Høgskolen i Telemark

EKSAMEN
i
6037 – Oppgjør og regnskap for eiendomshandel

Onsdag 13.05.2015

Tid:	9-14 (5 timer)
Studiepoeng:	7,5
Målform:	Bokmål
Sidetal:	4 (inkl. forside) + vedlegg
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 2015 (dokumentavgiftsvedtaket). Egen kalkulator.
Merknader:	Vedlagte løsningsark kan benyttes til oppgave 1. Husk kandidatnummer på alle ark. Av praktiske hensyn skal det i oppgaveløsningen ikke tas hensyn til timeregistrering.

Eksamensresultatet blir offentliggjort på Studentweb.

Oppgave 1 (70 %)

Forestå oppgjøret og nødvendige bokføringer.

Det skal utarbeides posteringssammendrag, samt kunde- og leverandørspesifikasjoner. Posteringssammendraget skal summeres og avstemmes mot spesifikasjonene.

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 bud er skriftlig akseptert, 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 2,4 % + 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, hjemmelserklæring, erklæring/avtale, leiekontrakt, prioritetsvikelse mv.	Kr 525,-
Grunnboken: Pantedokument, panteutvidelse og forhøyelse	Kr 525,-
Borettsregisteret: Tinglysingsgebyr	Kr 430,-

3.1 Meglerforetaket er på befaring hos Jørgen Isaksen i Øvregate 1. Hjemmelen til eiendommen står på Jens Syvertsen som var bror til Jørgens morfar og som har testamenterte den selveide eneboligen på eiet tomt i Øvregate 1 til Jørgen. Jørgen gir meglerforetaket i oppdrag å selge eiendommen og leverer kopi av testament og skifteattest som dokumentasjon på eierskapet. Det avtales fastprovisjon på kr 120.000,- 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 Øvregate 1 sammen med faktura. Samtidig mottas taksten over eiendommen fra takstmannen. Vedlagt taksten ligger faktura stor kr 3.500,- + mva. Øvregate 1 er taksert til kr 9.100.000,- , og annonse bestilles i avisen.

10.1 Megler får opplysninger fra Kommunen om at de kommunale avgiftene på Øvregate 1 er kr 35.000,- pr år og perioden 01.01 – 30.06 forfaller den 15.03, mens perioden 01.07 – 31.12 forfaller den 15.09.

14.1 Det har vært visning i Øvregate 1 og eneboligen har vist seg å være svært populær. Etter en heftig budrunde har Mari Gustavsen høyeste bud på kr 9.246.500,- og Jørgen aksepterer dette.

Meglerforetaket mottar oppdrag på salg av rekkehuset til Anne Haug og Jens Bakken i Nedregate 2. Nedregate 2 er et selveid rekkehus på festet tomt som skal selges fordi samboerparet har besluttet å flytte fra hverandre. Paret har vært samboere i 27 måneder etter at Jens flyttet inn hos Anne og kjøpte seg inn med en 50 % eierandel. Det avtales provisjon på 2,0 % + mva – minimum kr 50.000,- + mva. Selgerne skal i tillegg betale alle direkte utlegg forbundet med oppdraget. Samboerparet har allerede innhentet takst som de leverer til megler. Eiendommen er taksert til 3.950.000,- Det bestilles grunnboksutskrift og annonse. A-Bank har 1. prioritets pant i eiendommen for et lån.

16.1 Grunnboksutskrift på Nedregate 2 mottas sammen med faktura.

Kontraktsmøte vedr Øvregate 1 avholdes og alle nødvendige papirer signeres. Sikringsobligasjon sendes for tinglysing. Partene er blitt enige om overtagelse den 15.02 og at megler skal avregne kommunale avgifter mellom partene i forbindelse med oppgjøret. Kjøper skal overta lager av ved for kr 1.500,- og gjør opp dette kontant med selger.

17.1 Faktura for annonse for Øvregate 1 pålydende kr 7.800,- inkl mva mottas.

18.1 Skyldig beløp til Statens Kartverk blir betalt.

21.1 Anne og Jens aksepterer et bud fra Harald Skog på kr 3.975.000,- for Nedregate 2. Det avholdes kontraktsmøte samme dag, og overdragelsesdato avtales til 25.02. Selgerne har betalt kr 5.500,- i festeavgift for hele kalenderåret. Megler skal avregne dette. Kommunale avgifter for 1. kvartal utgjør kr 4.500,- og forfaller til betaling den 15.02. Partene er enige om at selger betaler fakturaen, og at megler foretar avregning mellom partene.

22.1 Faktura for annonsering av Nedregate 2 mottas pål kr 7.600,- inkl mva.

Betalt skyldig honorar til takstmann.

23.1 Tinglyst sikring for Øvregate 1 mottas sammen med faktura fra Statens kartverk.

26.1 Tinglyst sikring for Nedregate 2 mottas sammen med faktura fra Statens kartverk.

30.1 Skyldig beløp til Statens Kartverk blir betalt.

Skyldig beløp til avisen blir betalt.

10.2 Kjøper av Øvregate 1, Mari Gustavsen, ringer meglerforetaket for å finne ut hva hun skal betale til overtagelsen den 15.02. Hun skal finansiere kjøpet ved et lån som skal ha 1. prioritets pant i eiendommen fra A-Bank, et privat usikret lån fra sin mor, og resten av egne midler.

14.2. Det mottas fullt oppgjør vedr Øvregate 1; Fra Banken mottas kr 7.500.000,- samt pantedokument som skal tinglyses. Det mottas kr 500.000,- fra Maris mor, og resten av beløpet har Mari overført til meglers klientkonto.

15.2 Megler får kopi av protokoller fra gjennomført overdragelse av Øvregate 1 uten merknader.

20.2 Tinglyste dokumenter vedr Øvregate 1 mottas sammen med faktura fra Statens Kartverk.

24.2 Det mottas fullt oppgjør vedr Nedregate 2; Fra Banken mottas kr 3.400.000 samt pantedokument som skal tinglyses. Resterende beløp innbetales direkte fra kjøper.

Megler foretar utbetaling til selger av Øvregate 1.

26.2 Megler får kopi av protokoll fra gjennomført overdragelse av Nedregate 2 der partene er enige om at megler inntil videre skal holde tilbake kr 100.000,- til en mulig råteskade på loftet er nærmere avklart.

3.3 Tinglyste dokumenter vedr Nedregate 2 mottas sammen med faktura fra Statens Kartverk.

6.3 Banken opplyser at restlånet på Nedregate 2 utgjør kr 2.780.000.- inkl. renter. Megler innfrir lån og foretar utbetaling til selger av Nedregate 2.

Oppgave 2 (30 %)

a) Hvor mange hoveddeler består en grunnboksutskrift av? Nevn hoveddelene og redegjør for hvilke opplysninger vi finner under de ulike hoveddelene.

b) Hva er en klientkonto, og hva er spesielt med den? Hvem har krav på renter som er opptjent på klientkontoen.

c) Hva er forskjellen på en skifteattest og en uskifteattest? Og hva koster det å overføre hjemmelen til en fast eiendom med grunnlag i de to dokumentene.

d) Av en grunnboksutskrift ser du at det på en fast eiendom er tinglyst både et lån til Bø sparebank og et lån til privatpersonen Lars Holm. Hvordan vil du gå frem overfor disse to långiverne ved innfrielse av lånene?

e) Redegjør kort hvordan du går frem dersom et pantedokument er bortkommet.

Posteringssammendrag (bruk begge sider om nødvendig) **Kandidat nr.:**

DATO	TEKST	BIL.	UTLEGG	DRIFTSKTO	KLIENTKTO	LEV	HENV	KUNDESPES	UTG MVA	VEDERLAGS-INNT

Posteringssammendrag (bruk begge sider om nødvendig) **Kandidat nr.:**

DATO	TEKST	BIL.	UTLEGG	DRIFTSKTO	KLIENTKTO	LEV	HENV	KUNDESPES	UTG MVA	VEDERLAGS-INNT

Kandidat nr.:

KUNDESPES:	EIENDOM:
SELGER:	KJØPER:

DATO	TEKST	BIL.	Kundespesifikasjon		UTLEGG M.V	KLIENTKONTO
			SELGER	KJØPER		

Kandidat nr.:

KUNDESPES:	EIENDOM:
SELGER:	KJØPER:

DATO	TEKST	BIL.	Kundespesifikasjon		UTLEGG M.V	KLIENTKONTO
			SELGER	KJØPER		

Kandidat nr.:

KUNDESPES:	EIENDOM:
SELGER:	KJØPER:

DATO	TEKST	BIL.	Kundespesifikasjon		UTLEGG M.V	KLIENTKONTO
			SELGER	KJØPER		

Kandidat nr.:

KUNDESPES:	EIENDOM:
SELGER:	KJØPER:

DATO	TEKST	BIL.	Kundespesifikasjon		UTLEGG M.V	KLIENTKONTO
			SELGER	KJØPER		

Kandidat nr.:

Leverandører

L1	SKV		
DATO	TEKST	BILAG	Beløp

L2	Takstmann		
DATO	TEKST	BILAG	Beløp

L3	Avisa		
DATO	TEKST	BILAG	Beløp

Kandidat nr.:

Leverandører

L1	SKV		
DATO	TEKST	BILAG	Beløp

L2	Takstmann		
DATO	TEKST	BILAG	Beløp

L3	Avisa		
DATO	TEKST	BILAG	Beløp