

**Vill du också sälja med Sveriges
snabbast växande mäklare?**



Välkommen till Länsförsäkringar Fastighetsförmedling i Eskilstuna

Ellinor Mersin



Jag har jobbat på LFF sedan 2013 och njuter varje dag i min roll som fastighetsmäklare. Jag är medveten om bostadsaffären är en av livets största affärer. Jag trivs bra med det höga tempot - det gäller att vara skärpt och alltid leverera på topp. Det allra viktigaste för mig är att alla berörda i bostadsaffären känner sig hundra procent trygga längs hela försäljningsprocessen. Därför är jag alltid tillgänglig och ger fullt engagemang för att nå det bästa resultatet.



Kontakta mig

Telefon: 076-760 86 00

E-post: ellinor.mersin@lansfast.se

Vi kan Eskilstuna!

Vår fina stad är störst i Södermanlands län med kring 65 000 invånare (och 40 000 till i resten av kommunen). Stan har legat här vid ån länge - från början som en liten handelsplats som hette Tuna, så småningom Tuna stift med biskop Eskil, och då blev det snart Eskilstuna. Den vackra ån rinner från Hjälmarens till Mälaren, två härliga vatten som kommunen har rikligt med strand mot. Naturen är jättefin i våra trakter, med mycket vatten, skog och kulturbygd. Eskilstuna självt är en mycket levande liten stad med rikt utbud av service, nöjen och aktiviteter, och förstås goda kommunikationer både inom kommunen och till det närbelägna Stockholmsområdet. Här kan du bo riktigt bra, kort sagt!



Länsförsäkringar Eskilstuna

Kungsgatan 7, 632 20 Eskilstuna | 016-541 65 00 | eskilstuna@lansfast.se | lansfast.se/eskilstuna

Ett urval av mina tidigare sålda objekt



Falkvägen 77, Eskilstuna, 6 rok, 182 kvm, 4 195 000 kr -> 4 500 000 kr



**Grängsgatan 24B, Eskilstuna, 2 rok, 56 kvm,
1 250 000 kr -> 1 500 000 kr**



**Rothoffsvägen 18B, Eskilstuna, 3 rok, 79 kvm,
1 695 000 kr -> 2 060 000 kr**



**Krongatan 7, Eskilstuna, 3 rok, 80,6 kvm
1 675 000 kr -> 1 850 000 kr**



**Vikstavägen 20, Skogstorp, 4 rok, 117 kvm
2 995 000 kr -> 3 510 000 kr**



Vi marknadsför din bostad på rätt ställen

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.

Hemnet.se



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

Booli.se



Söktjänsten booli.se har över 300.000 unika besökare/vecka. Här lägger vi upp din bostad för att uppmärksamma och attrahera fler potentiella köpare.

Blocket bostad



Blocket bostad har cirka 800 000 unika besökare/vecka. Blocket utnyttjar Schibsteds kanaler som Aftonbladet, hitta.se och klart.se för att söka upp bostadsspekulanter.

Social Media



Social media är en viktig del i marknadsföringen av din bostad. Här annonserar vi din bostad mot den målgrupp vi vill nå, både mot dem som följer oss, men också de som bor i ditt område.

Följ oss gärna!

Ingramam: lansfast_eskilstuna

Facebook: Länsförsäkringar Fastighetsförmedling (Eskilstuna)

Spekulantregister

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

Skyltfönster

Vårt kontor ligger centralt i Eskilstuna och flera tusen människor passerar våra skyltfönster dagligen. Givetvis syns din bostad i våra skyltfönster för att attrahera potentiella köpare i området.

Bostadssökaren

Vår bevakningstjänst Bostadssökaren letar dygnet runt. Så fort en spekulant med önskemål som stämmer överens med din bostad dyker upp, skickar vi ett tips om din bostad via e-post.

Direktadresserade utskick

För alla potentiella köpare i området skickar vi ut direktadresserade blad om att er bostad är ute för försäljning samt visningsdatum. På detta sätt lockar vi potentiella köpare.

Få ett försprång

Få ett rejält försprång på bostadsmarknaden genom att förbereda din försäljning redan nu. Även om du inte nödvändigtvis går i säljtankar kan det vara bra att veta hur mycket din bostad är värd och testa din bostadsförsäljning. Då är du väl förberedd redan innan du går in i ditt livs största affär och slipper stressa.

Med tjänsten Försprång® förbereder din lokala mäklare allt som går att förbereda i förväg för en försäljning. Dokumentation, fotografering och så vidare kommer att finnas klart hos din mäklare när du väl känner att det är rätt tid att sälja eller om du vill testa att sälja till speciellt utvalda eller registrerade spekulanter.



Guiden till en lyckad bostadsaffär

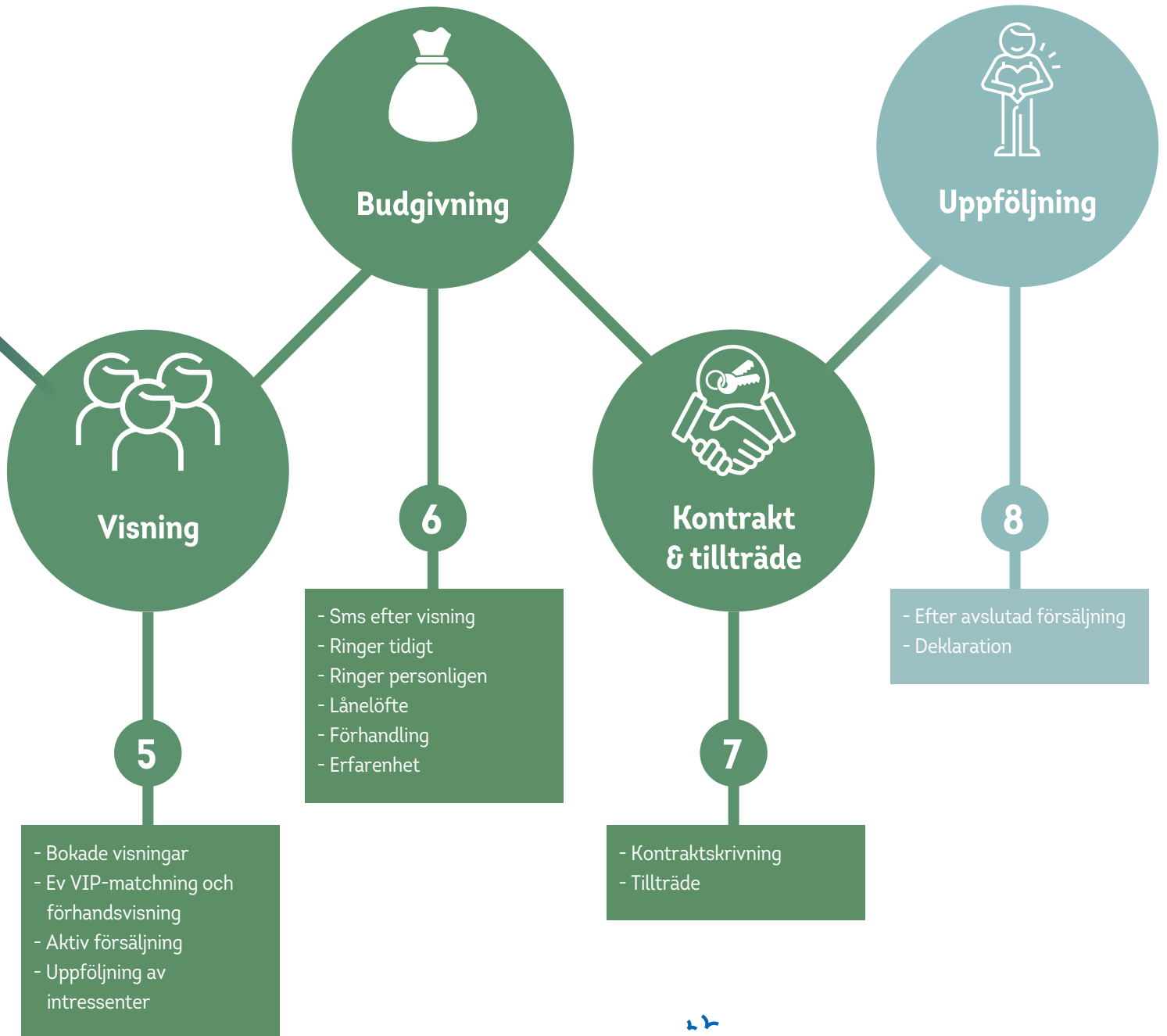
Sälj din bostad med processen som gjort oss till Sveriges snabbast växande mäklare. För oss är det viktigt att du känner dig trygg och väl förberedd under hela processen. Tveka inte att kontakta mig om du har frågor eller är osäker på något steg i försäljningsprocessen.

Före



Under

Efter



Vi är med dig under hela processen

Att köpa eller sälja bostad är kanske den största affären du gör i livet och då är det skönt att få hjälp av någon som har koll. Vi växer snabbast i Sverige och enligt Svenskt kvalitetsindex är vi också den fastighetsmäklare som har nöjdast kunder. Vi hjälper dig genom hela processen och tar hand om allt som rör din försäljning, från början till slut.

Vi finns här efter avslutad försäljning

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**

Sveriges **nöjdaste** kunder för tredje året i rad!

När Svenskt kvalitetsindex frågar våra kunder om hur de upplever kontakten med oss får vi toppbetyg. Faktiskt så bra att vi för tredje året i rad utsågs till branschbäst i kundbemötande 2018. Det är ett kvitto på att kunderna värdesätter trygghet, kunnighet och personlighet.



År 2019 satsar vi på att vinna för fjärde året i rad!



Få ett försprång

Få ett rejält försprång på bostadsmarknaden genom att förbereda din försäljning redan nu. Även om du inte nödvändigtvis går i säljtankar kan det vara bra att veta hur mycket din bostad är värd och testa din bostadsförsäljning. Då är du väl förberedd redan innan du går in i ditt livs största affär och slipper stressa.

Med tjänsten Försprång® förbereder din lokala mäklare allt som går att förbereda i förväg för en försäljning. Dokumentation, fotografering och så vidare kommer att finnas klart hos din mäklare när du väl känner att det är rätt tid att sälja eller om du vill testa att sälja till speciellt utvalda eller registrerade spekulanter.



Vi hjälper dig med hela bostadsköpet

Hos Länsförsäkringar finns allt samlat på ett och samma ställe: fastighetsmäklare, bank och försäkring. Vi gör det som alla erfarna mäklare gör, men vi erbjuder också en hel del som gör oss unika. Eftersom vi både har bank, försäkringsbolag och jurister i huset så kan vi se till att ditt livs viktigaste försäljning också blir den tryggaste, både före, under och efter affären. I allt från finansiering och sparande till gåvobrev, samboavtal och hemförsäkring.



Ring oss!



Våra bankkontakter hjälper dig med lånet till din nya bostad

Telefon: 016-48 40 00

Håll koll på ditt bostadsvärde

Med Värdekollen kan du enkelt följa värdeutvecklingen på din bostad dag för dag. Snabbt, smidigt och kostnadsfritt direkt i mobilen.

När du beställt Värdekollen kommer din lokala mäklare ut och värderar din bostad på plats. Därefter får du sms löpande om hur värdeutvecklingen förändras.



Juridisk information

Ångerrätt

För det fall samtliga uppdragsgivare ingått förmedlingsuppdrag med mäklare utanför mäklarens affärslokal har uppdragsgivaren rätt att frånträda avtalet (ångerrätt) genom att meddela detta personligen till mäklaren inom 14 dagar från den dag förmedlingsuppdraget påtecknats av båda parter (ångerfrist). Standardformulär för utövande av ångerrätten finns att tillgå på Konsumentverkets hemsida www.konsumentverket.se.

Ångerrätt gäller dock inte om uppdragsgivaren uttryckligen samtycker till att tjänsten ska börja utföras under ångerfristen och gått med på att det inte finns någon ångerrätt när tjänsten har fullgjorts. I de fall uppdragsgivaren har ångerrätt och väljer att utnyttja denna, kan uppdragsgivaren bli skyldig att utge ersättning till mäklaren för utförd del av tjänsten med en proportionell del av det avtalade priset. Denna rätt förutsätter dock att uppdragsgivaren uttryckligen begärt att tjänsten ska påbörjas under ångerfristen.

Tilläggstjänster

Som kund hos Länsförsäkringar Fastighetsförmedling erbjuds du skraddarsydd lösningar med produkter och tjänster från våra samarbetspartners. Nedan redovisas den ersättning mäklaren kan erhålla vid förmedling av dessa tilläggstjänster.

Hemnet Internetannonsering
Enskild mäklare kan erhålla ersättning
("Hemnet Service HNS AB").

Samtliga samarbetspartners och tjänster redovisas på lansfast.se/eskilstuna

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 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 persiennerna 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. Rådgor med din mäklare som har lång erfarenhet.

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 diskutillbehör.
- Plocka bort magneter från kylskåpet.
- Dekorera gärna med frukt och kryddväxter.

Vardagsrum

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

Sovrum

- Bädda sängarna med överkast och snygga kuddar.
- Plocka undan prylar, 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 och ta bort tvättkorgen.
- Häng fram fräscha handdukar.

Hall

- Plocka undan kläder och skor.

Balkong/uteplats/tomt

- Ställ utemöbler snyggt och lägg gärna på dynor.
- Dekorera gärna med en ljusslinga och växter.
- Kör bort bilen och soptunnan.
- Snygga till/klipp gräsmattan.



Var extra noga när du städar bostaden

När det är dags att lämna över din bostad till den nya ägaren är det viktigt att det är rent och snyggt. Det är du som säljare som ansvarar för städningen om ni inte kommit överens om något annat i köpekontraktet. Det ställs höga krav på städningen som ska vara en totalrengöring av bostaden.

Många gånger pågår ut- och inflyttning parallellt och då är det inte så lätt att få till städningen på ett bra sätt. Därför är det bra om säljare och köpare kommer överens om hur städningen och ut- och inflyttningen ska planeras för bästa möjliga resultat.

Checklista när du städar inför flytten

Alla rum

- Ta bort allt synligt damm på väggar och tak.
- Dammtorka utrymmet mellan vägg och element om det är möjligt.
- Tvätta alla fönsterrutor både in- och utvändigt och emellan.
- Våttorka alla fönsterbågar, dörrkarmar och snickerier.
- Våttorka persienner
- Våttorka alla garderober med inredning både på in- och utsidan.
- Våttorka alla golv, golvlister och trösklar.
- Rengör diskhon, avloppsventiler i diskhon och eventuellt lösa avloppsgaller.

Badrum och wc

- Rengör badrumsskåpen både på in- och utsidan.
- Putsa alla speglar.
- Gör noga rent både badkar och dusch. Avkalka om det behövs.
- Våttorka golvet även under badkar och duschkabin.
- Rengör toaletten noga på in- och utsidan.
- Rensa och gör rent avloppsgaller och golvbrunnar.
- Rengör alla kaklade ytor.
- Våttorka målade väggar och tak.

Kök

- Ta bort alla synliga fläckar på målade väggar och tak.
- Rengör alla kaklade ytor.
- Rengör utrymmet mellan vägg och element om det är möjligt.
- Våttorka bänkskivor och fasta skärbrädor.
- Våttorka skafferier och köksskåp med inredning både på in- och utsidan. Kom också ihåg ovsidan.
- Rengör spisen och ugnen både på in- och utsidan och gör även rent väggen och golvet bakom spisen.
- Rengör ugnsplåtar och galler.
- Montera ned och rengör lampskärmar och kåpor.
- Rengör köksfläkten och luftventiler in- och utvändigt.
- Rengör kylen och frysen både på in- och utsidan och gör även rent på väggen och golvet bakom.

Grovkök och tvättstuga

- Rengör tvättmaskin, torktumlare och torkskåp på in- och utsidan. Rensa filtren.
- Rensa och gör rent avloppsgaller och golvbrunnar.
- Rengör luftventiler och galler.
- Våttorka skåp och förvaringsutrymmen.

Övriga utrymmen

- Städa och rengör förråd/garage/carport.
- Städa på balkongen/uteplatsen.
- Klipp gräsmattan/snygga till på tomten.
- Kom ihåg att rensa hängrännor. (villa)



Planera flytten i god tid

Du måste bestämma om du ska flytta själv eller om du ska anlita en flyttfirma. Om du vill flytta själv har vi gratis lånesläp som ni kan få låna av oss!

Det ska inte bara vara rent och snyggt när du flyttar, det är andra praktiska saker du behöver göra innan du kan lämna över huset till den nya ägaren.

- Boka eventuell flyttfirma i god tid innan flytten.
- Hyr en flyttbil om du ska flytta själv - tänk på att det kan vara svårt att få tag i en bil vid månadsskiften och helger.
- Bjud in dina kompisar att hjälpa dig med flytten - bjud på något gott som tack för hjälpen.
- Skaffa flyttkartonger och annat packmaterial.
- Packa tyngre saker i botten och lättare saker högst upp.
- Fyll inte stora kartonger med böcker, det blir för tungt. Du kan packa böcker i papperskassar - men packa lagom mycket så inte kassarna går sönder.
- Samla ihop dina värdesaker så som smycken, viktiga papper med mera och ta med dig som handbagage vid flytten.
- Packa lite kläder, badrums- och köksartiklar som du behöver under de första dagarna så att du lätt hittar dem.
- Släng, magasinera eller skänk bort saker du inte vill ta med dig när du flyttar.
- Kom överens med köparen om du ska stänga av bruksmaskiner så som kyl och frys. Om du har otur kan gamla maskiner som stängs av gå sönder.
- Anmäl adressändring på www.adressandring.se eller 020-97 98 99.
- Skicka flyttkort till vänner och bekanta via <http://www.lansfast.se/mina-sidor>.
- Flytta telefon, bredband och tv-abonnemang med mera. Tänk på att uppsägningstiden kan vara lång.
- Se över din boendeförsäkring och flytta över den till ditt nya boende. Vi hjälper dig att gå igenom ditt försäkringsbehov.

Ordlista

Dolda fel - är fel i fastigheten/byggnader som varken köpare eller säljare rimligtvis kunnat upptäcka vid en undersökning och som säljaren ansvarar för.

Lös egendom - bostadsrätter är lös egendom och regleras av köplagen.

Handpenning - är den del av försäljningspriset som en köpare betalar i förskott som säkerhet för köparens skyldighet att fullfölja köpet.

Kapitalvinstberäkning - en bostadsförsäljning ska redovisas i deklarationen och eventuell kapitalvinst ska tas upp till beskattning.

Köpebrev - är ett kvitto på att villkoren i köpekontraktet är uppfyllda och anger den nye ägaren av fastigheten. Köpebrevet används bland annat vid ansökan om lagfart

Köplagen - den lag som tillämpas på köp av bostadsrätt och enligt köplagen ansvarar säljaren för fel i bostadsrätten i två år.

Likvidavräkning - visar den ekonomiska uppgörelsen mellan köpare och säljare och är en avstämning av slutbetalningen till säljaren.

Medlemsansökan - ansökan till bostadsrättsföreningen om medlemskap i densamma.

Pantsättningsavgift - den avgift som bostadsrättsföreningen tar ut för att administrera bostadsrättens pantsättning.

Pantbrev - är en värdehandling och ett bevis på att det finns en inteckning i fastigheten. Det fungerar som en säkerhet för banken. (gäller villa)

Servitut - innebär rätt för en viss fastighet att i något hänseende använda någon annans fastighet.

Stadgar - i stadgarna redogörs för vilka regler som gäller för föreningen och för utövande av medlemskap.

Tillträdesdag - den dag då köparen får nycklarna och övertar det juridiska ansvaret för lägenheten. På tillträdesdagen erlägger köparen även slutbetalning för lägenheten.

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 bostaden.

Upplysningsskyldighet - säljaren bör upplysa köparen om alla ev fel och brister på bostaden som säljaren känner till.

Årsavgift - årsavgiften betalas av bostadsrättsinnehavarna och skall täcka föreningens kostnader. Vanligtvis delas årsavgiften i 12 delar och betalas per månad (månadsavgift).

Årsredovisning - sammanställning av föreningens ekonomi, registreras hos Bolagsverket.

Överlåtelseavgift - administrativ avgift som bostadsrättsföreningen tar ut vid en försäljning. Det framgår av föreningens stadgar om det är köparen eller säljaren som ska erlägga denna.

Överlåtelseavtalet - är den handling som undertecknas när bostadsrätten överläts. Överlåtelseavtalet innehåller villkoren för överlåtelsen. Ett exempel på villkor som alltid finns med i överlåtelseavtalet är medlemskapsvillkoret. Det är en förutsättning för en köpare att vara medlem i föreningen för att kunna nyttja sin bostadsrätt.



Vi ser fram emot att hjälpa dig med ditt livs **bästa** affär!



Länsförsäkringar Eskilstuna

Kungsgatan 7, 632 20 Eskilstuna | 016-541 65 00 | eskilstuna@lansfast.se | lansfast.se/eskilstuna