

Saksnummer	Utvalg	Møtedato
52/2025	Formannskapet	10.06.2025
41/2025	Kommunestyret	19.06.2025

Saksbehandler: Tor Arne Solvoll
Hjemmel:

Forholdsmessig likhet tomtepriser/Salgskampanje boligtomter i Rødøy kommune i 2025

Kommunedirektørens innstilling:

1. Rødøy kommune vil selge sine boligtomter i opparbeidede og framtidige boligfelt jfr. selvkostprinsippet, ut fra hva tomtene har kostet å opparbeide. Tomteprisene indeksreguleres til 2025, jfr. konsumprisindeksen.
2. Rødøy kommune gjennomfører en tidsavgrenset salgskampanje på våre opparbeidede boligtomter med 50% avslag i perioden 31.08.2025 – 31.12.2025, hvor kampanjen retter seg mot privatpersoner.
3. Rødøy kommune holder av til sammen 6 tomter i våre etablerte boligfelt på Rødøya, i Jektvik og i Kila til å bygge boliger med formål «Leie-til eie», eller til bygging av kommunale boliger.
4. Dette prosjektet og prosjektet «Leie til eie» ønskes sammenfattet, da de i har sammenfallene formål. I stedet for å gjennomføre disse to prosjektene separat, vil det spare kommune for ressurser å gjennomføre disse to prosjektene samlet. Prosjektet «Leie til eie» ønskes derfor at legges inn under prosjektet «Forholdsmessig likhet tomtepriser/Salgskampanje boligtomter i Rødøy kommune i 2025».
5. Prosjektet «Leie til eie» ble vedtatt i K-sak 105/2024, med finansieringsbevilgning inntil kr. 1 900 000 som da videreføres med dets mandat for prosjektet inn under prosjekt «Forholdsmessig likhet tomtepriser/Salgskampanje boligtomter i Rødøy kommune i 2025» til dekning av kostnader for gjennomføring av sammenstilt kampanje for salg av boligtomter, inkl. annonsering av tomtene og utgifter til eiendomsmeglertjenester.
6. Kampanjen gjennomføres i to steg:
 - Første frist for søknad er 31.08.2025, med tildelingsdato 05.09.2025.
 - Andre frist for søknad er 31.12.2025, med tildelingsdato 09.01.2026.
7. Kampanjen annonseres på kommunens hjemmeside og Facebookside, samt på Finn.no.
8. Kampanjen hensyntar lover og forskrifter, samt de retningslinjer og klausuler som vedtaket setter for salgskampanjen. Vedlegget «retningslinjer for salgskampanje av kommunale tomter i Rødøy kommune i 2025» gjøres gjeldende som styringsdokument for tildeling og salg av boligtomter under salgskampanjen.

Vedlegg 1:

«Retningslinjer for salgskampanje av kommunale tomter i Rødøy kommune i 2025»

Sammendrag

Kommunestyret har bedt administrasjonen utrede forholdsmessig likhet av tomtepriser. Kommunedirektøren anbefaler at de kommunale boligtomtene i Rødøy kommune legges ut for salg jfr. selvkostprinsippet ut fra hva kostnadene har vært med opparbeidelsen av den enkelte tomt, og konsumprisindeks- justeres til 2025-priser.

Rødøy kommune vil deretter gjennomføre en tidsbegrenset salgskampanje av kommunens boligtomter. Målet er ta ned en potensiell økonomisk barriere for at flest mulig potensielle etablerere får mulighet til å kjøpe seg en tomt og bygge hus i kommunen, med mål om å øke etableringen i Rødøy kommune.

Saksopplysninger

Rødøy kommune har opparbeidet boligfelt i flere grender i kommunen. De fire boligfeltene med tomter er følgende:

- Inntil 4 ledige tomter på Rødøya
- Inntil 13 ledige tomter i Jektvika
- Inntil 5 ledige tomter i Kila
- 1 ledig tomt i Kvalvika

Kommunestyret i Rødøy har i k-sak 14/2024 *Nye kommunale boliger 2024* jf. pkt. 1c vedtatt: *Styringsgruppa gis fullmakt til anskaffelse av inntil 6 boenheter i konseptet «Leie-til-Eie», 2 på hver av lokalitetene Rødøya, Jektvik og Kila.* Kommunen vil i forbindelse med presentasjonsmøter av våre ledige boligtomter undersøke interessen for «Leie-til-eie». Om det viser seg at det ikke er tilstrekkelig interesse for dette, kan det med fordel holdes av 2 tomter i hvert av boligfeltene på Rødøya, Jektvika og i Kila til bygging av kommunale boliger.

Tomter har ligget til salgs over en lengre periode uten at det har resultert i salg. Prisene varierer fra ca. kr. 50 000,- til ca. kr. 500 000,- avhengig av hvilke kostnader som er påløp da tomtene ble opparbeidet.

Rødøy kommune ønsker gjennom salgskampanjen å sette et sterkere fokus på våre tilgjengelige tomter slik at potensielle kjøpere - enten de kommer fra vår egen kommune eller er tilflyttere fra andre kommuner - får god informasjon og kunnskap om ledige tomter og hvilke tilskuddsordninger Rødøy kommune også tilbyr for bygging av bolig, samt hva Rødøy ellers har å tilby som bostedskommune.

Kommunen vil invitere interessenter til ett eller flere innbyggermøter, og kommunen vil forespørre næringsliv og frivilligheten i Rødøy om å bidra i samarbeid.

Målet med samarbeidet med næringslivet og frivilligheten er i fellesskap å bidra til å informere om hvilke muligheter Rødøy har å by på, og i denne sammenhengen spesifikt kunne besvare konkrete spørsmål i tilknytning til boligtomter og husbygging, samt om andre tilbud i Rødøy kommune.

Dette handler bl.a. om:

- Hvor finnes tomtene som er lagt ut til salg og kommunens prissetting i en begrenset periode
- Oppstartstilskudd fra Rødøy kommune ved bygging av bolig i kommunen, jfr. vilkår i «Prøv Rødøy» (lenke: <https://provrodoy.no/>) med mulighet for kr. 200.000 i støtte ved husbygging
- Muligheter for delvis finansiering ved bruk av startlån
- Orientering om låneordninger i samarbeid med Husbanken
- Orientering om «Leie til eie» og «Bolig for fremtida»

Orientering om hva kan Rødøy kommune har å by på:

- Frivilligheten i Rødøy kommune og det gode samholdet mellom menneskene.
- Naturen, - alle mulighetene som ligger til naturopplevelser i Rødøy.
- Kultur- og næringsliv i kommunen, osv.

Vurderinger

Kommunestyret vedtok i budsjettvedtak i sak 105/2024 jfr. verbalforslag 8 at administrasjonen skal utrede forholdsmessig likhet av tomtepriser for eksisterende og nye kommunale boligfelt.

Tomtene er veldig ulike mht. pris ut fra når de er opparbeidet og hva som er gjort av infrastruktur, og varierer derav stort fra boligfelt til boligfelt, og varierer også innad i samme boligfelt.

- *Se ellers drøfting av tomteprissettingen under «Fastsetting av tomteprisene» lenger ned i saken.*

Administrasjonen har gjort vurderinger av forskjellige metoder for tomtosalgskampanjer, f.eks. ved å gjennomføre salgene som bud (høystbydende over minstepris), eller at man tilbyr tomtene til markedspris, eller man kan bruke selvkostprinsippet. Ved bruk av «bud», vil vi ikke oppnå å behandle alle likt mht. lav pris, samt at det vil bli svært utfordrende å kunne sette en riktig «minstepris», da opparbeidelseskostandene spriker veldig. Det er også slik at tomtene i de ulike grendene er opparbeidet med mange års mellomrom, og prisene spriker også på grunn av dette.

Ved bruk av «markedspris» som salgsspris vil vi ikke kunne oppnå kontroll med å holde prisen på ønsket lavt nivå.

Kommunedirektøren anbefaler at Rødøy kommune fortsatt legger til grunn et selvkostprinsipp ved salg av tomter. Ut fra en vurdering av om hva som best bidrar til utjamning og likhet av prisene på de enkelte tomtene, anbefales å redusere prisene på tomtene med 50% i en avgrenset periode. Dette vil på kort sikt sikre en forholdsmessig utjevning av tomteprisene, samtidig som at det ikke legger føringer for framtidige prosjekt.

Kommuneplanens samfunnsdel 2020-2033 ble vedtatt 18. desember 2019. I innledningen til samfunnsplanen benevnes følgende:

«Flyttemønsteret i Norge viser en tydelig sentralisering, og det er de unge voksne som flytter til byen i størst grad.»

Videre er noen av de viktigste satsningsområdene og mål satt i Samfunnsplanen som følger:

«Befolkningsutvikling – snu nedgang til vekst», og videre at *«Denne planen retter seg først og fremst mot befolkningen i Rødøy, men også mot de som vurderer å flytte hit og andre som er interessert i hvem vi er og hva som er viktig for oss. I denne planen kaller vi oss «vi». Felles for oss er drømmen om det gode liv.»*

En salgskampanje som foreslått retter seg mot det som for mange er viktig i betydningen av å oppfylle drømmen om det gode liv, nemlig å kunne få muligheten til å eie egen eiendom og bygge hus. For å kunne «snu nedgang til vekst» og motvirke flyttemønsteret vi ser i dag jfr. sentralisering, er ett av virkemidlene å tilrettelegge for at flest mulig kan få kjøpe hus og eiendom i vår kyst- og utkant-kommune, for de som ønsker å slå seg til ro fordi man har fått jobb i Rødøy, eller av andre årsaker.

I denne salgskampanjen får kommunen muligheten til å samarbeide med innbyggere og næringslivet for å promotere alt det fine med å bo i Rødøy kommune. Salgskampanjen danner også en arena for å samhandle med næringsaktørene i kommunen rundt deres behov fremover mht. boliger for sine ansatte nå, samt for fremtidig planlegging. Dette vil kunne bidra til målet om å snu nedgang til vekst ved at flere bosetter seg i Rødøy kommune, i stedet for å måtte pendle i mangel på muligheter for å etablere seg med tomt og bolig.

Rødøy kommune har i løpet av 2024/2025 fått henvendelser av interessenter til kjøp av kommunale boligtomter, men har av forskjellige årsaker ikke kommet helt i mål. Denne kampanjen vil i så måte kunne imøtekomme noen av interessentene, og mulig utløse et potensial for tomtekjøp og husbygging, som imøtekommer kommunens mål om økt etablering, befolkningsutvikling og bolyst.

Rødøy kommune ønsker gjennom denne kampanjen å ta ned den økonomiske terskelen for kjøp av tomt og vil informere om kommunens tilskuddsordning for husbygging med mål om økt etablering.

Dette har man sett har hatt en positiv effekt i sammenlignbare kommuner, hvor de har lyktes med salgskampanjer av boligtomter.

Et annet aspekt i saken som er vurdert, er om kommunen opptrer konkurransevridende i forhold til private aktører som har lagt ut tomter for salg. Dette er vurdert til å ikke være et problem, da det ikke er registrert private aktører i kommunen som de siste årene har lagt ut tomter til salgs. Det har mest vært registrert private hus til salgs, hvor disse har blitt solgt relativt raskt.

Etablering boliger i kretsene i Rødøy kommune

I k-sak 22/2025 *Etablering boliger i kretsene i Rødøy kommunen 2025*, ble det vedtatt:

1. Kommunestyret gir administrasjonen fullmakt til å fremforhandle avtaler med grunneiere på Gjerøy, og Storselsøy til etablering av tomter.
2. Kommunestyret gir administrasjonen fullmakt til å fradele tomter til boligene når avtale med grunneiere er på plass.
3. Kommunestyret gir administrasjonen fullmakt til etablering av 4 boliger fordelt på de to kretsene på Gjerøy og Storselsøy. Budsjettramme settes til 20 MNOK, og finansieres ved bruk av disposisjonsfond. Når finansieringen er vedtatt utarbeides konseptet og søkes tilskudd fra Husbanken.
4. Kommunestyret ber administrasjonen videreføre arbeidet med konseptet «Leie til Eie», med ny publisering og informasjonsmøter.
5. Kommunestyret ber om at denne saken får høy prioritet, med fortløpende informasjon til formannskapet. Mot en stemme, avgitt av FRP.

Det er mange fellestrekk mellom denne saken og sak om *Forholdsmessig likhet tomtepriser/Salgskampanje boligtomter i Rødøy kommune i 2025*. Det vil derfor bli jobbet parallelt med disse sakene for i størst mulig grad å dra veksler på arbeidet som skal gjøres i begge prosjekt. Det er likevel ikke så langt tenkt at prosjektene skal flettes ytterligere sammen, før en eventuelt er klar til å igangsette boligbygging i begge prosjektene.

Fastsetting av tomteprisene

Kommunen vil fastsette pris på forhånd, og oppgi prisene når eiendommene annonseres. Prisfastsettelsen tar utgangspunkt i etableringskostnadene for tomtene, justerer denne prisen ift. konsumprisindeks, og finner ut fra dette den gjeldende pris. Prisen vil naturlig variere fra tomt til tomt, også innenfor hvert boligfelt, (jfr. naturlig variasjon i tomtegrunnkostander (opparbeidelsen av tomten), grad og standard på veitilførsel, anleggsbidrag (strøm) og annen opparbeidet infrastruktur).

Kampanjen omfatter ikke de normale gebyrene for kjøp av tomt, slik som saksbehandling (byggesaks- gebyret), fradeling og oppmåling, tilknytningsgebyrer (vann og avløp), dokumentavgift, tinglysningsgebyr, m.m.

Behandling av søknader, fravikelse fra retningslinjer og klagebehandling

Søknader skal vurderes og behandles etter de vedtatte retningslinjene for salgskampanjen. Fravikelse fra disse retningslinjene kan kun skje etter politisk vedtak. Ingen har rett på å kjøpe kommunal eiendom. Forespørsler om kjøp av kommunal eiendom er ikke gjenstand for klagerett.

Kommunedirektøren legger vekt på at tomtene som tilbys for salg er spredt rundt om i kommunen, slik at det ikke er spesielle områder i kommunen som forfordes på bekostning av andre.

Konklusjon

Kommunale boligtomter i etablerte eller nye boligfelt i Rødøy, bør omsettes ut fra selvkostprinsippet. For å motivere til boligbygging, og for i en tidsbegrenset periode å gi et ekstra incitament til dette, anbefales en salgskampanje med reduserte priser på opparbeidede tomter i kommunen. Reduserte priser vil gi mindre forskjell på rimeligste og dyreste tomt, og vil derfor til en viss grad imøtekomme forholdsmessig likhet mht. pris.

Rødøy kommune, 15.05.2025

Harald Einar Erichsen
Kommunedirektør

Tor Arne Solvoll
Rådgiver næring og samfunn

Dette dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ikke håndskrevet signatur.

Vedlegg:

- 1 Retningslinjer og klausuler _ Kampanje for salg av boligtomter i Rødøy kommune 2025
- 2 Vedlegg _ Kartskisse og info. til sak 2025-445

Bærekraftsmål

<Den veiledende teksten om hvert mål fjernes til fordel for hvordan ditt prosjekt svarer ut minimum ett av bærekraftsmålene. Skriv inn hvordan mål i folkehelseplanen og klima- og energiplanen realiseres i samsvar med bærekraftsmålene. Slett radene som ikke brukes slik at du kun står igjen med bærekraftsmål(ene) som du har svart ut. For mer informasjon: <https://www.fn.no/Om-FN/FNs-baerekraftsmaal> >

1 UTRYDDE FATTIGDOM 	<i>Fattigdom handler om mangel på trygghet, forutsigbarhet, valgmuligheter og innflytelse. For å bekjempe fattigdom må den økonomiske veksten være inkluderende og fordeles jevnere blant land og befolkning. Den må skape bærekraftige jobber, og gi like muligheter til alle.</i>
7 REN ENERGI TIL ALLE 	<i>Energi er den største bidragsyteren til klimaendringer, gjennom utslipp av CO2 og andre klimagasser. Tilgang til energi står i sentrum av så nær som alle utfordringer og muligheter vi møter i dag. Det kan dreie seg om jobber, sikkerhet, klimaendringer, matproduksjon eller muligheter for økt inntekt.</i>
8 ANSTENDIG ARBEID OG ØKONOMISK VEKST 	<i>Å skape økonomisk vekst og nye arbeidsplasser gjennom anstendig arbeid er en forutsetning for bærekraftig utvikling. Anstendig arbeid er i FNs bærekraftsmål beskrevet som: arbeid som er produktivt, arbeid som gir en rettferdig inntekt, sikkerhet på arbeidsplassen og sosial beskyttelse til familier.</i>
9 INDUSTRI, INNOVASJON OG INFRASTRUKTUR 	<i>Infrastruktur er den underliggende strukturen som må være på plass for at et samfunn skal fungere. Infrastruktur er en forutsetning for økning i vekst og produktivitet, og for forbedringer i utdannings- og helsetilbud. Teknologi og innovasjon anses som drivere til å løse miljømessige utfordringer.</i>
10 MINDRE ULIKHET 	<i>For å kunne skape en bærekraftig utvikling må vi redusere ulikheter mellom land, og innad i land. En rettferdig fordeling av et lands ressurser er nødvendig for å redusere fattigdom og skape stabile samfunn. Samtidig øker forskjellene mellom dagens befolkning både gjennom ulikhet i inntekt og formue, og i tilgang til skole, helsehjelp og muligheter.</i>
11 BÆREKRAFTIGE BYER OG LOKALSAMFUNN 	<i>Urbanisering kan bringe med seg innovasjon og større effektivitet som igjen skaper økonomisk vekst i et land. Samtidig fører den raske urbaniseringen til at mange kjemper om de samme ressursene. Vanlige utfordringer i byer: for mye trafikk og luftforurensning, for lite penger til offentlige tjenester og mangel på gode boliger.</i>
16 FRED, RETTFERDIGHET OG VELFUNDERENDE INSTITUSJONER 	<i>Oppnå en betydelig reduksjon i alle former for vold, stanse overgrep og utnyttning, samt fremme rettsstaten. Utvikle velfungerende, ansvarlige og åpne institusjoner på alle nivåer som gir lydhøre, inkluderende, med-bestemmende og representative beslutningsprosesser. Målet skal også fremme og håndheve ikke-diskriminerende lover og politikk for bærekraftig utvikling.</i>
17 SAMARBEID FOR Å NÅ MÅLENE 	<i>For å lykkes med bærekraftsmålene trengs det nye og sterke partnerskap. Myndigheter, næringslivet og sivilsamfunnet må samarbeide for å oppnå bærekraftig utvikling. Å gjøre tilgjengelig informasjon og kommunikasjon til innbyggerne i et land er også et viktig punkt på dette målet.</i>

<Vennligst ikke slett noe etter denne linjen>

Utskrift av møteprotokoll

for Rødøy formannskap i møte 10. juni 2025, Rødøy rådhus.

Av 5 medlemmer var 4 til stede (medregnet møtende varamedlemmer).

52/2025 Forholdsmessig likhet tomtepriser/Salgskampanje boligtomter i Rødøy kommune i 2025

Formannskapets behandling i møte den 10.06.2025:

Kommunedirektørens innstilling:

1. Rødøy kommune vil selge sine boligtomter i opparbeidede og framtidige boligfelt jfr. selvkostprinsippet, ut fra hva tomtene har kostet å opparbeide. Tomteprisene indeksreguleres til 2025, jfr. konsumprisindeksen.
2. Rødøy kommune gjennomfører en tidsavgrenset salgskampanje på våre opparbeidede boligtomter med 50% avslag i perioden 31.08.2025 – 31.12.2025, hvor kampanjen retter seg mot privatpersoner.
3. Rødøy kommune holder av til sammen 6 tomter i våre etablerte boligfelt på Røddøya, i Jektvik og i Kila til å bygge boliger med formål «Leie-til eie», eller til bygging av kommunale boliger.
4. Dette prosjektet og prosjektet «Leie til eie» ønskes sammenfattet, da de i har sammenfallene formål. I stedet for å gjennomføre disse to prosjektene separat, vil det spare kommune for ressurser å gjennomføre disse to prosjektene samlet. Prosjektet «Leie til eie» ønskes derfor at legges inn under prosjektet «Forholdsmessig likhet tomtepriser/Salgskampanje boligtomter i Rødøy kommune i 2025».
5. Prosjektet «Leie til eie» ble vedtatt i K-sak 105/2024, med finansieringsbevilgning inntil kr. 1 900 000 som da videreføres med dets mandat for prosjektet inn under prosjekt «Forholdsmessig likhet tomtepriser/Salgskampanje boligtomter i Rødøy kommune i 2025» til dekning av kostnader for gjennomføring av sammenstilt kampanje for salg av boligtomter, inkl. annonsering av tomtene og utgifter til eiendomsmegler tjenester.
6. Kampanjen gjennomføres i to steg:
 - Første frist for søknad er 31.08.2025, med tildelingsdato 05.09.2025.
 - Andre frist for søknad er 31.12.2025, med tildelingsdato 09.01.2026.
7. Kampanjen annonseres på kommunens hjemmeside og Facebookside, samt på Finn.no.
8. Kampanjen hensyntar lover og forskrifter, samt de retningslinjer og klausuler som vedtaket setter for salgskampanjen. Vedlegget «retningslinjer for salgskampanje av kommunale tomter i Rødøy kommune i 2025» gjøres gjeldende som styringsdokument for tildeling og salg av boligtomter under salgskampanjen.

Fellesforslag:

Som kommunedirektørens innstilling, med følgende endringer:

Nytt pkt. 2: Rødøy kommune gjennomfører en tidsavgrenset salgskampanje på våre opparbeidede tomter med 50 % avslag i perioden 1.7.2025 og ut "Prøv Rødøy"s varighet - som er kommunens tilflyttings- og rekrutteringsprosjekt.

Nytt pkt. 6: Første frist for søknad settes til 15/7-25. Tildeling, og evt. trekning av tomter, utføres 21/7-25. Deretter løpende tildeling av tomter etter søknad.

Tillegg til pkt. 8: Administrasjonen bes tilpasse retningslinjene til salgskampanjen iht. endringer i vedtaket.

Vedtak:

1. Rødøy kommune vil selge sine boligtomter i opparbeidede og framtidige boligfelt jfr. selvkostprinsippet, ut fra hva tomtene har kostet å opparbeide. Tomteprisene indeksreguleres til 2025, jfr. konsumprisindeksen.

Utskrift av møteprotokoll

for Rødøy formannskap i møte 10. juni 2025, Rødøy rådhus.

Av 5 medlemmer var 5 til stede (medregnet møtende varamedlemmer).

-
2. Rødøy kommune gjennomfører en tidsavgrenset salgskampanje på våre opparbeidede tomter med 50 % avslag i perioden 1.7.2025 og ut kommunens tilflyttings- og rekrutteringsprosjekt "Prøv Rødøy"s varighet.
 3. Rødøy kommune holder av til sammen 6 tomter i våre etablerte boligfelt på Rødøya, i Jektvik og i Kila til å bygge boliger med formål «Leie-til eie», eller til bygging av kommunale boliger.
 4. Dette prosjektet og prosjektet «Leie til eie» ønskes sammenfattet, da de i har sammenfallene formål. I stedet for å gjennomføre disse to prosjektene separat, vil det spare kommune for ressurser å gjennomføre disse to prosjektene samlet. Prosjektet «Leie til eie» ønskes derfor at legges inn under prosjektet «Forholdsmessig likhet tomtepriser/Salgskampanje boligtomter i Rødøy kommune i 2025».
 5. Prosjektet «Leie til eie» ble vedtatt i K-sak 105/2024, med finansieringsbevilgning inntil kr. 1 900 000 som da videreføres med dets mandat for prosjektet inn under prosjekt «Forholdsmessig likhet tomtepriser/Salgskampanje boligtomter i Rødøy kommune i 2025» til dekning av kostnader for gjennomføring av sammenstilt kampanje for salg av boligtomter, inkl. annonsering av tomtene og utgifter til eiendomsmeglertjenester.
 6. Første frist for søknad settes til 15/7 2025. Tildeling, og evt. trekning av tomter, utføres 21/7 2025. Deretter løpende tildeling av tomter etter søknad.
 7. Kampanjen annonseres på kommunens hjemmeside og Facebookside, samt på Finn.no.
 8. Kampanjen hensyntar lover og forskrifter, samt de retningslinjer og klausuler som vedtaket setter for salgskampanjen. Vedlegget «retningslinjer for salgskampanje av kommunale tomter i Rødøy kommune i 2025» gjøres gjeldende som styringsdokument for tildeling og salg av boligtomter under salgskampanjen. Administrasjonen bes tilpasse retningslinjene til salgskampanjen iht. endringer i vedtaket.

Enstemmig.

Rett utskrift

Rødøy kommune, formannskapskontoret 12.06.25

June Vibeke S. Brandth, spesialkonsulent

RETNINGSLINJER FOR SALGSKAMPANJE AV KOMMUNALE BOLIGTOMTER I RØDØY KOMMUNE I 2025

Klausuler satt for denne salgskampanjen:

- a) Tomten kan kun kjøpes og bebygges av privatperson, til privat eie.
- b) Det kan kun søkes på en (1) tomt pr. privatperson/husholdning.
- c) Tomten kan ikke videreselges før den er bebygd.
- d) Tomt og hus kan ikke benyttes som fritidsbolig.
- e) Kjøper skal dekke alle utgifter knyttet til salg.
- f) Innkomne søknader skal alltid være skriftlige.
- g) Som vedlegg til søknaden skal det legges ved bekreftelse på finansiering.
- h) Frist for å gjennomføre salget og aktivitetsplikt:
 - I. Det settes en frist på ett (1) år fra vedtak om tildeling til salget skal være gjennomført.
 - II. Byggesøknaden skal være godkjent innen to (2) år.
 - III. Det settes en frist på tre (3) år til tomten skal være bebygd.
- i) Prisen i kampanjen for tomten er fastsatt og kan ikke endres.
- j) Dersom det er flere interessenter til samme tomt, avgjøres saken ved loddtrekning.
- k) Dersom det er interessenter til samme tomt, og det samtidig er tomt(er) som ikke er kommet interessenter til, kan de som ved loddtrekning ikke er tildelt tomt hvor de har søkt, kunne få delta i loddtrekning om disse/denne eventuelt ledige tomten ved loddtrekning av disse/denne.

Generelt om kjøp/salg av eiendom

Kommuneloven sier ikke noe konkret om hvordan kjøp og salg av eiendommer skal skje i kommunene, men KS har listet noen oppmerksomhetsforhold omkring åpenhet og forholdet til kommunalt ansatte.

Kommunesektorens etikkutvalg sier:

a) Åpenhet

Når kommunen skal selge en eiendom, bør hovedregelen være at den annonseres for salg i full åpenhet. Dersom andre hensyn enn pris kan bli vektlagt ved salget, bør dette komme fram i annonseteksten. Dersom en kommunal eiendom som et unntak gis bort eller inngår i et makebytte må det etter offentlig diskusjon foreligge et politisk vedtak om dette som legges til grunn.

b) Kommunalt ansatte

Ansatte må som en generell regel likebehandles med andre interessenter, og ha lov til å by på kommunal eiendom som legges ut for salg, altså skal de heller ikke gis fordeler. Dersom kommunen mener det er nødvendig at kommunalt ansatte av særskilte hensyn bør tilgodeses i enkeltsaker, må det begrunnes offentlig gjennom et politisk vedtak, f.eks. for å rekruttere/beholde fagpersoner. Lov om offentlige anskaffelser er heller ikke helt klar ift. punktet om salg av kommunal eiendom, men denne lovens intensjon er at det skal være alminnelig konkurranse om «aktuelle kontrakter».

Føring for salgskampanjen av tomtene i Rødøy kommune:

Rødøy kommune skal følge det som her sies/anbefales av Kommunesektorens etikkutvalg. Kommunens saksbehandling ift. salg av eiendom skal være åpent og gjennomskiktig.

A. Retningslinjer for gjennomføring av salgskampanjen av tomtene:

1. Det benyttes salgsverdi for de enkelte tomtene lik selvkostprisen for de enkelte tomtene, som konsumprisjusteres ut fra tidspunktet/året de enkelte tomtene var ferdigstilt.
2. Begrunnelse for salget, prisen som er satt og klausulene skal framgå i salgsdokumentene.
3. Opplysninger som er relevante for salg av eiendommene skal kunngjøres i salgsdokumentene
4. Arkivverdig materiale skal oppbevares i et fullstendig arkiv i tråd med arkivlovens bestemmelser.
5. Betingelsene om fremtidig bruk, og konsekvenser av mislighold skal framgå av kontrakt med kjøper.
6. Det fattes administrativt beslutning ved Kommunedirektøren om salg av de enkelte tomtene etter budrunde iht. de vedtatte retningslinjene for denne salgskampanjen.
7. Kommunen skal benytte megler i gjennomføringen av denne salgskampanjen, og oppdraget tildeles kommunens megler skriftlig.
8. Det utarbeides salgsprospekt av megler for salgskampanjen.
9. Salgskampanjen igangsettes av Rødøy kommune og megler i samarbeid.
10. Kampanjen deles inn i to (2) faser:
 - Frist for levering av skriftlig og bindende interesse for tomt fase 1 settes til:
 - 31.08.2025, klokken 23.59.
 - Frist for levering av skriftlig og bindende interesse for tomt fase 2 settes til:
 - 31.12.2025, klokken 23.59.
11. Det tillegges megler ansvar for å ta med evt. vilkår som framsettes ved salg, i kjøpekontrakt/skjøte.
12. Faktura sendes kjøper fra selger.
13. Skjøte oversendes kjøper når kjøpesummen er innbetalt til Rødøy kommune eller det er stilt tilfredsstillende garanti for kjøpesummen.
14. Kjøper besørger tinglysning av kjøte.
15. Kommunedirektøren skal følge opp oppsigelse av eventuell forsikring og avgifter etter at overdragelse er utført.
16. Kommunedirektøren kan benytte megler, - samt advokat for juridisk konsultasjon - ved behov i forberedelse og i gjennomføringen av denne salgskampanjen.

B. Rutiner for behandling av søknader gjeldende for salgskampanjen

1. Behandling av søknader

Forespørsler om kjøp av kommunal grunn er ikke gjenstand for klagerett. Avvik fra disse retningslinjene skal behandles av Formannskapet.

Behandling av søknader når flere har levert inn søknader om samme tomt:

- Dersom flere interessenter har levert søknad om samme tomt, avgjøres saken ved loddtrekning.
- Kommunedirektøren har ansvaret for annonsering og gjennomføringen av loddtrekning.
- Loddtrekningen vil skje i full åpenhet på Rådhuset, i Kommunestyresalen, jfr. annonsering av dette på kommunes hjemmeside i forkant.

2. Generelt om prisfastsettelse

Prisen fastsettes slik:

Kommunen vil fastsette pris på forhånd, som oppgis når eiendommene annonseres. Prisfastsettelsen tar utgangspunkt i etableringskostnadene for tomtene, justerer denne prisen ift. konsumprisindeks, og finner ut fra dette den gjeldende pris. Prisen vil naturlig variere fra tomt til tomt, også innenfor hvert boligfelt (jfr. naturlig variasjon i tomtegrunnkostander (opparbeidelsen av tomten), grad og standard på veitilførsel, anleggsbidrag (strøm) og annen opparbeidet infrastruktur).

Kampanjen omfatter ikke de normale gebyrene for kjøp av tomt, slik som saksbehandling (byggesaks-gebyret), fradeling og oppmåling, tilknytningsgebyrer (vann og avløp), dokumentavgift, tinglysningsgebyr, m.m.

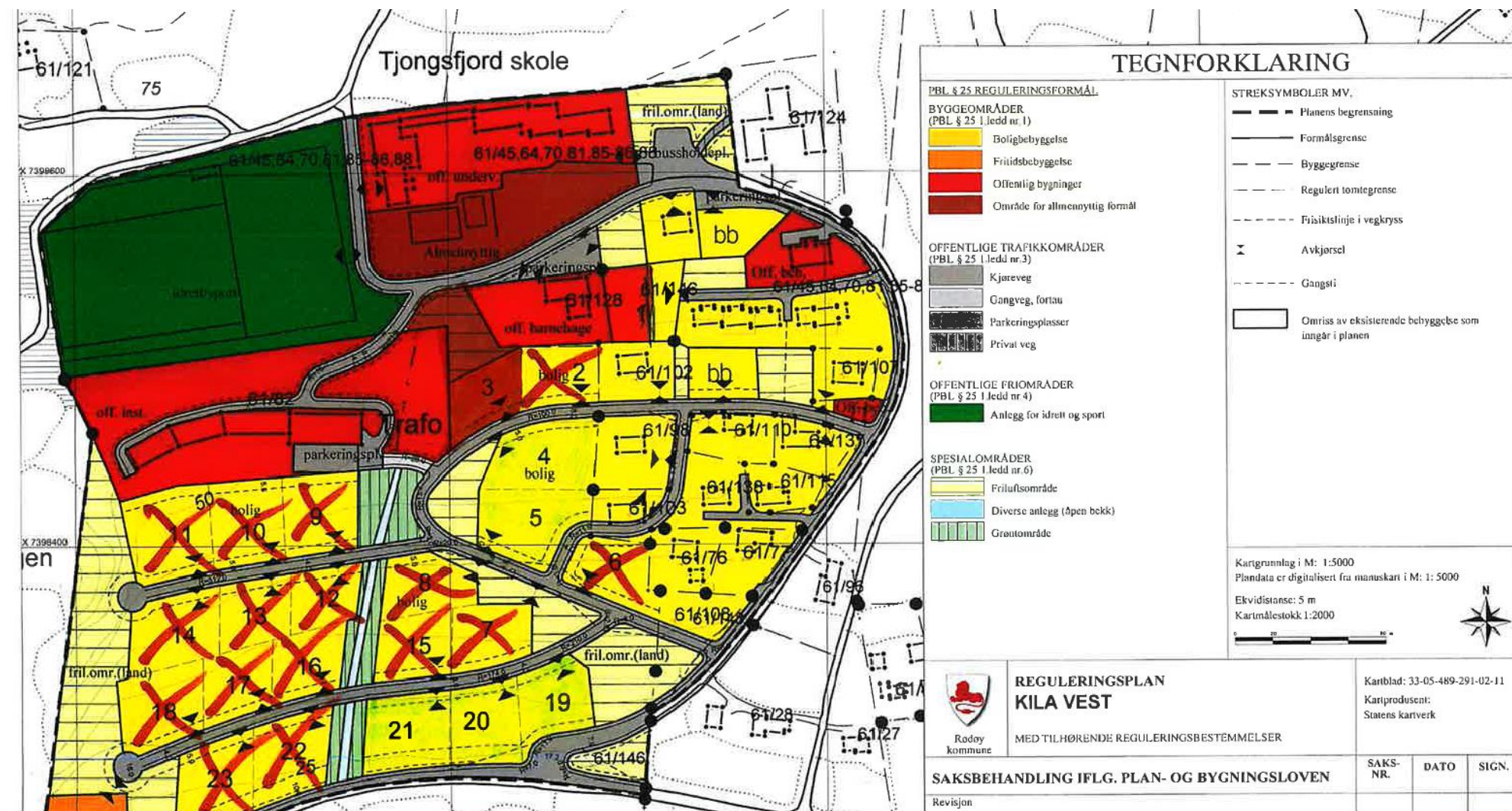
Selvkostprisen justeres ved hvert årsskifte ihht. konsumprisindeks.

3. Kontraktsforhold vedrørende salgskampanjen

- Inngåelse av kjøpekontrakt og realisering foretas av Kommunedirektøren.
- Betingelser om framtidig bruk, og konsekvenser av mislighold skal fremgå av kontrakten.
- Kjøper skal dekke alle utgifter knyttet til salg så som, takst, gebyrer knyttet til behandling av søknad om deling, oppmåling og tinglysning.
- Kontrakten skal inneholde de klausuler som er relevant for salget
- Kjøpekontrakt skal inneholde en gjenkjøpsrett for kommunen og en rett til annullering av inngått kjøpsavtale for kommunen. Gjenkjøpsretten / annullering av kjøpekontrakten kan gjøres gjeldende av kommunen ved følgende situasjoner:
 - a) Dersom salget ikke er gjennomført innen ett (1) år etter tildelingen er besluttet.
 - b) Dersom byggesøknad ikke kan godkjennes innen to (2) år.
 - c) Dersom tomt ikke bebygges innen tre (3) år.

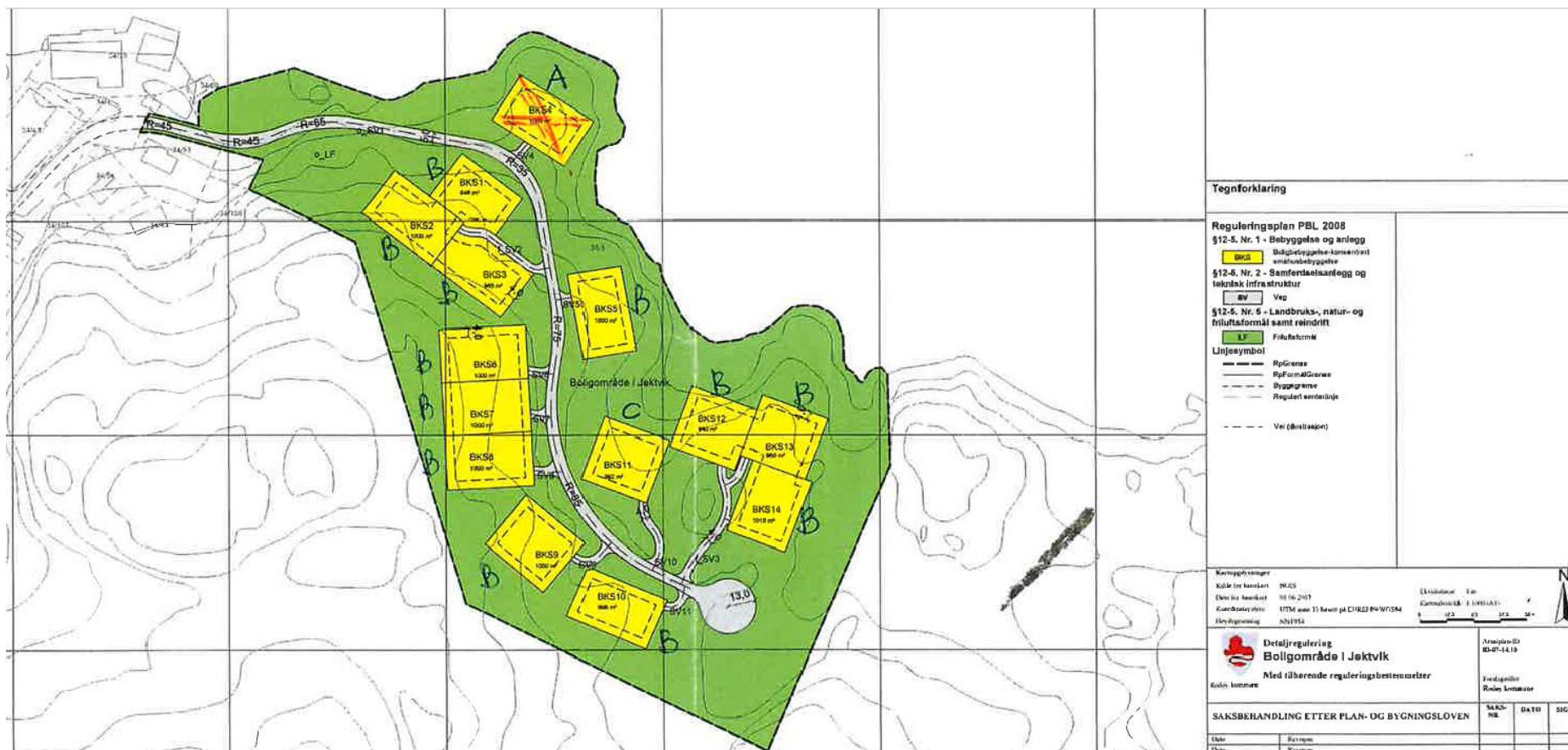
Kart- skisse // Boligfelt i Kila med ledige tomter

- Det er 5 tomter ledig i Kila pt. (tomt nr. 4, 5, 19, 20 og 21 jfr. kartet under);
- Tomter som er merket med «**rødt kryss**» er tomter som er solgt/ikke opparbeidet boligfelt, og derfor ikke en del av salgskampanjen;



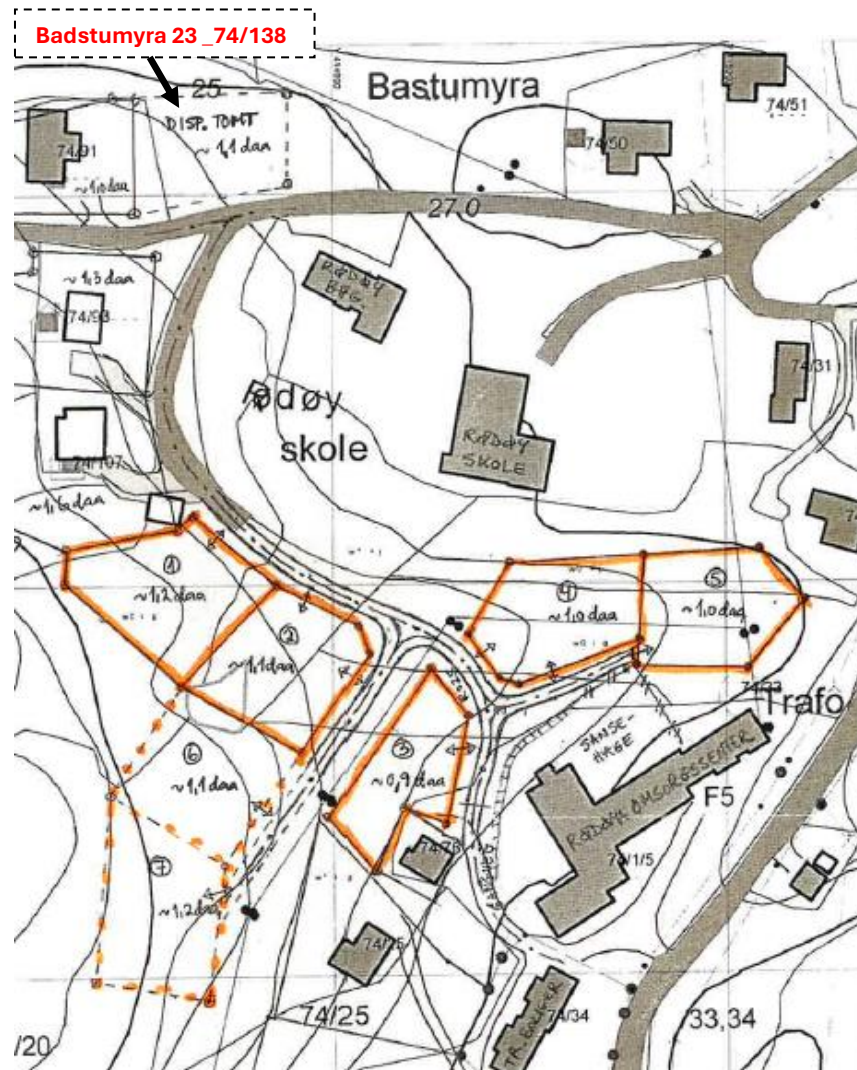
Kart- skisse // Boligfelt i Jektvika med ledige tomter

- Det er 13 tomter ledig i Jektvika pt. (jfr. kartet under);
- Tomten som er merket med «**rødt kryss**» er en tomt som er solgt og derfor ikke en del av salgskampanjen;



Kart- skisse // Boligfelt på Rødøya med ledig tomt

- Det er inntil 4 ledige tomter på Røddøya (jfr. kartet under: tomt nr. 3, 5, 6, samt Badstumyra 23)
- Tomt nr. 1, 2, 4 og nr. 7 er allerede solgt/bebygget, og er derfor ikke en del av denne salgskampanjen



Kart- skisse // Boligfelt i Kvalvika

- Det er kun 1 ledig tomt igjen i boligfeltet
- Boligfeltet kan utvikles med flere tomter



Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 04.01.2018

Målestokk: 1:2000

Koordinatsystem: UTM 33N

