

**Beskrivning och Värdering
avseende bostadsrätten
161 inom Brf Avenyn nr 14,
Kungsportsavenyn 14**



Uppdragsgivarens diarienummer:15261811

Reviderat värdeutlåtande - Uppdatering 10 mars

2026

1 UPPDRAGSBESKRIVNING

VÄRDERINGS- OBJEKTET	Värderingsobjektet utgörs av bostadsrätten 161 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. Enligt uppdragsgivaren kommer värderingen att användas som underlag vid Exekutiv auktion.
UPPDRAGSGIVARE	Kronofogden

INFORMATION FRÅN Om den tidigare ägaren inte har flyttat ut när du som köpare har rätt att tillträda UPPDRAGSGIVAREN 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 somt.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.

VÄRDETIDPUNKT	Februari 2026
INSPEKTION	Inspektion utfördes 2026-02-04 av Niklas Karlsson. Lägenhetsinnehavarna 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.
VÄRDERINGS- UNDERLAG	Följande uppgifter har varit underlag för värderingen:

- Inspektion av värderingsobjektet
- Föreningens registreringsbevis, stadgar och årsredovisning
- Energideklaration
- Utdrag från Lägenhetsregistret

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 några 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 2024-12-37 uppgick till 357 600 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.

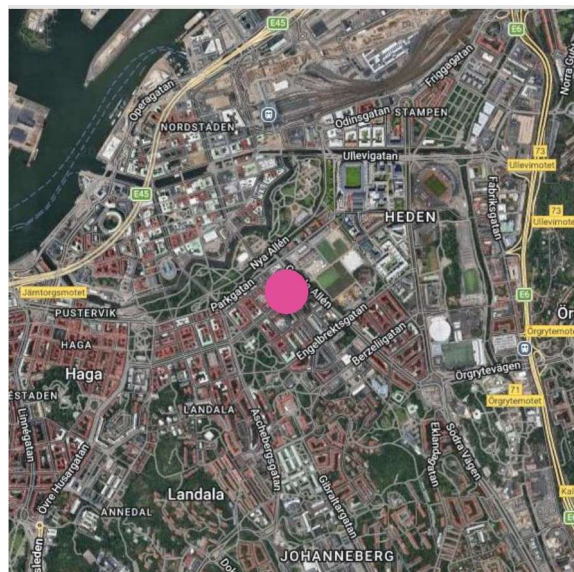
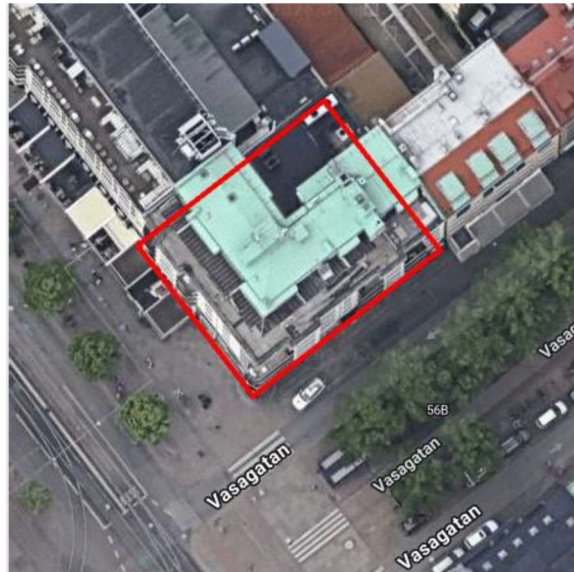
Lorensberg 45:8

	Göteborgs
Kommun	Äganderä
Lagfaren	BOSTADSRÄTTSFÖRENING EN AVENYN NR 14
Tomtare	712
övrigt	
Föreningen	
<i>Antal</i>	25
<i>Bostadsare</i>	2 300
<i>Lokalare</i>	995
<i>Parkering/gara</i>	
<i>Fastighetsförsäkr</i>	Länsförsäkring
<i>Uppvärmnin</i>	Fjärrvärm
<i>Ventilatio</i>	FTX och
<i>Hissa</i>	Finns
<i>Tvättstug</i>	Finns i
<i>övrig</i>	

Tomt

Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 712 kvadratmeter.

Värderingen förutsätter att nödvändiga myndighetslov har erhållits innan byggnadens uppförande.



Byggnadsbeskrivning

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

Kök

Förekommande ytskikt och utrustning

IZI Induktionshäll
IZI Inbyggd ugn och mikro
IZI Kyl och Frys
IZI Diskmaskin

Beskrivning:

Väggarna är målade och delvis beklädda av granit
Golvet består av trägolv
Arbetsytor består av marmor
Stänkskydd utgörs av marmor

Skick och Standard gott - hög

Underhållsstatus gott

Badrum

Förekommande ytskikt och utrustning

IZI Toalett
IZI Bubbelbadkar
IZI Duschplats
IZI Kommod
IZI Handdukstork

WC, tvättstuga

IZI Toalett
IZI Duschplats
IZI Kommod
IZI TVättmaskin och torktumlare

Beskrivning:

Väggarna har marmor
Golvet består av marmor

Skick och Standard gott - hög

Underhållsstatus gott

Adress	Kungsportsavenyn 14, 41136 GÖTEBORG
Lgh-nr	161
Byggår	1939
Boyta	140,1 m ² *
Antal rum	5 ro.k.
Våning	6 av 6
Avgift	
Andelstal insats	0,061
Bostadsrättsandel:	4
Inre fond	0 kr
Balkong	Finns
TV	Finns
Pantsättningsavgift	

Styrssystem för ljus
Nya glaspartier till terrass
Ny anläggning för golvvärme
Nytt FTX system
Separata avtal finns gällande FTX-system, vattenburen golvvärme och fönsterpartier. För mer information kontakta föreningens styrelse.
Elektroniska Säkerhetsdörrar
Visst färdigställande kvarstår enligt protokoll från statusbesiktning, protokoll bifogas separat

Permanent slutbesked för ombyggnation saknas, för mer information kontakta Stadsbyggnads

övrig

övriga rum

Förekommande ytskikt och utrustning

Golv	Väggar
IZI	IZI
Trä	Målat
IZI	IZI
Granit	Granit

Beskrivning: Terrass med utsikt över Vasagatan och Avenyn, terrassen nås från kök och allrum. Den gemensamma terrassen delas med angränsande lägenhet (LGH 262) och har vid inspektionstillfället ingen fysisk avskiljning mellan ytorna.

Två balkonger med utsikt över innergården

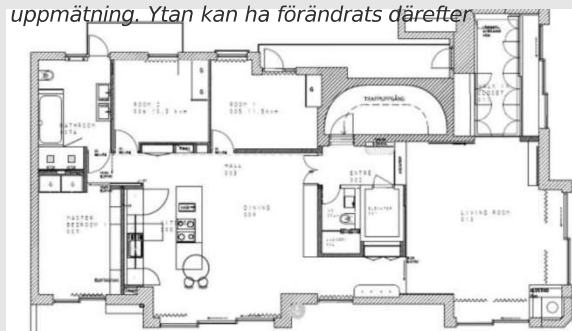
Skick och Standard gott - hög

Underhållsstatus gott

Gemensamhetsytor i föreningen

IZI Tvättstuga

*Uppgift om lägenhetsyta grundas på föreningens senaste gjorda uppmätning. Ytan kan ha förändrats därefter



Planritning. Avvikelser kan förekomma

Bedömning

Lägenheten är belägen högst upp i byggnaden och omfattar en boarea om cirka 140 m² med tillhörande större terrass. Enligt bostadsrättsinnehavaren har bostaden under åren 2022-2023 genomgått en omfattande renovering. Renoveringsarbetena har inkluderat nya ytskikt samt nyrenoverade våtrum och kök. Vidare har nya installationer utförts avseende golvvärme, FTX-ventilationssystem, glasade dörrpartier, säkerhetsdörrar samt styrsystem för belysning. Skicket bedöms som mycket gott, och standarden på ytskikt, vitvaror och tekniska installationer bedöms som hög med ett visst kvarstående färdigställande och slutbesked från kommunen.

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

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. Köpeskillingarna 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	167 inom Brf Avenyn nr 14
	Värdetidpunkt	Februari 2026
	Syfte	Exekutiv auktion

ORTSPRISMETODEN

Bedömt intervall areametoden,
totalt

cirka 20 000 000- 24 000 000 kronor

cirka 140 000 - 170 000 kr/m² boarea

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet 161 inom Brf Avenyn nr 14 vid värdetidpunkten till:

22 000 000 SEK

tjugotvåmiljoner svenska kronor

Göteborg 2026-03-13



Lotta Gustavsson

av Samhällsbyggarna
auktoriserad småhus- och
lägenhetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**




Niklas Karlsson

Fastighetsvärderare

Bilago

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

Malmö (HQ)
Hyllie Boulevard
Se

Göteborg
Vasagatan
43A

Halmstad
Storgatan
19

Stockholm
Tulegatan 2A

FASTIGHETSRAPPORT - INFOFAST

FASTIGHET

**GÖTEBORG LORENSBERG
45:8**

Aktualitet

2019-02-12 00:00:00

fastighetsregistret:

909a6a64-bcb7-90ec-e040-
ed8f66444c3f

Objektidentitet:

Kommun:

Län:

GÖTEBORGS LANTMÄTERI MYNDIGHET, BOX 2554, 403 17 GÖTEBORG Kontor: OK22 Tel: 031-

**TIDIGARE
BETECKNING**

Beteckning:

O-GÖTEBORG LORENSBERG 45-

**Omregistreringsdatu
m:**

Akt:

1480K-XI-

**TIDIGARE FNR OCH
DISTRIKT**

Fastighetsnyckel (fnr):

Distrikt:

107086,Göteborgs

ADRES

Adress:	Postnr:	Postort:	Kommundel:
Kungsportsavenyen 14	4113 6	Götebor g	Götebor g

AREAL

Totalarea i:	Varav land:	Varav vatten:
712,80 kvm	712,80 kvm	0 kvm

LÄGE,

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

ÅTGÄRDER

Fastighetsrättsliga:	Datum:	Akt:	Fastighetsrättsliga:	Datum:	Akt:
Av ålder bestående			Fastighets reglering	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+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**

2025-10-

Lantmäteriet,
fastighets

Kontor:

761 80 NORRTÄLJE

Tel: 0771-

ÄLDRE FÖRHÅLLANDER00/C7,A90/6642,A90/31180, L70/2196,A90/31182, 173/469, 106/36265, 106/36270, 106/42734, L99/5378,
L97/30181,A00/34870,A07/2480,A02/34558, A07/2481,A04/41413,A07/2482**LAGFART****1****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:**Fång:** Köp 2006-10-30 Andel:

Akt: 1/1 07/2479 Beviljad

Köpeskillin 105 000 000 SEK

Avser hela fastigheten

INTECKNINGA**1****Antal inteckningar: 2 st, Summa: 87 000 000**

Datapantbrev:	Företrädesordning 1	Datapantbrev:	Företrädesordning 2
Belopp:	SEK 18 222 000	Belopp:	SEK 68 778 000
Akt:	06/42735A Beviljad	Akt:	06/427358 Beviljad
Inskrivningsdag:	2006-12-21	Inskrivningsdag:	2006-12-21
Händelse:	Utbyte	Händelse:	Utbyte
Akt:	D-2025-00356121:1 Beviljad	Akt:	D-2025-00356121:1 Beviljad
Inskrivningsdag:	2025-10-03	Inskrivningsdag:	2025-10-03

ANTECKNINGAR**1**

Inga anteckningar

TIDIGARE**1****TRYGG ÖMSESIDIG LIVFÖRSÄKRING****Organisationsnummer:** 502020-1439**Adress:** c/o HAMMARSKIÖLD &
CO PEDER
HAMMARSKIÖLD
P.O. BOX 2278
103 17 STOCKHOLM**Akt:** 70/2196 Beviljad**Fång:** Fusion 1970-10-27 Andel:

1/1

Akt: 70/2196 Beviljad

Gamla Livförsäkringsaktiebolaget SEB Trygg Liv (publ)**Namn på lagfart:** GAMLA LIVFÖRSÄKRINGSAKTIEBOLAGET SE**Organisationsnummer:** 516401-6536**Adress:** 106 40 STOCKHOLM**Akt:** 97/30181 Beviljad**Inskrivningsdag:** 1997-07-07**Anmärkning:**

Namn Akt: 99/5378 Beslut: Beviljad

Fång

:

Akt:

..

Avtal 1997-02-05 Andel:

1/1 97/30181 Beviljad

1/1

AVTALS RÄTTIGHETER

Inga avtalsrättigheter hittades.

PLANER OCH



Planer

Namn (typ)	Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
(Stadsplan)	1480K-II-3236		Göteborg
	Gälland	1969-04-	
Anmärkning	GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT		

Övriga bestämmelser

Namn	Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
FRAGA VACKT OM BYGGNADSMINNE	1480K-XI-89/648	1990-06-01	Göteborg
Status:			

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 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 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: 1188

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 InfaTrader