

## INSTRUKS FOR SALG AV FAST EIENDOM I BODØ KOMMUNE

### 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 også 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 (matrikkelenhet).

Tilleggsareal:

Areal med felles grense som i form og størrelse ikke er anvendelig som egen tomt. Areal større enn 150 m<sup>2</sup> 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/verdivurdering basert på den pris en takstmann/eiendomsmegler/megler regner med at potensielle interessenter vil være villig til å betale for eiendommen.

Opsjon:

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 delegeringsreglement i Bodø kommune.

#### **4. FORHOLD TIL KOMMUNALE AREALPLANER**

Salg av fast eiendom skal vurderes i henhold til kommuneplan, reguleringsplan med eventuell bebyggelsesplan.

#### **5. FORHOLD TIL KOMMUNENS BUDSJETT OG ØKONOMIPLAN**

Budsjett, økonomiplan og eventuelt andre politiske vedtak er styrende for salg av fast eiendom.

#### **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/verdivurdering 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 01.01.2024):

Sentrum /Rønvika/Bodøsjøen/Alstad/Grønnåsen	kr 1772,- pr. m <sup>2</sup>
Hunstad /Mørkved/Skivika/Løpsmark/Bertnes	kr 1290,- pr. m <sup>2</sup>
Tverlandet	kr 984,- pr. m <sup>2</sup>

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 ifra skjønn basert på praksis, eventuelt ved taksering/verdivurdering.

###### **8.3 Tilleggsareal der formålet med kjøpet er næringsvirksomhet**

Ved salg av tilleggsareal til en 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/verdivurdering.

Tilleggsareal til næringseiendommer skal selges til markedsverdi ved takst/verdivurdering. Nylig avholdte sammenlignbare takster/verdivurderinger i samme område kan erstatte ny takst/verdivurdering.

## **8.4 Håndtering av festeavtaler**

**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. Det gjelder særlige regler for innløsning av arvefestetomter.

**8.4.2** Ved inngåelse av nye festeavtaler, der hovedformålet med leieretten er av privat karakter eller gir festeren rett til å oppføre «hus» til bolig- eller fritidsformål, skal det tas årlig leie. Vederlagsfri leie kan vurderes i de tilfeller hvor festeren er lag eller forening og bruker av «huset», i tillegg til festeren, er allmennheten.

I tilfeller hvor det er ønskelig fra kommunens side at det gjøres tilrettelegging for allmenheten i forbindelse med opprettelse og bruk av festetomten som kan ha økonomisk ulempe for fester kan redusert leie avtales.

**8.4.3** Ved fornyelse av eksisterende festeavtale som er av privat karakter eller har gitt fester, og/eller framfester, rett til å oppføre hus til bolig- eller fritidsformål skal det innføres årlig leie i de tilfeller leie ikke er krevd tidligere, med mindre det er i strid med gjeldende lover, forskrifter og andre forutsetninger i festeavtalen som fortsatt skal gjelde.

## **8.5 Spesielle unntak fra hovedregelen**

**8.5.1** Kommunale boliger kan etter vurdering selges direkte til boligens leietaker til markedsverdi.

**8.5.2** Fast eiendom til ideelle organisasjoner, herunder forening, idrettslag mv. kan selges vederlagsfritt. Det kan settes vilkår til overdragelsen.

**8.5.3** I Skjerstad kan enkeltstående boligtomter selges vederlagsfritt som et distriktpolitisk virkemiddel. Det kan settes vilkår til overdragelsen.

## **9. OPSJON**

Det kan gis opsjon på salg av fast eiendom til næringsvirksomhet. Lengden på opsjonen skal normalt ikke overstige ett år. Det kan innenfor opsjonstiden søkes om forlengelse av opsjonen.

Det kan settes vilkår til opsjonen.

Det skal som hovedregel betales vederlag for opsjon. Opsjonsvederlaget utgjør 3 % av kjøpesummen.

## **10. OMKOSTNINGER**

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

--o0o--