

INSTRUKS FOR SALG AV FAST EIENDOM I BODØ KOMMUNE – revidert 11.09.14

1. VIRKEOMRÅDE

Instruksen gjelder for salg av fast eiendom som Bodø kommune eier, så langt ikke annet følger av lov, forskrift, andre vedtak eller avtale som går foran denne instruks.

Instruksen gjelder for kommunale foretak, men ikke for aksjeselskap som kommunen er eier i.

2. DEFINISJONER

I denne instruksen er følgende ord definert slik:

Fast eiendom:

Grunneiendom med eller uten påstående bygning, herunder også anleggseiendom.

Anleggseiendom:

En bygning eller konstruksjon, eller et avgrenset fysisk volum som er tillatt utbygd, og som er utskilt som egen eiendom.

Tilleggsareal:

Tilstøtende areal som i form og størrelse ikke er anvendelig som egen tomt. Areal større enn 150 m² anses ikke som tilleggsareal til bolig.

Salg:

Salg, gave, makeskifte og all annen avhending av fast eiendom med eller uten vederlag.

Overføring mellom kommunens organer, inklusive kommunale foretak, regnes ikke som salg etter denne instruks.

Markedsverdi:

- den høyeste pris markedet er villig til å betale ved salg i åpent marked eller
- takst basert på den pris en takstmann regner med at potensielle interessenter vil være villig til å betale for eiendommen.

Håndgivelse:

Rettslig bindende tilbud om å selge fast eiendom på visse vilkår innen en fastsatt tidsfrist.

3. KOMPETANSE/ FULLMAKT

Kompetanse til å selge fast eiendom følger av det til enhver tid gjeldende delegasjons-reglement i Bodø kommune.

4. FORHOLD TIL KOMMUNALE AREALPLANER

Salg av fast eiendom skal vurderes i henhold til kommuneplan og reguleringsplan.

5. FORHOLD TIL KOMMUNENS BUDSJETT OG ØKONOMIPLAN

Salg av fast eiendom skal vurderes i henhold til budsjett og økonomiplan.

6. SALG ELLER BORTFESTE

Fast eiendom skal som hovedregel selges.

Unntaksvis kan fast eiendom bortfestes. Ved eventuelt bortfeste skal salg alltid vurderes.

7. FRIST FOR Å GJENNOMFØRE SALGET

Det settes en frist på 2 år fra vedtak til salget skal være gjennomført. Formannskapet kan i enkeltsaker om salg vedta lengere frist.

8. PRIS

8.1 Fast eiendom skal selges til markedsverdi

Salg skal skje til markedsverdi, enten ved takst eller til høystbydende etter utlysning i et åpent marked, med mindre denne instruks eller vedtak av kompetent organ gir unntak for dette.

Boligtomter utlyses i et åpent marked og selges til høystbydende, med mindre vedtak i kompetent organ gir unntak for dette.

8.2 Unntak fra hovedregelen ved tilleggsareal

8.2.1 Tilleggsareal til boligtomter skal selges til standardiserte priser

Prisene på tilleggsareal til bolig er som følger (fra 01.07.2015):

Sentrum /Rønvika/Bodøsjøen/Alstad/Grønnåsen	- kr 917.- pr. m ²
Hunstad /Mørkved/Skivika/Løpsmark/Bertnes	- kr 764.- pr. m ²
Tverlandet	- kr 611.- pr. m ²

Prisene på tilleggsareal skal vurderes hvert tredje år. Mellom disse vurderingene justeres prisen i henhold til konsumprisindeks to ganger årlig, den 01.01 og den 01.07.

Ved salg av tilleggsareal i kommunens øvrige områder fastsettes prisen ut i fra skjønn basert på praksis.

8.3 Tilleggsareal der formålet med kjøpet er næringsvirksomhet

Ved salg av tilleggsareal til en profesjonell utbygger, og arealet skal tillegges utbyggers øvrige eiendom og utnyttes til boligformål, skal prisen settes til markedsverdi ved samme pris som utbygger betalte for den øvrige eiendommen, alternativt fastsettes ved takst.

Tilleggsareal til næringsseiendommer skal selges til markedsverdi ved takst. Nylig avholdte sammenlignbare takster i samme område kan erstatte ny takst.

8.4 Spesielle unntak fra hovedregelen

- 8.4.1 Innløsning av festetomt skjer etter tomtfesteloven. Kommunens festetomter til bolig- og fritidsformål kan selges direkte til den enkelte fester til en pris som ikke skal være lavere enn tomtfestelovens bestemmelser for innløsning.
- 8.4.2 Kommunale boliger kan etter vurdering selges direkte til boligens leietaker til markedsverdi.
- 8.4.3 Fast eiendom til ideelle organisasjoner, herunder forening, idrettslag mv. kan selges vederlagsfritt. Det kan settes vilkår til overdragelsen.
- 8.4.4 I Skjerstad kan enkeltstående boligtomter selges vederlagsfritt som et distriktpolitisk virkemiddel. Det kan settes vilkår til overdragelsen.

9. HÅNDGIVELSE

Fast eiendom til næringsvirksomhet kan håndgis. Håndgivelsestiden skal normalt ikke overstige ett år. Det kan innenfor håndgivelsestiden søkes om forlengelse av håndgivelsen.

Det kan settes vilkår til håndgivelsen.

Det skal som hovedregel betales vederlag for håndgivelse. Håndgivelsespenger utgjør 3 % av kjøpesummen.

10. OMKOSTNINGER

Kjøper av fast eiendom skal dekke alle kostnader til fradeling, samt tinglysningsgebyr og dokumentavgift ved overdragelse.