



Høgskolen i Telemark

EKSAMEN
6034 Praktisk eiendomsmegling II

08.05.2012
Bø i Telemark

Tid:	5 timer (kl 0900-1400)
Målform:	Bokmål/Nynorsk
Sidetall:	3 med framside
Hjelpemiddel:	Noregs lover, særutgaver av lover, fotokopi av lover og forskrifter. Lov og Rett for næringslivet – Langfeldt - lovsamling. Noregs eiendomsmeglerforbunds håndbok. Etiske regler for Noregs Eiendomsmeglerforbund. Kopi av Vedtak om særavgifter til statskassen for budsjetterminen 2012 (dokumentavgiftsvedtaket)
Merknader:	Alle oppgaver skal besvares.
Vedlegg:	Skjøte, (bokmål/nynorsk)

Eksamensresultatet blir offentliggjort på Studentweb. Sensurdato vil kunne overskride 3 ukers fristen pga stor mengde sensuoppdrag.



Bokmål:

Kåre Kjekk er prosjektmegler i Bø i Telemark. Kåre Kjekk er kontaktet av en stor lokal entreprenør som ønsker hjelp til å utvikle et nytt boligområde i Bø. Entreprenøren eier ikke tomten han skal utvikle.

Oppgave 1:

Redegjør for hvordan prosjektmegler Kåre Kjekk skal gå frem.

Entreprenøren ønsker å bygge en mengde leiligheter som skal seksjoneres.

Oppgave 2:

Hvilke krav stilles i forbindelse med seksjonering?

Kåre Kjekk har også fått inn en landbrukseiendom som skal legges ut for salg.

Oppgave 3:

Hvilke opplysninger er det viktig for Kåre Kjekk å innhente og hvorfor?

Oppgave 4:

Marte Kirkerud har solgt leiligheten sin med adresse Bøsvingen 3 b, 3800 Bø i Telemark. Eiendommens identifikasjon er gnr 25 bnr 56 seksjonsnr 10. Kjøper er Espen Askeladd. Ta de nødvendige forutsetninger og fyll ut skjøtet. Rekvirenten er Terra eiendomsmegling.

Oppgave 5:

- a) Nevn tre taktyper og forklar hva som er typisk for disse? Tegn gjerne.
- b) Gjør rede for hvilke oppmålingsbetegnelser som benyttes i salgsoppgaver og annonser.

Oppgavene skal besvares og begrunnes bl.a. med henvisning til relevante lovbestemmelser.



Nynorsk:

Kåre Kjekk er prosjektmeklar i Bø i Telemark. Kåre Kjekk er kontakta av ein stor lokal entreprenør som ynskjer hjelp til å utvikle eit nytt bustadområde i Bø. Entreprenøren eig ikkje tomten han skal utvikle.

Oppgåve 1:

Gjer greie for korleis prosjektmegler Kåre Kjekk skal gå frem.

Entreprenøren ynskjer å byggje ei mengde leiligheiter som skal seksjonerast.

Oppgåve 2:

Kva krav vert stilt i samband med seksjonering?

Kåre Kjekk har og fått inn ein landbrukseigedom som skal leggjast ut for sal.

Oppgåve 3:

Kva opplysningar er det viktig for Kåre Kjekk å innhente og kvifor?

Oppgåve 4:

Marte Kirkerud har solgt leiligheita si med adresse Bøsvingen 3 b, 3800 Bø i Telemark. Eigedomens identifikasjon er gnr 25 bnr 56 seksjonsnr 10. Kjøper er Espen Askeladd. Ta dei naudsynte føresetnader og fyll ut skøytet. Rekvirenten er Terra eigedomsmekling.

Oppgåve 5:

a)Nevn tre taktyper og forklar kva som er typisk for desse? Teikn gjerne.

b)Gjer grei for kva oppmålingseiningar som vert nytta i salsoppgåver og annonser.

Oppgåvene skal svarast på og grunngjevast ved mellom anna å vise til relevante reglar i lover.

Rekvirentens navn		Plass for tinglysingsstempel	
Adresse			
Postnr.	Poststed		
(Under-) organisasjonsnr/fødselsnr.	Ref.nr.		

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)²⁾

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn		<input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten		<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
Godkjenning fra bortfester er nødvendig iht. kapittel 4 eller avtale		<input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser		<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis		Størrelse ideell andel		Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d		<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
Beskaffenhets						
<input type="checkbox"/> 1 Bebygd <input type="checkbox"/> 2 Ubebygd						
Bruk av grunn						
<input type="checkbox"/> B Bolig eiendom	<input type="checkbox"/> F Fritids-eiendom	<input type="checkbox"/> V Forretning/kontor	<input type="checkbox"/> I Industri	<input type="checkbox"/> L Landbruk	<input type="checkbox"/> K Off. vei	<input type="checkbox"/> A Annet
Type bolig						
<input type="checkbox"/> FB Frittligg. enebolig	<input type="checkbox"/> TB Tomannsbolig	<input type="checkbox"/> RK Rekkehus kjede	<input type="checkbox"/> BL Blokk-leilighet	<input type="checkbox"/> AN Annet		

2. Kjøpesum

kr	Utlyst til salg på det frie marked						
	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei						
Omsetningstype							
<input type="checkbox"/> 1 Fritt salg	<input type="checkbox"/> 2 Gave (helt eller delvis)	<input type="checkbox"/> 3 Ekspropriasjon	<input type="checkbox"/> 4 Tvangsauksjon	<input type="checkbox"/> 5 Uskifte	<input type="checkbox"/> 6 Skifteoppgjør	<input type="checkbox"/> 7 Opphør av samboerskap	<input type="checkbox"/> 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag³⁾

kr

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr. ⁴⁾	Navn	Ideell andel

5. Til

Fødselsnr./Org.nr. ⁴⁾	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	

6. Særskilte avtaler

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Dato	Utstederens underskrift

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon ⁶⁾

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt ervert av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd.

Dato | Sted

Kjøpers/erverters underskrift | Gjenta med blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand mv. ⁶⁾

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

Ja Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?

Ja Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?

Ja Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Dato | Sted

Utsteders underskrift ⁷⁾ | Gjenta med maskin eller blokkbokstaver

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato | Ektefelles/registrert partners underskrift | Gjenta med blokkbokstaver

⁸⁾ Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. Vitnes underskrift | Gjenta med blokkbokstaver

Adresse

2. Vitnes underskrift | Gjenta med blokkbokstaver

Adresse

Bortfesters underskrift | Gjenta med blokkbokstaver

Dato | Utstederens underskrift

10. Erklæring om sivilstand mv. for hjemmelshaver ⁷⁾		
1. Er hjemmelshaveren gift eller registrert(e) partnere?		
<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.
2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?		
<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei	Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.
3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaveren(e) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?		
<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.
11. Underskrifter og bekreftelser		
Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen		
Sted, dato		
Fødselsnr./Org. nr.	Underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen		
Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
⁸⁾ Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.		
1. Vitnes underskrift		Gjenta med blokkbokstaver
Adresse		
2. Vitnes underskrift		Gjenta med blokkbokstaver
Adresse		
Noter:		
1) Skjøtet skal utstedes og innsendes i 2 eksemplarer hvorav det ene eksemplaret beholdes av Kartverket, det andre mottar innsenderen i retur. Skjøtet sendes Statens Kartverk. Ansvar for tinglysing av fast eiendom er under flytting fra domstolene til Statens Kartverk. Dette skjer fortløpende i perioden mars 2004-2007. Dokumentavgiften og tinglysningsgebyret må betales forskuddsvis ved innsendelse til den lokale tingrett. Ved innsendelse til Statens kartverk vil dokumentavgiften og tinglysningsgebyret bli innkrevd i ettertid, se nærmere informasjon på www.tinglysing.no .		
2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes.		
3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2. ledd, § 2 f og § 3.		
4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.		
5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.		
6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.		
7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegnning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.		
8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.		
Dato	Utstederens underskrift	