



Høgskolen i Telemark

**EKSAMEN**

**I**

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

**Fredag 25.05.2012**

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

**Målform:** Bokmål

**Sidetal:** 6 (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 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.

Eksamensresultatet blir offentliggjort på Studentweb.

## Deloppgave 1

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 bud er akseptert, 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, hjemmelsklæring, erklæring/avtale, leiekontrakt, prioritetsvikelse mv.	Kr 1.548,-
Grunnboken: Pantedokument, panteutvidelse og forhøyelse	Kr 1.935,-
Borettsregisteret: Tinglysningsgebyr	Kr 430,-

- 3.1 Meglerforetaket er på befaring hos Maren Gullhaug i Seniorveien. Leiligheten er en 4-roms borettslagsleilighet som skal selges. Maren signerer oppdragsavtale med meglerforetaket og det avtales provisjon på 2,5% inkl mva. Minimumsprovisjonen er kr 37.500,- inkl mva. Selger skal i tillegg til vederlaget betale alle direkte utlegg forbundet med oppdraget. Det bestilles grunnboksutskrifter og takst samt at forretningsfører tilskrives.
- 6.1. Megler mottar taksten over eiendommen fra takstmannen. Vedlagt taksten ligger faktura stor kr 2.000,- + mva. Seniorveien er taksert til kr 1.900.000,-
- 7.1 Grunnboksutskrifter mottas sammen med faktura. Fakturaen betales med engang.
- 10.1 Megler får opplysninger fra forretningsfører om at Seniorveien borettslag er et borettslag hvor kun folk over 60 år har lov å eie leilighet. Videre opplyses det at felleskostnadene er kr 4.600,- pr mnd og at leiligheten til Maren har en andel fellesgjeld på kr 125.000,-. Fellesutgiftene er betalt ut januar. De andre andelseierne i borettslaget har forkjøpsrett ved salg og ny eier må godkjennes av styret før leiligheten kan overdras. Ved overdragelse påløper det er eierskiftegebyr på kr 3.440,- som det forutsettes at meglerforetaket overfører til forretningsfører når leiligheten er overskjøtet til ny kjøper. Meglerforetaket får også oversendt regnskap, vedtekter og referat fra siste generalforsamling. For å gi nevnte opplysninger og oversende dokumentasjonen som er gitt, påløper det et gebyr på kr 500,- Gebyret betales umiddelbart.
- 11.1 Megler diskuterer litt med Maren og man blir enige om at siden dette er en seniorleilighet som kun de over 60 år kan kjøpe, vil dette begrense kjøpegruppen og de blir enige om å annonsere leiligheten med en prisantydning på kr 1.490.000,-. Annonsen bestilles i Lokalavisen og på finn.no.



- 13.1 Utestående til takstmann betales.
- 14.1 Det har vært visning i Seniorveien og Odd Kruse legger inn bud på kr 1.300.000,-. Maren synes dette er litt lavt, men bestemmer seg for å akseptere budet.
- 16.1 Det mottas faktura fra Lokalavisen, kr 4.500,- inkl mva samt faktura fra finn.no på kr 1.700,-.
- Kontraktsmøte vedr Seniorveien avholdes og alle nødvendige papirer signeres. Sikringsobligasjon sendes for tinglysing. Partene er blitt enige om overtagelse den 5.februar og at megler skal avregne felleskostnader mellom partene i forbindelse med oppgjøret.
- 24.1 Skyldig beløp til Lokalavisen samt finn.no betales.
- 25.1 Tinglyst sikringsobligasjon mottas og vedlagt faktura betales med engang.
- 29.1 Odd Kruse ringer meglerforetaket for å finne ut hva han skal betale til overtagelsen den 5.februar. Han vet ennå ikke hvordan han skal finansiere kjøpet, men lover å gi megler en tilbakemelding innen utløpet av dagen.
- 30.1 Megler fikk ingen tilbakemelding fra Odd Kruse vedr finansieringen og ringer han opp. Odd forteller at han dessverre ikke har lykket i å skaffe finansiering og at han ikke kan gjennomføre handelen. Megler kaller inn begge parter til et møte på sitt kontor samme ettermiddag.
- 30.1 Maren og Odd møtes hos megler og partene blir enige om at Odd Kruse skal få lov til å trekke seg fra handelen mot å dekke de kostnadene Maren har hatt til meglerforetaket samt en kompensasjon på kr 25.000,- Megler utarbeider en skriftlig avtale som partene signerer.
- 1.2 Odd Kruse innbetaler nødvendig beløp til meglerforetak og oppgjør foretas.



## Deloppgave 2

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 bud er akseptert, 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, hjemmelsklæring, erklæring/avtale, leiekontrakt, prioritetsvikelse mv.	Kr 1.548,-
Grunnboken: Pantedokument, panteutvidelse og forhøyelse	Kr 1.935,-
Boretsregisteret: Tinglysningsgebyr	Kr 430,-

- 15.3 Meglerforetaket får i oppdrag å selge en selveid enebolig på eiet tomt i Hundremeterskogen 100. Oppdragsgivere er brødrene Kristoffer, Robin og Ole Brum. De har arvet eneboligen etter sine foreldre og brødrene har med seg kopi av skifteattest som viser at de er eneste arvinger.

Det avtales provisjon på 2% inkl mva. Selger skal i tillegg til vederlaget betale alle direkte utlegg forbundet med oppdraget. Det bestilles grunnboksutskrift og takst.

- 20.3 Megler mottar grunnboksutskrift for Hundremeterskogen sammen med faktura. Fakturaen betales med engang. Grunnboksutskriften viser at hjemmelen til eiendommen fortsatt er tinglyst på foreldrene til brødrene med  $\frac{1}{2}$  på moren og  $\frac{1}{2}$  på faren. I tillegg fremkommer det at det er tinglyst et pantedokument til Sparebanken pålydende kr 1.200.000,- i eiendommen og megler tilskriver banken for å sjekke restgjeld.

Samtidig mottas taksten over eiendommen fra takstmannen. Vedlagt taksten ligger faktura kr 3.751,- inkl mva som betales med engang. Eiendommen er taksert til kr 3.900.000,- og annonse bestilles i avisen samt på finn.no.

- 21.3 Megler får opplysninger fra Kommunen om at de kommunale avgiftene på Hundremeterskogen er kr 24.000,- pr år og perioden 01.01 – 30.06 forfaller den 01.03 mens perioden 01.07 – 31.12 forfaller den 01.10. Alt er å jour og kommunen har ingen utestående krav.

- 30.3 Det har vært visning i Hundremeterskogen, men det er ikke mottatt noen bud. Megler blir enig med selgerne om å la eiendommen ligge på finn.no en liten stund til før de bestemmer seg for hva de skal gjøre.



Megler får svar fra Sparebanken om at det tinglyste pantet har en restgjeld på kr 900.000,- + renter .

- 30.3 Faktura kr 2.700,- inkl mva fra Lokalavisen og kr 1.500,- inkl mva fra finn.no mottas og betales samme dag.
- 17.4 Snorre Sprett har vært på privat visning i Hundremeterskogen og legger inn bud på kr 3.000.000,- Partene synes dette er for lavt og budet aksepteres ikke. Brødrene kommer innom meglerforetaket og forteller at de er blitt enige om at Ole og hans kone Tussi Brum skal kjøpe eiendommen. Taksten legges til grunn som utgangssum. Brødrene blir enige med megler om at det kun skal beregnes provisjon av den andelen som Ole og Tussi kjøper.

Kontraktsmøte avholdes og alle nødvendige papirer signeres. Hjemmelserklæring og sikringsobligasjon sendes for tinglysing. Partene er blitt enige om overtagelse den 01.05 og de vil avregne kommunale avgifter seg i mellom.

- 21.4 Hjemmelserklæring og sikring for Gullveien 1 mottas sammen med faktura. Faktura betales med engang.
- 29.4 Ole ringer meglerforetaket for å finne ut hva han og kona skal betale til overtagelsen den 01.05. De skal finansiere kjøpet ved et lån som skal ha 1.prioritets pant i eiendommen fra Landbruksbanken.
- 30.4 Det mottas fullt oppgjør vedr Hundremeterskogen.
- 2.5 Megler får bekreftet at overtagelsen er gjennomført i Hundremeterskogen og dokumentene sendes for tinglysing.
- 4.5 Megler sjekker at skjøtet og pantedokument er tinglyst på Hundremeterskogen og oppgjøret gjennomføres. Lånet i Sparebanken innfries med kr 909.000,- og oppgjør foretas med selgerne.
- 5.5 Tinglyste dokumenter vedr Hundremeterskogen mottas sammen med faktura som betales med engang.



### **Deloppgave 3**

Løs oppgavene nedenfor

a)

Avdøde Peder Aas etterlater seg ektefellen Marte og 6 barn hvorav 3 er særkullsbarn (alle barna er myndige). Boligen Peder og Marte bodde i, var Peders særreie.

Du skal selge eiendommen for arvingene og må fylle ut hjemmelsklæring ved arv, skifte og uskifte. Hvilke eierandel skal de forskjellige ha? Oppgi svaret i brøk.

b)

Ektefellene Marte og Peder er begge avgått med døden. Paret hadde ingen barn og ingen av foreldrene er i live. I et skifteattest etterlater Peder seg en søster og to brødre. Marte satt i uskiftet bo frem til sin død og hennes eneste lovarving er datteren til søsteren hennes.

Hjemmelen står på Marte og i forbindelse med salg av bolig for arvingene må du fylle ut hjemmelsklæring ved arv, skifte, uskift. Hvilke eierandeler skal de forskjellige ha? Oppgi svaret i brøk.

c)

Overtagelse 25.april. Avregn mellom partene og finn ut hvilket beløp hvem av partene skal betale til den andre.

#### Kommunale avgifter:

Kr 6.120,- pr år. 1.halvår (01.01.-30.06) har forfall 1.mars, andre halvår (01.07.-31.12) har forfall 1.oktober. Avgiften er i flg kommunen à jour

#### Velavgift:

Årlig velavgift kr 1.440,- Etterskuddsvis betaling den 31.12 hvert år. Er à jour

#### Kabel-tv:

Kabel-tv koster kr 300,- pr mnd og selger har betalt til ut mars.

#### Festeavgift:

Festeavgift kr 9.000,- pr år. Betales 1.mai, 1.august og 1.nov. Er à jour.

#### Olje:

Det er en nedgravd oljetank med 2.000 liter olje som kjøper skal betale for. Partene blir enige om en pris på kr 7,50 pr liter.

#### Utleieenhet:

I kjelleren er det en utleieenhet som er leid ut for kr 9.600,- pr mnd. Leieforholdet skal løpe videre. Leien betales forskuddsvis den 1.hver mnd og er à jour – leietager har også betalt for mai allerede. I tillegg har leietager betalt 3 mnd depositum.













