

Arkiv :
Arkivsaksnr :2026/2411-1
Saksbehandler: Frode Bruvoll

Saksfremlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Kommunestyret		

Innløsning av festetomt Altevannsveien 1717, Gnr., Bnr., f.nr.42/180/2

Innstilling

1. Bardu kommune godkjenner innløsning av bebygd festetomt i Altevannsveien 17 til Kistefjell Eiendom AS.
2. Innløsningen skjer til en pris på kr. 125,- per m², i henhold til betalingsregulativet for 2025, som var gjeldende på tidspunktet for fester sin henvendelse om innløsning. Basert på et areal på ca. 2101 m² utgjør dette en kjøpesum på **kr. 262 625,-**. Endelig kjøpesum fastsettes etter oppmålingsforretning.
3. Bardu kommune besørger fradeling og oppmåling av tomten etter at kjøpekontrakt er signert. Alle kommunale gebyrer knyttet til søknad om fradeling og oppmåling av kjøper.
4. Kommunedirektøren gir fullmakt til å slutføre salg, herunder å justere eiendomsgrensene slik at disse blir hensiktsmessige for ettertiden, samt å signere nødvendige dokumenter.

Vedlegg:

Oppsummering

Kistefjell Eiendom AS har henvendt seg til Bardu kommune med ønske om å innløse bebygd festetomt i Altevannsveien 17. Tomten har vært festet av selskapet, og overdragelsen er således en innløsning av eksisterende festeforhold, ikke et ordinært salg i markedet.

Henvendelsen om innløsning ble fremsatt mens betalingsregulativet for 2025 var gjeldende. Dette regulativet fastsatte en innløsningspris på kr. 125,- pr m² for bebygde festetomter.

Tomten er på tidspunktet for inngåelse av kjøpekontrakten oppgitt til 2101 m².

Saksopplysninger

Eiendommen

Tomten er i dag registrert som festegrunn og må søkes fradelt fra hovedbruket og opprettes som selvstendig bruksenhet før overdragelsen kan gjennomføres.

Arealfastsettelse og grensejustering

Eiendommens endelige størrelse fastsettes i forbindelse med endelig kart- og oppmålingsforretning etter fradeling. Bardu kommune vil besørge at endelig størrelse blir tilnærmet 2101 m².

Partene er enige om at Bardu kommune, i forbindelse med fradeling og matrikulering som selvstendig bruksenhet, kan justere grensene slik at disse blir hensiktsmessige for ettertiden. Dette gir kommunen nødvendig handlingsrom til å sikre en praktisk og fremtidsrettet grensesetting, blant annet med hensyn til adkomst, infrastruktur og tilgrensende arealer.

Ansvar for fradeling og oppmåling

Bardu kommune påtar seg ansvaret for fradeling og oppmåling av tomten når kjøpekontrakten er signert.

Kommunale gebyrer

Alle kommunale gebyrer i tilknytning til søknad om fradeling og oppmåling av eiendommen dekkes av kjøper.

Vurdering

Prisfastsettelse og valg av regulativ

Det sentrale vurderingstemaet i saken er hvilket betalingsregulativ som skal legges til grunn for innløsningsprisen.

Fester fremsatte sin henvendelse om innløsning mens betalingsregulativet for 2025 var gjeldende, med en innløsningspris på kr. 125,- per m². Kommunedirektøren vurderer at det er henvendelsestidspunktet som må være avgjørende for prisfastsettelsen. Dette bygger på hensynet til forutberegnelighet og likebehandling: en fester som henvender seg til kommunen skal kunne innrette seg etter de vilkårene som gjelder for henvendelsestidspunktet, og bør ikke rammes økonomisk av at kommunens saksbehandlingstid strekker seg inn i et nytt regulativår.

Kommunedirektøren anbefaler på denne bakgrunnen at innløsningen gjennomføres til kr. 125,- per m².

Karakter av transaksjonen

Overdragelsen er en innløsning av en festetomt, og ikke et fritt salg av kommunal eiendom i markedet. Kommunen har gjennom festeforholdet allerede bundet opp arealet, og fester har opparbeidet rettigheter til tomten. Innløsningsprisen er fastsatt gjennom kommunens eget betalingsregulativ, vedtatt av kommunestyret, og transaksjonen er dermed ikke gjenstand for markedsmessig prisvurdering på samme måte som et ordinært eiendomssalg.

Grensejustering

Fullmakten til å justere grensene etter Kommunedirektøren vurdering hensiktsmessig. Festegrunn er ofte definert med grenser som er praktiske for festeforholdet, men som ikke nødvendigvis er egnet som permanente eiendomsgrenser. Ved å gi kommunen adgang til å justere i forbindelse med oppmålingen, unngå fremtidige uklarheter og behov for nye oppmålingsforretninger.

Ved eventuell vesentlig avvik fra 2101 m² etter oppmåling, justeres kjøpesummen tilsvarende med samme kvadratmeterpris.

Konsekvenser for kommunen

Salget involverer at kommunen avhender et areal som allerede er bundet opp i et langsiktig festeforhold. Kommunen mister fremtidige festeinntekter for tomten, men mottar til gjengjeld et engangsoppgjør og frigjøres fra det administrative ansvaret knyttet til å forvalte festeforholdet.

Økonomiske konsekvenser

Kjøpesum, stor kr: 262 625,- innbetales Bardu kommune.

Bortfall av festeavgift stor kr: 6 397,-/år.

Klima- og miljømessige konsekvenser

Ingen på nåværende tidspunkt, eller knyttet til innløsningen.

Vegard Johansen
Kommunedirektør