

JÆGER & J:SON

UPPLANDS VÄSBY HARVA 1:28
Harva Ängsväg 12, 194 91 Upplands Väsby



Marknadsvärdebedömning
September 2023

F-1237-23-01

Adress

Box 145
182 12 DANDERYD

Telefon

08-41 00 30 43

Org nr

969776-2459

E-post

info@jjson.se

Hemsida

www.jjson.se

1 UPPDRAG

1.1 Uppdragsgivare

Kronofogden
Mellersta Försäljningsteamet / Box 737
791 29 Falun

1.2 Uppdrag

Uppdraget är att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde inför eventuell exekutiv auktion.

"Marknadsvärde är det bedömda belopp för vilket en tillgång eller skuld borde kunna överlåtas vid värdetidpunkten mellan en villig köpare och en villig säljare i oberoende ställning till varandra, efter sedvanlig marknadsföringstid, där parterna har handlat kunnigt, insiktsfullt och utan tvång."

Vid den tänkta försäljningen får inte föreligga något tvång att överlåta värderingsobjektet och inte några speciella partsrelationer.

Värderingen utförs med ortsprismetoden vilket innebär jämförelser av köpeskillingar för objekt liknande värderingsobjektet, samt utifrån erfarenhetsmässig kännedom om efterfrågesituationen. Härvid beaktas såväl värderingsobjektets läge som dess egenskaper och förutsättningar.

1.3 Värdetidpunkt

Marknadsvärdet hänför sig till värdetidpunkten september 2023.

1.4 Inspektion

Värderingsobjektet inspekterades 2023-09-13 av Nina Littunen. Vid inspektionen närvarade ett ombud till fastighetsägaren.

Värdebedömningen grundar sig på värderingsobjektets standard och skick vid inspektions-tillfället.

Objekt-specifika uppgifter är erhållna ur offentliga handlingar och av fastighetsägarens ombud.

Den utförda inspektionen är ej av en sådan karaktär att den kan läggas till grund för talan enligt 4 kap 19 § jordabalken. Den utförda inspektionen utgörs av en enklare okulär syn av värderingsobjektet och kan mer jämföras med den syn som en spekulant utan speciell byggteknisk kunskap utför inför ett förvärv av värderingsobjektet.

2 VÄRDERINGSOBJEKTET

2.1 Fastighetsspecifika uppgifter

Registerbeteckning:	Upplands Väsby Harva 1:28
Adress:	Harva Ängsväg 12, 194 91 Upplands Väsby
Område:	Harva
Upplåtelseform:	Äganderätt
Lagfaren ägare:	F-1237-23-01
Tomtstorlek:	2 082 m ²
Typkod:	220, Småhusenhet bebyggd

2.2 Sammanfattning

Stor villa om 2-plan med del inredd vind uppförd på en varierad oregelbunden lättare kuperad tomt med läge längst in på återvändsgata. Fastigheten är belägen i Harva som är ett lantligt betonat område ca 4,5 km väster om Väsby Centrum. Näromgivningarna består av stora natur- samt skogsområden, hagmark och nyproducerade villor i samklang med äldre bebyggelse. Från delar av tomten och byggnaden finns en fin sjöutsikt över Mälaren. Inom gångavstånd nås kommunikationer med buss och stora rekreativområden med bland annat badplats. I och runt Väsby Centrum finns flertalet förskolor, skolor, pendeltågsstation och diverse övrig samhällsservice.

Byggnaden som har en generös invändig takhöjd, har en normal funktionell planlösning som fördelar sig över en väl tilltagen hall med förvaringsmöjligheter i ett utrymme under trapphuset, ett wc/duschrum, en tvättstuga med en groventré, ett sovrum och ett rymligt kök i öppen planlösning mot anslutande matplats i burspråk samt vardagsrummet. Övervåningen inrymmer fyra sovrum, en klädkammare, ett väl tilltaget badrum och ett allrum med utgång till en nordvästligt orienterad balkong varifrån man har en vid samt fin sjöutsikt över Mälaren. Från allrummet, via en provisoriskt uppsatt trätrappa nås vinden som inretts med ett allrum och två sovrum med förvaringsmöjligheter i kattvindarna. Från vardagsrummet och burspråket nås en väl tilltagen altan som omsluter stora delar av byggnaden. Byggnaden som har en generös invändig takhöjd, har inretts med en god inrednings- och utrustningsstandard från byggåret med trevliga inredningsdetaljer. Fastigheten inger sammantaget ett välhållet intryck, dock kvarstår mindre kompletteringsarbeten med slutliga detaljer sedan nybyggnationen. Invändigt återstår det bl.a. att montera en fast trappa och skyddsräcken på vinden. Utvändigt kvarstår viss finplanering av tomten som till delar utgörs av ställvis avjämnade grovplanerade ytor med synliga kablar/rör och avgrusade ytor mm. Övriga byggnader är ett kallförråd.

AVSTÅND I KILOMETER (G = GÅNGAVSTÅND)

Skola/Förskola:	2,5	Hållplats:	G	Livsmedelsbutik:	4	Affärscentrum:	4,5
-----------------	------------	------------	----------	------------------	----------	----------------	------------

2.3 Tomtbeskrivning

TOMTTYP	Mellantomt	<input checked="" type="checkbox"/>	Hörntomt		Sjötomt		Strandtomt		Strandnära
	Finplanerad	<input checked="" type="checkbox"/>	Trädgård		Natur	<input checked="" type="checkbox"/>	Berg	<input checked="" type="checkbox"/>	Grovplanerad
OMGIVNING	Villor	<input checked="" type="checkbox"/>	Parhus		Radhus		Skärgård		Lantbruk
	Fritidshus		Kedjehus		Flerbostadshus	<input checked="" type="checkbox"/>	Avskilt läge		Industrier

Varierad oregelbundet formad tomt som till delar finplanerats med gräsmatta, slänt och en avgrusad lekplan som täckts med plattor. Grusad infartsväg och grovt avjämnade ytor på framsidan och längs delar av byggnadens västra sida mot slänten. Ett generöst trädäck omsluter stora delar av byggnaden. Tomten angränsar i söder och väster till skog samt naturmark. Viss finplanering återstår.

2.4 Planförhållanden

Fastigheten ligger inom detaljplanerat område.

2.5 Vatten och avlopp

KOMMUNALT	<input checked="" type="checkbox"/> Kommunalt vatten				GEMENSAMT		Gemensamt vatten
	<input checked="" type="checkbox"/> Kommunalt avlopp						
EGET VA	1-kammarbrunn	Infiltrationsbädd		Minireningsverk	Borrad brunn		Vatten saknas
	2-kammarbrunn	Stenkista			Grävd brunn		Avlopp saknas
	3-kammarbrunn	Sluten tank					

2.6 Servitut, samfällighetsförening etc.

Fastigheten har andel i gemensamhetsanläggningarna Upplands Väsby Harva GA:4, GA:6 och GA:7 samt samfälligheten Upplands Väsby Harva S:2 med ändamål: väg, väg, vatten- och avloppsledning och vägmark. Dessa förvaltas alla genom delägarförvaltning tillsammans med grannfastigheterna.

Avgiften till samfälligheten är f.n. ca 3,000–4,000 kr/år.

Hemsida: ---

För mer information se bilagt fastighetsdatautdrag. Någon servitutsutredning har inte utförts inom ramen för detta uppdrag.

2.7 Pantbrev

På fastigheten finns 4 pantbrev uttagna om totalt: 7 800 000 kronor.

För mer information se bilagt fastighetsdatautdrag. Någon pantbrevsutredning har inte utförts inom ramen för detta uppdrag.

2.8 Försäkring

Fastigheten är enligt fastighetsägarens ombud fullvärdesförsäkrad hos Folksam.

2.9 Energideklaration

Fastigheten saknar giltig energideklaration. Det är säljaren av en byggnad eller en andel i en byggnad som i vissa fall är skyldig att låta upprätta energideklaration inför en försäljning. Om säljaren, trots köparens begäran, underlåtit att fullgöra en sådan skyldighet, får köparen senast sex månader efter sitt tillträde till byggnaden låta upprätta en energideklaration på säljarens bekostnad (6 och 14 §§ lag om energideklaration för byggnader).

2.10 Beskrivning huvudbyggnad

BYGGNADSTYP

Byggår:	2015	<input checked="" type="checkbox"/>	Permanentboende	<input checked="" type="checkbox"/>	Friliggande	<input type="checkbox"/>	Kedjehus	<input type="checkbox"/>	Gavelläge
Ombyggnadsår:		<input type="checkbox"/>	Fritidshus	<input type="checkbox"/>	Parhus	<input type="checkbox"/>	Radhus	<input type="checkbox"/>	Mellanläge
Byggnadstyp:	2-plansvilla med del inredd vind.								

BYGGTEKNIK

GRUNDLÄGGNING	GRUNDMUR	STOMME	BJÄLKLAG	FASADER	YTERTAK	FÖNSTER
<input type="checkbox"/> Murar till berg	<input type="checkbox"/> Betonghålstén	<input checked="" type="checkbox"/> Trä	<input checked="" type="checkbox"/> Trä	<input checked="" type="checkbox"/> Träpanel	<input type="checkbox"/> Tegelpannor	<input type="checkbox"/> Kopplade
<input checked="" type="checkbox"/> Platta på mark	<input type="checkbox"/> Lättklinker	<input type="checkbox"/> Lättbetong	<input type="checkbox"/> Lättbetong	<input type="checkbox"/> Tegel	<input checked="" type="checkbox"/> Betongpannor	<input type="checkbox"/> Tvåglas
<input type="checkbox"/> Grundmur	<input type="checkbox"/> Lättbetong	<input type="checkbox"/> Lättklinker	<input type="checkbox"/> Betong	<input type="checkbox"/> Kalksandsten	<input type="checkbox"/> Plåt	<input checked="" type="checkbox"/> Treglas
<input type="checkbox"/> Krypgrund	<input checked="" type="checkbox"/> Betong	<input type="checkbox"/> Tegel	<input type="checkbox"/> Stålbalkar	<input type="checkbox"/> Puts	<input type="checkbox"/> Papp	<input checked="" type="checkbox"/> Isoler Glas
<input type="checkbox"/> Plintar	<input type="checkbox"/> Natursten	<input type="checkbox"/> Betong		<input type="checkbox"/> Slammat	<input type="checkbox"/> Shingel	<input type="checkbox"/> Enkelglas
<input type="checkbox"/> Pålar		<input type="checkbox"/> Timmer		<input type="checkbox"/> Eternit	<input type="checkbox"/> Eternit	<input type="checkbox"/> 2+1-glas
<input type="checkbox"/> Balkgrund				<input type="checkbox"/> Timmer	<input type="checkbox"/> Aluzink	<input type="checkbox"/> Innanfönster
<input type="checkbox"/> Torpargrund				<input type="checkbox"/> Plåt	<input type="checkbox"/> Gummiduk	<input type="checkbox"/> Aluminium

UPPVÄRMNINGS- VENTILATIONSSYSTEM OCH ÖVRIGA INSTALLATIONER

<input checked="" type="checkbox"/> Vattenburet värmesystem	<input checked="" type="checkbox"/> Bergvärme	<input type="checkbox"/> Oljepanna	<input type="checkbox"/> Öppen spis
<input type="checkbox"/> Luftburet värmesystem	<input type="checkbox"/> Sjövärme	<input type="checkbox"/> Elpanna	<input type="checkbox"/> Öppen spis m. insats
<input checked="" type="checkbox"/> Direktverkande el	<input type="checkbox"/> Jordvärme	<input type="checkbox"/> Fast bränsle panna	<input type="checkbox"/> Kamin
<input type="checkbox"/> Radiatorer	<input type="checkbox"/> Solvärme	<input checked="" type="checkbox"/> Varmvattenberedare	<input type="checkbox"/> Kakelugn
<input checked="" type="checkbox"/> Golvvärme	<input type="checkbox"/> Fjärrvärme	<input type="checkbox"/> Ackumulatortank	
<input checked="" type="checkbox"/> Mekanisk ventilation	<input type="checkbox"/> Värmepump (luft/luft)		<input checked="" type="checkbox"/> Kommunikationsfiber
<input type="checkbox"/> Självdragsventilation	<input type="checkbox"/> Frånluftsvärmepump	<input type="checkbox"/> Laddstation för bil	<input checked="" type="checkbox"/> Centraldammsugare
<input type="checkbox"/> Frånluftventilation		<input type="checkbox"/> Pool	

Vinden värms upp via direktverkande elradiatorer. Centraldammsugaren har placerats på vinden.

AREOR

Enligt fastighetens taxeringsuppgifter uppgår byggnadens boarea till 250 m². Jaeger&J:son tar inget ansvar för dessa uppgifter. Inför en försäljning rekommenderas att en uppmätning enligt Svensk Standard utförs.

RUMSINDELNING

Plan	Vard.r.	Sovrum	Kök	Mat-rum	Badrum	WC/Dusch	WC	Hall	Bastu	Tvättst	Klääk.	Allrum	Förråd	Teknik	Garage	Balkong
Vind		2										1				
ÖV		4			1						1	1				1
BV	1	1	1	1		1		1		1						
S:a	1	7	1	1	1	1		1		1	1	2				1
Övrigt:																

Kök

<input type="checkbox"/> Elspis	<input type="checkbox"/> Keramikhäll	<input checked="" type="checkbox"/> Inbyggd ugn	<input checked="" type="checkbox"/> Kyl	<input type="checkbox"/> Kaffemaskin
<input type="checkbox"/> Vedspis	<input checked="" type="checkbox"/> Induktionshäll	<input checked="" type="checkbox"/> Inbyggd micro	<input checked="" type="checkbox"/> Frys	<input type="checkbox"/> Vinkyl
<input type="checkbox"/> Gasspis	<input checked="" type="checkbox"/> Köksfläkt	<input checked="" type="checkbox"/> Diskmaskin	<input type="checkbox"/> Kyl/Frys	<input type="checkbox"/> Skaffereri
Beskrivning:	Kök som inretts med grå skåplockor från Ikeas serie Superfront av modellen Harlequin. Grå laminerade arbetsbänkar med stänkskyddsvägg i glas med tapetserade ytor bakom. Integrerad kyl, frys och diskmaskin. Köksö. Matplats för många i anslutande burspråk.			
Standard:	God standard.			
Underhållsstatus:	Gott skick.			

DUSCHRUM

<input checked="" type="checkbox"/> WC	<input checked="" type="checkbox"/> Duschplats	<input type="checkbox"/> Badkar	<input checked="" type="checkbox"/> Handduktork	<input type="checkbox"/> Tvättmaskin
<input type="checkbox"/> Bidé	<input type="checkbox"/> Duschkabin	<input type="checkbox"/> Bubbelpadkar	<input type="checkbox"/> Frånluftsfläkt	<input type="checkbox"/> Torktumlare
<input checked="" type="checkbox"/> Tvättställ	<input type="checkbox"/> Ångdusch	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Bastu	<input type="checkbox"/> Torkskåp
Beskrivning: Helkaklat duschrum med mönstrade klinkerplattor på golvet. Infälld belysning. *Förberett med el till handduktork.				
Golv: Klinker		Standard: God standard.		
Väggar: Kakel		Underhållsstatus: Gott skick.		

BADRUM

<input checked="" type="checkbox"/> WC	<input checked="" type="checkbox"/> Duschplats	<input checked="" type="checkbox"/> Badkar	<input checked="" type="checkbox"/> Handduktork	<input type="checkbox"/> Tvättmaskin
<input type="checkbox"/> Bidé	<input type="checkbox"/> Duschkabin	<input type="checkbox"/> Bubbelpadkar	<input type="checkbox"/> Frånluftsfläkt	<input type="checkbox"/> Torktumlare
<input checked="" type="checkbox"/> Tvättställ	<input type="checkbox"/> Ångdusch	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Bastu	<input type="checkbox"/> Torkskåp
Beskrivning: Rymligt badrum med både badkar och duschplats. Duschplats med glasbetongvägg. Infälld belysning. *Förberett med el till handduktork.				
Golv: Klinker		Standard: God standard.		
Väggar: Kakel		Underhållsstatus: Gott skick.		

TVÄTTSTUGA

<input checked="" type="checkbox"/> Tvättmaskin (Bosch)	<input type="checkbox"/> Frånluftsfläkt	<input checked="" type="checkbox"/> Groventré	<input checked="" type="checkbox"/> Varmvattenberedare	<input type="checkbox"/> Duschplats
<input checked="" type="checkbox"/> Torktumlare (Bosch)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Förvaringskåp	<input checked="" type="checkbox"/> Värmepump	<input type="checkbox"/> Handduktork
<input checked="" type="checkbox"/> Torkskåp (Cylinda)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> Tvättbänk	<input type="checkbox"/> Centraldammsugare	<input type="checkbox"/>
Beskrivning: Tvättstuga med groventré. Värmepump och varmvattenberedare från IVT.				
Golv: Klinker		Standard: God standard.		
Väggar: Kakel		Underhållsstatus: Gott skick.		

FÖREKOMMANDE YTSKIKT

GOLV	VÄGGAR	TAK
<input checked="" type="checkbox"/> Parkett	<input checked="" type="checkbox"/> Tapet	<input checked="" type="checkbox"/> Målade
<input type="checkbox"/> Plastmattor	<input type="checkbox"/> Målade glasfiberväv	<input type="checkbox"/> Panel
<input type="checkbox"/> Trä	<input checked="" type="checkbox"/> Målade	<input type="checkbox"/> Vävklistrat
<input type="checkbox"/> Laminat	<input type="checkbox"/> Panel	<input type="checkbox"/> Vävspänt
<input type="checkbox"/> Linoleum	<input type="checkbox"/> Bröstpanel	<input type="checkbox"/> Plastspänt
<input checked="" type="checkbox"/> Klinker	<input type="checkbox"/> Väv	<input type="checkbox"/> Pappspänt
<input type="checkbox"/> Natursten	<input type="checkbox"/> Timmer	<input type="checkbox"/> Akustikplattor
<input type="checkbox"/> Textilmattor	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Stuckatur

2.11 Kompletterande byggnader

Förråd

Friliggande/Vidbyggd:	Friliggande	Byggår:	2020
Grundläggning:	Plintar	Byggnadsarea:	15 m ²
Stomme / Fasader:	Trä/Träpanel	Anslutningar:	Förberett med tomrör till el.
Yttertak:	Papp	Underhållsstatus:	Normalt underhållet.
Fönster:	---	Värmeisolering:	Nej
Beskrivning Kallförråd.			

2.12 Taxeringsvärde

Taxeringsår: 2021			
Taxeringsvärde:	5 519 000	Byggnadsvärde:	3 868 000
		Markvärde:	1 651 000

2.13 Bedömning

Fastighet med ett lantligt läge i Harva beläget ca 4,5 km väster om Väsby Centrum. Trevligt, högt och attraktivt bostadsläge längst in på återvändsgata varifrån man har en fin sjöutsikt över Mälaren. Byggnaden som uppförts 2015, är inredd med en för den tiden god inrednings- och utrustningsstandard med fina inredningsdetaljer såsom högt i tak, pardörrar i glas, breda parkettgolv mm. Byggnaden har ett gott skick i de färdigställda delarna, dock återstår vissa kompletteringsarbeten med att iordningställa bland annat trappa och skyddsräcken till vinden samt att delar av tomten är i behov av finplanering.

2.14 Handräckning

När utmätt egendom har sålts har en köpare rätt att vid behov få handräckning av Kronofogden för att komma i besittning av vad köparen förvärvat (8 kap. 18 § utsökningsbalken, UB). Detta innebär exempelvis att Kronofogden kan låta tömma ett bostadshus på egendom som kvarlämnats när de nya köparna har rätt att tillträda eller avhysa person som fortfarande bor kvar. En köpare har även rätt till handräckning för att kunna tillträda lös egendom, t.ex. en bostadsrätt.

Värderingsmannens bedömning av aktuell bostad:

Byggnaden var vid besiktningstillfället normalt möblerad.

Om den tidigare ägaren inte har flyttat ut när du som köpare har rätt att tillträda egendomen kan du vända dig till Kronofogden och begära hjälp med handräckning (avhysning) enligt 8 kap. 18 § utsökningsbalken. En sådan handräckning är kostnadsfri för köparen när den behövs för tillträde till bostad på fastighet eller till lös egendom, t.ex. bostadsrätt eller annan nyttjanderätt. Med bostad menas alla utrymmen som används för ett normalt boende och även biutrymmen som t.ex. vind, källare och garage för privatbil. Köparen kan däremot få betala för handräckning som behövs för tillträde till annat, t.ex. särskilda förrådsbyggnader, industri- eller hyresfastighet eller för bortforsling av miljöfarligt avfall, maskiner eller bilar på tomten. Bedömning av vad som är kostnadsfritt eller inte görs alltid vid handräckningen. Kronofogden tar som huvudregel inte hand om den egendom som myndigheten bedömer som sopor. Kontakta Kronofogden för mer information om handräckning.

3 SLUTLIG VÄRDEBEDÖMNING

Förutsättningar

Med stöd av förutsättningar och villkor som är preciserade i detta utlåtande bedöms det totala marknadsvärdet för värderingsobjektet Upplands Väsby Harva 1:28 till:

<p>Marknadsvärde per september 2023</p> <p>ELVAMILJONER KRONOR</p> <p>11 000 000 KRONOR</p> <p>Bedömt värdeintervall</p> <p>± 500 000 kr</p>

Observera att det bedömda marknadsvärdet avser att motsvara det genomsnittsvärde som skulle uppnås vid ett antal upprepade försäljningar av objektet på den allmänna fastighetsmarknaden. Vid en enskild försäljning däremot, kan priset hamna över eller under det bedömda marknadsvärdet, beroende på de speciella förhållanden som råder vid just denna försäljning.

Saltsjö-Boo 2023-09-19

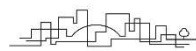
JÆGER & J:SON



Nina Littunen

Av Samhällsbyggarna Auktoriserad Småhus- och lägenhetsvärderare

**AUKTORISERAD
SMÅHUSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

BILAGA I ALLMÄNNA VILLKOR, BEGREPP OCH DEFINITIONER

<p>1 Utförande</p> <p>1.1 Vid värdering av småhus och bostadsrätter inleds uppdraget med ett besök på aktuell objekt för att fastställa skick, standard, planlösning, läge m.m. Vid besöket kan framkomma sådana uppgifter och omständigheter som föranleder ytterligare kontroller hos myndigheter och andra fackmän, t.ex. byggnadsnämnd, Lantmäteriet m.m. Från ägaren kan erhållas nödvändiga handlingar. När småhus skall värderas utgör tex planritning och en tomtkarta m.m. ett gott underlag. Andra handlingar som kan förekomma är produktionskostnadsräkyl, planbestämmelser, servitut m.m. Vid värdering av bostadsrätt inhämtas uppgift om storlek, innehavare, månadsavgift samt årsredovisning och stadgar för föreningen m.m. Med hjälp av detta underlag bedöms marknadsvärdet efter orsprisanalyser på kontoret och redovisas i ett värderingsutlåtande.</p> <p>2 Begreppet Marknadsvärde</p> <p>2.1 Alla marknadsvärdebedömningar utgör någon form av prognos för en händelse – ett sannolikt pris vid en tänkt försäljning. Ett marknadsvärde kan sålunda aldrig observeras (som betalt pris) utan endast bedömas.</p> <p>2.2 Med marknadsvärde avses sannolikt pris vid en tänkt försäljning på en fri och öppen marknad. Försäljningen förutsätts ske vid värdetidpunkten efter att objektet varit utbudet till försäljning på ett för objekt sedvanligt sätt under en normal marknadsföringsperiod. Vid den tänkta försäljningen får inte föreligga något tvång att överlåta objekt och inte några speciella partsrelationer.</p> <p>3 Ortsprismetoden</p> <p>3.1 Ortsprismetoden baseras i grunden på marknadsanalyser av överlåtelser av vad som anses vara jämförbara objekt. Ortsprismetoden innebär sålunda förenklat att bedömningen görs med ledning av betalda priser för likartade objekt, s.k. jämförelseobjekt, på en fri och öppen marknad. Analyserade objekt är mycket sällan helt jämförbara varför normering till värdebärande faktorer måste ske.</p> <p>4 Värdeutlåtandets omfattning</p> <p>4.1 Värderingsobjektet omfattar i värdeutlåtandet angiven fast egendom/tomträtt med tillhörande rättigheter och skyldigheter i form av servitut, ledningsrätt, samfälligheter och övriga rättigheter eller skyldigheter som framgår av utdrag från Fastighetsdatasystemet (FDS).</p> <p>4.2 Värdeutlåtandet omfattar även, i förekommande fall, till värderingsobjektet hörande fastighetstillbehör och byggnadstillbehör, dock ej industrifillbehör i annan omfattning än vad som framgår av utlåtandet.</p> <p>4.3 Kontroll av inskrivna rättigheter har skett genom utdrag från FDS. Den information som erhållits genom FDS har förutsatts vara korrekt och fullständig, varför ytterligare utredning av legala förhållanden och dispositionsrätt ej vidtagits. Vad gäller legala förhållanden utöver vad som framgår av FDS har dessa enbart beaktats i den omfattning information därom lämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Förutom det som framgår av utdrag från FDS samt av uppgifter uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud har det förutsatts att värderingsobjektet inte belastas av icke inskrivna servitut, gränsar fastighetsägarens rådgivare över egendomen samt att värderingsobjektet inte belastas av betungande avgifter, avgifter eller andra gravationer. Vidare har det förutsatts att värderingsobjektet inte är föremål för tvist i något avseende.</p> <p>5 Förutsättningar för värdeutlåtande</p> <p>5.1 Den information som innefattas i värdeutlåtandet har insamlats från källor som bedömts vara tillförlitliga. Samtliga uppgifter som erhållits genom uppdragsgivaren /ägaren eller dennes ombud och eventuella nyttjanderättshavare, har förutsatts vara korrekta. Uppgifterna har endast kontrollerats genom en allmän rimlighetskontroll. Vidare har förutsatts att inget av relevans för värdebedömningen har utelämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.</p> <p>5.2 De areor som läggs till grund för värderingen har erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Värderaren har förlitat sig på dessa areor och har inte mätt upp dem på plats eller på ritningar. Areorna har förutsatts vara uppmätta i enlighet med vid varje tillfälle gällande "Svensk Standard". Om annat anges i värderingsutlåtandet gäller detta.</p> <p>5.3 Vad avser hyres- och arrende förhållanden eller andra nyttjanderätter, har värdebedömning i förekommande fall utgått från gällande hyres-, och arrendeavtal samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa avtal alternativt hyresdebiteringslistor utvisande relevanta hyresvillkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.</p>	<p>6 Miljöfrågor (Miljöbalken 1998:808 m.fl.)</p> <p>6.1 Kontroll av eventuell förekommande miljöskador eller annan negativ miljöpåverkan på värderingsobjektet eller intilliggande fastigheter har inte utförts. Värdebedömningen gäller under förutsättningen att mark eller byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning som exempelvis kan innebära att ett efterbehandlingsansvar eller någon annan påföljd enligt miljöbalken kan komma fråga.</p> <p>6.2 Mot bakgrund av vad som framgår av 3.1 ansvarar värderaren inte för den skada som kan åsamkas uppdragsgivaren eller tredje man som en konsekvens av att värdebedömningen är felaktig på grund av att värderingsobjektet är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.</p> <p>7 Besiktning, tekniskt skick</p> <p>7.1 Den fysiska konditionen hos de byggnader osv som beskrivs i utlåtandet är baserad på översiktlig okulär besiktning. Utförd besiktning har ej varit av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken. Värderingsobjektet förutsätts ha det skick och den standard som okulärbesiktningen indikerade vid besiktningstillfället.</p> <p>7.2 Värderaren tar inget ansvar för dolda fel eller icke uppenbara förhållanden på egendomen, under marken eller i byggnaden/erna, som skulle påverka värdet. Inget ansvar tas för:</p> <ul style="list-style-type: none"> - sådant som skulle kräva specialistkompetens eller speciella kunskaper för att upptäcka. - funktionen (skadefriheten) och /eller konditionen hos byggnadsdetaljer, mekanisk utrustning, rörledningar eller elektriska komponenter, eftersom inga tekniska tester genomförs. <p>7.3 Värderingsobjektet förutsätts uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och ha erhållit alla erforderliga myndighetstillstånd för dess användning på sätt som anges i utlåtandet.</p> <p>8 Ansvar</p> <p>8.1 Eventuella krav mot värderingsmannen till följd av fel i värderingsutlåtandet skall anmälas (reklamerar) till denne inom skölig tid efter det att skadan märkts eller bort märkas. Reklamation får dock inte ske senare än ett år efter värderingsdagen. Sker inte reklamation inom föreskriven tid är eventuell rätt till ersättning förlorad oavsett grunden för anspråket.</p> <p>8.2 Det maximala skadestånd som kan utgå till följd av fel i värdeutlåtandet är ett prisbasbelopp.</p> <p>9 Värdeutlåtandets aktualitet</p> <p>9.1 Beroende på att de faktorer som påverkar värderingsobjektets marknadsvärde förändras över tiden är den värdebedömning som återges i utlåtandet gällande endast vid värdetidpunkten med de förutsättningar och reservationer som angivits i utlåtandet.</p> <p>9.2 Framtida in- och utbetalningar samt värdeutveckling som redovisas i utlåtandet har gjorts utifrån ett scenario, som enligt värderarens uppfattning återspeglar fastighetsmarknadens förväntningar om framtiden. Det måste dock observeras att värdebedömningen inte inrymmer någon utfästelse om faktisk framtida kassaflödes och värdeutveckling.</p> <p>10 Värdeutlåtandets användande</p> <p>10.1 Innehållet i värdeutlåtandet med tillhörande bilagor tillhör uppdragsgivaren och skall användas i sin helhet till det syfte som anges i utlåtandet.</p> <p>10.2 Används värdeutlåtandet för rättsliga förfoganden, ansvarar värderaren endast för direkt eller indirekt skada som kan drabba uppdragsgivaren om utlåtandet används enligt 6.1. Värderaren är fri från allt ansvar för skada som drabbat tredje man till följd av att denne använt sig av värdeutlåtandet eller uppgifter i detta.</p> <p>10.3 Innan värdeutlåtandet eller delar av det reproduceras eller refereras till i något annat skriftligt dokument, måste värderingsföretaget godkänna innehållet och på vilket sätt utlåtandet skall återges.</p>
--	---

BILAGA II FASTIGHETSDATAUTDRAG

Metria FastighetSök - Upplands Väsby Harva 1:28



038 Allmän+Taxering 2023-09-13

Fastighet			
Beteckning Upplands Väsby Harva 1:28	UUID: c73426f1-31c2-92a0-e040-ed8f5e4457ed	Senaste ändringen i allmänna delen 2012-08-15	
Nyckel: 010521184	Län- och kommunkod 0114	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2023-06-08	
Distrikt Ed Socken: Ed	Distriktskod 215061	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2023-09-12	
Adress			
Adress Harva Ängsväg 12 194 91 Upplands Väsby			
Läge, karta			
Område 1	N (SWEREF 99 TM) 6600576.1	E (SWEREF 99 TM) 661250.7	
Areal			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	2 082 kvm	2 082 kvm	
Lagfart			
Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt

Metria FastighetSök - Upplands Väsby Harva 1:28

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2023-06-02 1 825 941 sek jämte ränta och kostnader 12232704085	2023-06-07	D-2023-00177580:1
Anmärkningar: Avser inteckning d-2016-00502273:1		
Utmätning 2023-06-02 1 825 941 sek jämte ränta och kostnader 12232703152	2023-06-07	D-2023-00177917:1
Anmärkningar: Avser inteckning 14/21049 Avser inteckning d-2015-00168328:1		

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 4
Totalt belopp: 7 800 000 SEK

Nr	Status	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1		2.325.000 SEK	2014-07-02	14/21049
2		2.375.000 SEK	2015-04-30	D-2015-00168328:1
3		1.500.000 SEK	2016-11-02	D-2016-00502273:1
4	Skriftligt pantbrev	1.600.000 SEK	2016-11-11	D-2016-00517218:1
Innehavare: D-2016-00517218:2 Sagalejon Ab Box 1041 18121 Lidingö Sverige				

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Detaljplan: Östra harva	2010-11-29 Laga kraft: 2010-12-28	0114-P11/1
	Genomf. start: 2010-12-29 Genomf. slut: 2022-06-28	

Metria FastighetSök - Upplands Väsby Harva 1:28

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Småhusenhet, bebyggd (220)

734925-5

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2021	5.519.000 SEK	3.868.000 SEK	1.651.000 SEK

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyper
---------------	-------	---------------	-------------

Värderingsenhet småhusmark 301007174.

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättsliga förhållanden
1.651.000 SEK	0114900	Självständig
Tomtareal	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp
2 082 kvm	Antal lika	
	1	

Värderingsenhet småhusbyggnad 301295422.

Bebyggelsetyp	Taxeringsvärde	Total standardpoäng
Friliggande	3.868.000 SEK	28
Bostadsyta	Biutrymmesyta	Värdeyta
250 kvm	0 kvm	250 kvm
Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
2015		2015
Under Byggnad	Antal lika	
Nej	1	

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Gemensamhetsanläggningar
Upplands Väsby Harva GA:4, GA:6, GA:7
Samfälligheter
Upplands Väsby Harva S:2

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning Anläggningsåtgärd	2012-08-15	0114-12/5

Metria FastighetSök - Upplands Väsby Harva 1:28

Ursprung

Upplands Väsby Harva 1:4

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet	Kontorbeteckning: Nortälje Telefon: 0771-63 63 63
--------------	---

Källa: Lantmäteriet

Metria FastighetSök - Upplands Väsby Harva GA:4



036 Allmän 2023-09-13

Gemensamhetsanläggning

Beteckning Upplands Väsby Harva GA:4	UUID: c73426f1-31c8-92a0-e040-ed8f5e4457ed	Senaste ändringen i allmänna delen 2012-08-15
Nyckel: 010521190	Län- och kommunkod 0114	

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Utrymme	Förmån	Officialservitut	0114-12/5.1
	Bildningsåtgärd: Anläggningsåtgärd		

Ändamål

Väg

Delägare

Andelstalen avser utförande och drift.

Delägare	Andel
Upplands Väsby Harva 1:30	1
Upplands Väsby Harva 1:31	1
Upplands Väsby Harva 1:26	1
Upplands Väsby Harva 1:4	0,1
Upplands Väsby Harva 1:28	1
Upplands Väsby Harva 1:27	1
Upplands Väsby Harva 1:25	1
Summa registrerade andelstal: 6.1	

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Anläggningsåtgärd	2012-08-15	0114-12/5

Källa: Lantmäteriet

Metria FastighetSök - Upplands Väsby Harva GA:6



036 Allmän 2023-09-13

Gemensamhetsanläggning

Beteckning Upplands Väsby Harva GA:6	UUID: c73426f1-31ca-92a0-e040-ed8f5e4457ed	Senaste ändringen i allmänna delen 2012-08-15
Nyckel: 010521192	Län- och kommunkod 0114	

Ändamål

Väg

Delägare

Andelstalen avser utförande och drift.

Delägare	Andel
Upplands Väsby Harva 1:28	1
Upplands Väsby Harva 1:4	0,1
Upplands Väsby Harva 1:27	1
Summa registrerade andelstal: 2.1	

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Anläggningsåtgärd	2012-08-15	0114-12/5

Källa: Lantmäteriet

Metria FastighetSök - Upplands Väsby Harva GA:7



036 Allmän 2023-09-13

Gemensamhetsanläggning

Beteckning Upplands Väsby Harva GA:7	UUID: c73426f1-31cb-92a0-e040-ed8f5e4457ed	Senaste ändringen i allmänna delen 2014-04-28
Nyckel: 010521193	Län- och kommunkod 0114	

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Utrymme	Förmån	Officialservitut	0114-12/5.1
	Bildningsåtgärd: Anläggningsåtgärd		

Ändamål

Vatten-och avloppsledningar

Delägare

Andelstalen avser utförande och drift.

Delägare	Andel
Upplands Väsby Harva 1:25	1
Upplands Väsby Harva 1:31	1
Upplands Väsby Harva 1:28	1
Upplands Väsby Harva 1:30	1
Upplands Väsby Harva 1:26	1
Upplands Väsby Harva 1:33	1
Upplands Väsby Harva 1:27	1
Upplands Väsby Harva 1:24	1
Upplands Väsby Harva 1:29	1
Summa registrerade andelstal: 9.0	

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Anläggningsåtgärd	2012-08-15	0114-12/5
Överenskommelse enligt anläggningslagen	2014-04-28	0114-14/9

Källa: Lantmäteriet

Metria FastighetSök - Upplands Väsby Harva S:2



036 Allmän 2023-09-13

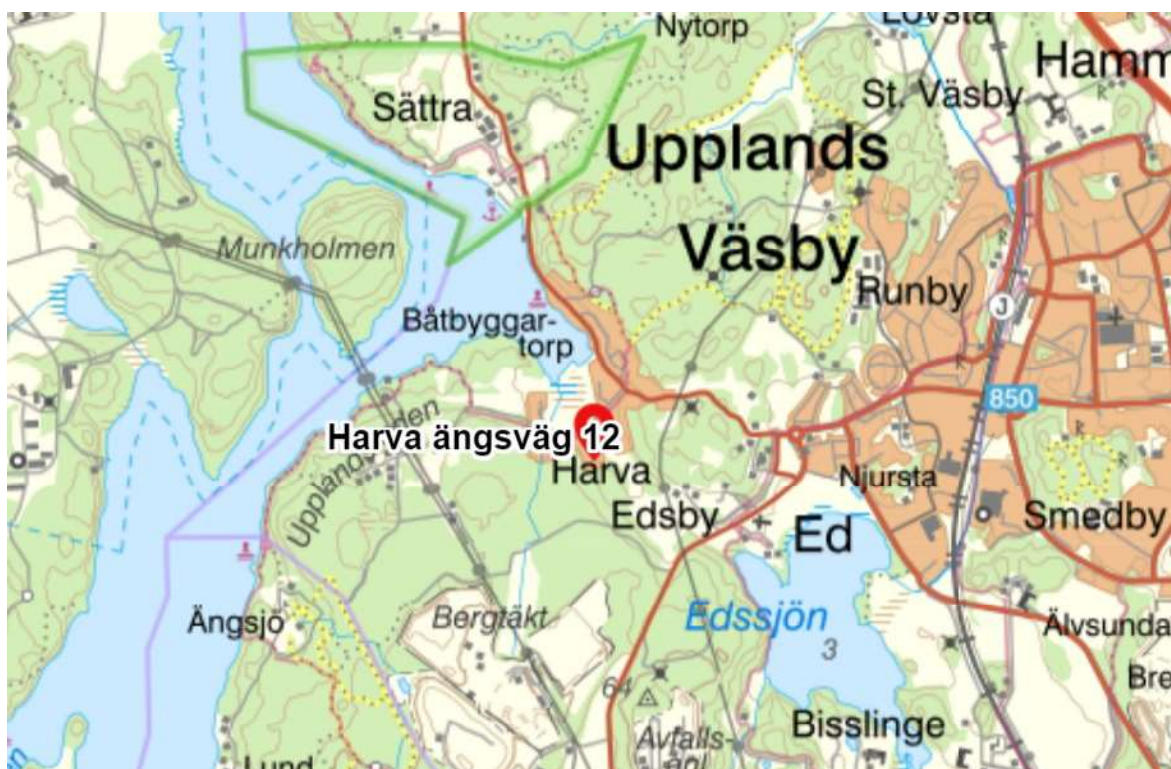
Samfällighet			
Beteckning Upplands Väsby Harva S:2	UUID: c73426f1-31cc-92a0-e040-ed8f5e4457ed	Senaste ändringen i allmänna delen 2012-08-15	
Nyckel: 010521194	Län- och kommunkod 0114		
Distrikt Ed	Distriktskod 215061		
Socken: Ed			
Läge, karta			
Område 1	N (SWEREF 99 TM) 6600611.9	E (SWEREF 99 TM) 661255.9	
Areal			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	1 466 kvm	1 466 kvm	
Rättigheter			
Ändamål Utrymme	Rättsförhållande Last	Rättighetstyp Officialservitut	Rättighetsbeteckning 0114-12/5.1
Bildningsåtgärd: Anläggningsåtgärd			
Anmärkning:			
Ändamål			
Vägmark			
Delägare			
Beteckning	Andel (%)		
Upplands Väsby Harva 1:25	16,66		
Upplands Väsby Harva 1:26	16,66		
Upplands Väsby Harva 1:27	16,66		
Upplands Väsby Harva 1:28	16,66		
Upplands Väsby Harva 1:30	16,66		
Upplands Väsby Harva 1:31	16,67		

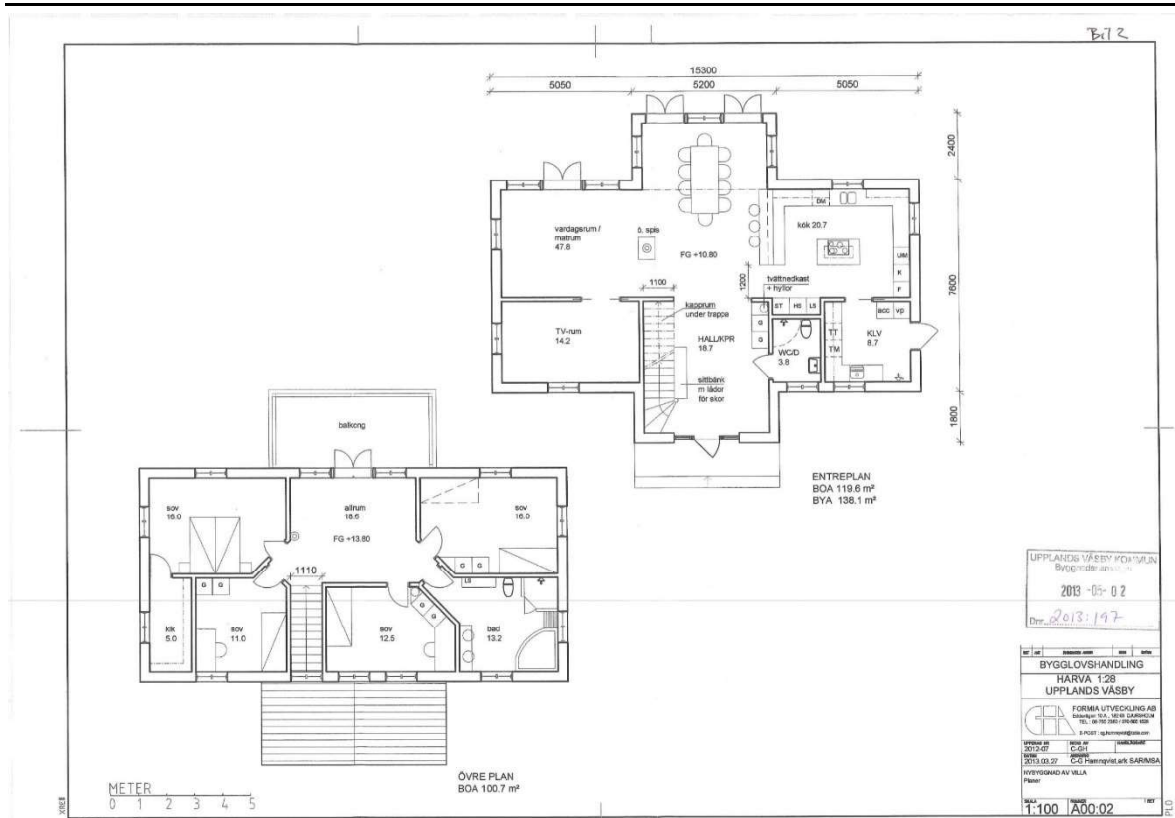
Metria FastighetSök - Upplands Väsby Harva S:2

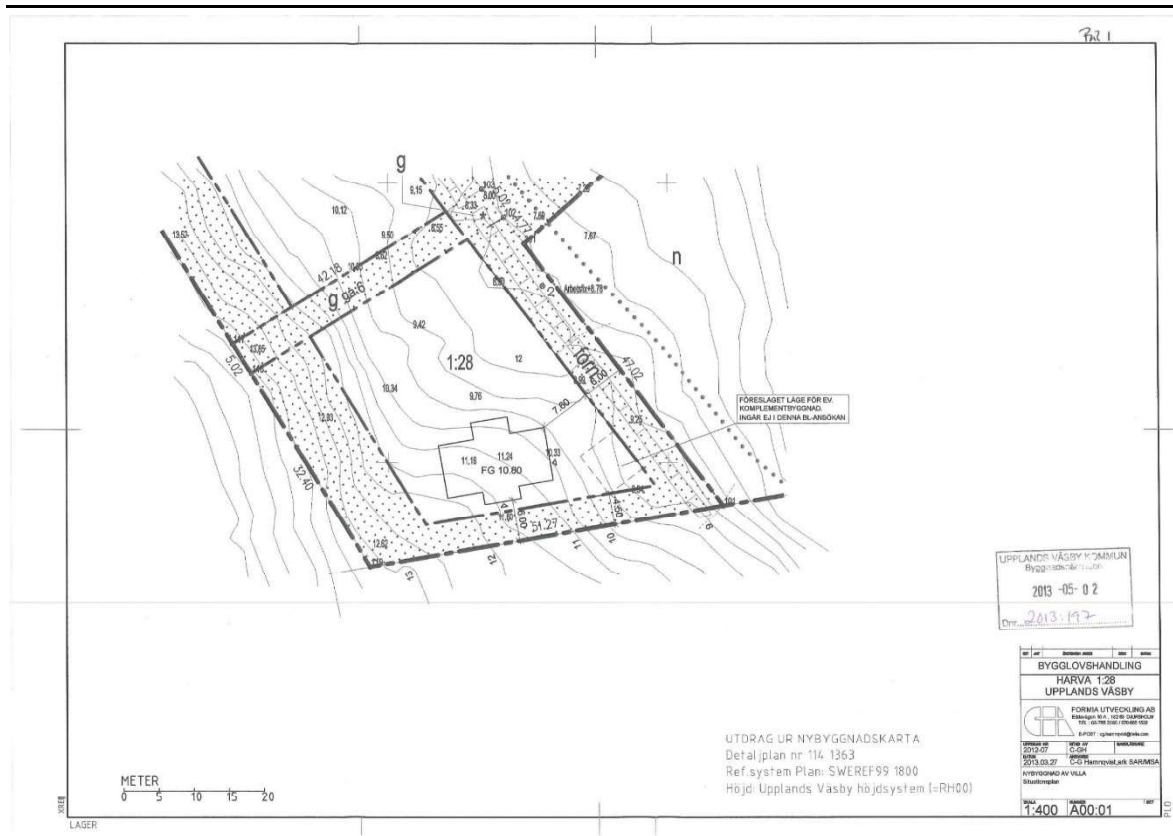
Åtgärd	Datum	Akt
Fastighetsrättsliga åtgärder		
Avstyckning Anläggningsåtgärd	2012-08-15	0114-12/5

Källa: Lantmäteriet

BILAGA III KARTOR







BILAGA V FASTIGHETSINDELAD KARTA

- OBSERVERA ATT GRÄNSERNA I KARTAN EJ ALLTID STÄMMER ÖVERENS MED VERKLIGHETEN OCH ATT DE DÄRFÖR INTE ÄR JURIDISKT GÄLLANDE.



BILAGA VI FOTOGRAFIER



Huvudbyggnad



..



Uteplats



Utsikt från balkongen



Utsikt från altanen



Tomt