



OPPDRAGSAVTALE

# Mauritz Hansens gate 8

*Homansbyen · Oslo*



ANSVARLIG MEGLER

# Torbjørn Skjelde

Eiendomsmegler MNEF · Partner  
MSc Finance · MSc Economics

+47 93 26 16 65

torbjorn.skjelde@partners.no

## Utdannelse

AKADEMISK BAKGRUNN

### Master of Science EMIT

SDA Bocconi School of  
Management  
Milano, Italia

FT RANKING #6 — EUROPEAN BUSINESS  
SCHOOLS

### Master of Science Economics & Management

Católica Lisbon School of Business  
& Economics  
Lisboa, Portugal

FT RANKING #12 — EUROPEAN BUSINESS  
SCHOOLS

### Bachelor i Eiendomsmegling

Handelshøyskolen BI  
Oslo, Norge

BESTE STUDENT

## Houeland Eiendomsmegling

MEGLERFORETAK

*Med erfarne meglere som yter personlig service i verdensklasse, et stort internasjonalt nettverk og nytenkende markedsføringsmetoder — er Houeland Eiendomsmegling et solid valg når du skal selge en bolig i høy prisklasse.*

I tillegg til å presentere Oslos mest imponerende boliger og Norges mest spektakulære fjell- og sjøhytter, tar vi stor glede i å hjelpe våre klienter å finne deres neste drømmehjem.

Med over 60 års erfaring i bransjen og fornøyde klienter har vi opparbeidet et rikt personlig nettverk. Når vi samarbeider om salg av din eiendom, får du tilgang til en eksklusiv og internasjonal klientliste med kvalifiserte og interesserte kjøpere.

### ADRESSE

Henrik Ibsens gate 100  
0255 Oslo

### KONTAKT

torbjorn.skjelde@partners.no  
+47 93 26 16 65

### FORETAK

Fjord Eiendomsmegling AS  
Org.nr. 931 853 988

# Digital markedsføring

---

*En vellykket bolighandel handler om å nå riktig kjøper i riktig øyeblikk. Den digitale markedsføringen vår sørger for maksimal synlighet på plattformene kjøperne faktisk bruker — og treffer både de aktive boligsøkerne og dem som ikke ennå vet at de leter.*

## Houeland Annonsering

---

INNGÅR I MARKEDSPAKKE

Houeland Eiendomsmedling' egen annonseringsplattform leverer skreddersydd digital eksponering på Meta (Facebook + Instagram), Google og utvalgte premium-nettsteder. Boligen din presenteres for en kvalifisert målgruppe basert på interesse, geografi, livsfase og kjøpekraft — ikke til alle, men til de riktige.

Vi bygger lookalike-målgrupper fra tidligere kjøpere i samme segment, og annonser produseres spesifikt for hver enkelt eiendom. Resultatet er flere kvalifiserte interessenter — og høyere sluttpris.

### KANALER

---

Meta · Google · Premium display

### MÅLGRUPPE

---

Kvalifiserte boligsøkere i prissegmentet, lookalike-utvalg

### INVESTERING

---

Inkludert i Markedspakken (29 500 kr)

## Finn Blink

---

TILVALG · PR. UKE

Finn Blink gir boligen premium-plassering i Finn.no i én uke om gangen. Annonsen løftes frem i søkeresultater, kategori-forsider og personaliserte anbefalinger — der det allerede er bevist kjøpsintensjon.

Blink brukes der det betyr mest: ved publisering for å sikre maksimal første-uke-trafikk, eller før en visning for å re-aktivere interessen blant tidligere besøkende. Erfaringsmessig gir Blink betydelig flere visningspåmeldinger.

### PLASSERING

---

Toppen av Finn.no-søk + kategori-forsider

### VARIGHET

---

7 dager (én uke pr. bestilling)

### INVESTERING

---

**8 750 kr pr. uke**

## Oppdragsgiver

SELGER

Navn	Kim Nikolai Hartlieb Engedal
Fødselsnummer	211173 30300
Navn	Katrine Bjørnebek Frønsdal
Fødselsnummer	111168 48645
Adresse	Mauritz Hansens gate 8, 0350 Oslo
Mobil	+47 99 10 97 75
E-post	k.n.engedal@ncmm.uio.no
Legitimasjon (type / kontrollnr.)	BankID

## Oppdragstaker

MEGLER

Firmanavn	Fjord Eiendomsmegling AS
Foretaksnummer	931 853 988
Adresse	Henrik Ibsens gate 100, 0255 Oslo
Ansvarlig megler	Torbjørn Skjelde
Bistås av	Alle ansatte i Fjord Eiendomsmegling AS
Oppgjør foretas av	Stender Oppgjør AS · org.nr. 983 570 658 Postboks 2454 Drotningstveit, 5834 Bergen +47 55 50 85 90 · post@weboppgjør.no

## Salgsobjekt

EIENDOM

Eiendomstype	Enebolig
Eieform	Eierseksjon
Oppdragstype	Salg etter avhendingsloven
Matrikkel	Gnr. 214, bnr. 199, snr. 20 i Oslo
Adresse	Mauritz Hansens gate 8
Postnr. / sted	0350 Oslo

# Omkostninger ved salg

Oppdragsgiver kan velge mellom provisjonsbasert eller timebasert vederlag. I tillegg har oppdragstaker krav på dekning av påløpte utlegg, som betales uavhengig av vederlagsform. Alle priser er oppgitt inkl. mva, og det tas forbehold om endringer i oppgitte utlegg. Provisjon beregnes av salgssummen inkl. fellesgjeld der det er aktuelt.

PRISANTYDNING

**3 200 000 kr****Valgt vederlagsform** Provisjonsbasert vederlag  Timebasert vederlag (ikke valgt)**Vederlag og utlegg — provisjonsbasert**

Post	Pris
Provisjon 1,5 % av salgssummen inkl. fellesgjeld	48 000 kr
Tilrettelegging	17 500 kr
Visninger / overtakelse pr. stk.	4 000 kr
Oppgjørshonorar	9 500 kr
Elektroniske signeringer / KAR-oppslag	1 500 kr
Markedspakke	29 500 kr

## TILLEGG TIL AVTALT PROVISJON

Betalingsutsettelse / factoring	3 900 kr
Innhenting av tinglyste dokumenter (pris pr. dokument)	300 kr
Opplysningspakke fra kommunen (ca. pris)	2 950 kr
Tinglysing av pantedokument med urådighetserklæring	545 kr

**Totalpris****117 695 kr**

Eierskiftegebyr / pantenotering og gebyr til forretningsfører er omtrentlige priser; tillegg kan tilkomme. Arbeid med innfrielse av eventuelle utleggsforretninger (inkl. pantefrafall fra kreditorer) ved overbeheftet eiendom tilkommer. Inneståelsesgebyr mellomfinansiering 990 kr.

Foto, styling, tilstandsrapport og andre tilleggstjenester vil variere i pris og faktureres direkte til oppdragsgiver eller etter annen avtale med megler.

### Pris for anbefalte leverandører

- Tilstandsrapport med plantegning fra Anticimex — **kr 8 000** (betales ved oppgjør).
- Fotografering med Scott Kvitberg — **kr 5 000**.

## Boligselgerforsikring

Fjord Eiendomsmegling AS tilbyr sine oppdragsgivere boligselgerforsikring gjennom meglerforetakets forsikringsleverandør. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingslova og innebærer at forsikringsselskapets skadeoppgjørsselskap behandler en eventuell reklamasjon fra kjøper. Forsikringspremien trekkes i oppgjøret når boligen er solgt. Pristabell oversendes av megler i forbindelse med tegning.

Oppdragsgiver ønsker å tegne boligselgerforsikring  Ja  Nei  Bestemmes senere

## Timebasert vederlag

IKKE VALGT

Post	Timer
Timesats	3 800 kr
Anslått timeantall	45 timer
SPESIFIKASJON AV TIMER	
Klargjøring	15 timer
Visninger	8 timer
Interessenter og bud	7 timer
Utforming av kontrakter / kontraktsmøte	7 timer
Gjennomføring av handel og oppgjør	8 timer
<b>Totalt antall timer</b>	<b>45 timer</b>
<b>Totalt ved timebasert vederlag</b>	<b>171 000 kr</b>

Kostnader til markedsføring og direkte utlegg tilkommer (som listet under provisjonsbasert vederlag). Estimert timeforbruk kan avvike, og dette kan påvirke vederlaget. Dersom medgått tid forventes å vesentlig overstige det angitte, varsles oppdragsgiver.

# Vederlag og utlegg

---

Oppdragstaker har krav på vederlag og utlegg dersom handel kommer i stand i oppdragstiden. Dette gjelder selv om dette ikke skyldes oppdragstakerens innsats, jf. emgll. § 7-3, 1. ledd.

Oppdragstaker har også krav på vederlag dersom handelen kommer i stand innen 3 måneder etter at oppdragstiden er ute, med noen som oppdragstaker har forhandlet med eller som etter forespørsel har fått opplysninger fra oppdragstaker i oppdragstiden, jf. emgll. § 7-3, 2. ledd.

Kravet forfaller til betaling når handel er kommet i stand.

Oppdragsgiver dekker eventuelle ekstra kostnader til ny og oppdatert markedsføring (re-annonsering). Det kan tilkomme andre salgskostnader. Enkelte utlegg er variable, og det tas forbehold om eventuelle prisendringer (inkl. prisendring hos leverandører) og antall, da det kan bli behov for ytterligere innhenting av informasjon — for eksempel grunnboksutskrifter, servitutter og byggetegninger.

Oppdraget gjelder frem til det blir sagt opp. I forbrukerforhold gjelder oppdraget fra signering av avtale og i 6 måneder. Oppdraget kan sies opp med umiddelbar virkning av begge parter. Oppdragsgiver betaler fullt vederlag dersom boligen overdras til nærstående.

## Vederlag ved opphør av oppdragsavtale ved oppsigelse / utløp uten fornyelse

Ved utløp eller oppsigelse av fast pris- / provisjonsbasert oppdragsavtale har oppdragstaker krav på dekning for honorar for tilrettelegging og avholdte visninger. I tillegg faktureres inntil 20 000 kr for tidsbruk og påløpt arbeid med oppdraget.

Ved utløp eller oppsigelse av timebaserte avtaler har oppdragstaker krav på dekning for påløpte timer iht. ovennevnte timesats frem til utløp / avslutning av oppdragsavtalen.

Uavhengig av vederlagsform har megler krav på dekning av utlegg i henhold til utleggsoversikten, samt påløpte markedsføringskostnader / markedspakker. Tilsvarende vilkår gjelder også ved utløp av oppdragsavtalen. Oppdragsgiver betaler fullt vederlag dersom boligen overdras til nærstående.

# Øvrige forhold

---

## Prisantydning

Oppdragsgiver er kjent med at prisantydningen ikke bevisst kan settes lavere enn det oppdragsgiver er villig til å selge for. Videre at prisantydningen ikke kan settes lavere enn meglers objektive vurdering tilsier.

## Dekning for salgsomkostninger og heftelser

Oppdragsgiver aksepterer at pantedokument med urådighetserklæring som tinglyses i forbindelse med salgsoppdraget også sikrer meglerforetakets krav på vederlag og utlegg. Det forutsettes at antatt salgspris, og senere kjøpesum, dekker legalpantet og de tinglyste heftelsene på eiendommen, i tillegg til salgsomkostninger. Oppdragsgiver forplikter seg til å varsle oppdragstaker dersom det mottas varsel om tinglysning av utleggsforretninger på eiendommen.

## Markedsmateriell

Salgsoppgaver, visningslister og dokumenter laget av megler er oppdragstakers eiendom og vil ikke bli utlevert oppdragsgiver når oppdraget avsluttes.

## Budgivning

Eiendomsmegler er gjennom lov og forskrift om eiendomsmegling pålagt å påse at alle budgivere legitimerer seg, og at alle bud og aksepter skjer skriftlig. Megler plikter også å tilrettelegge for en forsvarlig budrunde, herunder kan ikke megler formidle bud som har kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning der oppdragsgiver er forbruker. Oppdragsgiver er informert om at det frarådes å ta imot bud direkte fra kjøper, og er oppfordret til å henvise budgiver til megler.

## Skattemessige forhold

I utgangspunktet er gevinst ved realisasjon av egen bolig skattepliktig, men kan være skattefri dersom oppdragsgiver har eid eiendommen i minst 1 år og selv bebodd eiendommen i minst 1 av de 2 siste årene. Ved salg av fritidsbolig er gevinsten skattefri når oppdragsgiver har eid eiendommen i minst 5 år og brukt eiendommen i minst fem av de siste 8 årene.

Gevinst ved salg av tomt er skattepliktig. Der tomten til en bebygget eiendom anses å være større enn bebyggelsen krever, vil deler av gevinsten kunne bli ansett som skattepliktig. Ved salg av eiendom som er ervervet som arv vil verdien av eiendommen på tidspunktet for arvelaters død bli ny inngangsverdi for beregning av skattepliktig gevinst dersom avdøde kunne selge eiendommen skattefritt. Dersom oppdragsgiver er usikker på sin skattemessige posisjon, anbefales det å ta kontakt med Skatteetaten.

## Egenerklæring

I forbindelse med inngåelse av eiendomsmeglingsoppdraget må oppdragsgiver fylle ut en egenerklæring som gjelder forhold som selger er kjent med om eiendommen. Disse opplysningene vil bli brukt i salgsoppgaven, og selger vil etter avhendingsloven være ansvarlig for at opplysningene er fullstendige og riktige. Dersom opplysningene er feilaktige eller mangelfulle kan dette føre til krav om erstatning eller prisavslag fra kjøper. I sameier / borettslag / aksjelag skal oppdragsgiver omgående varsle eiendomsmegler dersom det mottas varsel fra styret / forretningsfører om endring i fellesutgifter eller lignende.

Formålet med spørsmålene i egenerklæringen og svarene som du skal gi, er at interessenter, kjøper, bygningssakkyndige og megler skal få mest mulig korrekt informasjon om eiendommen. Vær oppmerksom på at opplysningene om eiendommen skal gis «etter beste skjønn», dvs. at du skal gi riktige og fullstendige svar på spørsmålene. I tillegg skal du av eget tiltak gi opplysninger om særlige forhold som du forstår er av vesentlig betydning. Dersom du velger å tegne boligselgerforsikring vil egenerklæringen bli lagt til grunn, og er en del av forsikringsavtalen mellom deg og forsikringselskapet.

## Energimerking

Oppdragsgiver er ansvarlig for å energimerke boligen i forbindelse med salg og oversende energiattesten til megler før salget igangsettes. Hvis ikke energiattest er oversendt megler når boligen legges ut for salg, vil boligen automatisk bli tildelt dårligste energimerking. Oppdragsgiver er klar over at kjøper etter forskrift om energimerking har anledning til å bestille energiattest på selgers regning, hvis dette ikke foreligger på aksepttidspunktet.

## Fullmakter og samtykker

Ved flere enn én oppdragsgiver gir disse hverandre gjensidig fullmakt til å godkjenne salgsmateriell, akseptere bud og avtale tidspunkt for overtakelse. Oppdragsgiver tillater oppdragstaker å bruke e-postadresse til kommunikasjon og godkjenning av salgsmateriell. Oppdragsgiver gir megler fullmakt til å innhente opplysninger om eiendommen, herunder formuesverdi fra Skatteetaten, og videreformidle disse i salgsoppgaven.

## Tvist og reklamasjonsnemnd

Eventuelle tvister skal søkes løst i minnelighet. Er oppdragsgiver forbruker, kan en eventuell tvist legges frem for Reklamasjonsnemnda for Eiendomsmeglingstjenester, jf. emgll. § 8-8.

## Løsøre og tilbehør

Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud, eller avtale på annen måte er inngått.

## Lovregulert tilstandsrapport

Ved salg til forbrukerkjøper bærer selger ansvaret for skjulte feil og mangler. For kjøper gjelder en egenandel på 10 000 kr. Egenandelen beregnes etter fradrag for standardheving / økt levetid. Selger kan ved å innhente en lovregulert tilstandsrapport redusere sitt ansvar for feil og mangler. En slik rapport er også et vilkår for å kunne tegne boligselgerforsikring. Bruk av tilstandsrapport er frivillig, men dersom selger velger å ikke innhente en slik rapport, vil selgers ansvar også gjelde forhold rapporten kunne avdekket. Eiendomsmegler anbefaler derfor selgere å bestille tilstandsrapport, da selger uten en slik rapport bærer en vesentlig større risiko for krav om prisavslag / erstatning fra kjøper.

## Behandling av personopplysninger

Meglerforetaket er behandlingsansvarlig for behandling av personopplysninger som skjer i forbindelse med oppdraget. Foretaket behandler personopplysninger i samsvar med gjeldende personvernregelverk, og kun personopplysninger som er nødvendige for å gjennomføre oppdraget. Personopplysninger kan deles med offentlige myndigheter der dette er pålagt eller nødvendig, samt med virksomheter som leverer tjenester knyttet til gjennomføring av oppdraget — herunder oppgjørsforetaket, Visma (VRE), Gjensidige, Fortress, Hjem.no og Finn.no (Vend). For nærmere informasjon vises til foretakets personvernerklæring tilgjengelig på meglerforetakets nettside.

## Angrerett

En forbruker som har inngått oppdragsavtale med eiendomsmegler utenfor eiendomsmeglers kontor, kan uten begrunnelse si opp avtalen. Fristen for å benytte angrerett er 14 dager fra dagen etter avtalen ble signert av oppdragsgiver og ansvarlig megler, jf. angreiretten §§ 20 og 21.

Angrerett gjelder ikke etter at oppdraget er fullført, forutsatt at oppdragsgiveren uttrykkelig har samtykket til at leveringen av eiendomsmeglingsoppdraget starter før utløpet av angrefristen, og har erkjent at det ikke er angrerett etter at tjenesten er fullført.

Oppdragsgiver utøver angrerett gjennom å sende beskjed om dette innen 14 dager fra dagen etter oppdragsavtalen ble underskrevet. Standardformular for å utøve angrerett ligger som vedlegg til oppdragsavtalen.

Oppdragsgiver som benytter seg av angreiretten etter å uttrykkelig ha anmodet eiendomsmeglingsforetaket om å begynne på oppdraget før angrefristen er gått ut, må betale eiendomsmegler et rimelig vederlag for den delen av tjenesten som er levert frem til tidspunkt for bruk av angreiretten i tillegg til direkte utlegg.

### Førtidig oppstart av eiendomsmeglingstjenesten

- Oppdragsgiver ønsker at eiendomsmeglingsforetaket skal sette i gang arbeidet i henhold til oppdragsavtalen, herunder starte levering av tilknyttede avtaler, før angrefristen på 14 dager har utløpt, og erkjenner at angreiretten har gått tapt når tjenesten er levert.
- Oppdragsgiver ønsker IKKE at eiendomsmeglingsforetaket skal sette i gang arbeidet før angrefristen på 14 dager har utløpt.

## Markedsføring

Oppdragsgiver er kjent med meglers generelle anbefaling om å markedsføre eiendommen for salg på det åpne markedet for å oppnå høyest mulig pris. For ordens skyld gjøres det oppmerksom på at Hjem.no eies av eiendomsmeglingsforetakene, og oppdragstaker kan ha en mindre aksjepost i eierselskapet Bomega AS. Oppdragsgiver samtykker til at oppdragstaker kan bruke salget i egen markedsføring.

Oppdragsgiver er videre kjent med at de kan bli kontaktet for markedsføringsformål, jf. markedsføringsloven § 15, 3. ledd.

Oppdragsgiver ønsker ikke å motta slike henvendelser

## Andre oppdragstakere

- Oppdragsgiver bekrefter at ingen andre meglere har arbeidet med salg av samme eiendom.
- Følgende megler(e) har arbeidet med salg av samme eiendom de siste 3 mnd. før signatur: —

## Kundekontroll og hvitvasking

---

Foretaket er pliktig til å gjennomføre kundekontroll av partene, samt innhente informasjon om formål med salget / transaksjonen. Gyldig legitimasjon skal fremvises ved oppdragsinngåelse for selger og ved levering av bud for kjøper.

Formål med salget / transaksjonen —

---

Oppdragsgivers yrke —

---

Utføres transaksjonen på vegne av andre enn deg selv?  Ja  Nei

---

Dersom oppdragsgiver / eier er et selskap: Ingen enkeltstående person kontrollerer mer enn 25 % av selskapet  Ja  Nei

---

Jeg er, eller har, nær forbindelse til en politisk eksponert person (PEP)  Ja  Nei

Politisk eksponert person: statsoverhode, regjeringssjef, minister eller assisterende minister; medlem av nasjonalforsamlingen; medlem av høyere rettsinstans som treffer beslutninger som bare unntaksvis kan ankes; medlem av styre i riksrevisjonen, revisjonsdomstol eller sentralbank; ambassadør, chargé d'affaires eller militær offiser av høyere rang; medlem av administrativt, ledende eller kontrollerende organ i statseid foretak; person med funksjon i ledelsen i internasjonal organisasjon. Ved «ja» på ett av spørsmålene oversender megler tilleggsskjema som må fylles ut.

## Sivilstand

---

Er utsteder(ne) gift eller registrerte partner(e), og dette er felles bolig?  Ja  Nei

---

SOM EKTEFELLE SAMTYKKER JEG TIL SALG AV FELLES BOLIG

---

NAVN I BLOKKBOKSTAVER

# Signatur

---

Dato / sted: —



---

ANSVARLIG MEGLER

**Torbjørn Skjelde**

---

MEGLER

---

SELGER

**Kim Nikolai Hartlieb Engedal**

---

SELGER

**Katrine Bjørnebek Frønsdal**

Oppdragsgiver bekrefter at oppdraget er inngått på eiendomsmeglers kontor.  Ja  Nei

# Angreskjema

---

Ved kjøp av ikke-finansielle tjenester. Fyll ut og returner dette skjemaet dersom du ønsker å gå fra avtalen.

## Skjemaet sendes til

Fjord Eiendomsmegling AS, Henrik Ibsens gate 100, 0255 Oslo · E-post: torbjorn.skjelde@partners.no

Jeg / vi underretter herved om at jeg / vi ønsker å gå fra min / vår avtale om kjøp av følgende:

Avtalen ble inngått (dato)	18.06.2026
Forbrukerens / forbrukernes navn	Kim Nikolai Hartlieb Engedal · Katrine Bjørnebek Frønsdal
Forbrukerens / forbrukernes adresse	Mauritz Hansens gate 8, 0350 Oslo
Dato for angrebegjæring	—

---

FORBRUKERENS / FORBRUKERNES UNDERSKRIFT