



Høgskolen i Telemark

EKSAMEN (Konte)

I

6037 – Oppgjør og regnskap for eiendomshandel (7,5 stp)

Torsdag 20.12.2012

Tid: 9-14 (5 timer)

Målform: Bokmål

Sidetal: 4 (inkl. forside)

Hjelpemiddel: Norges lover, særutgaver av lover, fotokopi av lover og forskrifter. Lov og rett for næringslivet - Langfeldt-lovsamlinga. Norges eiendomsmeglerforbunds håndbok. Etiske regler for Norges Eiendomsmeglerforbund. Kopi av vedtak om særavgifter til statskassen for budsjett-terminen 2012 (dokumentavgiftsvedtaket). Egen kalkulator.

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.

Eksamensresultatet blir offentliggjort på Studentweb.



Deloppgave I

Forestå oppgjøret og nødvendige bokføringer.

Meglerforetaket 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.

Følgende gebyrer skal legges til grunn i oppgaven:

Grunnboksutskrifter	Kr 172,- pr stk
Grunnboken: Skjøte, hjemmelserklæring, erklæring/avtale, leiekontrakt, prioritetsvikelse mv.	Kr 1.548,-
Grunnboken: Pantedokument, panteutvidelse og forhøyelse	Kr 1.935,-
Borettsregisteret: Tinglysningsgebyr	Kr 430,-

- 3.1 Megler er på befaring hos Kristian Berg i Eksamenslia 1. Hjemmelen til eiendommen står på Marte Berg som var Kristians bestemor og som har testamenterte den selveiede eneboligen på eiet tomt i Eksamenslia 1 til Kristian. Kristian gir meglerforetaket i oppdrag å selge eiendommen og levere kopi av testament og skifteattest som dokumentasjon på eierskapet. Det fremkommer av papirene at Kristians foreldre fortsatt er i live. Det avtales fastprovisjon på kr 100.000,- inkl mva. Selger skal i tillegg til vederlaget betale alle direkte utlegg forbundet med oppdraget. Det bestilles grunnboksutskrift og takst.
- 6.1. Megler mottar grunnboksutskrift for Eksamenslia 1 sammen med faktura. Det fremkommer av grunnboken at eiendommen er heftelsesfri. Samtidig mottas taksten over eiendommen fra takstmannen. Vedlagt taksten ligger faktura stor kr 3.000,- + mva. Eksamenslia 1 er taksert til kr 3.900.000,- og annonse bestilles i avisen.
- 10.1 Megler får opplysninger fra Kommunen om at de kommunale avgiftene på Eksamenslia 1 er kr 12.000,- pr år og perioden 01.01 – 30.06 forfaller den 01.03 mens perioden 01.07 – 31.12 forfaller den 01.10. Kommunen har utestående kr 6.000,- for siste halvår i fjor.
- 14.1 Det har vært visning i Eksamenslia 1 og eneboligen har vist seg å være svært populær. Etter en heftig budrunde har Marie Ås høyeste bud på kr 4.300.000,- og Kristian aksepterer dette.

Meglerforetaket mottar oppdrag på salg av rekkehuset til Jo og Espen Dal i Dalen 2. Dalen 2 er et selveid rekkehus på festet tomt som skal selges pga skilsmisse. Det avtales provisjon på 1,0% + mva – minimum kr 40.000,- + mva. Selger skal i tillegg betale alle direkte utlegg forbundet med oppdraget. Ekteparet har allerede innhentet takst som de leverer til megler. Eiendommen er taksert til 2.700.000,-



Det bestilles grunnboksutskrift og annonse.

- 16.1 Grunnboksutskrift på Dalen 2 mottas sammen med faktura.

Kontraktsmøte vedr Eksamenslia 1 avholdes og alle nødvendige papirer signeres. Hjemmelserklæring og sikringsobligasjon sendes for tinglysing. Partene er blitt enige om overtagelse den 01.02 og at megler skal avregne kommunale avgifter mellom partene i forbindelse med oppgjøret.

- 17.1 Faktura for annonse for Eksamenslia 1 pålydende kr 9.900,- inkl mva mottas og betales samme dag.

- 18.1 Betal skyldig beløp til Statens Kartverk

- 21.1 Det har mange på visning i Dalen 2, men det er ikke kommet noen bud ennå. Jo og Espen kontakter megler og forteller at de er blitt enige om at Jo skal overta rekkehuset alene. De mener taksten er noe høy og er derfor blitt enige om at kr 2.200.000,- skal legges til grunn som utgangssum for handelen og at Jo skal overta Espens andel. Salgsomkostningene skal deles likt mellom ektefellene.

- 22.1 Faktura for annonsering av Dalen 2 mottas på kr 5.000,- inkl mva. Fakturaen betales samme dag.

Betal skyldig til takstmann.

- 23.1 Tinglyst hjemmelserklæring og sikring for Eksamenslia 1 mottas sammen med faktura.

Kontraktsmøte for Dalen 2 avholdes og alle nødvendige papirer signeres. Partene er blitt enige om overtagelse den 01.02. Ekteparet har et felleslån i Banken med restgjeld på kr 1.400.000,- som må innfries i forbindelse med overdragelsen. Jo skal ta opp et nytt lån i Banken for å finansiere handelen. Sikringsobligasjon sendes for tinglysing.

- 26.1 Tinglyst sikring for Dalen 2 mottas i tinglyst stand sammen med faktura.

- 29.1 Kjøper av Eksamenslia 1, Marie Ås ringer meglerforetaket for å finne ut hva hun skal betale til overtagelsen den 01.02. Hun skal finansiere kjøpet ved et lån som skal ha 1.prioritets pant i eiendommen fra Banken samt et privat lån fra sine foreldre som skal ha 2.prioritets pant i eiendommen.

- 30.1 Betal skyldig til Statens Kartverk

- 30.1 Det mottas fullt oppgjør vedr Eksamenslia 1; Fra Banken mottas kr 1.000.000,- samt pantedokument som skal tinglyse, resten har Maries foreldre overført til meglers klientkonto-og de har også levert pantedokumentet til megler.

- 30.1 Kjøpesum og omkostninger mottas fra Jo Dal vedr kjøp av Dalen 2. Partene har allerede gjort opp vedr kommunale avgifter direkte seg imellom.



- 1.2 Megler blir kontaktet av Marie Ås, kjøper av Eksamenslia 1, hun har vært på overtagelsen og partene er blitt enige om at det skal holdes tilbake kr 10.000,- fordi eiendommen ikke var tilstrekkelig rengjort og partene er blitt enige om at selger skal få et vaskebyrå til å komme og vaske. Overtagelsesprotokoll hvor dette er nedfelt sendes megler som sendes dokumenter for tinglysing.
- 1.2 Overtagelsen på Dalen 2 er gjennomført og dokumenter sendes for tinglysing.
- 5.2 Tinglyste dokumenter vedr Dalen 2 mottas sammen med faktura fra Statens Kartverk. Lånet i Banken innfris med kr 1.400.000,- og sluttoppgjør foretas.
- 5.2 Tinglyste dokumenter vedr Eksamenslia 1 mottas sammen med faktura fra Statens Kartverk. Nødvendig beløp overføres Kommunen.
- 10.2 Kjøper av Eksamenslia 1 bekrefter at eiendommen nå er tilfredsstillende ryddet og rengjort og at tilbakeholdt beløp kan frigis.

POSTERINGSSAMMENDRAG

Høgskolen i Telemark

DATE/DATE: _____

STED/PLACE:

[illegible]



Høgskolen i Telemark

DATE/DATE: _____ STED/PLACE: _____

STED/PLACE: _____

KUNDESPESIFIKASJON NR.:

FIENDOM:

SELGER:

KJØPER:

[illegible]



LEVERANDØRER

KANDIDAT-
NR.:

DATE/DATE:

STED/PLACE:

[illegible]