



Høgskolen i Telemark

EKSAMEN

I

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

Fredag 23.05.2014

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. Ethiske regler for Norges Eiendomsmeglerforbund. Kopi av vedtak om særavgifter til statskassen for budsjett-terminen 2014 (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.



Oppgave 1 (teller 70 %)

Forestå oppgjøret og nødvendige bokføringer.

Det skal utarbeides posteringsammendrag, samt kunde- og leverandørspesifikasjoner. Vedlagte skjemaer kan innleveres som del av besvarelsen.

Vis til aktuelle bestemmelser i lov, forskrift m.v. der det er aktuelt. Alle beregninger skal gå fram av besvarelsen. Ta egne forutsetninger dersom noen opplysninger oppfattes å være uklare eller mangelfulle.

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 kontrakt er signert, og samlet utlegg overføres når oppgjør er mottatt på klientkonto.

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.

Standardsatsen for meglers provisjon er 3 % inkl mva dersom det ikke avtales annen fastsettelse av vederlaget. Merverdiavgiftssatsen er 25 %.

Følgende gebyrer skal legges til grunn i oppgaven:

Grunnboksutskrifter	Kr 172,- pr stk
Grunnboken: Skjøte, hjemmelsklæring, erklæring/avtale, leiekontrakt, prioritetsvikelse mv.	Kr 525,-
Grunnboken: Pantedokument, panteutvidelse og forhøyelse	Kr 525,-
Borettsregisteret: Tinglysningsgebyr	Kr 430,-

- 3.1 Meglerforetaket er på befaring hos Ole Olesen i Trollstigen 1. Hjemmelen til eiendommen står på Hanne Hanes som var venninne av Oles bestemor og som har testamenterte den selveide eneboligen på eiet tomt i Trollstigen 1 til Ole. Ole gir meglerforetaket i oppdrag å selge eiendommen og leverer kopi av testament og skifteattest som dokumentasjon på eierskapet. Det avtales fastprovisjon på kr 125.000,- 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 Trollstigen 1 sammen med faktura. Samtidig mottas taksten over eiendommen fra takstmannen. Vedlagt taksten ligger faktura stor kr 3.200,- + mva. Trollstigen 1 er taksert til kr 8.900.000,- , og annonse bestilles i avisen.



- 10.1 Megler får opplysninger fra kommunen om at de kommunale avgiftene på Trollstigen 1 er kr 38.000,- pr år. Perioden 01.01 – 30.06 forfaller den 01.03, mens perioden 01.07 – 31.12 forfaller den 01.10. Kommunen har utestående kr 18.000,- for siste halvår i fjor.
- 14.1 Det har vært visning i Trollstigen 1 og eneboligen viste seg å være svært populær. Etter en heftig budrunde har Harry Hole høyeste bud på kr 9.200.000,-, og Ole aksepterer dette.

Meglerforetaket mottar oppdrag på salg av rekkehuset til Vidar og Hanne Nilssen i Lillegate 2. Lillegate 2 er et selveid rekkehus på festet tomt som skal selges pga skilsmisse. Paret har kun vært gift i 22 måneder og har ingen felles barn. Det avtales provisjon på 2,5 % inkl mva – minimum kr 50.000,-. 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 kr 4.700.000,- Det bestilles grunnboksutskrift og annonse.

- 16.1 Grunnboksutskrift på Lillegate 2 mottas sammen med faktura.

Kontraktsmøte vedr Trollstigen 1 avholdes og alle nødvendige papirer signeres. 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 Trollstigen 1 pålydende kr 7.800,- inkl mva mottas og betales samme dag.

- 18.1 Betal skyldig beløp til Statens Kartverk

- 21.1 Det var mange på visning i Lillegate 2, men det er ikke kommet noen bud ennå. Vidar og Hanne kontakter megler og forteller at de er blitt enige om at Vidar skal overta rekkehuset alene. De mener taksten er noe høy og er derfor blitt enige om at kr 4.600.000,- skal legges til grunn som utgangssum for handelen og at Vidar skal overta Hannes andel. Omkostningene skal dekkes av Vidar.

- 22.1 Faktura for annonsering av Lillegate 2 mottas, pålydende kr 7.400,- inkl mva. Fakturaen betales samme dag.

Betal skyldig til takstmann.

- 23.1 Tinglyst sikring for Trollstigen 1 mottas sammen med faktura.

Kontraktsmøte for Lillegate 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 3.400.000,- som må innfris i forbindelse med overdragelsen. Vidar skal ta opp et nytt lån i Banken for å finansiere handelen. Det er enighet om at det ikke skal tinglyses sikringsobligasjon.



29.1 Kjøper av Trollstigen 1, Harry Hole, 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 Banken, et privat lån fra sin bror Christoffer som skal ha 2.prioritets pant i eiendommen, og resten av oppsparte midler.

30.1 Skyldig beløp til Statens Kartverk blir betalt.

Det mottas fullt oppgjør vedr Trollstigen 1. Fra Banken mottas kr 7.000.000,- samt pantedokument som skal tinglyse, det mottas kr 500.000,- fra Ole sin bror, Christoffer samt pantedokument som skal tinglyses og resten av innbetalingen har Ole overført til meglers klientkonto.

Kjøpesum og omkostninger mottas fra Vidar Nilssen vedr kjøp av Lillegate 2. Partene har allerede gjort opp vedr kommunale avgifter og festeavgift direkte seg imellom.

1.2 Megler blir kontaktet av Harry Hole, kjøper av Trollstigen 1, han har vært på overtagelsen og partene er blitt enige om at det skal holdes tilbake kr 25.000,- fordi eiendommen ikke var tilstrekkelig rengjort. Partene er blitt enige om at beløpet skal holdes tilbake inntil kjøper aksepterer rengjøringen. Selger skal kontakte et vaskebyrå vedr dette forholdet neste dag. Videre skal det holdes tilbake kr 100.000,- pga andre feil og mangler som ble oppdaget under overtagelsen. Overtakelsesprotokoll hvor dette er nedfelt sendes megler som sender dokumenter for tinglysing.

1.2 Overtakelsen på Lillegate 2 er gjennomført og dokumenter sendes for tinglysing.

5.2 Tinglyste dokumenter vedr Lillegate 2 mottas sammen med faktura fra Statens Kartverk. Faktura betales samme dag. Nødvendig beløp overføres Banken og sluttoppgjør foretas.

Tinglyste dokumenter vedr Trollstigen 1 mottas sammen med faktura fra Statens Kartverk. Faktura betales samme dag.

Nødvendig beløp overføres kommunen som opplyser på telefon at det er påløpt renter og gebyr på den ubetalte fakturaen fra i fjor med kr 570,-.

6.2 Oppgjør vedr. Trollstigen 1 utbetales til selger.

10.2 Kjøper av Trollstigen 1 bekrefter at eiendommen nå er tilfredsstillende ryddet og rengjort, og at tilbakeholdt beløp knyttet til mangelen kan utbetales.



Oppgave 2 (teller 30%)

Spørsmål 1: Du har solgt en enebolig i Breisås til kr. 2.975.400,-. Eneboligen sto på festet grunn og ble solgt fra Peder Ås til Lars Holm. Redegjør med henvisning til aktuelle bestemmelser hvor stor dokumentavgiften blir.

Spørsmål 2: Redegjør kort om grunnbokens positive og negative troverdighet.

Spørsmål 3: Hvordan kan en testamentsarving unngå å betale dokumentavgift når arvingen bestemmer seg for å videreselge eiendommen før vedkommende har fått hjemmel?

Spørsmål 4: Hva er «nedsatt konsesjonsgrense»? Hvorfor velger enkelte kommuner å ha en nedsatt konsesjonsgrense?

Spørsmål 5: Hvorfor tinglyser eiendomsmegler en sikringsobligasjon på grunnboken på den eiendommen som skal selges eller er solgt, og hvilke deler består sikringsobligasjonen av? Hvilken risiko dekker ikke en slik sikringsobligasjon?

