

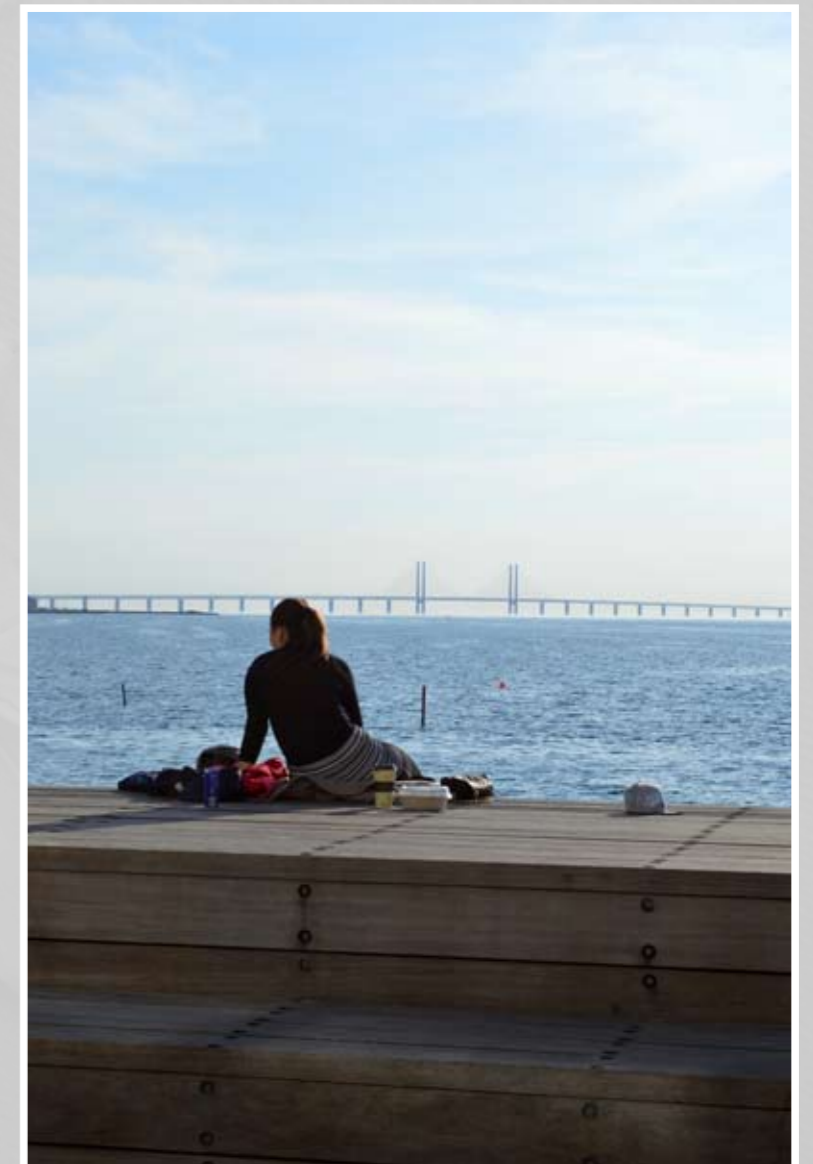


Malmö
Södra Promenaden

**Södra Promenaden vid Rör sjökanalen.
Ett helt bostadshus på lugnt läge - mitt i city!**



**Malmö. Parkernas stad.
Den internationella staden.
Porten - eller snarare bron! - mot världen.
Staden där utveckling stavas innovation,
miljötänk och modern gastronomi.
Staden med den kaxiga framtoningen och framtidstron
- mitt i den expansiva Öresundsregionen.
Malmö växer. Vill Du vara med om äventyret?**





Amiralsbron - och huset skymtande genom grönskan.



Kanalerna och de forna befästningarna ramar in Gamla staden. Grönskan i den långa Altonaparken och vattnet i Rörsjökanalen skapar en närmast idyllisk miljö längs gatan – trots läget mitt bland de centrala kvarteren.


Södra Promenaden har alltid setts som en av stadens ”finare” adresser. Flera av husen är från 1800-talet och har en ståndsmässig uppsyn. Tankarna går till trädkantade bostadsgator i, säg, London eller Paris. Men detta är Malmö. En storstad i fickformat, som någon har kallat den!

Huset uppfördes 1875 av byggmästare Christian Mårtensson. Huruvida han och hustrun Bothilda Månsdotter Möller själva flyttade in i huset vet vi inte. Tack vare stadsarkivets gamla adresskalendrar ser vi dock att året 1910 bodde här bland andra f.d. gästgivaren P Larsson och en fröken Alma Åberg. Även Theodor Wåhlins arkitektkontor fanns vid tidpunkten verksam i huset.



Södra Promenaden 59 har troligen alltid både bebotts av privatpersoner och inhyst verksamheter. Hur huset ska nyttjas i framtiden står skrivet i stjärnorna... eller finns det redan en spirande idé i Din fantasi?





Byggnaden och bostäderna i den har genom åren rustats upp till fullt modern och bekväm standard. Men med stor varsamhet och känsla för de värden som finns i ett snart 150 år gammalt hus.

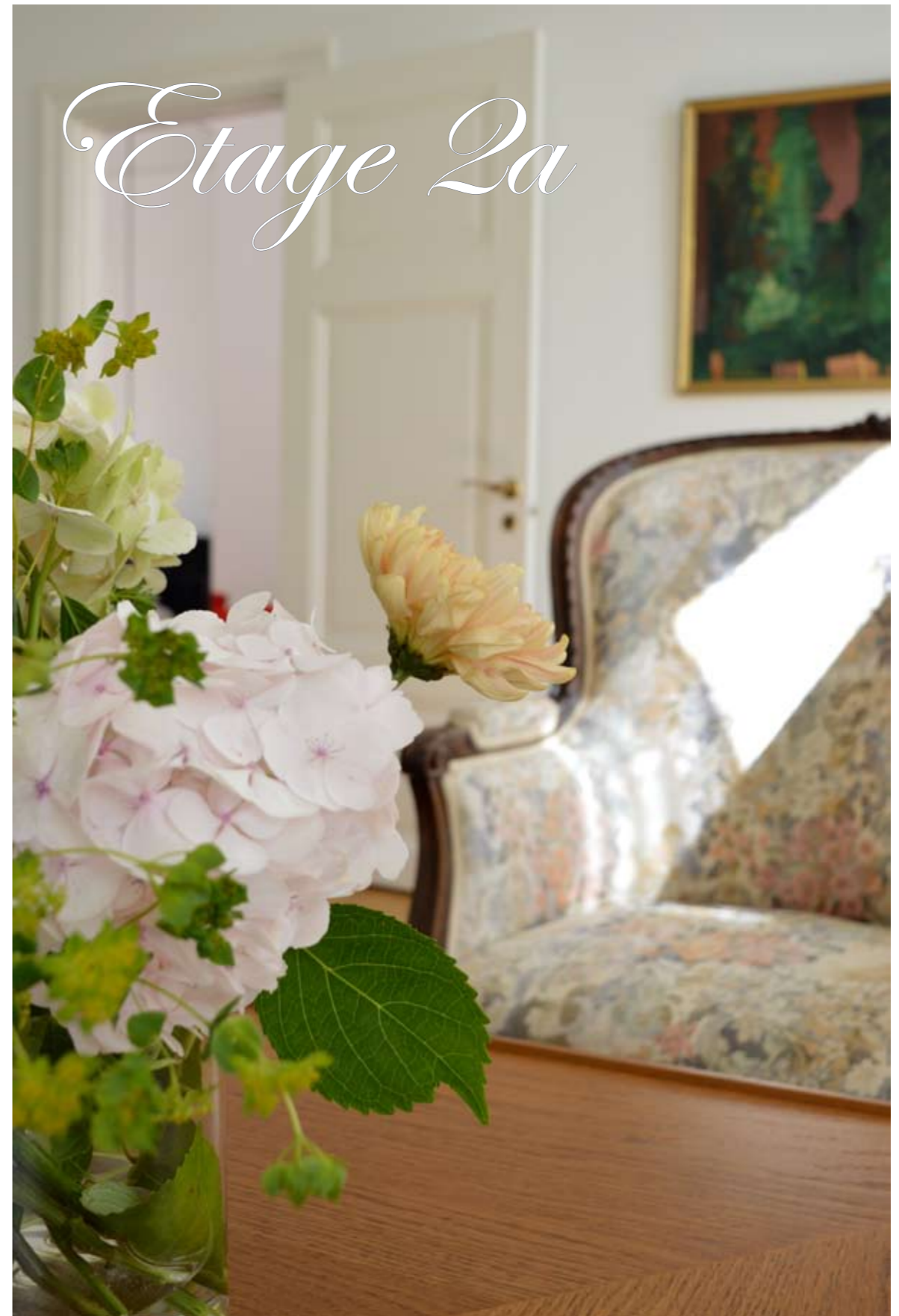
Lägenheten längst ner i huset ses här i "oklätt skick" – till skillnad från bostäderna högre upp. En möjlighet att få en bild av rummens beskaffenhet och stämning utan att ögat fastnar i vackert möblemang. Den tidstypiska atmosfären med de fint bevarade detaljerna är i det närmaste genomgående i huset.

Takhöjden mycket generös. Ljus som flödar in genom höga fönster. Höga golvlister och parkettgolv. Spegeldörrar. Stuckaturer och takrosetter.



En rymlig innergård med möjligheter finns också...

Ett hus i city förfogar ofta bara över en frimärksstor innergård där man får plats med ett cykelställ... så icke här! En rymlig gård breder ut sig innanför roströda tegelmurar och vitputsade väggar. Det går till och med att köra in en mindre bil genom porten om man vill parkera här! Mer om gården hittar Du längre fram i beskrivningen.



Etage 2a



Sällskapsrum av klassiskt snitt.

Sovrum med balkong.

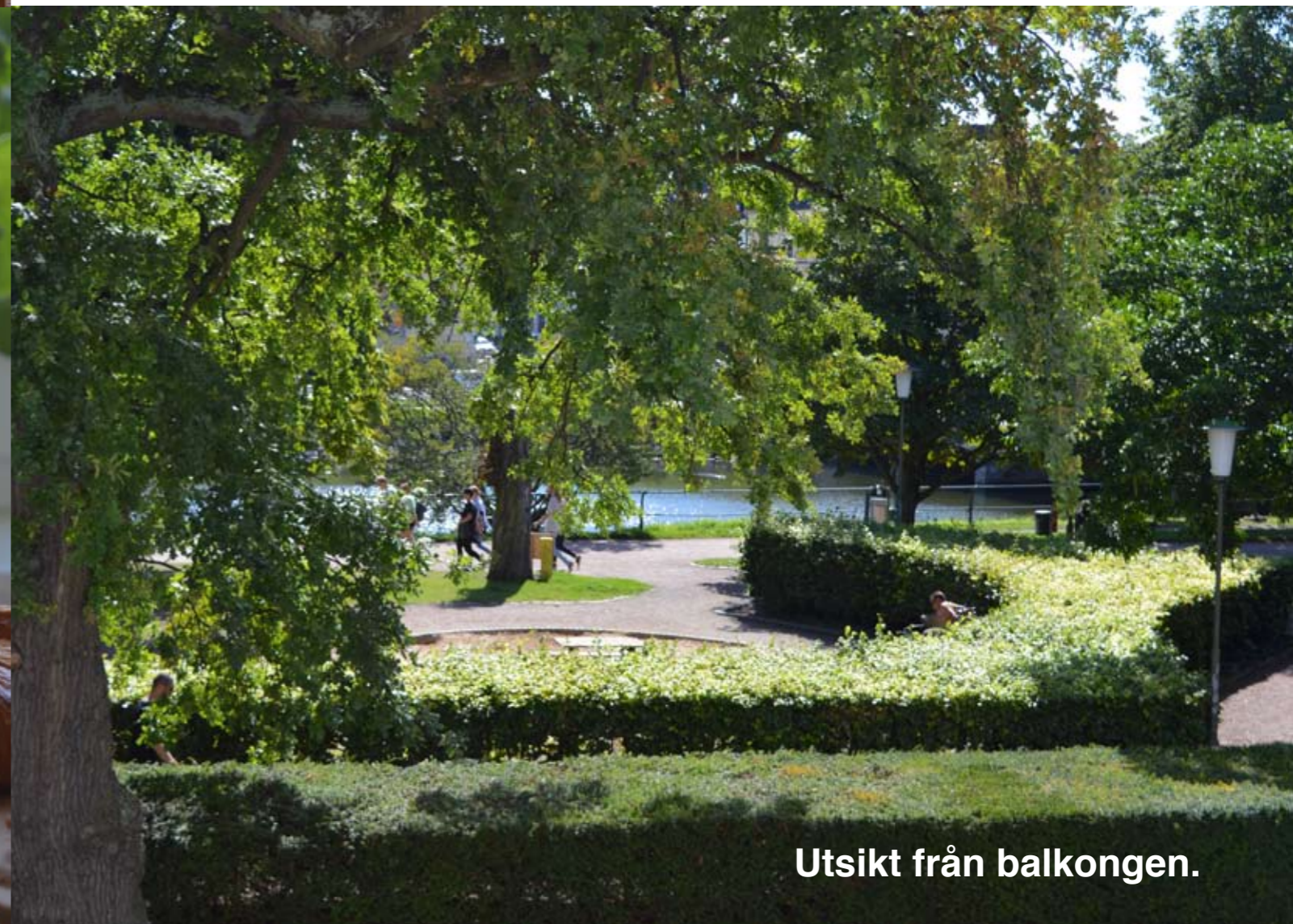


Våningsplanet består av två lägenheter. I den vi kallar 2a har man balkong med utgång från sovrummet – och en utsikt som man kan njuta av redan innan man stigit upp ur sängen...

Ovanligt nog för att vara mitt i stan är det däremot ingen som helst insyn – om man inte räknar parkens sjungande koltrastar!



Både grönska och vatten på nära håll bidrar till känslan av lugn och frid. Södra Promenaden är sitt läge till trots inget genomfartsstråk. Flanörer med hund passerar genom parken. Lunchlediga njuter av solen på parkbänkarna. Någon prövar fiskelyckan vid kanalkanten. Samtidigt som stadstrafiken brusar och citykommersen pågår på behörigt avstånd runt knuten!



Utsikt från balkongen.

Den andra lägenheten på etaget har en ungdomligare stämning med sina samlade sällskapsytor och sitt rena uttryck. Takhöjden lika befriande hög som överallt i huset. Balkongen vetter mot gården och dess grönskande tegelväggar och murar.

En stadslya med alla moderna bekvämligheter.

Etage 2b



Charmigt. Ljust. Lättlevt.





Burspråk i flera av lägenheterna.





Etage 3



Lägenheten sträcker sig över hela etaget. Känslan av en klassisk stadsvåning präglar rummen. Fiskbensparketter och stuckaturer, två generösa rum i fil, kalkstensgolv och burspråk i ett rymligt kök... och här finns dessutom ett badrum en suite. Ljus från många fönster. Utsikt över lummiga trädkronor utanför. Och stadens utbud av affärer, biografier, restauranger och myllrande folkliv bara ett par minuter bort!



Husets paradvåning måhända?







Utsikten högst upp i huset är spännande åt båda håll. Takåsar, brokiga fasader, parken lite från ovan och mer långsträckta vyer bortom kanalen kan avnjutas från balkongen eller vid matlagningen - eller när man borstar tänderna i ett av badrummen!



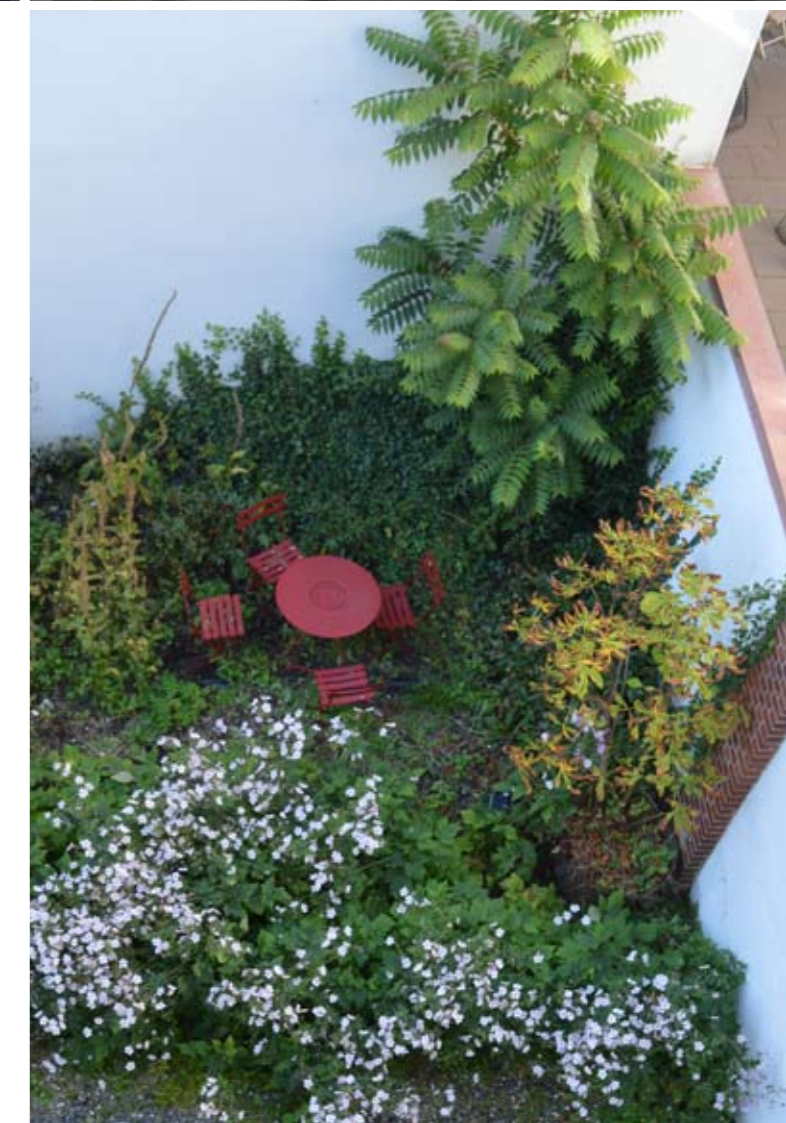


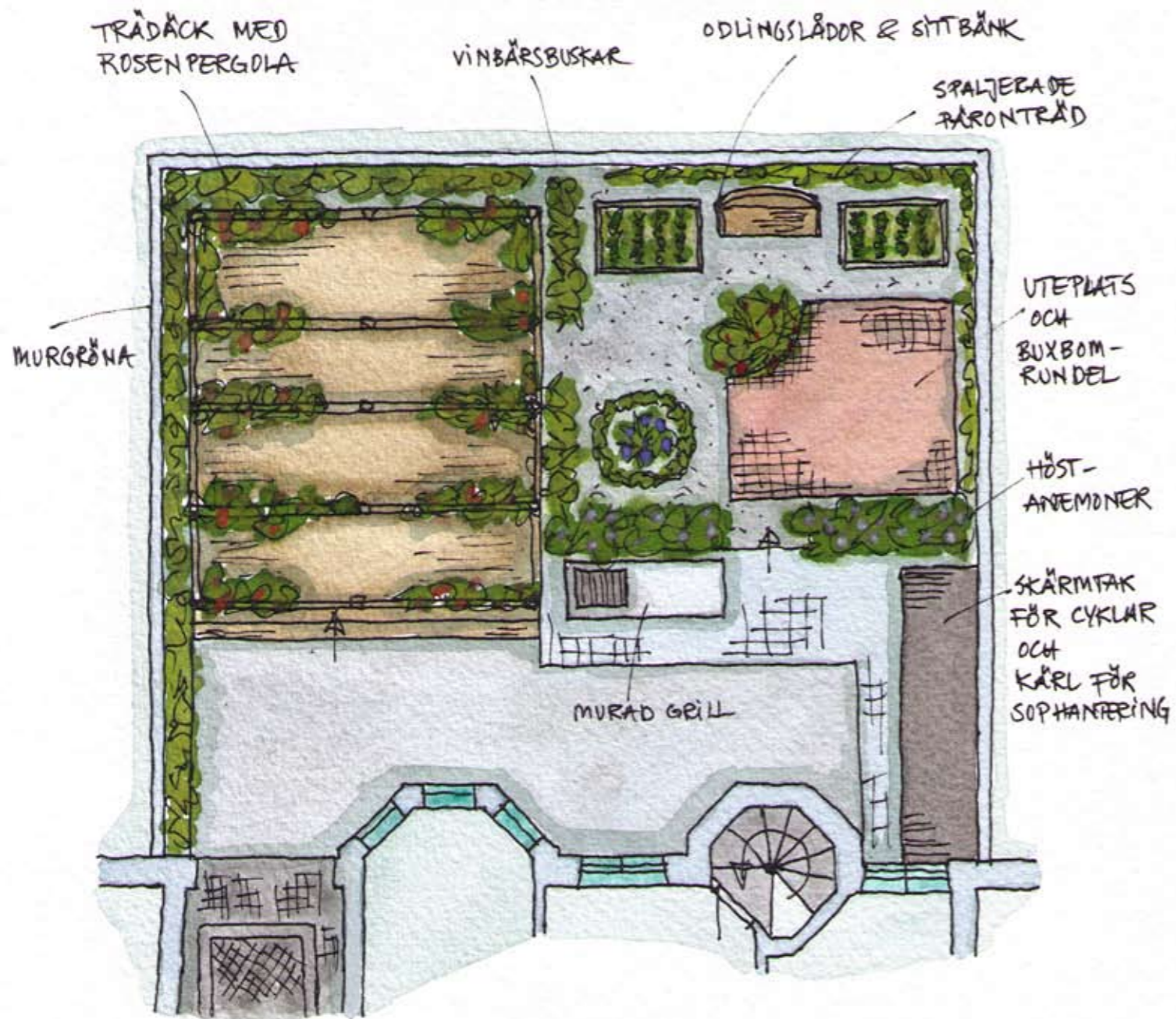
Trappuppgången leder rakt in till bostaden högst upp. En före detta vind som inretts med tre sovrum där alla har sitt eget badrum. Sällskapsrummet och pentryt är gemensamt och väl tilltaget.

Ett ypperligt studentboende med andra ord – särskilt med tanke på den skriande bristen på lägenheter i den nyblivna universitetsstaden!

Skulle man vilja omstrukturera våningsplanet finns det naturligtvis många tänkbara lösningar.

Balkongen ger gott om vyer runtom – och en smått svindlande översikt över innergården...

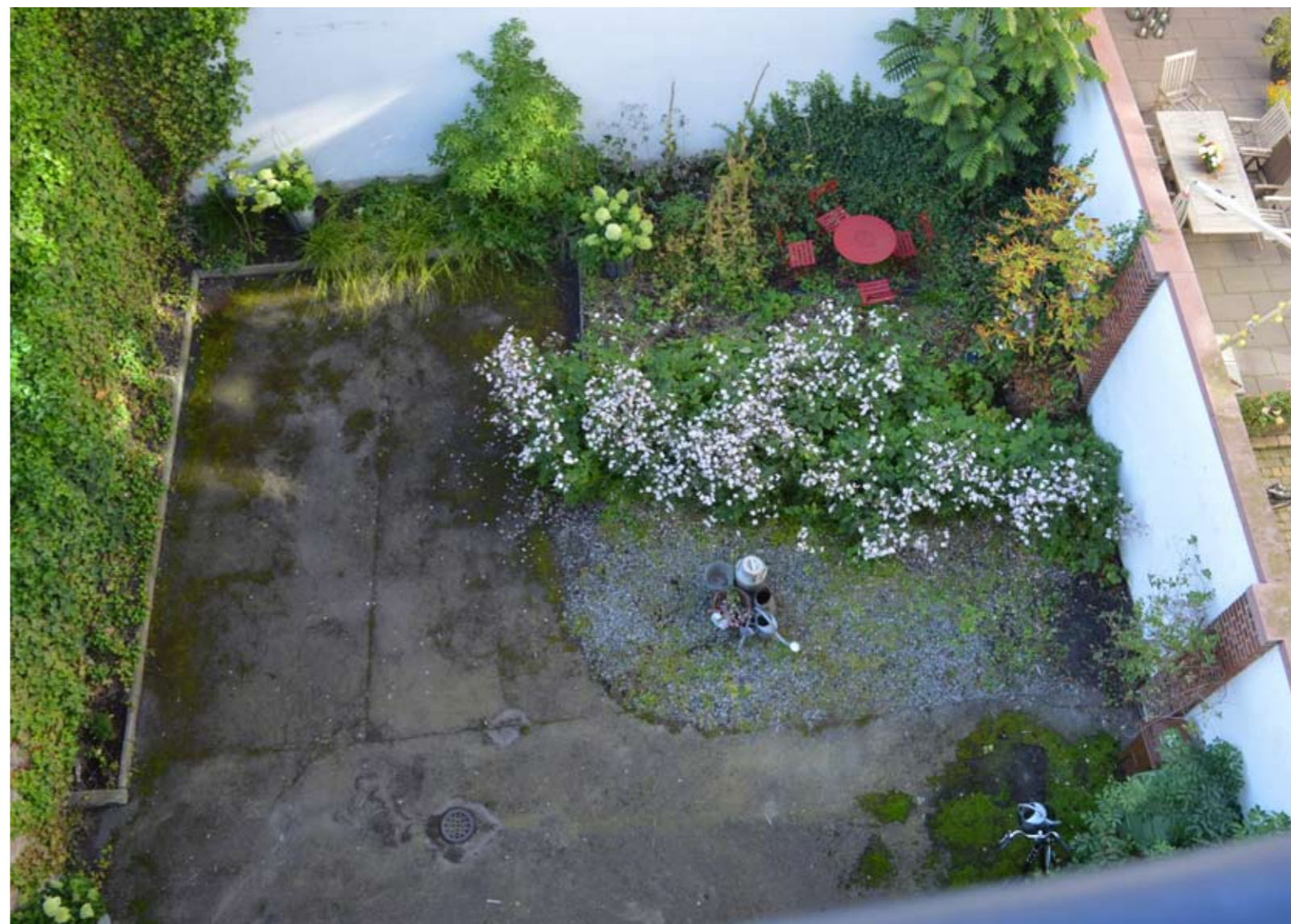




INSPIRATION TILL INNERGÅRD
 ~
 SÖDRA PROMENADEN 59, MALMÖ



Innergården är väl tilltagen, och om man inte har en för stor bil kan man till och med köra in genom porten och parkera här. Omgiven av murgrönsbeklädda tegelmurar och väggar är platsen tämligen fri från insyn. Just nu är gården lite av ett oskrivet blad. Det finns en uteplats, omgiven av stora fång av bland annat höstanemoner, men med lite arbete går det att skapa en riktig trädgårdssoas. En inspirationskiss till något sådant ser Du här intill!





Ett hus som detta pockar på epitetet "unik" - trots att vi helst undviker det slitna mäklarbegreppet! Hur ofta hittar man en hel fastighet som den här till försäljning?

Framtidsmöjligheterna är lika många som spännande. Vill Du hyra ut lägenheterna till privatpersoner – eller kanske företag? Driva som hotell? Bo i ett eget större residens själv? Ha generationsboende?

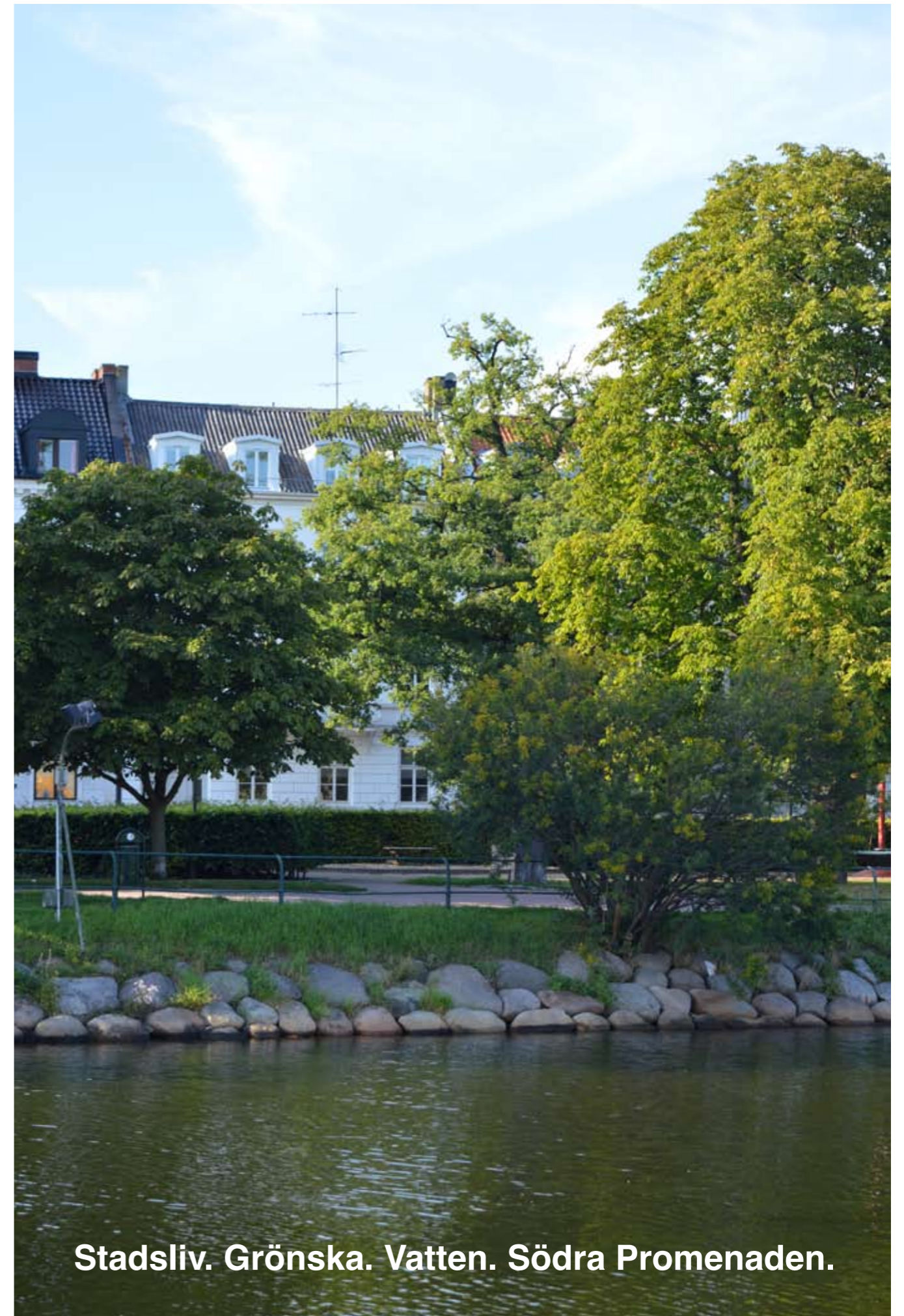
Det finns mycket att fundera på och lockas av, och allra bäst är nog att börja med ett besök på Södra Promenaden...

Bor Du i Malmö kan Du dessutom arbeta i stort sett var som helst. Öresundsbron kopplar samman Malmö med sin storasyster Köpenhamn. Från Triangelns tågstation når Du Nordens största flygplats på 20 minuter. Världen ligger öppen och lättillgänglig.



Malmö har en själ som inte liknar övriga svenska storstäders. Det geografiska läget ger staden en betydligt mer kontinental prägel. Lite "osvensk" i sin avslappnade mentalitet. Opretentiös – för att inte säga oängslig...

"Det finns inget *kanske* i Malmö", hörde undertecknad någon säga lite i förbigående!



Stadsliv. Grönska. Vatten. Södra Promenaden.



Møllevångstorgets populära grönsaksmarknad.

Malmö är en växande stad med en internationell atmosfär som tycks ha mycket gemensamt med städer som Berlin och Köpenhamn – fast i lite mindre skala!

Det unika som framhålls är energin och känslan av smältdegel.

Individualiteten.

Nytänkandet.

Miljöarbetet.

Arkitekturen som på senare år tagit nya spännande steg – ända från Turning Torso till det nya konserthuset Malmö Live som gett staden en ny skyline vid Centralstationen.



Västra Hamnens utkiksplass mot Bron och solnedgången.

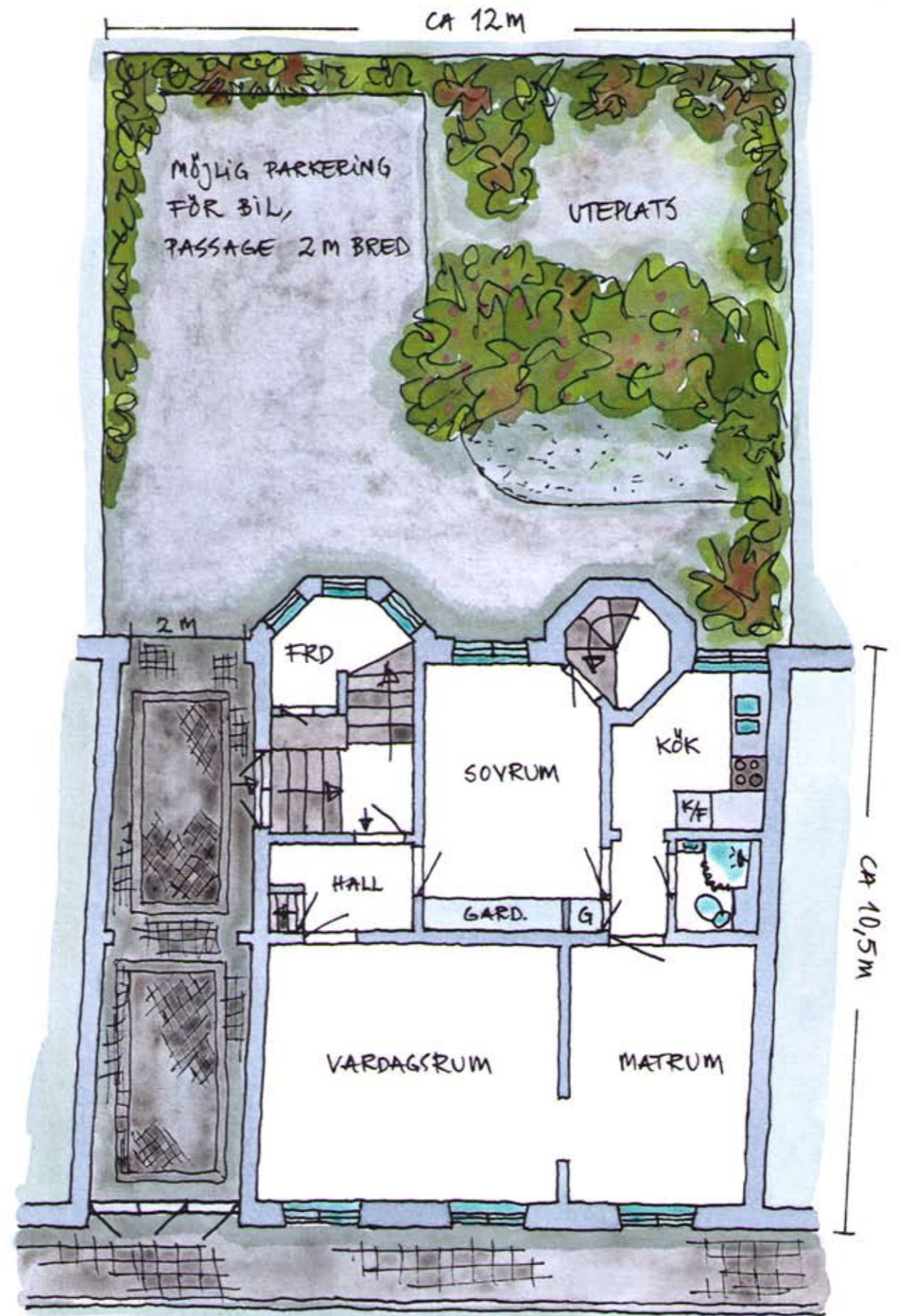


Malmö och vattnet.

Stadens människor har ett speciellt förhållande till vatten. Havets närhet betyder förstås allt, med den långa Ribersborgsstranden och Kallbadhuset inte långt från city. Västra Hamnens bryggor för bad, picknick och solnedgångar. Stadens alla kanaler med snabba roddare och loja kärlekspar i trambåtar. Plaskdammarna och fontänerna. Samt påminnelsen om fiskets roll i stadens barndom; de små fiskehoddorna vid Banérs kajen där Du kan köpa nyfångat och färskt sex dagar i veckan!

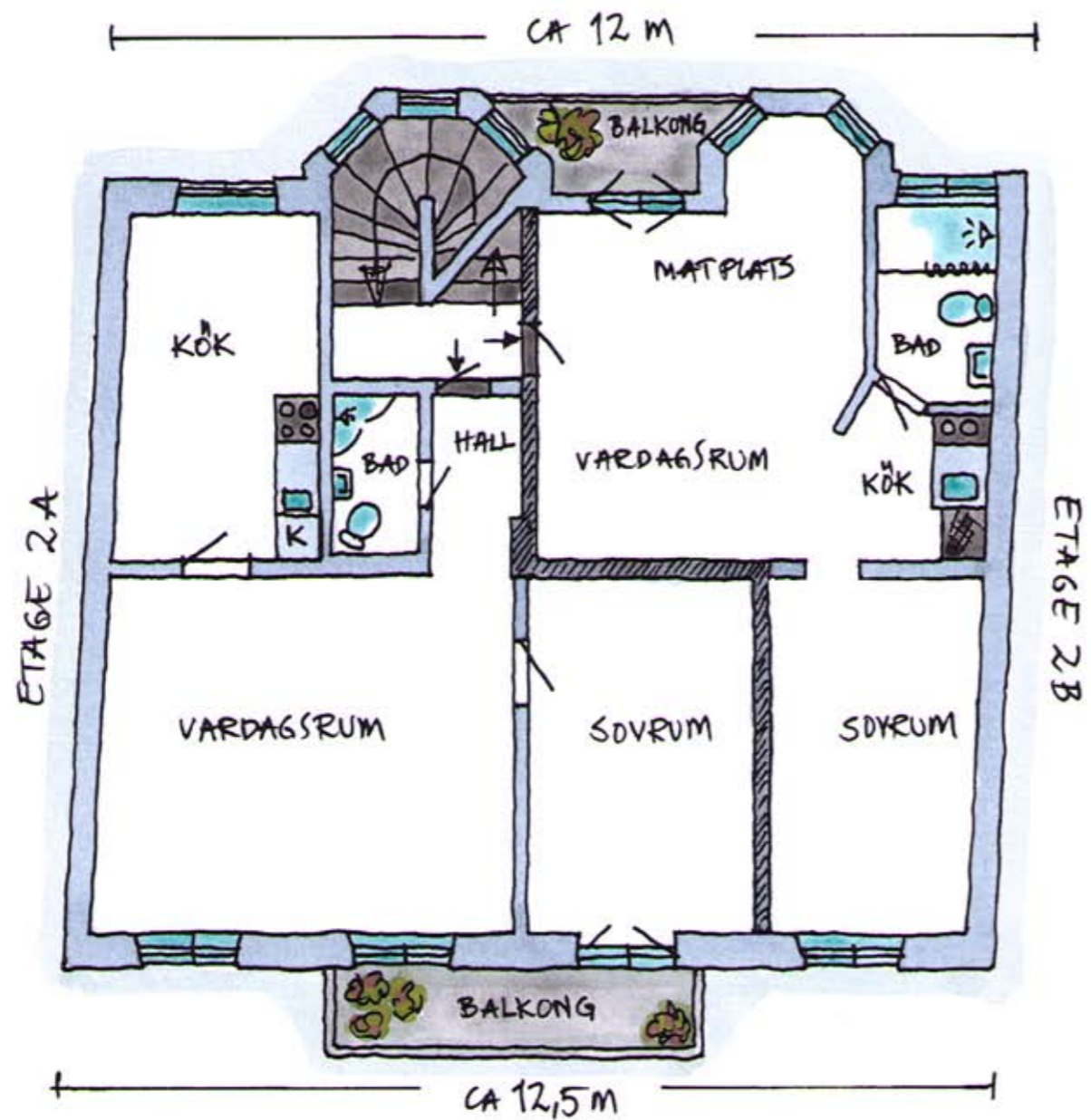


Etage 1



ETAGE 1 & INNERGÅRD
UNGEFÄRIG PLANLÖSNING
~
SÖDRA PROMENADEN 59, MALMÖ

Balkong tillhörande etage 2A



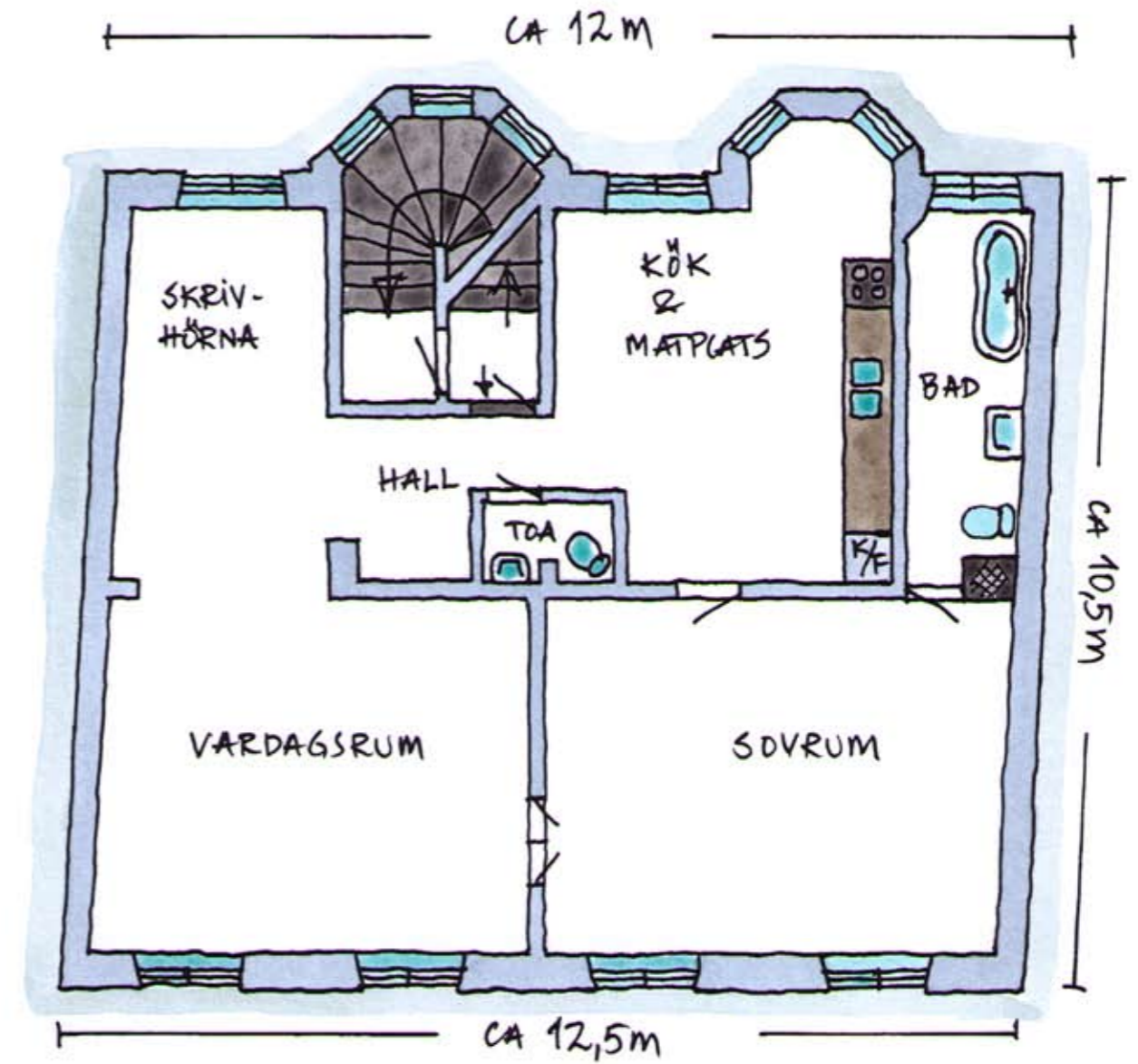
ETAGE 2A & ETAGE 2B

UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING

~
SÖDRA PROMENADEN 59, MALMÖ



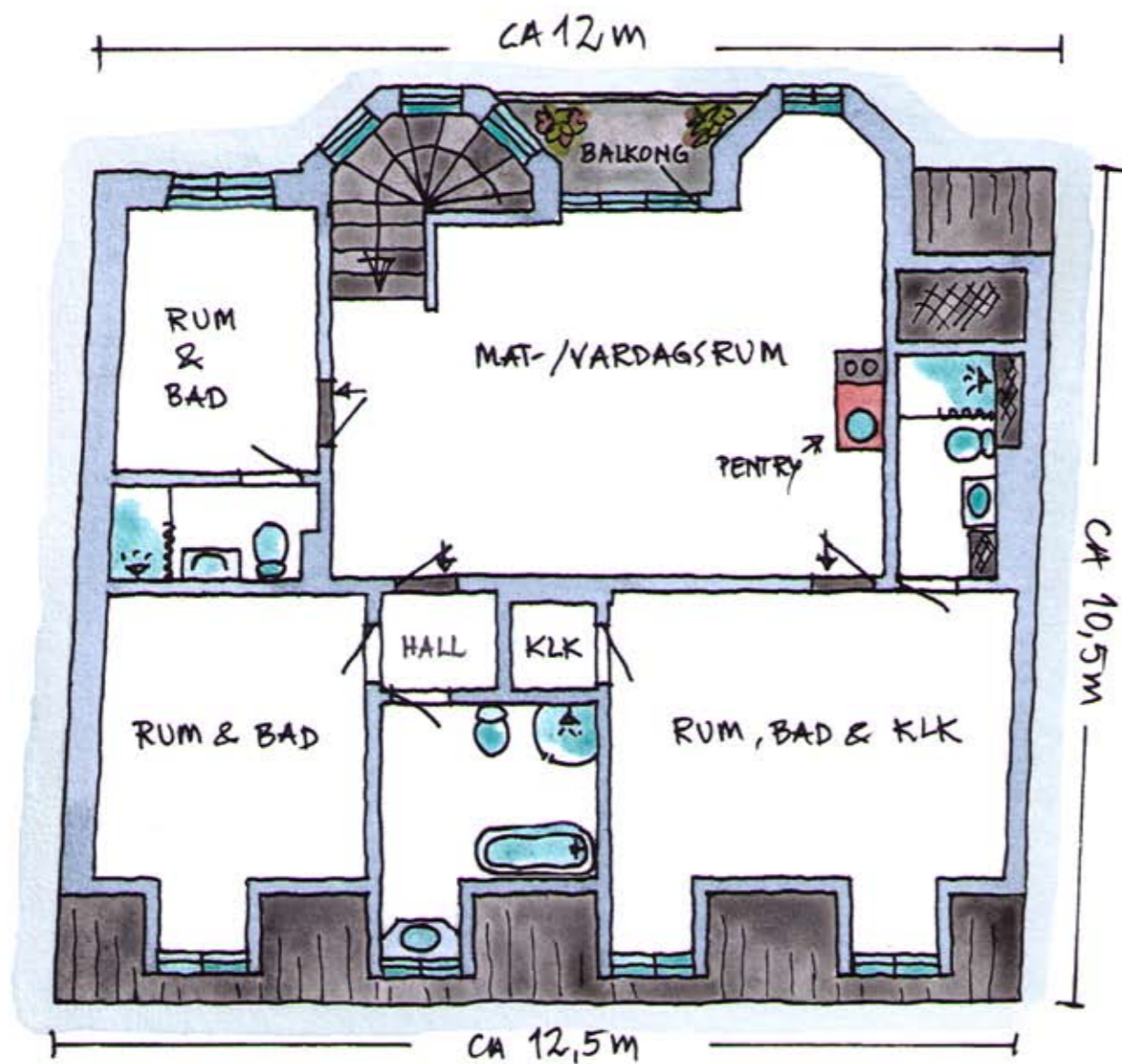
Etage 3



ETAGE 3

UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING

~
SÖDBA PROMENADEN 59, MALMÖ



VINDSETAGE

UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING

~
SÖDRA PROMENADEN 59, MALMÖ

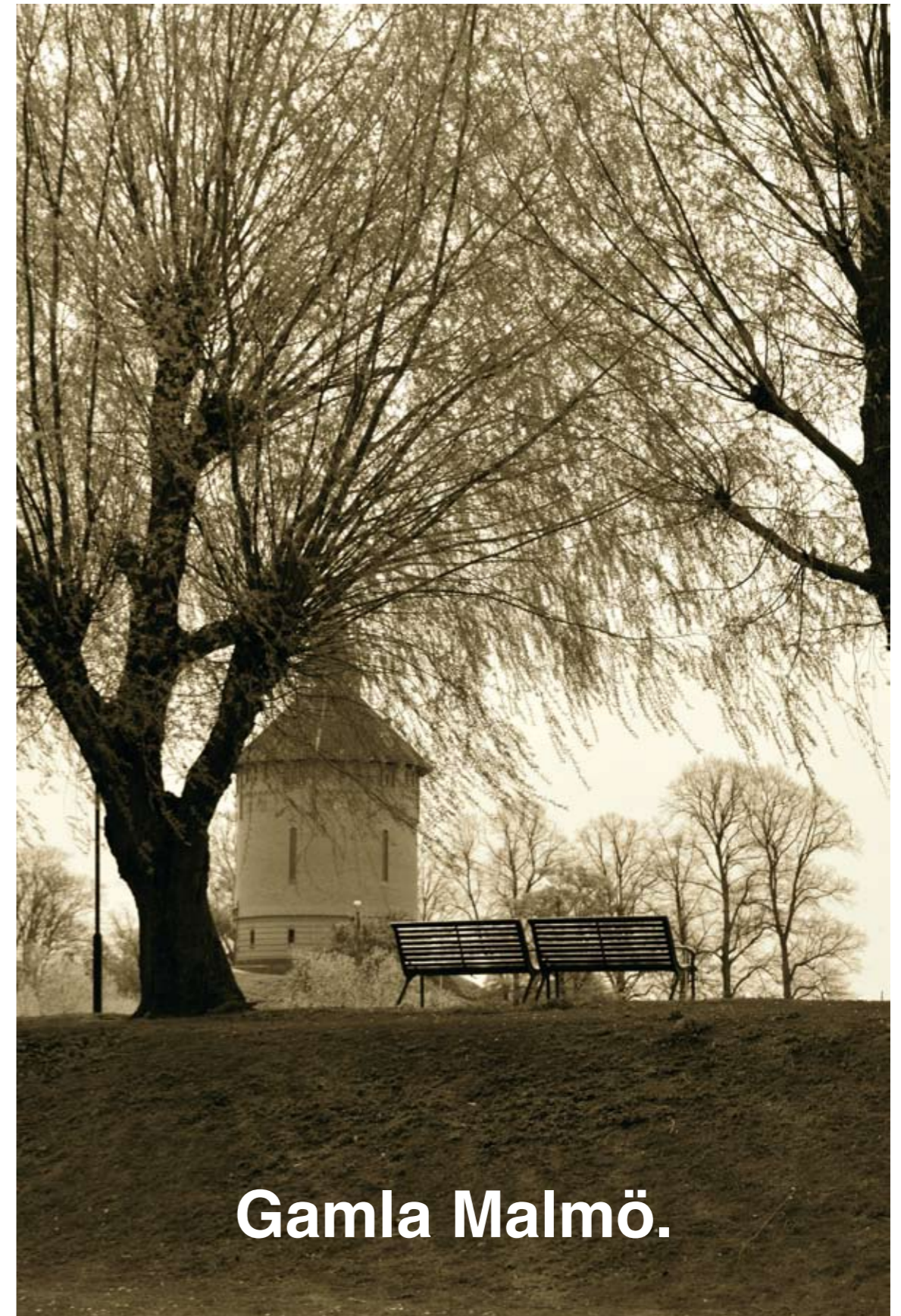


Balkong och utsikt från vindsetaget.



Moderna Malmö.





Gamla Malmö.

Siffror & kalla fakta:

Byggnadstyp: Fastighet med 4 våningar och källare. Totalt fem lägenheter. Innergård med möjlighet till flera uteplatser samt privat parkering. Se vår inspirationsskiss.

Byggnadsår: 1875

Area: Etage 1: ca 68 kvm.
Etage 2: lght 2A ca 57 kvm.
Etage 2: lght 2B ca 41 kvm.
Etage 3: ca 101 kvm.
Etage 4: ca 95 kvm.
Källare: ca 78 kvm.

V.v. se ritning - angiven area ovan avser användbar golvyta. Fastighetens storlek är uppskattad efter vår ritning. De spekulanter som anser att den faktiska ytan är av betydelse uppmanas att själv utföra en mätning av fastigheten.

Konstruktion: Källargrund. Putsad fasad. Murade ytterväggar och murad hjärtvägg. Dubbelkopplade träfönster med spröjs. Tre balkonger. Sekelskiftesport i trä. Samtliga lägenheter har säkerhetsdörr. Mekanisk ventilation.

Lägenhetsfördelning, inredning & utrustning:

Etage 1 - Lägenhet 1: Vardagsrum och matsal med takrosetter och takstuckatur från sekelskiftet. Djupa fönsternischer. Höga golvlister. Ekparkett. Sovrum med laminatgolv och fönster mot innergården. Kök med kyl/frys. Gasspis och ugn i rostfritt stål. Vask och fläkt. Bänkskiva i trä. Plastmatta. Helkaklat badrum med toalett, vask och s.k. Stockholmsdusch. Takhöjd i hall/sovrums/kök ca 270 cm, i matrum/vardagsrum ca 305 cm.

Etage 2 - Lägenhet 2 A: Hall, vardagsrum och sovrums med fiskbensparkett, höga golvlister och takstuckaturer. Utgång till balkong med utsikt över Altonaparken och Rör sjökanalen. Badrum: 3/4 kaklat med toalett, vask, dusch och elektrisk handdukstork (2011). Kök med kyl med frysack, keramikhäll, ugn, fläkt och vask. Avlastningsyta i rostfritt stål. Keramik ovan vask och spis. Takrosett. Plastmatta. Takhöjd ca 308 cm.

Etage 2 - Lägenhet 2 B: Kombinerat vardagsrum/matplats med balkong mot innergården. Burspråk. Linoleummatta. Pentry med keramikhäll (två plattor), kylskåp och mikrovågsugn och klinkergolv. Sovrum med fiskbensparkett. 3/4 kaklat badrum med toalett, vask, dusch elektrisk handdukstork och klinkergolv. Takhöjd i kök/ vardagsrum ca 290 cm, i sovrums ca 308 cm.

Etage 3 - Lägenhet 3: Genomgående vardagsrum i vinkel. Fönster mot Södra Promenaden och mot innergården. Takrosetter. Fiskbensparkett. Dubbel spegeldörr mot sovrums med fiskbensparkett och takrosett. Kök med spis, ugn, dubbel porslinsvask, diskmaskin, microugn och fläkt. Bänkskivor i trä. Burspråk. Kalkstensgolv. 3/4 kaklat badrum med toa, vask, badkar och klinkergolv. 1/2 kaklad gästtoalett med toalett, vask och marmorgolv. Takhöjd i kök ca 280 cm, övrigt ca 309 cm.

Etage 4 - Lägenhet 4: Takvåning med kombinerat vardagsrum/matrum med pentry. Utgång till balkong mot innergården och utsikt över takåsarna. Burspråk. Pentry med två kokplattor, minikylskåp och vask. Tre sovrums med varsitt badrum med toalett, vask och dusch. Ett badrum har även badkar. Genomgående trägolv och klinker i badrum. Takhöjd ca 225 kvm.

Källare: Tvättstuga med klinkergolv, tvättmaskin, torktumlare och torkskåp (2010/11). Ytterligare rum för förvaring med äldre gjutet golv. Visst renoveringsbehov. Takhöjd ca 187 cm.

Fastighetens trappuppgång är stenlagd i ingången och trappavsatserna. Trappan är klädd med plastmatta. Tidstypiska trapphandräcken i trä och järn. Tre höga fönster ut mot innergården mellan varje våning. Målade väggar delvis med bröstpanel. Säkerhetsdörr som skiljer våning 2 och 3.

Uppvärmning: Fjärrvärme.

Vatten & avlopp: Kommunalt.

Övrigt: Fastigheten säljes tomställd utan hyresgäster i syfte att ge den nya ägaren total frihet i användning. Här finns möjlighet till uthyrning av lägenheter, mindre hotellverksamhet/Airbnb, studentboenden eller ett representativt boende mitt i centrala Malmö.

OBS! Fastigheten överlåtes i befintligt skick och säljaren kommer att friskriva sig från allt ansvar för faktiska fel och brister; rättsliga fel, rådighetsfel och andra fel som ansvar för s.k. dolda fel. Säljaren äger rätt att avböja bud, avsluta pågående förhandlings- eller försäljningsprocess eller ändra angivna riktlinjer utan att ange skäl för detta. Se vidare vår skriftliga information om Budgivning i detta prospekt.

Pris: 15.000.000:- eller bästa bud

Fastighetsbeteckning: Malmö Altona 26

Areal: 265 kvm.

Taxeringsvärde: 6.824.000kr varav byggnad 5.000.000kr

Taxeringskod: 320 – hyreshusenhet huvudsakligen bostäder.

Pantbrev: 6 st om totalt 5.700.000kr

Försäkring: Fullvärdesförsäkrat

Driftskostnad: Elförbrukning nätoperätör: 8.970:- Elleverantör: EON: 19.597:- Uppvärmning Fjärrvärme/EON: 55.524:- Vatten/avlopp: 3.886:- Renhållning: 4.950:- Försäkring: 11.566:- Totalt 104.493 kr/år. Driftskostnaden är baserad på säljarens uppgifter. Kontakta mäklaren för specifikation. Detaljerad driftskostnad tilldelas varje tilltänkt köpare vid visning av fastigheten.

Energiprestanda: Energibesiktning är beställd.

Ansvarig fastighetsmäklare tillhandahåller gärna en skriftlig boendekostnadskalkyl till den slutliga köparen vid förfrågan.

Objektsbeskrivningen grundar sig på av säljaren lämnade uppgifter samt andra källor och iakttagelser gjorda på fastigheten. Säljaren samt Uppvik & döttrar Västerlen AB friskriver sig uttryckligen från eventuella fel eller ofullständigheter i prospektet eller i annan information, muntlig eller skriftlig, som tillhandahålles intressent till fastigheten. Uppvik & döttrar uppmanar dig som spekulant/köpare att noggrant undersöka fastigheten i enlighet med JB 4:19

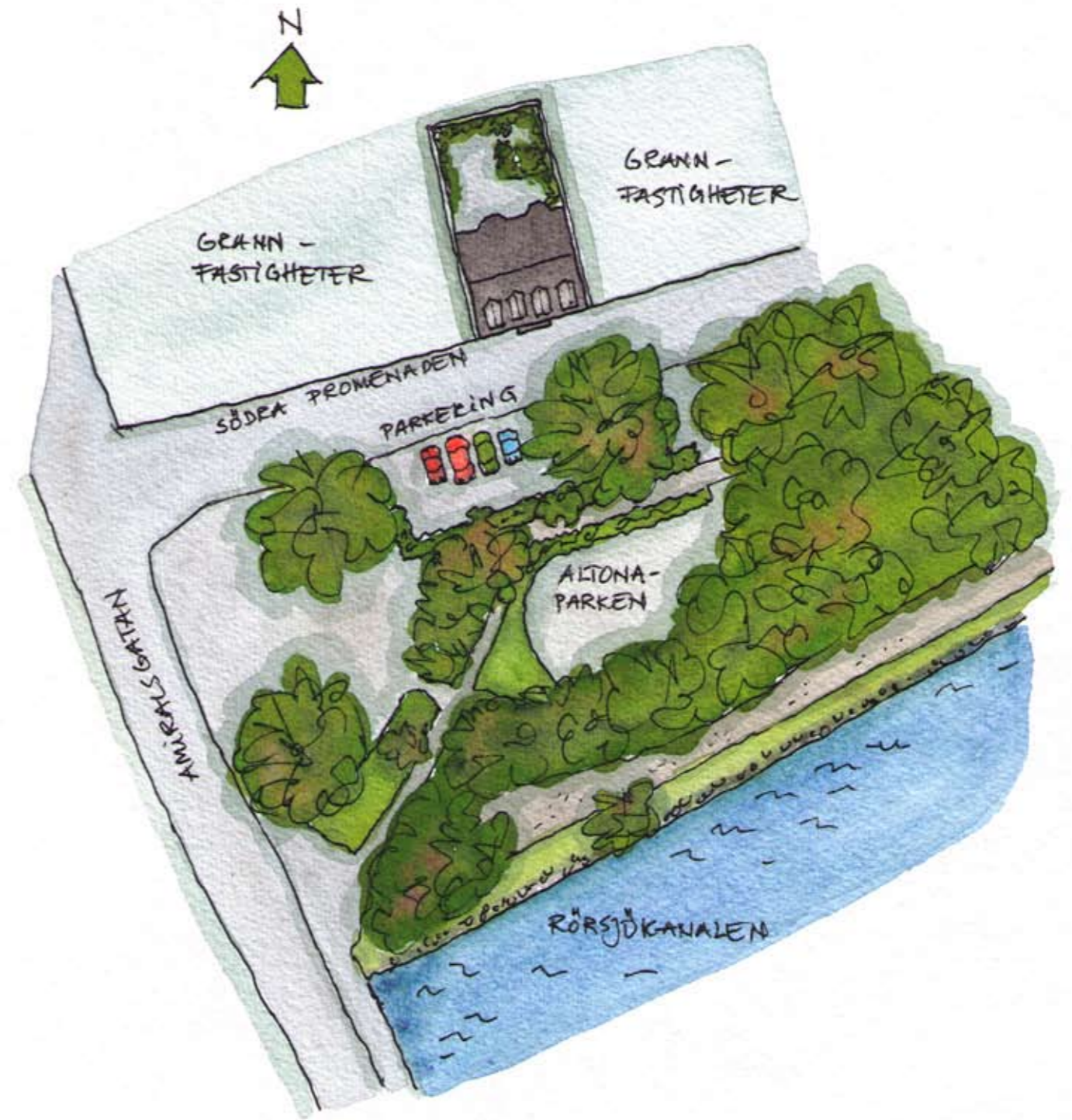
Uppvik & döttrar
Vi säljer hus vi själva skulle vilja bo i.

Uppvik & döttrar Västerlen
Falsterbovägen 19
239 33 Skanör
040-47 15 51 • 070-452 06 46
elisabeth@uppvik.nu

Text, foto & layout: Lasse Mangs
Skisser: Ingrid Fredriksson
Ansvarig mäklare: Elisabeth Wretsell



Malmö Altona 26
Södra Promenaden 59
211 38 Malmö



UNGEFÄRLIG PLAN ÖVER MILJÖN RUNT
SÖDRA PROMENADEN 59 I MALMÖ

Uppvik & döttrar

Bra att veta om Budgivning

Uppvik & döttrar logo

Vid köp av fastighet, tomträtt eller bostadsrätt är varken säljare eller köpare bunden förrän ett skriftligt köp undertecknats av båda parter. Innan dess kan säljare och köpare ändra sig utan att motparten kan ställa några krav.

Uppvik & döttrar logo

Budgivningen är inte reglerad i lag

Det finns inga i lag bestämda regler för hur en budgivning ska gå till. Budgivningen kan ske på många olika sätt. Ofta uppstår en budgivning spontant när det finns flera spekulanter på ett objekt.

Uppvik & döttrar logo

Säljaren bestämmer över budgivningen

Säljaren bestämmer i samråd med mäklaren om det ska vara budgivning och hur den i så fall ska gå till. Men säljaren är aldrig juridiskt bunden av några överenskommelser beträffande budgivningen, utan kan när som helst ändra formerna för budgivningen eller helt avbryta den.

Uppvik & döttrar logo

Mäklarens upplysningar om budgivningen

Spekulanterna ska informeras om hur en eventuell budgivning kommer att gå till. Alla har rätt att få veta vilka förutsättningar som gäller och att få sakliga och korrekta uppgifter. Om säljaren har ställt upp vissa villkor för försäljningen, ska mäklaren informera spekulanterna om det.

Uppvik & döttrar logo

Säljaren bestämmer till vem han vill sälja och till vilket pris

Säljaren behöver inte sälja till den som lämnat det högsta budet. Säljaren är inte heller juridiskt bunden att sälja till det pris som har angetts i en annons eller på annat sätt under försäljningen.

Uppvik & döttrar logo

Säljaren kan när som helst avbryta en påbörjad försäljning

Det gäller även om han eller hon tagit hjälp av en mäklare. Säljaren är inte juridiskt bunden av ett löfte att sälja, inte ens om det är skriftligt, och kan när som helst ångra sig innan köpekontrakt skrivits.

Uppvik & döttrar logo

Mäklaren får inte fatta egna beslut i fråga om försäljningen

Mäklaren kan inte ge några löften till någon om att få köpa utan ska göra klart för spekulanterna att det är säljaren som bestämmer. Mäklaren får dock ge säljaren sakliga råd i valet mellan olika spekulanter.

Uppvik & döttrar logo

Mäklaren måste alltid vidarebefordra bud

Till dess att ett köpekontrakt är undertecknat av säljaren och köparen måste mäklaren ta emot och vidarebefordra alla bud till säljaren, även om buden inte lämnas på det sätt som bestämts. Det är bara säljaren som kan besluta om ett bud av någon anledning ska väljas bort; det kan inte mäklaren göra.

Uppvik & döttrar logo

Mäklaren behöver inte ge en spekulant möjlighet att bjuda över någon annans bud

Eftersom det är säljaren som helt bestämmer över budgivningen har en spekulant ingen ovillkorlig rätt att få bjuda över ett lämnat bud. Men oftast ligger det i säljarens intresse att mäklaren låter spekulanterna höja sina bud.

Uppvik & döttrar logo

Spekulantens rättigheter under budgivningen

- Vem som helst kan ge ett bud muntligt eller skriftligt. Mäklaren och säljaren kan dock kräva att budet preciseras till ett bestämt belopp.
- Att en spekulant har lämnat det högsta budet ger inte honom eller henne någon rätt att få köpa.
- En spekulant kan i sitt bud förena priset med olika villkor.

- Den som lämnar ett bud är inte juridiskt bunden att stå kvar vid det; inte ens om det lämnats skriftligen.
- En spekulant kan inte räkna med att få fortlöpande information av mäklaren om hur bud-givningen och försäljningen fortskrider.
- En spekulant har inte rätt att få veta vilka de övriga budgivarna är, vilka bud som lämnats eller vilka villkor som diskuterats med andra spekulanter.

Uppvik & döttrar logo

Information till spekulanter efter avslutad försäljning

En spekulant har inte rätt att få annan information än att han eller hon inte fått köpa. Mäklaren framför alla bud till säljaren och upprättar en förteckning över buden. Budlistan lämnas till säljaren slutgiltig köpare - med namn och kontaktuppgifter. Budgivare kan därför inte vara anonyma (men kan lägga bud via ombud, då är det ombudets kontaktuppgifter som lämnas ut).

Uppvik & döttrar logo

Källa: FMF

Uppvik & döttrar logo

KÖPARENS OCH SÄLJARENS ANSVAR FÖR FASTIGHETENS SKICK M.M.

Utgångspunkt för ansvarsfördelningen

Utgångspunkten enligt jordabalken är att fastigheten skall stämma överens med vad som avtalats mellan parterna och inte heller avvika från vad köparen med fog kunnat förutsätta vid köpet. Därutöver gäller att den köps i det skick den faktiskt befinner sig i på kontraktsdagen och att köparen, för att trygga sig, får göra en noggrann undersökning av fastigheten. För sådana fel eller skador, som köparen haft möjlighet att upptäcka eller haft anledning att räkna med p.g.a. fastighetens ålder och skick, kan säljaren inte göras ansvarig. Säljaren ansvarar dock för dolda fel, d v s sådana fel i fastigheten som köparen inte bort upptäcka och oavsett om säljaren själv känt till felen eller inte. Säljarens ansvar för dolda fel i fastigheten gäller i 10 år.

Uppvik & döttrar logo

Köparens undersökningsplikt

Utgångspunkten att köparen måste undersöka fastigheten brukar kallas köparens undersökningsplikt. Kraven på köparens undersökning är långtgående. Fastigheten skall undersökas i alla dess delar och funktioner. Finns det möjligheter måste köparen även inspektera vindsutrymmen, krypprunder och andra svårtillgängliga utrymmen.Särskild uppmärksamhet bör ägnas åt fuktskador (speciellt i källare och på vinden), rötskador, skador på vatten- och avloppsanläggningar, sprickbildningar i fasad och grundmur samt skorstensstock.

Uppvik & döttrar logo

Upptäcker köparen vid sin undersökning fel eller symptom på fel i fastigheten eller är fastigheten över huvudtaget i sådant skick att fel kan misstänkas, skärps kraven på köparens undersökningsplikt.

Uppvik & döttrar logo

Även de uppgifter säljaren lämnar påverkar undersökningspliktens omfattning. Om säljaren exempelvis upplyser köparen om ett misstänkt fel kan det utgöra en varningssignal, som bör föranleda en mer ingående undersökning från köparens sida. Å andra sidan ska köparen inte behöva undersöka sådan delar av fastigheten som säljaren lämnat uttryckliga utfästelser eller garantier för, under förutsättning att dessa inte är för allmänt hållna.

Uppvik & döttrar logo

Köparen bör slutligen ha i åtanke att säljaren inte svarar för fel och brister, som köparen borde ha räknat med eller borde ha "förväntat sig" med hänsyn till fastighetens ålder, pris, skick och användning. Han bör därför anpassa sin undersökning till detta. Rör köpet ett begagnat hus måste köparen ta i beräkning att vissa delar och funktioner utsatts för slitage och på grund av ålder t.o.m. kan vara uttjänta och i behov av utbyte eller i vart fall renovering.

Uppvik & döttrar logo

Anlitande av besiktningsman

Jordabalken utgår från att köparen själv i normalfallet skall kunna uppfylla sin grundläggande undersökningplikt och det är alltså inget krav att anlita någon sakkunnig för detta. Trots det väljer de flesta köpare att anlita s.k. besiktningsman eller annan sakkunnig och detta är att rekommendera om man inte själv har särskild byggnadsteknisk kunskap. Detsamma gäller om köparen inledningsvis själv undersökt fastigheten och då upptäckt symtom på fel som det kan vara svårt att bedöma betydelsen av. Som angivits ovan skall köparen undersöka fastigheten i alla dess delar och funktioner. Anlitar köparen en sakkunnig är därför viktigt att vara observant på vilken omfattning en beställd besiktning har. Normalt omfattar inte en sådan besiktning vissa delar av fastigheten såsom elinstallationer, vatten och avlopp, rökgångar mm varför köparen bör överväga att komplettera sin undersökning

Uppvik & döttrar logo

2 (3)

Uppvik & döttrar logo

Jordabalken har som utgångspunkt att den undersökning köparen gör eller låter göra, ska ske före köpet, dvs. innan köpekontrakt undertecknas av parterna. Det är dock inget som hindrar att parterna i kontraktet avtalar om att köparen ska få möjlighet att undersöka fastighet senare och därefter på det sätt kontraktet då föreskriver, ska få åberopa upptäckta fel och begära avdrag på köpeskillingen eller begära att köpet i dess helhet ska återgå. Denna typ av avtalsvillkor brukar kallas besiktningsklausul och är numer vanligt förekommande. Tas ett sådant villkor in är det viktigt att båda parter sätter sig in i vad som krävs för att köparen ska kunna åberopa villkoret och också noga beaktar de tidsgränser som anges i villkoret.

Uppvik & döttrar logo

Det förekommer att säljaren inför försäljningen låter undersöka fastigheten med hjälp av en besiktningsman, ofta för att tjäna som underlag för en säljaransvarsförsäkring (se nedan). I dessa fall är det viktigt att köparen noga går igenom besiktningsprotokollet, gärna med den besiktningsman som utfört besiktningen, sk köpargenomgång. Det är också av stor vikt att köparen då tänker på att undersökningsplikten omfattar fastigheten i dess helhet och vid behov kompletterar med ytterligare undersökningar.

Uppvik & döttrar logo

Säljarens upplysningsskyldighet

Någon generell upplysningsskyldighet motsvarande köparens undersökningsplikt finns i egentlig mening inte. Avgörande för bedömningen om ett faktiskt fel är relevant eller inte, är om felet är möjligt att upptäcka för köparen. Endast om felet inte är upptäckbart är det relevant. Trots detta kan man ändå säga att säljaren har en upplysningsskyldighet i så motto, att han kan bli skadeståndsskyldig om han faktiskt känt till eller borde ha känt till felet, men inte har upplyst köparen härom. Detta följer av köparens rätt till skadestånd på grund av säljarens försummelse. Om ett förtigande av ett fel dessutom innefattar svikligt eller annat ohederligt förfarande, kan säljaren även gå miste om rätten att åberopa att köparen inte uppfyllt sin undersökningsplikt.

Det är således i säljarens eget intresse, att han upplyser köparen om de fel eller symptom på fel han känner till eller misstänker finns. Vad som redovisats av säljaren är dessutom inte dolt och kan i normalfallet inte åberopas av köparen.

Uppvik & döttrar logo

Säljarens utfästelser

Säljaren kan bli bunden av en utfästelse beträffande fastighetens skick. Detta gäller i huvudsak då säljaren gjort en klar och specificerad utfästelse beträffande fastighetens skick. Allmänt lovprisande eller generella uttalanden betraktas inte som utfästelser.

Uppvik & döttrar logo

Avtalsfrihet, friskrivning

Avtalsfrihet råder mellan parterna om ansvaret för fastighetens skick, varför parterna kan avtala om annan ansvarsfördelning än vad som angivits ovan. Ett exempel på detta är då säljaren friskriver sig från ansvaret för fastighetens skick, generellt eller beträffande viss funktion.

Uppvik & döttrar logo

Säljaransvarsförsäkring

Genom säljaransvarsförsäkring finns möjlighet för säljaren att inom försäkringens ram begränsa sin ekonomiska risk för dolda fel i fastigheten samtidigt som köparen rätt till ersättning för sådana fel, säkerställs via försäkringen. Säljaransvarsförsäkringen erbjuder således en trygghet för både säljare och köpare.

Vår filosofi är ganska enkel.

Vi säljer hus vi själva skulle vilja bo i.

Det är ett privilegium. Vi älskar hus. Vi älskar människor. Vi älskar Skåne i både öst och väst. Varje dag strävar vi efter att utvecklas. Varje dag blandar vi passion för hus och människor med kunskap och erfarenhet av husaffärer.

Vi tror på sambanden mellan lust och lönsamhet. Känsla och kunskap. Arbetsglädje och avkastning. Det man tycker är roligt och stimulerande gör man bra. Därför vill vi inte ha fler hus än att vi orkar arbeta engagerat och passionerat med dem alla. Det innebär inte att vi kategoriskt ratar en viss sorts hus. Hus av sten. Hus av korsvirke. Hus av tegel. Hus för liten peng och större. Det lilla renoveringsobjektet i skogsbyn kan vara lika spännande som den kringbyggda gården på slätten eller längan i fiskeläget.

Men, det ska erkännas - "udda" hus finner lättast vägen till våra hjärtan!

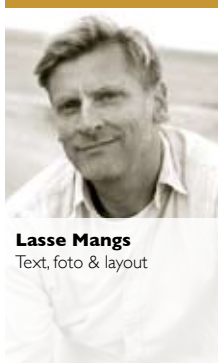
Det handlar kanske ytterst om livskvalitet. Att uppleva livskvalitet är när vi lyckas vara närvarande i stunden. Att uppfyllas av ögonblicket. En försiktig förhoppning är att vi på något sätt ska kunna hjälpa Dig att förhöja Din livskvalitet.

**Uppvik
& döttrar**

0414-708 00
www.uppvik.nu

Och vill gärna se och höra hur din husdröm ser ut... Åtminstone vill vi gärna vara Dina rådgivare och stigfinnare. Dina vägvisare och budbärare. Oavsett om Du vill köpa. Eller sälja!

VI SÄLJER HUS VI SJÄLVA SKULLE VILJA BO I. VID HAVET. PÅ LANDET. PÅ ÖSTERLEN & VÄSTERLEN.



Lasse Mangs
Text, foto & layout



Ingrid Fredriksson
Mäklarassistent & handgjorda ritningar



Elisabeth Wretzell
VD/fastighetsmäklare
Uppvik VÄSTERLEN
Foto & layout
0704-520646
elisabeth@uppvik.nu



Lotta Nordstedt
VD/fastighetsmäklare
Uppvik ÖSTERLEN
Formgivare, foto & layout
0708-920724
lotta@uppvik.nu



Mi Ståhl
Mäklarassistent
Uppvik ÖSTERLEN
Formgivare, foto & layout
0733-714714
kivik@uppvik.nu



Andreas Johansson
Koordinator/visningar
Uppvik ÖSTERLEN
Foto & layout
0734-168030
kivik@uppvik.nu



Gabrielle Malmberg
Senior partner/
fastighetsmäklare
Text, foto & layout
0708-669593
Uppvik MEDELHAV