

DIGITAL SALGSOPPGAVE

Takk for din interesse for
Røyslida

For å se hele salgsoppgaven klikk på lenken under.

[Link til salgsoppgave](#)

VEDLEGG TIL SALGSOPPGAVEN

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6–3 og § 6–4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Megler skal styre budgivningen ved blant annet å avpasse tempoet slik at oppdragsgiver og aktuelle interessenter kan sikres et forsvarlig grunnlag for sine handlingsvalg.

Bud som avgis er bindende for budgiver.

Megler skal opplyse interessenter og involverte i budrunden om status i budgivningen. Informasjonen gis skriftlig.

Før megler kan videreformidle bud til selger eller andre interessenter må budgiver ha legitimert seg og avgitt signatur. Hva som regnes som gyldig legitimasjon fremgår av eget skriv vedlagt salgsoppgaven. Skrivet kan også lastes ned fra våre hjemmesider på **www.garanti.no**.

For at megler skal kunne formidle bud til selger eller øvrige interessenter må budet foreligge skriftlig. Vi ber om at første bud inngis på fastsatt budskjema. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, motbud, aksept og avslag. Skriftlighet i elektronisk form f.eks som SMS er godkjent.

Når budet videreformidles skal det opplyses om budets størrelse, eventuelle forbehold og akseptfrist. Dette gjelder ved formidling av bud til oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter. Det gjelder imidlertid bare i den grad det er nødvendig og mulig.

Når bud er mottatt skal megler så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at budet er mottatt.

Legitimasjon og kundekontroll

Før du kan legge inn bud hos GARANTI Eiendomsmegling må du avgi legitimasjon. Megler kan ikke videreformidle bud hverken til selger eller andre før legitimasjon foreligger.

Gyldig legitimasjon:

- Pass
- Førerkort (ikke grønt førerkort)
- Norsk bankkort med bilde
- Forsvarsdepartementets ID-kort
- Postens ID-kort utstedt etter 1. oktober 1994
- Nasjonale ID-kort utstedt innenfor EØS-området

Personer uten norsk fødselsnummer eller D-nummer:

Gyldig legitimasjon er:

- Pass
- Nasjonalt ID-kort utstedt innenfor EØS-området

Foretak/juridiske personer

- Bekreftet kopi av firmaattest ikke eldre enn tre måneder samt kopi av legitimasjon til den/de som har signatur i foretaket
- Nasjonalt ID-kort utstedt innenfor EØS-området

Reelle rettighetshavere

Hvis tegningen utføres for en bedrift eller annen juridisk person, må det oppgis navn, fødselsdato og kontaktopplysninger på personen(e) som direkte eller indirekte eier eller kontrollerer mer enn 25 prosent av stemmene eller eierandelene i den juridiske personen, eller som på annen måte eier eller kontrollerer den juridiske personen i siste instans. Her skal det benyttes eget skjema.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	6 200 kr
Selveierleilighet og rekkehus	9 400 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	13 800 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

GENERELT:

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset".

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

01. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
02. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
03. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
04. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
05. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
06. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
07. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
08. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
09. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste uterangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensningskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. PLANTER, BUSKER og TRÆR som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

SALG AV EIENDOMMER I RØYSLIDA MED KRAV OM UTVIKLINGSKONSEPT

1. Bakgrunn og formål

Volda kommune, heretter nemnt «Seljar», har vedteke sal av ei rekkje kommunale bygg og tomter, mellom anna eigedomane i Røyslidområdet. For eigedomane i Røyslidområdet er det fastsett at salet skal skje med krav om utviklingskonsept. Det vil seie at eigedomane skal seljast på vilkår knytte til ynskja utvikling av området

2. Om eigedomen

Følgjande eigedomar inngår i salet:

- gnr. 19 bnr. 298 – ca. 2 330 m²
- gnr. 19 bnr. 302 – ca. 764 m²
- gnr. 19 bnr. 303 – ca. 718 m²
- gnr. 19 bnr. 304 – ca. 662 m²
- gnr. 19 bnr. 305 – ca. 944 m²

I tillegg skal ein avgrensa del av gnr. 19 bnr. 291 inngå i salet. Denne delen skal frådelt ved arealoverføring, slik at samla eigedom samsvarer med tomt nr. 127 i gjeldande reguleringsplan. Estimert tomtestorleik er om lag 2 300 m².

Samla areal for eigedomane er 7 718 m². Endeleg areal og fordeling, herunder arealet som vert frådelt frå gnr. 19 bnr. 291, vil bli fastsett ved oppmålingsforretning.

Eigedomen (tomt nr. 127) er i gjeldande reguleringsplan sett av til konsentrert småhusbustadbygging.

Salet vil skje samla til ein kjøpar for heile eigedomen (tomt nr. 127).

Kommunen ønskjer å leige ut leilegheitene i Røyslida så lenge som mogleg før dei skal rivast og det skal byggjast nytt. Difor vert det føresett at overtaking av eigedomane skal skje i samsvar med kjøpar sin gjennomføringsplan for utbygging av området.

3. Utvikling av Røyslida området

Volda kommune føreset gjennom sal av Eigedomane i Røyslidområdet at ny eigar, heretter «Kjøpar», vil utvikle eigedomen i tråd med reguleringsplanen, men med ny busetnad som kan revitalisere eigedomen.

Interessentar som ønskjer å gje bod, vender seg til meklar for å få tilgang til prospektet med vedlegg.

Bodgjevarar skal deretter innan ein fastsett frist presentere eit samla utviklingskonsept for Eigedomen som illustrerer og skildrar planlagd utvikling av området. For Volda kommune er det viktig at området vidareutviklast til bustadføre mål med fortetting av eksisterande bumiljø. Eventuelt kan det leggjast inn fleire føringar/ønske for utvikling av området frå Volda kommune.

4. Utviklingskonsept

Det skal leverast ei skriftleg utgreiing som minimum tek vare på følgjande moment:

- Planlagd framdrift med angjeving av tidspunkt for overtaking av dei ulike eigedomane og gjennomføring av utbygginga
- Skildring av om tilbydar føreset å gjennomføre omregulering for eigedomen
- Skildring av tal på bueiningar og arealfordeling på bueiningar
- Planlagd utnyttingsgrad av tomta

Vidare skal utviklingskonseptet minimum innehalde illustrasjonar for planlagd utvikling med følgjande innhald:

- Situasjonsplan
- 3D-illustrasjonar av volum og utnytting av tomta, inkludert illustrasjon av eventuell leikeplass, parkmessig opparbeiding på tomta, interne vegar og parkeringsplassar på eigedomen m.m.

5. Salgsprosess

1) Fase 1 - Innlevering av utviklingskonsept

Formålet med utviklingskonseptet for kommunen er å få vurdert om eigedomen vert utvikla i tråd med kommunen sine ønske for området.

Kriterium:

- Skjønsmessig og heilskapleg vurdering av konsept, mellom anna
 - Byggehøgder og byggjevolum
 - Tal på bueiningar, og arealfordeling på bueiningar
 - Utnyttingsgrad av eigedomen
- Framdrift og gjennomføringsplan
 - Når og korleis den enkelte eigedom skal byggjast ut.

Det vert presisert at kommunen ikkje kan førehandsbinde si forvaltningsmynde. Eit utviklingskonsept som krev omregulering, vil difor måtte skje på bodgjevar sin risiko.

2) Fase 2 - Bodgiving på eiendomen

Etter ein gjennomgang og aksept av utviklingskonsept, vil potensielle kjøparar bli inviterte til å gje bod på eigedomen.

6. Premisser for bodgjeving og kontraktsinngåing

Potensielle interessentar vert inviterte til å gje bod basert på følgjande premissar:

- i) Eigedomen vert føresett synfart av kjøpar
- ii) Vising til salgsprospekt og vedlegg
- iii) Tilbydar sitt utviklingskonsept som plan for utvikling av eigedomen
- iv) Alle bod må ha vedståingsfrist på minimum 5 dagar.
- v) Ved krav om endringar i kjøpsvilkår vert det føresett at bodgjevar sin mark-up av kjøpekontrakten følgjer som vedlegg til bodet.
- vi) Kommunen står fritt til å akseptere og avslå bod på eigedomen.

Den tilbydaren som får sitt tilbod akseptert, føreset inngått kontrakt med Volda kommune på følgjande premiss:

- i) Intensjonsavtale om kjøp med innbetaling av 10% av tilbode kjøpesum ved kontraktsinngåing.
- ii) Overtaking av eigedomane i den rekkjefølgja Kjøpar har føresett i sin framdriftsplan for gjennomføring. Kommunen føreset å kunne forhandle om dette punktet etter bodaksept.
- iii) Eigedomane vert overførte i den rekkefølgja som følgjer av kjøpar sin framdriftsplan, slik denne vert godkjent av kommunen. Tabellen under viser føresett rekkefølge, men kan justerast etter nærare avtale:

- a. 12 % av kjøpesummen og overtaking av eigedomen gnr. 19 bnr. 304
- b. 12 % av kjøpesummen og overtaking av eigedomen gnr. 19 bnr. 303

- c. 20 % av kjøpesummen og overtaking av egedomen gnr. 19 bnr. 298
 - d. 20 % av kjøpesummen og overtaking av egedomen som vert frådelt frå gnr. 19 bnr. 291
 - e. 12 % av kjøpesummen og overtaking av egedomen gnr. 19 bnr. 302
 - f. 14 % av kjøpesummen og overtaking av egedomen gnr. 19 bnr. 305
- iv) Dersom oppstart og overtaking ikkje er gjennomførte innan 3 år etter inngåing, fell intensjonsavtalen bort. Kjøpesummen innbetalt ved inngåing av intensjonsavtalen i samsvar med pkt. i) vert ikkje tilbakebetalt.
- v) Det vil bli tinglyst uråderettserklæring på Egedomane fram til overtaking har skjedd.

7. Seljar sine vilkår for transaksjonen

Kommunen ønsker å leie ut leilighetene i Røyslida fram til der ligg føre konkrete bindande plan for utbygging. Derfor forutsettes overtakelse av eiendommene skal skje i henhold til kjøpers gjennomføringsplan for utbygging av området.

Ved inngåelse av intensjonsavtale tinglyses en urådighetserklæring på eiendommen til fordel for kjøper.

8. Pris og verdivurdering

Det er gjennomført en verdivurdering av eiendommen utført av Legal Egedomsmeikling AS avd. Søre Sunnmøre. I henhold til meglers verdivurdering er pålydende kr. 12.000.000



VOLDA KOMMUNE
Avdeling for dokumentasjon og service

Til samfunnsutvikling for oppfølging av vedtak,

Tor Halvar Flacké Botnen

Vår referanse
24/4827 26/6064

Din referanse

Sakshandsamar
Sonja Håvik

Dato
16.04.2026

Melding om vedtak - Sal av Røyslidaområdet med krav om utviklingskonsept

Formannskapet har i møte 14.04.2026, sak 63/26, fatta følgjande vedtak:

Formannskapet vedtek:

1. Røyslidaområdet vert lagt ut for sal i den opne marknaden med krav om utviklingskonsept i tråd med vedteke konseptgrunnlag.
2. Tilbydarar skal levere både utviklingskonsept og bod på eigedomen innan fastsett frist.
3. Innkomne tilbod skal leggjast fram i eiga politisk sak, der formannskapet tek stilling til val av tilbydar basert på ei samla vurdering av prosjekt og pris.
4. Salet skal gjennomførast i tråd med vedtak i sak 107/25 og kommunen si rammeavtale med eigedomsmeklar.

Med helsing

Sonja Håvik
rådgjevar

Dokumenter er elektronisk godkjent og har derfor ikkje signatur

Mottakar
Tor Halvar Flacké Botnen

Kopi til
Kjell Magne Rindal

Vedlegg

Forvaltningsrevisjonsrapport FDV- kommunale bygg Volda kommune.cleaned

Sal av eigedommar Røyslida konsept



Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
63/26	Formannskapet	14.04.2026

Sal av Røyslidaområdet med krav om utviklingskonsept

Samandrag:

Denne saka gjeld vidare oppfølging av kommunen sitt arbeid med å redusere bygningsmassen til bygg som ikkje inngår i kommunal tenesteproduksjon. I budsjett og økonomiplanen for 2026 – 2029 er det innarbeidd sal av eigedomar for 25 millionar i året pr år med tilsvarende effekt på reduserte renter og avdrag på kr 2 millionar i året. Budsjettet for 2026 er balansert med 2 millionar effekt på drifta og totalt 8 millionar for heile økonomiplanperioden ved sal av eigedomar. Dersom vi ikke oppnår sal på dette nivået, så vil kommunen ikkje få tilsvarende effekt på reduksjon i kapitalkostnader, og budsjettet og økonomiplanen må korrigerast med inndekning ved andre tiltak som reduserer drifta. Formannskapet har tidlegare bedt om ei komplett oversikt over evt. andre objekt som kan seljast ut. Oversikta er under utarbeiding, men det er usannsynleg at denne vil framvise store, realiserbare verdiar utover dei salsobjekta som allereie er presentert. Eit vesentleg tilleggselement er at bygningsmassen som er foreslått avhenda har så stort vedlikehaldsetterslep at det ikkje finst budsjettmidlar til det mest naudsynte. Denne situasjonen vil forverre seg for kvart år som går og midlar til vedlikehald må difor prioriterast strengt til dei eigedomane kommunen driv tenesteproduksjon.

Saka gjeld utlysing av Røyslidaområdet for sal med krav om utviklingskonsept, i tråd med vedtak fatta i formannskapet i sak 107/25. Kommunestyret har i same sak vedteke at området skal lysast ut med krav om utviklingskonsept, der tilbydarar skal levere både forslag til utvikling og bod på eigedomen, og at dei innkomne tilboda skal vurderast i eiga politisk sak.

Det er utarbeidd eit konseptgrunnlag for salet som legg føringar for utvikling av området. Konseptet skal sikre ei heilskapleg utvikling i tråd med reguleringsplan og kommunen sine mål for bustadutvikling.

Saka legg opp til at Røyslidaområdet vert lagt ut for sal i marknaden med krav om utviklingskonsept, og at formannskapet i etterkant tek stilling til val av tilbydar basert på ei samla vurdering av prosjekt og pris.

Formannskapet 14.04.2026

Behandling:

Votering

Tilrådinga frå kommunedirektøren vart einstemmig vedtatt.

Stemte for parti: SP (3 stemmer), H (2 stemmer), FrP (1 stemme), AP (1 stemme), KrF (1 stemme), SV (1 stemme)

FSK - 63/26 Vedtak

Formannskapet vedtek:

1. Røyslidaområdet vert lagt ut for sal i den opne marknaden med krav om utviklingskonsept i tråd med vedteke konseptgrunnlag.
2. Tilbydarar skal levere både utviklingskonsept og bod på eigedomen innan fastsett frist.
3. Innkomne tilbod skal leggjast fram i eiga politisk sak, der formannskapet tek stilling til val av tilbydar basert på ei samla vurdering av prosjekt og pris.
4. Salet skal gjennomførast i tråd med vedtak i sak 107/25 og kommunen si rammeavtale med eigedomsmeklar.

Kommunedirektøren si tilråding:

Formannskapet vedtek:

1. Røyslidaområdet vert lagt ut for sal i den opne marknaden med krav om utviklingskonsept i tråd med vedteke konseptgrunnlag.
2. Tilbydarar skal levere både utviklingskonsept og bod på eigedomen innan fastsett frist.
3. Innkomne tilbod skal leggjast fram i eiga politisk sak, der formannskapet tek stilling til val av tilbydar basert på ei samla vurdering av prosjekt og pris.
4. Salet skal gjennomførast i tråd med vedtak i sak 107/25 og kommunen si rammeavtale med eigedomsmeklar.

Saksopplysningar:

Bakgrunn og politiske føringar

Formannskapet gjorde i sak 107/25 vedtak om at Røyslidaområdet skal lysast ut for sal som del av første pulje med avhending av kommunale eigedomar. I same vedtak vart det fastsett at salet skal skje med krav om utviklingskonsept, og at utlysing og vilkår skal leggjast fram for politisk godkjenning før publisering.

Det vart vidare lagt til grunn at tilbydarar skal levere både utviklingskonsept og bod på eigedomen, og at formannskapet skal ta stilling til kva konsept og kjøpar som gir den beste heilskaplege løysinga for kommunen.

Saka er såleis ei oppfølging og konkretisering av det politiske vedtaket, og legg rammene for gjennomføring av salsprosessen.

Om eigedomen

Røyslidaområdet omfattar fleire eigedomar som samla utgjer eit utviklingsområde på om lag 7 700 m². Eigedomen er i gjeldande reguleringsplan sett av til konsentrert småhusbusetnad. Eigedomane skal seljast samla som eitt utviklingsområde. Endeleg avgrensing og areal vert fastsett gjennom oppmålingsforretning, inkludert areal som skal frådelast frå tilgrensande eigedom.

Dagens bruk er bustadføremål med kommunale leigeforhold. Kommunen legg til grunn at leigeforholda kan vidareførast i ein overgangsperiode fram til utvikling tek til, i tråd med kjøpar sin framdriftsplan.

Val av salsmodell

For Røyslidaområdet er det valt ein salsmodell der utviklingskonsept er ein integrert del av tilbodet. Dette inneber at kommunen ikkje berre vurderer pris, men også kvaliteten på det foreslåtte prosjektet.

Formålet med modellen er å sikre at området vert utvikla i tråd med kommunen sine mål for bustadstruktur, kvalitet og utnytting, og å leggje til rette for ei heilskapleg utvikling av området.

Modellen inneber ein todelt prosess der utviklingskonsept vert vurdert før eventuell bodgiving, og der kommunen står fritt til å vurdere tilboda samla.

Krav til utviklingskonsept

Utviklingskonseptet skal vere ei skriftleg og visuell framstilling av planlagd utvikling av området. Det skal mellom anna gjere greie for framdrift, gjennomføring, tal på bueiningar, arealfordeling og utnyttingsgrad.

Vidare skal konseptet innehalde illustrasjonar som viser planlagt utbygging, herunder situasjonsplan og volumstudium.

Konseptet skal gi kommunen eit tilstrekkeleg grunnlag for å vurdere om utviklinga er i tråd med ønskja utvikling av området.

Salsprosess

Salsprosessen vert gjennomført i to fasar. I første fase leverer interessentar utviklingskonsept, som vert vurdert av kommunen. I andre fase vert aktuelle tilbydarar inviterte til å gi bod på eigedomen.

Kommunen står fritt til å akseptere eller avslå bod, og det er ikkje fastsett minstepris. Samstundes er det ein føresetnad at bod under marknadsverdi vert vurdert politisk.

Når tilboda ligg føre, skal saka leggjast fram for politisk handsaming der formannskapet tek stilling til val av tilbydar.

Gjennomføring og kontraktsvilkår

Den tilbydaren som får sitt tilbod akseptert, vil få tilbod om intensjonsavtale og seinare kjøpsavtale. Overtaking av eigedomane skal skje i tråd med kjøpar sin framdriftsplan for utbygging.

Det er lagt opp til delvis overtaking i takt med gjennomføring av prosjektet. Dersom prosjektet ikkje vert realisert innan fastsett tidsramme, fell avtalen bort.

Det vil bli tinglyst uråderett på eigedomane fram til overtaking er gjennomført.

Vurdering og konklusjon:

Røyslidaområdet er eit sentralt utviklingsområde for bustadføre mål, og val av salsmodell er avgjerande for kva type utvikling som vert realisert.

Ved å stille krav om utviklingskonsept sikrar kommunen større styring med kvalitet, utforming og utnytting av området enn ved eit tradisjonelt sal. Dette gir betre føresetnader for å oppnå ei utvikling som er i tråd med reguleringsplan og overordna bustadpolitiske mål.

Samstundes legg modellen til rette for konkurranse både på pris og kvalitet. Det er grunn til å tru at fleire aktørar vil vere interesserte i eigedomen, noko som kan bidra til å auke den samla verdien for kommunen.

Den politiske forankringa av val av tilbydar sikrar at både økonomiske og samfunnsmessige omsyn vert vurderte samla.

Kommunedirektøren vurderer at vald modell gir ein god balanse mellom økonomisk avkastning og styring av utviklinga, og at saka er ei naturleg oppfølging av vedtaket i sak 107/25.

Likestillingsmessige sider ved saka: Ingen særlege forhold utover krav til likebehandling i open marknad.

Konsekvensar for folkehelsa: Ingen direkte konsekvensar. Indirekte kan utvikling av området bidra til eit betre bustadtilbod.

Miljøkonsekvensar: Utvikling av området vil medføre riving av eksisterande bygg og etablering av ny busetnad. Dette skal skje i tråd med gjeldande regelverk og krav til miljøhandtering og vert gjenstand for eiga sakshandsaming.

Økonomiske konsekvensar: Salet vil gi inntekter til kommunen som skal nyttast til nedbetaling av gjeld.

Røyslidaområdet har i dag gjeve stabile leigeinntekter frå bustadar som i stor grad er nedskrivne, men som samtidig har ein bygningsmessig standard som ville krevje betydelege investeringar ved vidare drift og oppgradering. Konseptet som ligg til grunn for salet legg opp til at kommunen kan oppretthalde leigeinntektene så langt det er formålstensleg i ein overgangsperiode, samstundes som ein arbeider med å etablere alternative bustadløyser for dei som bur i området.

Etter kvart som utviklinga vert gjennomført og talet på bustadar vert redusert, vil leigeinntektene gradvis falle bort. Samstundes vil kommunen frigjere seg frå eit betydeleg

framtidig investerings- og vedlikehaldsbehov. Forvaltningsrevisjonen viser at kommunen over tid har hatt eit vedlikehaldsnivå vesentleg under anbefalte normtal, noko som har medført eit opparbeidd vedlikehaldsetterslep og aukande kostnader framover.

Eit sal og ei gradvis avvikling av eksisterande bygningsmasse inneber difor at bortfall av inntekter må sjåast i samanheng med at kommunen unngår framtidige investeringar og reduserer langsiktig økonomisk risiko. Samla sett vurderer administrasjonen at dette gir ei meir berekraftig økonomisk utvikling for kommunen.

Beredskapsmessige konsekvensar: Ingen særlege.

Konsekvensar for barn og unge: I overgangsfasen vil bustadforholda vere uendra. På lengre sikt vil utvikling av området kunne påverke eksisterande bebuarar, og kommunen må sikre alternative bustadløyser der det er nødvendig.

Har eldreråd, råd for personar med funksjonsnedsetting og ungdomsråd fått saka til uttale?
Nei

Rune Sjurgard
Kommunedirektør

Utskrift av endeleg vedtak: