



Høgskolen i Telemark

EKSAMEN

I

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

Fredag 24.05.2013

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. Etiske 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.

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, hjemmelserklæring, erklæring/avtale, leiekontrakt, prioritetsvikelse mv.	Kr 1.060,-
Grunnboken: Pantedokument, panteutvidelse og forhøyelse	Kr 1.060,-
Borettsregisteret: Tinglysningsgebyr	Kr 430,-

- 3.1 Meglerforetaket er på befaring hos Rosa Swart i Fargestien 1 som er et rekkehus på festet tomt. Det er kommunen som er grunneier. Rosa signerer oppdragsavtale med meglerforetaket og det avtales fastprovisjon på kr 85.000,- inkl mva. Selger skal i tillegg til vederlaget betale alle direkte utlegg forbundet med oppdraget. Det bestilles grunnboksutskrift, takst og opplysninger fra kommunen.
- 6.1 Grunnboksutskrifter mottas sammen med faktura. Fakturaen betales med engang.
- 7.1. Megler mottar taksten over eiendommen fra takstmannen. Vedlagt taksten ligger faktura stor kr 14.000,- inkl mva. Rekkehuset er taksert til kr 5.500.000,- og det fremkommer av taksten at det er målt fukt på badet i rekkehuset.
- 10.1 Megler mottar diverse opplysninger fra kommunen om blant annet reguleringsplaner, kopi av byggetegninger mm. Her fremkommer det også at de kommunale avgifter er à jour og at inneværende termin gjelder perioden 01.01. til 30.06 og forfaller den 01.03 med kr 7.500,-. Festeavgiften er kr 15.000,- pr år og betales forskuddsvis den 01.01 hvert år og er à jour. Sammen med opplysningene ligger en faktura fra kommunen på kr 1.800,- for å gi opplysningene. Fakturaen betales med engang.
- 11.1 Rosa godkjenner salgsoppgaven og annonse bestilles i Byavisen samt legges på finn.no
- 14.1 Det har vært visning i Fargestien og etter budrunden er det Lilly Bruun som har det høyeste budet med kr 5.455.500,-. Rosa aksepterer budet.
- 16.1 Det mottas faktura fra Byavisen, kr 7.500,- inkl mva samt faktura fra finn.no på kr 1.700,-. Begge fakturaene betales med engang.

Kontraktsmøte vedr Fargestien avholdes og alle nødvendige papirer signeres. Sikringsobligasjon sendes for tinglysing. Partene er blitt enige om overtagelse den 15.februar og megler skal avregne kommunale avgifter og festeavgift mellom partene i oppgjøret.

- 25.1 Tinglyst sikringsobligasjon mottas og vedlagt faktura betales med engang.
- 29.1 Lilly kontakter megler og forteller at hun har vært innom Rosa sammen med en fagmann for å sjekke ut vedr fukten på badet og partene er i den forbindelse blitt enige om at Lilly skal kjøpe Rosas vaskemaskin og tørketrommel for kr 15.500,- som de ønsker skal hensyntas i oppgjøret. Megler bekrefter at det er ok og at Lilly kan innbetale summen til hans klientkonto sammen med sluttoppgjøret til overtagelsen.
- 30.1 Megler blir oppringt av takstmannen som har oppdaget at det ved en feiltagelse er fakturert altfor mye for taksten i Fargestien. Takstmann vil sende kreditnota på den utsendte faktura og legge ved en ny og korrekt faktura.
- 1.2 Megler mottar kreditnota fra takstmannen på fakturaen på kr 14.000,- og mottar en ny faktura på kr 4.000,- inkl mva for takseringen av Fargestien. Den nye fakturaen betales med engang.
- 14.2 Nødvendig beløp mottas fra Lilly Bruun. Sammen med overføringen har banken vedlagt et pantedokument pålydende kr 6.000.000,- som de forutsetter tinglyses med 1.prioritet.
- 15.2 Overtagelsen vedr Fargestien er gjennomført og dokumentene sendes for tinglysing.
- 20.2 Skjøtet og pantedokumentet er tinglyst og megler mottar dokumentene i tinglyst stand sammen med faktura som betales med engang. Rosa sitt boliglån innfries med kr 4.100.000,- og sluttoppgjør 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, hjemmelserklæring, erklæring/avtale, leiekontrakt, prioritetsvikelse mv.	Kr 1.060,-
Grunnboken: Pantedokument, panteutvidelse og forhøyelse	Kr 1.060,-
Borettsregisteret: Tinglysningsgebyr	Kr 430,-

- 15.3 Meglerforetaket får i oppdrag å selge en selveier leilighet i Høyblokkveien 2 for Hulda Håpløs. Det avtales provisjon på 3% inkl mva, minimum kr 37.500,-. Selger skal i tillegg til vederlaget betale alle direkte utlegg forbundet med oppdraget. Det bestilles grunnboksutskrift og takst og forretningsfører tilskrives for å få opplysninger om leiligheten.

- 20.3 Megler mottar grunnboksutskrift for leiligheten sammen med faktura. Fakturaen betales med engang. Grunnboksutskriften viser at det er tinglyst pant til Sparebanken pålydende kr 900.000,- og megler tilskriver banken for å få oppgitt restgjeld.

Samtidig mottas taksten fra takstmannen. Vedlagt taksten ligger faktura kr 3.000,- inkl mva som betales med engang. Leiligheten er taksert til kr 700.000,- og annonse bestilles i avisen samt på finn.no.

- 21.3 Megler får opplysninger fra forretningsfører om at fellesutgiftene er kr 2.200,- pr mnd som forfaller den 1.hver mnd. Fellesutgiftene var å jour pr 31.12 men i år har ikke Hulda betalt. Forretningsfører bekrefter at de ikke vil kreve renter på beløp dersom megler gjør opp det ubetalte i forbindelse med sluttoppgjøret for leiligheten.

- 30.3 Megler får svar fra Sparebanken restgjelden på leiligheten er kr 850.000,- og at Hulda ikke er å jour med betjening av lånet. Megler kontakter banken og får til en avtale om at banken sletter pantet mot at restoppgjøret går til nedbetaling på lånet og ingen del utbetales Hulda.

- 30.3 Faktura kr 2.700,- inkl mva fra Lokalavisen og kr 1.500,- inkl mva fra finn.no mottas og begge betales samme dag.

- 17.4 Harry Kruse har vært på visning i Høyblokkveien og legger inn bud på kr 695.000,-. Budet aksepteres av Hulda.

Kontraktsmøte avholdes og alle nødvendige papirer signeres. Sikringsobligasjon sendes for tinglysing. Partene er blitt enige om overtagelse den 01.05. Harry har alle pengene kontakt og skal ikke ta opp lån i forbindelse med kjøpet.

- 21.4 Sikring mottas sammen med faktura. Faktura betales med engang.
- 30.4 Megler får bekreftelse på at Harry har innbetalt nødvendig beløp til meglers klientkonto.
- 2.5 Overtagelsen er gjennomført og dokumentene sendes for tinglysing.
- 4.5 Det tinglyste kjøpet mottas sammen med faktura som betales med engang, og oppgjøret gjennomføres. Ubetalte fellesutgifter overføres foretningsfører og sluttoppgjøret overføres banken til nedbetaling på lånet.

Deloppgave 3

Løs oppgavene nedenfor

a)

Avdøde Peder etterlater seg ektefellen Marte og 3 særkullsbarn (alle barna er myndige). Boligen Peder og Marte bodde i, var Peders særeie.

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

b)

Samme som oppgave a) men boligen var ektefellenes felleseie.

c)

Forklar hva som menes med overbeheftet eiendom og hva som er spesielt ved oppgjør av slike eiendommer.



DATE/DATE: _____

KUNDESPESIFIKASJON NR.:

EIENDOM:

SEELGER:

KJØPER:

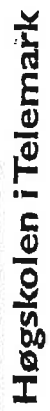
[illegible]



DATO/DATE:

STED/PLACE:

NR: - HXG169NHAN



LEVERANDØRER

DATE/DATE: _____

STED/PLACE: _____

KANDIDAT-
NR.:

[illegible]