



Vår saksbehandler
Dag Hopland Gorseth

Referanse
DAGO/2021/1144-4/247/27

Behandles av	Utvalgssaksnr	Møtedato
Formannskapet		26.04.2022
Kommunestyret		05.05.2022

247/27 - Tilbakekjøp av boligtomt

Vedlegg

1 Kart der boligtomt gnr. 247 bnr. 27 går frem

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)

Ingen

Saksopplysninger

Eier av eiendommen gnr. 247 bnr. 27, kjøpte boligtomt i det kommunale boligområdet på Midtbygda. Kjøper har sendt søknad til kommunen om å få selge tomte tilbake til kommunen.

Oppdal kommune har tinglyst i skjøtet for denne eiendommen et av vilkår om at bygging på tomte må være igangsatt innen 1 år, og fullført innen 3 år. Dersom frister/vilkår ikke overholdes fremgår av skjøtet at tomte faller tilbake til kommunen til samme pris og kjøperen plikter i så fall å skjøte tomte tilbake til kommunen i samsvar med dette. Eventuelle påløpte utgifter er i så fall kommunen uvedkommende.

Kommunestyret vedtok i sin tid at tomten skulle selges etter selvkostprinsippet. Vilkåret om tilbakekjøp ble satt for å sikre at de «rimelige» kommunale tomtene ble bebygd til boligformål og at man ikke bare sikret seg en tomt som en investering med tanke på videresalg.

Folkehelsevurdering

Avklart i reguleringsplan for området

Vurdering

I tråd med de vilkår som kommunestyret har vedtatt skal gjelde for tomtene i Midtbygda boligområde, mener Kommunedirektøren at Oppdal kommune må kjøpe tomte tilbake slik at den på nytt kan selges i markedet.

Nedenfor følger beregning av tilbakebetaling av kjøpesum ved kommunal overtakelse av eiendommen:

Innbetaling av grunnpris, opparbeidelseskostnader og oppmålingskostnader	84 536,00
Fradrag for tinglysing av skjøte ved overføring av eiendommen tilbake til Oppdal komm	585,00
Fradrag for dokumentavgift ved tinglysing av skjøte fra eier og tilbake til Oppdal komm	1 688,00
Fradrag for andel av oppmålingsomkostninger (kr 17000,- - kr 9490,-)	7 510,00
Kjøpesum som tilbakeføres	74 753,00

Tilbakebetaling av kr 74.753,00 vil bli foretatt når skjøte for gnr. 247 bnr. 27 er tinglyst på Oppdal kommune og eventuelle pengeheftelser er slettet i eiendommen.

Kommunedirektøren ber om fullmakt til å kjøpe tilbake tomt gnr. 247 bnr. 27. Tilbakekjøpet finansieres ved bruk av kapitalfondet.

Nedenfor følger en vurdering av pris på eiendommen når den på nytt legges ut i markedet.

Eiendommen har et areal på kun 519m². Kommunedirektøren vurderer at selvkostprisen på denne tomten i dag vil være ca. kr 80.000,- eksklusive omkostninger ved salget, om man legger til grunn endringen i konsumprisindeksen fra 2014 til januar 2022.

I Vognill Boligområde averteres boligtomter med areal på 1200m² til kr 550.000,-.

Kommunedirektøren mener kommunen står fritt til å vurdere hva tomten 247/27 skal selges for. Sett hen til tomtens størrelse, at det vil være boplikt på eiendommen, de øvrige vilkår som gjelder for kommunale tomter, samt arrondering/beliggenhet, vurderes tomten å kunne selges til en markedspris på kr 200.000,-. I tillegg må kjøper betale alle omkostninger ved selve eiendomstransaksjonen.

Tomten kunngjøres i lokalavisen og på kommunens egne nettsider. Tomten annonseres med 1 mnd. frist for påmelding.

Følgende vilkår for tildeling anbefales:

- Søker må på søkertidspunktet være fylt 18 år.
- Tomt tildeles og overdras kun til privatpersoner for bygging av bolig til eget bruk som helårsbolig.
- Søknad om boligtomt til bruk med kommersielt formål avslås. Overdragelse av tildelt tomt til samme formål er heller ikke tillatt.
- Kjøper skal være byggherre. Dersom det er åpenbart at en søker driver bygging i kommersiell regi skal søknaden avslås.

Prioritering av søkere:

Ved flere enn to søkere på tomten, skal tomten selges etter loddtrekning. Dersom ingen søker og tomten fortsatt er ledig etter 1 mnd. fristen, skal den selges etter «første til mølla» prinsippet.

Kommunedirektøren gis fullmakt til å selge tomten gnr. 247 bnr. 27 i tråd med forutsetningen definert i saksutredningen.

Kommunedirektørens tilråding

Kommunestyret vedtar å kjøpe tilbake tomt gnr. 247 bnr. 27. Kommunedirektøren gis fullmakt til å inngå avtale og gjennomføre tilbakekjøp av eiendommen.

Kjøp av gnr. 247 bnr. 27, kr 74.753,- innarbeides i investeringsbudsjettet for 2022. Kostnaden finansieres ved bruk av kapitalfondet.

Investeringsbudsjettet for 2022 korrigeres slik:

Budsjettkonto	Utgifter	Beløp i kr:
02801.660.315.8125	Kjøp av grunn	75.000,-
09410.660.880.8125	Bruk av kapitalfond	-75.000,-

Så snart eiendommen er overtatt av Oppdal kommune skal eiendommen selges for kr 200.000,-. I tillegg må kjøper betale alle kostnadene med eiendomstransaksjonen.

Tomten kunngjøres i lokalavisen og på kommunens egne nettsider. Tomten annonseres med 1 mnd. frist for påmelding.

Følgende vilkår for tildeling anbefales:

- Søker må på søkertidspunktet være fylt 18 år.
- Tomt tildeles og overdras kun til privatpersoner for bygging av bolig til eget bruk som helårsbolig.
- Søknad om boligtomt til bruk med kommersielt formål avslås. Overdragelse av tildelt tomt til samme formål er heller ikke tillatt.
- Kjøper skal være byggherre. Dersom det er åpenbart at en søker driver bygging i kommersiell regi skal søknaden avslås.

Prioritering av søkere:

Ved flere enn to søkere på tomten, skal tomten selges etter loddtrekning. Dersom ingen søker og tomten fortsatt er ledig etter 1 mnd. fristen, skal den selges etter «første til mølla» prinsippet.

Kommunedirektøren gis fullmakt til å selge tomten gnr. 247 bnr. 27.