

VÄRDERING & BESKRIVNING

Botkyrka Diamanten 4
Vindfällevägen 20, 147 51 Tumba



Marknadsvärdebedömning per 2026-05-13

1. Uppdrag

Uppdragsgivare

Kronofogden

Mellersta Försäljningsteamet / Box 737

791 29 Falun

Uppdrag

Uppdraget är att bedöma objektets marknadsvärde inför exekutiv auktion.

Marknadsvärde är det bedömda belopp för vilket en tillgång eller en 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 det inte föreligga något tvång att överlåta objektet 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.

Värdetidpunkt

Marknadsvärdet bedömdes 2026-05-13.

Inspektion

Bostaden inspekterades 2026-05-11 av Björn Bring. Vid inspektionen närvarade ägaren och kronofogdens personal. Värdebedömningen grundar sig på objektets standard och skick vid inspektionstillfället.

Objektsspecifik information och uppgifter samt eventuella handlingar är lämnade av Lantmäteriet, kommunen och ägaren.

Den utförda inspektionen utgörs av en enklare okulär undersökning och kan jämföras med en påsyn som en spekulant, utan speciell byggteknisk kunskap, utför inför ett förvärv av objektet.

1.5 Bilagor

Bilaga 1 - Karta

Bilaga 2 - Planritning

Bilaga 3 - Bilder

Bilaga 4 - Handräckning

Bilaga 5 - Fastighetsutdrag

2. Värderingsobjektet

Fastighetsspecifika uppgifter

Fastighetsbeteckning Botkyrka Diamanten 4			
Kommun Botkyrka		Område Tumba	Ärendenummer F-283-26-01
Adress Vindfällevägen 20, 147 51 Tumba			
Upplåtelseform Kedjehus Småhusenhet, bebyggd (220)		Typkod 220	Tomtstorlek 268 kvadratmeter
Taxeringsvärde, SEK 2 977 000	Byggnadsvärde, SEK 1 788 000	Markvärde, SEK 1 189 000	Byggnadsår 1979
Kommentar			

Värderingen förutsätter att erforderliga tillstånd samt bygglov för byggnader och tillbehör på fastigheten erhållits. Uppgifterna i utlåtandet är hämtade från fastighetsregister, energideklaration, värderarens bedömningar och om så är möjligt bostadens ägare.

Sammanfattning

Fastigheten är belägen på Vindfällevägen 20 i Tumba, med postnummer 147 51. Det rör sig om ett kedjehus med upplåtelseformen småhusenhet, bebyggd, och har typkoden 220. Tomtstorleken uppgår till 268 kvadratmeter. Taxeringsvärdet för fastigheten är 2 977 000 SEK, där byggnadsvärdet utgör 1 788 000 SEK och markvärdet 1 189 000 SEK. Byggnadsåret för fastigheten är 1979.

Bostaden ligger i Botkyrka Tumba och består av fyra rum fördelade på en våning och en suterrängvåning. Den har en boarea på 108 kvadratmeter och en biarea på 23 kvadratmeter. Skicket är generellt något slitet. På markplan finns ett sovrum med tapetserade väggar och heltäckningsmatta, ett något slitet kök med normal standard, tapetserade väggar och parkettgolv, samt ett badrum med kaklade väggar och plastgolv. Vardagsrummet har också tapetserade väggar och parkettgolv. Suterrängplanet har tre sovrum med tapetserade väggar och heltäckningsmatta, varav ett saknar fönster och ett har utgång till en stor terrass. Badrummet och tvättstugan har normal skick och standard med kaklade väggar och plastgolv. Ett förråd hör till bostaden.

Byggnaden är ett kedjehus med en fasad av trä. Den är grundlagd på suterräng och har en stomme av trä. Bjälklagen är av betong och fönstren är treglasfönster. Yttertaket är täckt med betongpannor. Värmesystemet består av direktverkande el och ventilationen sker genom mekanisk ventilation.

Informationen om byggnadens tekniska egenskaper är bedömda och ej bekräftade.

Tomten är en mellantomt med gräsmatta och vetter mot ett skogsparti. Området består av villor och kedjehus.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

Skola G	Hållplats G	Livsmedelsbutik G	Affärscentrum G
-------------------	-----------------------	-----------------------------	---------------------------

Tomtbeskrivning

Tomten är en mellantomt med gräsmatta och vetter mot ett skogsparti. Området består av villor och kedjehus.

Planförhållanden

Fastigheten ligger inom detaljplanerat område. Gällande plan är: Stadsplan Kv rubinen m fl (1978-02-15, 01-BOT-2516) För mer information av fastighetsrättslig karaktär se bifogat fastighetsutdrag.

Försäkring

Fastigheten är enligt fastighetsägaren fullvärdesförsäkrad.

Servitut, samfällighetsförening, inskrivningar, nyttjanderätter

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

Vatten/Avlopp/El

Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten och avlopp, vilket innebär att den får sitt vatten och hanterar sitt avloppsvatten via kommunens system. El är indraget i fastigheten, vilket betyder att den har tillgång till elektricitet från det allmänna elnätet. Informationen är hämtad från fastighetsregisterutdraget.

Pantbrev

Fastigheten var pantsatt vid värderingstidpunkten. Total summa pantbrev: 2 188 800 kronor

Energideklaration

Energideklaration för byggnad på fastigheten är bifogad i bilagorna. Energideklarationens giltighetstid har gått ut.

Beskrivning Huvudbyggnad

Byggår 1979	Tillbyggnadsår Uppgift saknas	Antal våningar 1 + suterräng
Boarea, kvm enligt taxering 108	Biarea, kvm 23	Antal Rum 4
Rumsfördelning		
<u>Markplan</u> ett sovrum kök badrum vardagsrum	<u>Souterrängplan</u> tre sovrum badrum tvättstuga	<u>Tillbehör</u> ett förråd
Beskrivning		

Bostaden är belägen i Botkyrka Tumba och består av fyra rum. Byggnaden har en våning samt en suterrängvåning. Boarean enligt taxeringen är 108 kvadratmeter och biarean är 23 kvadratmeter. Skicket på bostaden är generellt något slitet.

På markplan finns ett sovrum med tapetserade väggar och heltäckningsmatta. Köket är något slitet med normal standard, har tapetserade väggar och parkettgolv i trestavsutförande. Badrummet har normal skick och något låg standard, med kaklade väggar och plastgolv. Vardagsrummet har tapetserade väggar och parkettgolv i trestavsutförande.

På souterrängplan finns tre sovrum med tapetserade väggar och heltäckningsmatta. Ett av sovrummen saknar fönster och ett har utgång till en stor terrass. Badrummet har normal skick och något låg standard, med kaklade väggar och plastgolv. Tvättstugan har normal skick och standard, med målade väggar och plastgolv.

Till bostaden hör ett förråd.

Areauppgifterna bekräftas ej och tas ej ansvar för av fastighetsvärderingsföretaget eller fastighetsvärderaren.

Övriga byggnader

Ett mindre extern förråd.

Byggnadsteknisk beskrivning

Byggnaden är ett kedjehus med en fasad av trä. Den är grundlagd på suterräng och har en stomme av trä. Bjälklagen är av betong och fönstren är treglasfönster. Yttertaket är täckt med betongpannor. Värmesystemet består av direktverkande el och ventilationen sker genom mekanisk ventilation.

Informationen om byggnadens tekniska egenskaper är bedömda och ej bekräftade.

Maskinell utrustning

<u>Maskin</u>	<u>Märke</u>	<u>Ålder</u>	<u>Fungerar?</u>	<u>Källa</u>
Diskmaskin	Bosch	5-10 år		Bedömt
Induktionshäll	Siemens	5-10 år		Bedömt
Ugn	Siemens	5-10 år		Bedömt
Inbyggd micro	Siemens	5-10 år		Bedömt
Kyl/Frys	Samsung	0-5 år		Bedömt
Tvättmaskin	Bosch	5-10 år		Bedömt
Torktumlare	Beko	5-10 år		Bedömt

3. Slutlig värdebedömning

Bostaden har jämförts med liknande bostäder som sålts i jämförbara lägen och bedöms enligt följande. Bostadens skick och standard är i nivå med genomsnittet för jämförelseobjekten. Värdet bedöms också som jämförbart med dessa bostäder. Ett trevligt läge mot skogsparti påverkar värderingen positivt, medan en lägre standard på våtrummen drar ner värderingen något.

Förutsättningar för

Botkyrka Diamanten 4, Vindfällevägen 20, 147 51 Tumba

Med stöd av förutsättningar och villkor som är preciserade i detta utlåtande bedöms det totala marknadsvärdet för värderingsobjektet ovan till

Marknadsvärde per 2026-05-11

4 000 000 KRONOR

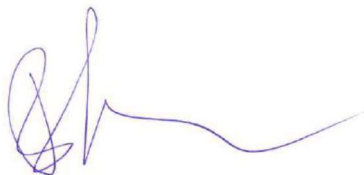
Bedömt värdeintervall

+/- 400 000

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.

Stockholm 2026-05-13

Underskrift



Björn Bring

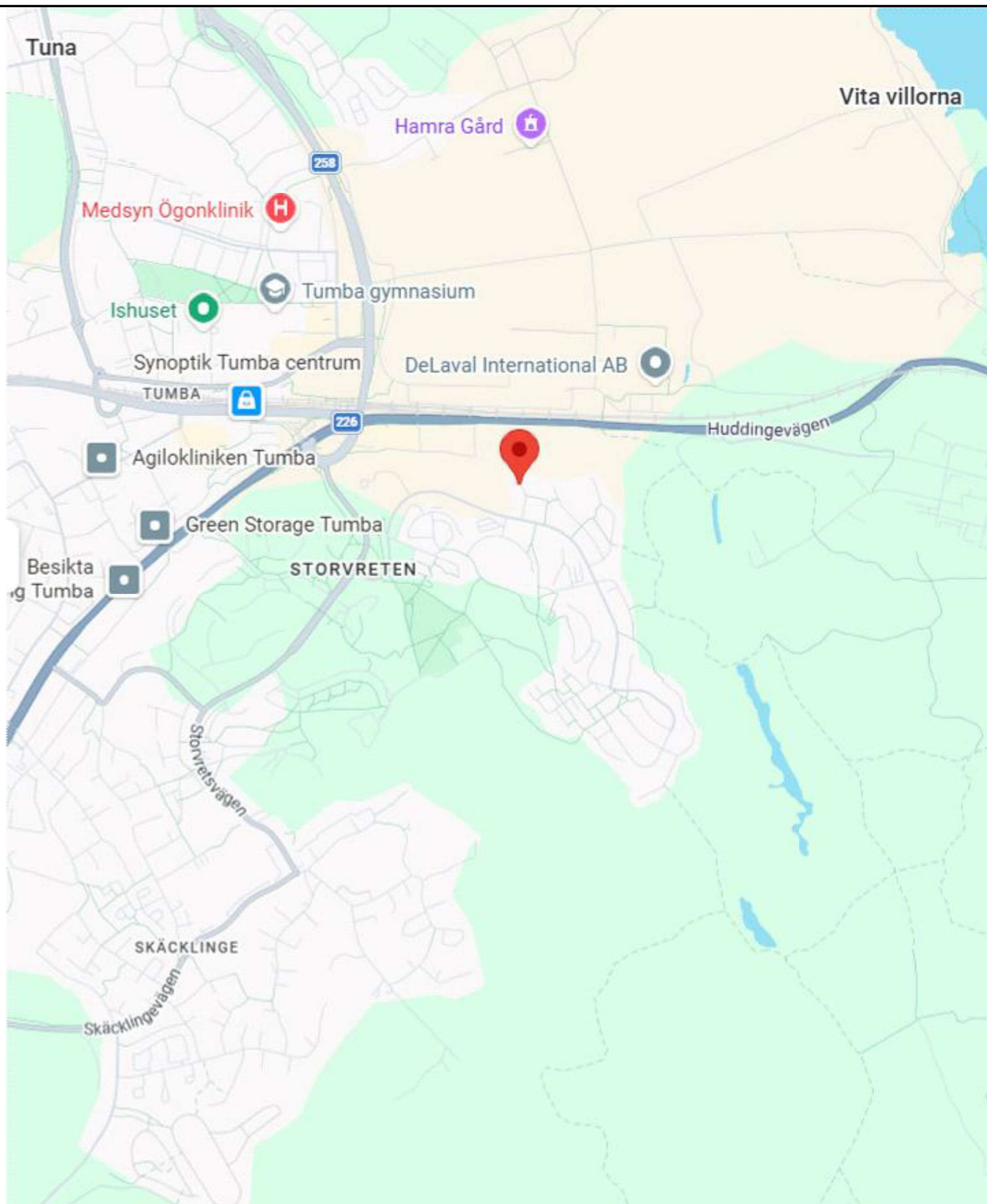
Fastighetsvärderare

Telefon: 070 - 428 98 19

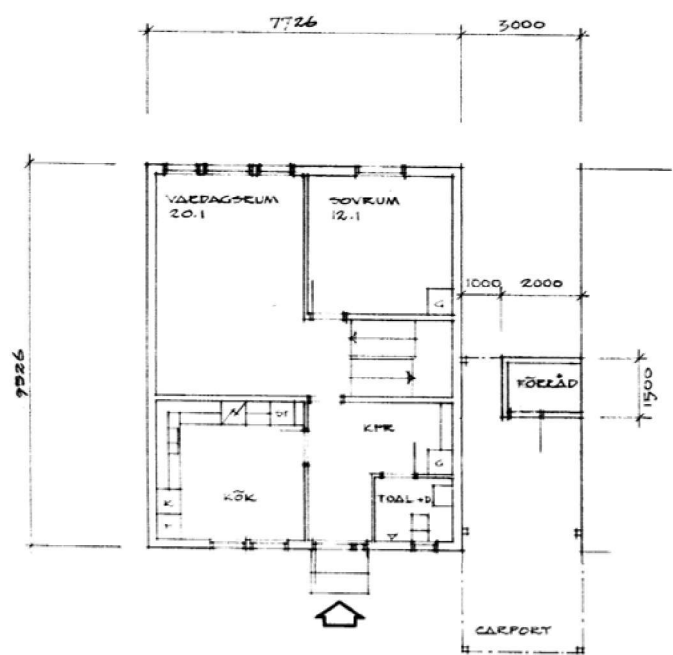
E-post: info@bringhojden.se

Bringhöjden AB, org.nr.556923-6697, Östmarksgatan 9, 12342 Farsta

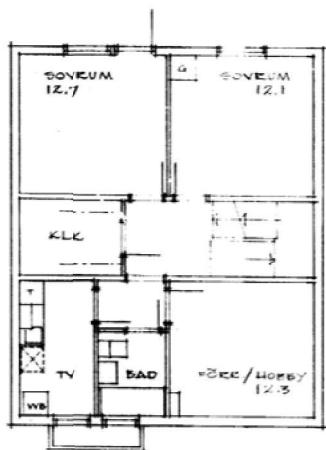
Bilaga 1 - Karta



Bilaga 2 - Planritning och situationsplan



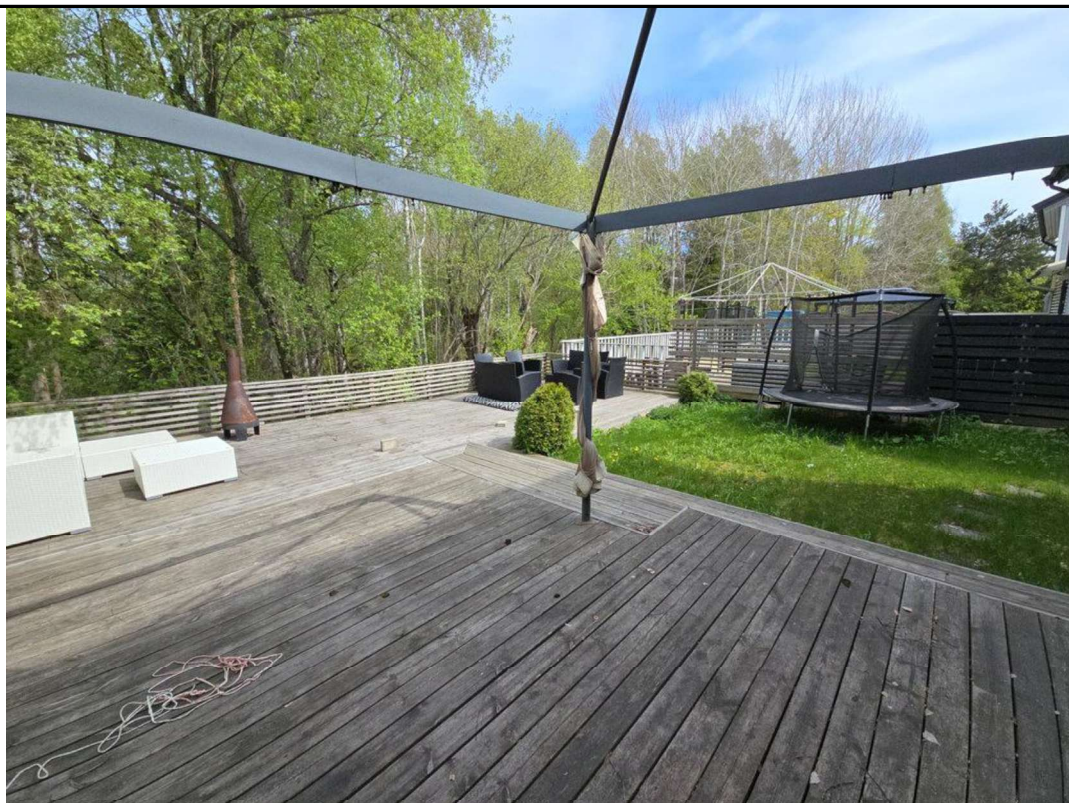
BOTTENVÅNING



SUTERRÄNGVÅNING

Avvikelser förekommer. Ej skalenlig.

Bilaga 3 - Bilder



Bilaga 4 - Handräckning

Kedjehuset var vid värderingstillfället normalt möblerat. Tomten var relativt obelamrad.

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. 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.

Bilaga 5 - Fastighetsutdrag

Beteckningar

Beteckning	UUID	Fastighetsnyckel	Senaste ändringen i allmänna delen
Botkyrka Diamanten 4	09ec8df5-aa8f-4fcf-e053-7e44ed8fe46a	010526984	2014-12-12
Län- och kommunkod	Distrikt	Distriktskod	Senaste ändringen i inskrivningsdelen
0127	Tumba	212074	2026-01-14
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
			2026-03-27

Adress

Adress

Vindfällevägen 20
147 51 Tumba

Inskrivningsinformation



Det finns pågående ärenden

Pågående ärenden

Pågående ärendetyp

Lagfart

Lagfart

Aktualitetsdatum

2026-03-27 00:00:00

Anmärkningar

Vilande

Anmärkningar

Pågående ärende lagfart 2026-03-27 00:00:00

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-04-08 106 204 sek beslutsnummer 12252303446	2025-04-09	D-2025-00124897:1
Utmätning 2025-04-08 106 204 sek beslutsnummer 12252303271	2025-04-09	D-2025-00124898:1

Anmärkningar

Avser inteckning D-2015-00475917:1

Avser inteckning D-2018-00382340:1

Förordnande att hela fastigheten ska säljas	2026-01-13	D-2026-00011886:1
---	------------	-------------------

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 4

Totalt belopp: 2 188 800 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	315 789 SEK	2015-04-02	D-2015-00132325:9
2	1 561 211 SEK	2015-06-30	D-2015-00281236:3
3	191 800 SEK	2015-10-20	D-2015-00475917:1
4	120 000 SEK	2018-07-31	D-2018-00382340:1

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet

Lantmäteriet

Telefonnummer

0771-63 63 63

Kontorbeteckning

Norrtälje

E-mail

fastighetsinskrivning@lm.se

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Gemensamhetsanläggningar

Botkyrka Diamanten GA:2

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan	Datum	Akt
Stadsplan Kv rubinen m fl	1978-02-15	01-BOT-2516
Anmärkningar Genomförandetiden har utgått		

Rättigheter

Rättigheter

Ändamål Tillträde	Rättsförhållande Last	Rättighetstyp Officialservitut	Beteckning 0127-13/11.23
Bildningsåtgärd Avstyckning			
Beskrivning Rätt att nyttja erforderligt utrymme för att underhålla och förnya befintliga byggnadsdelar där åtkomst inte kan ske från den egna fastigheten.			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande			
Förmån Botkyrka Diamanten 3			
Last Botkyrka Diamanten 2,4			
Ändamål Tillträde	Rättsförhållande Förmån	Rättighetstyp Officialservitut	Beteckning 0127-13/11.24
Bildningsåtgärd Avstyckning			
Beskrivning Rätt att nyttja erforderligt utrymme för att underhålla och förnya befintliga byggnadsdelar där åtkomst inte kan ske från den egna fastigheten.			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande			
Förmån Botkyrka Diamanten 4			
Last Botkyrka Diamanten 3,5			
Ändamål Tillträde	Rättsförhållande Last	Rättighetstyp Officialservitut	Beteckning 0127-13/11.25
Bildningsåtgärd Avstyckning			
Beskrivning Rätt att nyttja erforderligt utrymme för att underhålla och förnya befintliga byggnadsdelar där åtkomst inte kan ske från den egna fastigheten.			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande			
Förmån Botkyrka Diamanten 5			
Last Botkyrka Diamanten 4,6			
Ändamål Byggnadsdel	Rättsförhållande Förmån	Rättighetstyp Officialservitut	Beteckning 0127-13/11.39
Bildningsåtgärd Avstyckning			

Beskrivning

Rätt att utföra, underhålla och förnya tilläggsisolering av fasad och grundi sutterängplan till en tjocklek av högst 150 mm.

Övrig berörkrets, med rättsförhållande**Förmån**

Botkyrka Diamanten 4

Last

Botkyrka Diamanten 3

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Byggnadsdelar	Last	Officialservitut	0127-13/11.4

Bildningsåtgärd

Avstyckning

Beskrivning

Rätt att behålla, underhålla och förnya befintliga överskjutande byggnadsdelar.

Övrig berörkrets, med rättsförhållande**Förmån**

Botkyrka Diamanten 3

Last

Botkyrka Diamanten 4

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Byggnadsdel	Last	Officialservitut	0127-13/11.40

Bildningsåtgärd

Avstyckning

Beskrivning

Rätt att utföra, underhålla och förnya tilläggsisolering av fasad och grundi sutterängplan till en tjocklek av högst 150 mm.

Övrig berörkrets, med rättsförhållande**Förmån**

Botkyrka Diamanten 5

Last

Botkyrka Diamanten 4

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Byggnadsdelar	Förmån	Officialservitut	0127-13/11.5

Bildningsåtgärd

Avstyckning

Beskrivning

Rätt att behålla, underhålla och förnya befintliga överskjutande byggnadsdelar.

Övrig berörkrets, med rättsförhållande**Förmån**

Botkyrka Diamanten 4

Last

Botkyrka Diamanten 3,5

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Byggnadsdelar	Last	Officialservitut	0127-13/11.6

Bildningsåtgärd

Avstyckning

Beskrivning

Rätt att behålla, underhålla och förnya befintliga överskjutande byggnadsdelar.

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån
Botkyrka Diamanten 5

Last
Botkyrka Diamanten 4,6

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet

Typkod Småhusenhet, bebyggd (220)	Taxeringsenhetsnummer 735039-2	Samtaxerad Nej	Typ av fastighet Fastighet
Taxeringsår 2024	Taxeringsvärde 2 977 000 SEK	därav byggnadsvärde 1 788 000 SEK	därav markvärde 1 189 000 SEK

Värderingsenhet småhus tomtmark 301216783 (2024)

Taxeringsvärde 1 189 000 SEK	Riktvärdeområde 127108	Fastighetsrättliga förhållanden Utgör en eller flera självständiga fastigheter	Tomtareal 268 kvm
Strand Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Vatten och avlopp Kommunalt vatten Kommunalt avlopp	Antal lika 1	Justeringsorsak

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 301216784 (2024)

Taxeringsvärde 1 788 000 SEK	Bebyggelseyp Kedjehus	Total standardpoäng 29	Bostadsyta 108 kvm
Biutrymmesyta 23 kvm	Värdeyta 113 kvm	Nybyggnadsår 1979	Tillbyggnadsår
Värdeår 1979	Under byggnad Nej	Antal lika 1	Justeringsorsak

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder Avstyckning Anläggningsåtgärd	Datum 2014-12-12	Akt 0127-13/11
--	----------------------------	--------------------------

Ursprung

Botkyrka Diamanten 1

Läge, Karta

Område 1	Typ Markområde	N (SWEREF99 TM) 6565522.0	E (SWEREF99 TM) 662782.2
--------------------	--------------------------	-------------------------------------	------------------------------------



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	268 m ²	268 m ²	0 m ²

Källa: Lantmäteriet

© Metria [Kontakta oss](#) Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige