

## VÄRDEUTLÅTANDE

<b>Kommun</b>	<b>KIRUNA</b>
<b>Fastighetsbeteckning</b>	<b>VITTANGI 13:6</b>
<b>Värdetidpunkt</b>	<b>2025-12-16</b>



## Innehållsförteckning

1	Uppdraget .....	3
2	Värdebedömning sammanfattning .....	4
3	Värderingsunderlag .....	5
4	Hållbarhet .....	6
5	Beskrivning värderingsobjekt .....	7
6	Värderingsteorier och -metoder .....	10
7	Ekonomiska data .....	11
8	Marknadsvärdebedömning .....	12
	Bilaga I Foton utvändigt .....	17
	Bilaga II Kartor .....	18
	Bilaga III Planritningar .....	20

## **1 Uppdraget**

### **1.1 Uppdragsgivare**

VärderingsInstituten Norra AB har av Kronofogdemyndigheten erhållit uppdraget att utföra en marknadsvärdebedömning av rubricerat värderingsobjekt.

### **1.2 Syfte och ändamål**

Syftet med uppdraget är att uppskatta objektets marknadsvärde med utgångspunkt av marknadsvärdebedömning utförd av VärderingsInstituten Norra AB. Marknadsvärdebedömningen skall enligt uppdragsgivaren användas för externt bruk inför exekutiv försäljning.

### **1.3 Värdetidpunkt**

Marknadsvärdet hänför sig till värdetidpunkten 2025-12-16.

### **1.4 Särskilda förutsättningar**

Det finns en pågående lantmätrefrättning gällande avstyckning av lastbilsgaraget.

## 2 Värdebedömning sammanfattning

### 2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	KIRUNA VITTANGI 13:6
Adress	Centralvägen 90 98591 Vittangi
Område	Vittangi
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-1918-25-25
Nybyggnadsår	1944
Värdeår	1944
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

### 2.2 Allmän beskrivning

VITTANGI 13:6 i Kiruna kommun ligger 3 km från centralorten. Omgivningen utgörs av villor och gles bebyggelse.

Värderingsobjektet är bebyggd med ett friliggande hus i två plan med källare. Uppförd med betongplatta och källargrund, fasad tegel och träpanel, fönster 2-3-glas och yttertak plåt. Boarean uppgår till 81 m<sup>2</sup>, fördelat på 4 rum och kök. Biarean uppgår till 7 m<sup>2</sup>.

Det finns även övriga byggnader såsom lastbilsgarage och förråd.

Markarealen uppgår till 4 060 m<sup>2</sup>, vars obebyggda delar utgörs av trädgård, gräsmatta, buskar, parperingsplan.

### 2.3 Marknadsvärde

**Marknadsvärde per december 2025**

**450 000 KRONOR**

**Fyrahundrafemtiotusen kronor**

**Bedömt värdeintervall 428 tkr - 473 tkr**

#### Nyckeltal

<b>Kr/m<sup>2</sup></b> (marknadsvärde / boarea)	<b>5 556</b>
<b>K/T</b> (marknadsvärde / taxeringsvärde)	<b>1,13</b>

### **3 Värderingsunderlag**

#### **3.1 Sakuppgifter**

Information om värderingsobjektet har erhållits från okulärbesiktning, fotografier, kartor, sakuppgifter från offentliga register samt i förekommande fall planritningar. Övriga sakuppgifter från bland annat nyttjanderättsavtal, försäkringsbrev redovisas i förekommande fall. Land samt vattenarealer, markägoslag och byggnadsareor har ej kontrollmätts och någon mer ingående kontroll, än en ren rimlighetsbedömning samt analys av markägoslag har ej skett.

#### **3.2 Besiktning**

Okulärbesiktning av värderingsobjektet har skett 2025-11-26 av Lars Lindqwist. Vid besiktningen deltog representant för fastighetsägaren. Värdebedömningen grundar sig på värderingsobjektets standard och skick vid besiktningen. Besiktningen utgörs av en översiktlig okulär syn av byggnader samt markägoslag och är inte av sådan karaktär och omfattning att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken.

## 4 Hållbarhet

### 4.1 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).

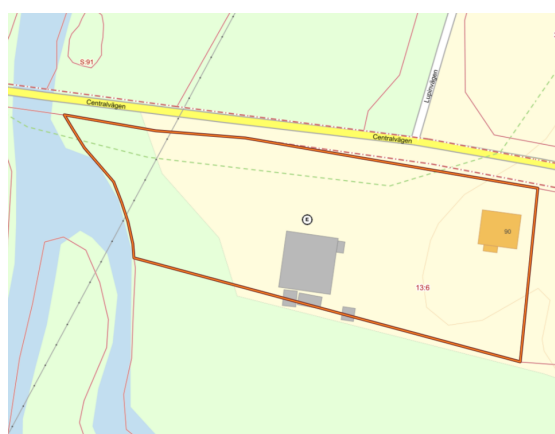
### 4.2 Miljöcertifiering

Värderingsobjektets byggnader saknar giltig miljöcertifiering.

### 4.3 Miljöbelastningar

Värdebedömningen grundas på förutsättningen att nuvarande eller annan användning kan bedrivas utan att åläggas hinder eller begränsningar med hänvisning till gällande miljölagstiftning. Värderingen förutsätter att inga miljöskulder i mark eller byggnad förekommer.

Värderingsobjektet är registrerat i Länsstyrelsens register med potentiellt förorenade områden, se nedanstående karta. Källa Metria. Det förorenade området har riskklass E.



Karta potentiellt förorenat område. Källa Metria

Riskklass/Preciserad status efter åtgärd

-  Mycket stor risk
-  Stor risk
-  Måttlig risk
-  Liten risk
-  Ej riskklassade
-  Känslig Markanvändning
-  Mindre Känslig Markanvändning

## 5 Beskrivning värderingsobjekt

### 5.1 Planer, bestämmelser, fornlämningar och bygglov

Värderingsobjektet är beläget inom planlagt område.

*Detaljplan* Ingen indikation på avvikande användning för bostadsändamål, för vidare information kring detaljplan etc rekommenderas kontakt med kommunen.

*Källa: Metria*

Naturvårdsbestämmelse		
Bestämmelse	Datum	Akt
DJUR_OCH_VÄXTSKYDDSSOMRÅDE	1967-02-17	25-KIJ-FÖ:42A
VITTANGISUANTO(VITTANGI FS)	Laga kraft: 1967-02-17	

Lastbilsgaraget har bygglov enligt kommunen.

*Bygglov* Ingen indikation på om/tillbyggnad de senaste 10 åren noterades. För vidare information kring bygglov rekommenderas kontakt med kommunen.

### 5.2 Tomt och läge

*Areal totalt* 4 060 m<sup>2</sup>

*Obebyggda delar* Trädgård, gräsmatta, buskar, parperingsplan.

*Läge* Klass 3: Strandnära mer än 75 m men högst 150 m

*Omgivning* Villor och gles bebyggelse

*Avstånd* 3 km till kommunens centralort  
Förskola/skola, affär finns i Vittangi.

### 5.3 El, vatten, avlopp och bredband

*El* El anslutet till allmänt nät *Källa: Representant för fastighetsägaren*

*Vatten* Kommunalt *Källa: Representant för fastighetsägaren*  
Teknisk funktion ej verifierad. Vidare teknisk undersökning rekommenderas.

*Avlopp* Kommunalt *Källa: Representant för fastighetsägaren*  
Godkänd funktion ej verifierad. Kontakt med kommunen samt vidare teknisk undersökning rekommenderas.

*Bredband via fiber* Nej *Källa: Representant för fastighetsägaren*

Någon särskild utredning gällande el, vatten, avlopp och bredband samt godkänd anläggning har inte utförts.

#### 5.4 Beskrivning huvudbyggnad

Byggnadstyp	Friliggande	
Ålder	Byggår 1944	Källa: Metria
Boarea	81 m <sup>2</sup>	Källa: Metria
	Fördelat på 4 rum och kök	
Biarea	7 m <sup>2</sup>	
Våningar	Två plan med källare	
Källarvåning	Pannrum, bastu, dusch, förråd	
Entréväning	Hall, kök, wc, vardagsrum	
Våning 1 tr	Allrum, 2 sovrum.	
Grund	Betongplatta och källargrund	
Stomme	Trä	
Fasad	Tegel och träpanel	
Fönster	2-3-glas	
Yttertak	Plåt	
Balkong & uteplats	Balkong och uteplats	
Invändiga ytskikt		
Golv	Trägolv, plastmatta. Äldre	
Vägg	Tapet och målade. Äldre	
Tak	Målat	
Uppvärmning	Vattenburet värmesystem via radiatorer till vedpanna. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas.	Källa: Representant för fastighetsägaren
	Luftburet värmesystem via luft till värmepump (luft/luft) (Mitsubishi).	
Ventilation	Självdraagsventilation	
Kök	Elspis (Husqvarna), köksfläkt (Electrolux), kyl/frys	
	Låg standard, sämre skick. Äldre kök med lägre standard.	
Hygienrum	WC på entréväning, golv plastmatta, väggar Tapet	
	WC, tvättställ	
	Låg standard, sämre skick. Äldre badrum med lägre standard	

<i>Hygienrum 2</i>	Bastu/dusch på källarvåning, golv Betong, väggar Tegel Dusch, bastu Låg standard, sämre skick. Äldre standard och skick
<i>Helhetsintryck</i>	Låg standard, sämre skick. Äldre hus med äldre ytlager.

## 5.5 Övriga byggnader

<i>Lastbilsgarage</i>	Betongplatta, lecastomme puts /träfasad., plåttak, el, värme, vatten Större lastbilsgarage / verkstad. Låg standard, sämre skick. Äldre med släppa i putsen. Byggnadsarea: 280 m <sup>2</sup> (uppskattad yta)
<i>Förråd</i>	Trästomme, träpanel, plåttak Låg standard, sämre skick Byggnadsarea: 10 m <sup>2</sup> (uppskattad yta)

## 5.6 Övrigt

<i>Försäkring</i>	Finns	<i>Källa: Representant för fastighetsägaren</i>
-------------------	-------	---

## 5.7 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet möblerat. På tomten fanns normalt med saker..

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). 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. Kontakta Kronofogden för mer information om handräckning.

## **6 Värderingsteorier och -metoder**

### **6.1 Begreppet marknadsvärde**

Marknadsvärdet 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.

### **6.2 Värderingsmetod**

Värderingsmetoden utgöres till en del av direkt ortsprismetod där marknadsvärdebedömning ut-förs med ledning av lagförda transaktioner för likartade fastigheter på regional och lokal delmarknad, så kallade jämförelseobjekt. Referensobjekten är sällan helt jämförbara varför normering till värdebärande faktorer måste ske. I detta utlåtande har normering främst skett till bostadsarea och/eller markareal samt taxeringsuppgifter såsom byggår och standardpoäng. Hänsyn tas även till den värdeutveckling som skett mellan köptidpunkt och värdetidpunkt.

### **6.3 Värderingsstandard och kvalitetssystem**

Marknadsvärdebedömningen har utförts av en auktoriserad fastighetsvärderare godkänd av Samhällsbyggarna och styrelsen för Sektionen för Fastighetsvärdering, SFF och har agerat som oberoende extern fastighetsvärderare. VärderingsInstitutet Norra AB anser oss ha god kunskap om fastighetsmarknaden samt de aktuella delmarknaderna, och därmed den kompetens som krävs för att genomföra värdebedömningen.

## 7 Ekonomiska data

Någon särskild utredning avseende lantmäteriförrättning, anteckningar, inteckningar/pantbrev, inskrivningar, rättigheter och gemensamhetsanläggningar enligt 7.1-7.6 nedan har inte utförts.

### 7.1 Anteckningar

Källa: Metria

Utmätning 2025-05-23, 486 272 sek, beslutsnummer 12252772103: 2025-05-26, D-2025-00184426:1  
Förordnande att hela fastigheten ska säljas: 2025-07-03, D-2025-00237143:1

### 7.2 Inteckningar/pantbrev

Totalt 1 inteckningar om 17 290 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
1	17 290 kr	1943-09-23	43/319	

### 7.3 Rättigheter

Källa: Metria

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
STARKSTRÖM	LAST	LEDNINGSRÄTT	25-F2003/667.1
Bildningsåtgärd LEDNINGSRÄTTSÅTGÄRD			
Beskrivning LEDNINGSRÄTT FÖR BEFINTLIGA STARKSTRÖMSLEDNINGAR (LUFTLEDNINGAR) OM 20 KV			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande			
Förmån:			
Last: Kiruna VITTANGI 13:6			

### 7.4 Taxeringsvärde

Typkod 220: Småhusenhet, bebyggd

Taxeringsår 2024

Taxeringsvärde 400 000 kr

Källa: Metria

varav byggnad 256 000 kr

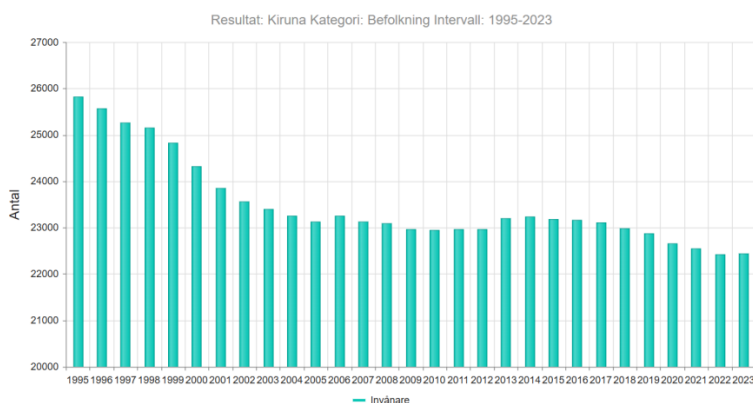
varav mark 144 000 kr

## 8 Marknadsvärdebedömning

### 8.1 Områdesbeskrivning

#### Geografi och befolkning

Kiruna kommun ligger i den nordligaste delen av Norrbottens län, i Lappland och är därmed Sveriges nordligaste kommun. Kommunen består av vidsträckta fjäll- och skogsområden, där Kiruna är centralorten. Kommunen har en befolkning motsvarande 22 433 personer (2023, MSCI), där en stor del bor i centralorten Kiruna. Diagrammet nedan visar befolkningsutvecklingen sedan år 1995 till år 2023.



#### Förbindelser och vägnät

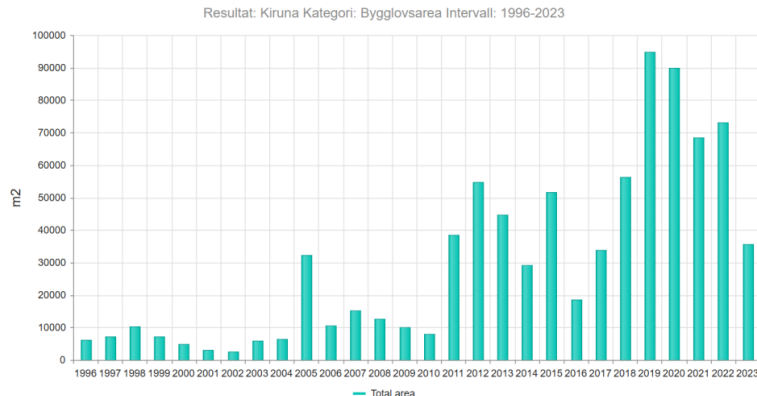
Kiruna kommun har en yta på cirka 20 553 km<sup>2</sup>, vilket gör den till Sveriges största kommun till ytan. Kommunen har goda vägförbindelser till andra delar av Norrbotten och Sverige genom E10 och riksväg 45, som passerar genom kommunen och kopplar Kiruna till omkringliggande områden. Kiruna kommun samarbetar med Länstrafiken Norrbotten och tillhandahåller ett bussnätverk som täcker transport inom och utanför kommunen. Kiruna järnvägsstation erbjuder tågförbindelser till bland annat Luleå, Narvik (Norge) och Stockholm, samt nattågsförbindelser. Den närmaste flygplatsen är Kiruna Airport, belägen cirka 10 minuter med bil från Kiruna centrum, med flygförbindelser till Stockholm och andra destinationer. De största närliggande städerna är Gällivare, Luleå och Narvik (Norge), alla inom några timmars avstånd.

#### Näringsliv

Kiruna är en industrikommun med starka sektorer inom gruvdrift, rymdforskning, turism och offentlig verksamhet. Kommunen har över 3 000 registrerade företag där majoriteten är enskilda firmor och enmansföretag. Kiruna kommun arbetar aktivt med näringslivsutveckling och erbjuder stöd och rådgivning till företagare. De största arbetsgivarna är Kiruna kommun följt av LKAB och Region Norrbotten. Gruvdriften, med LKAB som dominerande aktör, spelar en central roll i kommunens näringsliv. Utöver detta spelar turism och besöksnäringen en viktig roll med sevärdheter som Icehotel i Jukkasjärvi, Abisko nationalpark, Kebnekaise och Norrskensturism. Kiruna kommun har också ett rikt föreningsliv och starka lokala nätverk. Evenemang och aktiviteter inom sport och kultur, som Kiruna Snöfestival och olika friluftaktiviteter, bidrar till näringslivet och lockar besökare till regionen. Naturupplevelser, som fjällvandring, skidåkning, och fiske i den storslagna lappländska naturen, är också viktiga delar av turismen i Kiruna kommun.

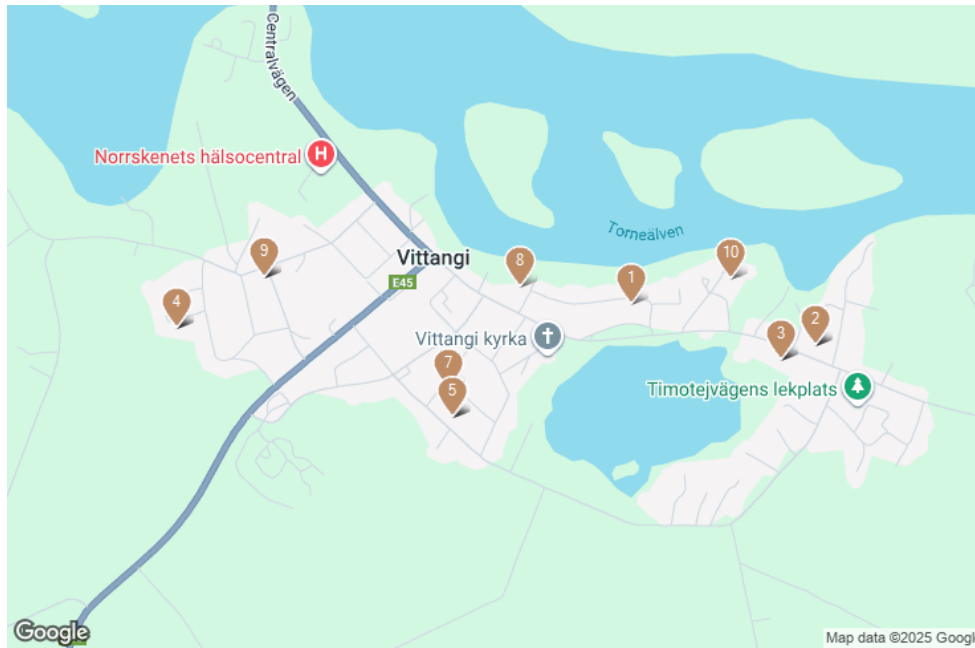
### Byggande i kommunen

Sedan 2014 (10 år sedan) har bygglovsarean varierat mellan strax under 20 000 m<sup>2</sup> (år 2016) till ungefär 95 000 m<sup>2</sup> (år 2019) (MSCI). Se diagram nedan:

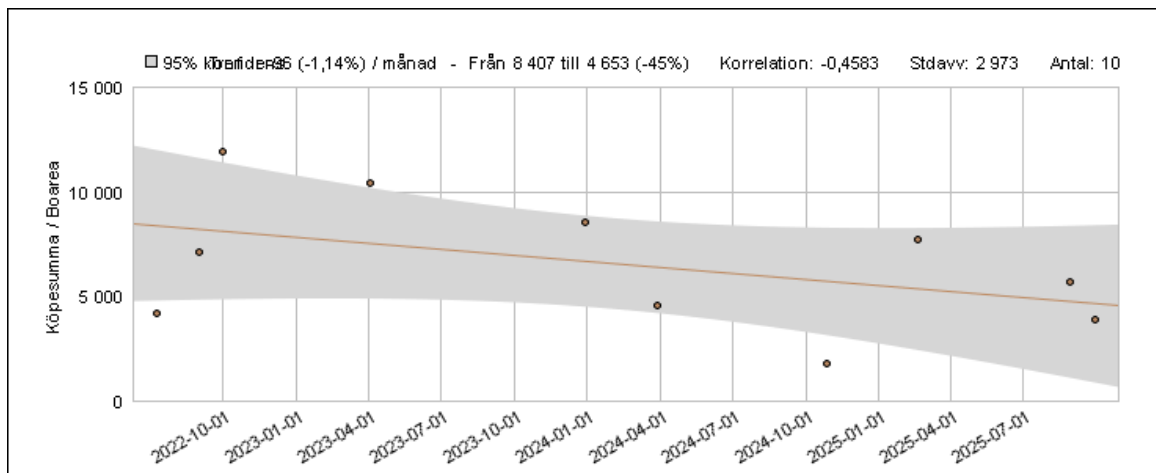


## 8.2 Ortsprisanalys

I vår ortsprisanalys ser vi på liknande transaktioner i regionen och dess försäljningspris och nyckeltal. För att finna jämförbara objekt som sålts har sökningar gjorts i området kring värderingsobjektet.



Kartan visar gjorda försäljningar i området. Källa: UCBV



Köpesumma/Boarea. Källa: UCBV

Diagram visar köpesumma/boarea över tid, samt dess spridning.

Materialet har gallrats och omfattar fastigheter typkod 220 med boyta 72 - 117 m<sup>2</sup>, standardpoäng 24 - 35, byggår 1900 - 1974, areal tomt 654 - 2 240 m<sup>2</sup> under perioden 2022-07-10 och framåt.

Sökningen genererade 10 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 172 000 - 1 015 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 1 773 - 11 941 kr/m<sup>2</sup> med medel 6 593 kr/m<sup>2</sup>. Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 0,3 - 3,1 med medel 1,6, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskillig
Kiruna	Lövkojan 7	2025-09-29	103	103	26		701	N	L	0,8	3 883	400 000
Kiruna	Vittangi 13:3	2025-08-29	75	84	35	1900	2 240	N	L	0,8	5 733	430 000
Kiruna	Vittangi 37:27	2025-02-19	117	132	25		1 095	N	L	1,7	7 692	900 000
Kiruna	Blåklinten 7	2024-10-28	97	55	31	1974	806	E	T	0,3	1 773	172 000
Kiruna	Tulpanen 10	2024-03-28	72	64	28		1 173	E	L	0,8	4 597	331 000
Kiruna	Vittangi 37:27	2023-12-29	117	132	25		1 095	N	L	2,3	8 547	1 000 000
Kiruna	Tulpanen 13	2023-04-03	72	72	24		654	E	L	2,8	10 416	750 000
Kiruna	Linnéan 3	2022-09-30	85	85	25	1946	1 344	N	L	3,1	11 941	1 015 000
Kiruna	Kabblekan 1	2022-09-01	84	124	26		1 203	E	L	1,8	7 142	600 000
Kiruna	Vittangi 25:7	2022-07-10	95	50	29	1943	880	N	L	1,1	4 210	400 000
Medel											1,6	6 593

Std=Standardpoäng. Tomt=Areal tomt. Bel=Belägenhet; E=Ej strand, N=Strandnära, S=Strand. UF=Upplåtelseform; L=Lagfart, T=Tomträtt. K/T=Köpeskillig/Taxeringsvärde

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Framförallt värderingsobjektets läge samt låg standard. Sämre skick, medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 450 000 kr, motsvarande 5 556 kr/m<sup>2</sup>.

Äldre hus med lägre standard och delvis eftersatt underhåll.

### 8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

**Marknadsvärde per december 2025**

**450 000 KRONOR**

**Fyrahundrafemtiotusen kronor**


**Bedömt värdeintervall 428 tkr - 473 tkr**

#### Nyckeltal

<b>Kr/m<sup>2</sup></b> (marknadsvärde / boarea)	<b>5 556</b>
<b>K/T</b> (marknadsvärde / taxeringsvärde)	<b>1,13</b>

Umeå 2025-12-30

**VärderingsInstitutet Norra AB**



Erik Hernblom  
Jägmästare & Civilekonom



Lars Lindqvist  
Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD  
FASTIGHETSVÄRDERARE**



## Bilaga I Foton utvändigt



## Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria

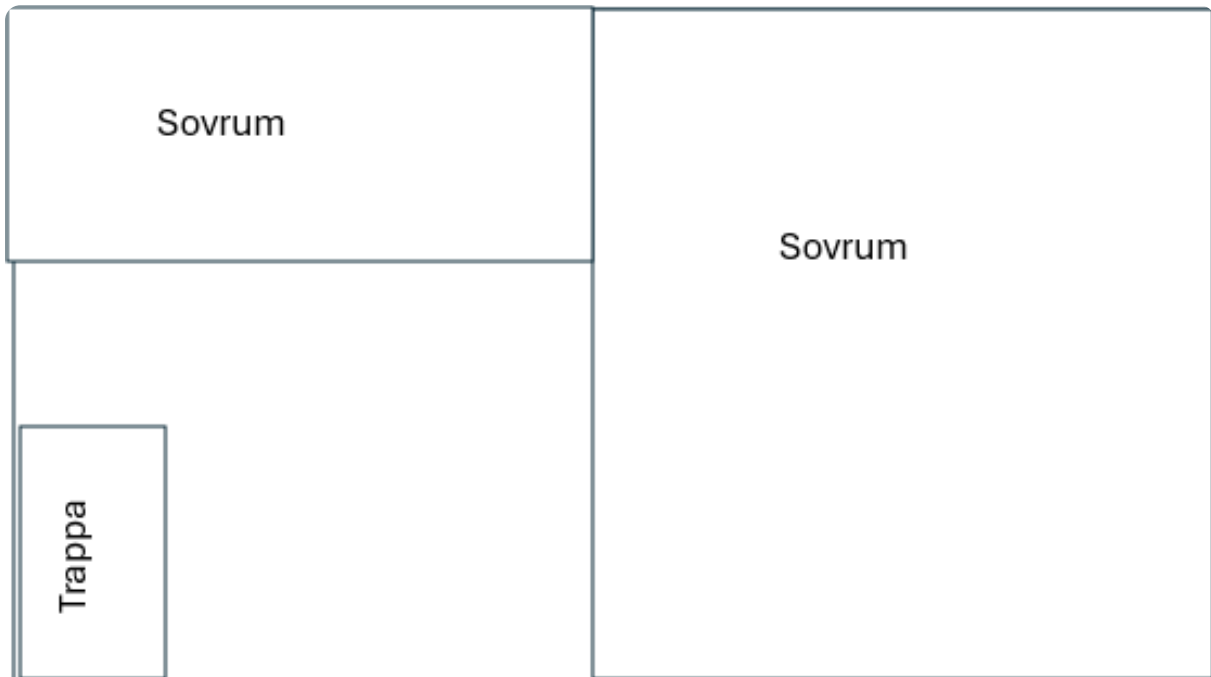


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria

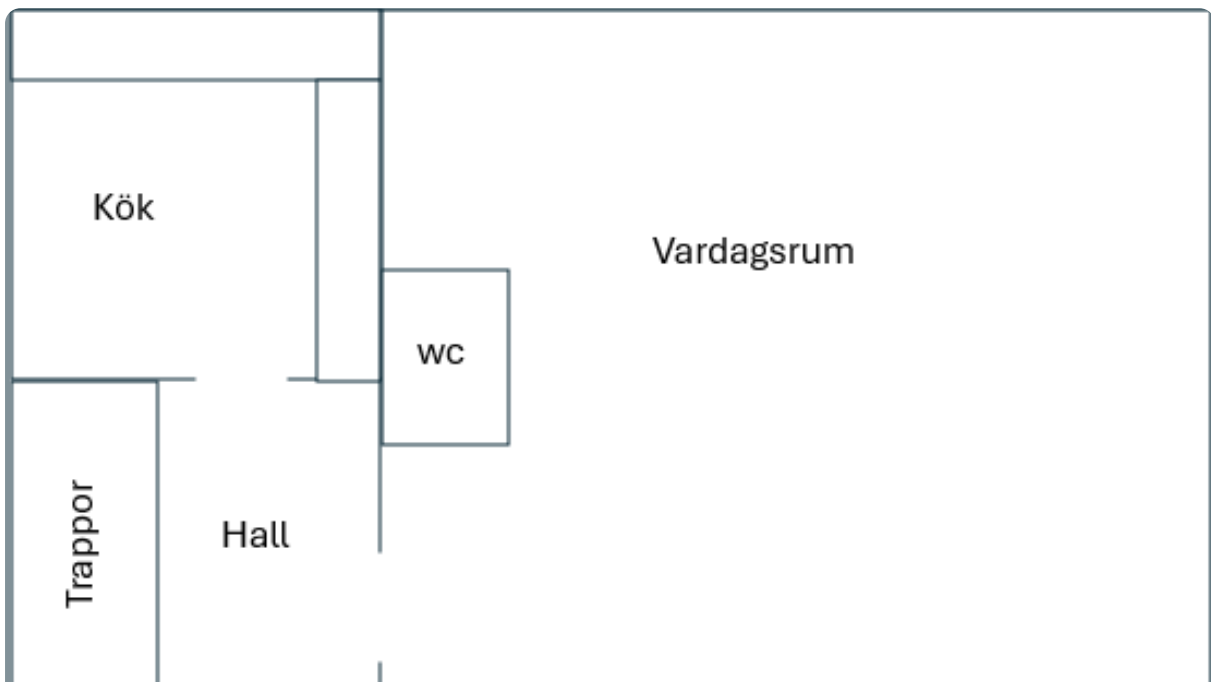


Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

### Bilaga III Planritningar



Planritning. 1 trp Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.



Planritning.entréplan Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.