VÄRDEUTLÅTANDE

Fastigheten
Skellefteå
Lidlund 1:10

F-2861-25-24



Innehållsförteckning

1. Sammanfattning 3
2. Uppdragsbeskrivning 4
2.1. Värderingsobjekt 4
2.2. Uppdragsgivare 4
2.3. Syfte 4
2.4. Värdetidpunkt 4
2.5. Förutsättningar 4
3. Värderingsunderlag 4
4. Beskrivning 5
4.1. Värderingsobjektet 5
4.2. Läge och vägbeskrivning 5
4.3. Areal 5
4.4. Taxeringsvärden mm 5
4.5. Pantbrev 5
4.6. Byggnader och tomtmark 5
4.7. Skog och skogsmark 6
5. Värderingsmetoder 6
5.1. Ortsprismetod 7
5.2. Avkastningsmetod 7
6. Värdering 7
7. Samlad marknadsvärdebedömning 8

Bilagor

1. Kartutdrag
2. Fastighetsregisterutdrag
3. Ortsprismaterial småhus

1. Sammanfattning

Norrbryggan AB har av Kronofogdemyndigheten i Luleå fått i uppdrag att bedöma marknadsvärdet för fastigheten Skellefteå Lidlund 1:10 refererad till nedan som värderingsobjektet.

Värdetidpunkt är mars 2026.

Värderingsobjektet är taxerat som bebyggd lantbruksenhet (typkod 120). Objektet återfinns på 1 skifte och enligt mätningar på digitaliserat kartmaterial omfattar den ca 2,4 ha. Av arealen bedöms ca 0,9 ha vara produktiv skogsmark, 1,2 ha inägomark, 0,3 ha övrig mark.

Värderingsobjektets skogsmark består av 50 % gallringsskog, och 40 % slutavverkningsbar skog (arealmässigt). Den produktiva skogsmarkens genomsnittliga virkesförråd har bedömts till 243 m^3sk per ha dvs 219 m^3sk totalt.

Medelboniteten har sammantaget bedömts till ca 3,6m^3sk per ha och år.

På fastigheten finns bostadshus, äldre ladugårdsbyggnad och ett litet uthus i sämre skick.

Utförda besiktningar är inte av sådan karaktär att de uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt JB 4:19.

MARKNADSVÄRDE

Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en försäljning på den öppna marknaden. Mot bakgrund av vad som redovisas i detta värdeutlåtande bedöms värderingsobjektets marknadsvärde till:

100 000 kronor

Ett hundra tusen kronor

2. Uppdragsbeskrivning

2.1. Värderingsobjekt
Fastigheten Skellefteå Lidlund 1:10 se karta bilaga 1.

2.2. Uppdragsgivare
Kronofogdemyndigheten i Luleå.

2.3. Syfte
Värderingen syftar till att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde. Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset för värderingsobjektet vid en viss angiven värdetidpunkt på en fri och öppen marknad.

2.4. Värdetidpunkt
Värdetidpunkt är mars 2026.

2.5. Förutsättningar
Ändamålet med värderingen är att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde som underlag för exekutiv försäljning.

Norrbryggan AB tar inte ansvar för oriktiga värdebedömningar orsakade av att av uppdragsgivaren lämnade sakuppgifter, som lagts till grund för värdebedömningen, är oriktiga eller ofullständiga.

Fastighetsbeskrivningen syftar endast till att ge en översiktlig information av värderingsobjektet. Besiktningen/inventeringen har ingen självständig betydelse utan syftar endast till att ge underlag för marknadsvärdebedömningen. Den innebär exempelvis ingen funktionskontroll av byggnadskonstruktioner, befintlig utrustning eller fast inredning.

Vidare åligger det en eventuell köpare att själv bilda sig en uppfattning om virkesförråd, behov av skogsvårdsåtgärder, gränser mm. Utlåtandet fritar således inte en köpare i något avseende från dennes undersökningsplikt eller en säljare från dennes upplysningsplikt enligt JB 4:19.

3. Värderingsunderlag

- Besiktning av skogsmarken utfört av Madeleine Marklund under februari 2026 med snöföre.
- Skogsstyrelsens laserdata.
- Ortofoto.
- Utdrag ur fastighetsdatasystemet (FDS) och fastighetstaxeringsregistret.
- Ortsprismaterial.
-

Inventeringen av skogen har skett med hjälp av okuläruppskattning med relaskop. Noggrannheten i uppskattat virkesförråd med ovanstående stickprovsmetod bedöms erfarenhetsmässigt ligga inom intervallet ±15 % för objektet som helhet, i enstaka bestånd kan större avvikelser förekomma.

Beståndsindelning, ålder, volymer mm är endast uppskattningar och subjektiva bedömningar.

4. Beskrivning

4.1. Värderingsobjektet
Värderingsobjektet utgörs av en bebyggd lantbruksenhet (typkod 120).

4.2. Läge och vägbeskrivning
Fastigheten ligger på landsbygden i Skellefteå kommun. Det är ca **12 km** in till Jörn. Där finns skola, hälsocentral, matvarubutik med mera. Ca **25** km till Boliden och 6 km till Kusfors där en lanthandel finns. Läge framgår av kart-utdrag, **bilaga 1**.

4.3. Areal
Värderingsobjektets areal (avrundad) fördelad på skilda ägoslag uppgår enligt mätningar på digitaliserat kartmaterial till:

Produktiv skogsmark	0,9 ha
Övrig mark	0,3 ha
Inäga	1,2 ha
Totalt	**2,4 ha**

Avvikelser mot fastighetsregistret har inte undersökts, den uppmätta arealen bedöms vara korrekt.

4.4. Taxeringsvärden mm
Värderingsobjektet har enligt fastighetsregisterutdraget ett taxeringsvärde (taxeringsår 2023) om totalt 371 000 kr.
Fördelningen framgår nedan:

Ekonomibyggnader	103 000 kr
Bostadsbyggnad	229 000 kr
Tomtmark	39 000 kr
Summa taxeringsvärde	**371 000 kr**

Försäkring: Folksam

För övrig information se bilaga 2.

4.5. Pantbrev
Totalt 4 st. inteckningar om totalt 500 000 kr, se **bilaga 2.**

4.6. Byggnader och tomtmark
Eget vatten och eget avlopp, äldre tre kammarbrunn.
Röd träfasad, plåttak och 3-glasfönster- ej öppningsbara, gjuten källare under äldre delen av huset. Överbyggd altan längs hela husets längd på framsidan.
Plast taket har många skador. Tomt snötäckt.
Taket läker vid skorstenen.
NIBE jordvärmepump- slutar fungera då det är kallare än -25.
Det finns fiber ute längs stora vägen.
Bostadshus:
Bostadsyta 145 m^2 och biyta 150 m^2 enligt fastighetstaxeringen.
Tre rum och kök nere, liten toalett. Entré ligger lägre och är väldig golvkall, liten halvtrapp upp till resten.

Laminatgolv i alla rum. Träpanel i tak i kök, hall och vardagsrum. Sovrum med tapet och vit takskiva.
Toaletten är liten med endast toastol och tvättställ. Ljust klinkergolv och kakelvägg.
Kök med ljusmålade träluckor, köksspis Electro Helios med 4 plattor och ugn, Rostfri diskbänk med två hoar. Kyl/frys Bosch.
Avlopp fungerar inte från kök och toalett.
Alla ytskikt är hårt nötta.
Öppen planlösning mot vardagsrum som är utbyggd från det ursprungliga huset. Taket bågnar och en del ser ut att vilja lossna.
Övervåning: Två sovrum, hall. Ej besökt då stora hundburar med stor hund i, stod för trappen.
Källare:
Hall med ingång till Tvättstuga, pannrum och toa – avlopp funkar inte! med dusch och bastu.
Klinkergolv och träpanelvägg, stor vedeldad bastudel.
Tvättstuga med tvättmaskin Electrolux Intuition.
Pannrum med NIBE -installerad 2010, jordvärmepump och den gamla vedeldade pannan kvar – den har eldats sönder tidigare och är helt ur funktion.
Skorstenen ej godkänd av sotare. Omålad betongvägg och golv, träpanel i hall.

Uthus-ca 160 m^2 enligt enkel mätning. Det har tidigare varit ett bostadshus som flyttats och byggts om. Det har varit frigående höns på loftet och stall för häst nere. Men ombyggt för hundrastgård. Huset är i sämre skick. Träpanel och plåttak. Det ska vara gjuten platta – Huset ej besökt. Uppgifter från ägaren.

Södra hörnet av inägan är planterat med svartavinbär – dessa har förvildats och växt ihop, de ger inte längre bär och det finns en hel del järn och plåtskrot från tidigare byggnader inne bland riset.

Alla m^2 är efter enkel mätning på plats. Ej juridiskt bindande uppgifter.

4.7. Skog och skogsmark

Värderingsobjektets skogsmark består av 50 % gallringsskog, och 40 % slutavverkningsbar skog (arealmässigt). Den produktiva skogsmarkens genomsnittliga virkesförråd har bedömts till 243 m^{3}sk per ha dvs 219 m^{3}sk totalt. Medelboniteten har sammantaget bedömts till ca 3,6 m^{3}sk per ha och år. Skogsmarken bedöms inte vara av stort intresse i detta fall då den inte kan brukas som traditionellt skogsbruk pga den lilla arealen. Värdemässigt bedöms den i den samlade marknadsvärdebedömningen.

5. Värderingsmetoder

Värderingen har utförts med tillämpning av en s.k. delvärdesmetod, d.v.s. värderingsobjektets olika delar har värderats var för sig, varefter erhållna delvärden har summerats till ett totalvärde för objektet. Hela objektet har även värderats med hjälp av en ortsprismetod.
Slutligen har värderingsobjektets marknadsvärde bedömts utifrån en samlad bedömning av metodernas resultat.

Olika objekt värderas vanligtvis med olika metoder. Nedan följer en kort genomgång av de vanligaste förekommande metoderna anpassade för lantbruksvärdering.

5.1. Ortsprismetod

Detta är en analysmetod där värderingsobjektet eller del av (hel fastighet, jordbruksmark, skogsmark etc.) jämförs med sålda fastigheter med samma verksamhetsinriktning och inom ett likvärdigt marknadsområde. I det valda ortsprismaterialet bör de viktigaste prispåverkande faktorerna, inom rimliga gränser, stämma överens mellan materialet och värderingsobjektet. Korrigering görs för tids- och egenskapsmässiga avvikelser gentemot jämförelseobjekten. Inför värdebedömningen bör normeringar av olika slag göras, t ex kr/hektar, kr/m³sk och/eller K/T-tal. K/T-tal står för köpeskillingar/taxeringsvärden vid en viss allmän fastighetstaxering. Metoden har fördelen att den ger en direkt indikation på marknadsvärdet. Metodens begränsning är att det kan saknas tillräckligt antal jämförbara köp.

5.2. Avkastningsmetod

Metod för att bedöma avkastningsvärde med utgångspunkt från förväntade intäkter och kostnader vilka, tillsammans med restvärdet, nuvärdesberäknas till värdetidpunkten. Genom att utgå från marknadens framtidsbedömningar och förräntningskrav kan metoden användas för att bedöma objektets marknadsvärde. Objektets restvärde vad gäller skog och skogsmark utgörs av värdet av alla framtida skogsgenerationer.

6. Värdering

Ortsprismetoden

Bostadshuset

En analys av ortsprismaterialet, se **bilaga 3,** visar att man i medel betalar ca 500 000 kr för ett småhus i likvärdiga områden.

Huset har låg standard och mycket eftersatt underhåll.

Det som är värdehöjande är att det är en mindre lantbruksenhet med lite åkermark och skogsmark samt ekonomibyggnader även om dessa är i sämre skick.

Sammantaget bedöms värdet av värderingsobjektet till **100 000 kronor.**

7. Samlad marknadsvärdebedömning

MARKNADSVÄRDE

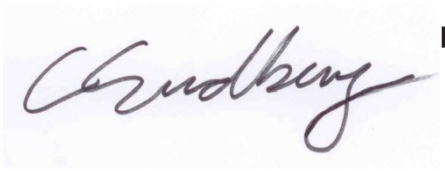
Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en försäljning på den öppna marknaden. Mot bakgrund av vad som redovisas i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet på värderingsobjektet till:

100 000 kronor
En hundra tusen kronor

En fastighets marknadsvärde kan endast bedömas inte bestämmas eller beräknas. På marknaden förekommer normalt en viss prisspridning, vilket innebär att köpeskillingen vid en enskild överlåtelse kan avvika från marknadsvärdet.

Värdebedömningen har aktualitet så länge fastighetens fysiska egenskaper, marknadsförutsättningar eller s.k. omvärldsfaktorer inte förändras.

Luleå 2026-03-05



AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE

SAMHÄLLSBYGGARNA

Caroline Sundberg Pouchard
Jägmästare, Fil. Mag. Mark- och Miljörätt
Av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare

KARTBILAGA Skellefteå Lidlund 1:10

Bilaga 1



Översiktskarta med fastigheten markerad



Fastighetens yttre gränser markerade

NORRBRYGGAN AB
Kyrkbacksvägen 8, 791 33 Falun
Org.nr: 556796-5131

Tel: 023-125 00
Epost: norr@bryggan.se
www.bryggan.se

metria | FastighetSök

Beteckningar

Beteckning
Skellefteå Lidlund 1:10

UUID
909a6a86-da4a-90ec-e040-ed8f66444c3f

Fastighetsnyckel
240132671

Senaste ändringen i allmänna delen
2024-09-02

Län- och kommunkod
2482

Distrikt
Jörn
Socken: jörn

Distriktskod
323029

Senaste ändringen i inskrivningsdelen
2025-11-24

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
2025-11-27

Anmärkningar

Kan ingå i glesbygdsområde enligt jordförvärvslagen (SFS 1979:230)

Adress

Adress

Lidlund 1
936 93 Boliden

Inskrivningsinformation

Andel	Inskrivningsdag	Akt
1/1	2023-05-16	D-2023-00152600:1

Anmärkningar

Beviljad d-2023-00408161:1

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-11-19, 222 426 sek (beslutsnummer 12255634375)	2025-11-21	D-2025-00428331:1
Utmätning 2025-11-19, 222 426 sek (beslutsnummer 12255634391)	2025-11-21	D-2025-00428342:1

Anmärkningar

Avser inteckning 87/9292

Avser inteckning 87/9293

Avser inteckning 87/9294

Avser inteckning 87/9295

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 4
Totalt belopp: 500 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
2	75 000 SEK	1987-07-22	87/9292
3	65 000 SEK	1987-07-22	87/9293
4	190 000 SEK	1987-07-22	87/9294
5	170 000 SEK	1987-07-22	87/9295

Inskrivningar

Totalt antal inskrivningar: 2

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut Övrigt ändamål: kraftledning mm	1936-08-28	36/1038
6	Avtalsservitut Övrigt ändamål: fiber	2024-08-19	D-2024-00263878:1

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet
Lantmäteriet

Kontorbeteckning
Skellefteå

Telefonnummer
0771-63 63 63

E-mail
fastighetsinskrivning@lm.se

Rättigheter

⚠ Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Rättigheter

Ändamål
Kraftledning mm

Rättsförhållande
Last

Rättighetstyp
Avtalsservitut

Beteckning
24-IM2-36/1038.1

Beskrivning
Kraftledning mm

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån
Umeå Norrfors 3:3

Last
Skellefteå Lidlund 1:10

Ändamål
Fiber

Rättsförhållande
Last

Rättighetstyp
Avtalsservitut

Beteckning
D202400263878:1.1

Beskrivning
Fiber

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån
Skellefteå Granfors 1:24

Last
Skellefteå Lidlund 1:10

Taxeringsenheter

Lantbrukstaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Lantbruksenhet, bebyggd (120)	323448-2	Nej	Fastighet

Taxeringsår	Taxeringsvärde	Areal
2023	371 000 SEK	2 ha

Ingående värden

Tomtmark	39 000 SEK	
Bostadsbyggnad	229 000 SEK	
Ekonomibyggnad	103 000 SEK	
Jordbruksvärde		
Skogsbruksvärde		
Skogsimpediment		
Övrig mark		2 ha

Taxerade ägare	Andel	Juridisk form
	1 / 1	Fysisk person

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1968-09-13	24-SKJ-439

Ursprung

Skellefteå Lidlund 1:8

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	7214778.7	738084.7
2	Markområde	7214743.9	738006.0
3	Markområde	7214801.2	738127.8

Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	24 785 m^2	24 785 m^2	0 m^2

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
Ac-Jörn Lidlund 1:10	1993-03-24	2482-92/212

Källa: Lantmäteriet

Bilaga 3

Ortspris bebyggda småhusenheter med typkod 220, sålda efter mars 2024 och fram till värdetidpunkten

Kommun	Typkod	Fastighet	Adress	Köpedatum	Pris Tkr	Kr/Kvm	K/T	TotalAreal	Belägenhet	Värdeyta	Boarea	Biarea	Värdeår	Nybyggn.år	Standardpoäng
Skellefteå	220	BJURLIDEN 1:404	Ringen 60	2026-01-15	250	2 294	1,02	350	4	113	109	20	1959	1959	28
Skellefteå	220	MOSSAROTTRÄSK 2:6	Magasinsgatan 11	2025-12-01	600	5 263	1,90	1 210	2	128	114	69	1981	1981	30
Skellefteå	220	KÅGETRÄSK 3:47	Storkågeträsk 47	2025-11-28	760	6 847	1,59	3 063	4	123	111	58	1974	1974	29
Skellefteå	220	BJURLIDEN 1:343	Finnforsvägen 27	2025-11-21	350	2 941	1,09	729	4	133	119	68	1957	1957	32
Skellefteå	220	BJURLIDEN 1:548	Idrottsvägen 11	2025-11-19	640	5 289	1,28	1 160	4	133	121	58	1978	1978	31
Skellefteå	220	MOSSAROTTRÄSK 1:303	Syréngatan 5	2025-10-31	650	5 328	2,46	1 130	4	134	122	60	1977	1977	28
Skellefteå	220	STRÖMFORS 1:36	Strömforsvägen 34	2025-10-03	450	4 500	1,29	1 650	4	112	100	60	1936	1936	26
Skellefteå	220	HÄBBERSLIDEN 1:33	Häbbersliden 8	2025-07-07	600	5 556	1,30	3 600	4	122	108	70	1935		34
Skellefteå	220	BJURLIDEN 1:342	Finnforsvägen 29	2025-06-03	580	4 874	1,80	766	4	133	119	68	1957	1957	32
Skellefteå	220	BJURLIDEN 1:525	Flintgatan 30	2025-04-07	680	6 071	1,38	980	4	132	112	112	1977	1977	31
Skellefteå	220	BJURLIDEN 1:304	Falkmangatan 16	2025-03-19	550	5 000	1,59	870	4	124	110	68	1953	1953	29
Skellefteå	220	MOSSAROTTRÄSK 1:266	Barrgatan 3	2025-02-28	500	4 587	2,14	928	4	114	109	26	1971	1971	30
Skellefteå	220	BJURLIDEN 1:537	Lavgatan 11	2025-02-28	805	7 318	1,55	1 045	4	122	110	59	1979	1979	35
Skellefteå	220	BJURLIDEN 1:134	Storgatan 20	2025-01-30	365	3 476	1,04	1 133	4	118	105	63	1930	1930	31
Skellefteå	220	MOSSAROTTRÄSK 1:75	Ågatan 10	2025-01-15	700	5 882	3,21	3 330	3	119	119	0	1929	1910	31
Skellefteå	220	STAVATRÄSK 1:64	Stavaträsk 86	2024-12-31	200	1 905	1,09	10 500	4	117	105	60	1957	1957	25
Skellefteå	220	BJURLIDEN 1:202	Marina Gränsen 5	2024-12-06	595	4 722	2,50	1 110	4	139	126	63	1931	1931	20
Skellefteå	220	BJURVATTNET 2:17	Bjurvattnet 50	2024-11-12	850	7 589	1,62	3 904	4	126	112	72	1956	1956	36
Skellefteå	220	BJURLIDEN 1:605	Bergmästargatan 42	2024-11-12	1 550	12 810	2,57	1 110	4	132	121	57	1980	1980	36
Skellefteå	220	MOSSAROTTRÄSK 33:1	Villagatan 10	2024-11-06	300	2 632	1,03	1 000	4	122	114	40	1970	1970	37
Skellefteå	220	BJURLIDEN 1:372	Ringen 59	2024-11-01	750	6 250	1,97	1 045	4	134	120	72	1958	1958	30
Skellefteå	220	MOSSAROTTRÄSK 1:303	Syréngatan 5	2024-10-14	650	5 328	2,46	1 130	4	134	122	60	1977	1977	28
Skellefteå	220	BJURLIDEN 1:327	Zinkvägen 13	2024-08-26	350	3 500	1,46	808	4	113	100	65	1957	1957	22
Skellefteå	220	HÖGNÄSFORS 3:6	Forsberget 5	2024-07-15	1 300	12 871	3,19	6 029	4	112	101	55	1929	1909	32
Skellefteå	220	BJURLIDEN 1:307	Falkmangatan 10	2024-07-12	650	5 909	1,93	956	4	123	110	66	1953	1953	28
Skellefteå	220	RENSTRÖM 1:66	Smedjevägen 37	2024-07-04	440	3 860	1,21	1 041	4	130	114	78	1982	1982	32
Skellefteå	220	MOSSAROTTRÄSK 24:11	Nygatan 13	2024-06-24	590	4 720	2,01	948	4	137	125	62	1961	1956	37
Skellefteå	220	BJURLIDEN 1:541	Lavgatan 3	2024-06-24	475	4 750	1,03	979	4	120	100	100	1980	1980	29
Skellefteå	220	GRANBERGSTRÄSK 1:85	Granbergsträsk 36	2024-06-07	500	4 464	1,32	7 717	4	124	112	62	1980	1980	30
Skellefteå	220	MOSSAROTTRÄSK 34:3	Villagatan 11	2024-05-17	600	5 172	2,04	1 227	4	136	116	116	1965	1965	36
Skellefteå	220	MOSSAROTTRÄSK 9:15	Rengränd 7	2024-05-02	650	6 019	3,51	1 695	4	122	108	68	1963	1963	24
Skellefteå	220	KLÖVERFORS 1:34	Klöverfors 114	2024-04-02	450	3 600	1,01	1 885	4	140	125	75	1960	1960	31
Skellefteå	220	MOSSAROTTRÄSK 12:15	Kyrkogatan 4	2024-03-12	275	2 500	1,42	778	3	122	110	62	1955	1955	27
Skellefteå	220	GRANFORS 1:25	Finnforsfallet 30	2024-03-11	630	5 478	1,48	806	3	135	115	115	1950	1950	21

NORRBRYGGAN AB
Kyrkbacksvägen 8, 791 33 Falun
Org.nr: 556796-5131

Tel: 023-125 00
Epost: norr@bryggan.se
www.bryggan.se