57–101m²



Simrishamn
Nyproduktions-
projekt

Strålande utsikter i Simrishamn.

Svensk
Fastighetsförmedling



Ansvarig mäklare

Hampus Skoglund
Fastighetsmäklare, Partner, Certifierad nyproduktion
hampus.skoglund@svenskfast.se
M 073-448 70 10

Sillahusen ligger på Skansen, precis intill ett kommunalt naturreservat med underbart läge vid havet.



Projektet i korthet

Etapp 1
Bostadstyp: bostadsrätter
Antal lägenheter: 26
Antal våningar: 6
Antal rum: 2 – 4
Boarea: ca 57 – 101 m2
Pris: 1 950 000 - 4 490 000 kr
Avgift: ca 4 795 - 7 398 kr
I avgiften ingår uppvärmning, kallvattenförbrukning och bostadsrättstillägg.

Läs mer om Sundprojekt på www.sundprojekt.se

Inflyttning: Prel. Q2-3, 2028
Hiss: Ja
Utemiljö: Uteplats, inglasad balkong eller terrass.
Övrigt: Övernattningslägenhet och gemensam takterrass.



Drömmer du om ett nytt havsnära boende i Simrishamn?

Med stora ljusinsläpp, generösa balkonger och utsikt mot havet eller stadskärnan erbjuder Sillahusen ett boende utöver det vanliga.

Allmänt om bostaden

Fiskar du efter ett nytt havsnära boende i Simrishamn?

Då har vi nöjet att förhandspresentera Sillahusen – ett nytt attraktivt boende i två flerfamiljshus på sex respektive sju våningar med totalt cirka 50 lägenheter på Norra Skansen-området i Simrishamn.

Här bor du med Östersjön som granne och Simrishamns charmiga stadskärna endast tio minuters promenad bort.

Här väntar ett boende där hav, natur och stadsliv möts på bästa sätt. Ta ett morgondopp i havet, njut av långa promenader längs stranden eller ge dig ut på utflykt bland Österlens vackra omgivningar. I Sillahusen finns alla möjligheter att leva ett aktivt, avkopplande och bekvämt liv – året om.

Projektet uppförs i två etapper intill grönområde och med havet som ständigt närvarande utsiktspunkt.

Högst upp i husen finns exklusiva penthouse-lägenheter med generösa takterrasser. De boende får dessutom tillgång till en gemensam takterrass i soligt söderläge med pergola – en perfekt plats för avkoppling och umgänge med milsvid utsikt.

Samtliga lägenheter erbjuder uteplats eller inglasad balkong med öppningsbara glaspartier som enkelt kan anpassas efter väder och säsong. Treor och fyror på våning två till fem har dessutom två balkonger samt både duschrum och gäst-wc. Praktiska förråd i lägenheten, generösa ljusinsläpp och tillgång till gästlägenhet är ytterligare fördelar som höjer vardagskomforten.

Ett toppläge vid Östersjön:

Sillahusen ligger på Skansen, precis intill ett kommunalt naturreservat med ett av Simrishamns mest eftertraktade lägen. Området utvecklas till en levande och varierad stadsdel där bostadsrätter samsas med radhus, äganderätter och hyresrätter i en modern och trivsam miljö.

Som närmaste granne finns parkmiljö och träningsmöjligheter. Endast cirka 300 meter bort väntar strandpromenaden längs havet och naturreservatet Skansen med öppna betesmarker, smådammar, hällristningar från bronsåldern och en rik flora med flera ovanliga arter.

Åt andra hållet når du snabbt Simrishamns pittoreska centrum med småskaliga gatuhus, butiker, restauranger och den mysiga hamnen. Läget erbjuder helt enkelt det bästa av två världar – naturens lugn och stadens bekvämligheter, mitt i hjärtat av Österlen.

Ett boende med det lilla extra:

Sillahusens arkitektur präglas av kvalitet och variation. Fasaderna kombinerar granitsockel med inslag av tegel, puts och träpanel, vilket skapar ett varmt och tidlöst uttryck.

Invändigt möts du av genomtänkta materialval och en ljus, modern känsla. Entréhall och övriga rum har trestavsparkett i ask från Kährs, och väggar samt tak är målade i harmoniska toner. I huvudsovrummen skapar en dov grön kulör en rofylld atmosfär.

Lägenheterna i första etappen omfattar tvåor till fyror om 57–101 kvm. Planlösningarna är effektiva och luftiga, med stora fönsterpartier som ger fint ljusinsläpp. I vissa större bostäder finns möjlighet att välja bort en vägg för att skapa ett ännu rymligare vardagsrum.

Markplanslägenheterna erbjuder generösa uteplatser om ca 20–43 kvm, medan övriga bostäder på vån 2-5 har inglasade balkonger om ca 8–10 kvm. Treor och fyror får dessutom ytterligare en öppen balkong. Penthousen på våning sex har egen takterrass om ca ca 59 kvm.

Sociala kök och moderna badrum:

Kök och vardagsrum binds samman i öppna planlösningar som skapar naturliga sällskapsytor. Köken från Vedum kombinerar stilren design med god funktionalitet och utrustas med vitvaror från Cylinda, induktionshäll, integrerad diskmaskin samt dimbara LED-spottar.

Badrummen är helkaklade i ljusa toner med beige klinkergolv och inreds med kommod från Vedum samt sanitetsporslin från Ifö. Här finns även tvättavdelning med tvättmaskin, torktumlare och praktisk arbetsbänk. Samtliga badrum har duschvägg och eluppvärmd handdukstork, medan de större lägenheterna även erbjuder separat gäst-wc.

Välkommen hem till Österlen:

Sillahusen är ett boende för dig som söker livskvalitet, närhet till havet och ett hem med modern komfort i en av Skånes mest uppskattade miljöer. Här kan drömmen om ett enklare och rikare liv vid kusten bli verklighet.

Obs! Varumärken kan ersättas av likvärdiga.



Penthouse, parkering och gästlägenhet

Varje hus kröns av två exklusiva penthouse med privata takterrasser, och dessutom planeras en gemensam takterrass för alla boende.

Penthouse
Högst upp i husen väntar de två penthouse-våningarna som med fyra rum och kök och en boendeyta på ca 101 m2 bjuder på en boendemiljö av det exklusivare slaget.
Generösa fönsterpartier ger betagande utsikter över havet och kustmiljön och de ca 59 m2 stora takterrasserna med sina sobert grå glas- och aluminiumräcken sätter pricken över i, dessutom planeras en gemensam takterrass för alla boende.

Gästlägenhet
Det kommer finnas en gästlägenhet på ca 30 m2, som är perfekt att kunna erbjuda när familj och vänner hälsar på.

Parkering och gästlägenhet
Sillahusen har parkering för både cyklar och bilar intill husen. För cyklar finns 27 platser, varav de flesta i låst cykelhus och för bilar totalt 16 platser, varav tio finns på tomten och sex i ett närliggande kommunalt parkeringsgarage.

Av de tio platserna på tomten har tre laddstolpar medan en är reserverad för funktionshindrade och en är för gäster. Samtliga bilparkeringar är förberedda för nya laddstolpar. Intill entrén finns även en angöringsplats där man kan stanna tillfälligt och lasta in och ut ur bilen.



De 26 lägenheterna på de sex våningsplanen i etapp 1 utgörs av tvåtill fyrarumslägenheter på 57 – 101 m2, alla med känslan av ljus o rymd.



Fantastisk utsikt från balkongen, då Sillahusen ligger precis intill ett kommunalt naturreservat med underbart läge vid havet.



Bild från penthouselägenhet. Stora fönsterpartier och de många gavellägenheterna bidrar till fina ljusflöden.



Köksskåpen från Vedum har handtagslösa överskåp i beige kulör och underskåp i antingen brun ek eller beige, beroende på val.



Väggar och tak är genomgående vitmålade, utom i huvudsovrummen vars väggar har en behagligt mörkgrön kulör.



Alla lägenheter har vita helkaklade wc- och duschrum med beige golvklinker, toalettstol från Ifö och kommod från Vedum.



Med byggmästartradition sedan 1942 utvecklar och bygger Sundprojekt hyres- och bostadsrätter på attraktiva lägen i Skåne.

Sundprojekt utvecklar och bygger bostadshus som kombinerar nytänkande, hållbarhet och hög byggkvalitet på några av Skånes mest attraktiva lägen.

TRYGGHET VID KÖP

Trygghetslösningar & garantier

Som köpare och ägare av en bostad i Sillahusen vill vi att du skall känna dig trygg, därför har vi sett till att det finns bra garantier och försäkringar.

Entreprenadgaranti

Via garantin erhålls 5 års garanti på entreprenaden med vissa undantag på ex. vitvaror.

Slutbesiktning sker när bygget är klart och efterkontroll sker ca 6 månader efter inflyttningen.

En garantibesiktning kan görs efter två år om föreningen önskar. Fel som upptäcks faller på entreprenören att åtgärda.

Färdigställandeförsäkring

Försäkringen kallas även entreprenadsäkerhetsförsäkring. För det fall entreprenören/utvecklaren går i konkurs eller inte kan slutföra projektet täcker försäkringen kostnaderna för att färdigställa byggnationen.

Förskottsgarantiförsäkring

Garanterar dig som köparen återbetalning av förskottet som erläggs vid tecknande av förhandsavtal om projektet inte går att genomföra.

Insatsgarantiförsäkring

Garanterar dig som köpare återbetalning av inbetalda insats och eventuella upplåtelseavgifter om till exempel om projektet inte färdigställs.

Fastighetsförsäkring

Tecknas av föreningen vid färdigställande och täcker skador på huset vid exempelvis brand, vattenläckor och inbrott.

Produktgaranti

Avser vitvaror och inredning i bostaden och gäller generellt i 2 år. Garantierna är utställda av respektive produktleverantör och kan variera.

Köp av osålda lägenheter

Sundprojekt täcker alla hänförliga kostnader som ex. årsavgift, media, drift för osålda lägenheter från färdigställande och upp till 6 månader. För det fall det kvarstår osålda lägenheter efter 6 månader köper Sundprojekt dessa och erlägger slutbetalning till föreningen och fortsätter ansvara för lägenheterna som bostadsrättsinnehavare.

Outhyrda parkeringsplatser

Sundprojekt täcker hyran för samtliga outhyrda parkeringskostnader på egen mark i upp till 2 år från färdigställandet.

Har du frågor eller funderingar är du alltid välkommen att kontakta vår mäklare för rådgivning.

Med Sillahusen får du en trygg och enkel väg till ditt nya hem

Har du frågor eller funderingar är du alltid välkommen att kontakta vår mäklare för rådgivning. Med Sillahusen får du en trygg och enkel väg till ditt nya hem

Prislista Sillahusen, etapp 1

Nr	ROK	KVM avrundat	VÅNING	Pris	Månadsavgift	*Driftkostnad prel el	prel v.v	**TV/ Internet
Bottenvåning								
1-1001	3	80	vån 1	2 725 000 kr	6 155 kr	490 kr	267 kr	300 kr
1-1002	2	58	vån 1	1 950 000 kr	4 853 kr	355 kr	193 kr	300 kr
1-1003	3	80	vån 1	2 750 000 kr	6 155 kr	490 kr	267 kr	300 kr
1-1004	3	80	vån 1	2 590 000 kr	6 155 kr	490 kr	267 kr	300 kr
1 tr upp								
1-1101	4	87	vån 2	2 850 000 kr	6 570 kr	533 kr	290 kr	300 kr
1-1102	3	80	vån 2	2 725 000 kr	6 155 kr	490 kr	267 kr	300 kr
1-1103	2	57	vån 2	1 950 000 kr	4 794 kr	349 kr	190 kr	300 kr
1-1104	3	80	vån 2	2 750 000 kr	6 155 kr	490 kr	267 kr	300 kr
1-1105	4	87	vån 2	2 800 000 kr	6 570 kr	533 kr	290 kr	300 kr
2 tr upp								
1-1201	4	87	vån 3	2 950 000 kr	6 570 kr	533 kr	290 kr	300 kr
1-1202	3	80	vån 3	2 825 000 kr	6 155 kr	490 kr	267 kr	300 kr
1-1203	2	57	vån 3	2 000 000 kr	4 794 kr	349 kr	190 kr	300 kr
1-1204	3	80	vån 3	2 850 000 kr	6 155 kr	490 kr	267 kr	300 kr
1-1205	4	87	vån 3	2 900 000 kr	6 570 kr	533 kr	290 kr	300 kr
3 tr upp								
1-1301	4	87	vån 4	3 050 000 kr	6 570 kr	533 kr	290 kr	300 kr
1-1302	3	80	vån 4	2 925 000 kr	6 155 kr	490 kr	267 kr	300 kr
1-1303	2	57	vån 4	2 050 000 kr	4 794 kr	349 kr	190 kr	300 kr
1-1304	3	80	vån 4	2 950 000 kr	6 155 kr	490 kr	267 kr	300 kr
1-1305	4	87	vån 4	3 000 000 kr	6 570 kr	533 kr	290 kr	300 kr
4 tr upp								
1-1401	4	87	vån 5	3 150 000 kr	6 570 kr	533 kr	290 kr	300 kr
1-1402	3	80	vån 5	3 025 000 kr	6 155 kr	490 kr	267 kr	300 kr
1-1403	2	57	vån 5	2 100 000 kr	4 794 kr	349 kr	190 kr	300 kr
1-1404	3	80	vån 5	3 050 000 kr	6 155 kr	490 kr	267 kr	300 kr
1-1405	4	87	vån 5	3 100 000 kr	6 570 kr	533 kr	290 kr	300 kr
Penthouse								
1-1501	4	100,5	vån 6	4 490 000 kr	7 369 kr	616 kr	335 kr	300 kr
1-1502	4	101	vån 6	4 490 000 kr	7 398 kr	619 kr	337 kr	300 kr

I avgiften ingår uppvärmning av din bostad, kallvattenförbrukning och bostadsrättstillägg. Utöver detta ingår även föreningsrelaterade m.m.

funktioner som ex. sophämtning, avsättning till underhållsfond, gemensamma driftskostnader, ränta och amortering på föreningens lån m.m.

**Basutbud Tv-kanaler och internet tillkommer som obligatorisk kostnad om ca 300 kr månaden och faktureras månadsvis.

*Driftkostnad

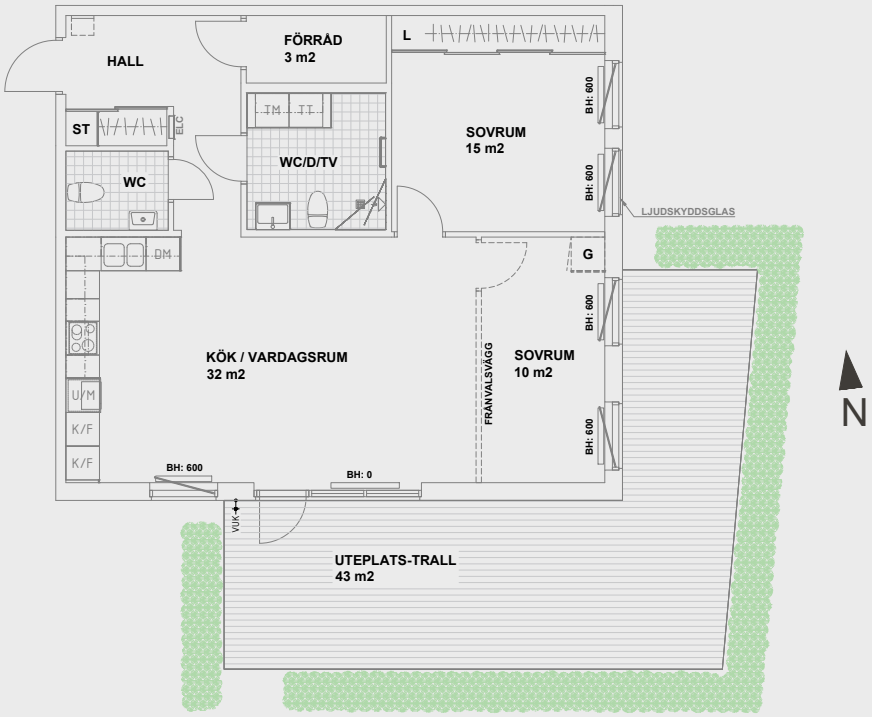
Preliminär årsavgift för varmvatten debiteras månadsvis lägenheterna i flerfamiljshusen, initialt med 40 kr/kvm per år. Förbrukning av el mäts individuellt.

Preliminär årsavgift för hushållsel har beräknats utifrån en antagen genomsnittlig förbrukning om 35 kWh per kvm för lägenhet samt en total elkostnad om 2,10 kr/kWh inklusive moms. Retroaktiv reglering kommer att ske efter individuell mätning av faktisk förbrukning för både varmvatten och el.

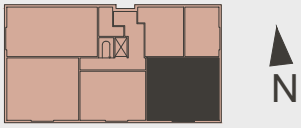
Avgiften är preliminär och fastställs vid upprättande av ekonomiska planen.

SILLAHUSEN

LGH 1001: våning 1, 3 RoK, ca 80 m²



G	Garderob	**DM**	Diskmaskin	**ELC**	Elcentral
L	Linneskåp	**TM**	Tvättmaskin		Keramikhäll
ST	Städskåp	**TT**	Torktumlare		Valbar vägg
K/F	Kyl/Frys	**TF**	Takfönster		Handukstork
U/M	Inbyggnadsugn+Microvågsugn		Vattenutkastare		Radiator
MU	Microvågsugn		Fällbar sits (tillval)	BH: xxx	BH=bröstningshöjd fönster



N



0 1 2 3 4 5 M.

SKALA 1:100

2026-04-14

SUNDPROJEKT

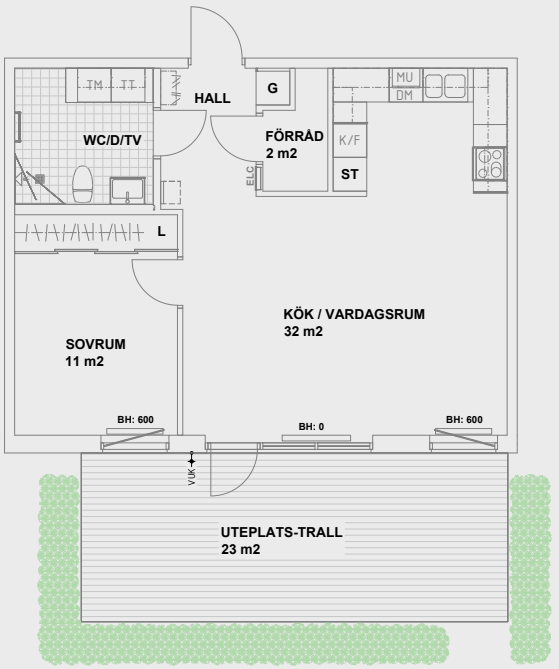
Alla ytor anges som cirkamått och kan komma att avvika mot slutlig yta.
Teknikinredning tillkommer. Med förbehåll för ändringar.

Planritning är ej skalenlig

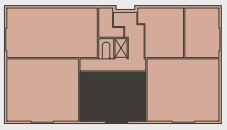
Viss avvikelse kan förekomma.
Skala och mått kan avvika från verkligheten.

SILLAHUSEN

LGH 1002: våning 1, 2 RoK, ca 58 m²



G	Garderob	**DM**	Diskmaskin	**ELC**	Elcentral
L	Linneskåp	**TM**	Tvättmaskin		Keramikhäll
ST	Städskåp	**TT**	Torktumlare		Valbar vägg
K/F	Kyl/Frys	**TF**	Takfönster		Handukstork
U/M	Inbyggnadsugn+Microvågsugn		Vattenutkastare		Radiator
MU	Microvågsugn		Fällbar sits (tillval)	BH: xxx	BH=bröstningshöjd fönster



N



0 1 2 3 4 5 M.

SKALA 1:100

2026-04-14

SUNDPROJEKT

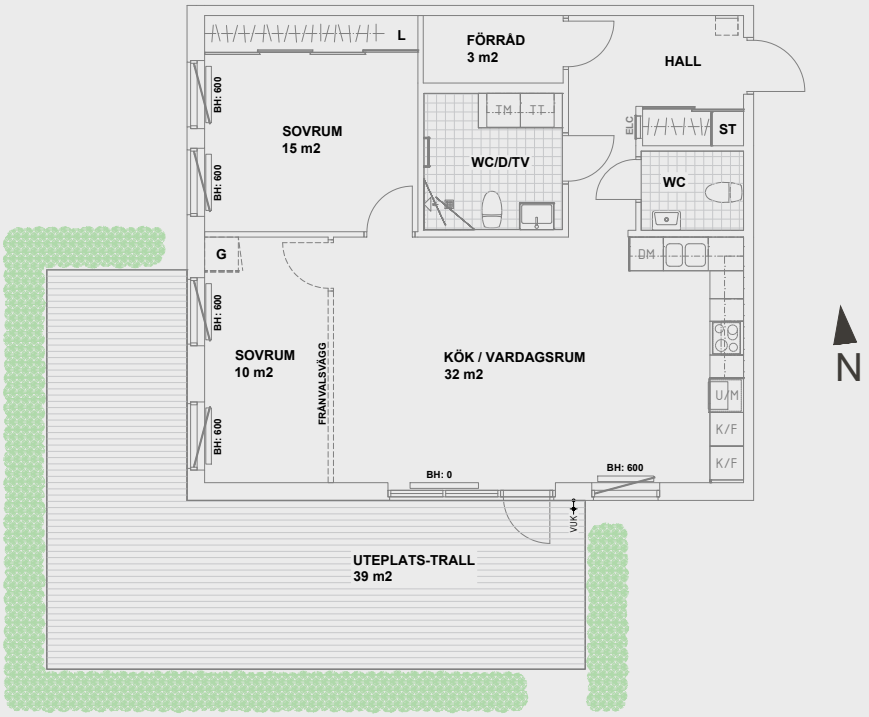
Alla ytor anges som cirkamått och kan komma att avvika mot slutlig yta.
Teknikinredning tillkommer. Med förbehåll för ändringar.

Planritning är ej skalenlig

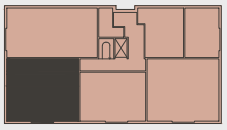
Viss avvikelse kan förekomma.
Skala och mått kan avvika från verkligheten.

SILLAHUSEN

LGH 1003: våning 1, 3 RoK, ca 80 m²



G	Garderob	**DM**	Diskmaskin	**ELC**	Elcentral
L	Linneskåp	**TM**	Tvättmaskin		Keramikhäll
ST	Städskåp	**TT**	Torktumlare		Valbar vägg
K/F	Kyl/Frys	**TF**	Takfönster		Handukstork
U/M	Inbyggnadsugn+Microvågsugn		Vattenutkastare		Radiator
MU	Microvågsugn		Fällbar sits (tillval)	BH: xxx	BH=bröstningshöjd fönster



N



0 1 2 3 4 5 M.

SKALA 1:100

2026-04-14

SUNDPROJEKT

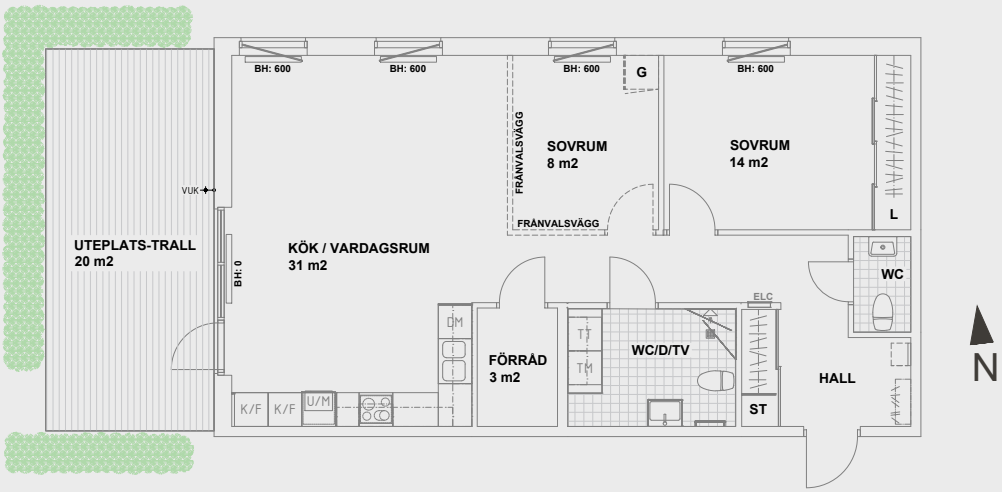
Alla ytor anges som cirkamått och kan komma att avvika mot slutlig yta.
Teknikinredning tillkommer. Med förbehåll för ändringar.

Planritning är ej skalenlig

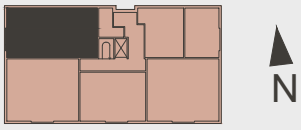
Viss avvikelse kan förekomma.
Skala och mått kan avvika från verkligheten.

SILLAHUSEN

LGH 1004: våning 1, 3 RoK, ca 80 m²



G	Garderob	**DM**	Diskmaskin	**ELC**	Elcentral
L	Linneskåp	**TM**	Tvättmaskin		Keramikhäll
ST	Städskåp	**TT**	Torktumlare		Valbar vägg
K/F	Kyl/Frys	**TF**	Takfönster		Handukstork
U/M	Inbyggnadsugn+Microvågsugn		Vattenutkastare		Radiator
MU	Microvågsugn		Fällbar sits (tillval)	BH: xxx	BH=bröstningshöjd fönster





0 1 2 3 4 5 M.

SKALA 1:100

2026-04-14

SUNDPROJEKT

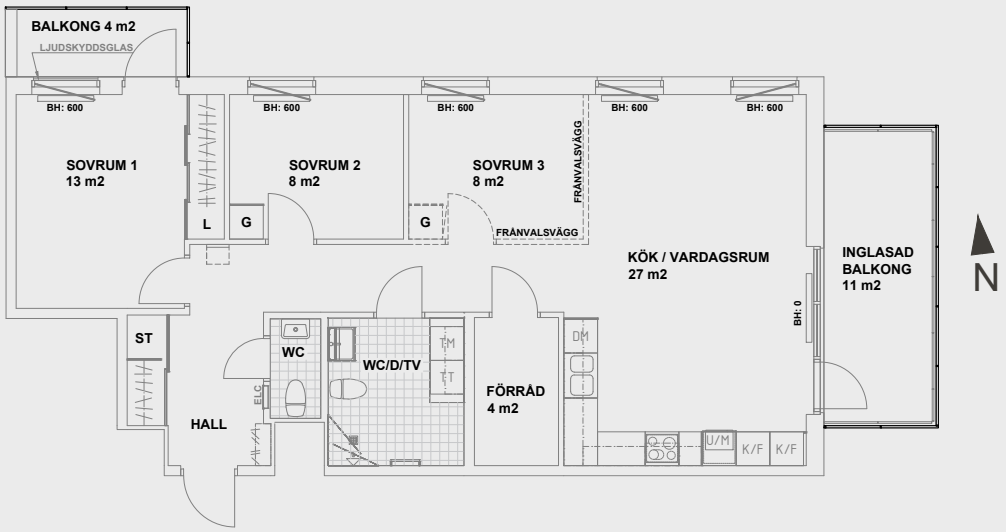
Alla ytor anges som cirkamått och kan komma att avvika mot slutlig yta.
Teknikinredning tillkommer. Med förbehåll för ändringar.

Planritning är ej skalenlig

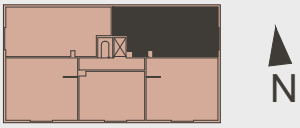
Viss avvikelse kan förekomma.
Skala och mått kan avvika från verkligheten.

SILLAHUSEN

4 RoK, ca 87 m²
LGH 1101: våning 2
LGH 1201: våning 3
LGH 1301: våning 4
LGH 1401: våning 5



G	Garderob	**DM**	Diskmaskin	**ELC**	Elcentral
L	Linneskåp	**TM**	Tvättmaskin		Keramikhäll
ST	Städskåp	**TT**	Torktumlare		Valbar vägg
K/F	Kyl/Frys	**TF**	Takfönster		Handukstork
U/M	Inbyggnadsugn+Microvågsugn		Vattenutkastare		Radiator
MU	Microvågsugn		Fällbar sits (tillval)	BH: xxx	BH=bröstningshöjd fönster



N



0 1 2 3 4 5 M.

SKALA 1:100

2026-04-14

SUNDPROJEKT

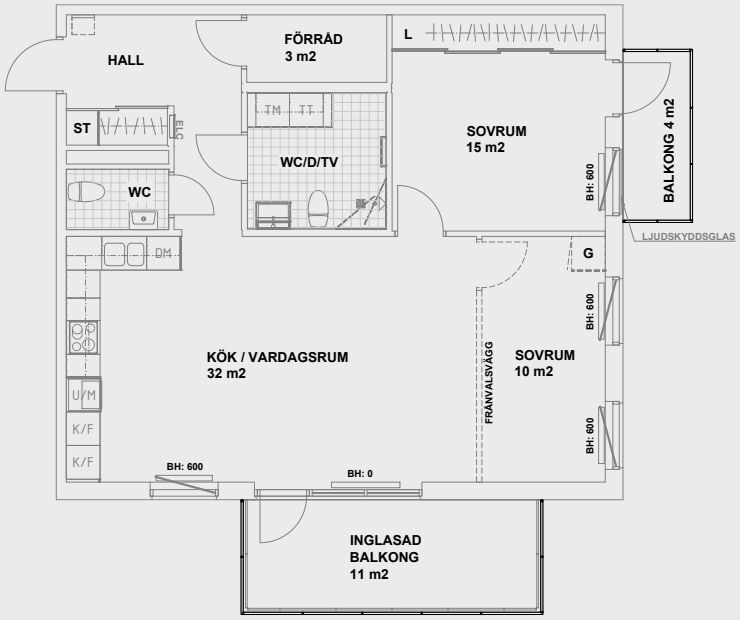
Alla ytor anges som cirkamått och kan komma att avvika mot slutlig yta.
Teknikinredning tillkommer. Med förbehåll för ändringar.

Planritning är ej skalenlig

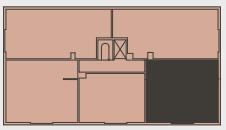
Viss avvikelse kan förekomma.
Skala och mått kan avvika från verkligheten.

SILLAHUSEN

3 RoK, ca 80 m²
LGH 1102: våning 2
LGH 1202: våning 3
LGH 1302: våning 4
LGH 1402: våning 5



G	Garderob	**DM**	Diskmaskin	**ELC**	Elcentral
L	Linneskåp	**TM**	Tvättmaskin		Keramikhäll
ST	Städskåp	**TT**	Torktumlare		Valbar vägg
K/F	Kyl/Frys	**TF**	Takfönster		Handukstork
U/M	Inbyggnadsugn+Microvågsugn		Vattenutkastare		Radiator
MU	Microvågsugn		Fällbar sits (tillval)	BH: xxx	BH=bröstningshöjd fönster



N



0 1 2 3 4 5 M.

SKALA 1:100

2026-04-14

SUNDPROJEKT

Alla ytor anges som cirkamått och kan komma att avvika mot slutlig yta.
Teknikinredning tillkommer. Med förbehåll för ändringar.

Planritning är ej skalenlig

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

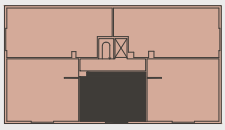
SILLAHUSEN

2 RoK, ca 57 m²
LGH 1103: våning 2
LGH 1203: våning 3
LGH 1303: våning 4
LGH 1403: våning 5



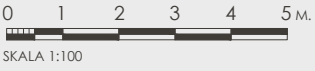


G	Garderob	**DM**	Diskmaskin	**ELC**	Elcentral
L	Linneskåp	**TM**	Tvättmaskin		Keramikhäll
ST	Städskåp	**TT**	Torktumlare		Valbar vägg
K/F	Kyl/Frys	**TF**	Takfönster		Handukstork
U/M	Inbyggnadsugn+Microvågsugn		Vattenutkastare		Radiator
MU	Microvågsugn		Fällbar sits (tillval)	BH: xxx	BH=bröstningshöjd fönster









2026-04-14

SUNDPROJEKT

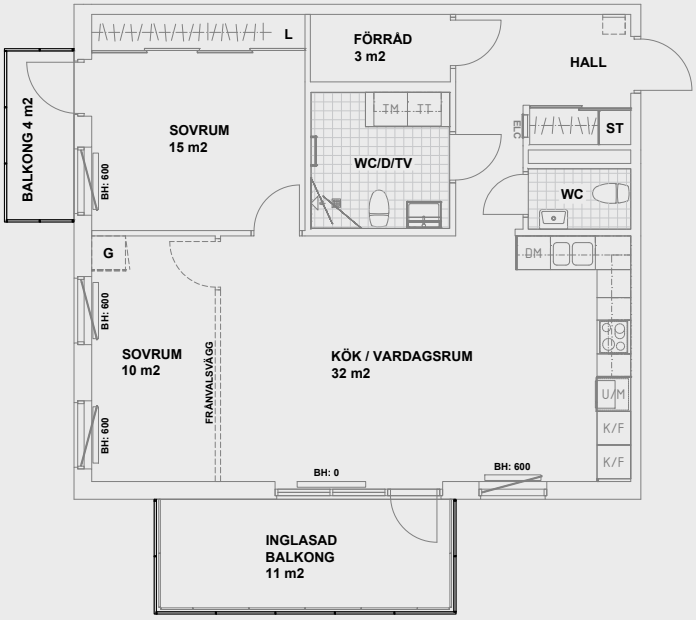
Alla ytor anges som cirkamått och kan komma att avvika mot slutlig yta.
Teknikinredning tillkommer. Med förbehåll för ändringar.

Planritning är ej skalenlig

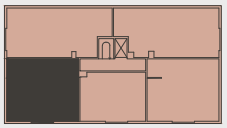
Viss avvikelse kan förekomma.
Skala och mått kan avvika från verkligheten.

SILLAHUSEN

3 RoK, ca 80 m²
LGH 1104: våning 2
LGH 1204: våning 3
LGH 1304: våning 4
LGH 1404: våning 5



G	Garderob	**DM**	Diskmaskin	**ELC**	Elcentral
L	Linneskåp	**TM**	Tvättmaskin		Keramikhäll
ST	Städskåp	**TT**	Torktumlare		Valbar vägg
K/F	Kyl/Frys	**TF**	Takfönster		Handukstork
U/M	Inbyggnadsugn+Microvågsugn		Vattenutkastare		Radiator
MU	Microvågsugn		Fällbar sits (tillval)	BH: xxx	BH=bröstningshöjd fönster







0 1 2 3 4 5 M.

SKALA 1:100

2026-04-14

SUNDPROJEKT

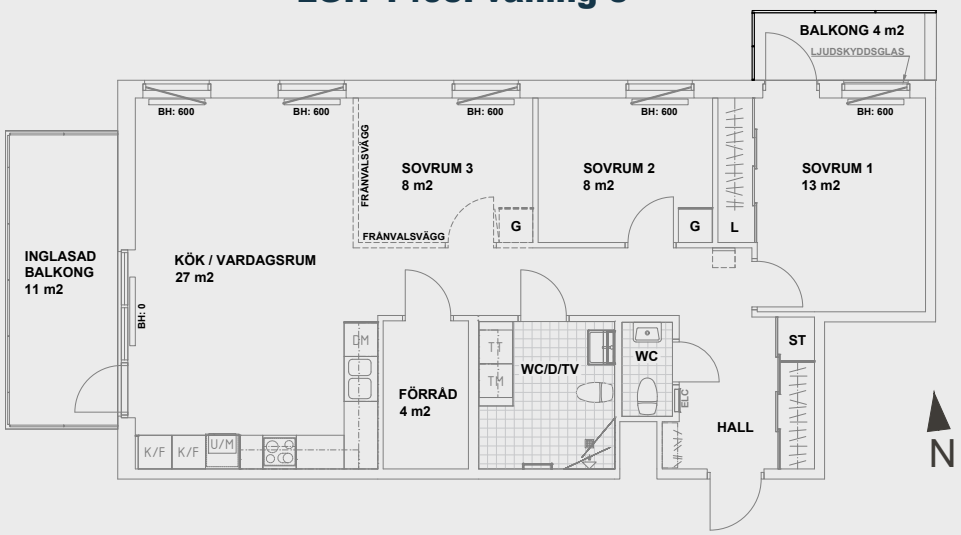
Alla ytor anges som cirkamått och kan komma att avvika mot slutlig yta.
Teknikinredning tillkommer. Med förbehåll för ändringar.

Planritning är ej skalenlig

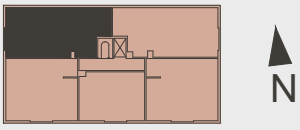
Viss avvikelse kan förekomma.
Skala och mått kan avvika från verkligheten.

SILLAHUSEN

4 RoK, ca 87 m²
LGH 1105: våning 2
LGH 1205: våning 3
LGH 1305: våning 4
LGH 1405: våning 5



G	Garderob	**DM**	Diskmaskin	**ELC**	Elcentral
L	Linneskåp	**TM**	Tvättmaskin		Keramikhäll
ST	Städskåp	**TT**	Torktumlare		Valbar vägg
K/F	Kyl/Frys	**TF**	Takfönster		Handukstork
U/M	Inbyggnadsugn+Microvågsugn		Vattenutkastare		Radiator
MU	Microvågsugn		Fällbar sits (tillval)	BH: xxx	BH=bröstningshöjd fönster



N



0 1 2 3 4 5 M.

SKALA 1:100

2026-04-14

SUNDPROJEKT

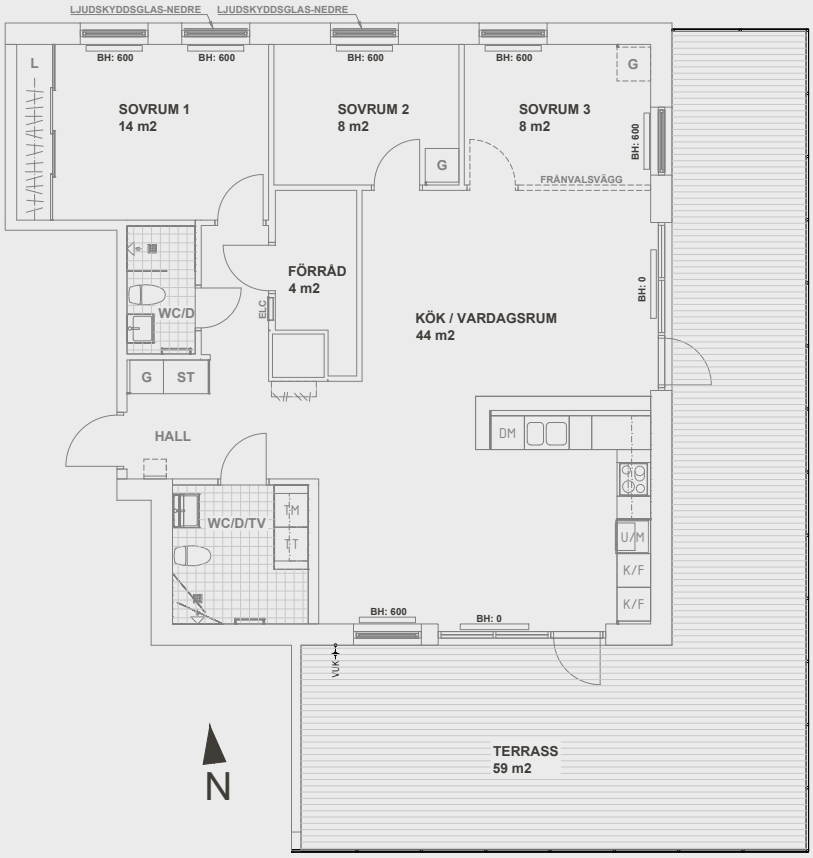
Alla ytor anges som cirkamått och kan komma att avvika mot slutlig yta.
Teknikinredning tillkommer. Med förbehåll för ändringar.

Planritning är ej skalenlig

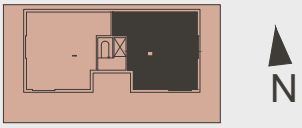
Viss avvikelse kan förekomma.
Skala och mått kan avvika från verkligheten.

SILLAHUSEN

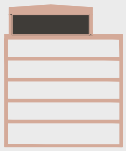
LGH 1501: våning 6, 4 RoK, ca 101 m²



G	Garderob	**DM**	Diskmaskin	**ELC**	Elcentral
L	Linneskåp	**TM**	Tvättmaskin		Keramikhäll
ST	Städskåp	**TT**	Torktumlare		Valbar vägg
K/F	Kyl/Frys	**TF**	Takfönster		Handukstork
U/M	Inbyggnadsugn+Microvågsugn		Vattenutkastare		Radiator
MU	Microvågsugn		Fällbar sits (tillval)	BH: xxx	BH=bröstningshöjd fönster



N



0 1 2 3 4 5 M.

SKALA 1:100

2026-04-14

SUNDPROJEKT

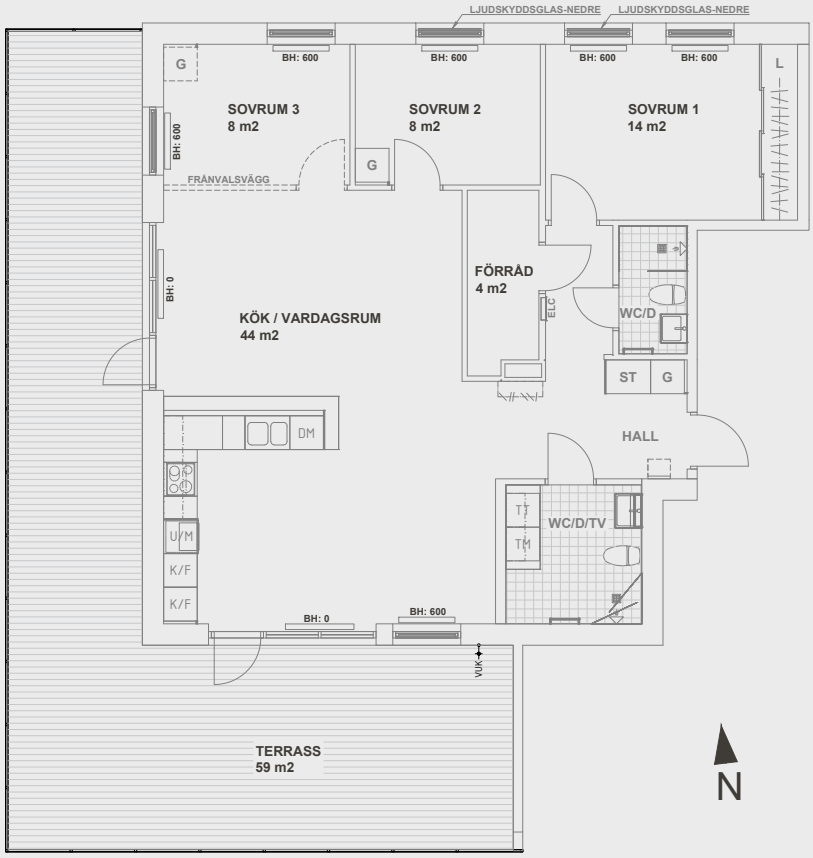
Alla ytor anges som cirkamått och kan komma att avvika mot slutlig yta.
Teknikinredning tillkommer. Med förbehåll för ändringar.

Planritning är ej skalenlig

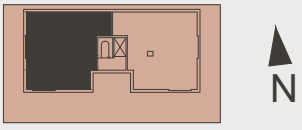
Viss avvikelse kan förekomma.
Skala och mått kan avvika från verkligheten.

SILLAHUSEN

LGH 1502: våning 6, 4 RoK, ca 101 m²



G	Garderob	**DM**	Diskmaskin	**ELC**	Elcentral
L	Linneskåp	**TM**	Tvättmaskin		Keramikhäll
ST	Städskåp	**TT**	Torktumlare		Valbar vägg
K/F	Kyl/Frys	**TF**	Takfönster		Handukstork
U/M	Inbyggnadsugn+Microvågsugn		Vattenutkastare		Radiator
MU	Microvågsugn		Fällbar sits (tillval)	BH: xxx	BH=bröstningshöjd fönster



N



0 1 2 3 4 5 M.

SKALA 1:100

2026-04-14

SUNDPROJEKT

Alla ytor anges som cirkamått och kan komma att avvika mot slutlig yta.
Teknikinredning tillkommer. Med förbehåll för ändringar.

Planritning är ej skalenlig

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

VANLIGA FRÅGOR OCH SVAR

2026-04-15

ALLMÄNT

Hur många bostäder ingår i Sillahusen?
Sillahusen består totalt av två etapper om 57 bostäder. Etapp 1 består av 26 lägenheter och en övernattningslägenhet och etapp 2 består av 31 lägenheter. Det blir en bostadsrättsförening för respektive etapp.

När är det inflyttning?
Preliminär inflyttning av etapp 1 sker under hösten, 2028. Tidpunkten kan påverkas av försäljningshastigheten. Slutligt tillträdesdatum meddelas med minst fyra månaders framförhållning.

När är det inflyttning i etapp 2?
Så snart vi sålt färdigt etapp 1 kommer vi inleda försäljningen av etapp 2. Byggstart och färdigställande av etappen är beroende av hur snabbt försäljningen går men målsättningen är att etapp 2 kan stå klar 8–12 månader efter etapp 1.

Vad ingår i månadsavgiften och vad tillkommer från föreningen?
I avgiften ingår uppvärmning av din bostad, kallvattenförbrukning och bostadsrättstillägg.
Utöver detta ingår även föreningsrelaterade funktioner som ex. sophämtning, avsättning till underhållsfond, gemensamma driftskostnader, ränta och amortering på föreningens lån m.m.
Basutbud Tv-kanaler och internet tillkommer som obligatorisk kostnad om ca 300 kr månaden och faktureras månadsvis.
Preliminär årsavgift för varmvatten debiteras månadsvis lägenheterna i flerfamiljshusen, initialt med 40 kr/kvm per år.
Förbrukning av el mäts individuellt. Preliminär årsavgift för hushållsel har beräknats utifrån en antagen genomsnittlig förbrukning om 35 kWh per kvm för lägenhet samt en total elkostnad om 2,10 kr/kWh inklusive moms.
Retroaktiv reglering kommer att ske efter individuell mätning av faktisk förbrukning för både varmvatten och el.

GEMENSAMMA FUNKTIONER

Vilka gemensamma ytor finns i föreningen?
Föreningens tomt inrymmer parkering, miljöhus, cykelparkering och grönytor. På översta plan finns en gemensam takterrass i söderläge. Föreningen kommer även ha en övernattningslägenhet som kan hyras för ca 300 kr/natten. Lägenheten kommer delas med etapp 2.

Sophantering?
I anslutning till parkeringen kommer det finnas ett miljöhus med återvinning.

Finns bilparkering?
Föreningen har 10 parkeringsplatser på tomten varav 1 är gästparkering och 3 kommer att vara avsedda för elbil. Utöver dessa har föreningen 6 parkeringsplatser i kommunalt parkeringsgarage på Lädergatan som administreras av AIMO.

Samtliga boendeparkeringar på tomten kommer vara förberedda med rördragning för det fall föreningen i framtiden vill utöka antalet elbilsplatser. På tomten finns även en angöringsplats.

De två lägenheterna på översta plan har förtur till parkeringsplatserna på tomten. Resterande platser tilldelas i turordning baserat på datumet när du tecknar ditt boknings-alt. förhandsavtal. I samband med avtalstecknandet uppger du till mäklaren om du är intresserad av en parkeringsplats, garageplats eller om behov ej föreligger.

Preliminär kostnad är 400 kr inkl. moms per månad för en standardplats på tomten och 600 kr inkl. moms per månad för en elbilsplats. Kostnaden för garageplatsen uppgår prel. till ca 375 kr inkl. moms men följer AIMOS prissättning och kan komma att ändras.

Vad kan ni berätta om TV och bredband?
Föreningen har tecknat ett gemensamt gruppabonnemang avseende media och omfattar bredband och Basutbud-TV. Kostnad debiteras på bostadens månadsavi.

Får jag tillgång till förråd?
Varje lägenhet har tillgång till ett

lägenhetsförråd bekvämt beläget i bostaden. Storleken för ett förråd motsvarar minst 1 kvm per rum i bostaden. Ex. 3 ROK har förråd om ca 3 kvm.

Var parkerar jag min cykel?
Cykelparkeringar finns både på gården och i ett låst cykelförråd med plats för ca 19 cyklar.

HUSET & LÄGENHETERNA

Vad är det för kök?
Köksleverantör är preliminärt från Vedum. I priset ingår standarduppställningen Ilse brun ek på underskåp och Ilse beige på överskåp. Även underskåpen kan kostnadsfritt väljas i Ilse beige.
Under tillvalsprocessen har du sedan möjlighet att ytterligare påverka din bostad. Leverantör av köksinredning kan komma att ändras till annan leverantör av likvärdig standard.

Vad är det för badrum?
Skåpinredning är preliminärt från Vedum. Övrig inredning är preliminärt från IFÖ och Tapwell.

Vad är det för takhöjd?
Lägenheterna har ca 2,5 m i takhöjd. På bottenplan har lägenheterna ca 3 m i takhöjd och lägenheterna på översta plan har ca 2,7 m i takhöjd.
Lägre takhöjd kan förekomma i ex. lägenhetsförråden. Det kan även förekomma inklädd ventilation i badrum, hallar och klädkammare etc.

Hur är balkongerna/uteplatserna utformade?

Alla lägenheter har antingen uteplats eller balkong. Uteplatserna har trädäck med omgärdande häck. Det finns även en öppning i häcken för att du lätt skall kunna ta dig ut på gården. Se lägenhetsspecifika bofaktablad för uteplatsernas storlekar.
Balkongerna har en betongplatta till golv och är inglasade. Inglasningen är ett väderskydd och kan öppnas i sektioner så du kan anpassa balkongen efter vädret.
Balkongerna är ca 7,5 kvm för 2 ROK och ca 10 kvm för övriga lägenheter. I lägenheter med två balkonger är den mindre balkongen ca 4 kvm. Den mindre balkongen är ej inglasad.
Penthousen på våning sex har egen takterrass om ca 59 kvm.
Uteplatserna på bottenplan varierar mellan ca 20-43 kvm.

Hur värms lägenheterna upp?
Lägenheterna värms upp av vattenburna radiatorer som sitter under/ framför fönster. I wc/dusch och wc/dusch/tvätt finns komfortgolvvärme som tillval.

Hur värms huset upp?
Flerfamiljshusen värms upp via fjärrvärme.

Vad är det för ventilation?
FTX-system med värmeåtervinning.

Vad får jag göra på min uteplats?
Uteplatsen får nyttjas av lägenhetsinnehavaren och ingår i upplåtelsen. Nyttjande och skötsel sker i enlighet med föreningens stadgar.

Är badrummen kaklade?
Ja, alla badrum och wc/dusch är helkaklade. Gäst-WC har klinkergolv och målade väggar.

Vad är det för fönster?
Det kommer att finnas både öppningsbara och fasta fönster. Fönstertyp; treglasfönster.

Finns det hiss?
Ja, det finns hiss.

TILLVAL

Kan man göra tillval?
Vi erbjuder möjligheter att påverka din bostad via tillval. Inledningsvis kan du se ett urval av tillvalen via projektets hemsida.

Tillvalsprocessen delas upp i två delar där den första innefattar ex. frånvalsväggar, komfortvärme och spotlights. Del två innefattar alla inredningsval och presenteras i Sillahusens tillvalsportal med individuell prislista per bostad ca 12 månader innan tillträdet.

Inga inredningsval utanför tillvalsutbudet går att göra. Vid bekräftad beställning erläggs 10% i förskottsbetalning. Resterande del betalas via faktura senast en månad innan tillträde.

Jag vill rita om min lägenhet eller flytta en vägg, går det?
Planlösningarna är genomarbetade från början, såvida det inte anges i lägenhetsritningen så kan ändringar inte göras. I vissa lägenheter framgår att det finns "Frånvalsväggar".

Dessa kan väljas bort under tillvalsprocessens första del för att få större sammanhängande ytor i bostaden. Även inredning som garderober väljs bort vid frånval av vägg och kan ej placeras på annan plats i bostaden.

Finns möjlighet till badkar?
Det finns inga möjligheter till badkar. Önskas badkar får man som bostadsinnehavaren ombesörja detta efter tillträdet.

Kan jag få komfortgolvvärme i badrummet?
Ja, detta är möjligt att välja under tillvalsprocessen.

Kan jag flytta eller beställa extra eluttag?
Alla lägenheter och rum är välförsedda med uttag och täcker ett normalbehov. Det finns inte möjligheter att beställa till extra eller flytta uttag.

Erbjuds hantverkshjälp?
Ja, Sundprojekt erbjuder en timmes kostnadsfri hantverkshjälp i samband med inflyttningen.
Hantverkaren kan som exempel sätta upp TV:n, hyllor eller skruva in tavelkrokar. Självklart kan du beställa till mer tid direkt av hantverkaren om du önskar.

ÖVRIGT

Hur ser betalningsplanen ut vid förköp?
Som förhandskund tecknas ett bokningsavtal när du valt en bostad. I samband med bokningsavtalet erläggs en bokningsavgift om 25 000 kr. Skulle du senare bestämma dig för att inte gå vidare med ditt köp får du tillbaka bokningsavgiften minus en administrationsavgift på 3 000 kr.
När föreningens kostnadskalkyl är granskad och godkänd tecknas ett förhandsavtal. I samband med förhandsavtalet förbinder du dig till köpet och betalar ett förskott om 100 000–200 000 kronor beroende på köpeskillingens storlek. Förskottet erläggs vid byggstart.
Förhandsavtalet är ett bindande avtal.

Förskottnivå

Insats	Summa*
<3 mkr	100 000 kr
>3 mkr	150 000 kr
>3,5mkr	200 000 kr

*OBS. Bokningsavgiften avräknas på förskottet.

Vad krävs för att köpa en bostad?
Vid tecknande av förhandsavtal krävs ett uppvisande av lånelöfte/underlag för finansiering.

Får juridisk person köpa en lägenhet?
Ja, i viss mån. Är du intresserad så ta kontakt med mäklaren för mer information.

Kan mer än en person stå som ägare per bostad?
Ja, det går bra att vara mer än en ägare per bostad.

Är tomten friköpt?
Ja, tomten är friköpt.

Vad händer med eventuellt osålda bostäder?
Finns det osålda bostäder i föreningen efter inflyttningen köper Sundprojekt dessa. På så sätt drabbas inte föreningen av minskade intäkter på grund av uteblivna insatser, upplåtelseavgifter och årsavgifter.

Vad är det för garanti?
Vi har fem års garantier för alla byggnadsarbeten och minst 2 års garanti på vitvaror.

Skötsel av gård och gemensamma ytor?
Teknisk förvaltare kommer att upphandlas för skötsel av gård och övriga gemensamma ytor.

Ekonomisk förvaltning?
Ekonomisk förvaltare kommer att upphandlas som hanterar föreningens ekonomiska förvaltning i form av avisering årsavgifter, fakturahantering och stöd för föreningens styrelse.

Miljöcertifiering
Nej, huset kommer inte att certifieras.

Uppgifterna i denna text är preliminära och kan komma att justeras. Vi reserverar oss för eventuella felaktigheter och avvikelser.

Information till dig som förvärvar nyproducerad bostadsrätt

Bostaden

Upplåtelse av bostadsrätt regleras i bostadsrättslagen, till skillnad från överlåtelse som regleras i köplagen. Enligt bostadsrättslagen ska lägenheten på tillträdesdagen stämma överens med vad som avtalats mellan bostadsrättsförening och förvärvare. Förvärvaren har således inte någon direkt avtalsrelation med bostadsproducenten, förutom avseende eventuella avtal som träffats direkt dem emellan, vanligtvis avseende tillval. Det är däremot av stor vikt att bostadsproducenten och bostadsrättsföreningen har ett entreprenadavtal enligt vilket föreningen kan hålla bostadsproducenten ansvarig för fel i entreprenaden.

Objektsbeskrivning
Mäklaren är skyldig att tillhandahålla en beskrivning av bostaden till tilltänkta köpare (objektsbeskrivning). Objektsbeskrivningen ska innehålla vissa obligatoriska uppgifter. Uppgifterna i objektsbeskrivningen bygger dels på uppgifter från föreningen, dels på uppgifter som bostadsproducenten lämnat. Som regel innehåller objektsbeskrivningen också allmän information, som t ex rumsfördelning, maskinell utrustning, foton och ritningar.

Bofakta
Objektsbeskrivningen är ett dokument som mäklaren är skyldig att tillhandahålla, men utöver den har ofta bostadsproducenten som bildar bostadsrättsföreningen tagit fram särksilda informationsblad. Dessa informationsblad är vanligen den viktigaste informationen som föreningen lämnar till förvärvare och den kommer även att utgöra en del av underlaget som förtydligar vad parterna har avtalat om.
För förvärvare är det viktigt att förstå i vilken mån uppgifterna är generellt hållna och vad förvärvaren senare har rätt att kräva och förvänta sig av bostadsrättsföreningen och den lägenhet man senare ska bebo.

Tillval
Utöver vad som avtalas mellan bostadsrättsförening och förvärvare, är det vanligt att förvärvare ges möjlighet att göra egna tillval. Dessa tillval köps ofta direkt från bostadsproducenten och inte från bostadsrättsföreningen. Ett särskilt avtal ingås mellan förvärvaren och bostadsproducenten gällande de tillval förvärvaren gjort.

Något om uppskov
En utgift för tillval av inredning och utrustning av en nyproducerad bostadsrätt enligt ett avtal med bostadsproducenten utgör inte en anskaffningsutgift för bostadsrätten. Den får i stället ses som en utgift för att förbättra bostadsrätten. En sådan utgift ska inte ingå i jämförelseersättningen för ersättningsbostaden när man beräknar uppskovsbelopp.

Om utgiften för tillval framgår av upplåtelseavtalet och betalas till bostadsrättsföreningen, anser Skatteverket att den ska anses utgöra ersättning för ersättningsbostaden. Detta bör gälla även när utgiften framgår av annat avtal som tecknas med bostadsrättsföreningen senast vid förvärvstidpunkten.

Förvärvarens undersökningsplikt

Utgångspunkten är att bostadsrätten ska stämma överens med vad som avtalats mellan parterna. Det är därför viktigt att man som förvärvare går igenom alla de handlingar som tillhandahålls i samband med förvärvet. Någon undersökningsplikt i egentlig bemärkelse förekommer inte vid upplåtelse av bostadsrätt. Köplagen, som reglerar frågan om undersökningsplikt vid överlåtelse av bostadsrätt, är inte tillämplig vid upplåtelse direkt från en bostadsrättsförening. Istället är det bostadsrättslagen som reglerar vad som gäller mellan bostadsrättsförening och förvärvare.

När bostadsrätten ska tillträdas första gången efter en bostadsrättsupplåtelse, ska föreningen tillhandahålla bostadsrätten i avtalsenligt skick och om något inte omnämns i avtalet ska bostadsrätten vara i sådant skick att den, enligt den allmänna uppfattningen på orten, är fullt brukbar för det avsedda ändamålet.

Vad parterna avtalat om får i första hand utläsas av innehållet i upplåtelseavtalet. Saknas ett uttryckligt avtal om skicket kan ledning hämtas från den ekonomiska plan som ligger till grund för upplåtelsen. Även innehållet i bofakta eller liknande broschyrer och annat material som överlämnats till förvärvaren kan vara av betydelse när det gäller att avgöra vad som skall anses som avtalat skick. Som förvärvare av en bostadsrätt är det även av vikt att informera sig om förhållanden kring bostadsrättsföreningen. En kontakt med företrädare för föreningen rekommenderas liksom att ta del av och sätta sig in i föreningens stadgar, eventuell kostnadskalkyl och ekonomisk plan. Företrädare för föreningen bör besitta erforderlig kunskap för att besvara detaljerade frågor om innehållet i kostnadskalkylen och den ekonomiska planen.

Bostadsrättsföreningens ansvar

Bostadsrättsföreningen ansvarar gentemot förvärvaren, för att lägenhet som upplåts med bostadsrätt överensstämmer med vad som avtalats. Vidare ansvarar bostadsrättsföreningen för att alla åtaganden som följer av förhands- respektive upplåtelseavtalet infrias gentemot förvärvaren. I slutändan kommer dock bostadsrättsföreningen bestå av de förvärvare som fått en bostadsrätt upplåten till sig. Följaktligen är det av yttersta vikt att föreningen kan föra krav vidare på bostadsproducenten, om förvärvare är missnöjda med de lägenheter de fått upplåtna till sig.

Bostadsproducentens ansvar

Bostadsproducenten ansvarar gentemot bostadsrättsföreningen för att uppförandet av bostadsrättsföreningens hus sker i enlighet med entreprenadavtal. Bostadsproducenten ansvarar även för att de tillval som beställts av förvärvaren överens stämmer med vad som avtalats dem emellan.

Budgivning

Nyproducerade bostadsrätter upplåts som huvudregel till fast pris. Budgivning förekommer mycket sällan. Trots att bostadsrätten upplåts till ett fast pris är mäklaren skyldig att föra en förteckning över budet som ska överlämnas till bostadsrättsföreningen och förvärvaren när uppdraget är slutfört.

I det fall budgivning förekommer gäller följande. Bud är inte bindande. Den som lägger ett bud på en bostad är inte bunden av budet, inte ens om budet är skriftligt. Bostadsrättsföreningen är inte heller bunden av några bud. En bostadsrättsförening behöver inte upplåta till den person som lagt det högsta budet och behöver heller inte motivera sitt val av förvärvare. Enligt mäklarlagen ska mäklare föra en förteckning över alla bud som lämnas där budgivarens namn, kontaktuppgifter, det belopp som bjudits och tidpunkten för när budet lämnades samt eventuella villkor framgår. Budförteckningen ska överlämnas till både bostadsrättsföreningen och förvärvaren när uppdraget upphör, d v s vanligtvis på tillträdesdagen.

Avtalen

När en nyproducerad bostadsrätt ska upplåtas förekommer olika typer av avtal. Förhandsavtal och upplåtelseavtal regleras i bostadsrättslagen och tecknas mellan bostadsrättsföreningen och den som ska bli den första ägaren till en bostadsrätt. Bostadsrätter som upplåtits kan säljas vidare av bostadsrättshavaren genom överlåtelseavtal.

Bostadsproducenter kan vara i behov av att i ett tidigt skede undersöka den förväntade efterfrågan på bostäder innan ett projekt påbörjas. Sådana anmälningar om intresse som spekulanter erbjuds att teckna utgör inte avtal om köp av en viss bostadsrätt.

Bokningsavtal eller intresseanmälan
Det förekommer att bostadsproducenter marknadsför objekt innan förhandsavtal får tecknas. Spekulanter kan anmäla sitt intresse eller teckna bokningsavtal. En sådan överenskommelse regleras inte i bostadsrättslagen. Det innebär att det inte finns några formkrav för dessa avtal.

Utgångspunkten är att intresseanmälan eller bokningsavtal inte utgör ett bindande avtal avseende upplåtelse av bostadsrätt. Bostadsrättsföreningen är inte part i bokningsavtal utan det är bostadsproducenten som i detta skede är spekulantens motpart. Det är viktigt att det av bokningsavtalet framgår vilka rättigheter och skyldigheter respektive part har. Om bokningsavtalet innebär att spekulanten åtar sig att erlägga en avgift bör det framgå vad betalningen avser och vad som gäller vid en eventuell uppsägning.

Förhandsavtal
Förhandsavtal är ett avtal om framtida upplåtelse av en bostadsrätt. Parter i förhandsavtal är bostadsrättsföreningen och framtida bostadsrättshavare (förvärvaren).

En bostadsrättsförening som vill ingå ett förhandsavtal ska lämna förhandstecknaren ett bindande erbjudande i en handling eller i någon annan läsbar och varaktig form som är tillgänglig för förvärvaren. Erbjudandet ska innehålla samtliga avtalsvillkor. Förvärvaren ska ges en betänketid om minst sju dagar för att överväga erbjudandet. Tillsammans med och i samma form som erbjudandet om att ingå förhandsavtal lämnas, ska förvärvaren även få den information som föreningen är skyldig att lämna enligt bostadsrättslagen. Informationen ska bl a omfatta de viktigaste efterföljande stegen i byggprojektet, föreningens ekonomi, privatekonomiska risker för förvärvaren, eventuella förändringar i lägenheten samt avgifter, förvärvarens rätt att frånträda avtalet m m.

Förhandsavtalet ska upprättas skriftligen och skrivas under av parterna och ska som minimum innehålla följande: parternas namn, den lägenhet med eventuell mark och andra utrymmen som avses bli upplåten med bostadsrätt, uppgifter om det bygglov som gäller för föreningens hus, beräknad tid för upplåtelsen, de beräknade avgifterna för bostadsrätten och, i förekommande fall, belopp som ska lämnas i förskott.

Den beräknade tiden för upplåtelsen får inte avse ett tidsintervall om mer än tre månader.

De beräknade avgifterna för bostadsrätten ska grundas på en kalkyl över kostnaderna för projektet. Kalkylen ska vara försedd med intyg av intygsgivare.

För att bostadsrättsföreningen ska få ta ut ett förskott från förvärvaren vid undertecknande av förhandsavtalet måste bostadsrättsföreningen först inhämta ett tillstånd från Bolagsverket. För att beviljas tillstånd att ta emot förskott krävs bl a att bostadsrättsföreningen ställer betryggande säkerhet hos Bolagsverket. En sådan säkerhet kan vara t ex en bankgaranti.

Ett förhandsavtal är bindande för bostadsrättsföreningen. Förvärvaren är också i princip bunden av förhandsavtalet och det innebär att förvärvaren är skyldig att förvärva lägenheten med bostadsrätt.

Under vissa förutsättningar har förhandstecknaren dock rätt att säga upp avtalet. Exempel på sådana situationer är om bostadsrätten inte upplåts inom skälig tid från den beräknade tiden för upplåtelse eller att avgifterna för bostadsrätten blir väsentligt högre än de som anges i förhandsavtalet. Att förhandsavtalet är bindande innebär även att föreningen måste ta ställning till om de vill ha förvärvaren som medlem, redan innan förhandsavtal ingås.

Upplåtelseavtal
Första gången en bostadsrättsförening upplåter en bostadsrätt ska ett upplåtelseavtal upprättas mellan bostadsrättsföreningen och den blivande bostadsrättshavaren.

För att föreningen ska få upplåta en lägenhet med bostadsrätt krävs alltid att en ekonomisk plan registrerats. Om den slutliga byggkostnaden för bostadsrättsföreningens hus inte redovisats i den ekonomiska planen krävs även Bolagsverkets tillstånd för att upplåtelse ska kunna ske. För att få Bolagsverkets tillstånd krävs att föreningen ställt säkerhet för återbetalning av insatsen och i förekommande fall upplåtelseavgiften.

Upplåtelseavtalet ska upprättas skriftligen och skrivas under av parterna och avtalet ska som minimum innehålla följande: parternas namn, den lägenhet med eventuell mark och andra utrymmen som upplåtelsen avser, de belopp som ska betalas i insats och årsavgift samt, i förekommande fall, upplåtelseavgift. Om bostadsrättshavaren inte ska få tillträde till lägenheten när upplåtelseavtalet ingås ska det också anges från vilket datum som tillträde medges.

Förvärvaren blir medlem i bostadsrättsföreningen i och med att upplåtelseavtalet undertecknats av parterna.

Svävarvillkor
Upplåtelseavtal blir definitivt bindande i samma stund som de ingås, och anses inte gå att villkora. Det är dock relativt vanligt att förhandsavtal villkoras och då framförallt av antal sålda bostäder.

Spekulationsköp

Inom Svensk Fastighetsförmedling är vi måna om att förmedla bostäder till personer som vill bo där. För fastighetsmäklare är det förbjudet att handla med fastigheter (och bostadsrätter), men även i övrigt ser vi helst att bostadsrättsföreningar upplåter bostadsrätter till personer som vill bo i den förvärvade bostaden.

Det förekommer att förvärvare vill överlåta en blivande bostadsrätt innan upplåtelse skett. Handel med förhandsavtal strider mot bostadsrättslagen och därmed även mot god fastighetsmäklarsed. Fastighetsmäklare inom Svensk Fastighetsförmedling arbetar inte med sådan handel eller med upprättande av sådana optionsavtal.

Mäklarens roll och ansvar

En fastighetsmäklare måste vara registrerad hos Fastighetsmäklarinspektionen (FMI). FMI är en statlig myndighet som utövar tillsyn över fastighetsmäklare. Bland kraven för att vara registrerad finns en skyldighet att ha en ansvarsförsäkring. Försäkringen ska täcka eventuell ekonomisk förlust som mäklaren genom oaktsamhet eller uppsåt orsakar sina kunder.

En fastighetsmäklare ska tillvarata både uppdragsgivarens och förvärvarens intressen. Uppdraget ska utföras omsorgsfullt och i enlighet med god fastighetsmäklarsed. Inom ramen för de krav som god fastighetsmäklarsed ställer, ska mäklaren särskilt beakta uppdragsgivarens ekonomiska intressen. I övrigt får mäklaren inte sätta bostadsproducentens eller bostadsrättsföreningens intressen framför förvärvarens.

Vidare ska mäklaren ge tilltänkta förvärvare och uppdragsgivare de råd och upplysningar som de kan behöva i samband med upplåtelsen.

Finansiering av köpet och boendekostnadskalkyl

Som förvärvare är det av yttersta vikt att ha sin finansiering av förvärvet ordnad innan bindande avtal sluts. Om avtalet inte innehåller något villkor om finansiering kan avtalet inte återgå, även om förvärvaren inte har sin finansiering klar på tillträdesdagen, och utebliven betalning kan medföra att föreningen kan häva avtalet och kräva skadestånd.

Ansvarig mäklare erbjuder dig som ska förvärva bostad en skriftlig beräkning av dina boendekostnader. Meddela mäklaren om du önskar hjälp med detta.

Tilläggstjänster

En mäklare, eller ett mäklarföretag, får inte ägna sig åt förtroenderubbande verksamhet. Det anses inte förtroenderubbande att förmedla tilläggstjänster, så länge eventuella ersättningar för dessa tjänster inte är för stora. Mäklarens, och mäklarföretagets, tilläggstjänster och eventuell ersättning för dessa redovisas i separat dokument.

Journal

Mäklaren är skyldig att föra anteckningar (journal) över förmedlingsuppdraget. Journalen ska innehålla anteckningar över väsentliga delar av förmedlingsuppdraget och överlämnas till säljare och köpare när uppdraget slutförts (vanligtvis vid tillträdet).

Reklamation av mäklartjänsten

Om en förvärvare vill reklamera mäklartjänsten ska detta göras inom skälig tid efter att kunden insåg eller borde ha insett de omständigheter som ligger till grund för reklamationen. Anser sig kunden ha drabbats av ekonomisk skada gäller detsamma för underrättelse om skadeståndskrav enligt fastighetsmäklarlagen. Reklamation och underrättelse om skadeståndskrav ska ställas till ansvarig fastighetsmäklare personligen. Detta kan göras

muntligt eller skriftligt. Skriftlig framställan skickas eller överlämnas till fastighetsmäklaren på den adress som anges i objektsbeskrivningen. Den bortre tidsgränsen för när en reklamation kan framställas är tio år från avtalets ingående (preskription).

Vem kan pröva tvist med mäklaren?
Då kunden är konsument kan denne vända sig till Fastighetsmarknadens reklamationsnämnd (FRN) vid tvist mot fastighetsmäklare i fråga om skadeståndskrav eller krav på nedsättning av provision enligt fastighetsmäklarlagen. Kravet måste dock först ha framförts till mäklaren och tillbakavisats av denne.

Vidare kan Fastighetsmäklarinspektionen (FMI), som utövar tillsyn över fastighetsmäklare, pröva om mäklaren brustit i sina skyldigheter. FMI kan dock inte pröva frågan om skadestånd.

Information om uppförandekoder
Svensk Fastighetsförmedlings mäklare är medlemmar i Mäklarsamfundet och har åtagit sig att följa branschorganisationens etiska regler.

Kundkännedom

Mäklaren omfattas av penningtvättslagen och måste uppnå kundkännedom avseende sina kunder. Detta innebär bl a en skyldighet att ställa frågor om bland annat syftet med olika transaktioner och hur ett förvärv ska finansieras. I vissa fall kan fastighetsmäklaren behöva se avtal, kvitton, fakturor eller andra handlingar som bekräftar kundens förklaring.

Mer information
www.svenskfast.se
www.fmi.se
www.maklarsamfundet.se
www.frn.se

Läs mer

Bostadsaffären är bara början

Med oss får du inte bara en bostadsaffär med rätt känsla. När du lämnar din nuvarande bostad och flyttar till något nytt har vi en rad olika samarbeten som underlättar och förenklar både nu och i framtiden.

Bolån
Genom vår egen kostnadsfria bolånetjänst Ordna Bolån kan vi erbjuda dig snabb och personlig rådgivning när du behöver ett lånelöfte till bra villkor. Därutöver har vi nära samarbete med fullservicebanken Nordea. Ansök direkt hos våra samarbetspartners eller prata med din mäklare.[1)]

Försäkringar
I samarbete med Anticimex har vi utvecklat den unika försäkringen Varudeklarerat som sju av tio villasäljare väljer och som ger bästa skyddet för både säljare och köpare. Ett Varudeklarerat hus är besiktigat och i det skick som framgår av besiktningsprotokollet. Säljare och köpare får ett starkt försäkringsskydd i tio år efter bostadsaffären med husförsäkringen. Svensk Fastighetsförmedling är ensamma om att erbjuda Varudeklarerat. Läs mer på svenskfast.se/tjanster/varudeklarerat. [1)]

Ansvarsförsäkringen Säljskydd Bostadsrätt är framtagen tillsammans med Anticimex och skyddar dig mot oväntade krav från köparen i två år. Försäkringen kräver ingen besiktning och täcker det som motsvarar dolda fel. Läs mer på svenskfast.se/tjanster/saljskyddbr. [1)]

Areamätning
När mätte du din boarea senast?
I samarbete med Anticimex erbjuder vi en korrekt uppmätning av bostadens area – bra för både köpare och säljare.[1)]

Koppla på ett prova-på-elavtal
Glöm inte elen när du byter bostad.
Vårt samarbete med Vattenfall gör att du kan ta del av ett extra förmånligt elavtal.[1)]

Trygga din bostad med hemlarm
I samarbete med Verisure kan vi erbjuda dig skräddarsydda larmpaket till väldigt bra priser.

Energideklarera för hållbarhet
Checkat och klart. Enligt lag ska alla småhus innan de säljs ha en giltig energideklaration med information om energiprestanda och åtgärder som kan göras för att minska energiförbrukningen. Tillsammans med Anticimex hjälper vi dig gärna med det.[1)]

Hemförsäkring från tillträdesdagen
If är Nordens ledande skadeförsäkringsbolag och vår samarbetspartner för hem- och fritidshusförsäkringar. Tillsammans underlättar vi för våra kunder att skaffa ett tryggt och bra försäkringsskydd för sitt nya hem eller fritidhus.[1)]

Samla bostadsinformationen digitalt
När du köper en bostad genom oss på Svensk Fastighetsförmedling ingår appen House:ID Premium i ett år. Den hjälper dig att samla allt som rör din bostad och vi hämtar automatiskt över din bostadsfakta och alla dokument från ditt bostadsköp så att du kan komma igång så snabbt och smidigt som möjligt.

Marknadsför din bostad
Se till att synas för fler. Hemnet är Sveriges populäraste sajt för bostadssökande. När du säljer via oss erbjuds du självklart möjlighet att marknadsföra din bostad på Hemnet.[2)]

Familjens Jurist
Att köpa eller sälja en bostad är en av livets största affärer och ofta väcks frågor kring just avtal och juridik. Vad gäller om vi betalar olika mycket och hur fördelas bostadens värde vid en separation? Tillsammans med Familjens Jurist får du vägledning samt hjälp att skriva de avtal du behöver i samband med bostadsaffären, till ett rabatterat pris.[1)]

Deklarationstjänsten
Du vet väl att du måste deklarera din bostadsförsäljning. I samarbete med House:ID erbjuder vi dig en digital tjänst som underlättar och optimerar din deklaration. [3)]

Läs mer genom att scanna QR-koden eller gå in på svenskfast.se

1) Fastighetsmäklaren erhåller ingen ersättning vare sig direkt eller indirekt vid förmedling av erbjudandet.

2) Mäklarföretaget erhåller en administrationsersättning om 600 kronor för varje annons som publiceras på Hemnet. Mäklarföretag kan välja att samarbeta med Hemnet i marknadsföringssyfte och förmedling av Hemnets tilläggsprodukter där mäklare förväntas ge råd och rekommendationer till bostadssäljaren om vilken eller vilka av Hemnets produkter som passar bäst utifrån t ex marknadsförhållanden och kundens situation. För detta arbete utgår en provision på de produkter som bostadssäljaren köper av Hemnet. Nivån på provision beräknas kvartalsvis och kan variera mellan 0% och 30% beroende på andel annonser där bostadssäljaren har valt ett uppgraderat annonspaket på sin mäklares rekommendation.

3) Mäklarföretaget erhåller en administrationsersättning om 318 kr kronor för varje förmedlad deklarationstjänst.