



Høgskolen i Telemark

EKSAMEN (Konte)

I

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

Torsdag 19.12.2013

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. Etske regler for Norges Eiendomsmeglerforbund. Kopi av vedtak om særavgifter til statskassen for budsjett-terminen 2013 (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 1 - (75%)

Oppgaven består i å gjennomføre oppgjøret og foreta nødvendige bokføringer.

Meglerforetaket har nødvendige fullmakter fra selgere og kjøpere 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.

Hvis annet ikke er oppgitt betaler kjøper 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 1.060,-
Grunnboken: Pantedokument, pantutvidelse og forhøyelse	Kr 1.060,-
Borettsregisteret: Tinglysningsgebyr	Kr 430,-

3.1 Megler er på befaring i Lillegate 17. Hjemmelen til eiendommen står på Sophie Berg som var Jørgen Lies bestemor og som har testamenterte den selveide eneboligen på eiet tomt i Lillegate 17 til han. Jørgen gir meglerforetaket i oppdrag å selge eiendommen og leverer kopi av testament og skifteattest som dokumentasjon på eierskapet. Det opplyses at Jørgens foreldre fortsatt er i live. Det avtales fastprovisjon på kr 90.000,- 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 Lillegate 17 sammen med faktura. Det fremkommer av grunnboken at eiendommen er heftelsesfri. Samtidig mottas taksten over eiendommen fra takstmannen. Vedlagt taksten ligger faktura stor kr 4.200,- + mva. Lillegate 17 er taksert til kr 4.100.000,- og annonse bestilles i avisen.

10.1 Megler får opplysninger fra kommunen om at de kommunale avgiftene på Lillegate 17 er kr 16.000,- 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 8.000,- for siste halvår i fjor.

14.1 Det har vært visning i Lillegate 17 og eneboligen har vist seg å være svært populær. Etter en heftig budrunde har Magne Carlsen høyeste bud på kr 4.550.000,- og Jørgen aksepterer dette.

Meglerforetaket mottar oppdrag på salg av rekkehuset til Hilde og Gunnar Halvorsen i Øvreveg 43B. Øvreveg 43B er et selveid rekkehus på festet tomt som skal selges pga skilsmisse. Det avtales provisjon på 1,2 % + 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 3.200.000,-
Det bestilles grunnboksutskrift og annonse.

16.1 Grunnboksutskrift på Øvreveg 43B mottas sammen med faktura.

Kontraktsmøte vedr Lillegate 17 avholdes og alle nødvendige papirer signeres. Hjemmelskerklæring 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 Lillegate 17 pålydende kr 10.875,- inkl. mva mottas og betales samme dag.

18.1 Betal skyldig beløp til Statens Kartverk

21.1 Det var ikke så mange på visning i Øvreveg 43B, og det er ikke kommet noen bud ennå. Hilde og Gunnar kontakter megler og forteller at de er blitt enige om at Hilde skal overta rekkehuset alene. De mener taksten er noe høy og er derfor blitt enige om at kr 3.000.000,- skal legges til grunn som utgangssum for handelen og at Hilde skal overta Gunnars andel. Salgsomkostningene skal deles likt mellom ektefellene.

22.1 Faktura for annonsering av Øvreveg 43B mottas på kr 6.000,- inkl mva. Fakturaen betales samme dag.

Betal skyldig til takstmann.

23.1 Tinglyst hjemmelskerklæring og sikring for Lillegate 17 mottas sammen med faktura fra kartverket.

Kontraktsmøte for Øvreveg 43B avholdes og alle nødvendige papirer signeres. Partene er blitt enige om overtagelse den 01.02. Ekteparet har et felleslån i Kredittbanken med restgjeld på kr 2.400.000,- som må innfris i forbindelse med overdragelsen. Hilde skal ta opp et nytt lån i Kredittbanken for å finansiere handelen. Sikringsobligasjon sendes for tinglysing.

26.1 Tinglyst sikring for Øvreveg 43B mottas i tinglyst stand sammen med faktura fra kartverket.

29.1 Kjøper av Lillegate 17, Magne Carlsen, ringer meglerforetaket for å finne ut hva han skal betale til overtagelsen den 01.02. Han skal finansiere kjøpet ved et lån som skal ha 1. prioritets pant i eiendommen fra Kredittbanken samt et privat lån fra sin gamle far som skal ha 2.prioritets pant i eiendommen.

30.1 Betal skyldig til Statens Kartverk



- 30.1 Det mottas fullt oppgjør vedr. Lillegate 17; Fra Kredittbanken mottas kr 3.000.000,- samt pantedokument som skal tinglyses, resten har Magnes far overført til meglers klientkonto og de har også levert pantedokument (2. prioritet) til megler som skal forestå tinglysingen.
- 30.1 Kjøpesum og omkostninger mottas fra Hilde Halvorsen vedr. kjøp av Øvreveg 43B. Partene har allerede gjort opp de kommunale avgiftene direkte seg imellom.
- 1.2 Megler blir kontaktet av Magne Carlsen, kjøper av Lillegate 17. Han har vært på overtagelsen og partene er blitt enige om at det skal holdes tilbake kr 15.000,- 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 sender dokumenter for tinglysing.
- 1.2 Overtagelsen på Øvreveg 43B er gjennomført og dokumenter sendes for tinglysing.
- 5.2 Tinglyste dokumenter vedr Øvreveg 43B mottas sammen med faktura fra Statens Kartverk. Lånet i Kredittbanken innfris med kr 2.400.000,- og sluttoppgjør foretas.
- 5.2 Tinglyste dokumenter vedr Lillegate 17 mottas sammen med faktura fra Statens Kartverk. Nødvendig beløp overføres kommunen.
- 10.2 Kjøper av Lillegate 17 bekrefter at eiendommen nå er tilfredsstillende ryddet og rengjort, og at tilbakeholdt beløp kan frigis. Beløpet utbetales.

Deloppgave II - (25%)

1. Når foreldrene er døde og etterlater seg 2 felles barn, hva skal da til for å få hjemmelen over på barna, og hvilke gebyrer må betales?
Kan foreldre for eksempel testamentere ei hytte til ett av barna, og huset til den andre uten at det må beregnes dokumentavgift? Begrunn svaret.
2. Hva forstår du med en overbeheftet eiendom? Hvilke spesielle forholdsregler vil du ta ved salg av en slik eiendom?
3. Salgssummen for en fritidseiendom på eiet tomt er kr. 2.000.000,-. Med i salgssummen er innbo og løsøre for til sammen kr. 88.500,-.
I forbindelse med kjøpet skal kjøper oppta et lån med pant i eiendommen. Selger har et lån sikret med pant i samme eiendom. Dette lånet skal innfris i forbindelse med oppgjøret.
Sett opp en spesifisert oppstilling over kjøpsomkostningene basert på de gitt opplysninger.

