TOLLARE

TOLLARE KAJ 4



Erik Olsson



TOLLARE

Frontläge mot vattnet med stor balkong

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Vidsträckt sjöutsikt
Stora fönsterpartier
Ljust och fint parkettgolv
Garanterad garageplats i föreningen

VÄLKOMMEN TILL TOLLARE KAJ 4

Välkommen till en ljus och välplanerad fyra med ett av Tollares mest eftertraktade lägen. Högt upp på våning 7 av 8 bor ni med frontläge mot vattnet, stora fönsterpartier och vidsträckt utsikt över Lännerstasundet.
Kök och vardagsrum ligger i öppen anslutning och erbjuder generösa sociala ytor med plats för både soffgrupp och matbord. Vitpigmenterad parkett löper genom bostaden och i vardagsrummet finns en platsbyggd bokhylla utförd av finsnickare. Den stora balkongen vetter mot vattnet och rymmer både loungegrupp och matplats med utsikt över sundet, grönskan och båtlivet.
Bostaden har tre välplanerade sovrum och två badrum, vilket skapar ett bekvämt och funktionellt hem i mycket fint skick.
I Tollare bor ni med vatten och natur inpå knuten, badplats på bekvämt avstånd och strandpromenad längs kajen. Här finns bland annat Bruket, Kennys Gelato och Mårtens Holme för bad och lek. Vid Tollare Torg finns livsmedelsbutik, gym, frisör och service. Bussförbindelserna till Slussen är goda och med bil nås city på cirka 20 minuter.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Theo Karantonio

076-607 81 44
theo.karantonio@erikolsson.se

Erik Olsson

BOSTADEN

ADRESS:	Tollare kaj 4, 132 49 Saltsjö-Boo
STORLEK:	105 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	4 rum och kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
UTGÅNGSPRIS:	8 495 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	6 728 kr/mån I månadsavgiften ingår värme och kallvatten. Bredband, TV och Telefoni Bas debiteras utöver månadsavgiften med 199 kr/mån. El och varmvatten mäts individuellt per lägenhet och aviseras efter förbrukning med viss eftersläpning.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 16 440 kr/år Driftkostnaden fördelas enligt följande och är beräknad på tre personer i hushållet: Hushållsel: 4 860 kr/år Hemförsäkring: 2 400 kr/år Varmvatten: 2 640 kr/år Bredband/Fiber: 2 640 kr/år Driftkostnaden kan antingen vara högre eller lägre för ny ägare/boende.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	091602
ANDELSTAL:	Andel i förening 1,19802 %, andel av årsavgift 1,19802 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	1 231 232 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 2026-06-01. 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 8
HISS:	Ja
FÖRENING:	Brf Tollare Marina
NUVARANDE ÄGARE:	Emily Medqvist, Fredrik Öhrn












POLPO
DARLING






CHANEL
THE PARISIAN GENTLEMAN
LOUIS VUITTON
GRAND HÔTEL















RUMSBESKRIVNING

HALL
Välkomnande hall med en ljus och luftig känsla. Här finns plats för avhängning och bra förvaring bakom skjutdörrar. Parketten är ljust behandlad med hårdvaxolja och löper vidare genom bostadens rum och skapar ett enhetligt och harmoniskt intryck. All belysning i bostaden är dimbar och kopplad till Plejd, vilket gör att all belysning kan styras via telefonen.

KÖK
Stilrent och välplanerat kök i öppen anslutning till vardagsrummet. Köket från Marbodal har vita skåpsluckor, bra arbetsytor med arbetsbänk i kompositsten och gott om förvaring. Vitvarorna är i rostfritt utförande och består av fullstor kyl och frys, inbyggd varmluftsugn och mikro, induktionshäll, fläkt och integrerad diskmaskin. Här finns plats för matbord intill fönsterpartierna där utsikten och ljusinsläppet skapar en mycket trivsam matplats.

VARDAGSRUM
Ljust och rymligt vardagsrum med stora fönsterpartier och en fantastisk vy mot vattnet. Rummet har gott om plats för soffgrupp där hela familjen ryms, övrigt möblemang och umgänge. Den platsbyggda bokhyllan, utförd av finsnickare, ger rummet en elegant och ombonad känsla. Här finns både bra förvaring i skåp, plats för TV där sladdar göms och mycket böcker samt prydnadssaker.

BALKONG
Stor och härlig balkong i frontläge mot vattnet. Här finns gott om plats för både loungedel, matplats, grill och planteringar. Balkongen blir en naturlig förlängning av vardagsrummet och erbjuder en svårslagen plats för både avkoppling och sociala stunder. Här njuter man av solen från tidig morgon till kväll och har ingen annan balkong över sig.

SOVRUM 1
Rofyllt och rymligt sovrum som nås från hallen. Här finns plats för dubbelsäng, sängbord och ytterligare möblemang. Förvaring erbjuds bakom skjutdörrar, vilket ger rummet en praktisk och ombonad känsla.

SOVRUM 2
Välplanerat sovrum som även det nås från hallen. Rummet har plats för säng, skrivbord och förvaring och passar utmärkt som barnrum, gästrum eller arbetsrum.

SOVRUM 3
Ytterligare ett bra planerat sovrum som nås från köket. Rummet passar fint som barnrum, kontor eller gästrum och erbjuder bra förvaring i en stor garderob.

BADRUM
Rymligt och helkaklat badrum med snyggt badkar, WC, handfat med kommod och spegelskåp. Här finns även tvättmaskin och torktumlare, vilket ger en praktisk och bekväm vardag, med förvaring över arbetsbänken. Grått klinkergolv med värmeslingor, vita stora kakelplattor på väggarna och handdukstork. Infällda spotlights i taket.

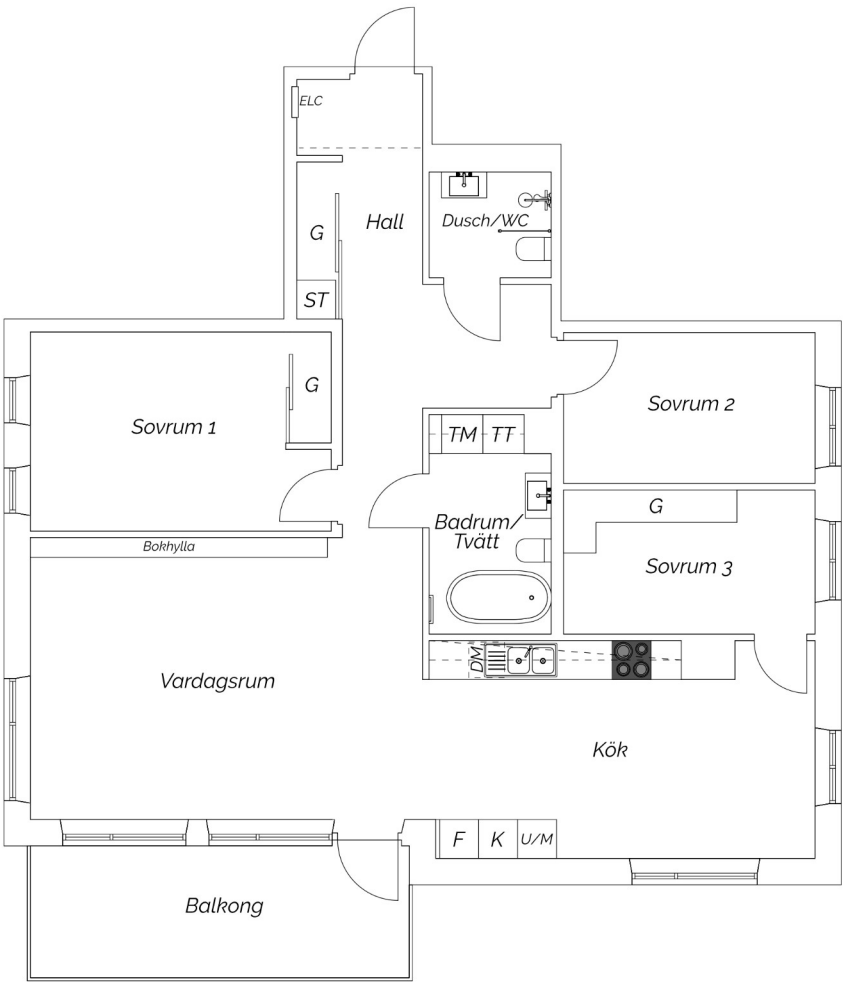
DUSCH/WC
Bostadens andra badrum är helkaklat och utrustat med WC, handfat och dusch. Förvaring med både kommod och spegelskåp. Infällda spotlights i taket. Ett mycket uppskattat komplement för familjen eller när gäster är på besök.

FÖRRÅD
Till lägenheten hör ett bra förråd i samma trappuppgång på våning 3.

FÖRENING OCH HUS

FÖRENING:	Brf Tollare Marina
BYGGÅR:	2018
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	ja
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
VENTILATION:	FTX-ventilation
ANTAL LÄGENHETER:	97
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 480 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 592 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2020-06-25
ENERGIKLASS:	C
ENERGIPRESTANDA:	72 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Tollare Marina är en äkta bostadsrättsförening i Nacka kommun. Föreningen bildades i april 2016 och första inflyttning skedde Q3 2018. Föreningen äger marken Tollare 1:491 och består av 97 bostadsrätter fördelade på fem flerfamiljshus i åtta våningar samt garage. Utöver bostäderna finns en hyresrättslokal om 31 kvm där det bedrivs Gelateria/Glassbar. Föreningen erbjuder flera gemensamma utrymmen såsom bastu med gemensamhetslokal och egen terrass i Tollare kaj 12, gästlägenhet med fem sovplatser samt spjälsäng, gårdsterrass med lekplats, cykelrum, barnvagnsrum och förråd. Det finns även ett minigym i garaget. Gemensam tvättstuga finns inte, då lägenheterna ursprungligen är utrustade med tvättmaskin och torktumlare.
RENOVERINGAR:	Fastigheten uppfördes 2018 och entreprenaden godkändes den 20 december 2018. Garantibesiktning utfördes under 2021 och garantitiden löpte ut den 20 december 2023. Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024, sträcker sig till 2087 och uppdaterades 2026.
PARKERING:	Föreningen har garage med cirka 102 bilplatser, varav 85 med el-laddning samt 9 MC-platser. Garageplats kostar för närvarande 1 300 kr/mån exklusive el och MC-plats kostar 330 kr/mån. Varje hushåll har möjlighet att hyra minst en garageplats. Ytterligare garageplats kan hyras i mån av plats. Elförbrukning för laddplats debiteras i efterhand. Besöksparkering finns i garaget och betalas via EasyPark/ Corepark.
TV OCH BREDBAND:	Föreningen är ansluten till Tollare Fiber Samfällighet och har genom samfälligheten avtal med Tele2 som löper till och med 2028-12-31. I avtalet ingår bredband 1000, digitalt grundutbud för TV och Telefoni Bas. Kostnaden debiteras utöver månadsavgiften med 199 kr/mån. Tele2 har ensamrätt på fiberanslutningen och eventuella tilläggstjänster beställs därför via Tele2.

PLANRITNING



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


Erik Olsson
Vår styrka
sitter i
detaljerna

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

Smedjegatan 6 13154 Nacka 077 155 10 00 mail@erikolsson.se