

EKSAMEN

6034

Praktisk Eiendomsmegling II

12.05.2017

Tid: 5 timer (09:00 – 14:00)

Målform: Bokmål

Sidetall: 3 (inkludert denne)

Hjelpemiddel: Norges lover, særutgaver av lover, fotokopi av lover og forskrifter. Forskriftssamling for Eiendomsmeglerstudiet (Fjeldheim/Falkanger), Bransjenormen for markedsføring av bolig august 2014. Lov og Rett for næringslivet – Langfeldt - lovsamling. Norges eiendomsmeglerforbunds håndbok. Etiske regler for Norges Eiendomsmeglerforbund. Kopi av Vedtak om særavgifter til statskassen for budsjetterminen 2017 (dokumentavgiftsvedtaket)

Merknader: Alle oppgaver skal besvares. **Oppgavene er vektet ulikt**

Vedlegg: Ingen



Oppgave 1 (20 %):

Du skal bistå med seksjonering av en bygård. Bygården består av ti boenheter, som alle tilfredsstillende kravene til seksjonering. Eierseksjonssameiets vaktmester skal bo i den ene boenheten.

Hvor mange eierseksjoner blir det? Begrunn svaret.

Oppgave 2 (20 %):

Hva kan

- a) saltutslag innvendig i kjeller og
 - b) istapper fra taket
- indikere av problemer?

Oppgave 3 (15 %):

Willy Holen AS driver eiendomsutvikling og er i gang med oppføring av to eneboliger på selveid tomt. Ferdigstilling er om seks måneder. Eiendomsmeglingsforetaket AS forestår salgene, som skjer til fastpris kr 5 000 000 pr. enebolig.

- a) Kan Eiendomsmeglingsforetaket AS unnlate å utarbeide salgsoppgave ved disse salgene?

Utbyggeren fremlegger en kjøpekontrakt som viser at han har ervervet tomten som de to eneboligene skal oppføres på. Han fremviser også en kvittering fra selger som viser at han har betalt kjøpesummen.

- b) Hva kan grunnen være til at utbygger ikke har ønsket å få tinglyst hjemmel på seg?

Utbyggeren mener det er tilstrekkelig at det blir stilt garanti etter buofl. § 12 med kr 75 000 pr. enebolig.

- c) Hvordan forholder du deg til dette?

Utbygger ønsker å stille garanti etter buofl. § 12 ved at et beløp blir deponert på Eiendomsmeglingsforetaket AS' klientkonto i garantiperioden. Dette som alternativ til bankgaranti.

- d) Hvordan forholder du deg til dette?



Oppgave 4 (20 %):

Peder Ås kjøper i 1991 en landbrukseiendom. Han er ikke i slekt med selger. Vi forutsetter at eiendommen oppfylder vilkårene til odlingsjord.

Når får Peder odelsrett?

Oppgave 5 (25 %):

Peder Ås driver omfattende salg og utleie av kontor og butikklokaler. Han lever av inntektene han skaffer seg av arbeidet, men har ikke organisert virksomheten i noen form for selskap.

Han kontakter deg for bistand med salg og utleie av lokalene. Ved inngåelsen av oppdragsavtalen ønsker Ås at det ikke skal benyttes skriftlig budrunde, og at det heller ikke etter salget skal gis ut budjournal til budgivere som ikke får tilslaget.

Kan det avtales en slik løsning?

Alle oppgaver besvares med henvisning til aktuelle lov- og forskriftshjemler.