FRANZÉNGATAN 74

HORNSBERGS STRAND





HORNSBERGS STRAND

Smakfullt renoverad drömbostad med två stora balkonger varav en med sjöutsikt

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Modernt och exklusivt
Toppskick
Härliga sällskapsytor
Två balkonger varav en med sjöutsikt

VÄLKOMMEN TILL FRANZÉNGATAN 74

Välkommen till ett hem utöver det vanliga – en fantastiskt fin och rymlig trea som disponeras som en fyra, med genomgående stilrena materialval, smakfulla renoveringar och ett underbart läge i ett av Hornsbergs strands mest attraktiva kvarter, alldeles intill vattnet.
Här erbjuds ett boende i absolut toppskick där de exklusiva materialvalen möter genomtänkt funktion och härliga sociala ytor. Det snygga, stilrena köket imponerar med sin moderna design och bostaden präglas av en harmonisk färgsättning och en känsla av kvalitet i varje detalj.
Planlösningen är både generös och flexibel med två rymliga, sovrum samt ett ytterligare rum som med sina snygga industriglasväggar passar perfekt som hemmakontor, gästrum eller extra sovrum.
Två stora balkonger sätter extra guldkant på tillvaron. Den ena vetter mot föreningens trevliga, lummiga innergård och erbjuder en härlig plats för avkoppling, medan den andra bjuder på en underbar utsikt över Ulvsundasjöns glittrande vatten – en svårslagen inramning till såväl morgonkaffet som sommarens ljumma kvällar.



Pia *Lasses*
Ansvarig mäklare
073-544 16 00



Helen *Larsson*
Assisterande mäklare
073-595 05 00

BOSTADEN

ADRESS:	Franzéngatan 74, 112 15 STOCKHOLM
STORLEK:	92 kvm (föreningens information) Lägenheten disponeras som en fyra
ANTAL RUM:	3 rum och kök Lägenheten disponeras som en fyra
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	9 250 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	5 027 kr/mån I avgiften ingår värme. Obligatorisk avgift för tv och bredband tillkommer med 180 kr/mån. Vatten och el debiteras efter faktisk förbrukning
DRIFTSKOSTNADER:	ca 8 200 kr/år (el: 5 200 kr/år, va: 3 000 kr/år) Kostnaderna kan vara högre eller lägre för en ny ägare. Hemförsäkring tillkommer kan tecknas för ca 1700 kr/år.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	319
LÄGENHETSNR SKV:	1202
ANDELSTAL:	Andel i förening 0,45 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	794 639 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.
VÅNING:	3
HISS:	Ja
FÖRENING:	Brf Jublet
NUVARANDE ÄGARE:	Michael Hedayati, Sanna Jansson





FRANZÉNGATAN 74



















FRANZÉNGATAN 74







RUMSBESKRIVNING

HALL
Trevlig hall med bra förvaring i garderober och ett snyggt och praktiskt klinkergolv.

KÖK/VARDAGSRUM
Härliga generösa social ytor med stilrent och mycket snyggt kök i grått med öppen planlösning mot vardagsrummet. Den maskinella utrustningen består av induktionshäll, fläkt, ugn, mikro, integrerad diskmaskin och två hela kyl och frys. Det är gott om förvaring bakom de många skåpen. Den fina köksön blir en trevlig social yta som dessutom bjuder på extra förvaring. Underbar vardagsrumsdel med snygg platsbyggd vägg med träpanel i valnötsfanér. Plats för stort matsalsbord och en stor soffgrupp, här finns även utgången till den ena av lägenhetens två rymliga balkonger.

BALKONG 1
Härlig balkong med fin sjöutsikt Balkongen har ett "indraget" läge som ger en känsla av ombonat läge men som också blir ett bra vind och väderskydd. Här finns gott om plats för möbler, grönskande växter och grill. Det är tillåtet att grilla med el eller gasol.

MASTERBEDRROM
Stort sovrum med gott om plats för dubbelsäng och sängbord samt plats för förvaring i platsbyggda garderober. Utgång till den andra av lägenhetens två rymliga balkonger. I sovrummet finns också ingången till lägenhetens förråd.

BALKONG 2
Bra balkong som även den rymmer både möbler och växter. Balkongen vetter mot den trevliga innergården.

SOVRUM
Stort sovrum som även det vetter mot föreningens innergård. Rummet har rymliga garderober för förvaring.

KONTOR/SOVRUM
Den snygga industriväggen med glas och svarta profiler leder in till ytterligare ett rum som kan disponeras som sovrum eller kontor.

BADRUM
Snyggt helkaklat badrum med golvvärme. Här finns dusch, wc och kommod med handfat. Badrummet är även utrustat med en praktisk arbetsbänk ovanför tvättmaskin och torktumlare. Vita skåp ovanför bänken för extra förvaring. Infälld dimbar belysning i taket.

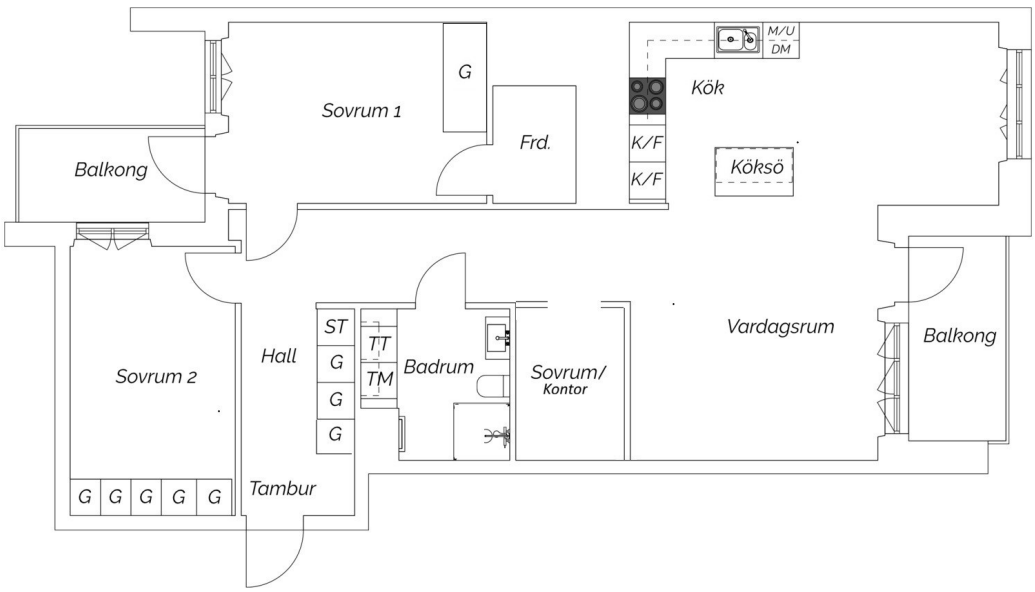
FÖRRÅD
Förråd i lägenheten som nås smidigt direkt från det större sovrummet..

INNERGÅRD
Superhärlig grönskande innergård. Här trivs både stora och små, det är gott om sittplatser, pergola och mycket skoj för de små. Innergården har dessutom en fantastisk utsikt mot vattnet.

FÖRENING OCH HUS

FÖRENING:	Brf Jublet
BYGGÅR:	2013
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme och bergvärme
VENTILATION:	Mekanisk, typ FTX
ANTAL LÄGENHETER:	240
ANTAL LOKALER:	9
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 470 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 588 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd
ENERGIKLASS:	F
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Jublet. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening. I föreningen finns 240 lägenheter varav samtliga upplåtes med bostadsrätt. Det finns även 9 hyresrättslokaler. Föreningen köpte fastigheten 2010 (äger marken) med adresser Franzéngatan 72-82, Hornsbergs Strand 83-89, Lars Forssells Gata 26-34, Lindhagensgatan 141-151. Rullstols- och barnvagnsrum finns i samtliga trapphus, ett återvinningsrum samt två cykelrum finns också. I föreningen finns en trivsam innergård med cykelställ, utemöbler och lekplats med gungor, studsmatta och sandlåda. Föreningen har ingen gemensam tvättstuga. Lägenhetsavgifterna har justerats två gånger sedan föreningens bildande. De sänktes med 15 % från och med 2020-04-01. Styrelsen höjde avgifterna med 15 % 2024-07-01. I dagsläget finns inga planerade eller beslutade avgiftsförändringar. (2026-11-10)
RENOVERINGAR:	2020 Ommålning entréer. 2021 Stamspolning. 2022 Nya laddboxar installerade i garage, uppfräschning av trapphusen och installation av kameror i garaget. 2023 OVK-kontroll Eftersom huset är så pass nybyggt bör inga stora underhållsprogram behöva sjösättas förrän om relativt många år. En långsiktig plan för reparationer och underhåll finns på plats och uppdateras löpande.
PARKERING:	Det finns 4 mc-platser och 124 bilplatser, varav 12 st är dubbelplatser, 61 el-platser och 5 handikapplatser. Avgift för singelgarageplats är ca 1 700 kr/månad. Det är f.n. kö på cirka 3 år till singelplats (50 personer i kö). Det är inte tillåtet att överlåta hyrd garageplats t ex vid försäljning av bostadsrätten. Endast medlemmar i föreningen kan stå i kö för, och hyra plats. I området råder i övrigt boendeparkering. För mer information se www.stockholm.se.

PLANRITNING



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





erikolsson.se

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.

Norr mälarstrand 34 11346 Stockholm mail@erikolsson.se