



**Høgskolen i Telemark**

**EKSAMEN  
I  
5256 og 5256 EVU  
Oppgjør og regnskap for eiendomshandel  
Onsdag 16.12.2009**

**Tid: 9-14 (5 timer)**

**Målform: Bokmål**

**Sidetal: 5 (inkl. forside)**

**Hjelpemiddel: Norges lover, særutgaver av lover, fotokopi av lover og forskrifter. Lov og rett for næringslivet Langfeldt-lovsamlinga. Norges eiendomsmeglerforbunds håndbok. Ethiske regler for Norges Eiendomsmeglerforbund. Kopi av vedtak om særavgifter til statskassen for budsjetterminen 2009 (dokumentavgiftsvedtaket).**

**Merknader: Alle utregninger forbundet med oppgaven må fremkomme av kandidatens besvarelse. Av praktiske hensyn skal det i oppgaveløsningen ikke tas hensyn til timeregistrering. Samtlige oppgaver skal besvares. Eksamensbesvarelsene vil bli vektlagt med 60% på deloppgavene I og II og 40% på deloppgavene III og IV.**

**Eksamensresultata blir offentliggjort på nettet, via Arena høgskole. I tillegg finner du eksamensresultatlista på utsiden av eksamenskontoret. Disse listene opplyse kun kandidatnummer og karakter, så husk derfor kandidatnummeren ditt frå eksamen.**



## **Deloppgave I**

- 1.5.** Megler1 mottar oppdrag fra Martha Småfiks på salg av frittliggende enebolig i Hørteveien 21. Boligen ligger på eiet tomt. Eiendommen er fri for pengeheftelser. Det avtales i oppdragsavtalen at selger skal betale meglerprovisjon 2,4 % + 25 % mva til sammen 3 % - minimum kr 20 000,- + 25 % mva. Selger skal i tillegg til vederlaget betale alle direkte utlegg forbundet med oppdraget. Det bestilles grunnboksutskrift.
- 3.5.** Megler mottar grunnboksutskrift fra Statens Kartverk sammen med faktura stor kr 172,-. Fakturaen forfaller til betaling 7.5. Megler mottar samtidig takst over eiendommen - vedlagt taksten følger faktura fra autorisert takstmann Plinge stor kr 1 500,- + mva.
- 7.5.** Faktura til Statens Kartverk og takstmann Plinge betales.
- 11.5.** Hørteveien 21 har vært annonsert og det mottas faktura på annonse stor kr 4 000,- inkl mva fra lokalavisen.
- 18.5.** Ulf Klok legger inn bud stort kr 1 250 000,- + omkostninger på Hørteveien 21. Martha Småfiks aksepterer budet og kjøpekontrakt og pantdokument med urådighet undertegnes. Partene avtaler overtagelse og oppgjør til 1.7. Pantdokument med urådighet sendes for tinglysning.
- 18.5.** Det er avtalt i kontrakten at 10 % av kjøpesummen skal innbetales akonto ved signatur av kontrakten. Beløpet innbetales av kjøper. Tidligere forutsetninger fra megler tilsier at forskuddsbeløpet er stillet til selgers disposisjon.
- 21.5.** Pantdokument med urådighet for Hørteveien 21 mottas i tinglyst stand sammen med faktura fra Statens Kartverk som forfaller til betaling 5.6.
- 21.5.** Kjøper innbetaler restoppgjør inkl omkostninger. Fra banken følger ett pantdokument for tinglysning i eiendommen.
- 22.5.** Disponibelt beløp utbetales til selger. Det legges til grunn at overtagelse har funnet sted. Renter til fordel for selger utgjør kr 243,-.
- 22.5.** Utestående til lokalavisen betales.



## **Deloppgave II**

I meglerforetaket "Meglerproffen AS" er det av styret i foretaket besluttet at følgende provisjonssatser skal benyttes.

- 3 % provisjon inkl mva av salgssummen
- Minimum kr 20 000,- inkl mva.
- Alle direkte utlegg forbundet med handelen betales av oppdragsgiver, herunder utlegg til grunnbok, takst, annonser, gebyr for opplysninger fra forretningsfører, tinglysningsgebyr for pantedokument med urådighet.

Foretaket har nødvendige fullmakter fra selger/kjøper for å overføre provisjon og utlegg til meglers driftskonto slik oppgaven legger opp til. Foretaket utsteder faktura på provisjon straks kjøpekontrakt er undertegnet, og faktura for utlegg når disse overføres meglers driftskonto.

Kjøper betaler omkostninger til dokumentavgift, tinglysningsgebyr skjøte, tinglysningsgebyr for overdragelser av andeler, tinglysningsgebyr for pantedokument i forbindelse med kjøpers finansiering og evt attestgebyr, samt evt eierskiftegebyr til forretningsfører for selveierleiligheter.

Renter løper med 1,8 % p.a. for alle foretakets klientkonti.

- 2.8. Foretaket mottar oppdrag fra Bernhard Bernhardsen på salg av 3- roms andelsleilighet i Gullbingveien 12 i Bingen BRL. Borettslaget er et frittstående lag og forkjøpsrett praktiseres ikke. Megler bestiller grunnboksutskrift for borettslagets eiendom og andelen. Videre tilskrives forretningsfører ang vedtekter, husordensregler og andre nødvendige opplysninger i laget.
- 5.8. Det bestilles annonse i lokalavisen for leiligheten i Gullbingveien 12. Markedspakke kr 5 000,-.
- 6.8. Foretaket mottar grunnboksutskrifter for Gullbingveien fra Kartverket sammen med faktura. Fakturaen betales samme dag.
- 8.8. Meglerforetaket mottar oppdrag fra Bianca Fjong på salg av leilighet i Solsiden BRL. Meglers vurdering settes til kr 900.000,-. + omkostninger som også blir prisantydning. Det bestilles grunnboksutskrifter, markedspakke kr 6 000,- i lokalavisen og takst bestilles fra takstmann Lange. Forretningsfører tilskrives for all nødvendig informasjon i forbindelse med salget.
- 10.8. Grunnboksutskrifter for leiligheten i Solsiden mottas fra Kartverket sammen med faktura. Det fremkommer av denne at andelen er belånt i Bank1. Fakturaen betales samme dag.
- 12.8. Megler mottar annonsenota fra lokalavisen stor kr 11.000,-.



Kr 5 000,- av denne gjelder Gullbingveien 12 mens resterende gjelder leiligheten i Solsiden.  
Faktura forfaller til betaling 22.8.09.

- 13.8. Megler mottar informasjon fra forretningsfører for Gullbingveien. Husleien beløper seg til kr 2 250,-/mnd og andel av fellesgjeld er kr 150.000,-. Husleien er ajour tom 1.8.09. Eierskiftegebyret utgjør kr 3 440,- inkl mva. Forretningsfører opplyser at eierskiftegebyret og restanse fellesutgifter skal betales ved sluttoppgjør. Det følger faktura stor kr 1500,- for opplysningene gitt av forretningsfører. Fakturaen til forr. fører betales.
- 14.8. Fra forretningsfører for Solsiden BRL mottar megler opplysningsbrev hvor det fremkommer at husleien er kr 3 000,-/mnd. Andelen er ajour til 1. oktober. Eierskiftegebyr kr 3 440,- inkl mva. Det er videre oppgitt at andel av fellesgjeld er kr 20 000,- og at det er innhentet pristilbud for utbedring av balkonger som trolig vil medføre opptak av nye lån. Evt utbedring er ikke vedtatt pr tidspunkt for utlysning av andelen. Det følger ikke faktura for informasjonen som er gitt av forr fører.
- 20.8. Megler kontaktes av Ulf Greve som oppgir at han har vært på visning i Gullbingveien 12. Partene er etter visningen blitt enige om salg for en kjøpesum stor kr 1 050 000,-. Kontrakt inngås samme dag og overtagelse avtales til 15.9. under forutsetning av kontant oppgjør.
- 21.8. Pantdokument med urådighet sendes for tinglysning i Kartverket for Gullbingveien 12.
- 22.8. Det mottas faktura fra takstmannen ang leiligheten i Solsiden BRL. Fakturaens pålydende er kr 4 000,-. Regningen betales.  
Utestående til lokalavis betales.
- 24.8. Pantdokumentet m/urådighet for Gullbingveien 12 mottas i tinglyst stand sammen med faktura. Forfall: 8.9.
- 24.8. Megler kjører budrunde for leiligheten i Solsiden og bud stort kr 990 000,- fra Erlend Snertebakken aksepteres. Kontrakt og alle nødvendige dokumenter signeres samme dag, samtidig innbetaler kjøper forskuddsbeløp stort kr 99 000,-. Sikringsdokument sendes for tinglysning. Overtagelse og oppgjør avtales til 28.8. idet selger allerede har fraflyttet leiligheten. Forkjøpsrett er forhåndsavklart og benyttes ikke - godkjennelse er gitt.
- 27.8. Erlend Snertebakken har finansiering stor kr 500 000,- fra + Bank som overføres klientkonti i tillegg til restoppgjør som overføres fra Snertebakkens konto. Det forutsettes at banken får tinglyst pant stort kr 500 000,- i andelen, samt at hjemmel overføres kjøper.



- 28.8 Sikringsdokument med urådighet er tinglyst og megler mottar overtagelsesprotokoll for andelen i Solsiden og oppgjør påbegynnes. Dokumenter for hjemmelsoverføring og pantedokument sendes for tinglysning. Fra Bank1 mottar megler opplysninger om at restgjelden pr 31.8. er kr 723 954,-.
- 30.8. Megler kontrollerer borettsregisteret og hjemmel er overført kjøper og kjøpers pantedokument er tinglyst.  
Sluttoppgjør foretas ovenfor selger Bianca Fjong.
- 8.9. Regning for pantedokument med urådighet for Gullbingveien 12 betales.
- 10.9. Kjøper av Gullbingveien innbetaler restoppgjør i håp om at overtagelse lar seg gjennomføre tidligere enn opprinnelig avtalt. Andelen er heftelsesfri og Ulf Greve overleverer eiendommen til kjøper 11.9.09.
- 11.9. Sluttoppgjør for Gullbingveien utbetales selger.

### **Deloppgave III. Praktiske oppgaver:**

Enebolig med verdi kr 2 775 000,- - andel av innbo kr 90 000,-. Beregn dokumentavgift og tinglysningsgebyr. Kontant finansiering.

Per og Pål selger ihht skifteattest etter avdød far som satt i uskifte etter mor. Enebolig selges for kr 2 000 000,-. Sett opp en oversikt over nødvendige dokumenter, samt hvilke omkostninger som påløper for både kjøper og selger.  
Kjøper låner i Nordea Bank.

### **Deloppgave IV. Teorispørsmål.**

1. Hva er fremgangsmåten dersom et pantedokument er bortkommet. Redegjør for hovedreglene rundt dette.
2. Hva er forskjellen på en "sikringsobligasjon" og et ordinært pantedokument? Hvilken hensikt har det å tinglyse en "sikringsobligasjon" og hvilken risiko dekkes ikke ved en slik tinglysing?
3. Hva kjennetegner en klientkonto og gi en kort redegjørelse for de sentrale Regler knyttet til håndtering av klientmidler.





Høgskolen i Telemark

POSTERINGSSAMMENDRAG

DATO/DATE: \_\_\_\_\_

STED/PLACE: \_\_\_\_\_

DATO	TEKST	BIL	UTLEGG 1500	DRIFTSKONTO 1930	KLIENTKONTO 1940	LEVERANDØR 2400	HENV	KUNDESPES 2410	UTG MVA 2700	VEDRELAGS INNT. 3000

