Söderberg & Partners Bolån fömedlar bolån i samarbete
med flera kreditgivare, däribland Borgo.

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 boarea kommer från säljaren och i förekommande fall från den aktuella föreningen. Uppgiften om boarea kan avvika från den verkliga boarea 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 boarea och garanterar inte att uppgiften om arean stämmer. Därför uppmanas köparen att kontrollera boarea före köp, som ett led i undersökningsplikten.

PLANRITNING

Planritningen är ej skalendig. Avvikelse kan förekomma. Eventuella förändringar av planritningen kan kräva föreningens godkännande.

BOENDEKOSTNADSKALKYL

Mäklaren erbjuder sig att göra en personligt anpassad boendekostnads-kalkyl 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.

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 kunna 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.

Hemnet AB

Genom vårt samarbete med Hemnet erbjuder vi den som säljer sin bostad att marknadsföra sin bostad på Sveriges största hemsida för bostäder. Mäklarfirmen erhåller en fast administrationsersättning på 600 kr samt 0-30% av annonskostnaden i rörlig ersättning.

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. Mäklarfirmen erhåller en administrativ ersättning för hantering av tjänsten på 100 kr vid tecknandet av nytt elavtal.

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. Mäklarfirmen erhåller en distributionsersättning på 400 kr vid utbetalt bolån

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.

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 mäklarfirmen och förmedlande mäklare delar på en total ersättning om 40-58% av kostnaden för tjänsten.

Erik Olsson



Vendelsömalmsvägen 100B 13669 Vendelsö 077 155 10 00 mail@erikolsson.se