KVARNHOLMEN

MJÖLNARVÄGEN 16, 3 TR





KVARNHOLMEN

5:a med braskamin, uteplats och utsikt över Stockholms inlopp!

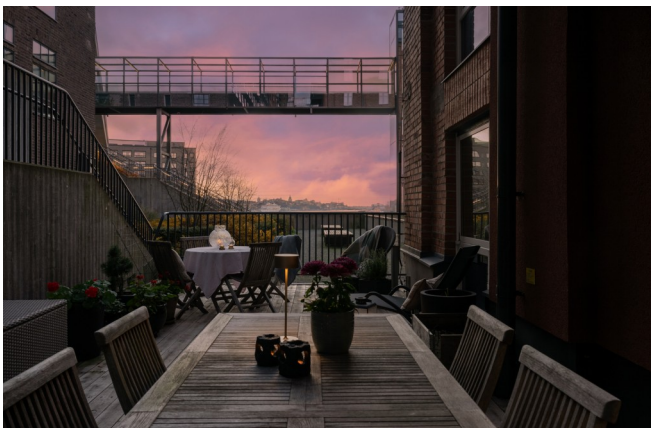
Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Utsikt mot Stockholms inlopp | Stor och härlig uteplats | Nytt exklusivt kök från Marbodal | Exklusiva vitvaror från Smeg | Bara att flytta in | Båtpendla smidigt till stan | Generösa och sociala ytor | Stor köksö med sittplatser | Mysig braskamin vid matplatsen | Två badrum | Gott om platsbyggd förvaring | Externt förråd

VÄLKOMMEN TILL MJÖLNARVÄGEN 16, 3 TR

Välkommen till en ljus och stilfull bostad med generösa sociala ytor, smakfulla materialval och en fantastisk utsikt över Stockholms inlopp! Här erbjuds ett välplanerat och omsorgsfullt uppdaterat hem där det bara är att flytta in och börja trivas.
Bostadens hjärta är det stora, helt nya köket från Marbodal med exklusiva vitvaror från Smeg, vinkyl, eleganta materialval och en generös köksö som bjuder in till både matlagning och socialt umgänge. Den öppna planlösningen mot den rymliga matplatsen skapar härliga ytor för familj och vänner, medan den stämningsfulla braskaminen bidrar med extra värme och trivsel.
Från matplatsen nås den stora och härliga uteplatsen med gott om utrymme för både matgrupp, loungemöbler och grill. Här kan man njuta av den vackra utsikten över vattnet och Stockholms inlopp, en utsikt som även kan beundras från bostadens rymliga vardagsrum och ena sovrummet. Tre trivsamma sovrum erbjuds idag, två stilrena badrum och generösa förvaringsmöjligheter med bland annat platsbyggda garderober. För den som önskar ytterligare ett sovrum finns dessutom möjlighet att förändra planlösningen för att skapa det 4:e sovrummet.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Niklas Zander

073-383 51 20
niklas.zander@erikolsson.se

Erik Olsson

BOSTADEN

ADRESS:	Mjölnarvägen 16, 3 tr, 131 74 Nacka
STORLEK:	100 kvm, biarea 19 kvm (faktisk uppmätn norm SS 21054:2020). Enligt lägenhetsutdrag ca 101 kvm.
ANTAL RUM:	5 rum och kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	8 500 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	8 941 kr/mån I avgiften ingår värme, kallvatten, tv och bredband, samt bostadsrättstillägget på hemförsäkringen. Individuell mätning för el och varmvatten via föreningen. Förbrukningen redovisas och faktureras på månadsavin.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 7 000 kr/år (el: 7 000 kr/år) Driftkostnaden är hämtad från säljaren och ej ytterligare kontrollerad. Kostnaderna för ny ägare/boende kan antingen vara högre eller lägre än angivet belopp. Hemförsäkring tillkommer.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	0047
LÄGENHETSNR SKV:	1302
ANDELSTAL:	Andel av årsavgift 1,86505 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	1 644 264 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 2026-10-30. 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:	3 av 11
HISS:	Ja
FÖRENING:	Brf Hamnmagasinet
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse




MUSEE D'ALBI
MIRO




MÁDARA
SIEMENS








IDUN
ABSOLUT STOCKHOLM.








Psychology
Economics
STOCKHOLMS NATUR
Qube
ZLATAN
STIEG LARSSON
HANS ROSLING

RUMSBESKRIVNING

HALL
Välkomnande och rymlig hall med ljuspigmenterad ekparkett och ljusa väggar som skapar ett trivsamt första intryck. Här erbjuds generös förvaring i form av stilrena, platsbyggda garderober från Akse Design samt en rymlig klädkammare. Hallen har även fått nya innerdörrar som bidrar till ett modernt och enhetligt uttryck. Härifrån nås bostadens båda badrum.

KÖK
Stort och smakfullt nytt kök från Marbodal med stilrena, ljusgrå köksluckor och elegant kompositbänkskiva i Moorland Fog. Den generösa köksön erbjuder gott om arbetsytor, praktisk förvaring och sittplatser för socialt umgänge. Vackra vitrinskåp med träinramning och integrerad belysning bidrar till en exklusiv och ombonad känsla. Här finns även vinkyl. Köket är fullt utrustat med vitvaror från Smeg bestående av induktionshäll, ugn, kombinerad ugn och mikrovågsugn, kyl, frys samt integrerad diskmaskin. Den öppna planlösningen mot matplatsen skapar härliga sociala ytor med ljuspigmenterad ekparkett och synliga takbjälkar som ger rummet karaktär. Här finns plats för ett större matbord för 8–10 personer och en stämningsfull braskamin som bidrar med extra värme och trivsel. Genom en helglasad dörr nås den stora uteplatsen.

VARDAGSRUM
Generöst och inbjudande vardagsrum med ljuspigmenterad ekparkett och vackert blåmålade väggar som skapar en ombonad känsla. Här finns gott om plats för en större soffgrupp, soffbord, tv-möbel och ytterligare möblemang. Ett stort spröjsat fönster bjuder på en fantastisk utsikt över Stockholms inlopp och ger rummet ett härligt ljusinsläpp. Vardagsrummet nås genom dubbeldörrar från köket och matplatsen.

UTEPLATS
Stor och härlig uteplats med vacker utsikt över vattnet och Stockholms inlopp. Här finns gott om plats för både matgrupp, loungemöbler, grill och planteringar. En underbar plats för avkoppling och sociala stunder med den fina vattenutsikten som sällskap.

SOVRUM 1
Rymligt och rogivande sovrum med ljuspigmenterad ekparkett och harmoniskt blågröna väggar. Två spröjsade fönster ger ett härligt ljusinsläpp och ett av dem bjuder på vacker utsikt över vattnet och Stockholms inlopp. Här finns gott om plats för dubbelsäng med tillhörande möblemang samt generösa förvaringsmöjligheter i en stor garderobsvägg.

SOVRUM 2-3
Ytterligare två trivsamma sovrum i varierande storlekar, båda med ljusa väggar och ljuspigmenterad ekparkett. Rummen erbjuder flexibla möbleringsmöjligheter och passar utmärkt som barnrum, gästrum eller hemmakontor. I passagen mellan sovrummen finns dessutom praktiska garderober som erbjuder extra förvaring.

BADRUM 1
Rymligt och stilrent badrum med mörkgrått klinkergolv och vitt kakel på väggarna. Badrummet är utrustat med vägghängd toalett, handfat med kommod i träutförande, spegelskåp och dusch med vikbara glasväggar. Här finns även en praktisk tvättdel med tvättmaskin och torktumlare från Siemens, arbetsbänk samt vägghängda förvaringsskåp med träfronter.

BADRUM 2
Smakfullt badrum med mörkgrått klinkergolv och vitt kakel på väggarna. Badrummet är utrustat med badkar, handdukstork, vägghängd toalett, handfat med kommod i träutförande samt spegelskåp med praktisk förvaring.

FÖRRÅD
Lägenheten disponerar ett förråd på plan 3 om ca 3,5 kvm.



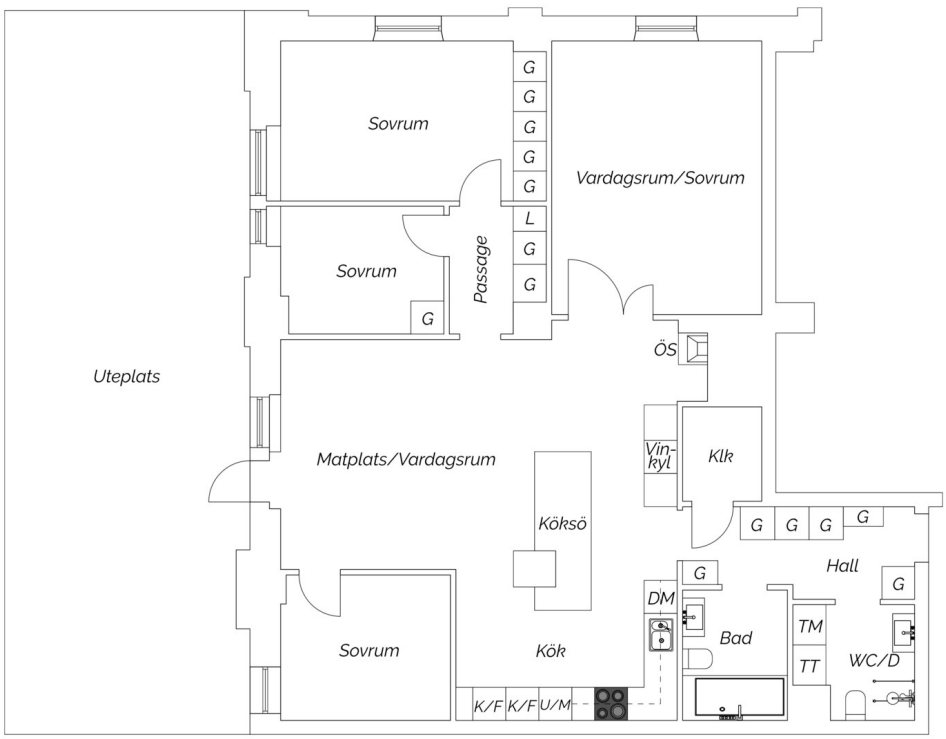
MJÖLNARVÄGEN 16, 3 TR

FÖRENING OCH HUS

FÖRENING:	Brf Hamnmagasinet
BYGGÅR:	1920/2013
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme//Frånluftsvärmepump
ANTAL LÄGENHETER:	71
ANTAL LOKALER:	2
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 480 kr (betalas av Säljare)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 592 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2025-03-29
ENERGIKLASS:	D
ENERGIPRESTANDA:	84 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Hamnmagasinet. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening och äger marken. I föreningen finns 71 lägenheter som upplåts med bostadsrätt. Det finns även två hyreslokaler. Gemensamma utrymmen i form gemensam takterrass, bastu samt föreningslokal högst upp på våning 11. I föreningen finns även ett cykel- och barnvagnsrum. Det finns vidare ett gemensamt soprum för hushållssopor samt grovsopor. Föreningen är delägare i Nya Kvarnens Samfällighet (NKS). NKS driver som samfällighet inom gällande lantmäteriförättning ett garage gemensamt för samfällighetens andelsägare där Brf Hamnmagasinet disponerar 57 platser. Vidare sköter samfälligheten gemensamma ytor så som gång- och cykelvägar samt planteringar, och ansvarar inom dessa gemensamma ytor också för utomhusbelysningen.
RENOVERINGAR:	2015 Entrén byggdes om 2018 Byggnation av arbetsplattformar vid våra samtliga 8 skorstenar 2019 Båda hissarna byggdes om 2020 Ett större reparationsprojekt av köldbärarrören 2020 Återvinningsrör, tömda, lyfta och omklamrade 2020 Samtliga nödbelysningsarmaturer i våra korridorer byttes ut till LED-armaturer 2020 Nytt system för access till huset, porttelefon samt bokning av föreningslokal och relax installerat 2021 Ett förebyggande underhållsprojekt av samtliga 23 hissdörrar 2022 Sotning av eldstäder samt stamspolning 2022 Ledifieringen av belysning i gemensamma utrymmen 2022 Installerade samfällighet ett antal laddstolpar i det gemensamma garaget 2024 OVK Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Ommålning av entré samt uppfräschning av

	bastun är planerat att utföras 2027. I samband med detta diskuteras det att införa en avgift för bastu. Uppfräschning av trätrallen på terrassen ligger också i 5-årsplanen.
PARKERING:	Andelsägare till garaget på Kvarngränd där föreningen disponerar 50 st enkel p-platser, 5 st dubbel p-platser samt 2 st mc-platser. Kostnad för dessa är från 1 150 kr/mån. För de platser som finns med laddstolpe så tillkommer en kostnad med 150 kr/månad om laddstolpen nyttjas. Bilägaren betalar för sin individuella förbrukning av el. Det finns lediga platser (både vanlig och el) per 2026-11-10.
TV OCH BREDBAND:	I månadsavgiften ingår TV Bas, bredband 250/250 Mbit/s samt IP-telefoni via Telenor.

PLANRITNING



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

UNDERHAND



Din drömbostad är redan till salu. Du ser den bara inte än.

Man kan stå i kö med alla andra, eller så kan man skapa en sökprofil på **erikolsson.se/underhand** och se alla bostäder innan de når öppna marknaden. Vad väljer du? Skapa ditt konto nu och få tillgång till alla bostäder som är till salu Underhand direkt.

erikolsson.se/underhand

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