

Arkivsak-dok. 26/01992-1
Saksbehandler Julie Adolfsen Fossdal

Saksgang	Møtedato
Formannskapet	03.09.2026
Bystyret	17.09.2026

Saksframlegg

Kommunale boligtomter - fastsetting av priser

Rådmannens innstilling:

1. Bystyret vedtar følgende priser for kommunale boligtomter:

Område/tomt	Gnr./bnr.	Pris 2021	Foreslått ny pris
Berglia 47 (tomt 12)	203/1948	665 000 kr	705 000 kr
Berglia 44 (tomt 17)	203/1952	665 000 kr	705 000 kr
Nonåsen (tomt 1)	193/100	400 000 kr	425 000 kr
Nonåsen (tomt 4)	193/98	423 000 kr	450 000 kr
Nonåsen (tomt 6)	193/94	455 000 kr	480 000 kr
Nonåsen (tomt 10)	193/-	400 000 kr	425 000 kr
Nonåsen (tomt 11)	193/-	400 000 kr	425 000 kr
Nonåsen (tomt 12)	193/104	400 000 kr	425 000 kr
Nonåsen (tomt 13)	193/105	375 000 kr	395 000 kr
Nonåsen (tomt 16)	193/-	260 000 kr	275 000 kr
Kongevold Vest (tomt 3)	194/76	180 000 kr	190 000 kr
Kongevold Vest (tomt 6)	194/78	260 000 kr	275 000 kr

2. Prisene reguleres årlig etter utviklingen i konsumprisindeksen (KPI), med 1. januar som fast reguleringsstidspunkt. Første ordinære regulering gjennomføres 1. januar 2027.
3. De kommunale boligtomtene skal som hovedregel tilbys til private boligbyggere.
4. Eventuelt salg av kommunale boligtomter til profesjonelle utbyggere skal legges frem for politisk behandling.

Vedlegg

Saksfremlegg 2021
Formannskapetets behandling 2021
Bystyrets behandling 2021
Økonomi- og finansreglement

Saken kort fortalt

Det er kommet interesse for kjøp av enkelte kommunale boligtomter. Prisene på de kommunale boligtomtene ble sist behandlet politisk i 2021, og det er derfor behov for å vurdere prisene på nytt.

Saken «Kommunale bolig- og næringstomter – fastsetting av priser» ble behandlet av formannskapet 25.02.2021 i sak 8/21 og deretter av bystyret 18.03.21 i sak 13/21.

I forbindelse med behandlingen ble det også vedtatt prinsipper for prissetting og salg av de kommunale boligtomtene, blant annet knyttet til salg til profesjonelle utbyggere.

Under bystyrets behandling ble det vedtatt at dersom de kommunale tomtene ikke var solgt innen tre år med dagens prissetting, skulle prisene tas opp til ny vurdering.

Ingen av boligtomtene som ble omfattet av prisfastsettingen i 2021 er solgt siden den gang. Treårsperioden er dermed utløpt, og prisene legges frem for ny politisk vurdering.

Denne saken gjelder kommunale boligtomter. Prinsippene for prissetting av kommunale næringstomter som ble vedtatt i sak 13/21, tas ikke opp til ny behandling i denne saken.

Bakgrunn

Kommunens økonomi- og finansreglement fastsetter at prissetting og eventuelle andre særskilte forutsetninger for salg av kommunal eiendom skal vedtas politisk.

I saksfremlegget fra 2021 ble følgende kommunale boligtomter lagt frem for salg:

Adresse/tomt	Gnr/bnr	Pris	Størrelse	Kr pr. kvm.	Merknad
Berglia 47 (tomt 12)	203/1948	665 000	545 kvm.	1 221	Råtomt, stikk til t.grense
Berglia 44 (tomt 17)	203/1942	665 000	646 kvm.	1 029	Råtomt, stikk til t.grense
Nonåsen (tomt 1)	193/100	400 000	708 kvm.	565	Planert, stikk til t.grense
Nonåsen (tomt 4)	193/98	423 000	703 kvm.	602	Planert, stikk til t.grense
Nonåsen (tomt 6)	193/822	455 000	Ca. 1 070	Ca. 425	Planert, stikk til t.grense
Nonåsen (tomt 10)	193/-	400 000	Ca. 1 000	Ca. 400	Planert, stikk til t.grense
Nonåsen (tomt 11)	193/-	400 000	Ca. 1 050	Ca. 381	Planert, stikk til t.grense
Nonåsen (tomt 12)	193/104	400 000	935 kvm.	428	Planert, stikk til t.grense
Nonåsen (tomt 13)	193/103	375 000	737 kvm.	509	Planert, stikk til t.grense
Nonåsen (tomt 16)	193/-	260 000	Ca. 1040	Ca. 250	Råtomt
Kongevold V (tomt 3)	194/76	180 000	796 kvm.	226	Råtomt, VA tilgjengelig
Kongevold V (tomt 6)	194/78	260 000	994 kvm.	262	Råtomt, VA tilgjengelig

For nærmere informasjon om tomtene vises til <https://kommunekart.com/>

Opplysningene om tomtene og prisene fremgår av saksfremlegget fra 2021.

Ved prisfastsettingen i 2021 ble det lagt vekt på hva som ble vurdert som markedspris, eller hva det var realistisk å kunne få solgt tomtene for. Prisfastsettingen var ikke basert på selvkost for det enkelte tomteområdet. Det ble samtidig lagt vekt på forskjeller mellom tomtene, blant annet når det gjaldt opparbeidelsesgrad og tilgang på infrastruktur.

Det ble samtidig lagt frem prinsipper for prissetting og salg av de kommunale boligtomtene. For Berglia og Kongevold Vest ble det foreslått at prisene ikke skulle indeksreguleres, mens det for Nonåsen ble foreslått å indeksregulere prisene årlig. De to tomtene på Kongevold Vest kunne selges separat eller samlet til profesjonelle utbyggere. For øvrige kommunale boligtomter gjaldt som hovedregel at tomtene skulle tilbys private boligbyggere, og eventuelt salg til profesjonelle utbyggere skulle legges frem og vedtas politisk.

Bystyret vedtok at prisene for de ledige boligtomtene i Nonåsen ikke skulle indeksreguleres, men tilbys til prisene som fremgikk av tabellen.

Det er kommet konkret interesse for kjøp av tomt 12 og 13 i Nonåsen. Selv om saken er aktualisert av interesse for enkelte tomter, vurderer administrasjonen det som hensiktsmessig at prisene for samtlige kommunale boligtomter som ble omfattet av 2021-saken vurderes samlet. Dette vil gi kommunen et samlet og oppdatert prisgrunnlag for de kommunale boligtomtene som fortsatt er tilgjengelige for salg.

Vurdering

Administrasjonen legger til grunn at prisene som ble fastsatt i 2021 danner utgangspunkt for den nye prisvurderingen. Det foreslås at prisene justeres for prisutviklingen etter treårsperioden.

Det tas utgangspunkt i utviklingen i konsumprisindeksen (KPI) fra januar 2024 til januar 2026. Ifølge Statistisk sentralbyrå (SSB) økte KPI med 2,3 prosent fra januar 2024 til januar 2025 og med 3,6 prosent fra januar 2025 til januar 2026. Samlet gir dette en prisjustering på om lag 6,0 prosent. Prisene beregnes med den samlede KPI-utviklingen og avrundes deretter til nærmeste 5 000 kroner for å gi enkle og oversiktlige tomtepriser.

Fra og med 1. januar 2027 foreslås prisene regulert årlig etter utviklingen i KPI. Reguleringen baseres på endringen i KPI fra januar foregående år til januar inneværende år.

En årlig indeksregulering med fast reguleringstidspunkt 1. januar vil gi et enkelt og forutsigbart system for fremtidig prisfastsetting og redusere behovet for hyppige nye politiske vurderinger av tomteprisene.

De foreslåtte prisene etter KPI-justering og avrunding fremgår av tabellen nedenfor. Gårds- og bruksnumrene er kontrollert og oppdatert i forbindelse med denne saken. Enkelte av opplysningene avviker derfor fra saksfremlegget fra 2021.

Område/tomt	Gnr./bnr.	Pris 2021	Foreslått ny pris
Berglia 47 (tomt 12)	203/1948	665 000 kr	705 000 kr
Berglia 44 (tomt 17)	203/1952	665 000 kr	705 000 kr
Nonåsen (tomt 1)	193/100	400 000 kr	425 000 kr
Nonåsen (tomt 4)	193/98	423 000 kr	450 000 kr
Nonåsen (tomt 6)	193/94	455 000 kr	480 000 kr
Nonåsen (tomt 10)	193/-	400 000 kr	425 000 kr
Nonåsen (tomt 11)	193/-	400 000 kr	425 000 kr
Nonåsen (tomt 12)	193/104	400 000 kr	425 000 kr
Nonåsen (tomt 13)	193/105	375 000 kr	395 000 kr
Nonåsen (tomt 16)	193/-	260 000 kr	275 000 kr
Kongevold Vest (tomt 3)	194/76	180 000 kr	190 000 kr
Kongevold Vest (tomt 6)	194/78	260 000 kr	275 000 kr

Bystyret fastsatte i 2021 prinsipper for salg av de kommunale boligtomtene. Administrasjonen foreslår at hovedregelen om at salg til profesjonelle utbyggere skal legges frem for politisk behandling videreføres for alle kommunale boligtomter. Unntaket som ble fastsatt for Kongevold Vest i 2021 foreslås tatt ut, slik at det gjelder en enhetlig praksis for de kommunale boligtomtene.

Administrasjonen vurderer at en samlet ny prisfastsetting for de kommunale boligtomtene gir et oversiktlig og forutsigbart prisgrunnlag. Selv om tomtene har ulik størrelse, beliggenhet og opparbeidelsesgrad, vurderes det som hensiktsmessig at prisene fastsettes samlet.

Konklusjon

Det foreslås at prisene for samtlige kommunale boligtomter som ble omfattet av prisfastsettingen i 2021 fastsettes i tråd med forslaget i denne saken.

Prisene foreslås regulert årlig etter utviklingen i KPI, med 1. januar som fast reguleringsstidspunkt.

Prinsippet om at kommunale boligtomter som hovedregel skal tilbys private boligbyggere foreslås videreført. Eventuelt salg til profesjonelle utbyggere skal legges frem for politisk behandling. Unntaket som ble fastsatt for Kongevold Vest i 2021 foreslås ikke videreført.

Saken gjelder kun kommunale boligtomter. Prinsippene for prissetting av kommunale næringstomter som ble vedtatt i sak 13/21 tas ikke opp til ny behandling i denne saken.