



SAKSFRAMLEGG

Salg av skogteig - gnr. 186/4

Utvalgssak	Utvalg	Møtedato
	Formannskapet	05.06.2025
	Kommunestyre	19.06.2025

Kommunedirektørens innstilling:

Kommunedirektøren anbefaler formannskapet å gi følgende innstilling til kommunestyret:

Krødsherad kommune selger eiendommen Valberg skogteig gnr. 186 bnr. 4, etter en uavhengig vurdering av markedspris med følgende vilkår:

- Kvalifisert takstmann (ekspert), må være uavhengig av partene, med relevant godkjenning fra utdanningsinstitusjon e.l. og med egnet erfaring og kompetanse.
- Takst må innhentes før forhandlinger med potensielle kjøpere begynner.
- Taksten må bygge på allment aksepterte markedsindikatorer og verdissettingsstandard, og angi minstepris eiendommen kan selges for.
- Evt. vilkår fra det offentlige må gjenspeiles i taksten.

Eiendommen tilbys eierne av de tre tilstøtende landbrukseiendommene. Om det ikke skulle oppnås enighet om kjøpsavtale med en av disse, legges eiendommen ut i det åpne markedet.

Kommunedirektøren gis fullmakt til å gjennomføre salget.

Begrunnelse:

Kommunen har ingen strategisk eller operativ interesse i å beholde skogteigen, herunder er det ikke identifisert et kommunalt behov for videre eie eller bruk av eiendommen.

En potensiell kjøper har meldt sin interesse for eiendommen og et salg anses som en rasjonell og økonomisk forsvarlig beslutning.

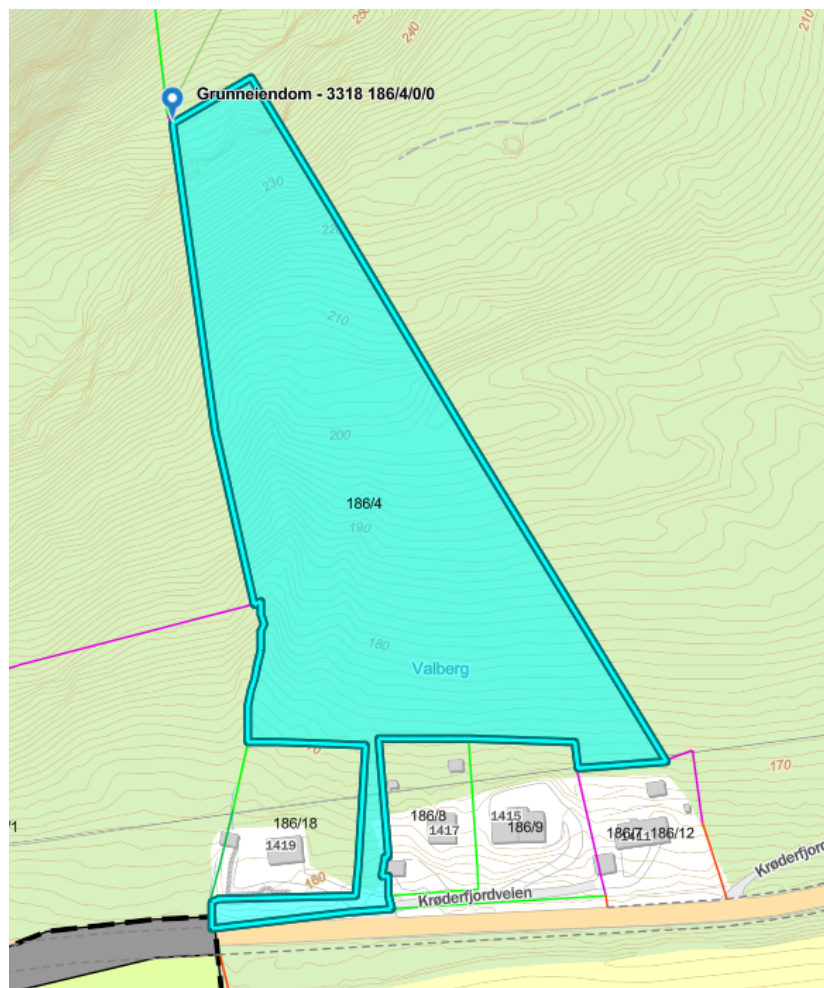
Saksopplysninger:

Krødsherad kommune kjøpte i 2003 skogteigen Valberg, gnr. 186 bnr. 4 for 525 000 kr.

Eiendommen ble i sin tid kjøpt for å kunne tilby et makeskifte ved etablering av gangsti mellom Bjertnes og Green. Dette er ikke relevant lenger siden man kan benytte Greenspromenaden på denne strekningen. Administrasjonen har vurdert om arealet kan benyttes som makebytte med Hennum på de øverste tomtene på Bjertnes hvor det må erverves ca 2,5 mål for å kunne selge tomtene. Det er vurdert

dithen at det ikke er hensiktsmessig å beholde skogteigen for et makebytte på et så lite areal, da er det bedre å eventuelt kjøpe til manglende areal på Bjertnes, hvis det skulle bli aktuelt.

Skogteigen grenser til tre landbrukseiendommer og har ikke vært i aktiv bruk av kommunen. Krødsherad kommune har mottatt en henvendelse fra en interessent som ønsker å kjøpe eiendommen direkte. Etter gjeldende prinsipper for kommunal eiendomsforvaltning bør salg som hovedregel skje i det åpne markedet for å sikre likebehandling, åpenhet og økonomisk forsvarlig forvaltning. Sett fra et landbruksperspektiv er det best at teigen blir solgt og lagt til en av de tre omkringliggende landbrukseiendommene.



Ifølge veileder om ESAs retningslinjer for salg av offentlig eiendom må det sørges for at eiendommen ikke selges til underpris. Dersom salg av offentlig eiendom skjer til underpris, vil kjøperen få en økonomisk fordel som kan innebære ulovlig offentlig støtte. Veilederen viser til to ulike prosedyrer for å sikre at eiendommen blir solgt til markedspris, og dette er enten åpen budrunde eller salg etter uavhengig vurdering av markedspris. Når det offentlige følger en av disse to prosedyrene er det ikke nødvendig å notisere salget til ESA på forhånd ettersom salget skjer på markedsmessige vilkår. Siden det ut fra et landbruksperspektiv er ønskelig at skogteigen blir kjøpt av og lagt til en av de tre omkringliggende landbrukseiendommene vil det være hensiktsmessig å foreta et salg etter uavhengig

vurdering av markedspris. Ved gjennomføring av salg på sistnevnte måte må det innhentes ekstern vurdering av markedsverdien fra en ekspert, og følgende vilkår gjelder:

- Eksperten må være kvalifisert takstmann, uavhengig av partene, med relevant godkjenning fra utdanningsinstitusjon e.l. og med egnet erfaring og kompetanse.
- Takst må innhentes *før* forhandlinger med potensielle kjøpere begynner.
- Taksten må bygge på allment aksepterte markedsindikatorer og verdissettingsstandard, og angi minstepris eiendommen kan selges for.
- Hvis det er klart at eiendommen ikke kan bli solgt til takst, kan prisen justeres ned med inntil 5 %.
- Evt. vilkår fra det offentlige må gjenspeiles i taksten.

For å sikre at taksten gjenspeiler markedsverdien er det mulig å innhente takst fra to uavhengige takstmenn. Dette er riktignok ikke noe krav.

Kommunedirektørens vurdering:

Kommunedirektøren vurderer at eiendommen ikke har noen strategisk verdi for kommunen. Bortfall av formål ved tidligere kjøp, kombinert med lav kommunal nytteverdi i dag, tilsier at eiendommen kan selges. Siden det er interesse for å kjøpe eiendommen, og den potensielt har verdi for tilgrensede landbrukseiendommer, bør den tilbys disse i første omgang og selges etter en uavhengig vurdering av markedspris.