

Objektsbeskrivning

Vidja - Helmerdalsvägen 7



Objekttyp	Friliggande villa
Antal rum	4
Boarea	55 m ² samt 55 m ² biyta
Tomtarea	1 619 m ²
Visning	Torsdag 31/8 kl. 18:00-18:40 • Öppen visning, välkommen! Föranmäl gärna ditt intresse.

INTERIÖR

Antal rum	4 varav 3 sovrum
Boarea	55 m ² + biarea 55 m ²
Areakälla	Areauppgifter enligt taxeringsinformationen



Allmän beskrivning av interiören

ENTRÉPLAN

Helrenoverat med nytt badrum nya ytskikt .Nytt kök i anslutning till vardagsrummet som har en stor öppen spis samt utgång till den stora ljusa insynsskyddade tomten i söder.

HALL

Renoverad hall med plats för avhängning

SOVRUM 1

Rum med fönster mot husets trädgård, Ljusa golv och väggar

SOVRUM2

Rum mot husets framsida med nya ytskikt.

DUSCHRUM

Nytt 2022 med WC handfat och duschkörna. kakel och klinkers.

KÖK

Öppet nytt kök med ett härligt social känsla mot vardagsrummet med fönster och utgång till trädgården.

VARDAGSRUM

Stor öppen spis och plats för soffa och matplats.

NEDRE PLAN

ALLRUM/SOVRUM

Stort rum som kan disponeras som vardagsrum eller som ett maser bedroom, Separat entré från husets kortsida.

BADRUM

Stort helkaklat bad och tvättstuga

PANNRUM

Här finns pelletspannan som driver den vattenburna värmen i huset, eldar man inte med pellets finns elpatron.

Bostaden ligger ca två minuters gångväg (175 meter) från sjön Orången.

ALLMÄNT OM FASTIGHETEN

Beskrivning

Välkommen till en 2 plans villa om totalt ca 110 kvm fördelat på 4 rum med ett helt nytt kök med en öppen planlösning mot vardagsrum. Övervåningen har genomgått en total renovering 2022-2023 med nytt kök nya ytskikt och med ett helt nytt badrum på entréplan. Huset har två badrum. Altan och entré delvis under tak mot husets trädgård. På den plana stora tomten om 1619 kvm finns en renoverad gäststuga om ca 24 kvm samt ett garage om ca 17 kvm. Tomten bjuder också på en massa bus och lek.

Adress

Helmerdalsvägen 7, 12352 Farsta

Fastighetsbeteckning	Huddinge Vidja 1:561
Tomt	<p>1 619 m², friköpt. Denna fastighet har beteckningen a2, vilket innebär att genomförandetiden börjar fyra år efter detaljplanens laga kraft-datum. I övrigt gäller bestämmelserna B II fril e1 och e2. Så det borde leda till att om planen vann lagakraft 6 februari 2018 och genomförandetiden börjar 4 år efter planen vunnit lagakraft så blir det 7 februari 2022 som genomförandetiden började.</p> <p>B = bostäder. I huvudbyggnad får även verksamhet som inte är störande för omgivningen inredas. Verksamheten ska helt förläggas inomhus. II = Högsta antal våningar. Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad är 6,5 meter och högsta nockhöjd 8,5 meter och för komplementbyggnad 3,0 meter respektive 4,0 meter. Fril = friliggande hus e1 = högst en huvudbyggnad. Huvudbyggnad i två våningar får byggas med högst 100 kvm byggnadsarea (BYA). Huvudbyggnad i en våning får byggas med högst 150 kvm BYA. Huvudbyggnad får inrymma högst två lägenheter, varav den mindre får vara högst 55 kvm bruttoarea (BTA). Nya komplementbyggnader får sammanlagt ha en högsta byggnadsarea om 40 kvm. Alternativt får den mindre lägenheten inrymmas i befintligt fritidshus som då får ha en högsta BYA och BTA om 55 kvm, men då är byggrätten för komplementbyggnader förbrukad. e2 = minsta tomtstorlek är 1500 kvm.</p> <p>Om man som fastighetsägare däremot vill ansöka om bygglov innan det att kommunen har skickat ut en gatukostnadsfaktura så måste dock fastighetsägare ställa en säkerhet till kommunen i form av ett skriftligt pantbrev som pantförskrivs till kommunen, vilket ska motsvara gatukostnadsbeloppet. Detta för att kunna få ett startbesked för sitt bygglov. Om fastighetsägaren vid detta tillfället istället vill betala gatukostnaden för att slippa ta ut ett pantbrev så går det bra att då betala gatukostnadsbeloppet istället. Om man inte avser att ansöka om något bygglov och inte vill göra något med sin fastighet så kan man dock avvakta tills runt 2027 med sin gatukostnad.</p> <p>Kommunen säger att man kommer debitera ut vägavgifterna under 2026-2027 när hela Vidja är klart. Detta enligt Jonas Pettersson Exploateringsingenjör på Huddinge Kommun.</p> <p>Gatukostnader påförs fastigheten när området är detaljplanerat och klart enligt Huddinge kommun! Läs mer på www.Huddinge.se/vidja. Idagsläget är gatukostnaden 208 483 kr då fastigheten är befintlig.</p> <p>Anslutning till kommunalt vatten sker när utbyggnad sker! Kostanden för detta kan räknas ut via denna länk!</p> <p>https://www.stockholmvattenochavfall.se/anslutning#!/berakna-din-anlaggningsavgift</p> <p>I dagsläget ligger kostnaden på kommunalt vatten och avlopp på ca 366 000 enligt Stockholm vatten</p>
Uteplats	Takad altan samt Trädgård
Bilplats	Garage
Vatten & avlopp	Enskilt vatten, Enskilt avlopp.

Planbestämmelser	Detaljplan Avgränsat Område För Fördelning Av Gatukostnad
Servitut, samfällighet, GA m.m.	Rättigheter förmån: Förmån: Officialservitut Vägar, Grönområde, Vattenområde, 01-HUD-2385.1 Gemensamhetsanläggningar: Gemensamhetsanläggning: Huddinge Vidja GA:4 ändamål: Vägar, Samfällighet: Huddinge Vidja S:1, Samfällighet: Huddinge Vidja S:2, Samfällighet: Huddinge Vidja S:3
Pantbrev	3 st, totalt 150 000 kr

TAXERING

Typkod	220, Småhusenhet, bebyggd
Taxeringsår	2021
Taxeringsvärde	Totalt 2 491 000 kr, fördelat på småhusbyggnader 973 000 kr, småhusmark 1 518 000 kr

BYGGNAD

Byggnadstyp	2 plan
Byggår	1974
Fasad	Tegel
Uppvärmning	Vattenburen pellets panna
Ventilation	Sjävdrag
Bredband	Internet via 4 /5G
Renoveringar	2021-2022 Nytt kök Nytt duschrum Nya ytskikt

ENERGIDEKLARATION

Status	Utförd 2020-04-05
Energiklass	Byggnaden har energiklass G på en skala A-G.
Energiförbrukning	346 kWh per m ² (Atemp) och år



DRIFTSKOSTNADER (KR/ÅR)

Uppvärmning	0	El	0	Vatten/avlopp	0
Renhållning	0	Samfällighet/GA	0	Vägavgift/snö	0
Sotning	0	Försäkring	0	Underhåll	0
Övrigt	0				
				Summa årskostnad	0

Utöver summa årskostnad tillkommer kostnad för fastighetsavgift 9 287 kr.

BOENDEKOSTNAD (KR/MÅN)

Kostnad vid slutpris 0 kr och kontantinsats:	15 %	20 %	25 %
Kontantinsats			
Lånebelopp			
Netto räntekostnad vid 3,5 % ränta			
Driftskostnad			
Fastighetsavgift	774	774	774
Netto boendekostnad per månad	774	774	774

Kalkylen baseras på 2 köpare med 30 % skattereduktion i inkomstslaget kapital. För personlig boendekostnadskalkyl, kontakta mäklaren.

NUVARANDE ÄGARE

- Feras Saifaldin Daood
- Mustafa Saifaldin Dawod
- Najwa Dawod
- Marwa Saifaldin Dawod
- Takwa Saifaldin Dawod

OMGIVNING

Allmänt om området

Bo på landet men nära till storstan! Vidja är ett område omhuldat av grönska. Stora grönområden finns om knuten och till Orången Kvarnsjön är det promenadavstånd. Nära till Farsta centrum stora utbud av restauranger och butiker.

Härifrån är inte långt till Ågesta friluftsområde med bad, fiske, paddling, vindsurfing, promenadstråk, motionsspår mm. I Orången finns det bl.a. gädda, gös, abborre samt kräftor. På vintern åker man både skidor och skridskor på sjön. I området finns också en ridskola samt Ågesta golfbana.

Kommunikation

Trots att det är "på landet" är det ändå nära till både Farsta Centrum och Huddinge Centrum för vidare färd mot Stockholm och Södertälje. Till Vidja kommer man med bil eller buss. Buss 742 går från Huddinge centrum via Farsta strand till Farsta centrum på ca 20 minuter och buss 833 går mellan Vidja, Pelikanvägen och Farsta strand. Från Vidja går en separat skolbuss för barnen. Med bil är man i Farsta på ca 10 min och till

storstan på ca 20 min.

Närservice

Farsta Centrum finns nära med

Både pendel och t-bana

Ågesta Golf . Med skidspår vintertid.

Ågesta Stall med gårdsbutik

Andra sidan sjön med båt el skridskor ligger Sundbygård för finare lunch, fika och grillaftnar.

Farsta gård, serverar lunch och har visaftnar.

Midsommar och Valborgs firande i Vidja brukar va fint ordnat. Vid det offentliga badet, vid sandstrand i Vidja.

Övrigt

Bostaden ligger ca två minuters gångväg (175 meter) från vattnet. Närmsta grönområde ligger ca två minuters gångväg (195 meter) från adressen.

ÖVRIGT

BUDGIVNING - Vi använder oss av öppen budgivning, vilket innebär att mäklaren löpande redovisar det högsta budet till budgivarna som då har möjligheten att bjuda över varandra. Mäklaren noterar samtliga bud med namn på budgivaren, tidpunkt och bud, samt eventuella villkor med budet. Alla som deltar i budgivningen accepterar att fastighetsmäklaren lämnar ut budgivningslistan med budgivarnas namn och telefonnummer samt information om de bud som inkommer till säljare och köpare.

AVGIFTER/STÄMPELSKATT - 2023 tas en fastighetsavgift ut om 9 287 Kr/år. Den ersätter tidigare fastighetsskatt och regleras, enligt upplupen tid, på tillträdesdagen. Nybyggda hus med värdeår 2007-2011 är skattebefriade i fem år och därefter betalar man halv fastighetsavgift i fem år. Nybyggda bostäder med värdeår 2012 och senare är befriade från fastighetsavgift i 15 år. För obebyggda tomter gäller fortfarande 1% av taxeringsvärdet i fastighetsskatt.

Lagfartskostnad: 1.5 % av köpeskillingen för privatperson och 4.25 % för företag samt en avgift om f.n. 825 kr.

Pantbrevs kostnad: på nya pantbrev 2 % av pantbrevsbeloppet samt en avgift om f.n. 375 kr.

Fastighetsskatten är 1,0 procent av tomtens taxeringsvärde.

UNDERSKRIFT

Informationen i objektsbeskrivningen härrör huvudsakligen från säljaren. Säljaren bekräftar genom sin underskrift att uppgifterna i beskrivningen är korrekta. Köparen bekräftar genom sin underskrift att han/hon har tagit del av objektsbeskrivningen.

Säljare

Köpare

Älvsjö den 31 augusti 2023

Älvsjö den 31 augusti 2023

.....
Signatur med initialer

.....
Signatur med initialer

KONTAKT

För mer information kontakta:



Ansvarig mäklare

Thomas Kihlman
Fastighetsmäklare
0708-43 08 63

thomas.kihlman@bjurfors.se

Thomas kan sitt söderort eftersom han själv är uppvuxen och fortfarande bor här idag. Hans hjärta klappar extra mycket för områdena runt Älvsjö och Huddinge. Thomas vet vad som är på gång i områdena, detta skapar trygghet som din lokala fastighetsmäklare.

Thomas är engagerad och dedikerad i din bostadsförsäljning, genom hela bostadsaffären vägleder han samtidigt både säljare och köpare på ett elegant och smidigt sätt.

Anlita Thomas så får du en personlig mäklare med stort hjärta, intresse och kunskap. Du kommer känna dig trygg i din bostadsaffär, hela vägen från start till mål!







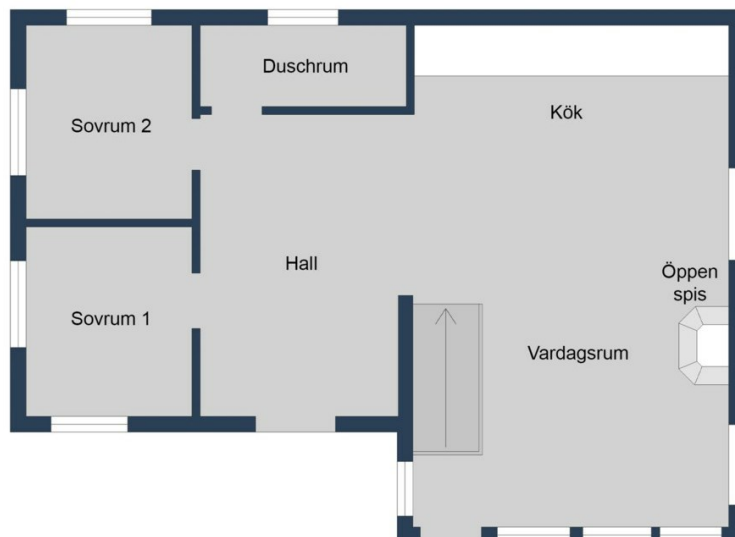


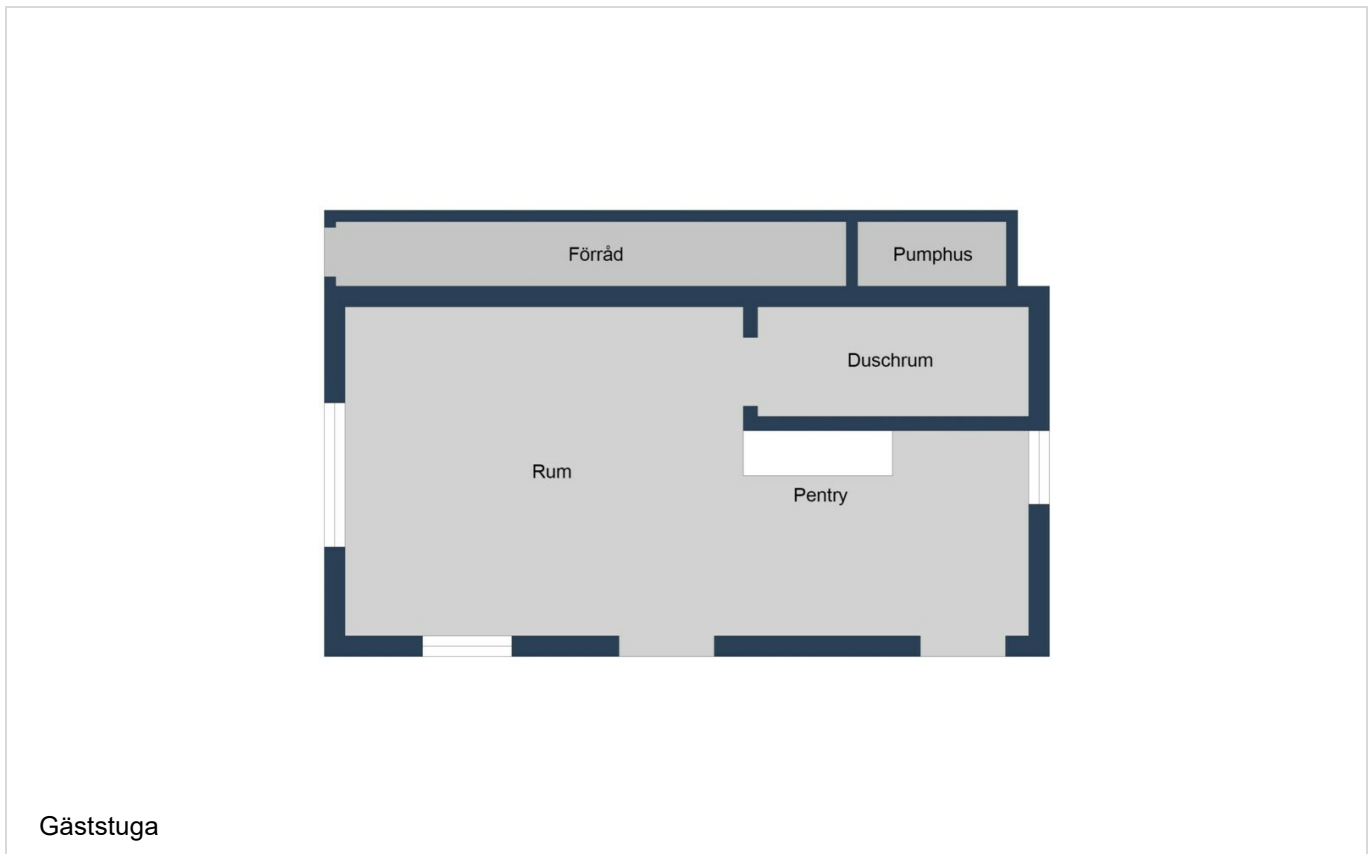


















Ägesta ridskola med egen gårdsbutik



En av flera naturreservat i Vidja



En av flera gemensamma bryggor och badplatser i området.