

# Beskrivelse

I henhold til Kristiansand kommunes salgsreglement skal salg av eiendom fra Kristiansand kommune som hovedregel skje til høystbydende etter offentlig kunngjøring

Det er inngått avtale med Sørlandet boligbyggelag (SBBL) om opprettelse av to borettslag (en per adresse) og alle formaliteter knyttet til dette. Om det er hensiktsmessig så kan de nye borettslagene ta opp noe fellesgjeld for oppgradering eller ombygging av bygningsmassen før salgene igangsettes. Dette om man finner det hensiktsmessig i forhold til økonomi, valg av konsept / evt. fellesarealer å gjøre denne type påkostninger/oppgraderinger.

Kjerrheia 12 har eietomt. Kvartal 35 har festetomt som vi bli frikjøpt slik at borettslaget vil ha selveiet tomt. Det vil opprettes to borettslag med følgende navn: Kjerrheia 12 borettslag og Kvartal 35 øst borettslag.

## **Avtalens varighet**

Boligselskapet forbeholder seg retten til å forlenge kontrakten ytterligere 2 år salgperiode på samme betingelser. For opsjonen (med utvidelse av leveransen i ytterligere to år med til sammen 16 boenheter) gjelder samme pris som ved salg av de første 28 boenhetene. Kristiansand Boligselskap bestemmer selv om man benytter seg av opsjonen eller ikke. Tilsammen 6 år.

## **Avtalens omfang**

Megleroppdrag som spesifisert under for inntil 28 ledige boliger som skal selges ut fra nyopprettede borettslag på følgende adresser:

- Kvartal 35
- Kjerrheia 12

Per 23. januar 2018 har vi ca. 13 ledige boliger for de to adressene over. Disse boligene vil være klare for salg når alle formaliteter er i orden og prosjektet/borettslaget er salgsklart.

Vi antar det blir solgt ca 20 boliger første år, deretter 8 boliger år 2. De øvrige boligene som i dag ikke kan selges er benyttet som kommunale boliger. De er bebodd av eldre leietaker der hoveddelen har tidsubestemt leiekontrakt. Leietakerne har rett til å bo så lenge de ønsker. Totalt vil dette kunne utgjøre salg av 44 boenheter i løpet av avtaleperioden.

## **Meglernes rolle og fokusområder**

Under denne type oppdrag skal eiendomsmegler bistå oppdragsgiver under hele prosessen, fra utarbeidelse av salgsprospekt, til eiendommen er solgt og megler har foretatt oppgjør med tinglysing av skjøte, evt. registrering av overdragelse.

Det er planlagt en konseptutvikling med Borettslag hvor man har tilgjengelig fellesareal som fellesstue og andre arealer som kan bidra til fellesskapsløsninger. Megler bidrar med råd om eventuell opprusting av fellesareal som fellesstue, trimrom, hobbyrom og oppgradert inngangsparti og lignende ved behold for å få til et godt salgbart konsept.

Det skal lages en skikkelig og gjennomført presentasjon av hvert nye Borettslag i samarbeid med Boligselskapet, boligbyggelaget og evt. reklamebyrå. Denne presentasjonen skal brukes hver gang det selges noe i det aktuelle borettslaget.

I salgs prosessen skal megler blant annet utføre følgende oppgaver:

- Befaring av salgsobjektene og komme med vurdering / forslag til prisantydning.

- Innhente teknisk vurdering / boligsalgsrapport på salgsobjektene.
- Boligselskapet har innhentet en teknisk vurdering av de felles tekniske anleggene og bygningsmassen forøvrig.
- Innhenting og kvalitetssikring av informasjon vedrørende eiendommen, herunder også av de dokumenter som fremlegges av oppdragsgiver, kontrollsjekking av all informasjon som skal implementeres i salgsoppgaven samt nødvendig besiktigelse av salgsobjektet. Vi antar i stor grad det vil være en kopieffekt i dette i og med at det selges mange enheter per borettslag. Kristiansand Boligselskap KF skal ha full eierrettighet til materiellet og kan eventuelt fritt bruke dette videre.
- Kartlegge potensielle kjøpergrupper og utarbeide forslag til markeds og salgsprosess, herunder forslag til markedsaktiviteter samt kostnadsoverslag på disse. Se spesielt på studenter eller andre konkrete kjøpergrupper som potensielle kjøpere og lage en strategi for dette.
- Det skal lages en skikkelig og gjennomført presentasjon i trykt og i elektronisk utgave av hvert nye Borettslag. Denne presentasjonen skal brukes hver gang det selges noe i det aktuelle borettslaget.
- Utarbeide en ordinær salgsoppgave basert på også den enkelte leilighet med bilder og planskisse i trykt og i elektronisk utgave.
- Besørge annonsering og/eller annen markedsføring i samarbeid med og etter godkjenning av oppdragsgiver. Annonsering skal også foregå på nett.
- Forestå nødvendig antall visninger og avholde budrunder
- Fremlegge budjournal på forespørsel fra oppdragsgiver
- Utarbeide kontrakt og avholde kontraktsmøte. Bransje mal standardkontrakt skal legges til grunn, dog normalt med tilleggsopplysninger om at selger ikke selv har bebodd salgsobjektet og således har begrenset kunnskap om salgsobjektet (inntas også i salgsprospektet)
- Aksept av bud evt. med forbehold. Bud skal alltid aksepteres av oppdragsgiver
- Bistand ved avklaringer av evt. forkjøpsrett, og evt. avholde ny visning i forbindelse med dette
- Forestå oppgjør
- Utstede nødvendige dokumenter som skjøte, pantobligasjoner, urådelighetserklæringer, transportnoteringer mv
- Besørge tinglysing av skjøte, obligasjoner, registrering av overdragelser mv
- Forestå og delta på fysisk overdragelse og overlevering av eiendommen sammen med kjøper med nøkler, avlesning og oppsigelse av strøm mv. Utarbeide overtakelsesprotokoll og besørge kjøpers underskrift på denne. Ved behov deltar også oppdragsgiverens representant på overleveringene
- Melding om eierskiftet til boligselskapet/forretningsfører/offentlige myndigheter
- Alle andre oppgaver som normalt inngår som ordinær del av et megleroppdrag
- Dersom Kristiansand Boligselskap KF ønsker å trekke på flere aktører for å videreutvikle konseptet etter hvert og Kristiansand Boligselskap KF betaler for slike tjenester, skal tilbyder samarbeide omkring et slikt oppdrag der det er naturlig. Det er naturlig å samarbeide med Kristiansand Boligselskap KF, Sørlandets boligbyggelag og eventuelt styrene i borettslagene.