

## Objektsbeskrivning Djursholm - Vendevägen 5F



Rymlig 2:a med trivsamt uteplats mot grönskande innergård. Engagerad 55+ -förening med aktiviteter för de som önskar.

<b>Pris</b>	4 350 000 kr
<b>Månadsavgift</b>	3 166 kr Betalas kvartalsvis i förskott. Ett obligatoriskt tillägg om 269 kr/mån tillkommer för tv och bredband. En schablonavgift debiteras för hushållsel (92 kr/mån) och räknas av efter förbrukning.
<b>Objekttyp</b>	Lägenhet
<b>Antal rum</b>	2
<b>Boarea</b>	61 m <sup>2</sup>

### INTERIÖR

<b>Antal rum</b>	2 varav 1 sovrum
<b>Kökstyp</b>	Kök
<b>Boarea</b>	61 m <sup>2</sup>
<b>Areakälla</b>	Areauppgifter enligt bostadsrättsföreningen Köparen uppmanas att kontrollera bostadens bo- och biarea om denna är väsentlig för köparen.
<b>Allmän beskrivning av interiören</b>	<p>Varmt välkommen till denna trivsamma bostad i engagerad 55+ förening. Den grönskande uteplatsen vetter mot mysig innergård och ger en radhusliknande inramning av bostaden. Direkt närhet till att kunna dricka morgonkaffet på uteplatsen och begrunda den praktfulla lilablommande rhododendron. Eller möta upp grannen för en eftermiddagsfika på den trevliga gården. Här har man ett fint ljusinsläpp från flera stora fönster, rymliga sociala ytor och ett ordentligt sovrum. Här bor man med gångavstånd till Djursholms Torg med restauranger, butiker och service. Intill Samsövikens med mysiga promenadstråk längs med vattnet.</p> <p>Lägenheten disponeras enligt följande:</p> <p><b>Hall</b> Välkommen in till en hall med plats för hatt- och skohylla direkt till vänster samt ytterligare förvaringsmöjligheter i tre stycken garderober.</p> <p><b>Kök</b> Praktiskt kök med bra förvaring bakom ljusgröna luckor. Stänkskydd i svart kakel ovan arbetsbänk i rostfritt. I köket ryms ett stort matbord och stolar. Köket är utrustat med kombinerad kyl/frys, mikrovågsugn, ugn och diskmaskin.</p> <p><b>Vardagsrum</b> Ljust och rymligt vardagsrum med vackert parkettgolv. Här ryms soffgrupp och övrigt möblemang utan problem. Från vardagsrummet finns utgång till uteplatsen.</p> <p><b>Uteplats</b> Stenbelagd uteplats som vetter mot föreningens trivsamma gård med sittmöbler. Här finns plats för utemöbler och i rabatterna finns gott om grönska med bl.a. en stor lilablommande rhododendron.</p> <p><b>Sovrum</b> Sovrummet vetter mot innergården och rymmer dubbelsäng med sängbord och förvaringsmöbel.</p> <p><b>Badrum</b> Badrummet är kaklat i ljusgrönt med svart klinkergolv. Utrustat med dusch, wc, tvättställ med kommod, handdukstork samt tvättmaskin med arbetsbänk och väggskåp ovan. Dessutom finns förvaring i två badrumsskåp.</p> <p><b>Föreningen</b> Brf Gandvik är en välkött bostadsrättsförening med god ekonomi. Föreningen är en 55+ förening och kräver att minst en ägare per bostad har fyllt 55. Föreningen satsar på miljön och har installerat bergvärme. Föreningen har 96 lägenheter som är grupperade kring de sex innergårdarna med gemensamma trädgårdsmöbler. I källarplanet finns bilgarage med laddstationer, biltvätt, cykelrum, snickeriverkstad samt lägenheternas</p>

källarförråd. På samma plan finns stor tvättstuga samt en bastu med ett mindre gym. I en souterrängdel finns samlingslokal för upp till 50 personer med pentry där medlemmarna kan anordna privata middagar och fester. Lokalen används även för möten, samvaro, gruppträning och hobbyverksamhet. Föreningen har egen populär boulebana. En stor grupp trädgårdsvänner sköter växtligheten på borggården ovanför garaget. Det finns en konstklubb, där medlemmarna målar tillsammans och en gymnastikgrupp.

## Närområde

Brf Gandvik ligger på kort gångavstånd till det småstadscharmiga Djursholms Torg med flera bra restauranger, caféer, inredningsbutiker, klädbutiker, bokhandel, optiker, tvättinrättning, frisersalonger och antikhandel samt mataffär, bibliotek, apotek, vårdcentral och ett postombud i en välsorterad godisaffär. Aktiva boende lockas av promenader längs vattnet och sommarbad i Värtan och ett mycket rikt båtliv vid kajerna. På vintern är Värtan ett populärt område för långfärdsskidskoåkare.

I närheten finns Djursholms Tennisklubb, med utomhusbanor vid Djursholms Slott och en stor inomhushall vid den nya gymnasieskolan. Dessutom finns Djursholms ridklubb och gymmet Djursholms TräningsCenter, Djursholms Golfklubb med 18+9 hål där vi på snörika vintrar har möjlighet till skidåkning. Lite längre bort finns Stockholms golfklubb vid Kevinge. En curlingklubb med en modern hall bredvid tennishallen finns också. Löp- och gångstigar i Altorp. Badhus finns nära Danderyds sjukhus. I Mörby Centrum finns bl.a. Friskis&Svettis och SATS.

Det är bra kommunala transporter, kort busstur till Mörby Centrum/Danderyds sjukhus och T-banan. I närheten finns Roslagsbanan mot Stockholm och till Näsbypark, Österskär och Kårsta.

## ALLMÄNT OM BOSTADSRÄTTEN

<b>Adress</b>	Vendevägen 5F, 182 69 Djursholm
<b>Lägenhetsnummer förening</b>	59
<b>Lägenhetsnummer adressregister</b>	1002
<b>Balkong/uteplats</b>	Uteplats finns.
<b>Bilplats</b>	Bilplats finns. Föreningen har ett garage med 63 st platser varav 12 med el. Till platserna är det separat kö.

## EKONOMI

<b>Månadsavgift</b>	3 166 kr. Betalas kvartalsvis i förskott. Ett obligatoriskt tillägg om 269 kr/mån tillkommer för tv och bredband. En schablonavgift debiteras för hushållsel (92 kr/mån) och räknas av efter förbrukning.
<b>Andel i förening</b>	0,9287 %

<b>Andel av årsavgift</b>	0,9317 %
<b>Bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning</b>	99 657 kr. Enligt ÅR 2024
<b>Pantsättning</b>	Bostadsrätten är pantsatt. Lånen löses senast på tillträdesdagen.

## FÖRENING

<b>Namn</b>	Brf Gandvik (org.nr 716400-1724)
<b>Adress</b>	Vendevägen 5, 182 69 DJURSHOLM
<b>Överlåtelseavgift</b>	1 470 kr, betalas av köparen
<b>Pantsättningsavgift</b>	588 kr
<b>Äkta/oäkta förening</b>	Äkta
<b>Tillåter föreningen juridisk person som köpare?</b>	Nej

## BYGGNAD

<b>Byggnadstyp</b>	Flerfamiljshus
<b>Byggår</b>	1969
<b>Uppvärmning</b>	Bergvärme
<b>Hiss</b>	Hiss finns.
<b>Tv &amp; bredband</b>	Föreningen har ett gruppavtal för tv och bredband. Ett obligatoriskt tillägg om 269 kr/mån tillkommer för detta.
<b>Renoveringar</b>	Bergvärme installerat 2024 12st laddplatser har installerats nere i garaget 2021 Översyn av tak samt byte av trasiga takpannor 2020 Bredbands TV sedan 2016 Stamrenovering/relining har utförts under 2017 Hissar byttes 2015 Tvättstugan moderniserad Yttre målningsarbete sker löpande Arbetet med radonåtgärder avslutat. Senaste radonmätningen var godkänd 2018 och var då under gränsvärdet 200 bq/m3 Skötsel av gemensamma trädgårdar - fortlöpande Loftgångar och balkonger renoverade 2015-16

## ÖVRIGA BYGGNADER/UTRYMMEN

I källarplanet finns bilgarage med laddstationer, biltvätt, cykelrum, snickeriverkstad samt lägenheternas källarförråd. På samma plan finns stor tvättstuga samt en bastu med ett mindre gym.

I en souterrängdel finns samlingslokal för upp till 50 personer med pentry där medlemmarna kan anordna privata middagar och fester. Lokalen används även för möten, samvaro, gruppträning och hobbyverksamhet.

Föreningen har egen populär boulebana. En stor grupp trädgårdsvänner sköter växtligheten på borggården ovanför garaget. Föreningen har en konstklubb, där medlemmarna målar tillsammans och en gymnastikgrupp.

## ENERGIDEKLARATION

<b>Status</b>	Utförd 2024-12-04
<b>Energiklass</b>	Byggnaden har energiklass D på en skala A-G.
<b>Energiprestanda primärenergital</b>	101 kWh per m <sup>2</sup> och år



## DRIFTSKOSTNADER (KR/MÅN)

Uppvärmning	0	El	92	Vatten/avlopp	0
Renhållning	0	Samfällighet/GA	0	Vägavgift/snö	0
Sotning	0	Försäkring	250	Underhåll	0
Övrigt	0				
				<b>Summa månadskostnad</b>	<b>342</b>

## BOENDEKOSTNAD

För personlig boendekostnadskalkyl, kontakta mäklaren.

## ÖVRIGT

### Köparens undersökningsplikt

Utgångspunkten är att bostadsrätten köpes i det skick den befinner sig i på kontraktsdagen (befintligt skick). Köparen uppmanas att undersöka bostadsrätten före köpet. Säljaren ansvarar inte för sådana fel som köparen borde ha märkt vid undersökningen. Det är därför viktigt att köparen av en bostadsrätt noggrant undersöker denna. Särskild uppmärksamhet bör ägnas fuktskador i kök och badrum. Om det finns symtom på fel som köparen inte själv kan dra några slutsatser av, åligger det honom att gå vidare med sin undersökningsplikt och, om så krävs, anlita en sakkunnig för att fullgöra sin undersökningsplikt.

### Budgivning

Säljaren har fri prövningsrätt. Detta innebär att säljaren avgör när, hur, till vem samt för vilket pris säljaren säljer. Samtliga som deltar i budgivningen accepterar att fastighetsmäklaren lämnar ut budgivarnas namn och telefonnummer samt information om de bud som inkommer till den som köper bostaden. Bud som inkommer redovisas endast på

nätet med säljarens samtycke. I det fall det kommer in bud till mäklaren efter att budgivningen är avslutad, men innan överlåtelseavtal är signerade, är mäklaren skyldig att framföra budet till säljaren som får avgöra om denne vill avfärda eller anta budet.

## Accepterat pris

En del av våra lägenheter annonseras med "Accepterat Pris". Det innebär att priset ligger på en nivå som säljaren är villig att acceptera som slutpris. Om flera bud finns kan dock budgivning förekomma och priset bli högre. Säljaren och mäklaren kommer gemensamt fram till nivån på det accepterade priset som även ligger inom ramen för mäklarens värdering. Även om ett Accepterat pris är angett råder enligt lag alltid fri prövningsrätt för säljaren vilket innebär att denne har rätt att själv välja om bostaden ska säljas, till vem och till vilket pris.

## Boarean

Uppgift angående boarean är baserad på säljarens uppgifter samt kontrollerad med föreningen. Denna area kan av olika skäl vara felaktig. Den köpare som anser arean vara av betydelse för köpet bör därför vidta en uppmätning före köpet.

## Äkta & Oäkta föreningar

En bostadsrättsförening är antingen privatbostadsföretag (äkta) eller ett oäkta bostadsrättsföretag. Ett oäkta bostadsföretag är en förening där mindre än 60 % av verksamheten utgör upplåtelse av bostäder med bostadsrätt till fysiska personer. Reavinstbeskattning vid försäljning är 25 % på vinsten (jmf med 22 %). Dessutom kan uppskov av ev. vinst inte tas med in eller tas med ut ur ett oäkta bostadsföretag.

## Driftskostnad

Driftskostnaden som är angiven i objektsbeskrivningen är en uppskattad kostnad för de som bor i lägenheten idag. Driftskostnaden inkluderar sådana kostnader som alla anses behöva och tillkommer därför boendekostnaden utöver den avgift som betalas månadsvis till bostadsrättsföreningen.

## Sidotjänster genom våra samarbetspartners

Södermäklarna har ett antal samarbetspartners vi är nöjda med. Vi har genom åren varit med om det mesta och delar därför gärna med oss av dessa beprövade kontakter och tjänster till våra kunder för att göra din bostadsaffär tryggare samt få rabatter och erbjudanden. Ingås avtal mellan någon av dessa samarbetspartners och kund kan i vissa fall en administrationsersättning utgå till Södermäklarna AB.

## Förmedling av annonserbjudande

Hemnet tar från och med den 1 juli 2013 betalt av sina användare för bostadsannonsering.

Av summan som faktureras säljaren utgör 50 % en ersättning (administrationsersättning) som Södermäklarna AB erhåller för att ha administrerat avtalet mellan säljaren och Hemnet (Hemnet Service HNS AB).

## Behandling av personuppgifter

Personuppgifter behandlas i enighet med aktuell lagstiftning. Läs mer om vår integritetspolicy på södermäklarnas hemsida.

## Övrig information

Uppgifterna i objektbeskrivningen härrör huvudsakligen från säljaren och kontrolleras av fastighetsmäklaren endast om omständigheterna ger anledning till detta.

Kontakta oss för boendekalkyl och ytterligare information. Var vänlig och respektera säljarens önskemål om att boka tid med oss för visning.

## KONTAKT

---

För mer information kontakta:



**Ansvarig mäklare**  
Saki Carapanos  
*Reg.Fastighetsmäklare*  
070-718 95 92

[saki.carapanos@sodermaklarna.se](mailto:saki.carapanos@sodermaklarna.se)