

Emnekode: 6037	Emnenavn: Oppgjør og regnskap for eiendomshandel	
Dato: 03.01.2017	Tid fra / til: 09:00 – 14:00	Ant. timer: 5
Ansv. faglærer: Jakob Chr. Petersen / Asbjørn Nygård		
Campus: Bø	Fakultet: AF	
Antall oppgaver: 2	Antall vedlegg: 0	Ant. sider inkl. forside og vedlegg: 4
Tillatte hjelpemidler (jfr. emnebeskrivelse): 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 2016 (dokumentavgiftsvedtaket). Egen kalkulator.		
Opplysninger om vedlegg: Sammen med oppgaven utleveres et sett aktuelle løsningsark for oppgave nr 1. Flere eksemplarer er tilgjengelig hos eksamensvakten.		
Merknader: Alle utregninger skal gå fram av besvarelsen. Husk tydelig merking med kandidatnummer på alle ark som innleveres.		

Kryss av for type eksamenspapir

Ruter ☒Linjer ☐

Oppgave 1 (teller 70 %)

Forestå oppgjøret og foreta nødvendige bokføringer.

Det skal utarbeides posteringssammendrag samlet for begge oppdragene, 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 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,-
Boretsregisteret: Tinglysningsgebyr	Kr 430,-

- 3.1 Meglerforetaket er på befaring hos Peder Ørberg i Breisåsen 1. Hjemmelen til eiendommen står på Roger Hansen sen. som var samboer med Peders avdøde farmor, og som har testamenterte den selveide eneboligen på eiet tomt i Breisåsen 1 til Peder. Peder 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 Breisåsen 1 sammen med faktura. Samtidig mottas taksten over eiendommen fra takstmannen. Vedlagt taksten ligger faktura stor kr 5.200,- + mva. Breisåsen 1 er taksert til kr 8.900.000,-. Annonse bestilles i avisen.
- 10.1 Megler får opplysninger fra kommunen om at de kommunale avgiftene på Breisåsen 1 er kr 36.000,- pr år og perioden 01.01 – 30.06 forfaller den 01.03 mens perioden 01.07 – 31.12 forfaller den 01.10. Kommunen har dessuten til gode kr 17.000,- for siste halvår i fjor.

- 14.1 Det har vært visning i Breisåsen 1 og eneboligen har vist seg å være svært populær. Etter en heftig budrunde har Eva og Bjørn Svendsen høyeste bud på kr 9.200.000,- og Peder aksepterer dette.

Meglerforetaket mottar oppdrag på salg av rekkehuset til Johanna og Herman Larsen i Smuget 2. Smuget 2 er et selveid rekkehus på festet tomt som skal selges pga skilsmisse. De er enige om at Herman eier 60 % og Johanna 40 % av eiendommen. Paret har kun vært gift i 22 måneder og har ingen felles barn. Det avtales provisjon på 2,0 % + 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 4.700.000,- Det bestilles grunnboksutskrift og annonse.

- 16.1 Grunnboksutskrift på Smuget 2 mottas sammen med faktura. Grunnboken viser at hjemmelen til eiendommen står på Herman alene.

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

- 18.1 Skyldig beløp til Statens Kartverk blir betalt.

- 21.1 Det var få på visning i Smuget 2, og det er ikke kommet noen bud ennå. Johanna og Herman kontakter megler og forteller at de er blitt enige om at Herman 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 Herman skal overta Johannas andel på 40 %. Alle omkostningene skal dekkes av Herman.

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

Skyldig beløp til takstmann blir betalt.

- 23.1 Kontraktsmøte for Smuget 2 avholdes og alle nødvendige papirer signeres. Partene er blitt enige om overtagelse den 01.02. Ekteparet har et felleslån i Sparebanken med restgjeld på kr 3.400.000,-. Ansvar for restlånet skal fordeles 60/40 på samme måte som eiendommen. Herman har avtale med banken om at lånet skal løpe videre på samme vilkår.

Det er enighet om at det ikke skal tinglyses sikringsobligasjon.

- 29.1 Bjørn Svendsen ringer meglerforetaket for å finne ut hva de skal betale til overtagelsen den 15.02. De skal finansiere kjøpet ved et lån som skal ha 1. prioritets pant i eiendommen fra Sparebanken, et privat lån fra Evas far som skal ha 2. prioritets pant i eiendommen, og resten av oppsparte midler.

- 30.1 Det mottas fullt oppgjør vedr Breisåsen 1; Fra Sparebanken mottas kr 7.000.000,- samt pantdokument som skal tinglyse, det mottas kr 600.000,- fra Evas far samt pantdokument som skal tinglyses, og resten av beløpet har kjøperne selv overført til meglers klientkonto.

Det utarbeides oppstilling som viser hvor mye Herman skal innbetale i forbindelse med overtakelsen av Smuget 2. Partene har allerede gjort opp vedr kommunale avgifter og festeavgift direkte seg imellom. Herman innbetaler beløpet til klientkonto samme dag.

- 1.2 Megler blir kontaktet av Eva og Bjørn Svendsen, kjøpere av Breisåsen 1, som har vært på overtagelsen hvor partene har blitt enige om at det skal holdes tilbake kr 20.000,- fordi eiendommen ikke var tilstrekkelig rengjort og 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.
- 5.2 Tinglyste dokumenter vedr Breisåsen 1 mottas sammen med faktura fra Statens Kartverk. Faktura betales samme dag.
Nødvendig beløp overføres til kommunen som opplyser på telefon at det er påløpt renter og gebyr på den ubetalte fakturaen fra i fjor med kr 570,-.
- 6.2 Foreløpig oppgjør vedr. Breisåsen 1 utbetales til selger.
- 10.2 Kjøpere av Breisåsen 1 bekrefter at eiendommen nå er tilfredsstillende ryddet og rengjort, og at tilbakeholdt beløp knyttet til denne mangelen kan utbetales.

Sett opp en avstemning mellom innestående på klientkonto og kundespesifikasjonene.

Oppgave 2 (teller 30 %)

1. Hvordan kan en testamentsarving unngå å betale dokumentavgift når han vil videreselge eiendommen før han har fått hjemmel?
2. 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 tinglyst sikringsobligasjon?
3. Hva er en klientkonto, og hva er spesielt med den? Hvem har krav på renter som er opptjent på klientkontoen?
4. Hva er en overtagelsesprotokoll og hvilken betydning har den i forhold til oppgjørsarbeidet?

[illegible]

[illegible][illegible][illegible][illegible][illegible]