

Sälj med Tilda Berglund





Tilda Berglund

Reg. Fastighetsmäklare

070-883 82 44

tilda.berglund@lansfast.se

Som din fastighetsmäklare är mitt mål alltid att skapa en trygg och smidig resa genom hela bostadsaffären.

Med över 9 års erfarenhet av service och eget företagande vet jag värdet av engagemang, noggrannhet och ärlig kommunikation. Jag guidar dig från första mötet till kontraktsskrivning och vidare, med raka besked, god tillgänglighet och ett personligt engagemang.

Jag tror på att bygga långsiktiga relationer oavsett om du vill sälja, köpa eller bara veta mer om marknaden.

Mitt mål är att alltid bli rekommenderad vidare till grannar, familj, vänner och bekanta.

Vad tycker mina kunder?

"Mycket kompetent och driven mäklare med hög integritet som är villig att göra det lilla extra för en professionell säljköp upplevelse. Rekommenderas starkt vid behov av gedigen service."

"Tilda levde upp till våra förväntningar trots den tuffa marknaden just nu. Hon har varit engagerad, envis och alltid positiv! Det märks att hon brinner för sitt jobb."

"Tilda var både väldigt kommunikativ i sitt säljande och lyhörd på våra önskningar och funderingar. Proffsig och lätt att ha att göra med!"

"Tilda var positiv och drivande och följde upp direkt med spekulanterna.."

"Tilda helped me sell my flat in a challenging market in a reasonable time. She kept me informed with every step and provided good guidance."



5/5 i betyg



Visning

 Länsförsäkringar
Fastighetsförmedling

Varför välja Länsförsäkringar Fastighetsförmedling?

Vi skulle kunna rada upp olika skäl till varför du ska anlita Länsförsäkringar Fastighetsförmedling för att sälja din bostad. Men om vi ska vara helt ärliga så har vi i mångt och mycket samma "paket" som de flesta mäklare har för att se till att både du och köpare blir nöjd med affären. Och det är viktigt. Att känslan är rätt. Det blir den om det lilla extra alltid finns med hela vägen.

Allt under samma tak

Hos Länsförsäkringar finns allt samlat på samma ställe: fastighetsmäklare, bank och försäkring. Detta innebär att vi kan hjälpa dig med allting från lånelöfte till hemförsäkring, allt för att du ska få en trygg bostadsaffär.

Trygghet lönar sig

Det som allt kretsar kring när vi hjälper dig med din affär är trygghet. Du ska känna trygghet när du gör din kanske

livs viktigaste affär. Inga frågor är dumma och ingen ska behöva sätta sin underskrift på ett kontrakt utan att känna sig säker på vad det innebär. Vi finns här för dig och du är alltid välkommen att komma förbi eller lyfta luren för att prata med oss.

Vi är med dig hela vägen

Även när din bostadsförsäljning är avslutad så finns vi här om du vill ha hjälp. Du kanske behöver se över din nya ekonomiska situation och dina försäkringar, eller på något sätt få hjälp med att komma tillrätta i din nya bostad. När det sedan är dags att redovisa försäljningen i din självdeklaration svarar vi mer än gärna på alla tänkbara frågor. Du är alltid välkommen tillbaka till Länsförsäkringar Fastighetsförmedling.



Våra bankkontor hjälper dig med lånet till din nya bostad!

Kontakta: Anna Svensson

08-562 830 78

anna.svensson@lansforsakringar.se



Bank, Försäkring, Fastighetsförmedling

Med Länsförsäkringars grundmurade varumärke inom bank och försäkring i ryggen, kan vi erbjuda en heltäckande fastighetsförmedling där vi följer med kunden genom hela affären, från lånelöftet till det försäkrade boendet och självklart med rådgivning längs vägen.

Guide till en lyckad bostadsaffär

Det är viktigt att du känner dig trygg och väl förberedd under hela försäljningen av din bostad. Vår försäljningsprocess lotsar dig genom varje del av affären så att du alltid har full kontroll och överblick.

Före



Första mötet

- Presentation
- Behovsanalys
- Marknadsvärde



Säljförberedelser

- Faktainsamling
- Foto
- Homestyling



Marknadsföring

- Lansfast.se
- Hemnet, mäklartipset
- Boneo
- Sociala Medier
- Spekulantregister
- Presentation i närområde
- Bostadssökaren



Visning

- Bokade visningar
- Ev VIP-matchning och förhandsvisning
- Aktiv försäljning
- Uppföljning av spekulanter

Ligg steget före med Försprång!

Med vår kostnadsfria tjänst Försprång planerar och förbereder vi din försäljning, så att allt är klart när du bestämmer dig för att sälja!



- Detta är försprång
- Foto
- Potentiell försäljning
- Testa marknaden
- Homestyling

Under



Budgivning

- Sms efter visning
- Återkoppling till alla visningsdeltagare
- Personlig kontakt
- Erbjudande lånelöfte
- Förhandling och villkor



Kontrakt & tillträde

- Kontraktsskrivning
- Tillträde

Efter



Uppföljning

- Efter avslutad försäljning
- Deklaration
- Värdekollen
- Bostadssökaren
- Stöd i framtida köp
- Långsiktig relation



Swi Telecom SE 4G

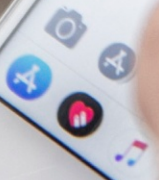
14:52

JC

Värdekolle

iMessage
idag 14:39

Hej!
Med tanke på försäljningsstatistiken i ditt område bedömer jag att värdet på din bostad har ökat med cirka 30 000 kronor sedan i januari 2018. Värdet är nu cirka 55 700 kronor. Värdet på bostäder påverkas av många faktorer. Hör gärna av dig om du undrar något!
Hälsningar din mäklare på Länsförsäkringar Fastighetsförmedling



Marknadsför din bostad i rätt kanaler

När du säljer din bostad är marknadsföring en viktig del för att köpare ska veta att just din lägenhet är till salu - köpare och säljare ska hitta varandra. Vi annonserar din bostad i flera olika kanaler där vi vet att rätt köpare för just din bostad letar.

Vi ses på webben!

På vår webbsida **lansfast.se** har vi cirka 1,7 miljoner unika besökare/månad.

Här syns givetvis din bostad bland objekt till försäljning.



Hemnet är Sveriges största bostadssida på internet med cirka 2 miljoner unika besökare/vecka.



Boneo är framtidens bostadssajt som sju av Sveriges största mäklarföretag står bakom. Självklart syns din bostad här för att öka synligheten för din bostad och attrahera potentiella köpare.

booli!

Söktjänsten booli.se har över 300 000 unika besökare/vecka. Här lägger vi upp din bostad för att uppmärksamma din bostad och attrahera fler potentiella köpare.

Spekulantregister

I vårt register har vi köpklara spekulanter som är intresserade av att bo i ditt område. Vi marknadsför din bostad direkt mot dem som letar efter en bostad liknande din.

Skyltfönster

Vårt kontor passeras varje dag av många människor som ser våra objekt till salu i vårt skyltfönster. Givetvis syns även din bostad här för att attrahera potentiella köpare i området.

Bostadssökaren

Så fort en spekulant med önskemål som stämmer överens med din bostad dyker upp, skickar vi ett tips om din bostad via e-post till personen.

Direktadresserad utskick

Till alla potentiella köpare i området skickar vi ut direktadresserade blad om att er bostad är ute för försäljning samt visningsdatum. På så sätt kan vi locka potentiella köpare som kan vara intresserade av just er bostad.

Viktig juridisk information till dig som ska sälja bostad

Budgivning

Hur en budgivning faktiskt går till är inte reglerat i lag. Säljaren bestämmer i samråd med mäklaren hur budgivningen ska genomföras. Mäklarna på Länsförsäkringar Fastighetsförmedling rekommenderar att budgivningen ska vara öppen, så att spekulanterna ska få insyn i budgivningsprocessen.

Enligt fastighetsmäklarlagen ska mäklaren upprätta en förteckning över de bud som lämnas med information om budgivarens namn, kontaktuppgifter, det belopp som bjudits, tidpunkt för när budet lämnades samt eventuella villkor för budet. Anbudsförteckningen lämnas ut till säljaren och köparen när uppdraget är slutfört, vilket normalt är på tillträdesdagen. Den återger budgivning- en och köparen har på så sätt möjlighet att kontrollera övriga bud och budgivare.

Säljarens upplysningsskyldighet

Som säljare har du ingen generell upplysningsskyldighet. Om bostadsrätten säljs i befintligt skick kan den dock anses felaktig om du inte informerat köparen om allvarigare fel som du "måste antas ha känt till". Du bör därför informera köparen om fel som du känner till eller misstänker finns. Vad som redovisats av säljaren kan i normalfallet inte åberopas som fel av köparen. Det ligger alltså i ditt eget intresse att lämna sådana upplysningar till köparen.

Behandling av personuppgifter

Personuppgifter behandlas i enlighet med vad som framgår av Länsförsäkringar Fastighetsförmedlings personuppgiftspolicy, www.lansfast.se/integritetspolicy.

Våra tilläggstjänster

Länsförsäkringar Fastighetsförmedling erbjuder skräddarsydda lösningar med produkter och tjänster från våra samarbetspartners. Nedan redovisas våra tilläggstjänster och den eventuella ersättning som mäklaren kan erhålla vid förmedling av dessa tilläggstjänster.

Hemnet

Hemnet är Sveriges största bostadssajt. Den som säljer via Länsförsäkringar Fastighetsförmedling erbjuds möjlighet att marknadsföra sin bostad på Hemnet. Vid förmedling av annonserbjudande från Hemnet Service HNS AB kan Mäklarföretaget erhålla dels en administrationsersättning, dels en provisionersättning i enlighet med vad som föreskrivs på Hemnet - Sveriges största bostadsplattform. *

* Skriv här om ni skänker ersättningen från Hemnet till annat.

Länsförsäkringsgruppen

Genom vårt samarbete med övriga länsförsäkringsgruppen kan vi erbjuda våra kunder konkurrenskraftiga bank- och försäkringstjänster. Mäklaren hjälper dig gärna med en kontakt till ditt lokala länsförsäkringsbolag. Mäklaren erhåller ingen ersättning för förmedling av bank- eller försäkringstjänster.

Boneo

Boneo är Sveriges nya bostadssajt. Den som säljer via Länsförsäkringar Fastighetsförmedling erbjuds möjlighet att marknadsföra sin bostad på Boneo. Vid förmedling av annonserbjudande från Boneo AB kan Mäklarföretaget erhålla förmedlingsersättning i enlighet med vad som föreskrivs på <https://www.boneo.se/artikel/formedlingsersattning-for-boneo-annonsprodukter-och-tjanster>



En mäklartjänst som räddar liv.

Varje år skänks fastigheter och bostäder till Läkare Utan Gränser. Gåvor som omvandlas till organisationens arbete med att ge livsviktig sjukvård till dem som behöver den mest. Genom ett rikstäckande ramavtal med Länsförsäkringar Fastighetsförmedling, som innebär att fastighetsförsäljningen sker till ett reducerat mäklararvode, går en större del av donationerna till Läkare Utan Gränsers livräddande arbete.

I uppdraget ingår bland annat att Länsförsäkringar Fastighetsförmedling ska sköta visning och annonsering av bostäderna som skänkts till Läkare Utan Gränser samt vara behjälpliga vid kontraktsskrivning och tillträde.

Vi värderar mer än bara bostäder.

*Vill du ge
en gåva?*





Till Mina sidor

Mina sidor – din bostadsaffär på ett ställe.

Med Mina sidor har du hela bostadsaffären samlad på ett och samma ställe. Du kan enkelt följa din sälj- eller köpprocess och få bättre koll på värdet, antal spekulanter och energianvändningen av din bostad, med hjälp av specifika tjänster på Mina sidor.



Skaffa Mina sidor
redan idag
lansfast.se/mina-sidor



För dig som säljer bostad

På Mina sidor får du enkelt och smidigt tillgång till allt som rör din bostadsaffär – före, under och efter affären. Här kan du följa din försäljning, godkänna din bostadsannons med ett klick, se statistik och intresse, ta del av och dela dokument med din mäklare på ett säkert sätt samt lägga till viktiga uppgifter din köpare behöver veta.



För dig som köper bostad

Att köpa bostad kan kännas som ett stort beslut. Vi gör naturligtvis allt vi kan för att det ska gå så smidigt och enkelt som möjligt för dig. På Mina sidor kan du följa hela köpprocessen, ta del av och dela dokument med mäklaren samt följa värdeutvecklingen på din bostad via Värdekollen.



För dig som vill ha koll

På Mina sidor kan du enkelt hålla koll på marknaden genom att lägga bostadsbevakningar baserat på specifika önskemål. Du kan även aktivera vår tjänst Värdekollen och följa värdet på din bostad över tid. Om du undrar hur energieffektiv din befintliga bostad är, använd då vår tjänst Energikalkylatorn. Eller varför inte lägga upp din bostad på Mina sidor och ta reda på hur många spekulanter som är intresserade av din bostad.



Från a till ö – viktigt att veta

Dolda fel

Är fel i fastigheten/byggnader som varken köpare eller säljare rimligtvis kunnat upptäcka vid en undersökning och som säljaren ansvarar för. Som säljare har du ansvar för dolda fel i tio år efter försäljningen. Med tjänsten Säljaransvar PLUS kan du försäkra dig mot dolda fel. Vi berättar gärna mer.

Fast egendom och lös egendom

Fast egendom är jord och denna är indelad i fastigheter. Fastighetstillbehör är sådant som hör till fastigheten och som ingår i köpet, t.ex. byggnader. Lös egendom är egendom som inte ingår i köpet. Exempel på lös egendom är tv, möbler och kläder. Se även separat informationsblad.

Försäljningspriset

Det belopp köparen betalar för fastigheten. Kallas även köpeskilling eller köpesumma.

Handpenning

Den del av försäljningspriset som en köpare betalar i förskott som säkerhet för köparens skyldighet att fullfölja köpet. Vanligtvis är handpenningen tio procent av försäljningspriset.

Kapitalvinstberäkning

En bostadsförsäljning ska redovisas i deklarationen och eventuell kapitalvinst ska tas upp till beskattning.

Köpebrev

Ett kvitto på att villkoren i köpekontraktet är uppfyllda och anger den nye ägaren av fastigheten. Köpebrevet används bland annat vid ansökan om lagfart. När köpekontraktet innehåller ett villkor att köpebrev ska upprättas på tillträdesdagen är det en förutsättning att så också sker för att köparen ska kunna få lagfart.

Köpekontrakt

Den handling som undertecknas när fastigheten överläts. Kontraktet innehåller villkoren för överlåtelsen. Ett exempel på ett villkor som normalt finns med i kontraktet är att ett köpebrev ska upprättas på tillträdesdagen.

Lagfart

Beviset på vem som äger fastigheten. Köparen betalar 1,5 procent av försäljningspriset plus en avgift på 825 kronor för lagfarten.

Likvidavräkning

Visar den ekonomiska uppgörelsen mellan köpare och säljare och är en avstämning av slutbetalningen till säljaren. Om säljaren belånat fastigheten utgör likvidavräkningen underlag för köparens bank när säljarens lån ska lösas på tillträdesdagen.

Pantbrev

En värdehandling och ett bevis på att det finns en inteckning i fastigheten. Det fungerar som en säkerhet för banken och köparen behöver pantbrev som motsvarar det belopp köparen behöver låna. Kostnaden är två procent av lånebeloppet och 375 kronor per pantbrev.

Servitut

Innebär rätt för en viss fastighet att i något hänseende använda någon annans fastighet. Rätten kan till exempel avse utfart, enskild ledning, tillgång till brunn och liknande. Det är viktigt att köparen får kännedom om alla servitut som finns på fastigheten.

Undersökningsplikt

Köparen har undersökningsplikt som innebär att denne aldrig kan ställa krav på säljaren för fel som köparen borde upptäckt vid en noggrann undersökning av fastigheten.

Upplysningsskyldighet

Säljaren bör upplysa köparen om alla fel och brister på huset och tomten som säljaren känner till.

Tillträdesdag

Den dag då köparen får nycklarna och övertar det juridiska ansvaret för huset. Då skrivs också köpebrevet under och köparen betalar resterande belopp på tillträdesdagen.

Förberedelser inför fotografering och visning

När du säljer din bostad ska du visa upp köparens möjliga drömläge. Därför är det viktigt att visa på de möjligheter som bostaden har. Passa på att rensa så mycket som möjligt inför fotograferingen och visningen. Det första intrycket kommer aldrig tillbaka, så se till att eventuella köpare får en positiv inställning redan när de kommer.

Checklista när du städar inför fotografering och visning

Allmänt

- ☐ Rensa förråd och eventuell garage.
- ☐ Ta bort skräp både inne och ute. Åk till tippen, sälj eller skänk bort det du inte behöver.
- ☐ Ta bort alltför personliga saker från hyllor och väggar – ge köparen en möjlighet att placera in sina möbler och saker i fantasin.
- ☐ Ta bort eventuell hundkorg och andra djurtillbehör.
- ☐ Se till att persienner är uppdragna.
- ☐ Packa det du vill ha kvar i kartonger och förvara någon annanstans under visningen.
- ☐ Tänd alla lampor för att skapa en mysig stämning.
- ☐ Se till att fixa det som är trasigt, eluttag, lösa handtag och droppande kranar med mera. Att till exempel måla om ett nedgången rum kan löna sig och att slipa slitna golv är också något som höjer upplevelsen vid visningen. Rådgör med din mäklare som har lång erfarenhet.
- ☐ Ta bort alla värdefulla saker som skulle kunna bli stulna.

Kök

- ☐ Se till att kylskåpet är rent och rensat både på in- och utsidan.
- ☐ Se till att bänkytorna är rena och fräscha.
- ☐ Plocka undan lösa saker, exempelvis köksmaskiner från köksbänken.
- ☐ Ta bort alla diskttillbehör.
- ☐ Plocka bort magneter från kylskåpet.
- ☐ Dekorera gärna med frukt och kryddväxter.

Vardagsrum

- ☐ Rätta till soffkuddarna och ta bort filtar och extra kuddar.
- ☐ Göm undan sladdar och fjärrkontroller.
- ☐ Har du en eldstad, rådgör med din mäklare om att kanske tända en brasa.
- ☐ Dekorera med snittblommor.

Sovrum

- ☐ Bädda sängarna med överkast och snygga kuddar.
- ☐ Plocka undan pryglar, kläder och skor.
- ☐ Göm undan sladdar och fjärrkontroller.
- ☐ Ta bort och städa bland eventuella leksaker.

Badrum

- ☐ Se till att handfat, dusch, badkar och toalett är rena.
- ☐ Plocka bort hygienartiklar.
- ☐ Häng fram fräscha handdukar.
- ☐ Ta bort tvättkorgen.

Hall

- ☐ Plocka undan kläder och skor. Det är bra med ett luftigt intryck i entrén.

Balkong

- ☐ Ställ balkongmöbler snyggt, lägg gärna på dynor och rensa bort lösa pryglar från balkongen.
- ☐ Dekorera gärna med en ljusslinga och växter.

Hur mycket får jag kvar när jag säljer?

Att veta hur mycket du får kvar efter en försäljning är extra viktigt för dig som ska köpa nytt. Vi gör en kalkyl som bygger på våra erfarenheter av försäljningspriser i ditt område. Vi tar även hänsyn till din lånesituation, skatteeffekter och försäljningskostnaderna.

skattebetalningen vid en eventuell vinst. Du börjar med att fylla i dina uppgifter som rör bostadsbyggnaden på Mina sidor. Vi hjälper dig sedan att räkna ut din vinst eller förlust vid försäljningen för din deklaration.

Du ska deklarera försäljningen året efter

Året efter du sålt din bostad ska du redovisa försäljningen i din deklaration. Det är ditt kontraktsdatum som styr när du ska deklarera bostaden. Köper du en ny permanentbostad kan du få uppskov med hela eller delar av

Beräknat netto

Uppskattat försäljningspris		
Mäklararvode	-	
Försäljningsomkostnader*	-	
Försäljningspris netto	=	
Inköpspris	-	
Kapitaltillskott	-	
Ny-, till eller ombyggnadskostnader	-	
Förbättrande reparationer	-	
Andel av inre reparationsfond vid försäljning**	-	
Andel av inre reparationsfond vid köpet**	+	
Vinst	=	
Återföring av tidigare uppskov	+	
Totalt skatteunderlag	=	
Försäljningspris netto	=	
Skatt 22 %	-	
Kostnad för att lösa lån	-	
Netto - din behållning	=	

** Kostnader för exempelvis besiktning och viss homestyling.

** Information om bostadsrättens andel i fonden hittar du på kontrolluppgiften (KU 55) som du får från bostadsrättsföreningen.

Vi skapar trygga bostadsaffärer genom livet.

Vi är stolta över att tillhöra en kundägd organisation och är glada över att ha haft den högsta kundnöjdheten i fastighetsmäklarbranschen sju av tio år (2016-2022) enligt SKI (Svenskt Kvalitetsindex). Med Länsförsäkringars grundmurade varumärke inom bank och försäkring i ryggen kan vi erbjuda en heltäckande fastighetsförmedling där vi följer med kunden genom hela affären - från lånelöftet till det försäkrade boendet. Självklart med rådgivning längs hela vägen. Med kunskap och goda relationer är vi bäst på det vi gör; att skapa trygga bostadsaffärer genom livet.

Länsförsäkringar Fastighetsförmedling Bromma

Brommaplan 403, 168 76 Bromma
08-509 304 40, bromma@lansfast.se
lansfast.se/bromma