

Emnekode: 6037	Emnenavn: Oppgjør og regnskap for eiendomshandel	
Dato: 19.05.2017	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: 5
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 2017 (dokumentavgiftsvedtaket). Egen kalkulator.		
Opplysninger om vedlegg: Sammen med oppgaven utleveres et sett aktuelle løsningsark for oppgave nr 1. Flere eksemplarer er tilgjengelig hos eksamensvakt.		
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 (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, hjemmelsklæring, erklæring/avtale, leiekontrakt, prioritetsvikelse mv.	Kr 525,-
Grunnboken: Pantedokument, pantutvidelse og forhøyelse	Kr 525,-
Boretsregisteret: Tinglysningsgebyr	Kr 430,-

Alle skjemaer skal summeres og avstemninger mellom skjemaene skal foretas i den grad det er aktuelt.

Hendelser som danner grunnlag for oppgjør og bokføring:

06.01	Meglerforetaket er på befaring hos Knut Wang i Bakgata 1A som har oppført et nytt hus på en tomt som er fradelte hans boligeiendom. Den fradelte eiendommen har adresse Bakgata 1B. Planen var at datteren og samboeren skulle flytte inn, men de har i stedet bestemt seg for å flytte til England. Nå ønsker Knut Wang å selge huset, og ber Meglerforetaket stå for salget på ordinære vilkår. Grunnboksutskrift, annonse og takst bestilles.
10.01	Grunnboksutskrift for Bakgata 1B mottas. Den viser at hjemmelen står på Knut Wang, og at Banken har 1. prioritet pant i eiendommen for kr 3.400.000.

12.01	Takst mottas. Bakgata 1B er taksert til kr 4.500.000. Av dette beløpet er tomteverdien vurdert til kr 485.000. Sammen med taksten følger faktura på kr 8.000 inkl. mva.
13.01	Faktura fra Avis på annonse mottas. Den lyder på kr 3.700 inkl. mva.
25.01	Det er visning på Bakgata 1B og Håvard Hagen legger inn bud på takstbeløpet. Andre bud kommer ikke inn, og Knut Wang aksepterer budet fra Håvard Hagen. Det avtales overdragelse 15.02.
26.01	Sikringsobligasjon sendes til tinglysning.
26.01	Faktura fra takstmannen betales.
27.01	Faktura fra Avis betales.
30.01	Sikringsobligasjon mottas fra Kartverket sammen med faktura.
02.02	Det avholdes kontraktsmøte vedr. Bakgata 1B. Alle dokumenter signeres.
03.02	Fakturaer fra Kartverket blir betalt.
12.02	Håvard Hagen kontakter Meglerforetaket og ber om å få opplyst hvor mye som skal innbetales. Han opplyser at han skal finansiere kjøpet delvis gjennom lån i Banken mot pant i eiendommen.
13.02	Fra banken mottas kr 3.800.000 som deloppgjør på Bakgata 1B. Vedlagt følger pantobligasjon som skal tinglyses.
13.02	Fra Håvard Hagen mottas restbeløpet for kjøpet av Bakgata 1B inkl. omkostninger.
16.02	Meglerforetaket mottar overtakelsesprotokoll som viser at overdragelsen er gjennomført uten merknader. Meglerforetaket sender dokumentene til Kartverket for tinglysing.
17.02	Meglerforetaket får i oppdrag å selge eiendommen Torget 2 som eies sammen av ekteparet Tone og Vidar Hansen. Paret har vært gift i litt over ett år, og har nå besluttet at de skal skilles. De har ingen barn. Grunnboksutskrift, annonse og takst bestilles.
21.02	Tinglyste dokumenter for Bakgata 1B mottas i retur sammen med faktura. Fakturaen betales samme dag.
21.02	Grunnboksutskrift for Torget 2 mottas. Den viser at hjemmelen står på Vidar alene, og at Banken har 1. prioritet pant i eiendommen for kr 3.800.000. Utskriften viser dessuten at Telefonselskapet AS har tinglyst en utleggspant i Vidars ideelle andel av eiendommen på kr 2.800,-.
23.02	Takst mottas. Torget 2 er taksert til kr 5.600.000. Av dette beløpet er tomteverdien vurdert til kr 625.000. Sammen med taksten følger faktura på kr 9.000 inkl. mva.
23.02	Faktura fra Avis på annonse mottas vedr Torget 2. Den lyder på kr 3.900 inkl. mva.
24.02	Meglerforetaket kontakter Banken og får opplyst at restgjelden på Bakgata 1B pr dags dato inkl. renter er kr 3.372.060. Meglerforetaket overfører beløpet til Banken samme dag.
25.02	Meglerforetaket foretar endelig oppgjør for Bakgata 1B og overfører nettoprovenyet til selger.

01.03	Det er visning på Torget 2. Høyeste bud er på kr 5.560.000. Selgerne blir enige om å akseptere budet. Overtakelsesdato fastsettes til 15.04.
02.03	Sikringsobligasjon for Torget 2 sendes til tinglysning.
06.03	Sikringsobligasjon mottas fra Kartverket sammen med faktura.
10.03	Faktura fra takstmannen betales.
10.03	Faktura fra Avisa betales.
12.03	Det avholdes kontraktsmøte vedr. Torget 2. Alle dokumenter signeres. Kommunale avgifter skal avregnes i oppgjøret. Første halvår er betalt av Tone, og beløpet er kr 5.100.
14.03	Fakturaer fra Kartverket vedr. Torget 2 blir betalt.
08.04	Kåre Jensen, kjøper av Torget 2, kontakter Meglerforetaket og ber om å få opplyst hvor mye som skal innbetales. Han opplyser at han skal finansiere kjøpet delvis gjennom lån i Banken mot pant i eiendommen.
10.04	Fra Banken mottas kr 4.900.000 som deloppgjør for Torget 2. Vedlagt følger en pantobligasjon som skal tinglyses.
11.04	Fra Kåre Jensen mottas restbeløpet for kjøpet av Torget 2 inkl. omkostninger.
16.04	Meglerforetaket mottar overtakelsesprotokoll som viser at overdragelsen av Torget 2 er gjennomført. Det er enighet mellom partene at megler skal holde tilbake kr 150.000 i påvente av sakkyndig vurdering av en mulig fuktskade. Meglerforetaket sender dokumentene til Kartverket for tinglysing.
21.04	Tinglyste dokumenter mottas i retur sammen med faktura. Fakturaen betales samme dag.
22.04	Meglerforetaket kontakter Banken og får opplyst at restgjelden pr dags dato inkl. renter er kr 3.700.140. Meglerforetaket overfører beløpet til Banken samme dag.
22.04	Meglerforetaket kontakter Telefonselskapet AS og får oppgitt at restgjelden pr dags dato vedrørende utleggspantet er kr 3.150,- inkl. renter og omkostninger. Kravet innfris samme dag.
22.04	Meglerforetaket foretar foreløpig oppgjør med utbetaling til selgerne av Torget 2.
26.04	Megler mottar avtale mellom kjøper og selgere av Torget 2 som går ut på at det er påvist fuktskader av begrenset omfang som skal utbedres på selgers bekostning og dekkes av tilbakeholdt beløp. Det er enighet om at kjøper dessuten skal få et prisavslag på kr 20.000. Meglerforetaket tilbakebetaler avtalt prisavslag.
15.05	Det mottas ny avtale mellom kjøper og selgere av Torget 2 som bekrefter at skaden er utbedret og at endelig oppgjør kan gjennomføres. Det ligger ved faktura fra Byggmester Grønn på kr 107.452, som det forutsettes at megler skal betale på vegne av selger.

Oppgave 2 (30 %)

- a) Redegjør for hva legalpant er, og hvilken prioritet den har. Gi noen eksempler på legalpant.
- b) Hva er en overtagelsesprotokoll og hvorfor er vi interessert i den i forhold til oppgjørsarbeidet?
- c) Redegjør for garantien etter Bustadoppføringslovens §12 og forklar når den må stilles.
- d) Hva forstår du med dokumentavgift? Nevn noen sentrale fritak fra avgiften og redegjør for avrundingsreglene for beregning av dokumentavgiften. Vis til hjemmel.