

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	KIL
Fastighetsbeteckning	PRÄSTBOL 1:30
Värdetidpunkt	2026-01-19



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	19
	Bilaga III Planritningar	22

1 Uppdraget

1.1 Uppdragsgivare

VärderingsInstitutet 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 VärderingsInstitutet Norra AB. Marknadsvärdebedömningen skall enligt uppdragsgivaren användas för externt bruk inför exekutiv försäljning.

1.3 Värdetidpunkt

Marknadsvärdet hänför sig till värdetidpunkten 2026-01-19.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	KIL PRÄSTBOL 1:30
Adress	Villagatan 7 66594 Fagerås
Område	Frykerud
Upplåtelseform	
D-nr	F-2465-25-17
Nybyggnadsår	1969
Värdeår	1969
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

2.2 Allmän beskrivning

KIL PRÄSTBOL 1:30 i Kil kommun ligger 5 km från centralorten. Omgivningen utgörs av villor.

Värderingsobjektet är bebyggd med ett friliggande hus i två plan med källare. Uppförd med källargrund, fasad tegel, fönster 3-glas och yttertak tegelpannor. Boarean uppgår till 126 m², fördelat på 4 rum & kök. Biarean uppgår till 90 m².

Det finns även övriga byggnader såsom garage.

Markarealen uppgår till 1 117 m², vars obebyggda delar utgörs av gräsmatta.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per januari 2026
1 300 000 KRONOR
Enmiljontrehundratusen kronor

Bedömt värdeintervall 1 235 tkr - 1 365 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	10 317
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	1,04

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, markägslag och byggnadsareor har ej kontrollerats och någon mer ingående kontroll, än en ren rimlighetsbedömning samt analys av markägslag har ej skett.

3.2 Besiktning

Okulärbesiktning av värderingsobjektet har skett 2026-01-14 av Karl Palmer. Vid besiktningen deltog fastighetsägaren. Värdebedömningen grundar sig på värderingsobjektets standard och skick vid besiktningen. Besiktningen utgörs av en översiktlig okulär syn av byggnader samt markägslag 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 inte registrerat i Länsstyrelsens register med potentiellt förorenade områden. Källa Metria.

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

Plan			
BYGGNADSPÅN	Datum		Akt
-	1970-05-20		17-E-448
FAGERÅS SAMHÄLLE, NORRA DELEN.	Laga kraft: -		
Anmärkning			
GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT			

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 1 117 m²
Obebyggda delar Gräsmatta
Läge Klass 4: Inte strand eller strandnära
Omgivning Villor
Avstånd 5 km till kommunens centralort

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

El El anslutet till allmänt nät *Källa: Fastighetsägaren*
Vatten Kommunalt *Källa: Fastighetsägaren*
 Teknisk funktion ej verifierad. Vidare teknisk undersökning rekommenderas.
Avlopp Kommunalt *Källa: Fastighetsägaren*
 Godkänd funktion ej verifierad. Kontakt med kommunen samt vidare teknisk undersökning rekommenderas.
Bredband via fiber Ja *Källa: Fastighetsägaren*

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

5.4 Beskrivning huvudbyggnad

Byggnadstyp	Friliggande	
Ålder	Byggår 1969	Källa: Metria
Boarea	126 m ²	Källa: Metria
	Fördelat på 4 rum & kök	
Biarea	90 m ²	
Våningar	Två plan med källare	
Källarvåning	Sovrum, tvättstuga, förråd, pannrum och hall	
Entréväning	Hall, hygienrum, sovrums, vardagsrum och kök	
Våning 1 tr	Hall, hygienrum och 2 sovrums	
Grund	Källargrund	
Stomme	Trä	
Fasad	Tegel	
Fönster	3-glas, isolerglas, vita	
Yttertak	Tegelpannor	
Balkong & uteplats	Uteplats och inglasad uteplats	
Invändiga ytskikt		
Golv	Laminat	
Vägg	Målade skivor, panel och tapet	
Tak	Panel	
Uppvärmning	Vattenburet värmesystem via radiatorer till vedpanna. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas.	Källa: Fastighetsägaren
Eldstad	Kamin. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas.	Källa: Fastighetsägaren
	Kamin. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas.	Källa: Fastighetsägaren
Ventilation	Självdraagsventilation	
Kök	Elspis, spishäll (Electrolux), ugn inbyggd (Electrolux), micro inbyggd (Electrolux), köksfläkt, kyl (Whirlpool)	
	Rakt kök med gräddvita skåpluckor.	
	Normal standard, normalt skick. I köket finns en vattenläcka från taket.	

<i>Hygienrum</i>	WC/dusch på entréväning, golv plastmatta, väggar kakel WC, dusch Normal standard, normalt skick
<i>Hygienrum 2</i>	WC på våning 1 trappa, golv plastmatta och laminat, väggar plastmatta WC Normal standard, normalt skick
<i>Tvättstuga</i>	Tvättmaskin (LG), torktumlare (LG) Golv betong, väggar målade Låg standard, sämre skick
<i>Helhetsintryck</i>	Normal standard, normalt skick. Huvudbyggnadens standard och skick är generellt normalt förutom vattenläckan som syns i köket.

5.5 Övrig byggnad

<i>Garage</i>	Stomme och fasad i trä. Låg standard, normalt skick Byggnadsarea: 25 m ² (uppmätt)
---------------	---

5.6 Övrigt

<i>Försäkring</i>	Finns, Folksam	<i>Källa: Fastighetsägaren</i>
-------------------	----------------	--------------------------------

5.7 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet möblerat.

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. VärderingsInstituttet 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 2025-09-02, 1 484 100 SEK jämte ränta och kostnader, utslagsnummer 01-449566-25: 2025-09-04, D-2025-00313896:1

7.2 Inteckningar/pantbrev

Totalt 5 inteckningar om 1 530 250 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
1	87 300 kr	1969-11-26	69/5740	
2	443 600 kr	2011-06-13	11/11226	
3	148 750 kr	2013-02-25	13/4599	
4	21 600 kr	2013-06-05	13/13167	
5	829 000 kr	2023-03-23	D-2023-00092309:1	

7.3 Taxeringsvärde

Typkod 220: Småhusenhet, bebyggd

Taxeringsår 2024

Taxeringsvärde 1 245 000 kr

Källa: Metria

varav byggnad 1 045 000 kr

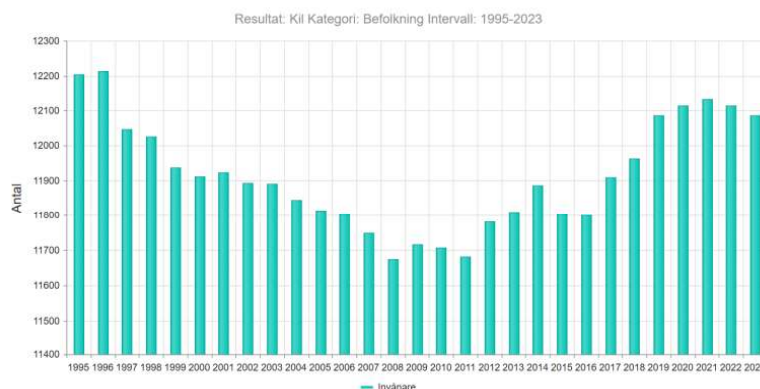
varav mark 200 000 kr

8 Marknadsvärdebedömning

8.1 Områdesbeskrivning

Geografi och befolkning

Kils kommun ligger i Värmlands län, nordväst om Karlstad. Kommunen har en naturskön omgivning med stora skogsområden, sjöar och odlingslandskap. Fryken, en av Värmlands största sjöar, rinner genom kommunen och har stor betydelse för både natur och friluftsliv. Centralorten Kil är kommunens största tätort, och andra mindre orter inkluderar Fagerås, Högboda och Viksta. Kommunen har en befolkning på cirka 12 000 personer (2023, MSCI), där en majoritet bor i Kil. Diagrammet nedan visar befolkningsutvecklingen sedan år 1995 till år 2023.



Förbindelser och vägnät

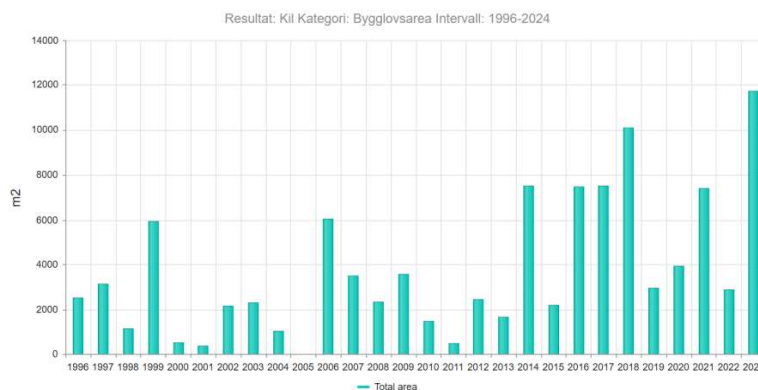
Kil har ett strategiskt läge med goda transportmöjligheter. E18 passerar nära kommunen och förbinder Kil med Karlstad, Örebro och Oslo. Kil är en viktig järnvägsknut i Värmland och har tågförbindelser till Karlstad, Stockholm och Oslo via Värmlandsbanan. Kils station är en av länets större järnvägsstationer och används flitigt av pendlare. Busstrafiken sköts av Värmlandstrafik och binder samman Kil med närliggande orter, inklusive Karlstad. Närmaste flygplats är Karlstad Airport, som ligger cirka 10 km från kommunen.

Näringsliv

Kils kommun har ett näringsliv med starka inslag av industri, handel och lantbruk. Kommunen har cirka 700 registrerade företag, där många är småföretag inom service, logistik och jordbruk. De största arbetsgivarna är Kils kommun, Region Värmland, Alfa Neon AB och olika företag inom livsmedels- och träindustrin. Skogs- och träindustrin har länge varit en viktig del av kommunens ekonomi, och Kil är även känt för sin logistik- och transportverksamhet. Besöksnäringen spelar en växande roll, där områden kring Fryken erbjuder rekreation, fiske och naturturism. Frykstahöjden, Kils Golfklubb och den populära badplatsen vid Nilsbysundet lockar både invånare och besökare.

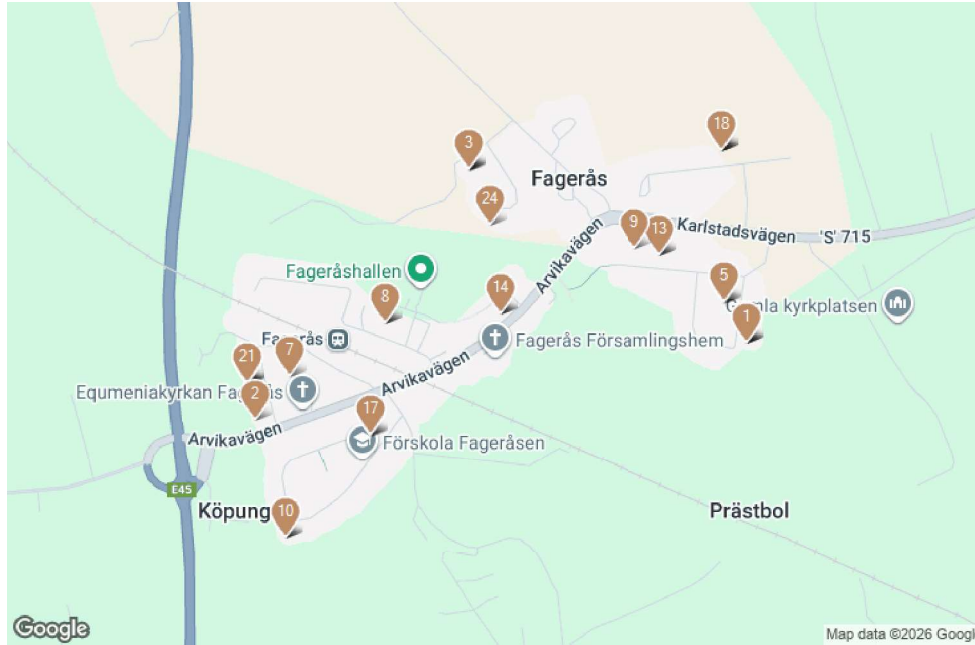
Byggnade i kommunen

Sedan 2014 (10 år sedan) har bygglovsarean varierat mellan ca 2000 m² (år 2015) och nästan 12 000 m² (år 2023) (MSCI). Se diagram nedan:

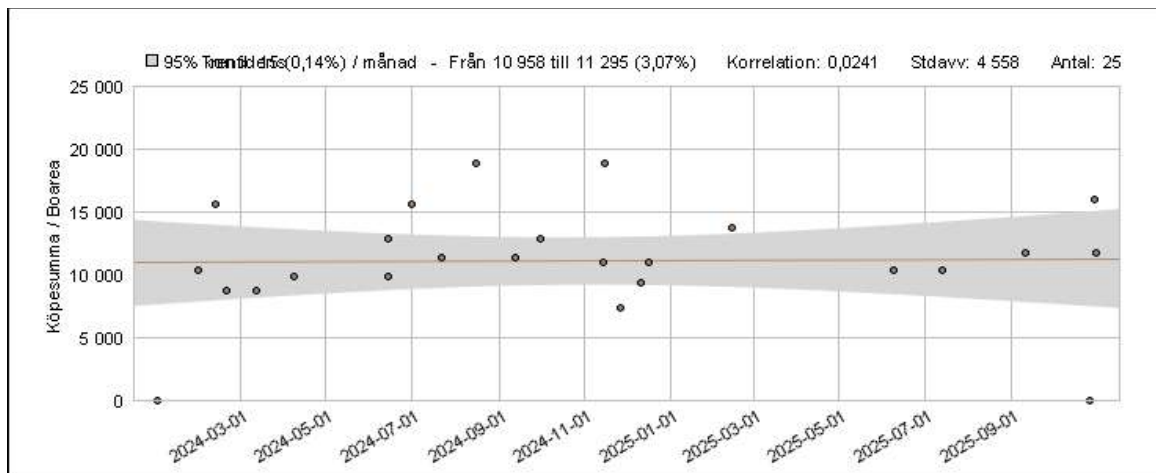


8.2 Ortsprisanalys

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 62 - 168 m², standardpoäng 29 - 41, byggår 1910 - 1979, areal tomt 947 - 1 672 m² under perioden 2024-01-31 och framåt.

Sökningen genererade 17 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 850 000 - 2 000 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 7 327 - 18 820 kr/m² med medel 12 184 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 1,0 - 2,8 med medel 1,6, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskillig
Kil	Lund 1:72	2025-10-30	80			1971	1 672		L	1,7	16 000	1 280 000
Kil	Kil Prästbol 1:72	2025-09-11	115			1976	981		äg	1,3	11 739	1 350 000
Kil	Prästbol 1:65	2025-06-09	168			1976	1 008		L	1,3	10 416	1 750 000
Kil	Lund 1:18	2025-02-14	62	58	29	1940	1 349	E	L	1,5	13 709	850 000
Kil	Lund 1:28	2024-12-17	127	29	33	1910	1 250	E	L	1,5	11 023	1 400 000
Kil	Prästbol 1:41	2024-12-11	161		39	1976	948	E	L	1,1	9 316	1 500 000
Kil	Lund 4:7	2024-11-26	116		29	1974	1 274	E	L	1,0	7 327	850 000
Kil	Prästbol 1:43	2024-10-01	156	62	35	1979	947	E	L	1,6	12 820	2 000 000
Kil	Lund 1:19	2024-09-13	88	30	35	1925	1 056	E	L	1,3	11 363	1 000 000
Kil	Högvalta 1:28	2024-08-16	106			1973	1 188		L	2,8	18 820	1 995 000
Kil	Lund 1:19	2024-07-22	88			1925	1 056		L	1,7	11 363	1 000 000
Kil	Lund 4:18	2024-07-01	102	98	41	1974	1 054	E	L	1,8	15 686	1 600 000
Kil	Prästbol 1:28	2024-06-14	99	99	31	1970	1 240	E	L	1,3	9 848	975 000
Kil	Prästbol 1:43	2024-06-14	156			1979	947		L	2,0	12 820	2 000 000
Kil	Lund 1:70	2024-03-12	114	136	29	1970	1 563	E	L	1,3	8 771	1 000 000
Kil	Lund 4:18	2024-02-12	102			1974	1 054		L	1,8	15 686	1 600 000
Kil	Högvalta 1:19	2024-01-31	96	96	29	1964	1 355	E	L	1,6	10 416	1 000 000
Medel											1,6	12 184

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

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Framförallt värderingsobjektets läge ***beskriv läget bra/dåligt*** samt normal standard. Normalt skick, medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 1 300 000 kr, motsvarande 10 317 kr/m².

Ev. ytterligare kommentar vid speciella förutsättningar.

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per januari 2026

1 300 000 KRONOR

Enmiljontrehundratusen kronor

Bedömt värdeintervall 1 235 tkr - 1 365 tkr

Nyckeltal

Kr/m ²	(marknadsvärde / boarea)	10 317
K/T	(marknadsvärde / taxeringsvärde)	1,04

Katrineholm 2026-01-22

VärderingsInstitutet Norra AB



Erik Hernblom
Jägmästare & Civilekonom



Karl Palmer
Agronom & Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**

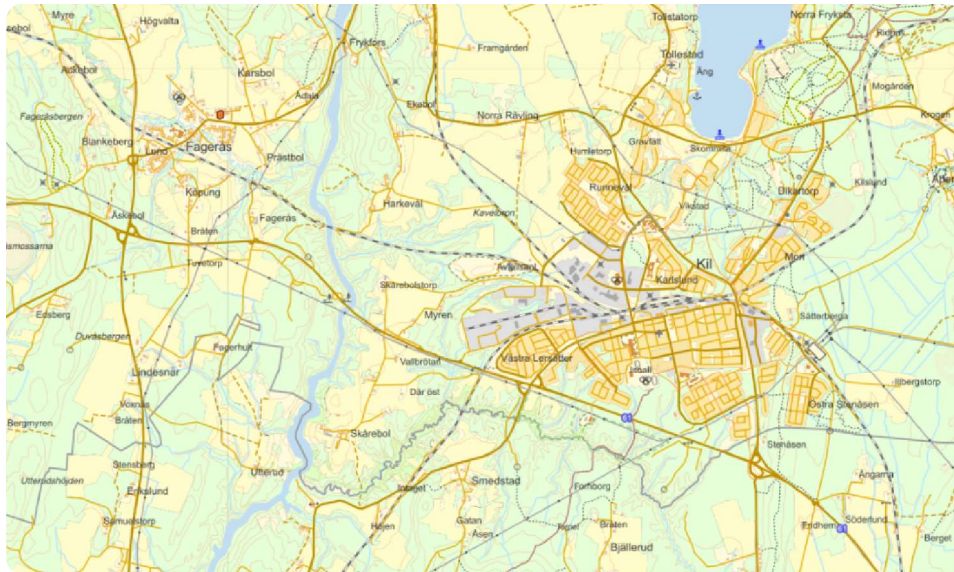


Bilaga I Foton utvändigt

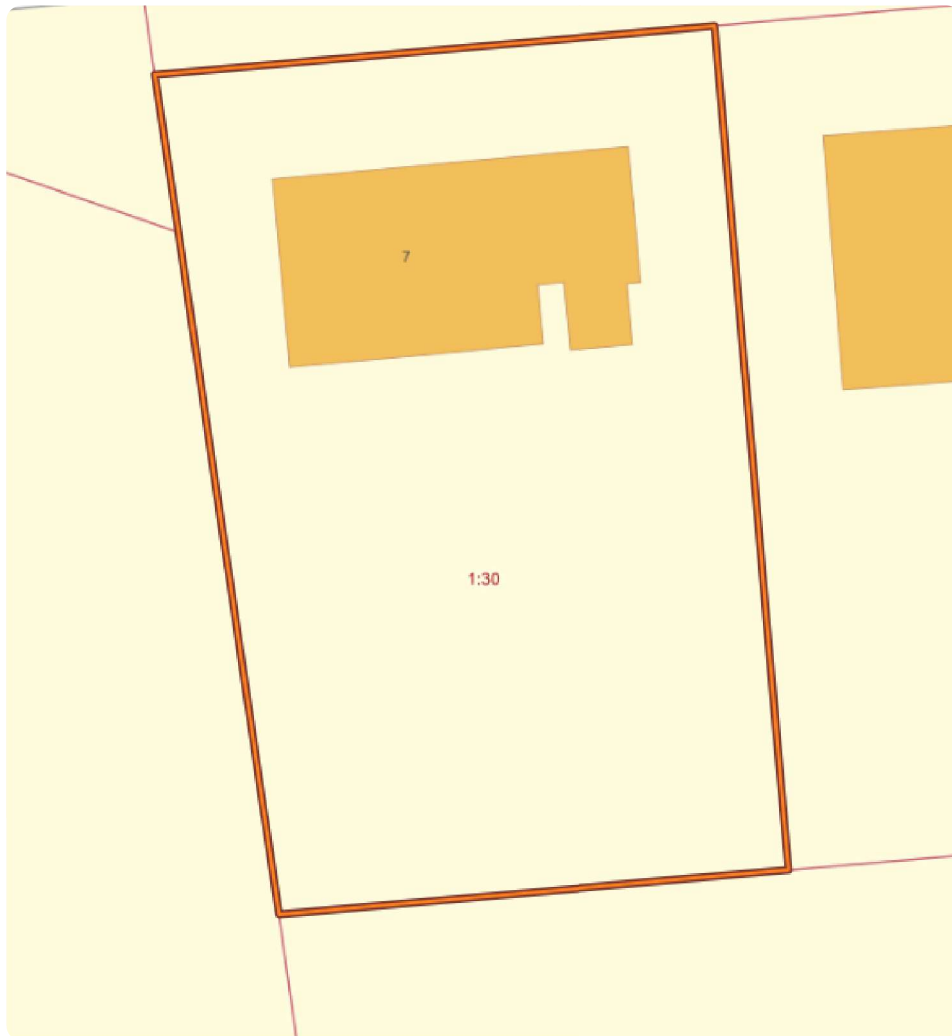




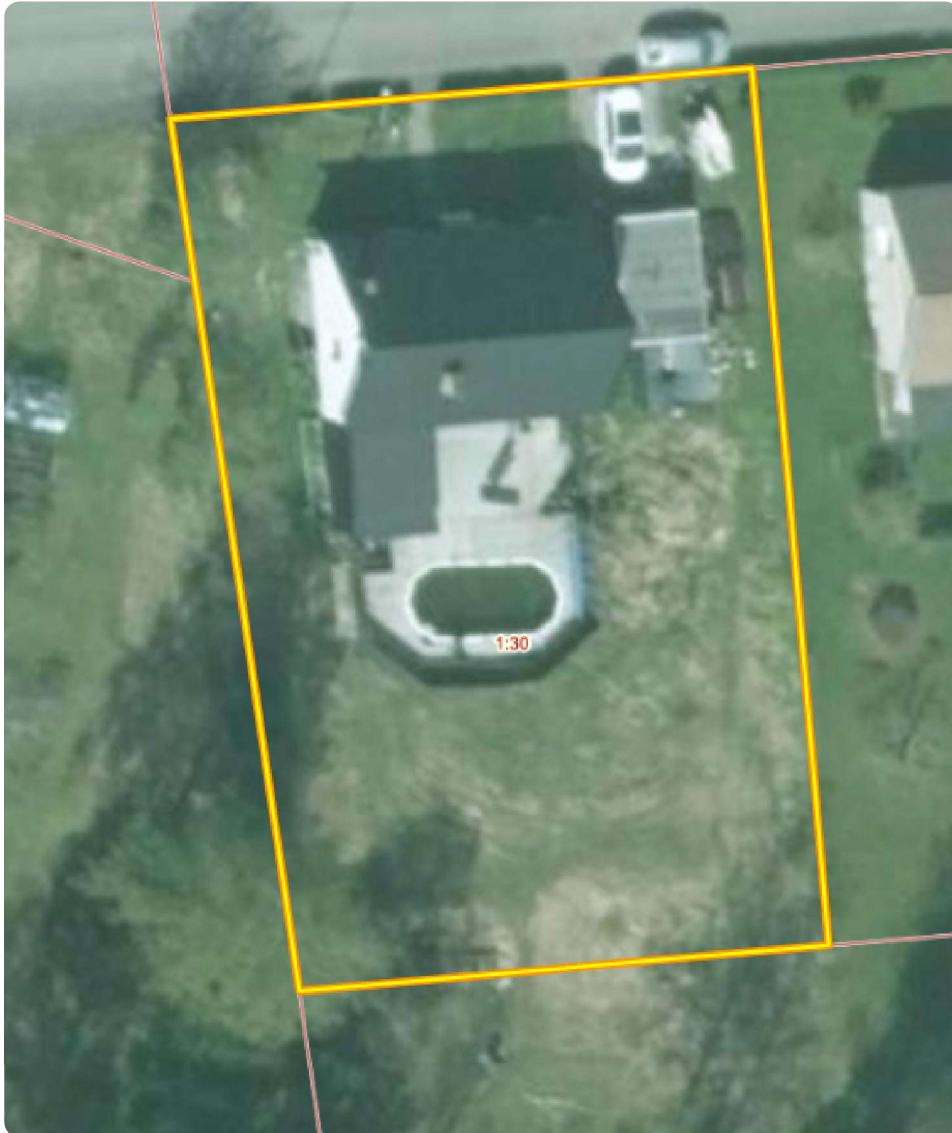
Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria

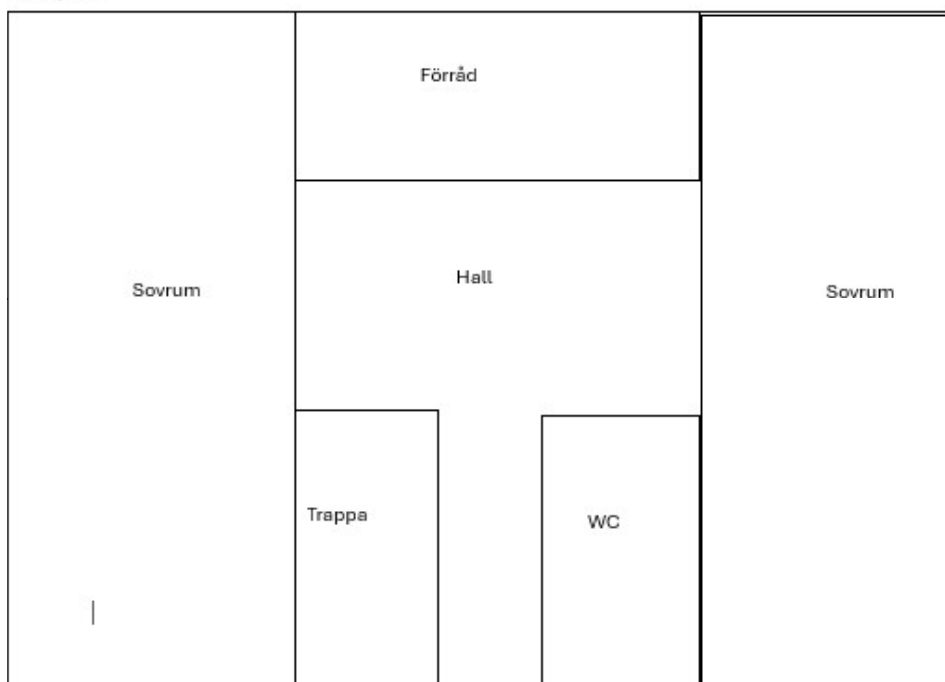
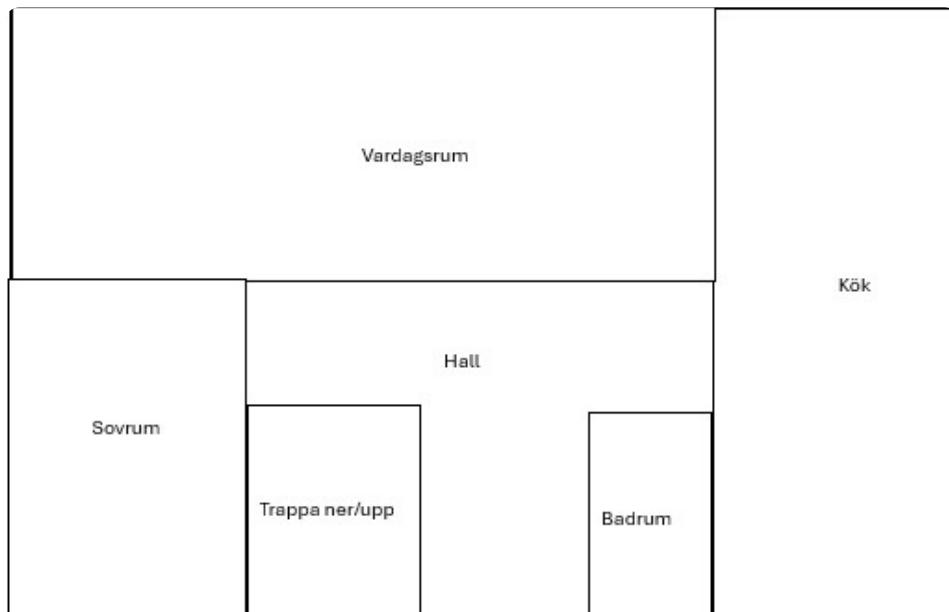


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria

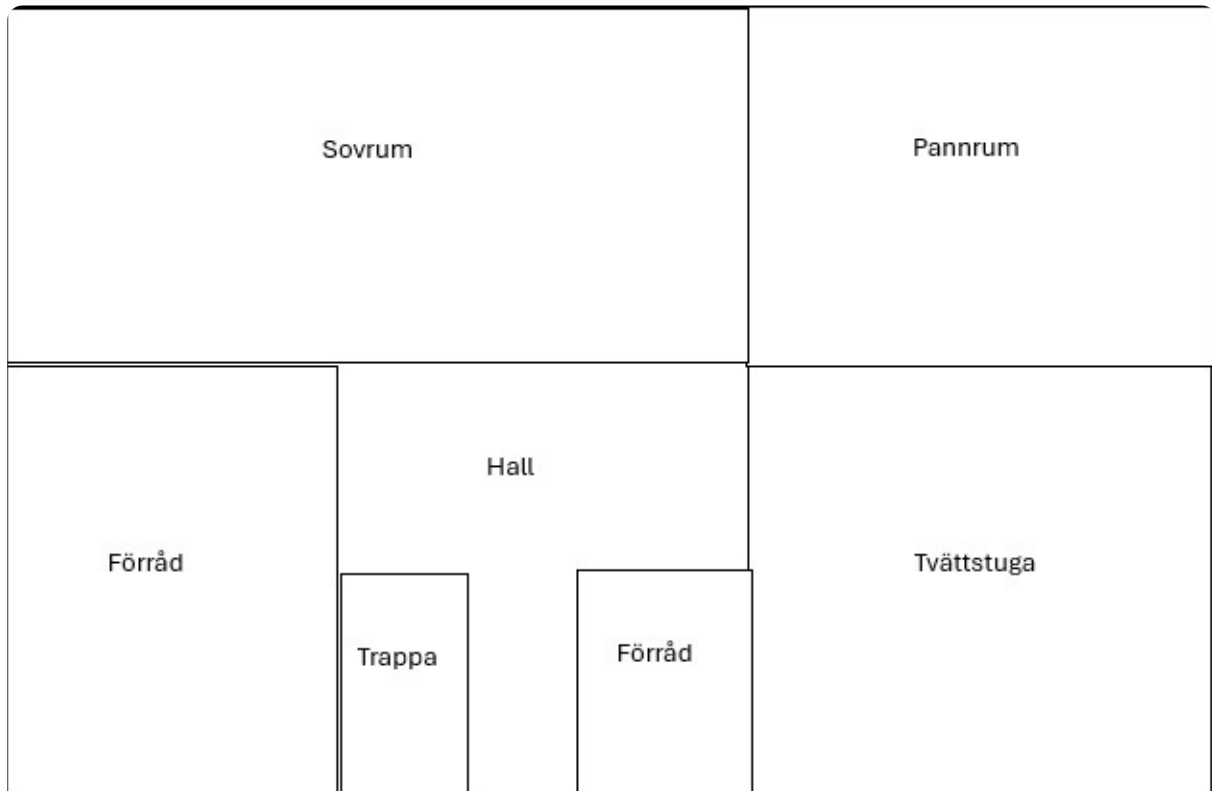


Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritningar



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.



Källarplan
Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.