

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

KIL

Fastighetsbeteckning

BODA 1:377

Värdetidpunkt

2026-05-29



Huvudbyggnad vitrappad fasad med mörkt betongtegel

Allmän beskrivning och marknadsvärde

Värderingsobjekt

Fastighetsbeteckning	Kil Boda 1:377	Lagfaren ägare	F-2474-25-17
Objektets adress	Södra Boda Västby 1 665 93 Kil	Uppdragsgivare	Kronofogden
		Värdetidpunkt	2026-05-29
		Besiktningstidpunkt	2026-03-16

Allmän Beskrivning

Huvudsaklig Bostadsbyggnad	Bostad uppförd 1920 i 1,5 plan samt källare med 254 kvm Boarea, 126 kvm biarea (enligt taxerade uppgifter) fördelat på 8 rum och kök. Renoverat år 2010 och framåt.
Tomtmark	Totalt 4 000 kvm fördelat på en tomtmark. Carport för två bilar, Pool, poolhus och tennisbana finns även på tomten.
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget ca 1,8 mil från centrala Kil och ca 4 mil från Karlstad samt Arvika i norr, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av bostäder samt åker och bete. Skola och matbutik finns i Högboda, ca 1 km bort. Ytterligare utbud med service finns i Kil.
Ekonomibyggnader Samt övriga byggnader	Två ekonomibyggnader totalt 865 kvm Byggnadsarea (BYA) (enligt försäkringsbrev) samt två övriga byggnader totalt 100 kvm Byggnadsarea (BYA) (enligt försäkringsbrev).
Totala arealer samt fördelning ägoslag	Totalt 27 1187 kvm areal varav 27 1187 kvm landareal samt 0 kvm vattenareal (enligt Metria). 27,1 ha fördelat på 7,5 ha skogsmark, 0,5 ha skogsimpediment, 11 ha åkermark, 4 ha betesmark samt 4,1 ha övrig mark (enligt analys). På fastigheten finns även egen övningsanläggning för trav.

Marknadsvärde

Mot bakgrund av vad som redovisas i värdeutlåtandet bedöms marknadsvärdet av värderingsobjektet vid värdetidpunkten till

6 400 000 kronor

Bedömt värdeintervall 6 000 000 – 6 800 000 kronor

Kr/kvm areal	23,6	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	2,29
--------------	------	------------------------------------	------

Örebro 2026-06-18

Värderingsinstitutet Norra AB


Erik Hernblom

Jägmästare / civilekonom

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

Bilaga 1 Fotografier och kartor.

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

Bilaga 3

Övriga sakuppgifter

Uppdragsbeskrivning och värderingsunderlag

Uppdragsbeskrivning	
Uppdragsgivare samt uppdrag	Värderingsinstitutet Norra AB har av Kronofogdemyndigheten erhållit uppdraget att utföra en marknadsvärdebedömning av rubricerat värderingsobjekt.
Syfte & ändamål	Syftet med uppdraget är att uppskatta objektets marknadsvärde med utgångspunkt av marknadsvärdebedömning utförd av undertecknande företag. Marknadsvärdebedömningen skall enligt uppdragsgivaren användas för externt bruk inför exekutiv försäljning.
Begreppet marknadsvärde samt värderingsmetoder	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. Värderingsmetoden utgöres till en del av direkt ortsprismetod där marknadsvärdebedömning utförs 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 skett till bostadsarea, byggnadsarea, land- och vattenareal. Landarealen har nominerats med utgångspunkt av ägoslagen skogsmark, skogsimpediment, åkermark, betesmark, övrig mark samt vatten. Bostads- samt byggnadsarea har nominerats med utgångspunkt av bostäder, tomtmark och ekonomibyggnader. För övriga intäkter från nyttjanderätter tex jakt- och fiskearrenden samt intäkter från skogsallmänning vilket normalt utgör årlig utdelning enligt mantal i andelsägd skogsallmänning, sker även normering till driftnetto benämnt nettokapitaliseringsmetod. Metoden avser en översiktlig bedömning med hänsyn till risk och potential och beräknar en evig kapitalisering av ett normaliserat driftnetto vid fullt nyttjande. Driftnettot beräknas utifrån faktiska eller bedömda intäkter, samt i förekommande fall bedömda drift- och underhållskostnader. Kapitaliseringen sker med ett bedömt marknadsmässigt direktavkastningskrav.
Kvalitetssystem samt värderingsstandard	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.

Värderingsunderlag

Sakuppgifter	Information om värderingsobjektet har erhållits från dels okulärbesiktning enligt bifogade fotografier, kartor samt i förekommande fall planritningar i bilaga, dels sakuppgifter från offentliga register enligt bilaga. Övriga sakuppgifter från nyttjanderättsavtal, försäkringsbrev, upprättad skogsbruksplan samt ansökan i SAM internet gällande gårdsstöd och ersättningar från Jordbruksverket har inhämtats och redovisas i förekommande fall enligt bilaga. 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.
Besiktning	Okulärbesiktning av fastigheten har skett av Erik Hernblom i närvaro av fastighetsägaren. Värdebedömningen grundar sig på fastigheternas 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.
Miljöaspekter	Värdebedömningen grundas på förutsättningen att nuvarande eller annan verksamhet kan bedrivas utan att åläggas hinder eller begränsningar med hänvisning till gällande miljölagstiftning. Värderingen förutsätter att inga miljöskulder i mark eller byggnad förekommer.

Värderingsobjektet

Fastighetsbeskrivning	
Planbestämmelser	Fastigheten är belägen utom planlagt område, se bilaga 2
Bygglov	Ingen indikation på om/tillbyggnad de senaste 10 åren noterades. För vidare information kring bygglov rekommenderas kontakt med kommunen.
El	El ansluten till allmänt nät
Vatten	Enskilt vatten. Borrard brunn. Teknisk undersökning rekommenderas. Enligt fastighetsägare är vattentillgång och vattenkvalité god.
Avlopp	Enskilt avlopp. Enligt fastighetsägare 3-kammarbrunn med infiltrationsbädd ny ca 2016. Teknisk funktion ej verifierad. Vidare teknisk undersökning och kontakt med kommunen rekommenderas.
Bredband (fiber)	Ja
Övrigt	
Någon särskild utredning gällande plan- och bygglov eller godkänd anläggning har inte utförts.	
Arealer samt Ägoslag	Totalt 27 1187 kvm areal varav 27 1187 kvm landareal samt 0 kvm vattenareal (enligt Metria). Enligt analys av taxeringsuppgifter samt analys av skogliga grunddata, arealfördelning referensår 2018 bedöms den totala arealen till 27,1 ha fördelat på följande ägoslag: Skogsmark: 7,5 ha Skogsimpediment: 0,5 ha Åkermark: 11 ha Betesmark: 4 ha Övrig mark: 4,1 ha

Byggnadsbeskrivning – Huvudsaklig bostadsbyggnad		
Huvudbyggnad	Bostadsbyggnad i 1,5 våningar samt källare	
Byggår/om- & tillbyggnadsår	1920/1978	
Byggteknik	Grund Stomme Fasad Fönster Yttertak Värme Ventilation Övrigt	Källargrund Trä Träpanel & puts 2 & 3-glas. Blandat nyare och äldre. Färg: Svart Betongpannor fr. 2012 Bergvärme, IVT 2012 vattenburen via radiatorer. Självdraagsventilation -
Planlösning	Våning 1 Våning 2	Källare med Relax, bastu, dusch, tvättstuga (utriven, ej färdigställd), allrum och pannrum. Entréplan med Hall, allrum, matsal, kök och altan mot innergård.

	Våning 3	Våning 1 trappa med fyra sovrum, hall, ett större badrum samt balkong.
Kök	Utformning Utrustning	Parallellt kök med matplats. Skick/Standard från år 2011. Ljusa skåpluckor. Spis (Siemens), fläkt (Fjäråskupan), kyl/frys x 2 inbyggd (Siemens), diskmaskin (Miele), Ugn o Mikro (Siemens) och kaffemaskin (Siemens)
Hygienrum Våning 2	Ytskikt Utrustning	Modernt WC. Vägg med tapet. Golv med trä. Tvättställ och toalett
Hygienrum Våning 3	Ytskikt Utrustning	Modernt WC/Dusch. Vägg med kakel och målat. Golv med klinker. Tvättställ, toalett och dusch.
Tvättstuga	Utrustning	Utriven på grund av vattenskada enligt lämnade uppgifter från representant av fastighetsägare.
Invändiga ytskikt	Golv Vägg Tak	Trä Målade Målat
Övrigt		Se Bilaga 3. Pool och tennisbana ej i brukbart vid besiktning. 1 st. källarfönster trasigt.
Standard/skick		Äldre byggnad med modern och hög standard. Renoverat 2010 och framåt.

Byggnadsbeskrivning – Ekonomibyggnader

Ekonomibyggnad Häststall	Uthyrat enligt uppgift. Stall med höskulle, byggnadsår okänt med en total BYA på 685 kvm. Stomme av trä och sten på delvis betongplatta med fasad i träpanel och tegel under tak av plåt. Nyttjas idag som häststall för 9 antal boxar. Sadelkammare, kontor, lunchrum och förråd finns. Byggnadens skick är normalt såväl invändigt som utvändigt. Normal moderniseringsgrad. Uppvärmning med direktverkande el/saknas. Ansluten till Vatten/avlopp/el. Godkänd gödselhantering och ventilation enligt lämnade uppgifter från fastighetsägare, Skriftligt underlag ej erhållits.
Ekonomibyggnad Maskinhall	Oisolerad maskinhall belägen invid travbanan, byggnadsår okänt med en total BYA på 180 kvm. Stomme av trä på betongplint med fasad av plåt under tak av plåt. Nyttjas idag som maskinhall/förråd. Byggnadens skick är normalt såväl invändigt som utvändigt. Låg moderniseringsgrad. Uppvärmning och anslutning saknas.

Byggnadsbeskrivning – Övriga byggnader

Poolhus	Poolhus med utvändig eldstad med byggnadsår okänt med en total BYA på 50 kvm. Stomme av trä på grund av betongsockel och fasad av puts under tak av betongpannor. Invändiga ytskikt med golv av textil, vägg av tapet och målat innertak. Fönster, 2-glas. Nyttjas som gästhus och förråd till poolutrustning. Byggnadens skick är normalt såväl invändigt som utvändigt. Normal moderniseringsgrad. Uppvärmning med direktverkande el. Ansluten till el.
---------	---

Vedbod	Byggnadsår okänt med en total BYA på 50 kvm. Stomme av trä på plintgrund av sten med fasad i träpanel under tak av plåt. Nyttjas idag som förråd. Byggnadens skick är normalt såväl invändigt som utvändigt. Låg moderniseringsgrad. Uppvärmning och anslutning saknas.
--------	---

Beskrivning - Skogsmark

Beskrivning	Enligt lämnade uppgifter av representant av fastighetsägare, analys av skogliga grunddata med referensår 2018-11 samt besiktning i fält, bedöms skogsmarken ha normal produktionsförmåga med en normal åldersfördelning. Splittrad ägobild i 5 antal skiften. Skogsmarkens drivningsförhållanden bedöms normala med kortare avstånd till skogsbilväg. Virkesförrådet bedöms ligga i paritet med medel för området. Nyckelbiotoper finns ej registrerad hos Skogsstyrelsen. Se närmare analys av skogliga grunddata bilaga 3.
Produktiv skogsmark	7,5 ha
Skogsimpediment	0,5 ha mestadels myrimpediment
Virkesförråd	1 400 m3sk motsvarande 186 m3sk per ha, ca 07 ha bedöms avverkat efter 2023.
Fördelning trädslag	Tall 38%, Gran 13%, Björk 13%, löv 38%
Medelbonitet	-
Skogsvårdsåtgärder	Markberedning och plantering ca 1 ha
Jakt	Nyttjanderättsavtal saknas
Skogsallmänning	Intäkter från skogsallmänning saknas.
Övrigt	

Beskrivning - Åkermark

Beskrivning	Åkermark med sämre produktionsförmåga och ej tillfredställande dränering enligt taxering. Splittrad areal, söder om gårdscentra.
Åkermark	11 ha i 4 skiften. Åkermarken bedöms vara berättigad till gårdsstöd enligt samansökan internet. Underlag ej erhållits
Övrigt	Nyttjanderättsavtal finns enligt lämnade uppgifter av fastighetsägare. Skriftlig uppgift saknas.

Beskrivning - Betesmark

Beskrivning	Betesmark med normal produktionsförmåga för området. Samlad areal vid gårdscentra.
Betesmark	4 ha i 2 skiften. Betesmarken bedöms vara berättigad till gårdsstöd enligt samansökan internet. Underlag ej erhållits.
Övrigt	Nyttjanderättsavtal finns enligt lämnade uppgifter av fastighetsägare. Skriftlig uppgift saknas.

Beskrivning – Övrig mark

Beskrivning	Utgöres av gårdscentra, ridbana, vägar samt linjeavdrag
Övrig mark	Areal bedöms uppgå till 4,1 ha enligt analys arealfördelning, bilaga samt taxeringsuppgifter, bilaga
Övrigt	

Ekonomiska data

Taxering	Typkod	120 bebyggd lantbruksenhet
	Taxeringsvärde	2 799 000 kr därav byggnadsvärde 1 573 000 kr därav markvärde 210 000 kr.
	Taxeringsår	2024
Pantbrev		Fastigheten belastas av 2 st pantbrevsinteckningar om totalt 7 500 000 kr.
	Inteckningshavare	Se fastighetsutdrag i bilaga 2
Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar		Fastigheten har andel i gemensamhetsanläggningen Kil Boda GA:7.
Inskrivna Servitut, rättigheter m.m.		Avtalsservitut. Akt: 93/5845, Ändamål: Kraftledning, last Avtalsservitut. Akt: 93/5896, Ändamål: Kraftledning, last
Övrigt		-
Någon särskild pantbrevs- eller servitutsutredning m.m. har inte utförts.		

Övrigt

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).
Försäkring	Försäkringbolag Länsförsäkringar Värmland enligt lämnad uppgift av fastighetsägare.
Handräckning	Vid besikten var byggnaderna normalt möblerade. 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 tomt. Kontakta Kronofogden för mer information om handräckning.
Jordförvärvslagen	Om du köper eller får en fastighet som klassas som lantbruksfastighet kan du behöva söka förvärvstillstånd för att få lagfart. Olika regler gäller för fysiska och juridiska personer. Du ansöker om tillstånd hos länsstyrelsen i det län där fastigheten ligger. 13 § Egendom som har förvärvats genom inrop på exekutiv auktion under sådana förhållanden att förvärvstillstånd skulle ha krävts vid vanligt köp skall åter avyttras inom två år efter det att auktionen vunnit laga kraft. Detta gäller dock inte, om dessförinnan nämnda förhållanden har upphört eller inroparen har fått tillstånd att behålla egendomen. I fråga om sådant tillstånd tillämpas bestämmelserna om förvärvstillstånd i 6-8 §§.
Förvärvstillstånd	Värderingsobjektet är belägen i Boda socken, Kils kommun. Denna församling räknas inte som glesbygdsområde. Juridisk person behöver alltid ansöka om förvärvstillstånd.

Marknadsvärdebedömning

Marknadsvärdebedömning Skogsmark

Marknadsanalys

Prisökningen på skogsfastigheter enligt Ludvig & Co i Sverige har under den senaste femårsperioden ökat i en stadig takt. Helårsrapporten 2025 visar att trenden 2024 då prisökningen dämpades har brutits och medelpriset för Sverige har ökat till 573 m3sk motsvarande 7,1 %. Största uppgång noteras för skogsfastigheter i mellersta Sverige. Marknadsvärdet för skogsmark styrs i huvudsak av virkespriser, virkesförråd, belägenhet, arrondering och möjlighet till jakt och annan rekreation.

Ortsprisanalys

I tillgänglig prisstatistik för skogsfastigheter från Lantmäteriets minienkät nr 60 ligger medelnivån i område III på 45 000 kr/ha motsvarande 358 kr/m3sk. Vidare uppgick jaktarrendet för område III till i snitt 35 kr/ha. Betalda priser för skogsfastigheter enligt Ludvig & Co för område 6 under år 2025 ligger medelpriset på 568 kr/m3sk, vilket är en ökning med 25 % de senaste fem åren.

Fastighetens belägenhet medför en medelbonitet för området. Fastigheten bedöms för området ha en något splittrad arrondering med normal tillväxt samt ett kubikinnehåll i paritet med medel. Med ledning av tillgänglig prisstatistik och med beaktande objektets areal, virkesförråd, skogsvård, arrondering, bonitet, belägenhet, mm. bedömer vi marknadsvärdet enligt nedan.

Produktiv skogsmark totalt 7,5 ha bedöms till 84 000 kr/ha motsvarande 450 kr/m3sk.

Marknadsvärde produktiv skogsmark 630 000 kr

Skogsimpediment totalt 0,5 ha (15 000 kr/ha x 0,5 ha.)

Marknadsvärde skogsimpediment 7 500 kr

Marknadsvärde skogsmark inklusive skogsimpediment: 637 500 kr

Marknadsvärdebedömning åkermark, betesmark samt övrig mark

Marknadsanalys

Lantbruksbarometern för 2026 visar att Sveriges lantbrukare upplever att lönsamheten har försämrats som helhet mot bakgrund av fortsatt höga kostnader för insatsvaror, varierande avräkningspriser på lantbrukets produkter samt väderleken har för flertalet aktörer påverkat negativt.

Enligt åkermarkspriser helår 2025 har under de senaste fem åren har priset ökat med 14 % i medel för riket som helhet motsvarande 103 000 kr per hektar. Sammantaget borgar detta för en fortsatt stabil prisbild på åkermark med fortsatt stor spridning beroende på åkermarkens avkastningsförmåga och övriga förutsättningar.

Ortsprisanalys

Region 4 där Kils kommun ingår, visar på en uppgång under de senaste fem åren på 14 % vilket motsvarar ett medelpris på 103 000 kr per hektar. I tillgänglig prisstatistik för betesmark från Lantmäteriets minienkät nr 60 ligger medelnivån i område 4 Svealands slättbygder på 48 000 kr/ha.

Åkermark med sämre produktionsförmåga och ej tillfredställande dränering enligt taxering. Splittrad areal belägen söder om gårdscentra. Åkermarken bedöms vara berättigad till gårdsstöd enligt samansökan internet.

Areal uppgår till 11 ha. (91 000 kr/ha x 11 ha).

Marknadsvärde åkermark: 1 000 000 kr

Betesmark med normal produktionsförmåga för området. Samlad areal vid gårdscentra.

Arealen uppgår till 4 ha. (50 000 kr/ha x 4 ha).

Marknadsvärde betesmark: 200 000 kr

Övrig mark består av gårdscentra, vägar, övningsanläggning för trav samt linjeavdrag
Areal uppgår till 4,1 ha. (35 000 kr/ha x 4,1 ha).

Marknadsvärde övrig mark: 140 000 kr

Marknadsvärdebedömning Ekonomibyggnader samt övriga byggnader

Vid värderingen har vi för ekonomibyggnader utgått från en kombinerad produktionskostnads- och avkastningsmetod. Tre värdefaktorer beaktas; produktionskostnad (återanskaffningsvärde), ålder och rationalitet. För djurstallar beaktas även lönsamhet och arealunderlag för foderförsörjning och spridning av stallgödsel. I metoden bedöms respektive faktor som en reducerande faktor för återanskaffningsvärdet uttryckt i procentuell andel av återstående värde.

Generellt för samtliga ekonomibyggnader bedöms att lönsamheten är begränsad för verksamheten. Vidare bedömer vi rationalitet med en reduceringsfaktor 80 %. Som helhet bedöms anläggningen ha en normal moderniseringsgrad och vara rationell.

Häststall

Bedömt marknadsvärde: $(9 \text{ boxar} \times 200\,000 \text{ kr}) \times 60 \% (\text{ålder}) \times 80 \% (\text{rationalitet}) = 864 \text{ tkr}$

Marknadsvärde ekonomibyggnad: 850 000 kr

Kr/kvm: 1 240

Maskinhall

Bedömt marknadsvärde: $(180 \text{ kvm} \times 2\,500 \text{ kr}) \times 60 \% (\text{ålder}) \times 80 \% (\text{rationalitet}) = 216 \text{ tkr}$

Marknadsvärde ekonomibyggnad: 200 000 kr

Kr/kvm: 1 111

Övriga byggnader totalt 2 byggnader

Bedömt marknadsvärde: $(100 \text{ kvm} \times 4\,000 \text{ kr}) \times 60 \% (\text{ålder}) \times 80 \% (\text{rationalitet}) = 190 \text{ tkr}$

Marknadsvärde övriga byggnader: 190 000 kr

Kr/kvm: 1 900

Marknadsvärde ekonomibyggnader inklusive övriga byggnader: 1 240 000 kr

Marknadsvärdebedömning Bostäder

Ortsprisanalys typkod 220

I vår ortsprisanalys har vi tittat på liknande transaktioner i regionen och dess försäljningspris och nyckeltal. För att finna jämförbara objekt som sålts har sökningar gjorts i närområdet till värderingsobjektet, mellan väg E45 och väg 61 under perioden 2023-01-01 och framåt. Materialet omfattar fastigheter med typkod 220 samt en köpeskilling som överstiger taxeringsvärdet. Sökningen genererade 14 lagförda köp efter gallring. Medelvärde för materialet ligger på ca 16 694 kr/kvm BOA samt K/T (köpeskilling/taxeringsvärde) 1,8. Noteras att ett mindre antal kvm boarea per fastighet generellt genererar en högre köpeskilling räknat per kvm boarea.

Kommun	Beteckning	Datum	Boarea	Biarea	Std	Byggår	Tomt areal	Köpesumma	Kvmpris	K/T	Upplåtelse form	Värde år	Kommun del	Taxår	Typ kod
KIL	BODA 1:250	2026-05-18	106,0	75,0	24	1950	2 240	765 000	7 216	1,0	Lagfart	1950	Högboda	2024	220
KIL	LERBODA 1:4	2026-04-24	165,0	75,0	31	1909	27 583	1 650 000	10 000	1,2	Lagfart	1939	Högboda	2023	120
KIL	LERBODA 1:195	2025-09-15	125,0	28,0	38	1993	2 306	2 550 000	20 400	1,5	Lagfart	1993	Högboda	2024	220
KIL	BODA 1:351	2025-07-02	65,0	18,0	26	1909	176 082	2 650 000	40 769	1,6	Lagfart	1929	Högboda	2023	120
KIL	LERBODA 1:212	2025-06-02	126,0		36	1975	1 254	1 495 000	11 865	1,2	Lagfart	1975	Högboda	2024	220
KIL	LERBODA 1:201	2025-01-15	116,0	55,0	31	1935	3 187	1 550 000	13 362	1,6	Lagfart	1945	Högboda	2024	220
KIL	LERBODA 1:224	2024-12-16	136,0	16,0	24	1790	2 433	2 000 000	14 705	2,5	Lagfart	1929	Högboda	2024	220
KIL	SÖDRA GRIMSTAD 1:55 m.f.	2024-10-30	75,0	5,0	20	1909	55 162	1 000 000	13 333	1,5	Lagfart	1929	Högboda	2023	120
KIL	BODA 1:80	2024-07-22	105,0	12,0	28	1909	101 134	2 500 000	23 809	1,9	Lagfart	1929	Högboda	2023	120
KIL	BODA 1:354	2024-06-03	109,0		21	1909	137 957	1 500 000	13 761	1,0	Lagfart	1929	Högboda	2023	120
KIL	LERBODA 1:119	2024-04-19	140,0	84,0	37	1923	3 286	2 950 000	21 071	3,2	Lagfart	1929	Högboda	2021	220
KIL	BODA 1:245	2023-10-05	80,0	70,0	23	1948	2 000	1 050 000	13 125	2,2	Lagfart	1948	Högboda	2021	220
KIL	LERBODA 1:232	2023-08-01	116,0	38,0	29	1976	1 067	1 475 000	12 715	1,9	Lagfart	1976	Högboda	2021	220
KIL	BODA 1:147	2023-07-10	31,0		12	1929	2 550	545 000	17 580	2,5	Lagfart	1929	Högboda	2021	220
Medel									16 694	1,8					

Huvudsaklig bostadsbyggnad

Småhus på lantbruk med nybyggnadsår 1920. 254 kvm boarea samt 126 kvm biarea. Bostaden disponeras för eget bruk. Taxeringsvärde bostad 1 573 tkr, tomtmark (4 000 kvm) 210 tkr, totalt 1 783 tkr. Taxerat värdeår 1929 och standardpoäng 35.

Marknadsvärde huvudsaklig bostad inkl. tomtmark: 3 200 000 kr

Kr/kvm BOA 12 598, K/T 1,79

Summerade marknadsvärdebedömda delvärden

Med beaktande av värderingsobjektets förutsättningar, läge, storlek och skick och med stöd av vad som ovan sagts kan marknadsvärdebedömda delvärden summeras enligt följande:

Skogsmark inklusive skogsimp.	637 500 kr
Åkermark	1 000 000 kr
Betesmark	200 000 kr
Övrig mark	140 000 kr
Ekonomibyggnader inklusive övriga byggnader	1 240 000 kr
Bostäder inklusive tomtmark	3 200 000 kr
Summa:	6 417 500 kr

Värdebedömning hela fastigheten

Ortsprisanalys typkod 120

I vår ortsprisanalys har vi även tittat på liknande transaktioner i regionen och dess försäljningspris och nyckeltal. För att finna jämförbara objekt som sålts har sökningar gjorts i Kils kommun under perioden 2023-01-01 och framåt. Materialet omfattar fastigheter med typkod 120 samt en köpeskilling som överstiger taxeringsvärdet. Sökningen genererade 18 lagförda köp efter gallring. Medelvärde för materialet ligger på 29 kr/kvm total areal samt K/T 1,7. Noteras att mindre fastigheter generellt genererar en högre köpeskilling per kvm total areal.

Kommun	Beteckning	Datum	Typ kod	Areal skog	Areal åker	Areal bete	Areal skogsim	Boarea	Köpesumma	Kvm pris	K/T	Areal	Fång	Kommun del	Taxår
KIL	LERBODA 1:4	2026-04-24	120	1	1			165,0	1 650 000	59	1,2	27 583	Vanligt köp	Högboda	2023
KIL	NORRA NÄS 1:36 m.f.	2026-02-16	120	3	1	2		80,0	2 025 000	36	1,7	55 096	Vanligt köp	Frykerud	2023
KIL	HÖGBODA 1:57 m.f.	2025-09-19	120	14	5	2	3	112,0	2 900 000	11	1,7	249 209	Vanligt köp	Högboda	2023
KIL	BODA 1:351	2025-07-02	120	12	4		1	65,0	2 650 000	15	1,6	176 082	Vanligt köp	Högboda	2023
KIL	LERBODA 1:3 m.f.	2024-10-30	120	2				88,0	550 000	15	1,0	35 509	Vanligt köp	Högboda	2023
KIL	SÖDRA GRIMSTAD 1:55 m.f.	2024-10-30	120	2		1	2	75,0	1 000 000	18	1,5	55 162	Vanligt köp	Högboda	2023
KIL	HÖGBODA 1:187	2024-10-07	120	2		2		140,0	3 250 000	81	2,4	39 900	Vanligt köp	Kil	2023
KIL	LERBODA 1:89 m.f.	2024-10-01	120	40	11	7	6	215,0	7 500 000	11	1,0	681 345	Vanligt köp	Högboda	
KIL	BODATORP 1:60	2024-09-26	120	6		3		110,0	2 625 000	30	1,6	86 128	Vanligt köp	Högboda	2023
KIL	TAKENETORP 1:38	2024-08-30	120	53		4	3	32,0	4 000 000	6	1,5	604 127	Vanligt köp	Högboda	2023
KIL	BODA 1:80	2024-07-22	120	7	2		1	105,0	2 500 000	24	1,9	101 134	Vanligt köp	Högboda	2023
KIL	SÖDRA GRIMSTAD 1:136	2024-07-01	120			3		134,0	1 700 000	48	1,6	35 200	Vanligt köp	Högboda	2023
KIL	BODA 1:354	2024-06-03	120	12			1	109,0	1 500 000	10	1,0	137 957	Vanligt köp	Högboda	2023
KIL	OLSERUD 1:40	2023-07-24	120	17	2		2	128,0	2 200 000	9	1,2	220 178	Vanligt köp	Högboda	2023
KIL	HÖGBODA 1:161	2023-06-21	120	4				72,0	1 850 000	50	4,3	36 549	Vanligt köp	Högboda	2020
KIL	BREVIK 1:33	2023-05-15	120	7	8		1	98,0	2 100 000	12	1,9	162 748	Vanligt köp	Frykerud	2020
KIL	BJÖRKENÄS 1:27 m.f.	2023-04-21	120	2				74,0	1 720 000	85	3,3	20 066	Vanligt köp	Högboda	2020
KIL	BODA 1:343	2023-01-27	120	19				76,0	1 350 000	6	0,9	197 920	Vanligt köp	Högboda	2020
Medel										29	1,7				

Framför allt värderingsobjektets läge samt bostadens och ekonomibyggnadernas standard medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet ligger något under medelvärdet för ortsprismaterialet motsvarande 23,6 kr/kvm total areal samt K/T 2,29.

Marknadsvärde

Mot bakgrund av vad som redovisas i värdeutlåtandet bedöms marknadsvärdet av värderingsobjektet vid värdetidpunkten till

6 400 000 kronor

Bedömt värdeintervall 6 00 000 – 6 800 000 kronor

Kr/kvm areal	23,6	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	2,29
--------------	------	------------------------------------	------

Bilaga övriga sakuppgifter

Övriga sakuppgifter

Skogliga grunddata

Beräkning av skattade skogliga nyckeltal utifrån Skogsstyrelsens skogliga grunddata. Värden under överskriften "Original" redovisar ursprungsvärden från skattningarna. För siffror under "Efter avverkning" har slutavverkad skog redovisat av Skogsstyrelsen tagits bort från beräkningarna. Observera att tillväxtberäkningar på skogen ej har applicerats på siffrorna utan siffrorna är aktuella för det givna referensåret.

Total areal:	30 ha
Total skogsareal:	8,1 ha
Produktiv skogsareal:	7,6 ha
Lövad säsong:	Nej
Laserskanning utförd:	2018-11

	Original	Efter avverkning
Total volym:	1 654 m ³ sk	
Produktiv volym:	1 632 m ³ sk	
Total volym/ha:	205 m ³ sk	
Produktiv volym/ha:	215 m ³ sk	
Total medelhöjd:	20 m	
Produktiv medelhöjd:	20 m	
Total medeldiameter:	0,25 m	
Produktiv medeldiameter:	0,25 m	

Trädslagsfördelning

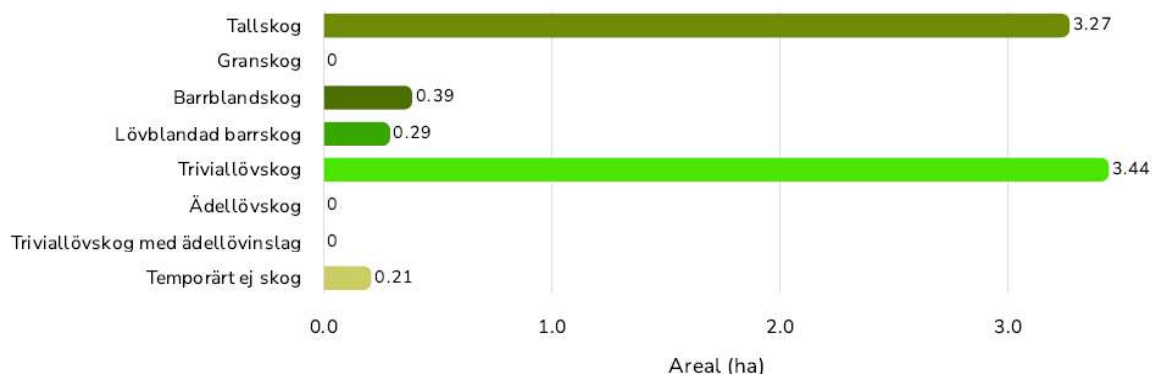
Anger trädslagsfördelning som kategoriserats till åtta olika skogstyper. Även en fördelning över marktyperna för valt område visas. Redovisade siffror är beräknade utifrån Nationella Marktäckedata (NMD), som är en nationell kartprodukt med 10 x 10 meters upplösning. Detta innebär att lokala skillnader mot inventeringar med högre detaljgrad kan uppstå. Trädslagsfördelningen är baserad på produktiv skogsmark enligt NMD. Korrigering av trädslagsfördelningen görs där avverkningar utförts efter 2017-01-01.

Areal	30 ha
Referensår	2018

Arealfördelning



Trädslagsfördelning



Sammanställning avverkningsanmälningar

Inga aktiva avverkningsanmälningar finns för detta område.

Sammanställning utförda avverkningar

Redovisning av det valda områdets påverkan av slutavverkningar. Informationen kommer från Skogsstyrelsens data "Utförda avverkningar" som skapas med hjälp av satellitbildaanalyser. Statistiken gäller slutavverkningar och inte gallringar. Områden mindre än 0,5 hektar finns inte med i informationen. Volym markerad med "-" indikerar att avverkningen utförts innan laserskanning.

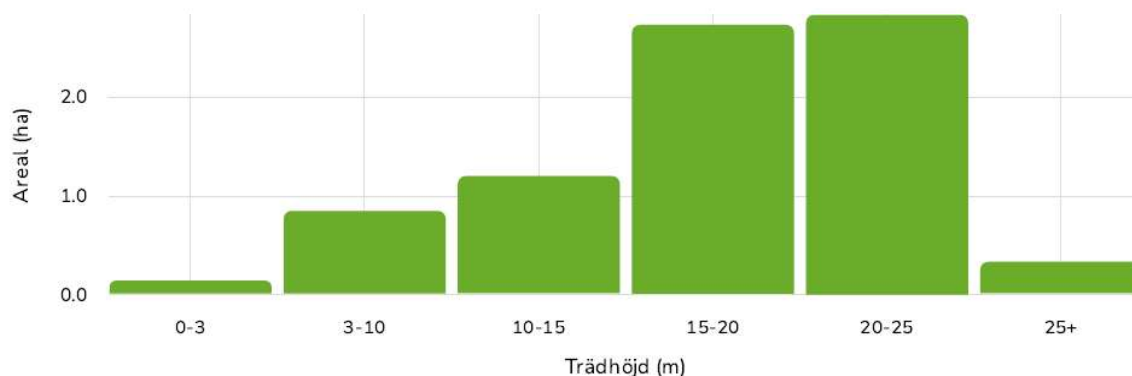
Ingen avverkning har skett på den här fastigheten de senaste åren.

Huggningsklasser

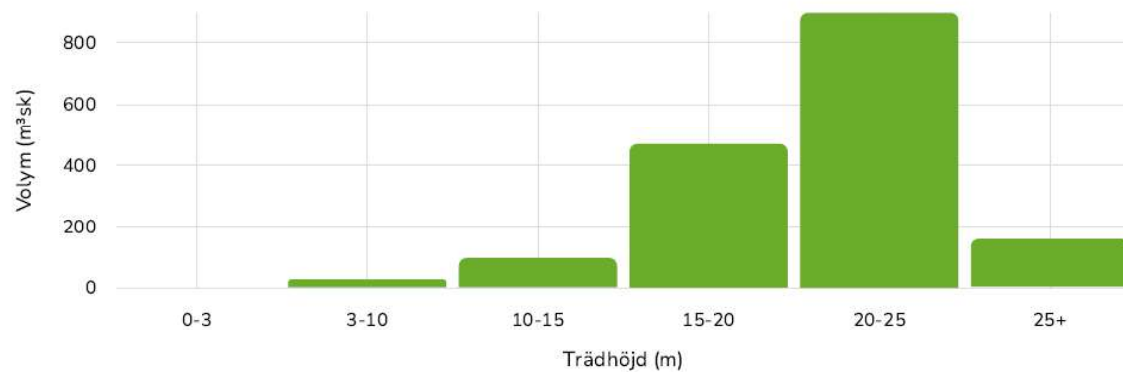
En analys över skogens indelning i olika huggningsklasser. Trädhöjden är en styrande parameter för analysen. Förändringar i skogsbeståndet i området efter referensåret har ej fångats i redovisade värden. Huggningsklasserna skall ses som en grov indikation på valt områdes skogliga sammansättning.

Medelhöjd 20 m
Referensdatum 2018-11
Lövad säsong Nej

Areal



Volym



Skyddade områden

En analys av skyddade områden och områden med naturvärden som det valda området kan beröras av. Utöver skyddsformer med formellt skydd, redovisas även andra områden som kan vara viktiga för naturvårdsinsatser. Skyddsformer på fastigheter kan överlappa varandra. Total areal visar hur stor del som berörs av skyddsformer.

Fastigheten saknar skyddade områden.

Bilaga I Foton utvändigt



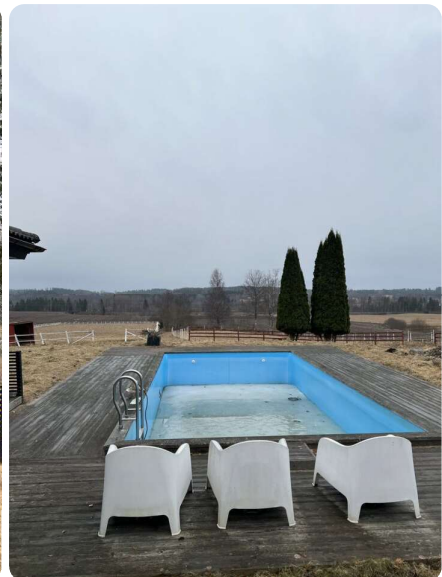
Huvudbyggnad vitrappad fasad med mörkt betongtegel



Huvudbyggnad vitrappad fasad med mörkt betongtegel samt pool i förgrunden



Poolhus vitrappat med betongtegel



Pool



Carport med betongtegel för två bilar



Tennisbana



Stallbyggnad med rödmålad träpanel och plåttak



Stallbyggnad med rödmålad träpanel och plåttak



Stallbyggnad med rödmålad träpanel och plåttak



Lada / vedbod med rödmålad träpanel och plåttak



Lada med rödmålad plåttfasad och plåttak



Lada med rödmålad plåttfasad och plåttak



Lada med rödmålad plåttfasad och plåttak



Betesmark med skogsmark i bakgrunden



travbana med övrig mark samt skogsmark



Betesmark



Betesmark



Åkermark med skogsmark i bakgrunden

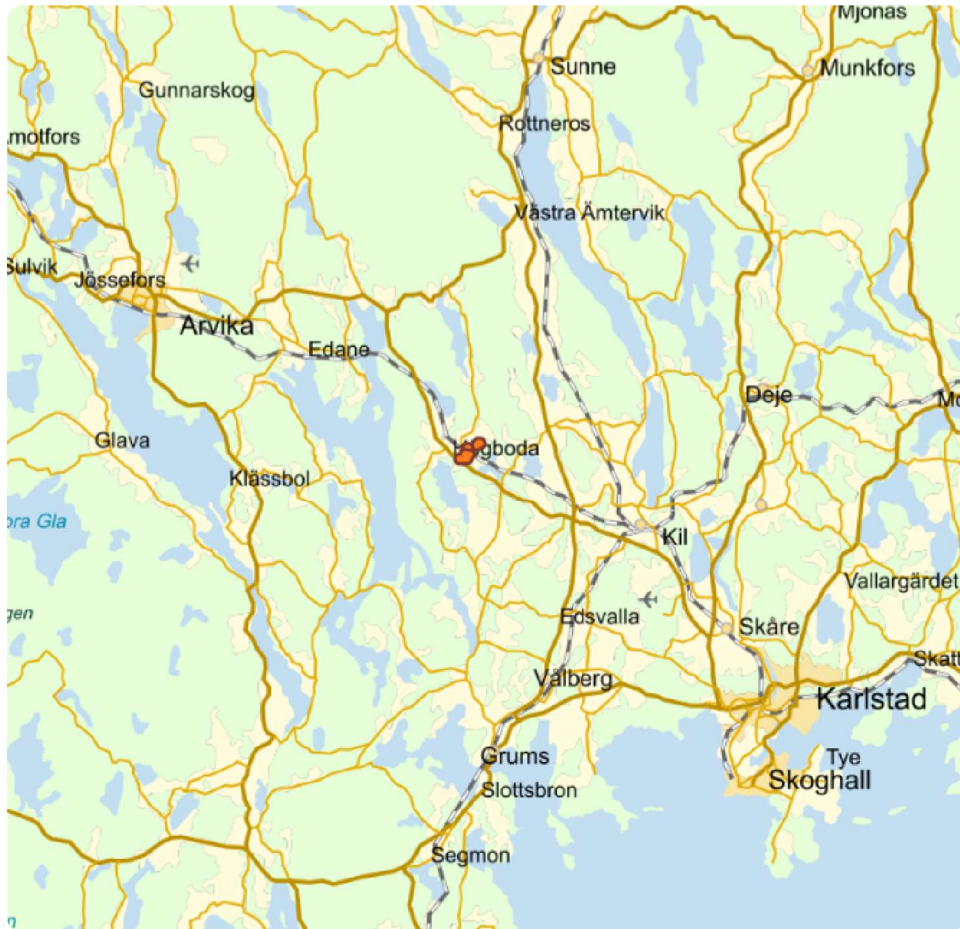


Åkermark

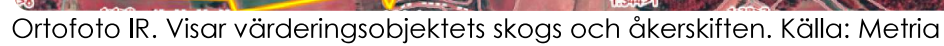
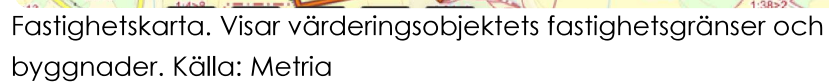


Skogsmark avverkad

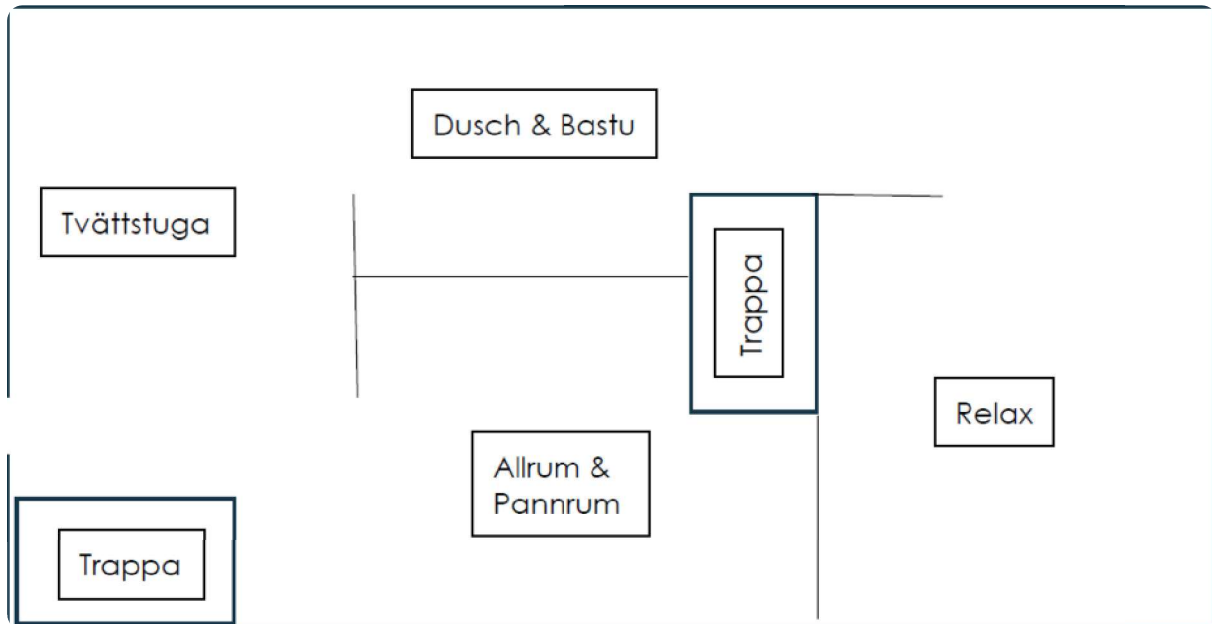
Bilaga II Kartor



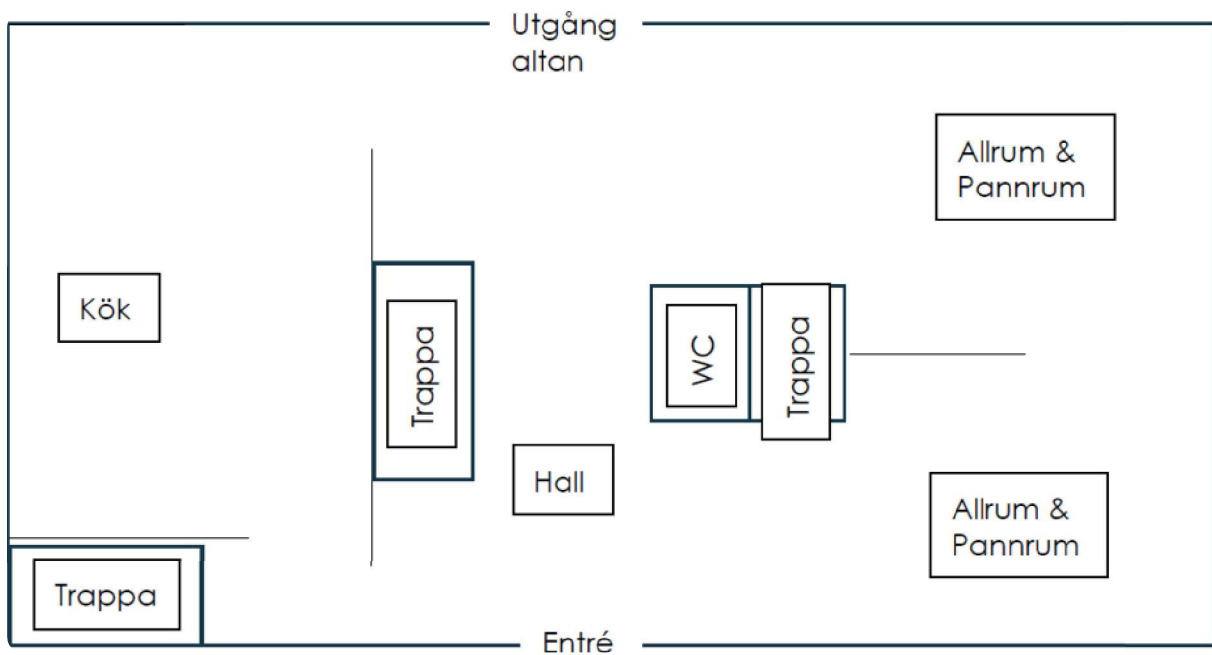
Fastighetskarta. Markeringen visar läge för värderingsobjektet. Källa Metria



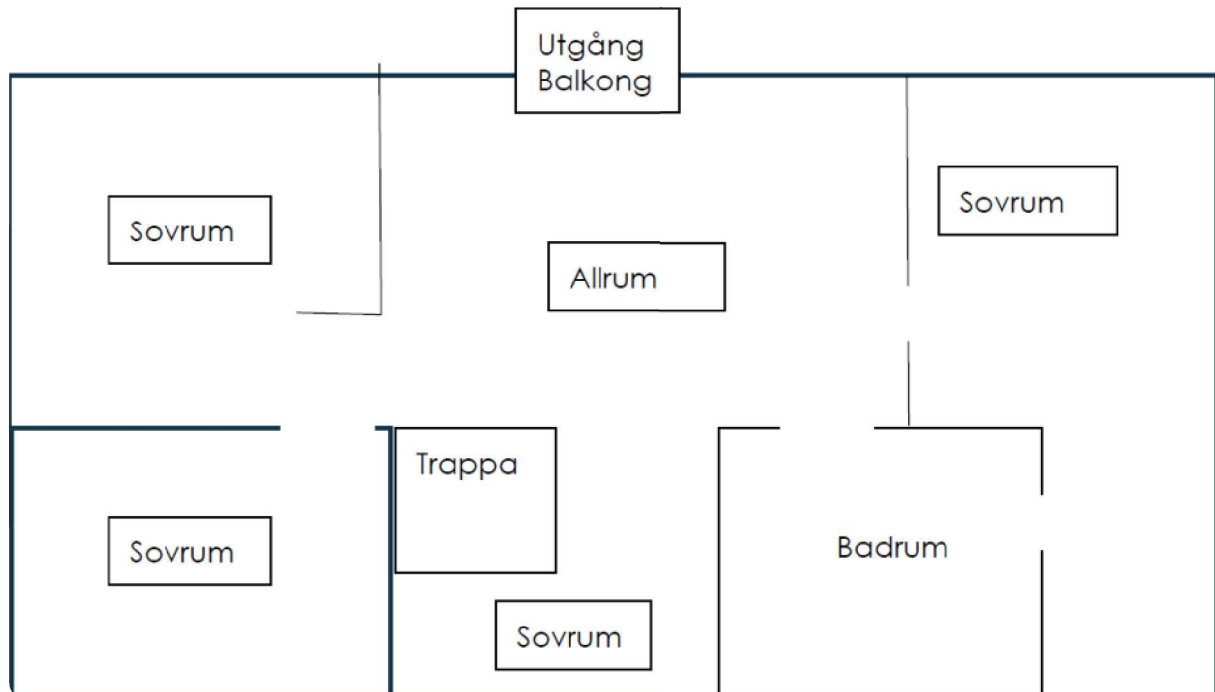
Bilaga III Planritningar



Planritning, källarplan. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma



Planritning entréplan. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.



Planritning övre plan. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.

Bilaga IV Fastighetsutdrag



FastighetSök

DATA-IPM038-T

Beteckningar

Beteckning	UUID	Fastighetsnyckel	Senaste ändringen i allmänna delen
Kil Boda 1:377	9b332b0f-d35f-b06b-e040-ed8f66441101	170226828	2023-01-23
Län- och kommunkod	Distrikt	Distriktskod	Senaste ändringen i inskrivningsdelen
1715	Roda Socken: boda	213049	2025-10-15
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
			2026-06-17

Adress

Adress
Södra Boda Västby 1
665 93 Kil

Inskrivningsinformation

Lagfart **maskad**

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-10-09, 4 398 584 sek, 12255006822	2025-10-13	D-2025-00368970:1
Notera Avser inteckning D-2021-00324327:2		
Utmätning 2025-10-09, 4 398 584 sek, 12255006921	2025-10-13	D-2025-00369556:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 2
Totalt belopp: 7 500 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
3	5 500 000 SEK	2021-07-22	D-2021-00324327:2
4	2 000 000 SEK	2022-05-17	D-2022-00208535:1
Notera Innehavare: D-2022-00208535:2 Euro Finans AB, Box 167, 221 00 Lund			

Inskrivningar

Totalt antal inskrivningar: 2

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut Övrigt ändamål: kraftledning	1993-05-10	93/5845

Notera

Förordnande enligt fastighetsbildningslagen d-2020-00384457:1

Förordnande enligt fastighetsbildningslagen 10/7250

2	Avtalsservitut Övrigt ändamål: kraftledning	1993-05-11	93/5896
---	--	------------	---------

Notera

Förordnande enligt fastighetsbildningslagen d-2020-00384457:1

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet

Lantmäteriet

Telefonnummer

0771-63 63 63

Kontorbeteckning

Uddevalla

E-mail

fastighetsinskrivning@lm.se

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Gemensamhetsanläggningar

Kil Boda GA:7

Rättigheter

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Kraftledning	Last	Avtalsservitut	17-IM1-93/5845.1

Beskrivning

Kraftledning

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

Karlstad Dingelsundet 2:65

Last

Kil Boda 1:377

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Kraftledning	Last	Avtalsservitut	17-IM1-93/5896.1

Beskrivning

Kraftledning

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

Karlstad Dingelsundet 2:65

Last

Kil Boda 1:377

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
---------	------------------	---------------	------------

Starkström	Last	Ledningsrätt	17-Z-516.3
Bildningsåtgärd Ledningsåtgärd			
Anmärkningar Se även akt 1715-93/16 1764-88/1,17-z-800,17-å-2343,17-å-2723,17-å-2812,17-å-3115,1715-89/6 1784-02/34,1784-05/55			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande			
Förmån Fortum Distribution AB Gullspång Nät AB Gullspångs Kraft AB			
Last Arvika Östra Takene 1:2,29,36,48,56,59-61,65,74,76,81,99,103,107,114,133 Kil Björkenäs 1:34,41,51,66-67 Kil Boda 1:63,80,87,98,136,139,263,271,275,279,283,299,319,322,329,332,336-338,342-343,345,371,379,64,124,214,289,355,368,89,184,209,269,297,330,333,346,353,357,361,364,377, S:3,29-30,9 Kil Bodatorp S:1, 1:2,21,45,47,52,57,60 Kil Brevik 1:11,19-20,29,31-33,67,83,95,101 Kil Dedetta 1:6,15,17, S:1 Kil Forsnor 1:3,10,22,40-41 Kil Frykeruds-Mosserud 1:2-4,12-13,17-18,23-24,45 Kil Gravås 1:4 Kil Gunnarstan 1:5,7,14, S:1 Kil Högboda 1:11,30-31,47,65,73,117-118,135,165,177,180 Kil Jonsbol 1:24,30 Kil Klaxås 1:58 Kil Krokstad 1:6 Kil Lerboda 1:33-34,36,50,71,82-83,100,105,142,187-188,191,209,216,261,263 Kil Lerbodatorp 2:1 Kil Nordsjö 1:5,9,12-13,33,55-56,59,63 Kil Norra Grimstad 2:1,8,17 Kil Norra Näs 1:18,35-36,39-40,51,57,62,64 Kil Olserud 1:40,48,52,54-55,57 Kil Rennstad 1:2,47,56,91,95,97,101,103,121,4,38,41,52,57,111,117,125, S:1 Kil Rinnforsen 1:1 Kil Saxebyn 1:20 Kil Smedserud 1:8,21,24,43, S:2, 2:1 Kil Säldebråten 1:29,42,59,61,95,125,136,139,141 Kil Södra Grimstad 1:2,18,24,32,52,54,58,63,81,85,88,92,132 Kil Tröstad 1:15 Kil Västra Ringstad 1:6,8-9,11,14,17,27,30,38-40,45-48,50 Kil Ärtetan S:1-2, 1:5,13,17,21,48,52,63,67 Kil Östra Glänne 1:60			
Ändamål Trädsäkerhet	Rättsförhållande Last	Rättighetstyp Officialservitut	Beteckning 1715-2020/10.3
Bildningsåtgärd Fastighetsreglering			
Beskrivning Trädsäkerhet			
Anmärkningar Rättigheten tidigare registrerad som 1715-2021/10.1			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande			
Förmån Kil Frykerud 1:1			
Last Kil Ackebol 1:8,13,18			

- Kil Berg 1:6
Kil Björkestad 1:5
Kil Blankeberg 1:4,9,12,20
Kil Boda 1:38,340,342,344,353,374,377,379
Kil Frykeruds-Fagerås 1:5, 3:1
Kil Frykeruds-Ås 1:2,26-27,39,45-46,50
Kil Gassebol 1:27,37
Kil Gönås 1:12,14,22,36,49,9,13,43, S:1, 2:1
Kil Harkevål 1:2,16
Kil Humletorp 4:1
Kil Högvälta 1:1,30
Kil Klaxås 1:24-25,58
Kil Köpung 1:30,45,66,77, S:1-2
Kil Lene 1:43,100,115,165,63, S:1
Kil Lerboda 1:33,60,83,191,263
Kil Lersätter 1:29,33,58,83,92,431, S:1-2
Kil Myre 1:5,8
Kil Prästbol 4:1
Kil Sannerud 1:436
Kil Skårebol 1:24,48
Kil Stora Kil 1:4-5
Kil Säldebråten 1:28,72,131-132,136,158-159

Taxeringsenheter			
Lantbrukstaxeringsenhet			
Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Lantbruksenhet, bebyggd (120)	722322-3	Nej	Fastighet
Taxeringsår		Taxeringsvärde	Areal
2024		2 799 000 SEK	27 ha
Ingående värden			
Tomtmark		210 000 SEK	
Bostadsbyggnad		1 573 000 SEK	
Skogsmark		364 000 SEK	5 ha
Skog med avverkningsrestriktion		0 SEK	0 ha
Skogsimpediment		0 SEK	0 ha
Åkermark		652 000 SEK	24 ha
Betesmark		0 SEK	0 ha
Ekonomibyggnad		0 SEK	0 ha
Övrig mark			0 ha
Taxerade ägare		Andel	Juridisk form
maskad			
Värderingsenhet åkermark 300933652 (2024)			
Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Areal	Beskaffenhet
652 000 SEK	17007	24 ha	Sämre produktionsförmåga
Dränering			
Otillfredsställande (2)			
Värderingsenhet skog 301696998 (2024)			
Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Areal	Virkesförråd barr

364 000 SEK

1721

5 ha

Virkesförråd löv

Virkesförråd totalt
255 kbm/ha

Bonitetsklass

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 54204392 (2024)

Taxeringsvärde
1 573 000 SEK

Bebyggelse typ
Friliggande

Total standardpoäng
35

Bostadsyta
254 kvm

Biutrymmesyta
126 kvm

Värdeyta
274 kvm

Nybyggnadsår
1920

Tillbyggnadsår

Värdeår
1929

Under byggnad
Nej

Antal lika
1

Justeringsorsak

Värderingsenhet småhus tomtmark 54203392 (2024)

Taxeringsvärde
210 000 SEK

Riktvärdeområde
1715900

Fastighetsrättliga förhållanden
Utgör en eller flera självständiga fastigheter

Tomtareal
4000 kvm

Strand
Inte strand eller strandnära mer än 150 m

Vatten och avlopp
Enskilt vatten
Enskilt avlopp

Antal lika
1

Justeringsorsak

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder

Datum

Akt

Avstyckning

2011-02-02

1715-10/21

Fastighetsreglering

2020-09-18

1715-2020/3

Fastighetsreglering

2022-03-30

1715-2020/10

Rättelse enligt förvaltningslagen

2022-07-07

1715-2020/10

Fastighetsreglering

2023-01-23

1715-2022/28

Ursprung

Kil Boda 1:340

Läge, Karta

Område

Typ

N (SWEREF99 TM)

E (SWEREF99 TM)

1

Markområde

6603937.4

390625.3

2

Markområde

6604171.5

390652.3

7

Markområde

6603439.5

390631.1

8

Markområde

6604457.9

391489.3

Areal

Område

Totalareal

Därav landareal

Därav vattenareal

Total

271 187 m²

271 187 m²

0 m²

Anmärkningar

Ej arealredovisat vattenområde(AKT 1715-15/10, 1715-2020/3)

Källa: Lantmäteriet

