

EKSAMEN

Emnekode: IRV40513	Emne: Grunnleggende taksering
Dato: 20.5-3.6.14	Eksamenstid: 20.5.2014 kl. 17.00 - 3.6.2014 kl. 18.00
Hjelpemidler: Alle hjelpemidler tillatt	Faglærer: Claus Norsted, tlf.: 901 72 410
<p>Eksamensoppgaven:</p> <p>Individuell hjemmeeksamen. Varighet: 14 dager fra utleveringsdato. Besvarelsen skal ha et omfang på 12-15 sider + eventuelle vedlegg. Besvarelsen skrives i 12 pkt. og med linjeavstand 1.5.</p> <p>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. Eksamen sensureres av intern og ekstern sensor.</p> <p>Oppgaven løses som en prosjektoppgave. 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.</p> <p>Oppgaven består av 4 sider, inkludert forsiden.</p>	
Sensurdato: <u>25.06.2014</u>	
Karakterene er tilgjengelige for studenter på studentweb senest 2 virkedager etter oppgitt sensurfrist. Følg instruksjoner gitt på: www.hiof.no/studentweb	
VIKTIG INFORMASJON TIL DEG SOM STUDENT VED Høgskolen i Østfold/SKUT i samarbeid med NEAK:	
Innlevering/oppgave: kun merkes med KANDIDATNUMMER , dette finner du på: www.hiof.no/student/studentweb . Kandidatnummer er <i>ikke det samme som studentnummer</i> . OBS! Ikke bruk eget navn i noen deler av besvarelsen/oppgaven.	
Forsiden skal merkes med emne ; Grunnleggendetaksering og emnekode; IRV40513 i tillegg til kandidatnummer.	
Det skal leveres to eksemplarer av oppgaven + ett egenerklærings skjema (dette finner du på www.hiof.no/student/studenthandbok/skjemaer/eksamen/egenerklaring).	
Egenerklærings skjema og to eksemplarer av oppgaven sendes til følgende adresse: Høgskolen i Østfold, Pb 700, SKUT studiested Fredrikstad, 1757 HALDEN, merkes NEAK Eksamensbesvarelse.	
Husk at forsendelsen må være stemplet/signert av posten innen 3.6.14 kl. 18.00.	
LYKKE TIL ☺	

1.
 - a) Beskriv registrene for fast eiendom.
 - b) Hvem har ansvaret for registrene
 - c) Hva inneholder de.
2. Hvordan er domstolssystemet i Norge bygget opp.
3.
 - a) Hva er en bruksrett
 - b) Hvor finnes lovgrunnlaget for en bruksrett.
 - c) Kan en bruksrett har innvirkning på takstmannens verdsettelse av eiendommen.
4.
 - a) Hva er en forkjøpsrett
 - b) Hvor finnes lovgrunnlaget for en forkjøpsrett
 - c) Kan en forkjøpsrett har innvirkning på takstmannens verdsettelse av eiendommen.
5.
 - a) Hvilke 2 former for sameier har vi i Norge
 - b) Hvor finnes lovgrunnlaget for sameieformene.
 - c) Hva kjennetegner de 2 sameieformene
 - d) Beskriv hva man eier og disponerer ved de 2 sameieformene, gjerne med et eksempel for hver eierform.
6.
 - a) Hvilke eiendommer kan omsettes uten konsesjonsbehandling.
 - b) Hvorfor har vi konsesjonslover for en del typer eiendommer i Norge.
7.
 - a) Hvilke eiendommer er underlagt boplikt.
 - b) Gi eksempler på eiendommer som er underlagt boplikt.
8.
 - a) Hva er et tomtefeste.
 - b) Hvor finnes lovgrunnlaget for tomtefestesystemet.
 - c) Hvilke hovedregel gjelder for regulering av festeavgift for bolig og fritidseiendommer.
 - d) Hvilke særregler gjelder for regulering av festeavgift for bolig- og fritidstomter med festeavtale fra før 1983. Gi gjerne eksempel.
 - e) Hvilke særregler gjelder for regulering av festeavgift for bolig- og fritidstomter med festeavtale fra etter 1983, men før 2002. Gi gjerne eksempel.
9.
 - a) Hva regulerer avhendingsloven.
 - b) Hvilke lovparagrafer omhandler "solgt som den er (As is)" forholdet.
 - c) Hva innebærer overstående begrep.
 - d) Kan man selge en eiendom med feil og skader?
10.
 - a) Hva regulerer bustadoppføringslova, i forbindelse med omsetning av eiendom
 - b) Forklar forskjellen mellom omsetning basert på bustadoppføringslova og avhendingsloven.
11. Forklar kort hva vi mener med grunnleggende kjøpsmotiv
12. Diskuter Porters fem grunnleggende konkurransekrefter.

13. 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".
14. a) Hvilke fire hovedelementer inngår i årsregnskapet?
b) Hvordan defineres egenkapital?
c) Hva er forskjellen på utgift, kostnad og utbetaling?
15. Hvilke metoder brukes ved vurdering av varer (verdsetting av varelageret)?
Gi en kort forklaring på metodene.
16. a) Hva skal en takstrappport inneholde av hovedpunkter
b) Forklar begrepet mandat/oppdrag.
c) Forklar begrepet forutsetninger.
d) Hva skal en konklusjon inneholde.
17. a) Hvilke 4 verdsettelsesmetoder benytter takseringsbransjen.
b) Beskriv de forskjellige metodene
- Hvordan fremkommer verdien?
- Finnes det en formel?
- Hvilke forutsetninger baserer metoden seg på?
- Hvilke faktorer medvirker i vurderingene, dvs. hvilke opplysninger må være til stede for å kunne benytte metoden.
18. Gi en kort forklaring på følgende begreper som brukes i tilstandsrapporter, boligsalgsrapporter og reklamasjonsrapporter basert på NS 3600 av 2013 og NS 3424 av 2012.
a) Referansenivå
b) Tilstandsgrad.
c) Avvik.
d) Symptom
e) Hvilke tilstandsgrader brukes i en tilstandsrapport basert på NS 3600.
19. Hvilke sertifiseringsordninger finnes innen takseringsfaget utover godkjenningensordningene i takseringsforbundene?
Stikkord: Boligsalgsrapportering
Næringstaksering
20. Skadeforsikring
a) Hva er forutsetningen skadeforsikringselskapene definerer for at det har oppstått en skade.
b) Hvem gjelder forsikringen for
c) Hvor gjelder forsikringen
21. a) Forklar begrepet identifikasjon i skadeforsikring.

- b) Hvem rammes normalt av identifikasjonsregelen i privat skadeforsikring.
- c) Hvorfor har man identifikasjonsregelen?
- d) Nevn et eksempel på hvordan identifikasjon kan bli benyttet.

- 22
- a) Forklar begrepet avkorting.
 - b) Når kan selskapet kreve avkorting.
 - c) Hva beregner man avkortingene på basis av

23. Det er noen fradragregler 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 8 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:

- a) Varmtvannstanken (varmtvannsberederen)
- b) Følgeskadene av vannet herunder skaden på tapetet.
- c) Tilkomstutgiftene
- d) Forklar kort hva vi legger i begrepet tilkomstutgifter.
- e) Hvorfor er det viktig å skille mellom tilkomstutgifter og følgeskaden?