

Värdeutlåtande Skogs och Lantbruksfastighet

Kommun

Kil

Fastighetsbeteckning

Boda 1:373

Värdetidpunkt

2026-05-29



Huvudbyggnad vitmålad träpanel med plåttak samt kontor med infart i förgrunden.

Allmän beskrivning och marknadsvärde

Värderingsobjekt

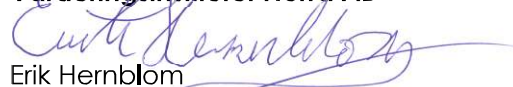
Fastighetsbeteckning	Kil Boda 1:373	Lagfaren ägare	F-2442-25-17
Objektets adress	Södra Boda Höglunda 1 665 93 Kil	Uppdragsgivare	Kronofogden
		Värdetidpunkt	2026-05-29
		Besiktningstidpunkt	2026-03-16

Allmän Beskrivning	
Huvudsaklig Bostadsbyggnad	Bostad uppförd 1920 i 1,5 plan med 166 kvm Boarea (enligt taxerade uppgifter samt bygglovsritning 2015) fördelat på 4 rum och kök samt ej färdigställt övre plan. Övre plan ej beaktat i bedömningen.
Tomtmark	Totalt 2 000 kvm fördelat på en tomtmark. Obebyggda delar utgöres av planerad trädgård samt gårdsplan
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 utgöres 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	1 ekonomibyggnad totalt 350 kvm Byggnadsarea (BYA) (enligt okulärbesiktning och taxeringsuppgifter) samt 1 övriga byggnad totalt 40 kvm Byggnadsarea (BYA) (enligt okulärbesiktning).
Totala arealer samt fördelning ägoslag	Totalt 1 6600 kvm areal varav 1 6600 kvm landareal samt 0 kvm vattenareal (enligt Metria). 1,7 ha fördelat på 1 ha åkermark samt 0,7 ha övrig mark varav 2 000 kvm tomtmark (enligt analys).

Marknadsvärde	
Mot bakgrund av vad som redovisas i värdeutlåtandet bedöms marknadsvärdet av värderingsobjektet vid värdetidpunkten till	
4 300 000 kronor	
Bedömt värdeintervall 4 000 000 – 4 600 000 kronor	
Kr/kvm areal	259
Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	4,0

Örebro 2026-06-18

Värderingsinstitutet Norra AB


Erik Hernblom

Jägmästare / civilekonom

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



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	Pågående renovering utvändigt och invändigt samt ny tillbyggnad enligt bygglovshandling 2015. Övre plan i äldre del ej färdigställd. För vidare information kring bygglov rekommenderas kontakt med kommunen.
El	El ansluten till allmänt nät
Vatten	Enskilt vatten. Borrard brunn. Teknisk undersökning rekommenderas.
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 1 6600 kvm areal varav 1 6600 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 1,7 ha fördelat på följande ägoslag: Åkermark: 1 ha Övrig mark: 0,5 ha samt 0,2 ha tomtmark

Byggnadsbeskrivning – Huvudsaklig bostadsbyggnad		
Huvudbyggnad	Bostadsbyggnad i 1,5 våningar	
Byggår/om- & tillbyggnadsår	1920/2018	
Byggteknik	Grund	Torpargrund
	Stomme	Trä
	Fasad	Träpanel
	Fönster	3-glas. nyare. Färg: vit
	Yttertak	Plåt nyare
	Värme	Bergvärme, Thermia vattenburen via golvvärme. Inbyggd pelletskaamin i öppen spis Nyskick.
	Ventilation	Självdraagsventilation
	Övrigt	-
Planlösning	Våning 1	Entréplan med 2 Hall, 1 allrum, 1 sovrum, 1 kök 1 badrum och 1 teknikrum/tvättstuga.
	Våning 2	Ej färdigställd
Kök	Utformning	Parallellt kök med matplats. I nyskick med hög Standard.
	Utrustning	Ljusa skåpluckor. Spishäll, ugn (Siemens), kyl/frys x 2 inbyggd (Siemens)

Hygienrum entréplan	Ytskikt	Modernt WC/Dusch. Vägg med kakel och Golv med klinker.
	Utrustning	Tvättställ, toalett och dusch.
Tvättstuga	Utrustning	I teknikrum 1 tvättmaskin, 1 torktumlare (Hisense)
Invändiga ytskikt	Golv	Trä
	Vägg	Målade
	Tak	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 verkstad	Verkstad samt garage, byggnadsår okänt med en total BYA på 350 kvm. Stomme av trä på betongplatta med fasad i träpanel under tak av plåt. Nyttjas idag som verkstad förråd/garage. Byggnadens skick är normalt såväl invändigt som utvändigt. Normal moderniseringsgrad. Uppvärmning med direktverkande el. Ansluten till Vatten/avlopp/el.
-------------------------	---

Byggnadsbeskrivning – Övriga byggnader

Kontor	Kontor med byggnadsår okänt med en total BYA på 40 kvm. Stomme av trä på källargrund och fasad i träpanel under tak av betongpannor. Nyttjas som kontor. Byggnadens skick är normalt såväl invändigt som utvändigt. Normal moderniseringsgrad. Uppvärmning med direktverkande el. Ansluten till el.
--------	---

Beskrivning - Åkermark

Beskrivning	Åkermark med sämre produktionsförmåga och ej tillfredställande dränering.
Åkermark	1 ha i 1 skifte. Åkermarken är inte berättigad till gårdsstöd enligt samansökan internet.
Övrigt	Nyttjanderättsavtal saknas.

Beskrivning – Övrig mark

Beskrivning	Utgöres av gårdscentra, tomtmark, vägar samt linjeavdrag
Övrig mark	Areal bedöms uppgå till 0,5 ha enligt analys arealfördelning, bilaga samt taxeringsuppgifter, bilaga
Övrigt	Tomtmark 2 000 kvm

Ekonomiska data		
Taxering	Typkod	121 lantbruksenhet som endast utgörs av växthus/djurstall 220 småhusenhet bebyggd
	Taxeringsvärde	1 067 000 kr därav byggnadsvärde 740 000 kr därav markvärde 182 000 kr.
	Taxeringsår	2023/2024
Pantbrev		Fastigheten belastas av 2 st pantbrevsinteckningar om totalt 4 142 000 kr.
	Inteckningshavare	Se fastighetsutdrag i bilaga
Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar		Inget har noterats.
Inskrivna Servitut, rättigheter m.m.		Inget har noterats.
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	Försäkringsbolag Länsförsäkringar Värmland enligt lämnad uppgift av fastighetsägare.
Handräckning	Vid besiktningen 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 tomten. 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

Förvärvstillstånd	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 §§. Värderingsobjektet är belägen i Boda socken, Kils kommun. Denna församling räknas inte som glesbygdsområde. Juridisk person behöver alltid ansöka om förvärvstillstånd.
-------------------	--

Marknadsvärdebedömning

Marknadsvärdebedömning åkermark 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 1 ha. (60 000 kr/ha x 1 ha).

Marknadsvärde åkermark: 60 000 kr

Övrig mark består av gårdscentra, vägar samt linjeavdrag

Areal uppgår till 0,5 ha. (35 000 kr/ha x 0,5 ha).

Marknadsvärde övrig mark: 18 000 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 100 %. Som helhet bedöms anläggningen ha en normal moderniseringsgrad och vara rationell.

Verkstad Garage

Bedömt marknadsvärde: $(350 \times 4\,000 \text{ kr}) \times 60\% (\text{ålder}) \times 100\% (\text{rationalitet}) = 840 \text{ tkr}$

Marknadsvärde ekonomibyggnad: 840 000 kr

Kr/kvm: 2 400

Övrig byggnad**Kontor**

Bedömt marknadsvärde: $(40 \text{ kvm} \times 4\,000 \text{ kr}) \times 60\% (\text{ålder}) \times 100\% (\text{rationalitet}) = 100 \text{ tkr}$

Marknadsvärde ekonomibyggnad: 100 000 kr

Kr/kvm: 2 500

Marknadsvärde ekonomibyggnader inklusive övriga byggnader: 940 000 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. 166 kvm. Bostaden disponeras för eget bruk. Taxeringsvärde bostad 740 tkr, tomtmark (2 000 kvm) 145 tkr, totalt 885 tkr. Taxerat värdeår 1929 och standardpoäng 29.

Marknadsvärde huvudsaklig bostad inkl. tomtmark: 3 300 000 kr

Kr/kvm BOA 19 879, K/T 3,73

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:

Åkermark	60 000 kr
Övrig mark	18 000 kr
Ekonomibyggnader inklusive övriga byggnader	940 000 kr
Bostäder inklusive tomtmark	3 300 000 kr
Summa:	4 318 000 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 köpeskillning 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 köpeskillning 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 över medelvärdet för ortsprismaterialet motsvarande 259 kr/kvm total areal samt K/T 4,0.

Marknadsvärde

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

4 300 000 kronor

Bedömt värdeintervall 4 000 000 – 4 600 000 kronor

Kr/kvm areal	259	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	4,0
--------------	-----	------------------------------------	-----

Bilaga övriga sakuppgifter

Övriga sakuppgifter

Skogliga grunddata

Beräkning av skattade skogliga nyckeltal utifrån Skogsstyrelsens skogliga grunddata. Värderna 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:	1,7 ha
Total skogsareal:	0,1 ha
Produktiv skogsareal:	0,1 ha
Lövad säsong:	Nej
Laserskanning utförd:	2018-11

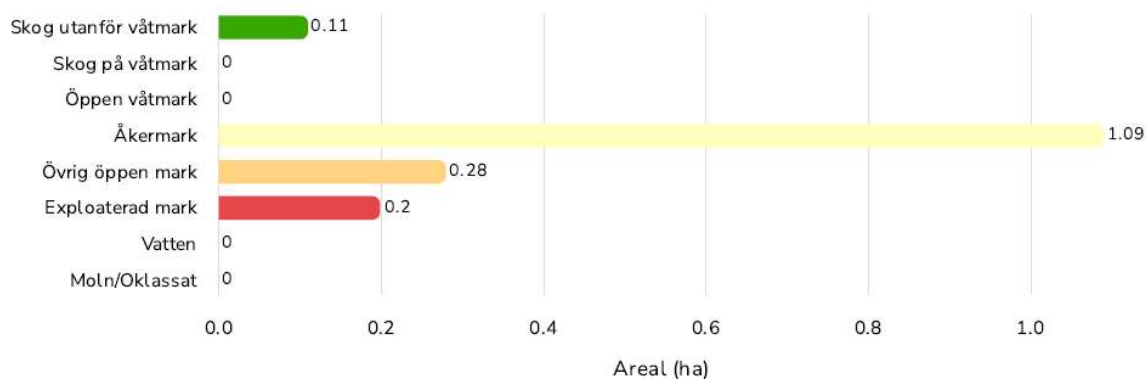
	Original	Efter avverkning
Total volym:	1 m ³ sk	
Produktiv volym:	1 m ³ sk	
Total volym/ha:	6 m ³ sk	
Produktiv volym/ha:	6 m ³ sk	
Total medelhöjd:	8 m	
Produktiv medelhöjd:	8 m	
Total medeldiameter:	0,11 m	
Produktiv medeldiameter:	0,11 m	

Trädslagsfördelning

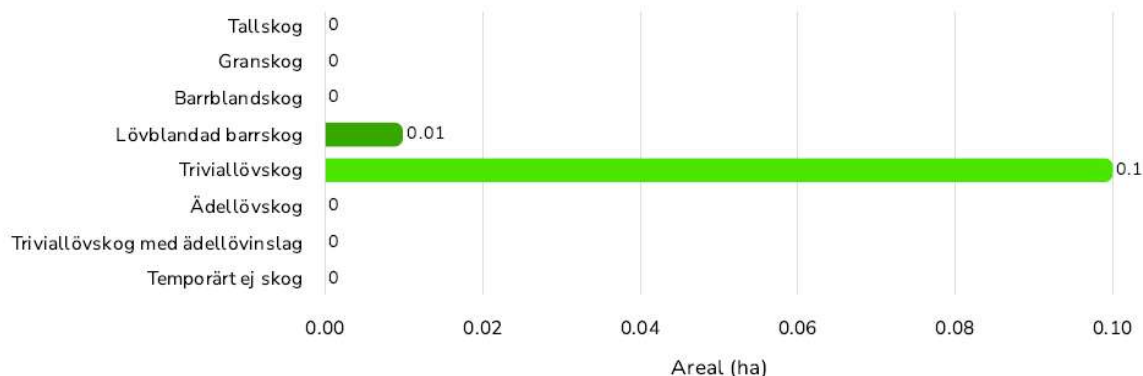
Anger trädslagsfördelning som kategoriserats till åtta olika skogstyper. Även en fördelning över marktyperna för valt område visas. Redovisade siffror är beräknade utifrån Nationella Marktäckedata (NMD), som är en nationell kartprodukt med 10 x 10 meters upplösning. Detta innebär att lokala skillnader 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	1,7 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.

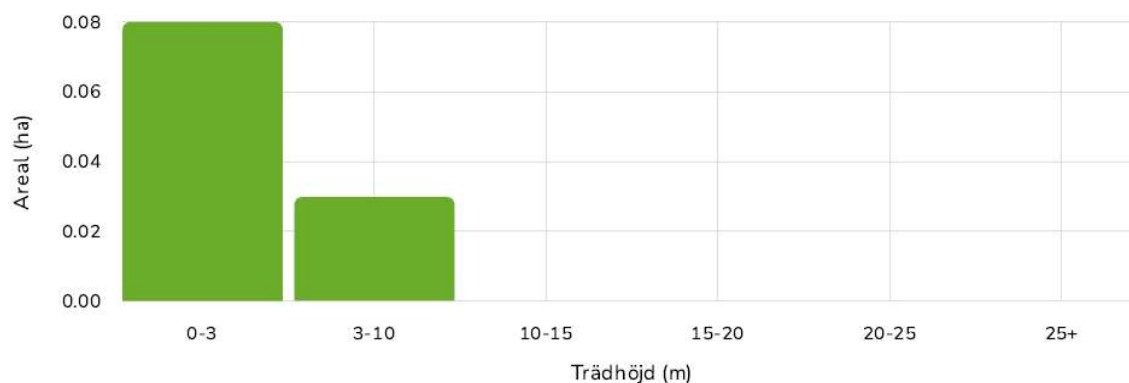
Ingen avverkning har skett på den här fastigheten de senaste åren.

Huggningsklasser

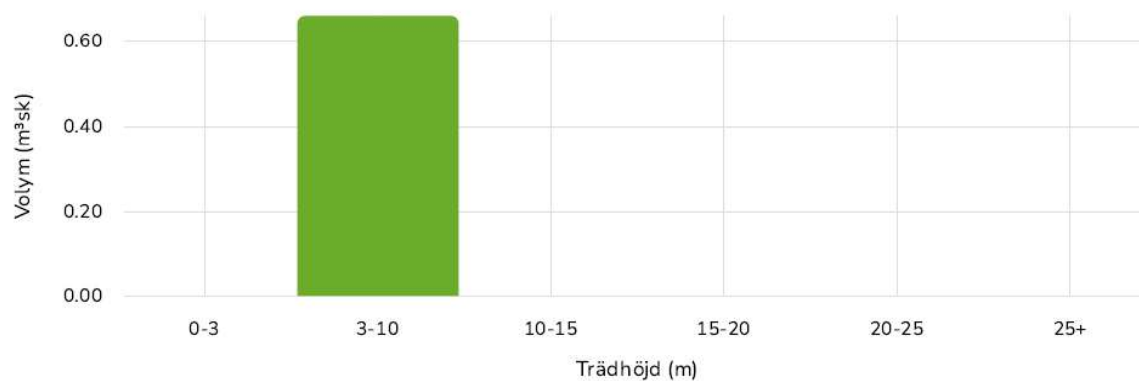
En analys över skogens indelning i olika huggningsklasser. Trädhöjden är en styrande parameter för analysen. Förändringar i skogsbeståndet i området efter referensåret har ej fångats i redovisade värden. Huggningsklasserna skall ses som en grov indikation på valt områdes skogliga sammansättning.

Medelhöjd	7,8 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 vitmålad träpanel med plåttak samt kontor med infart i förgrunden



Huvudbyggnad vitmålad träpanel med plåttak



Huvudbyggnad vitmålad träpanel med plåttak



Huvudbyggnad vitmålad träpanel med plåttak samt vidbyggd uteplats



Kontor med vitmålad träpanel och betongtegel på tak



Verkstad med vitmålad träpanel och plåttak med skjutportar



Verkstad med vitmålad träpanel och plåttak med skjutport



planerad trädgård med grusad uppfart

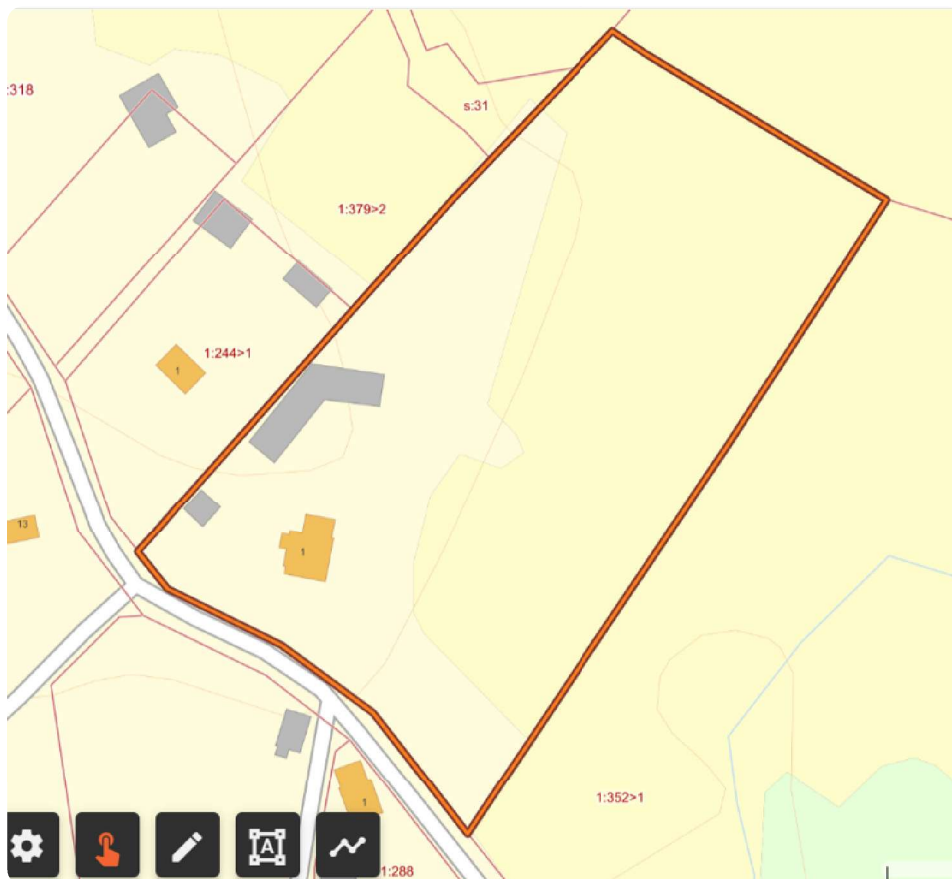


åkermark

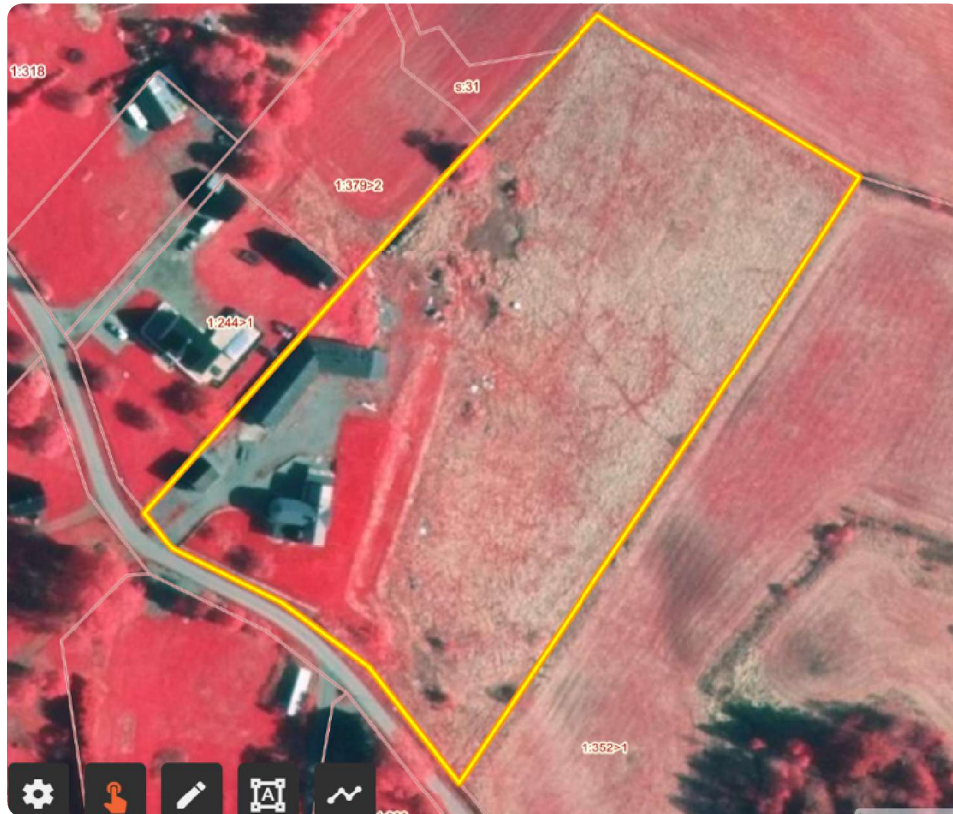
Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria



Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria

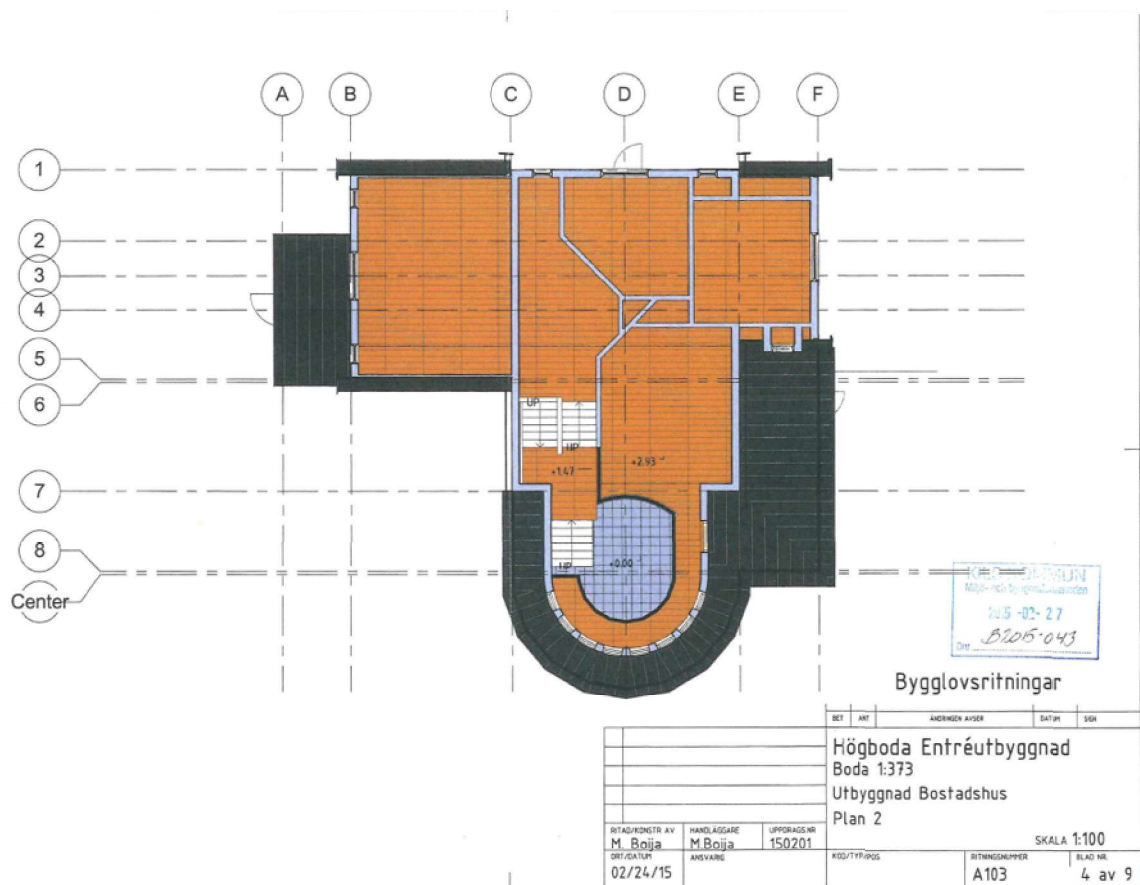


Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritningar



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.



Planritning. Ej skalenlig, avvikelser kan förekomma.

Bilaga IV Fastighetsutdrag



FastighetSök

DATA-IPM038-T

Beteckningar

Beteckning	UUID	Fastighetsnyckel	Senaste ändringen i allmänna delen
Kil Boda 1:373	909a6a72-cb40-90ec-e040-ed8f66444c3f	170213661	1998-04-03
Län- och kommunkod	Distrikt	Distriktskod	Senaste ändringen i inskrivningsdelen
1715	Boda Socken: boda	213049	2025-10-14
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
			2026-06-16

Adress

Adress
Södra Boda Höglunda 1
665 93 Kil

Inskrivningsinformation

Lagfart **maskad**

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-10-09, 4 398 584 sek. beslutsnr 12255006558	2025-10-13	D-2025-00369565:1
Utmätning 2025-10-09, 4 398 584 sek. beslutsnr 12255006392	2025-10-13	D-2025-00369555:1

Notera

Avser inteckning 10/17480
Avser inteckning D-2015-00153783:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 2
Totalt belopp: 4 142 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	2 300 000 SEK	2010-07-09	10/17480
2	1 842 000 SEK	2015-04-20	D-2015-00153783:1

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet
Lantmäteriet

Telefonnummer
0771-63 63 63

Kontorbeteckning
Uddevalla

E-mail
fastighetsinskrivning@lm.se

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet

Typkod Småhusenhet, bebyggd (220)	Taxeringsenhetsnummer 456652-2	Samtaxerad Nej	Typ av fastighet Fastighet
Taxeringsår 2024	Taxeringsvärde 922 000 SEK	därav byggnadsvärde 740 000 SEK	därav markvärde 182 000 SEK
Taxerade ägare maskad		Andel	Juridisk form

Värderingsenhet småhus tomtmark 94887392 (2024)

Taxeringsvärde 182 000 SEK	Riktvärdeområde 1715005	Fastighetsrättliga förhållanden Kan bilda självständig fastighet	Tomtareal 2000 kvm
Strand Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Vatten och avlopp Enskilt vatten Enskilt avlopp	Antal lika 1	Justeringsorsak

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 94888392 (2024)

Taxeringsvärde 740 000 SEK	Bebyggelseyp Friliggande	Total standardpoäng 29	Bostadsyta 166 kvm
Biutrymmesyta	Värdeyta 166 kvm	Nybyggnadsår 1920	Tillbyggnadsår
Värdeår 1929	Under byggnad Nej	Antal lika 1	Justeringsorsak

Lantbrukstaxeringsenhet

Typkod Lantbruksenhet, som endast utgörs av växthus/djurstall (121)	Taxeringsenhetsnummer 456746-2	Samtaxerad Nej	Typ av fastighet Fastighet
Taxeringsår 2023		Taxeringsvärde 145 000 SEK	Areal 1 ha
Ingående värden			
Tomtmark			
Bostadsbyggnad			
Skogsmark		0 SEK	0 ha
Skog med avverkningsrestriktion		0 SEK	0 ha
Skogsimpediment		0 SEK	0 ha
Åkermark		0 SEK	0 ha
Betesmark		0 SEK	0 ha
Ekonomibyggnad		145 000 SEK	0 ha
Övrig mark			1 ha

Taxerade ägare		Andel	Juridisk form
maskad			
Värderingsenhet ekonomibyggnad 94886392 (2023)			
Taxeringsvärde 145 000 SEK	Riktvärdeområde 17007	Byggnadsyta 198 kvm	Byggnadskategori Maskinhall, gårdsverkstad och liknande, värdeår 1980
Beskaffenhet Godtagbar utformning och i godtagbart skick (2)	Värdeår 1992	Under uppförande Nej	

Allmänna delen

Ätgärd			
Fastighetsrättsliga åtgärder		Datum	Akt
Avstyckning		1993-12-10	1715-93/40
Ursprung			
Kil Boda 1:292			
Läge, Karta			
Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6604297.8	390493.9
Areal			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	16 600 m ²	16 600 m ²	0 m ²

Källa: Lantmäteriet

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