SÖDERMALM

KVARNGATAN 5D




MILLESGÅR
MUSEUM
MADAME D'O
WIEN & PARIS 1907–1957
12 februari – 4 septembe
KONSTNÄRSHEM | KONSTHALL | SKULPTURPARK

SÖDERMALM

Vindslägenhet i prisbelönt 1700-talshus med två kakelugnar, i ett av Söders främsta lägen

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Fastighet från 1726 – ett av Södermalms få bevarade 1700-talshus.
Två fungerande kakelugnar — mycket ovanligt i en vindslägenhet
Platsbyggt kök från Kulladal 2026

VÄLKOMMEN TILL KVARNGATAN 5D

Välkommen till Kvarngatan 5 D, högst upp i ett av Södermalms få bevarade 1700-talshus. Gathuset uppfördes 1726 och genomgick en prisbelönt restaurering under slutet av 1980-talet, uppmärksammad av Samfundet S Erik för sitt varsamma bevarande av husets kulturhistoriska värden.
Via portiken nås en lugn innergård med gatsten och grönska. Fastigheten omfattar endast elva lägenheter, vilket skapar en småskalig och rofylld boendemiljö. Bostaden erbjuder 66 kvm total golvyta, elva fönster i fyra väderstreck, två fungerande kakelugnar, bevarade originaldetaljer, ett platsbyggt Kulladalkök från 2026 samt ett helkaklat badrum med både badkar och dusch.
Här bor du på en lugn återvändsgata mellan Mariatorget och Slussen, med stadens utbud runt hörnet. Kombinationen av ett dokumenterat 1700-talshus, tidstypisk charm och modern komfort gör detta till ett hem med mycket få jämförbara objekt – och en möjlighet som sällan uppstår.

Varmt välkommen på visning!



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Anna Karlahag

072-565 89 89
anna.karlahag@erikolsson.se

Erik Olsson

BOSTADEN

ADRESS:	Kvarngatan 5D, 118 47 STOCKHOLM
STORLEK:	47 kvm, biarea 19 kvm (Faktisk uppmätn norm SS 21054:2020) Total golvyta 66 kvm varav 47 kvm boarea och 19 kvm icke mätbar golvyta
ANTAL RUM:	3 rum och kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
UTGÅNGSPRIS:	9 495 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	4 724 kr/mån I avgiften ingår värme, vatten och internet.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 8 000 kr/år (el: 6 000 kr/år, försäkring: 2 000 kr/år) I angiven driftskostnad för 1 persons hushåll ingår hushållsel ca 6000 kr/år och hemförsäkring ca 2000 kr/år. Samtliga uppgifter är beräknade enligt schablon. Kostnaderna kan både vara högre och lägre för ny ägare/boende.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	5
LÄGENHETSNR SKV:	1201
ANDELSTAL:	Andel i förening 9,917 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	293 140 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:	Nej
VÅNING:	2 av 2
HISS:	Nej
FÖRENING:	Brf Närke 8
NUVARANDE ÄGARE:	Jonas Elwe
TILLTRÄDE:	Flexibelt




TERZI








ATLAS HISTORICZNY WARSZAWY




MILLESGÅRDEN
MUSEUM
MADAME D'ORA
WIEN & PARIS 1907-1957
12 februari - 4 september 2022






perfect


BE
GOOD


BE
GOOD




















5

RUMSBESKRIVNING

SÄLJARENS KOMMENTAR

Vi har haft förmånen att kalla detta unika hem vårt i 36 år. Under den tiden har det varit ett älskat hem och en tillflyktsort för tre generationer genom livets olika skeden.
Lägenheten har alltid känts precis lagom i storlek, vilket säger något om hur väl den fungerar. Det vi uppskattat mest är helheten – kombinationen av historia, charm, lugn och det fantastiska läget. Här har vi levt i en atmosfär som vi upplever är svår att återskapa i dagens bebyggelse.
Det har också varit fascinerande att ta del av husets väl dokumenterade historia och få en inblick i hur människor levde här före oss. Vi känner stor tacksamhet gentemot dem som såg husets värde och genom den varsamma restaureringen räddade det från rivning i slutet av 1980-talet.
Tack vare deras engagemang har vi fått vara en liten del av husets snart 300-åriga historia. Vi ser tillbaka på åren här med stor värme och hoppas att nästa ägare får uppleva samma glädje och uppskattning för detta hem som vi har gjort.

HALL

Välkomnande, rymlig och möblerbar hall med charmfull tapet som skapar en varm och inbjudande känsla. Praktisk förvaring i inbyggd garderob, fint ljusinsläpp från fönster samt vackra trägolv med breda tiljor.

KÖK

Platsbyggt kök från Kulladal, färdigställt 2026, med en design som harmoniserar med husets historiska karaktär. Skåp & luckor är tillverkade i massivt trä, målade med ljusgrå linoljefärg och prydda med nickelbeslag. Flyttbara hyllplan i massivt trä. Utrustat med glaskeramikhäll, fläkt, ugn, integrerad diskmaskin, kyl och frys samt mikrovågsugn. Porslinsdiskho från Shaws och massiv bänkskiva i oljad ek. Ljust kakel och ljust målade väggar. Breda trägolv bidrar till den sammanhållna helheten. Här finns plats för matbord intill fint ljusinsläpp från fönster som vetter mot den pittoreska innergården.

VARDAGSRUM

Ljust och trivsamt vardagsrum med generöst ljusinsläpp genom flera fönster och takfönster. Charmiga snedtak och en vacker, fungerande kakelugn skapar en varm och inbjudande atmosfär. Här finns gott om plats för både en generös soffgrupp och en matgrupp, vilket gör rummet perfekt för såväl umgänge som avkoppling. Ljusa tapeter & breda trägolv med tiljor förstärker rummets harmoniska uttryck.

SOVRUM 1

Charmigt sovrum med snedtak som ger en rofylld känsla. Söt blommig tapet i gustaviansk stil & vackra trägolv. Fint ljusinsläpp från både fönster och takfönster. Rummet fungerar utmärkt som barnrum, gästrum eller arbetsrum och leder vidare till det andra sovrummet. Praktisk förvaring i kattvind under snedtak.

SOVRUM 2

Harmoniskt sovrum med vacker, fungerande kakelugn, snedtak och fint ljusinsläpp från både fönster och takfönster. Ljusa tapeter & vackra trägolv med breda tiljor. Gott om förvaring i inbyggd garderob samt i kattvind under snedtak.

BADRUM

Helkaklat badrum med dusch & badkar. Vitt kakel på väggar & terrakottafärgad klinker på golv. Handfat med kommod, väggfast handmålat badrumsskåp. Nisch med glashyllor. WC från 2026. Takfönstret ger ett fint ljusinsläpp och bidrar till en ljus och trivsam känsla.

FÖRRÅD

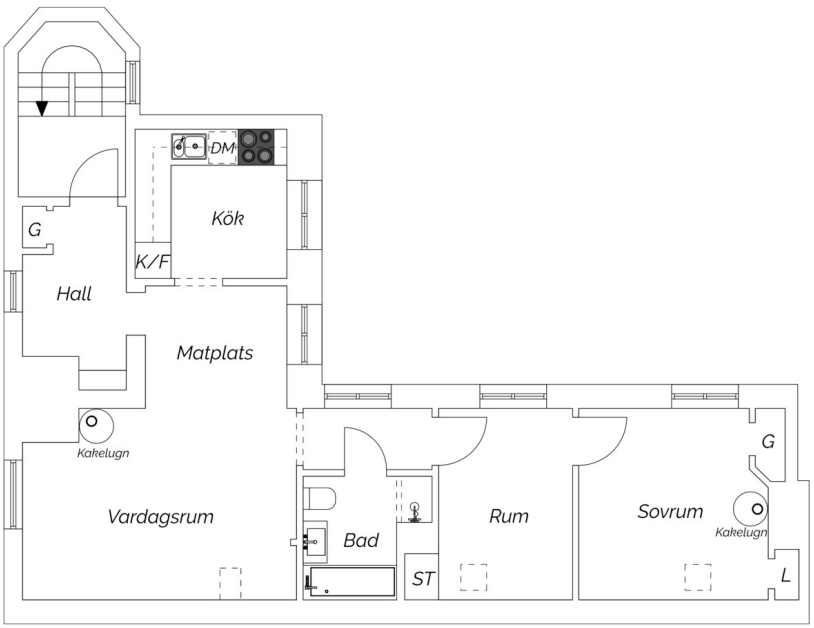
Till bostaden hör ett källarförråd om cirka 3–4 kvm. Utanför entrédörren finns dessutom en farstu som disponeras enskilt av bostadens ägare och används som ett praktiskt extra förvaringsutrymme.

FÖRENING OCH HUS

FÖRENING:	Brf Närke 8
BYGGÅR:	1726
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Fastigheten upplåts med tomträtt, vilken omförhandlas vart tionde år. Den fulla årliga tomträttsavgälden har beslutats till 164 400 kronor enligt det nya avtalet som träder i kraft 2027. Enligt beslut om särskild nedsättning kommer avgälden dock att höjas stegvis under de fyra första åren innan full avgäld börjar gälla. Nuvarande tomträttsavgäld ligger på 64 000 kronor.
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
VENTILATION:	Självdrag
ANTAL LÄGENHETER:	11
VARAV HYRESRÄTTER:	0
ANTAL LOKALER:	0
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2020-11-25
ENERGIKLASS:	E
ENERGIPRESTANDA:	132 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Närke 8 är en äkta bostadsrättsförening som förvärvade fastigheten 1989. Föreningen är liten och personlig med endast elva lägenheter och präglas av god gemenskap, hänsyn mellan grannar och ett aktivt engagemang från samtliga medlemmar. Fastigheten är grönklassad, vilket innebär att byggnaden bedöms ha särskilt kulturhistoriskt och arkitektoniskt värde. Klassificeringen syftar främst till att bevara fastighetens yttre karaktär och kan innebära särskild hänsyn vid framtida renoveringar och förändringar av byggnadens exteriör. Invändigt gäller att äldre och tidstypiska detaljer i möjligaste mån bör bevaras. Medlemmar ska alltid samråda med styrelsen innan renovering eller ombyggnation genomförs. Den tekniska och praktiska förvaltningen sköts gemensamt av de boende i syfte att hålla nere kostnaderna. Medlemmarna hjälps åt med bland annat städning av gemensamma utrymmen, gårdsskötsel och löpande underhåll. Två gemensamma städdagar arrangeras varje år där fastigheten ses över och tas om hand tillsammans. Ett medlemskap i Brf Närke 8 innebär därför ett aktivt och närvarande boende där alla bidrar till föreningens trivsel och skötsel. Innan medlemskap godkänns bjuds nya medlemmar in till ett möte med styrelsen för att gå igenom föreningens förutsättningar och förväntningar. FÖRENINGENS EKONOMI Avgiften höjdes under 2025. I dagsläget finns inga beslutade avgiftsförändringar (kontrollerat 2026-05-14). GEMENSAMMA UTRYMMEN I föreningen finns gemensam tvättstuga, cykelförråd, soprum

	samt ett kombinerat cykel- och barnvagnsrum i källaren.
RENOVERINGAR:	Utförda renoveringar: Fastigheten totalrenoverades 1988-90 där det fokuserades på att bevara så mycket som möjligt av den äldre karaktären. 1988-1990 - Stambyte 1988-1990 - Byttes el-stigare. 1988/1990 - Renovering ventilationsanläggning 1988/1990 - Installation fjärrvärme 1988/1990 - Renovering trapphus 1988/1990 - Renovering av takbeläggning 2010 - OVK 2010 - Renovering av fönster. 2013 - Renovering av fasad. 2015 - Drogs fiber in till fastigheten. 2016 - Renovering av fasad. 2016 - Renovering av fönster 2018 - En ny tvättmaskin införskaffats samt golv i alla gemensamhetsutrymmen reparerats och ommålats. 2019 - Renovering av tvättstuga. Kommande renoveringar: Enligt underhållsplan: fönster, tak och fasad. Allt enligt finansieringsplan via den underhållsfond som föreningen har och avsätter medel till årligen. Inga nya lån avses tas för underhåll. Närmst ligger att åtgärda fönsterna, som måste kittas om (kontrollerat 2026-05-14).
PARKERING:	I området råder boendeparkering.
TV OCH BREDBAND:	Fiberlan ingår i månadsavgiften via Bredband2, 1000 Mbit/s.

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.



Swedenborgsgatan 9 11848 Stockholm mail@erikolsson.se