



SEM
&
JOHNSEN
EIENDOMSMEGLING

Oppdragsavtale



Avtale om eiendomsmeglertjenester i forbrukerforhold

Oppdragsnummer

Oppdragstaker

Oppdragstaker/ megler

Frogner Eiendomsmegling AS

Organisasjonsnummer:
998557569

Postnr/Poststed:
0207 Oslo

Adresse:
Pb 3094 Elisenberg

Telefon:

Saksbehandlere



Christian A. Aamodt

Ansvarlig megler

Telefon:
95 04 10 71

E-post:
chaa@sem-johnsen.no

Anette Dahl
Medhjelper

Telefon:
913 54 710

Det økonomiske oppgjøret gjennomføres av:

Sem og Johnsen Oppgjør AS, org nr 999 638 996. Pb 1613 Vika, 0119 Oslo. Saksbehandlere: C. Sunde, R. Bråten, H. Friis, K. Fjeldberg, K Dahl, I. Unhjem og A.M.Guerrero-Wilner.

Telefon:
22 83 22 00

E-post:
oppgjor@sem-johnsen.no



Provisjon

1,00 % inkl. mva. av kjøpesummen (0,80 % eks. mva.)

Provisjonen beregnes av hele kjøpesummen, inkludert andel fellesgjeld.

Timepris

Kr 2.500,- inkl. mva. (Kr 2.000,- eks. mva.)

Beregnes etter antall forbrukte timer, regnet fra hvert påbegynte kvarter. Estimert timeforbruk i arbeidslisten spesifisert i denne avtale. Megler varsler ved vesentlig overskridelse av estimert timeforbruk.

Tillegg

I tillegg til provisjon og direkte utlegg, kommer følgende tillegg.
Ved salg trekkes tilleggene i eiendomsoppgjøret etter at eiendommen er solgt.

Oppstartshonorar	kr	9 900
Inneståelseshonorar	kr	2 000
Visninger (pr. visning)	kr	2 500
SUM	kr	14 400

Direkte utlegg

I tillegg til provisjon/timebetaling som valgt over, kommer følgende direkte utlegg. Ved salg trekkes utleggene i eiendomsoppgjøret etter at eiendommen er solgt. Det tas forbehold om prisendringer fra leverandør.

Panteattest/oppslag i elektronisk grunnbok, pr stk	kr	172
Innhenting av tinglyste erklæringer, pr stk	kr	210
Innhenting av kommunale opplysninger (kan variere)	kr	950
Innhenting av opplysninger fra forretningsfører (kan variere) (slettes når ikke rel.)	kr	4 000
Gebyr for innhenting av ferdigattest / midl. Brukstillatelse	kr	495
Kontroll av legalpant (kun for boliger med eget gårds- og bruksnummer)	kr	125
DN.no karusell	kr	750
Tinglysning av pantedokument med urådighet	kr	525
Oppgjørshonorar	kr	6 250
Vindusplakat	kr	250
SUM	kr	13 727

Markedspakke

Markedspakke

Annonse på Finn.no (1 stk) og sem-johnsen.no	inkl	
Sem & Johnsen C - digital markedsføring på Google, Facebook og Instagram *	inkl	
Nabolagsprofil	inkl	
Områdekart	inkl	
Vinduseksponering 1 uke	inkl	
SUM	kr	19 900

* Sem & Johnsen C standard pakke. Se vedlagt produktark for komplett oversikt.

Summering/kostnadsoversikt

Oppsettet viser en summering av vederlag, utlegg, tillegg og markedspakker i denne avtale. Oppsettet forutsetter eksempelvis salgsverdi kr. 6.000.000,-

Vederlag	kr	60 000
Tillegg	kr	14 400
Direkte utlegg	kr	13 727
Markedspakke	kr	19 900
SUM	kr	108 027

Prisliste eksterne leverandører

I tillegg til de summerte kostnader over, vil oppdragstaker på vegne av oppdragsgiver rekvirere tjenester fra eksterne leverandører. Oppdragstaker gis herved fullmakt til å bestille følgende tjenester fra eksterne leverandører. Alle kostnader forbundet med disse tjenestene (med unntak av eierskifte- forsikring, faktureres direkte fra leverandør til oppdragsgiver. Det gjøres oppmerksom på at prisene kan variere noe fra leverandør til leverandør, avvik opp til 10% kan forekomme.

Tilstandsrapport med arealmåling

Prisene er veiledende, og kan variere noe fra valgt leverandør.

Leilighet opp til 100 kvm	kr	6 000
---------------------------	----	-------

Fotografering

6-8 bilder	kr	1 375
------------	----	-------

Trykking av prospekt

Komplett prospekt med bilder, salgsinformasjon og vedlegg*

20 stk	kr	3 900
--------	----	-------

30 stk	kr	4 900
--------	----	-------

40 stk	kr	5 900
--------	----	-------

* Hastegebyr for bestilling utenfor vanlig leveringstid tilkommer med kr 625,- inkl mva.

Boligselgerforsikring



Andel/aksje:	2 promille av salgssum. Minimum kr 2 200,- Maksimum kr. 24.000,-
--------------	---



Arbeidsbeskrivelse

Sem og Johnsen Eiendomsmegling tilstreber alltid et optimalt boligsalg og fornøyde kunder. Det er 7 avgjørende faser i et eiendomssalg som vil påvirke tid, pris og kunde tilfredshet, vi garanterer og dokumenterer en optimal leveranse på alle disse punkter:

1. Forberedelse til salg	11t
2. Markedsføring av eiendommen	13t
3. Visninger	12t
4. Oppfølging av interessenter	13t
5. Budbehandling	11t
6. Kontrakt	4t
7. Overtakelse/oppgjør	6t

1 Forberedelse til salg

○ Forberedelse til befaring, prisundersøkelse, grunnbok m.m.	1,0t
○ Befaring inklusiv kjøring	1,5t
○ Intervju med oppdragsgiver	0,5t
○ Skriftlig Markedsanalyse på din eiendom:	1,5t
○ Innlegging av opplysninger i meglersystem/CRM:	1,0t
○ Bestilling og koordinering av takst, foto, styling, m.m.	1,0t
○ Koordinering av 3-D plantegning	1,0t
○ Oppfølging av takst, foto, styling, håndverkere, klargjøring	1,5t
○ Innhenting/kontroll av lovpålagte opplysninger og info	2,0t

2 Markedsføring

○ Kundematch i databasen	2,0t
○ Utarbeidelse av nøkkelinfo, lovpålagt informasjon, eiendommens historikk, områdebeskrivelser, nabolagsprofil.	3,0t
○ Bildebehandling, produksjon av prospektpresentasjon, vindusplakat	3,0t
○ Utforming av teaserannonser og visningsannonser	2,0t
○ Korrekturarbeid med oppdragsgiver på markedsmateriell	1,0t
○ Bestilling og oppfølging av prospekt, annonser	1,0t
○ Overføring til nettannonser	1,0t

3 Visning

Forberedelse til visning	1,0t
Visninger, kjøring, klargjøring, skilting, hensyntar privatvisning og ca 3 felles visninger	9,5t
Oppfølging av oppdragsgiver rett etter visning	1,5t

4 Oppfølging av interessenter

Følge opp visningslister/ interessenter etter visning	9,0t
Bidrag til å hjelpe interessenter med øk. rådgiving og hjelp til finansiering	1,5t
Skaffe eventuell tilleggsinformasjon til interessenter	0,5t
Statusrapport til oppdragsgiver	2,0t

5 Budbehandling

Megler er tilgjengelig utover normal kontortid for budbehandling	0,0t
Mottagelse, registrering og bekreftelse av mottak til budgivere	1,0t
Kontroll av bud og informasjon fra budgiver	1,0t
Budrundeinformasjon, alle interessenter og budgivere kontaktes	4,0t
Løpende informasjon og strategisamtaler med oppdragsgiver	2,0t
Akseptavklaringer, overtagelsestidspunkt m.m.	1,0t
Føring av detaljert budlogg som oversendes kjøper og selger sammen med akseptbrev	1,0t
Utarbeidelse og utsendelse av akseptbrev	1,0t

6 Kontrakt

Kontrakt tilpasses hvert enkel salg med nødvendige elementer.	1,0t
Utsendelse av kontrakt og kontraktsdokumenter til kjøper og selger.	0,5t
Forberedelse og avholdelse av kontraktsmøte	1,5t
Klargjøring av oppgjørsoppstilling og regning på meglers vederlag og utlegg.	0,5t
Arkivering og oppbevaring av kontrakt hos megler i 10 år.	0,5t

7 Overtakelse/oppgjør

Megler kan delta på selve overtakelsen og fylle ut overtakelsesprotokoll som partene signerer (etter avtale)	1,0t
Tilrettelegging, registrering og kontroll før og etter oppgjør	1,0t
Komplett oppgjør til selger inkl. bekreftelse før overtagelse.	2,0t
Kjøpers oppgjør, inkl. tinglysing av dokumenter. Skjøtet sendes kjøper når alt er klart	1,0t
Oppfølging, brev, inneståelser, arkivering, rapportering.	1,0t

Sum 70,0

Vilkår

- Oppdraget gjelder til det blir tilbakekalt, eller maksimalt 6 – seks – måneder fra inngåelse/signatur.
- Vederlag/utlegg/tillegg forfaller ved budaksept.
- Dersom det må trykkes opp prospekter supplerende ifbm visning, belastes oppdragsgiver kr 0,5 kr pr side.
- Dersom det annonseres mer enn én gang på Finn.no genererer dette et ekstra gebyr på kr 2 210,50,- pr annonse.
- Oppdragstaker har krav på vederlag og dekning av utlegg/tillegg/markedspakker dersom handel kommer i stand innen tre måneder etter at oppdragstiden er ute, med noen som oppdragstaker har forhandlet med, eller som etter forespørsel har fått opplysninger fra oppdragstaker i oppdragstiden, jfr. emgll. §7-3, 2.ledd. Det samme gjelder dersom handel kommer i stand i oppdragstiden, selv om dette ikke skyldes oppdragstakers innsats, jfr. emgll. §7-3, 1.ledd.
- Dersom oppdraget utløper på tid eller blir sagt opp av en av partene, faktureres oppdragsgiver utlegg, tillegg og markedspakker.
- Dersom eiendommen overdras til slektning, arving i boet, fras eparert ektefelle, samboer eller registrert partner, faktureres oppdragsgiver fullt vederlag, utlegg, tillegg og markedspakker.
- Oppdragstaker har taushetsplikt. Oppdragsgiver har rett til å forelegge eventuelle tvister med oppdragstaker for eiendomsmeglernemda, jfr. emgll. §8-8.
- Megler fraråder at oppdragsgiver inngår avtale med en interessent direkte før annonserte visninger avholdes. Dersom selger allikevel velger å akseptere et slikt bud, forfaller fullt vederlag/utlegg/tillegg iht denne avtale, også visninger selv om disse ikke er gjennomført

Ved valg av provisjon som vederlagsform, belastes ikke vederlag dersom oppdraget blir tilbakekalt eller dersom handel ikke kommer i stand i løpet av oppdragstiden. Ved valg av timebetaling, faktureres oppdragsgiver for medgått tid, når oppdraget utløper eller blir tilbakekalt og eiendommen ikke er solgt. Oppdragsgiver blir uansett valg av betalingsform fakturert for direkte utlegg, tillegg og markedspakke, dersom oppdraget blir tilbakekalt eller går ut på tid, og eiendommen ikke er solgt. Valg av vederlagsform er endelig når denne avtale er undertegnet, selv om det i ettertid skulle vise seg at andre alternativer hadde vært gunstigere.

Det tas forbehold om endringer i priser hos eksterne leverandører, samt i offentlige gebyrer. Alle priser i denne avtale er inklusive mva om ikke annet er definert.

Oppdragsgiver er gjort oppmerksom på at gevinst ved salg av boligeiendom kun er skattefri når selger har eiet eiendommen og selv bebodd den i minst ett av de siste to år.

Botid regnes fra den dag man registrerer adresse i folkeregisteret, til man aksepterer et bud. Ved salg av fritidseiendom er gevinst skattefri når den har vært eiet og bruk i minst 5 av de siste 8 år før realisasjon. Oppdragsgiver oppfordres selv til å sjekke andre skattemessige konsekvenser.

Oppdragsgiver er forpliktet til ikke å akseptere en prisantydning som ligger på et nivå han ikke vil akseptere.

Oppdragsgiver gir megler tillatelse til å benytte e-post til intern kommunikasjon mellom megler og oppdragsgiver.

Oppdragsgiver oppfordres til å benytte BSR (Bolig-salgsrapport) i de tilfeller der salgsobjektet er en ene-bolig, tomannsbolig, rekkehus eller annen tilsvarende boligtype.

Oppdragsgiver plikter å signere/utstede en sikringsobligasjon til megler, denne skal tilnglyses. Obligasjonen skal sikre gjennomføring av transaksjonen, samt tjene som sikkerhet for oppdragstakers utstående.





SEM & JOHNSEN
EIENDOMSMEGLING

C



C er Sem & Johnsen sitt digitale markedsføringsprodukt for eiendom. Ved å kombinere den nyeste markedsføringsteknologien med våre unike data treffer vi de rette kjøperne til din bolig - raskt, presist og kostnadseffektivt.

Med **C Live Rapport** kan du selv følge med på resultatene i sanntid fra mobil, nettbrett og PC/Mac.



C - EFFEKTIV BOLIGANNONSERING I DIGITALE OG SOSIALE MEDIER



	MINI	STANDARD	PLUS	PREMIUM
Facebook				
Målgrupper	1	2	3	3
Annonser	3	6	9	9
Instagram				
Målgrupper	×	2	3	3
Annonser	×	6	9	9
Google Display				
Målgrupper	×	2	3	3
Annonser	×	6	9	9
A/B-testing				
Løpende måling og optimalisering av annonser, for å få mest mulig ut av budsjett.	✓	✓	✓	✓
Remarketing				
Ekstra annonsering til de som har besøkt prospektet, for å øke andelen interessenter.	×	✓	✓	✓
Egendefinerte publikum				
Ekstra målretting mot de som har sett på lignende eiendommer den siste tiden.	×	✓	✓	✓
Speilpublikum				
Ekstra målretting mot personer som har fellestrekk med de som viser interesse for dine annonser.	×	✓	✓	✓
Ekstra annonsering				
Vi øker annonsebudsjetten på kampanjen for å øke rekkevidde og antall klikk ytterligere	- 50%	0%	+80%	+ 300%
	- 3 125,-	INKLUDERT	+ 3 125,-	+ 12 500,-

DETTE KAN DU FORVENTE

