CENTRUM KUNGÄLV

TRÄDGÅRDSGATAN 24




A NEW MUSICAL
ABBA
MAMMA MIA!

CENTRUM KUNGÄLV

Etagevåning högst upp i huset med flera terrasser!

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Unik etagelägenhet om 151 kvm
Spektakulär takhöjd om ca 5,5 meter
Uteplatser i olika väderstreck
Sol från morgon till kväll

VÄLKOMMEN TILL TRÄDGÅRDSGATAN 24

Välkomna till en unik etagelägenhet som måste upplevas på plats! Här erbjuds en bostad utöver det vanliga med en totalyta om 151 kvadratmeter fördelat på två plan och en påtaglig penthousekänsla. Entréplanet har en öppen och social karaktär med kök och vardagsrum i anslutning, medan det övre planet bjuder på en magisk rymd med närmare 5,5 meter i takhöjd. Ljusinsläppet är genomgående och förstärks av hela fyra uteplatser: två balkonger varav en inglasad samt två stora takterrasser som ger sol från morgon till kväll.

Bostaden är en del av en välskött förening med en lugn och trivsam atmosfär. För de boende finns en mysig och skyddad innergård som blir en grön oas mitt i staden. En av de stora bekvämligheterna är garaget i källaren, varifrån ni smidigt kan ta hissen direkt upp till lägenhetsdörren. Allt som behövs för en enkel och trygg vardag finns inom föreningens ramar.

Läget är perfekt för den som vill ha nära till allt men samtidigt bo i ett lugnt och stillsamt kvarter. Här bor ni i hjärtat av Kungälv med hela stadens utbud av butiker, restauranger, service och kommunikationer inom bekvämt gångavstånd.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Johan Svensson

070-593 99 05
johan.svensson@erikolsson.se

Erik Olsson

BOSTADEN

ADRESS:	Trädgårdsgatan 24, 442 30 Kungälv
STORLEK:	151 kvm (föreningens information) Det finns även ett uterum om 8 kvm
ANTAL RUM:	5 rum och kök Det finns även ett uterum om 8 kvm
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
UTGÅNGSPRIS:	5 995 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	11 776 kr/mån I avgiften ingår värme och vatten. Utöver månadsavgiften tillkommer ett obligatoriskt tillägg om 80 kr/månad avseende bredband och TV.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 6 263 kr/år (el: 4 000 kr/år, försäkring: 2 263 kr/år) Angiven driftkostnad är beräknad enligt säljarens uppgifter. De faktiska kostnaderna kan variera beroende på familjesammansättning och levnadssätt.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	3201
LÄGENHETSNR SKV:	1201
ANDELSTAL:	Andel i förening 2,24676 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	2 066 940 kr Bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning anger hur stor andel av bostadsrättsföreningens lån som indirekt belastar bostadsrätten. Andelen beräknas som andelstalet för avgifter multiplicerat med föreningens nettoskuldsättning. Den består av räntebärande skulder med avdrag för räntebärande tillgångar och likvida medel. Underlagen för beräkningen kommer från föreningen.
VÅNING:	3 av 3
HISS:	Ja
FÖRENING:	Riksbyggen Brf Liljedal





TRÄDGÅRDSGATAN 24

















TRÄDGÅRDSGATAN 24





RUMSBESKRIVNING

ENTRÉPLAN

HALL
Välkomnande hall med säkerhetsdörr. Direkt innanför dörren möts ni av ett praktiskt klinkergolv som sedan övergår i en vacker ekparkett som är genomgående för våningsplanet. Väggarna är målade i en ljus ton. Här finns goda förvaringsmöjligheter i en garderob samt en rymlig klädkammare.

KÖK
Socialt och välutrustat kök med köksinredning i ek och gott om förvaring. Arbetsbänken i laminat ger generösa ytor och ovanför sitter ett vitt kakel som stänkskydd. Den maskinella utrustningen består av induktionshäll, ugn, fläkt, inbyggd mikrovågsugn, diskmaskin samt kyl och frys i fullhöjd. Intill fönstret finns en naturlig plats för ett matbord för 4-6 personer. Från köket nås en av lägenhetens balkonger.

VARDAGSRUM
Ljust och luftigt vardagsrum i öppen anslutning mot kökets matplats. Rummet är lätt att möblera med en större soffgrupp och mediamöbel. Golvet pryds av ekparkett och väggarna är vita. Härifrån nås den stora inglasade balkongen som fungerar som ett extra rum.

SOVRUM
Rofyllt sovrum på entréplanet med ekparkett på golvet och vita väggar med en fondvägg. Rummet rymmer en dubbelsäng med tillhörande sängbord och förvaringen är utmärkt tack vare tre garderober. Även härifrån nås den inglasade balkongen.

BADRUM
Stilrent badrum med grått klinkergolv och helkaklade vita väggar. Utrustningen består av WC, handfat med kommod, spegel, dusch samt handdukstork. Komforten höjs av behaglig golvvärme och dimbara spotlights i taket.

ÖVRE PLAN

ALLRUM
En trappa upp möts ni av hemmets hjärta, ett magnifikt allrum med en otrolig rymd och en takhöjd på upp till cirka 5,5 meter. Här finns även ett praktiskt pentry med vask, spis och kylskåp. Golvet pryds av ekparkett och väggarna är tapetserade. Från allrummet finns utgång till båda de stora takterrasserna.

SOVRUM
Rymligt sovrum med ekparkett och ljusa väggar med en fondvägg. Här finns plats för dubbelsäng och förvaring i tre garderober. Rummet har en egen utgång till den största takterrassen om cirka 25 kvm.

SOVRUM/ KONTOR
Ännu ett bra sovrum med ekparkett och ljusa väggar. Två garderober står för förvaringen. Även detta rum har en egen utgång till en takterrass, denna om cirka 15 kvm.

BADRUM MED TVÄTT
Lägenhetens andra badrum är även det helkaklat med grå klinker och vitt kakel. Här finns all bekvämlighet man kan önska med WC, handfat med kommod, spegel och badkar. Badrummet fungerar också som tvättstuga med tvättho, arbetsbänk, tvättmaskin och torktumlare. Golvvärme och dimbara spotlights ger extra komfort.

RENOVERINGAR
2018: Målning av ytskikt.
2022: Ny tvättmaskin.
2025: Nytt kyl och frys (Samsung) samt diskmaskin (Siemens).

FÖRRÅD
Till lägenheten hör ett vindsförråd och ett förråd i markplan.

FÖRENING OCH HUS

FÖRENING:	Riksbyggen Brf Liljedal
BYGGÅR:	2007
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
VENTILATION:	F
ANTAL LÄGENHETER:	73
ANTAL LOKALER:	8
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 480 kr (betalas av Säljare)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 592 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2020-02-10
ENERGIKLASS:	E
ENERGIPRESTANDA:	124 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Riksbyggen Bostadsrättsförening Liljedal Kungälv. Föreningen bildades 2007 när husen byggdes. Till föreningen tillhör adresserna Trädgårdsgatan 20-28, Strandgatan 71-75, Södra gränden 1-2 samt Gärdesgatan 2-8. De olika verksamheterna som bedrivs i lokalerna idag är bland annat fotvård, frisörer och skönhetssalonger. I föreningen finns en samlingslokal. Cykelparkering och sopsortering finns i anslutning till garaget under Hus A-C och Hus D-F. Informationen om föreningen är tagen från styrelsen, föreningens årsredovisning samt stadgar. Vi råder dig som köpare att kontrollera fakta som är av vikt för dig. Vi som mäklare eller Erik Olsson ansvarar ej för att uppgifterna från dessa källor är korrekta. Senaste kontroll utfördes 2026-03-19.
RENOVERINGAR:	2025 renoverades föreningens lokaler för uthyrning till Kungälvs kommun. Under året har även lyftremmar bytts ut på tre hissar samt ny frekvensstyrning till en av hissarna. Föreningen planerar att byta lyftremmar på fyra hissar under 2026. Läs information om föreningens utförda och planerade underhåll i årsredovisningen.
PARKERING:	Föreningen förfogar över 72 garageplatser. Garageplats kostar cirka 550 kr/ månad. En laddplats kostar cirka 200 kr extra. Kostnaden för elförbrukningen tas ut med en beräknad kostnad i förskott och justerad det ungefär varje halvår.
TV OCH BREDBAND:	Föreningen är ansluten till TV och bredband via Tele2.

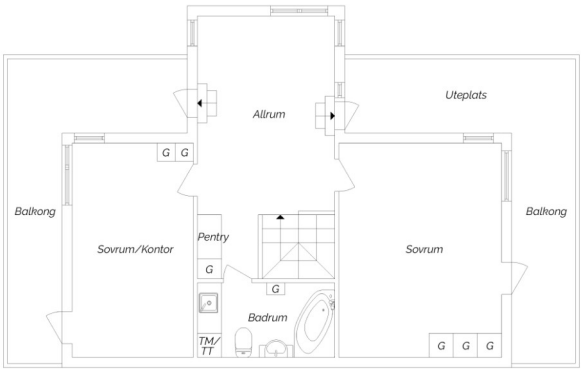
PLANRITNING

Entréplan



PLANRITNING

Övre plan



Viss avvikelse kan förekomma. Skala och mått kan avvika från verkligheten



Boka fri värdering få 500 kr hos *Nordic Nest*

Funderar du på att sälja din bostad? Erik Olsson-metoden och vår omsorg om detaljerna ger dig de bästa förutsättningarna för en trygg och riktigt lyckad bostadsförsäljning. Branschens vassaste digitala marknadsföring, ett välfyllt spekulantregister och visningsgaranti har gett våra kunder bäst betalt per kvm varje år sedan 2008. Träffa en av våra mäklare för en fri värdering av din bostad senast den 31/12 2026. Du får en **värdekod på 500 kr hos Nordic Nest** som tack för förtroendet. Fullständiga villkor hittar du på **erikolsson.se/nn**

erikolsson.se/nn

VIKTIG INFORMATION

MÄKLAREN OCH FASTIGHETSFÖRMEDLING

Mäklaren ska tillvarata både säljarens och köparens intressen. Samtidigt ska mäklaren särskilt beakta uppdragsgivarens ekonomiska intressen. Uppdraget ska utföras omsorgsfullt och i enlighet med god fastighetsmäklarsed. Ansvarig för förmedlingen av bostaden är den fastighetsmäklare som har förmedlingsuppdraget från säljaren. En fastighetsmäklare förmedlar yrkesmässigt fastigheter samt lägenheter och ska vara registrerad hos Fastighetsmäklarinspektionen, så kallad fullständig registrering. Bland kraven för att vara mäklare finns en skyldighet att inneha en ansvarsförsäkring. Samtliga mäklare som arbetar på Erik Olsson Fastighetsförmedling är medlemmar i en branschorganisation och följer Fastighetsmarknadens reklamationsnämnds rekommendationer. Nedan anges viktig information att ta del av.

BOAREA

Uppgiften om boarean kommer från säljaren och i förekommande fall från den aktuella föreningen. Uppgiften om boarean kan avvika från den verkliga boarean beroende på att standarden för hur man mäter en bostads storlek har varierat över tid. Den ansvarige mäklaren som förmedlar bostadsrätten eller Erik Olsson Fastighetsförmedling genomför ingen egen uppmätning av boarean och garanterar inte att uppgiften om arean stämmer. Därför uppmanas köparen att kontrollera boarean före köp, som ett led i undersökningsplikten.

PLANRITNING

Planritningen är ej skalenlig. Avvikelser kan förekomma. Eventuella förändringar av planritningen kan kräva föreningens godkännande.

BOENDEKOSTNADSKALKYL

Mäklaren erbjuder sig att göra en personligt anpassad boendekostnadskalkyl för denna bostad, om så önskas. Kontakta mäklaren för hjälp med detta.

FÖRENINGAR; ÄKTA OCH OÄKTA

En förening är antingen privatbostadsföretag (äkta) eller ett oäkta bostadsföretag. För att en bostadsrättsförening ska betraktas som ett privatbostadsföretag ska föreningens verksamhet uppfylla verksamhetskravet. Detta verksamhetskrav innebär att verksamheten till minst 60 % består av att, till medlemmar som är fysiska personer, tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen, så kallad kvalificerad användning. Denna bedömning sker med ledning av hyresvärdena för bostäder (bruksvärdehyra) och lokaler (marknadshyra) det aktuella året. Uppfylls verksamhetskravet är föreningen äkta (det vill säga privatbostadsföretag). Är verksamhetskravet inte uppfyllt är bostadsrättsföreningen oäkta. Om en förening betraktas som äkta eller oäkta har betydelse för både köpare och säljare, eftersom beskattningen skiljer sig åt såväl vid innehav som vid köp eller försäljning. Hur mycket skatt man betalar vid försäljning, och om uppskov med skatten medges eller inte, är exempel på vad som skiljer sig åt. Vidare kan innehavaren av en bostadsrätt i en oäkta förening i vissa fall beskattas för så kallad bostadsförmån. För mer information vänligen kontakta Skatteverket på telefon 0771-567 567 eller via www.skatteverket.se.

BUDSTART, BUDGIVNING OCH KONTRAKT

Alla bud, även bud under angiven nivå för budstart, mottas av mäklaren och framförs till säljaren. Bud under nivån för budstart publiceras dock inte på webbplatsen för Erik Olsson Fastighetsförmedling. Mäklaren upprättar en förteckning över budgivningen med budgivarnas namn, kontaktuppgifter (adress, e-postadress eller telefonnummer) och bud med tidpunkt för när budet lämnades samt uppgift om eventuella villkor, t.ex. besiktning. Lämnas bud genom ombud är det tillräckligt att anteckna ombudets namn. Mäklarna hos Erik Olsson Fastighetsförmedling tillämpar öppen budgivning, om inte säljaren önskar att mäklaren frångår detta. Som deltagare i budgivningen accepterar varje budgivare att budgivarens namn, telefonnummer och information om de bud som inkommer lämnas till säljaren och köparen. För samtliga bostäder som förmedlas av mäklare hos Erik Olsson Fastighetsförmedling gäller att säljaren har fri prövningsrätt. Det innebär att bostaden marknadsförs på grund av att säljaren har en intention att sälja den. Men det är fortfarande säljaren som bestämmer om och till vem bostaden säljs, samt när och till vilket pris. Det innebär även att säljaren inte behöver sälja till den som lägger det högsta budet. Säljaren är inte juridiskt bunden av ett löfte att sälja eller att sälja till det pris som presenterats i marknadsföringen. Bostadsaffären är inte klar innan skriftliga kontrakt är undertecknade. Fram till kontraktet skrivs på kan bud inkomma och mäklarens skyldighet är då att framföra dessa till säljaren. Detta kan medföra att säljaren väljer att anta eller att förkasta ett bud. Vi rekommenderar därför köpare och säljare att skriva kontrakt så snart som möjligt efter det att parterna kommit överens om en prisnivå. Då undviks den osäkerhet som uppstår innan kontrakten är påskrivna och bindande avtal har ingåtts.

ÄGARANDELAR OM DET ÄR FLERA KÖPARE

Mäklaren kan inte förutsättas veta vilken ägarfördelning som är optimal för köparen skattemässigt eller av andra orsaker. Om ni är flera köpare till en bostad är det därför viktigt att fundera över vilka ägarandelar ni vill ha, och informera mäklaren om det i god tid innan kontrakt undertecknas.

FRÅGOR OM FEL MED MERA

Bostaden ska efter köpet stämma överens med vad som avtalats mellan köpare och säljare samt vad köparen har fog att förvänta sig; sett i ljuset av bostadens ålder, pris, skick och användning. Reglerna om fel i bostaden finns i köplagen men vid prövning av fel och felansvar hämtas ofta inspiration från reglerna i jordabalken. En del av reglerna har också bildats genom praxis, efter att tvister om fel och felansvar har prövats av domstol.

KÖPARENS UNDERSÖKNINGSPLIKT

Köparens undersökning av bostaden möjliggörs i regel genom att en visning av bostaden genomförs. Om köparen före sitt köp har genomfört en undersökning, får köparen inte i efterhand såsom fel åberopa vad som borde ha märkts vid undersökningen. Om köparen uppmärksammar något vid sin undersökning, och inte själv kan dra någon slutsats av detta, måste köparen gå vidare; t.ex. genom att anlita en sakkunnig, för att fullgöra sin undersökningsplikt. Annorlunda beskrivet kan köparen inte i efterhand åberopa något som ett fel, om det kan konstateras att omständigheten hade upptäckts om en sådan undersökning som varit påkallad hade genomförts. Köparen bör också tänka på att säljaren inte ansvarar för fel eller brister som köparen borde ha räknat med eller borde förväntat sig. Köparens skyldighet att undersöka omfattar inte enbart bostadsrätten utan även förhållanden kring bostadsrättsföreningen bör granskas, t.ex.

om föreningen ska genomföra större renoveringar, höja sina avgifter eller liknande. En kontakt med företrädare för föreningen bör därför ingå i köparens undersökning, liksom genomgång av stadgarna och senaste årsredovisningen.

SÄLJARENS SKYLDIGHETER OCH BETYDELSEN AV ATT LÄGENHETEN ÖVERLÅTS I BEFINTLIGT SKICK

För att säljaren ska bli ansvarig för ett påstått fel, när bostaden säljs i befintligt skick, krävs exempelvis att omständigheten innebär att bostaden är i väsentligt sämre skick än vad köparen med hänsyn till ålder, pris, användning och övriga omständigheter med fog kunnat förutsätta. Att bostaden överlåts i befintligt skick kan alltså beskrivas som en form av ansvarsbegränsning för säljarens del. Emellertid åvilar det säljaren att upplysa om väsentliga förhållanden rörande bostaden. Även om bostaden sålts i befintligt skick, kan den alltså anses vara felaktig om säljaren före köpet har undanhållit omständigheter av betydelse för köparen. Om säljaren på detta sätt handlat i strid mot tro och heder, kan säljaren inte invända att köparen brustit i sin undersökningsplikt. Det ligger alltså i säljarens eget intresse att upplysa köparen om fel eller symptom på fel som säljaren känner till - eller misstänker. Det som säljaren redovisat kan i normalfallet inte senare åberopas av köparen som fel. Vidare ansvarar säljaren för utfästelser säljaren lämnar. Utfästelser kan också innebära att köparens skyldighet att undersöka visst förhållande minskas som följd av en sådan. Allmänt lovprisande eller generella uttalanden betraktas dock inte som utfästelser.

BEHANDLING AV PERSONUPPGIFTER

Personuppgifter behandlas enligt Erik Olsson Fastighetsförmedlings personuppgiftspolicy. Läs mer på www.erikolsson.se/personuppgiftspolicy. Vid undertecknande av överlåtelseavtal eller köpekontrakt samtycker köpare och säljare till att Erik Olsson Fastighetsförmedling får behandla information om slutpris, adress och bildmaterial på den aktuella bostaden som används i olika typer av marknadsföring. Köpare och säljare av bostaden godkänner publicering av slutpriset på Hemnet.

VÅRA TILLÄGGSTJÄNSTER

Erik Olsson Fastighetsförmedling erbjuder produkter och tjänster från utvalda samarbetspartners. Nedan redovisar vi våra tilläggstjänster och eventuella ersättningar som kan erhållas vid förmedling av dem.

Säljarens val från Realforce

Säljarens val erbjuder den som säljer en bostad skräddarsydd marknadsföring för att maximera exponeringen mot utvalda grupper av potentiella kunder. Erik Olsson Fastighetsförmedling, aktuellt mäklarföretag och förmedlande mäklare delar på en total ersättning om 40-58% av kostnaden för tjänsten.

Hemnet AB

Genom vårt samarbete med Hemnet erbjuder vi den som säljer sin bostad att marknadsföra sin bostad på Sveriges största hemsida för bostäder. Mäklarföretaget erhåller en fast administrationsersättning på 600 kr samt 0-30% av annonskostnaden i rörlig ersättning.

Söderberg & Partners Bolån AB

Genom vårt samarbete med Söderberg & Partners Bolån AB erbjuder vi dig som kund snabb och personlig hjälp med lånelöfte, nytt bolån och konkurrensutsätta ditt befintliga bolån. Det kan vara viktigt att agera snabbt på bostadsmarknaden och därför är ambitionen att kunna lämna svar på din låneansökan redan samma dag. Mäklarföretaget erhåller en distributionsersättning på 400 kr vid utbetalt bolån

Rebel Elhandel AB

Genom vårt samarbete med Rebel Elhandel AB (RenEnkelBilligEl) erbjuder vi dig som kund hjälp med all administration så att elen funkar från till trädesdatum. Elavtalet har prisgaranti från start, 100% förnybar el, ingen bindningstid och ingen uppsägningstid. Mäklarföretaget erhåller en administrativ ersättning för hantering av tjänsten på 100 kr vid tecknandet av nytt elavtal.

Söderberg & Partners Insurance Consulting AB

Genom vårt samarbete med Söderberg & Partners Insurance Consulting AB erbjuder vi en hemförsäkring utan bindnings– eller uppsägningstid. Det ingår även en flyttförsäkring som innebär att du slipper självrisk vid skador på din egendom i samband med flytten. Erik Olsson Fastighetsförmedling erhåller ett marknadsföringsbidrag på 160 kr vid tecknandet av försäkring.

Erik Olsson

Gymnasiegatan 2 44248 Kungälv mail@erikolsson.se