

ERIK ROSENVOLD



OPPGJØR AV EIENDOMSHANDLER

OPPGAVER MED LØSNINGSFORSLAG

3. UTGAVE

Oppgjør av eiendomshandler

Oppgaver med løsningsforslag

Erik Rosenvold

Oppgjør av eiendomshandler

Oppgaver med løsningsforslag

© CAPPELEN DAMM AS, Oslo, 2025
ISBN 978-82-02-86728-7

3. utgave, 1. opplag 2025

Materialet i denne publikasjonen er omfattet av åndsverklovens bestemmelser. Uten særskilt avtale med Cappelen Damm AS er enhver eksemplarframstilling og tilgjengeliggjøring bare tillatt i den utstrekning det er hjemlet i lov eller tillatt gjennom avtale med Kopinor, interesseorgan for rettighetshavere til åndsverk. Enhver bruk av hele eller deler av utgivelsen som input eller som treningskorpus i generative modeller som kan skape tekst, bilder, film, lyd eller annet innhold og uttrykk, er ikke tillatt uten særskilt avtale med rettighetshaverne.

Bruk av utgivelsens materiale i strid med lov eller avtale kan føre til inndragning, erstatningsansvar og straff i form av bøter eller fengsel.

Omslagsdesign: Cappelen Damm AS
Sats: Bøk Oslo AS
Trykk og innbinding: Livonia Print SIA, Latvia

Papiret i Cappelen Damms bøker er hentet fra bærekraftig skogsvirke. Ingen av forlagets produkter bidrar til avskoging eller forringelse av skog. Cappelen Damm arbeider for å redusere miljøbelastningen fra våre bøker så mye som mulig.

Les mer om Cappelen Damms miljøarbeid ved å scanne QR-koden:



www.cda.no
akademisk@cappelendamm.no

Innhold

Forord	8
Enkel introduksjon til bokføringsprinsippene.....	9
Mottak av faktura	10
Bokføring av budaksept	11
Innbetaling til klientkonto	12
Overføring av utlegg	13
Utbetaling til selger	14

OPPGAVER

Oppgave 1. Nordlys AS	17
Oppgave 2. P-ROM AS	20
Oppgave 3. M AS	24
Oppgave 4. Ny Bolig AS	28
Oppgave 5. B AS	31
Oppgave 6. Avregninger	34
Oppgave 7. OL AS	35
Oppgave 8. Hage AS	38
Oppgave 9. Dot No AS	41
Oppgave 10. Jensen	44
Oppgave 11. Fri	45
Oppgave 12. Oste	46
Oppgave 13. Skarp	47

INNOLD

Oppgave 14. Tvetenveien.....	48
Oppgave 15. Konvallveien.....	49
Oppgave 16. Blomstereiendom AS.....	50
Oppgave 17. Halden meglerforretning.....	54
Case og eksamen høsten 2014 og våren 2015.....	60
Eksamen høsten 2014 (utdrag).....	64
Eksamen våren 2015 (utdrag).....	66
Case og eksamen høsten 2015 og våren 2016.....	68
Eksamen høsten 2015 (utdrag).....	72
Eksamen våren 2016 (utdrag).....	75
Case og eksamen høsten 2016 og våren 2017.....	77
Eksamen høsten 2016 (utdrag).....	81
Eksamen våren 2017 (utdrag).....	84
Case og eksamen høsten 2017 og våren 2018.....	87
Eksamen høsten 2017 (utdrag).....	91
Eksamen våren 2018 (utdrag).....	94
Case og eksamen høsten 2020 og våren 2021.....	97
Eksamen høsten 2020 (utdrag).....	101
Eksamen våren 2021 (utdrag).....	105
Case og eksamen høsten 2021 og våren 2022.....	108
Eksamen høsten 2021 (utdrag).....	111
Eksamen våren 2022 (utdrag).....	114
Case og eksamen høsten 2022 og våren 2023.....	117
Eksamen høsten 2022 (utdrag).....	121
Eksamen våren 2023 (utdrag).....	124

LØSNINGSFORSLAG

Oppgave 1. Nordlys AS.....	130
Oppgave 2. P-ROM AS.....	133
Oppgave 3. M AS.....	138
Oppgave 4. Ny Bolig AS.....	142
Oppgave 5. B AS.....	145
Oppgave 6. Avregninger.....	149
Oppgave 7. OL AS.....	150
Oppgave 8. Hage AS.....	154

Oppgave 9. Dot No AS	157
Oppgave 10. Jensen	161
Oppgave 11. Fri	162
Oppgave 12. Oste	163
Oppgave 13. Skarp	164
Oppgave 14. Tvetenveien	165
Oppgave 15. Konvallveien	166
Oppgave 16. Blomstereiendom AS	167
Oppgave 17. Halden meglerforretning AS	173
Case og eksamen høsten 2014 og våren 2015	181
Eksamen høsten 2014	186
Eksamen våren 2015	193
Case og eksamen høsten 2015 og våren 2016	198
Eksamen høsten 2015	204
Eksamen våren 2016	210
Case og eksamen høsten 2016 og våren 2017	216
Eksamen høsten 2016	222
Eksamen våren 2017	230
Case og eksamen høsten 2017 og våren 2018	238
Eksamen høsten 2017	244
Eksamen våren 2018	251
Case og eksamen høsten 2020 og våren 2021	257
Eksamen høsten 2020 (utdrag)	263
Eksamen våren 2021 (utdrag)	267
Case og eksamen høsten 2021 og våren 2022	269
Eksamen høsten 2021 (utdrag)	273
Eksamen våren 2022 (utdrag)	276
Case og eksamen høsten 2022 og våren 2023	278
Eksamen høsten 2022 (utdrag)	283
Eksamen våren 2023 (utdrag)	286

Forord

Denne oppgaveboken er ment som støtte til studenter som tar oppgjørskurset på eiendomsmeglerstudiet.

Boken inneholder oppgaver med oppdaterte tinglysningsomkostninger, og den er tilpasset endringer i lovverket fra 2025.

Boken innleder med en kort introduksjon til bokføringsprinsippene i faget, men i all hovedsak er dette en samling av ulike oppgaver som er sentrale i kurset og som belyser flere av problemstillingene som en oppgjørsmedarbeider kan møte i sitt daglige virke. Oppgavene løses i all hovedsak med posteringssammendrag, kundespesifikasjon og leverandørark. Sammen med oppgavene er det vedlagt komplette løsningsforslag. I tillegg følger det utdrag fra flere eksamensoppgaver på gammel og ny form gitt ved Handelshøyskolen BI, også de med løsningsforslag.

Takk til studentene for deres utrettelige arbeid med oppgaveløsning for innspill, kommentarer og inspirasjon til flere av oppgavene.

Mai 2025

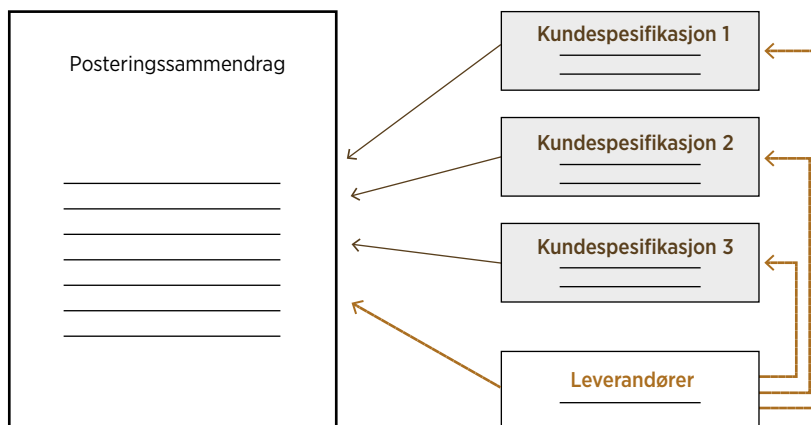
Erik Rosenvold

Enkel introduksjon til bokføringsprinsippene

Denne introduksjonen tar for seg de grunnleggende posteringene i faget. Eksempelene er ikke uttømmende, men disse bør bidra til å gi en grunnleggende forståelse for bokføringene i faget. I dette avsnittet gis det eksempler på bokføring av utlegg, budaksept, innbetalinger til klientkonto, overføring av utlegg samt utbetaling fra driftskonto.

Vi skiller mellom det å bestille, motta og betale en faktura. Det å bestille en tjeneste vil ikke utløse en bokføringsaktivitet, men det å motta eller å betale en faktura fra en leverandør utløser derimot et krav til registrering (jf. regnskapsloven).

I posteringssammendraget føres all økonomisk aktivitet i meglerforetaket. En postering i posteringssammendraget skal alltid ha en motpostering, eller sagt på en annen måte, linjene i posteringssammendraget skal alltid gå i null. Ved mottak av faktura skal fakturaen registreres både i posteringssammendraget, kundespesifikasjonen samt på den leverandøren som leverer tjenesten.



Som skissen over viser, kan meglerforetaket ha flere kunder og leverandører, men bare ett posteringsammendrag.

Mottak av faktura

Ved mottak av en faktura skal fakturaen registreres både i posteringsammendraget, kundespesifikasjonen samt på den leverandøren som leverer tjenesten. I posteringsammendraget føres alle økonomiske aktiviteter i meglerforetaket. Som nevnt tidligere, skal en postering alltid ha en motpostering i posteringsammendraget (se eksempelet under).

Ved mottak av en faktura knyttes kostnaden til den aktuelle kunden ved å føre beløpet som utlegg på kunden. Avslutningsvis bokføres mottak av fakturaen på den aktuelle leverandøren. Mottak av en faktura fra Statens kartverk er vist i eksempelet under:

Posteringsammendrag

DATO	TEKST	BIL.	UTLEGG 1500	DRIFTS- KONTO 1930	KLIENT- KONTO 1940	LEVERAN- DØR 2400	HENV.	KUNDE- SPES 2410	UTG. MVA. 2700	VEDER- LAGS- INNT. 3000
12.1	Mottatt faktura grunnboksutskrift	1	260			-260	01/L1			

KUNDESPESIFIKASJON NR. 1					EIENDOM: Eksempelveien					
SELGER: Nilsen					KJØPER: Jensen					
DATO	TEKST	BIL.	Kundespesifikasjon				UTLEGG M.V.		KLIENTKONTO	
			SELGER		KJØPER					
			DEBET	KREDIT	DEBET	KREDIT	DEBET	KRE-DIT	DEBET	KRE-DIT
12.1	Mottatt faktura grunnboksutskrift	1					260			

Kartverket/L1

DATO	TEKST	bilag	debet	kredit
12.1	Mottatt faktura grunnboksutskrift	1		260

Betaling av leverandørfaktura/utlegg

Fakturaen fra bilag 1 skal nå betales. Føringen foretas i posteringssammendraget og på den aktuelle leverandøren. Da fakturaen er et forhold mellom leverandøren og meglerforetaket, blir det følgelig ingen endring på kundespesifikasjonen. For å betale fakturaen brukes meglerforetakets driftskonto. Se eksempelet under.

Posteringssammendrag

DATO	TEKST	BIL.	UTLEGG 1500	DRIFTS- KONTO 1930	KLIENT- KONTO 1940	LEVERAN- DØR 2400	HENV.	KUNDE- SPES 2410	UTG. MVA. 2700	VEDER- LAGS- INNT. 3000
12.1	Mottatt faktura grunnboksutskrift	1	260			-260	01/L1			
12.1	Betaler faktura grunnboksutskrift	2		-260		260	01/L1			

Kartverket/L1

DATO	TEKST	Bilag	Debet	Kredit
12.1	Mottatt faktura grunnboksutskrift	1		260
12.1	Betaler grunnboksutskrift	2	260	

Bokføring av budaksept

Kontraktssummen/salgssummen bokføres samme dag som budet aksepteres. Man venter altså ikke til kontraktsmøtet for å bokføre kontraktssummen. Kontraktssummen føres kredit på selgeren, da dette er beløpet han har til gode ved budaksept. Samtidig føres beløpet debet på kjøperen, da det er dette beløpet som kjøperen nå er skyldig. Se eksempel under.

KUNDESPESIFIKASJON NR. 1					EIENDOM: Eksempelveien					
SELGER: Nilsen					KJØPER: Jensen					
DATO	TEKST	BIL.	Kundespesifikasjon				UTLEGG M.V.		KLIENTKONTO	
			SELGER		KJØPER					
			DEBET	KREDIT	DEBET	KREDIT	DEBET	KREDIT	DEBET	KREDIT
12.1	Mottatt faktura grunnboksutskrift	1					260			
20.1	Kjøpekontrakt	3		1 500 000	1 500 000					

Innbetaling til klientkonto

Alle innbetalinger til meglerforetaket som knytter seg til eiendomskjøp/-salg skal gå gjennom klientkontoen. Til overtagelsen betaler kjøperen kjøpesum + omkostninger inn på klientkontoen. Under vises et eksempel på innbetaling til klientkonto fra kjøperen. Innbetalingen består i kjøpesum (1 500 000) og omkostninger (50 000). Ved postering av innbetalingen ser vi at beløpet settes inn på klientkonto og kjøperen krediteres i gjeldsforholdet til selgeren.

KUNDESPESIFIKASJON NR. 1					EIENDOM: Eksempelveien					
SELGER: Nilsen					KJØPER: Jensen					
DATO	TEKST	BIL.	Kundespesifikasjon				UTLEGG M.V.		KLIENKTOKTO	
			SELGER		KJØPER					
			DEBET	KREDIT	DEBET	KREDIT	DEBET	KREDIT	DEBET	KREDIT
12.1	Mottatt faktura grunnboksutskrift	1					260			
20.1	Kjøpekontrakt	3		1 500 000	1 500 000					
20.1	Provisjon	4					37 500			
20.1	Innbetalt fra bank	5				1 550 000			1 550 000	

Posteringssammendrag

DATO	TEKST	BIL.	UTLEGG 1500	DRIFTS- KONTO 1930	KLIEN- KONTO 1940	LEVE- RANDØR 2400	HENV.	KUNDE- SPES 2410	UTG. MVA. 2700	VEDER- LAGS- INNT. 3000
12.1	Mottatt faktura grunnboksutskrift	1	260			-260	01/L1			
12.1	Betaler faktura grunnboksutskrift	2		-260		260	01/L1			
20.1	Kjøpekontrakt	3					1	1 500 000/ -1 500 000		
20.1	Provisjon	4	37 500				1		-7 500	-30 000
20.2	Innbetalt bank	5			1 500 000		1			

Overføring av utlegg

Før meglerforetaket utbetaler selgerens tilgodehavende må summen som meglerforetaket har utestående hos oppdragsgiveren overføres fra selgerens midler på klientkonto til driftskontoen.

Summen av utlegg leses ut av kontoen «debet utlegg». Her må det kun summeres utlegg som knytter seg til utlegg på vegne av selgeren. I eksempelet under summerer utlegg på selgerens vegne seg til 38 305 og utleggene utlignes ved å føre summen under kredit utlegg.

I kundespesifikasjonen skal summen av utlegg kostnadsføres selgeren og føres ut av klientkonto.

I posteringssammendraget ser man at midlene går ut fra klientkonto og inn på driftskonto. Samtidig utlignes summen av utlegg på kontoen for utlegg, og det motposteres på kundespesifikasjonen.

KUNDESPESIFIKASJON NR. 1					EIENDOM: Eksempelveien					
SELGER: Nilsen					KJØPER: Jensen					
DATO	TEKST	BIL.	Kundespesifikasjon				UTLEGG M.V.		KLIENTKONTO	
			SELGER		KJØPER					
			DEBET	KREDIT	DEBET	KREDIT	DEBET	KREDIT	DEBET	KREDIT
12.1	Mottatt faktura grunnboksutskrift	1					260			
20.1	Kjøpekontrakt	3		1 500 000	1 500 000					
20.1	Provisjon	4					37 500			
20.1	Innbetalt fra bank	5				1 550 000			1 550 000	
20.2	Tinglysning urådighet	6					545			
25.2	Faktura tingl. skjøte/pant	7					38 590			
25.2	Overføring av utlegg	8	38 305					38 305		38 305

Posteringssammendrag

DATO	TEKST	BIL.	UTLEGG 1500	DRIFTS- KONTO 1930	KLIENT- KONTO 1940	LEVE- RANDØR 2400	HENV.	KUNDE- SPES 2410	UTG. MVA. 2700	VEDER- LAGS- INNT. 3000
25.2	Overføring av utlegg	8	-38 305	38 305	-38 305		1	38 305		

Utbetaling til selger

Ved utbetaling til selgeren tas det utgangspunkt i salgssummen. I salgsprosessen og oppgjøret for øvrig kan det være andre forhold som må beregnes positivt for selgeren. Avregning mellom kjøperen og selgeren og beregnede renter fra klientkontoen er eksempler på momenter som kan tilfalle kredit selger.

På fradragssiden ser vi i eksempelet under at utlegg overføres, lån innfris og det vil være netto etter fradrag som utbetales den 25.2.

KUNDESPESIFIKASJON NR. 1					EIENDOM: Eksempelveien					
SELGER: Nilsen					KJØPER: Jensen					
DATO	TEKST	BIL.	Kundespesifikasjon				UTLEGG M.V.		KLIEN TKONTO	
			SELGER		KJØPER					
			DEBET	KREDIT	DEBET	KREDIT	DEBET	KREDIT	DEBET	KREDIT
12.1	Mottatt faktura grunnboks-utskrift	1					260			
20.1	Kjøpekontrakt	3		1 500 000	1 500 000					
20.1	Provisjon	4					37 500			
20.1	Innbetalt fra bank	5				1 550 000			1 550 000	
20.2	Tinglysning urådighet	6					545			
25.2	Faktura tingl. skjøte/pant	7					38 590			
25.2	Overføring av utlegg	8	38 305					38 305		38 305
25.2	Innfri lån		200 000							200 000
25.2	Utbet. til selger		1 261 695							1 261 695

Posteringssammendrag

DATO	TEKST	BIL.	UTLEGG 1500	DRIFTS- KONTO 1930	KLIEN- KONTO 1940	LEVE- RANDØR 2400	HENV.	KUNDE- SPES 2410	UTG. MVA. 2700	VEDER- LAGS- INNT. 3000
25.2	Utbetal til selger	10			-1 261 695		1	1 261 695		

Oppgaver

Oppgave 1. Nordlys AS

Styret i meglerforetaket Nordlys AS har bestemt at følgende provisjonssatser skal benyttes for oppdrag som meglerfirmaet mottar: Det skal beregnes 2,4 % provisjon + 25 % mva. av salgssummen inklusiv eventuell fellesgjeld (3,0 % inkl. mva.), dog minimum kr 20 000 + 25 % mva. (kr 25 000 inkl. mva.), hvis ikke oppgaveteksten opplyser om noe annet.

Videre skal oppdragsgiveren belastes alle direkte utlegg som meglerfirmaet måtte ha i forbindelse med oppdraget, herunder eventuelle utlegg til grunnboksutskrifter, annonser, tilstandsrapport, gebyr for opplysninger fra forretningsfører, tinglysningsgebyr for pantedokument med urådighet, samt eventuelle eierskiftegebyr til forretningsfører. Meglerfirmaet utsteder faktura på provisjon (vederlag) samtidig med at kjøpekontrakten bokføres. Pantedokument med urådighet skal sendes til tinglysning straks kjøpekontrakten er undertegnet.

Betaling av grunnboksutskrifter og andre utlegg på vegne av selgeren foretas fra driftskontoen.

Kjøperen skal belastes omkostninger til dokumentavgift, tinglysningsgebyr for skjøte, tinglysningsgebyr i forbindelse med overdragelse av andeler samt tinglysningsgebyr for pantedokument i forbindelse med kjøperens finansiering. På vegne av kjøperen innhenter meglerfirmaet alltid grunnboksutskrift.

- 2.1 Meglerfirmaet får besøk av ekteparet Kjell og Kjellrun Hansen. De eier en selveid leilighet i Vadsøveien som de nå ønsker å selge. Oppdragsskjemaet undertegnes med foretakets ordinære satser. Du bestiller grunnboksutskrift fra Kartverket og tilstandsrapport hos takstfirmaet U. Stødig. Videre skriver du til forretningsføreren for sameiet i Vadsøveien for å få tilsendt kopier av regnskap, vedtekter etc. samt opplysninger om felleskostnader, ev. fellesgjeld og eierskiftegebyr.
- 6.1 Grunnboksutskrift for Vadsøveien mottas fra Kartverket sammen med faktura som forfaller den 20.1.

- 7.1** Fra forretningsføreren for sameiet Vadsøveien, Advokat Ulla, mottas forespurte kopier og opplysninger. Faktura pålydende kr 1 500 inkl. mva. følger sammen med kopiene. Fakturaen fra forretningsføreren har forfall den 21.1.
- 8.1** Tilstandsrapport vedrørende Vadsøveien mottas fra takstfirmaet U. Stødig sammen med faktura på kr 2 500 inkl. mva. Prisantydning settes til kr 2 650 000. Du bestiller annonse i Kveldsposten.
- 20.1** Etter avholdt visning i Vadsøveien er det kommet inn et bud på kr 150 000 under prisantydning fra herr Vis. Du legger frem budet for selgeren, men han ønsker å selge til prisantydning. På vegne av selgeren legger du frem et motbud på kr 2 650 000 for Herr Vis. Herr Vis aksepterer motbudet og det blir enighet om overtagelse 20.2 og at hele kjøpesummen + omkostninger betales inn til overtagelse. Kontraktsmøte avholdes den 27.1 på meglerens kontor.
- Grunnboksutskriften for Vadsøveien betales.
- 21.1** Fakturaen fra forretningsføreren betales.
- 23.1** Eventuelt utestående til takstfirmaet U. Stødig og Kartverket betales.
- 25.1** Annonsefaktura fra Kveldsposten for Vadsøveien mottas på kr 20 000 inkl. mva.
- 25.1** Kjøperen av Vadsøveien bestemmer seg for å bruke deg som megler. Dere inngår oppdragsavtale etter foretakets standard satser for salg av hans selveide rekkehus i Hammerfestgata. Herr Nese Vis har selv nylig fremskaffet og betalt for en tilstandsrapport som han ønsker å benytte i salget. Prisantydning er satt til kr 850 000.
- 26.1** Meglerforetaket mottar grunnboksutskrift for salg av Hammerfestgata sammen med faktura fra Kartverket.
- 27.1** Det avholdes kontraktsmøte vedrørende salget i Vadsøveien. Kjøpekontrakt, skjøte og pantedokument med urådighet signeres. Pantedokumentet med urådighet sendes for tinglysning.
- 28.1** Meglerforetaket mottar informasjon om boligen i Hammerfestgata fra forretningsfører HUBRO eiendomsforvaltning sammen med faktura på kr 3 750 inkl. mva.
- 30.1** Du har noen dager tidligere bestilt annonse i Kveldsposten for salg av boligen i Hammerfestgata, og du mottar nå en faktura pålydende kr 25 500 inkl. mva.
- 10.2** Du betaler utestående til Kveldsposten.
- 11.2** For Vadsøveien mottar meglerforetaket pantedokumentet med urådighet i tinglyst stand sammen med faktura som forfaller 25.2.

19.2 Det blir en ok visning i Hammerfestgata og budrunden avsluttes til prisantydning. Herr Nese Vis føler han må akseptere budet fra Fru Gaski, da han om kort tid skal overta boligen han har kjøpt.

Partene er enige om overtagelse den 25.3 og at fullt oppgjør betales inn til overtagelse. Det avtales å holde kontraktsmøte om en uke.

 side 130

Oppgave 2. P-ROM AS

Meglerforretningen P-ROM AS har drevet med eiendomsmegling i to år og holder i dag til i leide lokaler midt i Harstad.

Poster i posteringssammendraget utdrag av forretningstilfeller i januar/februar 2020. Det skal føres fullstendige kundespesifikasjonsskjemaer.

Momenter til oppgjøret

Saldolister	Debet	Kredit
Klientkonto bank		
T. Røtt, kjøper av «Sengveien»	75 260	
Sum	75 260	
Kundespesifikasjon		
Å. Hareide, selger av «Støvelveien»		3 000 000
E. Olsen, kjøper av «Støvelveien»	3 000 000	
V. Åken, selger av «Sengveien»		75 000
T. Røtt, kjøper av «Sengveien»		260
Sum	3 000 000	3 075 260

Styret i meglerforetaket har bestemt at følgende provisjonssatser skal benyttes for oppdrag som meglerfirmaet mottar i 2020: Det skal beregnes 2,4 % provisjon + 25 % mva. (3,0 % inkl. mva.) av salgssummen inklusiv eventuell fellesgjeld, dog minimum kr 24 000 + 25 % mva. (kr 30 000 inkl. mva.), hvis ikke oppgaveteksten opplyser om noe annet.

Videre skal oppdragsgiveren belastes alle direkte utlegg som meglerfirmaet måtte ha i forbindelse med oppdraget, herunder eventuelle utlegg til grunnboksutskrifter, annonser, tilstandsrapport, gebyr for opplysninger fra forretningsfører, tinglysningsgebyr for pantedokument med urådighet, samt eventuelle eierskiftegebyr til forretningsfører. Meglerfirmaet utsteder faktura på provisjon (vederlag) samtidig

med at kjøpekontrakten bokføres. Pantedokument med urådighet skal sendes til tinglysning straks kjøpekontrakten er undertegnet.

Betaling av grunnboksutskrifter og andre utlegg på vegne av selgeren foretas fra driftskontoen.

Kjøperen skal belastes omkostninger til dokumentavgift, tinglysingsgebyr for skjøte, tinglysingsgebyr i forbindelse med overdragelse av andeler samt tinglysingsgebyr for pantedokument i forbindelse med kjøperens finansiering. På vegne av kjøperen innhenter meglerfirmaet alltid grunnboksutskrift.

Boligen i Sengveien er en frittliggende enebolig som ble overtatt i november 2019. Ved overtagelsen ble det oppdaget store ødeleggelser knyttet til takrennene. Partene ble enige på overtagelsen i desember om at kjøperen kunne holde tilbake kr 75 000 på klientkonto inntil forholdet ble avklart og muligens utbedret.

- 3.1** Trine og Hans, eiere av boligen i Gjeldsveien kommer inn på kontoret. De opplyser om et pågående samlivsbrudd. De ønsker at du som megler skal komme på besøk og gjøre en verdivurdering av boligen. Verdivurderingen skal legges det grunn for oppgjøret dem imellom.
- 4.1** Meglerfirmaet mottar oppdrag fra U. Fin og hans 5-romsleilighet i sentrum. Boligen er en selveiet leilighet med adresse Flottveien. Oppdragsskjemaet undertegnes med foretakets ordinære satser. Du bestiller grunnboksutskrift, samt tilstandsrapport hos takstfirmaet U. Stødig. Videre skriver du til forretningsføreren for sameiet i Flottveien for å få tilsendt kopier av regnskap, vedtekter etc. samt opplysninger om felleskostnader, ev. fellesgjeld og eierskiftegebyr.
- 6.1** Grunnboksutskrift for Flottveien mottas sammen med faktura, som forfaller 12.1.
- 7.1** Fra Advokat T. Ull, som er forretningsfører for sameiet Flottveien, mottas forespurte kopier og opplysninger. Faktura på kr 3 750 inkl. mva. følger sammen med kopiene og har forfall den 15.1. Det opplyses om at eierskiftegebyret er satt til kr 3 000 inkl. mva.
- 7.1** Fra magasinet =Harstad mottas faktura pålydende kr 3 400 inkl. mva. for annonsen for Flottveien.
- 8.1** Utestående beløp til =Harstad betales.

10.1 Partene i Sengveien har kommet til enighet.

Takstfirmaet anslår kostnadene til utbedring av takrennene til kr 40 000 inkl. mva., og partene er enige om at kjøpesummen skal reduseres med dette beløpet. Rentene på det tilbakeholdte beløpet utgjør totalt kr 1200. Rentene fordeles slik etter avtale med partene: Selgeren skal ha kr 560 og kjøperen kr 640. Megleren foretar oppgjøret mellom partene.

11.1 Tilstandsrapport på Flottveien mottas fra takstfirmaet U. Stødig sammen med faktura på kr 2 700 inkl. mva. Prisantydning settes til kr 3 100 000.**12.1** Grunnboksutskriften for Flottveien betales.**15.1** Faktura fra forretningsføreren for Flottveien betales.

20.1 Du har vært på befaring i Gjeldsveien. Det er en lys og romslig enebolig, som du verdsetter til 9 millioner kroner. Etter en hyggelig kopp kaffe, sier Hans følgende: «Trine, min samboer, kjøper meg ut for halve beløpet. Vi har ingen gjeld på boligen, og jeg betaler provisjonen og de øvrige salgsomkostningene i transaksjonen.» Trine sier at hun må ta opp et lån i banken for å få dette til økonomisk. Hans sier videre: «Vi vil at du skal foreta oppgjøret oss imellom. Vi er ikke gift, har ingen barn og har vært samboere i 10 måneder.» Partene er enige om å ikke tinglyse pantedokument med urådighet på eiendommen. Dere signerer et oppdragsskjema med minimumsprovisjon og du takker for tilliten.

21.1 Lag et oppsett som viser hva Trine skal betale ved overtagelse. Det etableres og signeres kjøpekontrakt samme dag.

23.1 Du mottar det nødvendige beløpet fra Storbybanken, som er banken til Trine. Banken har vedlagt et pantedokument som forutsettes tinglyst med 1. prioritet. Dokumentene vedrørende Gjeldsveien sendes for tinglysning.

24.1 Hans trenger nå et sted å bo og hører om leiligheten i Flottveien. Han kaster ikke bort tiden, og legger inn et bud på kr 300 000 over prisantydning. U. Fin ønsker kr 100 000 ekstra, noe Hans aksepterer. De avtaler overtagelse av boligen den 10.2. På kontraktsmøtet samme dag avtales det at kjøpesummen og omkostninger innbetales i sin helhet til overtagelse og at alt skal dekkes fra hans oppgjør fra Gjeldsveien.

- 7.2** Pantedokument med urådighet vedrørende Flottveien mottas tinglyst sammen med faktura.

Fra Kartverket mottas også de tinglyste dokumentene vedrørende Gjeldsveien sammen med faktura.

- 9.2** Overfør det nødvendige beløpet fra salget av Gjeldsveien til kjøpet av Flottveien. Sjekk formalia og utbetal utestående til Hans.

 side 133