

EKSAMEN

Emnekode: IRV40511	Emne: Grunnleggende taksering, 10 stp.
Dato: 3.-17.6.13	Eksamenstid: 3.6 kl. 17.00 – 17.6.2013 kl. 18.00
Alle hjelpemidler tillatt	Faglærer: Bjørn Amundsen Tlf.: 930 43 538
Individuell hjemmeeksamen. Varighet: 14 dager fra utleveringsdato Besvarelsen (prosjektoppgaven) skal ha et omfang på 12-15 sider + eventuelle vedlegg. Den skrives i 12 pkt. og med linjeavstand 1.5. Eksamen sensureres av intern og ekstern sensor. Det gis bokstavkarakter A til F, der A er best beståtte karakter, E er dårligst beståtte karakter og F betyr ikke bestått. Eksamensoppgaven består av 5 sider, inkludert forsiden.	
Sensurdato: <u>5.7.13</u> Karakterene er tilgjengelige for studenter på studentweb senest 2 virkedager etter oppgitt sensurfrist. Følg instruksjoner gitt på: www.hiof.no/studentweb	
<i>VIKTIG INFORMASJON TIL DEG SOM STUDENT VED HIØ/SKUT:</i> Innlevering/oppgave skal kun merkes med kandidatnummer , dette finner du ved å gå inn på: hiof.no/student/StudentWeb , klikk her for direkte link . OBS! Ikke bruk eget navn i noen deler av besvarelsen/oppgaven. Forsiden skal merkes med emne og emnekode i tillegg til kandidatnummer . Det skal leveres to eksemplarer av oppgaven + ett egenerklæringsskjema , klikk her for direkte link til skjema (hiof.no/student/studenthåndbok/skjemaer/eksamen/egenerklæring). Egenerklæringsskjema (med navn og signatur) og to eksemplarer av oppgaven (kun merket med kandidatnummer sendes til følgende adresse: <u>Høgskolen i Østfold, SKUT studiested Fredrikstad, 1757 HALDEN, merkes NEAK.</u> Husk at forsendelsen må være stemplet av posten innen 17.6.13 kl. 18.00 LYKKE TIL ☺ Ved spørsmål - ta kontakt med Marianne Pedersen tlf.: 69104167 eller mail: marianne.pedersen@hiof.no	

Løsningsmetode:

Oppgaven løses som en prosjektoppgave bestående av fire deler, hvor det enkelte spørsmål utgjør et eget kapittel i disse. Presenter dine svar systematisk og oppgi referanser og henvisninger i det omfang du mener det er nødvendig for at den som retter din besvarelse kan forstå hvordan du har resonert.

DEL A. GENERELT, ØKONOMI, ETIKK OG HABILITET

1.
 - a) Hvilke offentlige registre har vi for fast eiendom?
 - b) Hva inneholder registrene?
 - c) Hvem gir opplysninger til de forskjellige registrene?
 - d) Hvilken troverdighet har registrene?
2. Forklar kort hva vi mener med grunnleggende kjøpsmotiv
3. Diskuter Porters fem grunnleggende konkurransekrefter.
4. Gi en kort forklaring på begrepet ”moralsk nærsynthet” og hva vi mener med dette. Gi et eksempel fra takstmannens/eiendomsforvalterens hverdag der du kan se at det er fare for at noen kan bli ”moralsk nærsynte”.
5.
 - a) Hvilke fire hovedelementer inngår i årsregnskapet?
 - b) Hvordan defineres egenkapital?
 - c) Hva er forskjellen på utgift, kostnad og utbetaling?
6. Hvilke metoder brukes ved vurdering av varer (verdsetting av varelageret)?
Gi en kort forklaring på metodene.

DEL B. JUS

7.
 - a) Hva menes med en forkjøpsrett i forbindelse med fast eiendom (det er her ikke tenkt på forkjøpsrett i forbindelse med borettslag).
 - b) Kan en forkjøpsrett få betydning ved verdifastsettelse av en boligeiendom og eventuelt hvorfor?
 - c) Gi eksempel på type fast eiendom der det ofte er avtalt en forkjøpsrett.
 - d) Hvilken lov omhandler forkjøpsretter (lov som spesielt omhandler forkjøpsrett)?
 - e) Når må en takstmann spesielt ta hensyn til en forkjøpsrett
8. Hva slags eiendomsoverdragelser omfattes av avhendingsloven
 - a) Hvilke typer eiendom omfattes av avhendingsloven?
 - b) Hvilke reklamasjonsfrister har avhendingsloven?
 - c) Kan man selge en eiendom med store feil/skader? Eventuelt hvordan gjøres det?
9. Hvilke regler gjelder for festetid for bolig- og fritidshus
 - a) for festeavtaler som er inngått etter 1975, men før 1. januar 2002
 - b) for festeavtaler som er inngått før 1976
 - c) Hva kan festeren gjøre i stedet for å kreve innløsning av tomt for bolig eller fritidshus når festetiden er ute?
10. En festeavtale for en boligeiendom er inngått i 1960. Det fremgår av avtalen at festeavgiften kan reguleres etter tomteverdi. Hvilke regler gjelder for regulering av festeavgiften for denne eiendommen første gang etter 1. januar 2002?

11. Tomtefesteloven gir rett til innløsning av festetomter for bolig- og fritidshus.
- Hvilke regler er det for beregning av innløsningssum ved innløsning av slike festetomter?
 - Høyesterett avsa den 21.09.2007 en dom vedr. fastsettelse av innløsningssum ved innløsning av festetomt. Medførte denne høyesterettsdommen noen endring i reglene om fastsettelse av innløsningssum?
12. Du ønsker å kjøpe en eiendom og får beskjed om at du må ha konsesjon for å erverve eiendommen.
- Hva menes med konsesjon?
 - Gi en kort forklaring på når er det ikke nødvendig å ha konsesjon ved kjøp av en eiendom?
- 13.
- Hva er boplikt?
 - Hvor finner vi regler om boplikt?
14. Er det boplikt ved følgende eiendomsoverdragelser og hvor lang er i så fall bopliktstiden
- Du kjøper en konsesjonspliktig landbrukseiendom fra en tremenning
 - Du kjøper en boligeiendom med 9 dekar tomt på tvangssalg i Trondheim
 - Du overtar en landbrukseiendom på odel etter din far
 - Du overtar en landbrukseiendom etter odelsløsning fra en yngre søster.
 - Du kjøper hytte i Kragerø
 - Du kjøper bolighus i Kragerø.
 - Du arver et bolighus i Kragerø etter dine foreldre (som har bodd der siden de ble gift).
 - Du kjøper en landbrukseiendom fra din bror
15. En eiendom kan pantsettes etter panteloven
- Hva menes med at en eiendom er pantsatt?
 - Hva er det egentlig som pantsettes?
 - Hvilke betydning har det for verdifastsettelsen av eiendommen at den er pantsatt?
 - Hvilke krav stilles for at panterett i fast eiendom skal ha rettsvern?
- 16
- Hva er forskjellen mellom å eie en leilighet i et sameie som er regulert etter sameieloven og en seksjonert leilighet (eierseksjon)?
 - Hvilke type arealer inngår i en bygning i et seksjonert sameie?
 - Eier man eierseksjonen i et seksjonert sameie?
 - Hvem eier fellesarealet i et seksjonert sameie?
17. En eierseksjon (bolig) består av en hoveddel og eventuelt en eller flere tileggsdeler.
- Hvilke krav stilles til hoveddelen i eierseksjonen?
 - Hvem har vedlikeholdsplikt i et seksjonert sameie?
18. Ved seksjonering av en eiendom skal det fastsettes en sameiebrøk.
- Hva er en sameiebrøk
 - Hvordan fastsettes sameiebrøken
 - Hvilken betydning har sameiebrøken

DEL C. FORSIKRING

19. Forklar hva som menes med følgende begreper i forsikringssammenheng
- forsikringssum
 - forsikringsverdi
 - skade
 - egenandel
 - aldersfradrag
20. Ved vanlig forsikring (villaeierforsikring, huseierforsikring) er det en påbudsdekning i tillegg til den oppgitte forsikringsdekningen
- Hva menes med påbud?
 - I hvilken lov finner vi grunnlaget for de fleste påbud?
 - Gi noen eksempler på påbud
 - Nevn andre lover som kan gi grunnlag for påbud
 - Hva menes med et latent påbud?
 - Hva er det som utløser en påbudsdekning
21. I forsikringssammenheng oppgis forsikringssummene enten som
- Fullverdiforsikring
 - Førsterisikoforsikring
 - Fastsum forsikring
- Hva er forskjellen på disse begrepene? Gi en kort forklaring.
22. En bygning blir skadet ved brann. Skaden er beregnet til kr. 1.000.000,-. Forsikringsverdien er kr. 1.500.000,-. Hva blir utbetalingen når bygningen er forsikret på følgende måte (se bort fra egenandel)
- Fullverdiforsikring med forsikringssum kr. 800.000,-?
 - Førsterisikoforsikring med forsikringssum kr. 800.000,-?
 - Fastsum forsikring med forsikringssum kr. 800.000,-?
23. a) Hva er hovedkravet til en skade for at den skal være dekket av forsikringen?
b) Hvilke skader er definert som brann i forsikringssammenheng?
24. a) Hva menes med avkortning i forsikringssammenheng?
b) Hvilke betingelser må være oppfylt for at de skal kunne foretas avkortning?
25. En villaeierforsikring/huseierforsikring inneholder også forsikringsdekning for naturskader.
- Hvilke skader er dekket av naturskadeforsikringen?
 - Hvilke ting/objekter er dekket av naturskadeforsikringen?
 - Hvorfor må svak konstruksjon beskrives/vurderes ved en naturskade?
26. Regler for identifikasjon og sikkerhetsforskrifter i forsikringsvilkårene medfører at en takstmann må være nøyaktig med opplysningene i takstrapporten
- Hvorfor er det viktig å få vite hvem som eventuelt overtrer en sikkerhetsforskrift?
 - Hvilke konsekvens kan det få for erstatningsoppgjøret når det er årsakssammenheng mellom overtredelse av sikkerhetsforskriften og skaden?
 - Gi eksempel på en sikkerhetsforskrift.
 - Gi eksempel på årsakssammenheng og overtredelse av en sikkerhetsforskrift.
 - Hvor finner vi sikkerhetsforskriftene?

27. Det er noen fradragsregler som en takstmann må kjenne til. Nedennevnte skade skjer i en enebolig over 2 plan, 1. etasje samt underetasje. I 1. etasjer er det bl.a. kjøkken og stue, og i underetasjen er det bl.a. soverom. Det oppstår lekkasje fra en innebygget varmtvannsbereder (benkebereder) i kjøkkenet i 1. etasje. Varmtvannsberederen er 18 år gammel. For å få ut varmtvannsberederen må deler av kjøkkeninnredningen (som ikke er skadet) demonteres og monteres når en ny bereder blir innmontert. Vannet renner ut på kjøkkengulvet og gulvbelegget må skiftes. Gulvbelegget var betydelig slitt og fysisk forringelse for belegget vurderes til 75 %.
- Vannet renner ned i et soverom i underetasjen under kjøkkenet
- Vannet forårsaker kun skade (vannmerker) på tapet på vegger i soverommet. Det er ingen slitasje på tapetet. I underetasjen under kjøkkenet holder samme eier på å pusse opp soverommet og han opplyser at han allerede har bestemt seg for å kle veggene i soverommet med panelkledning (panelbordene ligger i gangen utenfor soverommet).
- Hvilke oppgjørsregler mener du gjelder for:
- Varmtvannstanken (varmtvannsberederen)
 - Følgeskadene av vannet herunder skaden på tapetet.
 - Tilkomstutgiftene
 - Forklar kort hva vi legger i begrepet tilkomstutgifter.
 - Hvorfor er det viktig å skille mellom tilkomstutgifter og følgeskaden?

DEL D. MARKED, TAKSERINGSPRINSIPPER.

28. Hvilke hovedelementer bør være med i et takstdokument ved verditaksering?
29. Det brukes forskjellige metoder for verdiberegning ved taksering av eiendommer
- Nevn de metodene som brukes for verdiberegning ved taksering
 - Gi en kort forklaring av hva som karakteriserer de ulike metodene.
 - Hvilke av metodene brukes mest ved taksering av boligeiendommer?
 - Hvilke av metodene brukes mest ved taksering av næringseiendommer?
30. Gi en kort forklaring på følgende begreper som brukes i tilstandsrapporter, boligsalgssrapporter og reklamasjonsrapporter.
- Referansenivå
 - Tilstandsgrad.
 - Svikt
 - Symptom
 - Hvilke tilstandsgrader brukes i en tilstandsrapport.
31. Du skal takserer en eierseksjon i en blokk med 30 leiligheter
- Hva skal du takserer?
 - Hvordan kan du sikre deg at du takserer riktig leilighet?
 - Hvordan kan du ut fra grunnboken se at leiligheten er en eierseksjon?
32. Taksering er ikke underlagt noen spesiell lov. Et erstatningskrav på grunn av feil i et takstdokument, må fremsettes etter vanlige erstatningsmessige regler. Det er normalt tre kriterier som må være oppfylt for å kunne vinne fram med et erstatningskrav overfor en takstmann.
- Hvilke tre kriterier er dette?
 - Blir en takstmann uten videre erstatningsansvarlig dersom han/hun ikke har overholdt sikkerhetsforskriftene?