

Beskrivning och Värdering avseende
bostadsrätten

262 inom Brf Avenyn nr 14, Vasagatan
56



1 UPPDRAGSBESKRIVNING

VÄRDERINGS- OBJEKTET	Värderingsobjektet utgörs av bostadsrätten 262 inom Brf Avenyn nr 14 som består av en bostadslägenhet.
SYFTE	Värderingen syftar till att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde vid en försäljning på en öppen och oreglerad marknad.
UPPDRAGSGIVARE	Enligt uppdragsgivaren kommer värderingen att användas som underlag vid Exekutiv auktion. Kronofogden
INFORMATION FRÅN UPPDRAGSGIVAREN	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) enligt 8 kap. 18 § utsökningsbalken. 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. Bedömning av vad som är kostnadsfritt eller inte görs alltid vid handräckningen. Kronofogden tar som huvudregel inte hand om den egendom som myndigheten bedömer som sopor. Kontakta Kronofogden för mer information om handräckning. Februari 2026
VÄRDETIDPUNKT	
INSPEKTION	Inspektion utfördes 2026-02-04 av Niklas Karlsson. Representant för lägenhetsinnehavare närvarade också under inspektionen. Inspektionen är ej av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken eller 10 kap 3 § Miljöbalken. Följande uppgifter har varit underlag för värderingen:
VÄRDERINGS- UNDERLAG	<ul style="list-style-type: none">• Inspektion av värderingsobjektet• Föreningens registreringsbevis, stadgar och årsredovisning• Energideklaration• Utdrag från lägenhetsregistret• Ortsprismaterial I bilaga återfinns utdrag ur fastighetsregistret. Av dessa bilagor framgår bland annat lagfaren ägare, adressuppgifter, planförhållanden, servitut med mera, inteckningar och taxeringsuppgifter.

MILJÖBELASTNING Någon bedömning av omfattning och kostnader för eventuell miljösanering har inte genomförts. I värdebedömningen har hänsyn inte tagits till en eventuell kostnad på grund av miljöbelastning (se vidare bilaga Villkor för värdeutlåtande).

2 ALLMÄN BESKRIVNING

Läge

Värderingsobjektet är beläget på Avenyn i centrala Göteborg. Allmänna kommunikationer finns i form av spårvagn och buss intill värderingsobjektet. Göteborgs centralstation nås på någon kilometers gångavstånd.

Närområdet består i huvudsak av centrumbebyggelse, handel, livsmedelsbutiker och restauranger. Området bedöms ligga centralt.

Bostadsrättsföreningen

Föreningen äger fastigheten Lorensberg 45:8 som uppfördes år 1939.

Föreningens banklån per 2024-12-31 uppgick till 52 172 494 kronor vilket motsvarar 22 684 kr/m² boarea.

Föreningen har en fond för yttre underhåll som per 2024-12-31 uppgick till 351 600 kr*

Det finns en giltig energideklaration för byggnaden som värderingsobjektet är en del av. Energideklarationen bifogas i utlåtandet.

* Yttre underhålls fond avser en redovisningsmässig avsättning till yttre underhåll och avser därmed inte reella pengar.

Lorensberg 45:8

Kommun	Göteborgs kommun
Upplåtelseform	Äganderätt
Lagfaren ägare	BOSTADSRÄTTSFÖRENING EN AVENYN NR 14
Tomtareal	712 kvadratmeter

Övrigt

Föreningen

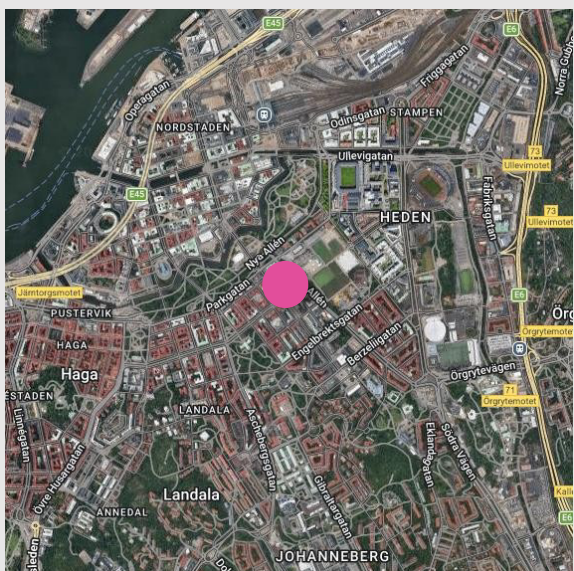
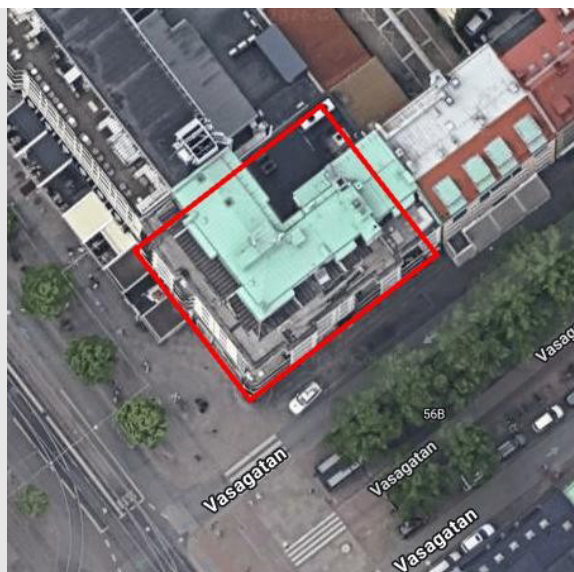
Antal lägenheter	25 st
Bostadsarea	2 300 m ²
Lokalarea	995 m ²
Parkering/garage	.
Fastighetsförsäkring	Länsförsäkringar
Uppvärmning	Fjärrvärme
Ventilation	FTX och F
Hissar	Finns
Tvättstuga	Finns i föreningen

Övrigt

Tomt

Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 712 kvadratmeter.

Värderingen förutsätter att nödvändiga myndighetslov har erhållits innan byggnadens uppförande.



Information om bostaden

Adress	Vasagatan 56, 41137
	GÖTEBORG
Lgh-nr	262
Byggår	1939
Boyta	27 m ²
Antal rum	1 rum och kök*
Våning	6 av 6
Avgift kostnader för bredband, vatten och värme.	409 kronor per månad. I årsavgiften ingår
Insatsandel	0,01514709
Bostadsrättsandel	0,0151
Inre fond	0 kr
Balkong	Uteplats
Förråd	Information saknas
Bredband	Finns
TV	Finns
Pantsättningsavgift	592 kronor
Överlåtelseavgift	1 480 kronor
Övrigt och fönsterpartier. För mer information kontakta föreningens styrelse. Visst färdigställande kvarstår enligt protokoll från statusbesiktning, protokoll bifogas separat.	Nya glaspartier till terrass Ny anläggning för golvvärme Nytt FTX system Separat avtal finns gällande FTX-system, vattenburen golvvärme

*1 rum och kök enligt lägenhetsutdrag.
Köksutrustningen är begränsad.

Byggnadsbeskrivning

Byggnadernas yttre skick bedöms överlag som normalt. Föreningen har inte en aktuell underhållsplan. Det går att läsa mer om föreningens utförda och planerade insatser i årsredovisningen.

Pentry / allrum

Förekommande ytskikt och utrustning

Kyl

Handfat

Beskrivning:

Väggarna har målade

Golvet består av trägolv

Arbetsytor består av sten

Skick och Standard	gott - hög
--------------------	------------

Underhållsstatus	gott
------------------	------

Badrum

Förekommande ytskikt och utrustning

Duschplats

Kommod

Handdukstork

Beskrivning:

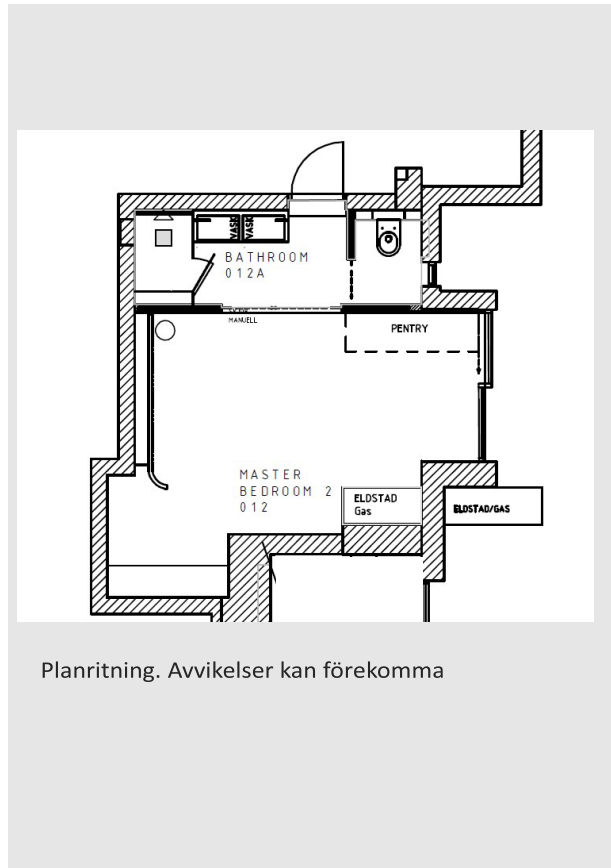
Väggarna och golv består av marmor

Skick och Standard	gott - hög
--------------------	------------

Underhållsstatus	gott
------------------	------

Gemensamhetsytor i föreningen

Tvättstuga



Bedömning

Lägenhet på 27 kvadratmeter belägen högst upp i huset med uteplats mot Vasagatan. Lägenheten är utrustad med ett mindre pentry. Den gemensamma terrassen delas med angränsande lägenhet (LGH 161) och har vid inspektionstillfället ingen fysisk avskiljning mellan ytorna.

Efterfrågan på värderingsobjektet bedöms som god med hänsyn till värderingsobjektets skick och läge. Lägenheten bedöms ha ett gott skick med hänsyn till dess nybyggnadsår. Standarden bedöms vara mycket god.

Mest vikt har lagts vid köp av lägenheter av liknande karaktär, storlek och läge.

3 VÄRDERINGSMETODIK

MARKNADSVÄRDE Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en normal försäljning på en öppen och oreglerad marknad.

**MARKNADSVÄRDE-
BEDÖMNING**

Marknadsvärdebedömningen sker genom ortsprismetoden.

Utifrån resultatet av metoden görs en samlad bedömning av marknadsvärdet.

ORTSPRISMETOD

Ortsprismetoden innebär att värderingsobjektet jämförs med sålda fastigheter med liknande egenskaper, exempelvis utifrån objektstyp, läge, hyresgästssammansättning. Köpeskillningarna normeras sedan vanligtvis per kvadratmeter uthyrbar area alternativt någon annan värdebärande parameter såsom hyresintäkt eller taxeringsvärde.

Hänsyn tas till eventuell värdeutveckling som skett mellan förvärvs- och värdetidpunkt.

4 SLUTGILTIG VÄRDEBEDÖMNING

VÄRDERINGS- FÖRUTSÄTTNINGAR	Värderingsobjekt	262 inom Brf Avenyn nr 14
	Värdetidpunkt	Februari 2026
	Syfte	Exekutiv auktion
ORTSPRISMETODEN		cirka 3 200 000– 3 400 000 kronor
Bedömt intervall areametoden, totalt		cirka 118 000 – 125 000 kr/m ² boarea

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet 262 inom Brf Avenyn nr 14 vid värdetidpunkten till:

3 300 000 SEK

Tremiljonertrehundratusen svenska kronor

Göteborg 2026-02-23



Lotta Gustavsson
av Samhällsbyggarna auktoriserad småhus-
och lägenhetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Niklas Karlsson
Fastighetsvärderare

Bilagor

- Fastighetsutdrag
- Energideklaration
- Föreningens årsredovisning, stadgar och registreringsbevis
- Utdrag ur lägenhetsregistret

Malmö (HQ)
Hyllie Boulevard 8c

Göteborg
Vasagatan 43A

Halmstad
Storgatan 19

Stockholm
Tulegatan 2A


FASTIGHETS RAPPORT - INFOFAST
FASTIGHET ⓘ**GÖTEBORG LORENSBERG 45:8****Aktualitet fastighetsregistret:**

2019-02-12 00:00:00

Objektidentitet:

909a6 a64-bcb7-90ec-e040-ed8f66444c3f

Län:

14, Västra Götaland

Kommun:

80, GÖTEBORG

Lantmäterikontor

GÖTEBORGS LANTMÄTERIMYNDIGHET, BOX 2554, 403 17 GÖTEBORG Kontor: OK22 Tel : 031-3681961

TIDIGARE BETECKNING**Beteckning:**O-GÖTEBORG LORENSBERG 45-
KASTELLHOLM:8**Omregistreringsdatum:**

1984-06-13

Akt:

1480K-XI-115/84

TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT ⓘ**Fastighetsnyckel (fnr):**

140053587

Distrikt:

107086 ,Göteborgs domkyrkodistrikt

ADRESS

Adress:	Postnr:	Postort:	Kommundel:
Kungsportsavenyen 14	411 36	Göteborg	Göteborg
Vasagatan 56	411 37	Göteborg	Göteborg

AREAL ⓘ**Totalareal:**

712,80 kvm

0,07 ha

Varav land:

712,80 kvm

0,07 ha

Varav vatten:

0 kvm

0 ha

LÄGE, KARTA ⓘ

Område:	N:(SWEREF99)	E:	X:(RT90)	Y:
1.	6399459,58	319718,96	6403821,3	1271672,4

ÅTGÄRDER ⓘ

Fastighetsrättsliga:	Datum:	Akt:	Fastighetsrättsliga:	Datum:	Akt:
Av ålder bestående			Fastighetsreglering	1980-04-21	1480K-1980F84
Tomtmätning	1925-06-19	1480K-IV-231/1925			
Tekniska:	Datum:	Akt:	Tekniska:	Datum:	Akt:
Nybyggnadskarta	1939-01-27	1480K-IX-6951	Annan åtgärd	1938-01-29	1480K-VIII-13745
Nybyggnadskarta	1939-01-27	1480K-IX-6951	Annan åtgärd	1938-02-11	1480K-VIII-13780
Annan åtgärd	1938-01-29	1480K-VIII-13745	Annan åtgärd	1938-08-25	1480K-VIII-14569
Annan åtgärd	1939-06-18	1480K-VIII-15544	Annan åtgärd	1969-09-00	1480K-I-7009-PM
Annan åtgärd	1938-02-11	1480K-VIII-13780	Annan åtgärd	1958-02-22	1480K-XIII-1541

ANDEL I SAMFÄLLIGHET

Inga andelar i samfällighet hittades.

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING

Inga gemensamhetsanläggningar hittades.

INSKRIVNING ALLMÄNT ⓘ

Beräknad aktualitet inskrivningsdelen: 2026-02-20

Senaste ändring för fastigheten: 2025-10-14

Inskrivningskontor

Lantmäteriet,
fastighetsinskrivning

Kontor: Uddevalla

761 80 NORRTÄLJE

Tel: 0771-636363

ÄLDRE FÖRHÅLLANDE ⓘ

R00/C7, A90/6642, A90/31180, L70/2196, A90/31182, I73/469, I06/36265, I06/36270, I06/42734, L99/5378, L97/30181, A00/34870, A07/2480, A02/34558, A07/2481, A04/41413, A07/2482

LAGFART**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN AVENYN NR 14**

Namn på lagfart: BRF AVENYN NR 14

Organisationsnummer: 769606-2681

Adress: c/o SBC
BOX 2503
403 17 GÖTEBORG

Akt: 07/2479 Beviljad

Inskrivningsdag: 2007-01-23 , Andel: 1/ 1

Fång: Köp 2006-10-30 Andel: 1/1

Akt: 07/2479 Beviljad

Köpeskilling: 105 000 000 SEK

Avser hela fastigheten

INTECKNINGAR ⓘ

Antal inteckningar: 2 st, Summa: 87 000 000

Datapantbrev: Företrädesordning 1

Belopp: SEK 18 222 000

Akt: 06/42735A Beviljad

Inskrivningsdag: 2006-12-21

Händelse: Utbyte

Akt: D-2025-00356121:1
Beviljad

Inskrivningsdag: 2025-10-03

Datapantbrev: Företrädesordning 2

Belopp: SEK 68 778 000

Akt: 06/42735B Beviljad

Inskrivningsdag: 2006-12-21

Händelse: Utbyte

Akt: D-2025-00356121:1
Beviljad

Inskrivningsdag: 2025-10-03

ANTECKNINGAR ⓘ

Inga anteckningar hittades.

TIDIGARE ÄGARE**TRYGG ÖMSEIDIG LIVFÖRSÄKRING**

Organisationsnummer: 502020-1439

Adress: c/o HAMMARSKIÖLD & CO
PEDER HAMMARSKIÖLD
P.O. BOX 2278
103 17 STOCKHOLM

Akt: 70/2196 Beviljad

Inskrivningsdag:

Fång: Fusion 1970-10-27 Andel: 1/1

Akt: 70/2196 Beviljad

Överlåten andel: 1/1

Gamla Livförsäkringsaktiebolaget SEB Trygg Liv (publ)

Namn på lagfart: GAMLA LIVFÖRSÄKRINGSAKTIEBOLAGET S E

Organisationsnummer: 516401-6536

Adress: 106 40 STOCKHOLM

Akt: 97/30181 Beviljad

Inskrivningsdag: 1997-07-07

Anmärkning:

Namn Akt: 99/5378 Beslut: Beviljad

Fång: Avtal 1997-02-05 Andel: 1/1

Akt: 97/30181 Beviljad

Överlåten andel: 1/1

AVTALS RÄTTIGHETER ⓘ

Inga avtalsrättigheter hittades.

PLANER OCH MARKREGLERINGAR ⓘ



Planer

Namn (typ)	Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
(Stadsplan)	1480K-II-3236		Göteborg
Status:	Gällande	Beslutsdatum:	1969-04-16
Anmärkning Markreglering:	GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT		

Övriga bestämmelser

Namn	Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
FRÅGA VÄCKT OM BYGGNADSMINNE	1480K-XI-89/648	1990-06-01	Göteborg
Status:	Avregistrerad	Beslutsdatum:	1989-11-20

MER INFORMATION ⓘ



Det finns 1 byggnad/er på fastigheten. Sök efter InfoBygg.
 Det finns 24 lägenhet/er på fastigheten. Sök efter lägenheter.

TAXERING ⓘ



Hyreshusenhet, bostäder och lokaler, typkod 321

Beslutsår ⓘ: 2025
 Taxeringsid: 434807-3
 Taxeringsvärde kr: 107 000 000
 Tax.enhet avser:
 GÖTEBORG LORENSBERG 45:8

Taxerade ägare

769606-2681

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN AVENYN
 NR 14

Co: SBC
 BOX 2503
 403 17 GÖTEBORG

Andel: 1/1
 Juridisk form: Bostadsrättsförening

Värderingsenheter

Hyreshus lokal	
Skatteverkets id:	158822982025
Värderingsenhetsnummer:	2
Tax.värde kr:	26 000 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.)	26 000 000
Riktvärdeområde:	1480132
Värdeår:	1959
Årshyra kr:	5 131 000
Under uppförande:	Nej
Ligger på tomt:	158842982025
Nybyggnadsår:	1939
Om eller nybyggnadsår:	2007
Tillhör byggnad:	1
Area total (kvm):	990

Hyreshus lokalmark	
Skatteverkets id:	158842982025
Värderingsenhetsnummer:	2
Tax.värde kr:	13 000 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.)	13 000 000
Riktvärdeområde:	1480132
Byggrätt i kvm:	1 188
Tillhör byggnad:	1

Hyreshus bostad	
Skatteverkets id:	158812982025
Värderingsenhetsnummer:	1
Tax.värde kr:	32 000 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.)	32 000 000
Riktvärdeområde:	1480132
Värdeår:	1959
Årshyra kr:	3 105 000
Under uppförande:	Nej
Ligger på tomt:	158832982025
Nybyggnadsår:	1939
Om eller nybyggnadsår:	2007
Area kvm:	2 300
Tillhör byggnad:	1

Hyreshus bostadsmark	
Skatteverkets id:	158832982025
Värderingsenhetsnummer:	1
Tax.värde kr:	36 000 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.)	36 000 000
Riktvärdeområde:	1480132
Byggrätt i kvm:	2 961
Tillhör byggnad:	1

Rapporten hämtades 2026-02-23 08:00:23
 Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader