

## Kåpeveien 35 – Salg av eiendom

### Kommunedirektørens innstilling

1. Pågående budrunde for salg av Kåpeveien 35 stanses.
2. Kommunen aksepterer budet fra Revetal Invest AS til prisantydning, på vilkår av at eiendommen benyttes til frivillig arbeid, og at kommunen sikrer seg forkjøpsrett og tilbakekjøpsrett som beskrevet i denne sak.

### Sammendrag:

Kommunestyret vedtok i 2021 salg av boligeiendommen som var tilknyttet Låhne gård på Revetal. Det ble forberedt for salg gjennom det åpne marked med nødvendig annonsering. Det er nå mottatt bud, og et av de laveste budene er gitt av Revetal Invest AS, som ønsker å stille eiendommen til disposisjon for frivilligheten på Revetal.

Kommunedirektøren anbefaler å avslutte budrunden og selge eiendommen til Revetal Invest AS til prisantydning, mot at formålet for frivillig arbeid blir tinglyst og at kommunen sikres tilbakekjøpsrett og forkjøpsrett.

### Bakgrunn

I kommunestyresak KST- 010/21 ble det vedtatt salg av eiendommen, jfr. vedtakets pkt. 6 A og B:

Vedtak KST- 010/21:

*1. Rådmann får fullmakt til å tilrettelegge for salg av eiendommer i vedlegg 2, med unntak av de tomter som i dag består av grøntareal, friområder, lekeplass o.l.*

*Disse tomtene selges ikke:*

Gnr/bnr 81/6, 140/62, 148/249, 153/2, 156/164, 1004/96, 1001/240, 1001/133,  
Gnr/bnr 203/185 (Vearsbogen)

2. Rådmannen får fullmakt til å tilrettelegge for salg av eiendommer i vedlegg 2.

3. Administrasjonen tilrettelegger for salg ved å:

a. Foredle eiendommer som kan øke i verdi

b. Innhente takst for resten av eiendommer som er klare for salg

4. Formannskapet fatter beslutning om salg av hver enkelteiendom

5. Rådmannen rapporterer 2 ganger pr år om status foredling, taksering og eventuelt salg. Saken inkluderer halvårig plan for videre salg.

6. A. Det foretas en fradeling av gårdstun Revetal søndre.

B. Bolighus med naturlig tilstøtende tomteareal legges ut for salg snarest. Uthusbygning og resterende areal beholdes av Tønsberg kommune.

C. Områdene 385/1, teig 2 og 385/4, som ligger vest for Bispeveien og er regulert til jordbruksformål, selges.

7. Ved kjøp av arealer til ny ungdomsskole på Revetal ble Revetal nordre (384/1, Opthuntomten) kjøpt, formålet var at det på sikt skulle etableres en plan for sosialboligbygging på området.

Området nord for ungdomsskolen (nå 384/36) tas ut av planlagt salg og vurderes i sammenheng med sosialhandlingsplan.

### **Faktaopplysninger:**

Kommunedirektøren har gjennomført fradeling av eneboligtomten etter jordlova og fått nødvendig dispensasjon og tillatelse etter plan- og bygningsloven. Boligen er en enebolig i uregulert område (LNFR).

Kommunen har nå lagt ut eiendommen for salgs, med prisantydning 2 890 000 kr. Det ble gjennomført visning lørdag 6.april 2024. Det var stort oppmøte på visningen, og hele 35 grupper ble registrert av eiendomsmeidler.

Det er foreløpig mottatt bud til prisantydning, og budet står til f.k. mandag kl 12. I tillegg er det mottatt et bud fra annen budgiver, som også er til prisantydning. Sistnevnte bud ble gitt av Revetal Invest AS, som har opplyst at man ønsker å kjøpe eiendommen til prisantydning for deretter å stille det til disposisjon for frivilligheten på Revetal med ulike aktører.

Re avisa har denne helg også hatt artikkel om at Revetal Invest AS v/ Martin Gran har gitt bud for å kjøpe eiendommen til prisantydning, slik at frivilligheten kan benytte bygningsmassen. Der nevnes at NaKuHel vil organisere driften, samt at det er behov for plass for bl.a. både ukrainsk organisasjon som driver med integrering og Re Røde kors, samt Ung i Tønsberg og Kirkens bymisjon m.fl.

Kommunedirektøren vurderer at det er behov for en politisk avklaring på hvorvidt man skal stanse salgsprosessen og selge til Revetal Invest AS slik at eiendommen kan benyttes for frivilligheten.

Revetal Invest AS har ikke tatt forbehold i sitt bud slik at evt betingelser som ønskes knyttet til dette må gjøres kjent for kjøper.

## **Vurderinger**

Det er Revetal Invest AS som har tatt initiativ til å gi bud på vegne av frivilligheten.

Dersom budrunden stanses og kommunen velger å akseptere budet fra Revetal Invest AS, får kjøperen eiendommen til en lavere pris enn markedet var villig til å gi. Siste kjente bud er i skrivende stud på 3,1 mill, og det er sannsynlig at det vil komme flere bud i løpet av mandag formiddag. Dette vil utgjøre en økonomisk fordel som kan rammes av statstøtte-reglene ved at det gir Revetal Invest en konkurransefordel.

For å sikre at et slikt evt. salg ikke blir å anse som ulovlig statsstøtte, anbefaler kommunedirektøren at kommunen i sin aksept av budet tar forbehold om klausuler som inntas i kjøpekontrakt og blir tinglyst på eiendommen.

Kommunen bør ha klausul om både tilbakekjøpsrett og forkjøpsrett.

Tilbakekjøpsretten vil sikre at kommunen får en rett men ikke plikt til å kjøpe eiendommen tilbake til samme beløp dog regulert etter konsumprisindeksen. Da kan kommunen velge å kjøpe eiendommen tilbake dersom kjøperen ikke får nødvendig tillatelse om bruksendring etter plan- og bygningsloven og dermed ikke får stilt eiendommen til disposisjon for frivilligheten. Kommunen kan for eksempel avtale tilbakekjøpsrett dersom bruksendringen ikke er realisert med ferdigattest innen 3 år etter kjøpstidspunktet.

I tillegg bør kommunen ha forskjøpsrett dersom eiendommen videreselges som enebolig, også her til samme pris med indeksregulering.

Kommunedirektøren ser at det fremstår uheldig at budrunden avsluttes og det aksepteres et lavere bud enn markedet er villig til å gi. Dette vil kunne oppleves uprofesjonelt og uforutsigbart for de budgivere som har gitt høyere bud. Kommunedirektøren anbefaler likevel at dette gjøres, grunnet formålet.

## **Barn og unge**

Ikke vurdert i saken.

## **Økonomiske konsekvenser:**

Ikke vurdert i saken.

## **Alternativ løsning**

Budrunden fortsetter og eiendommen selges til høyeste bud.

## **Behandling**

Saken avsluttes i Formannskapet.

Tønsberg 07.04.2024

Mette Vikan Andersen

Kommunedirektør

Torunn Årset  
Kommunalsjef