



Møteinnkalling

Utvalg: FORMANNSKAPET
Møtested: Rømskog kommunehus
Møtedato: 10.04.2014
Tidspunkt: 09:30

Forfall meldes på tlf 69 859177 eller e-post postmottak@romskog.kommune.no til Administrasjonen , som sørger for innkalling av varamenn.

Varamenn møter kun ved spesiell innkalling.

Saksnr. **Arkivsaksnr.**
 Innhold

PS 11/14 14/204
 Referatsaker og høringer

PS 12/14 13/371
 GARANTIER, - KOMMUNALE

PS 13/14 14/173
 **VURDERING AV SALG AV KOMMUNESKOGEN I RØMSKOG GNR.
71 BNR. 15**



Referatsaker

Saknr.:	Utvalg	Møtedato
11/14	Formannskapet	10.04.2014

Rådmannens forslag til vedtak:

1. Referatsakene tas til orientering
2. Det avgis ingen høringsuttalelse

REFERATSAKER:

13/235-13 03.04.2014 RÅD/ØKONOM/ROAKAR 251
1082/14 **Husbanken Region Øst**
NY FORSKRIFT OM STARTLÅN FRA HUSBANKEN

13/45-9 03.04.2014 RÅD//ANNBOU 026
1092/14 **Anne Kirsti Johnsen**
VS: FRA REGIONRÅDET SEKRETÆRIAT: INNKALLING OG
SAKSFREMLEGG REGIONRÅDSMØTE 04.04.2014

HØRINGER:

14/166-1 17.03.2014 RÅD/UTV/KJEFLE N02
854/14 **Østfold kollektivtrafikk**
HØRING - FORSLAG TIL ENDRING I REGIONALE OG
FYLKESKRYSSENDE BUSSTILBUD I INDRE ØSTFOLD

14/171-1 18.03.2014 RÅD//ANNBOU V12
935/14 **Eriksson Mee Eline**
HØRING - FORSKRIFT OM DISTRIKTSRETTET
INVESTERINGSSTØTTE OG REGIONAL TRANSPORTSTØTTE



GARANTIER, - KOMMUNALE

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
12/14	Formannskapet	10.04.2014
15/14	Kommunestyret	10.04.2014

Rådmannens forslag til vedtak/innstilling:

1. Det innvilges garanti på kr 50 000 til dekning av inntektssvikt på Kurøen sommeren 2014. Beløpet dekkes av Formannskapets tilleggsbevilgning ansvar 1990.
2. Garantien gjøres gjeldende hvis Rømskog IL og/eller Rømskog Misjonsforening har lavere overskudd av salg enn kr 50 000.
3. Det forutsettes at foreningene annonserer åpningstidene på Kurøen i Grenseavisa, Indre Akershus Blad og på kommunens hjemmesider, og at åpningstidene ikke reduseres.

Sakens fakta:

Bakgrunn:

Rømskog Idrettslag (RIL) og Misjonsforeningen (MF) søker kommunen om en garanti på en minsteinntekt på kr 50.000 hver for deres dugnadsarbeid på Kurøen sommerhalvåret. De to foreningene deler sommeren mellom seg og har ansvaret for serveringen og kiosksalg. Gjennom flere år har RIL og MF hatt ansvaret for serveringen på Kurøen i sommerhalvåret. Sommeren 2013 opplevde begge foreningene en større usikkerhet når det gjelder inntekter og bemanning.

For å kunne fortsette dette dugnadsarbeidet og beholde engasjementet ønsker de en sikkerhet for inntektene som baserer seg på de inntektene de har hatt de to siste årene.

Misjonsforeningen: Overskudd 2012: kr 50.600. 2013: kr 45.500

Rømskog Idrettslag: Overskudd 2012: kr 40.700. 2013: kr 60 112 (inklusive Grensemessa)

Kommunen ansetter hver sommer en koordinator som legger til rette for lag og foreningers arrangementer og salg på Kurøen.

Vurdering:

Det er viktig at serveringen og kiosksalget opprettholdes på Kurøen, slik at stedet blir besøkt. Kurøen er en kulturperle som bidrar til å styrke bygdas omdømme. Inntektene og besøkstallet er avhengig av flere usikre faktorer, bla været. Det er forståelig at foreningene søker om en minstegaranti.

De to foreningene oppfordres til å intensivere annonseringen av tilbudet på Kørren, gjennom sosiale medier, spesielt appen [skjer-i.no](#), samt forbedre informasjon ved krysset Fylkesvei 21, eventuelt sette opp en banner ved fylkesgrensen.

Rømskog Idrettslag vil få kr 28.000 i almann kulturstøtte for 2014. Misjonsforeningen har ikke søkt for 2014.

Konklusjon:

På denne bakgrunn bes Formannskapet ta stilling til søknaden.

Vedlegg: Søknad fra Rømskog Idrettslag og Misjonsforeningen.



VURDERING AV SALG AV KOMMUNESKOGEN I RØMSKOG GNR. 71 BNR. 15

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
13/14	Formannskapet	10.04.2014
18/14	Kommunestyret	10.04.2014

Rådmannens forslag til vedtak/innstilling:

Vurderingen tas til orientering

Sakens fakta:

Bakgrunn:

I sak 51/13 økonomiplan 2014-2017 og budsjett 2014, den 12. desember 2013, ble det vedtatt: «Det ønskes en sak med utredning av salg av kommuneskogen inkl. kommunehytta til behandling på politisk dag 2014.»

Skogen har vært i kommunen sin eie siden 1958.

Skogens totalareal er på 1446 dekar, og det produktive skogarealet er på 1235 dekar. I skogbruksplanen fra 1998 er skogens balansekvantum anslått til ca. 290 m³.

Historisk sett ble denne skogteigen fradelte eiendommen som Ola Taraldrud eier i 1943.

Hele eiendommen ble delt i 5 i et arveoppgjør. I senere tid ble 4/5 samlet igjen.

I nordenden av eiendommen, i Grøvika mot grensen til Aurskog-Høland, ligger det en hytte som tilhører eiendommen. Denne hytta er i matrikkelen registrert som skogs- og utmarkskoie/gamme.

Koia er laftet og står på pilarer. Det er ikke innlagt vann eller strøm. Fra parkeringsplassen/ rundkjøringen er det en sti ned til koia, som ligger helt nede ved vannkanten. Utvendig er det behov for lett vedlikehold av vinduskarmer og sprosser. Innvendig er det nøktern standard. Nyere utedass. Bygget kan karakteriseres som en koie. Adkomsten er på en skogsbilvei som tilhører Fredrik Gedde i Setskog, og som har avkjørsel til veien som går mellom Setskog og Hemnes.

Det er to adkomstmuligheter til skogen. En som kommer inn fra sør i nordenden av Vortungen og en som kommer inn i nordenden gjennom eiendommen til Fredrik Gedde i Setskog. Eiendommen har veirett på veien som kommer inn ifra sør, men det er ingen tinglyst eller skriftlig avtale om bruken av veien i nord. Kommuneskogen har også muligheter til å benytte seg av veien til Ola Taraldrud som dreier vestover mot Grevlingtjenna, mot en muntlig avtale. Dette betyr at mesteparten av skogarealet har en gjennomsnittlig drifts vei avstand på ca 350 – 400 meter. Dette regnes som en meget god veidekning og gir en verdi i form av lavere utkjøringskostnader ved skogsdrift. Det er ca. 770 meter i luftlinje mellom veien i sør og veien i nord.

Administrasjonen har vært i kontakt med Fredrik Gedde, og han bekrefter at han er positiv til å forhandle om en veiavtale for skogarealene i nordenden av skogen og for bruken av hytta i Grøvika.

Det er avvirket og tynnet 4800 m³ siden skogbruksplanen ble utarbeidet i 1998. Dette gir et gjennomsnitt på 300 m³ i året. Største delen av denne avvirkningen, 2940 m³, har blitt utført i 2012 og 2013. Disse tallene kan i første øyeblikk gi inntrykk av en overavvirkning, men dette var en opprensning av tidligere flatekanter, etterslep av tynninger og gjennomhogging av furubestand. Furu på denne eiendommen hadde et klart behov for å skjøttes med tanke på fremtidig kvalitets-produksjon. Noen furubestand ble også satt i en frørestilling og er klar for en ny hogst når tilfredsstillende foryngelse er etablert om 5-10 år. Etter denne gjennomhogsten av hele eiendommen er det ikke påtenkt drifter av særlig betydning før om 10-15 år, med unntak av eventuelle vindfellinger.

En annen effekt av denne gjennomhogsten er at det har blitt avsatt tilstrekkelig med skogfond, slik at det er bygget to nye rundkjøringer for å kunne kjøre ut tømmer med dagens tømmerbiler. Det er utført planting og suppleringsplanting, og det vil være nok fondsmidler til å utføre ett etterslep på ungskogpleie i 2014. Disse tiltakene betyr at eiendommen er veldig godt på tur for en fremtidig og optimal skogproduksjon. Dette vil ha en positiv effekt for verdien av eiendommen.

Dersom prisene på furuslip skulle øke såpass at rotnettoen for førstegangstynning av furu blir positiv, så kan man tynne et område på ca 300 m³ som står igjen vest på eiendommen mot grensen til Akershus. Det ble vurdert at dette bestandet ikke ville gi noe særlig netto, og at denne skogen godt kan stå til neste gang det er aktuelt med drifter i dette området.

Kommuneskogen er medlem av Nordre Rømskog Grunneierlag, som igjen leier bort sin jaktrett på elg, villsvin, rådyr og småvilt til Nordre Rømskog Jeger- og Fiskerforening. Denne avtalen løper frem til og med 2015. Det er utbetalt et utbytte på ca. kr. 3 500,- i de 2 siste årene.

Vurdering:

Dersom et salg skal realiseres, er det flere momenter man bør ta stilling til:

1. Skal eiendommen selges lokalt eller på det åpne markedet?
2. Hvilken pris kan man forvente ved et salg?
3. Skal eiendommen og skogskoien selges samlet eller hver for seg?
4. Annet

Skal eiendommen selges lokalt eller på det åpne markedet?

I dag finnes det rene skogeiendommer, både med og uten bebyggelse, som eies av utenbygdsboende. De fleste av disse eiendommene er overdratt konsesjonsfritt pga. slektskap, men det finnes eksempler på overdragelser via åpent salg.

Kommunen har mulighet via Jordloven og Konsesjonsloven å styrke drivere i egen kommune. Man kan nekte fradelinger der kjøper ikke har andre eiendommer i kommunen, eller nekte konsesjon pga lite hensiktsmessige løsninger eller at det ikke søkes om en fullstendig rasjonalisering etter deling. Dette vil da som regel medføre at naboeiendommer tilbys disse arealene istedenfor.

Dersom kommunen ønsker høyest mulig pris, bør eiendommen legges ut på det åpne markedet. Dette vil skape presedens for fremtidige fradelingsøknader/ konsesjonsøknader. Ønsker man at eiendommer i kommunen kan fradele deler av arealene for å selge dem på det åpne markedet, eller skal man gå for at det er greit å fradele, men at man ønsker en fullstendig rasjonalisering av alle landbruksarealer tilhørende omsøkt eiendom for å styrke gjenværende eiendommer i kommunen. Dette kan forsvares ved at salget av kommuneskogen bærer preg av å være hoveddelen av landbrukseiendommen som kommunen eier. Ved å gå igjennom alle eiendommene som kommunen eier og som er knyttet sammen i oversikten til Skog og Landskap i Gårdskart, kan det stilles spørsmål om de andre Gårds- og Bruksnumrene egentlig er landbrukseiendommer. Det må vurderes om man i denne prosessen gå igjennom alle disse eiendommene og selge dem som det ikke er en fremtidig plan for til naboeiendommer.

Vil man derimot selge eiendommen til innbyggere i kommunen, må man ta stilling om man vil styrke gjenværende eiendommer og aktive brukere i bygda, og om man bør sette en grense for salgssummen. Som før nevnt har rene skogeiendommer blitt en kapitalvare, som kjøpere ikke setter krav til avkastningsevne på, og derfor vurderes det at man ikke styrker en naboeiendom ved at man selger skog til markedspris. Ved et slikt scenario bør man legge eiendommen ut for salg med en fastpris fastsatt av en uavhengig takstmann. Salget begrenses da til gjenværende eiendommer i Rømskog og at eiendommer med felles grenser har 1. prioritet. Ved flere kvalifiserte interessenter som står likt, bør salget da avgjøres ved loddtrekning. Man kan også se for seg et åpent salg til innbyggere med bostedsadresse i Rømskog, uavhengig om de eier en landbrukseiendom eller ei, og vurdere om man skal selge til høystbydende eller sette en fastpris. Dersom skogen blir solgt til en eier av landbrukseiendom i Rømskog, bør det stilles krav om at skogen sammenføres med den andre eiendommen og at de drives i sammen.

Ut fra historikken kan man by frem eiendommen for takst, utført av en uavhengig takstmann, til Ola Taraldrud.

Skal eiendommen og skogskoiene selges samlet eller hver for seg?

For å oppnå høyest mulig pris, kan man tenke seg at det kunne være en mulighet å selge enhetene hver for seg. Dette vil kreve en opprettelse av ny eiendom, og starter med en fradeling som må behandles av settekommune eller Fylkesmann. En slik løsning vil skape presedens for fremtiden. Slike saker har tidligere vært håndhevet strengt i Rømskog, man har ikke tillatt å omgjøre skogshusvære til hytte. Dessuten vil en slik prosess føre til at det vil ta lang tid å gjennomføre et komplett salg av begge enheter hver for seg.

Det er tvilsomt om gevinsten av et slikt salg hver for seg vil gi en reell gevinst, dersom man ønsker høyest mulig pris for eiendommen og koia. Skogeiendommen vil bli mer attraktiv på det åpne markedet, da eiendommen har en overnattingsmulighet ved jakt.

Koia har en meget enkel standard og lang vei ut til hovedvei. Skogsbilveier brøytes kun på vinteren i forbindelse med tømmerdrifter og i dette området er det ikke tømmerdrifter hver vinter. Veien inn ifra sør er nok oftere brøytet inn ifra sør, men det er over 800 meter i luftlinje fra denne veien og frem til koia. Det vil utvilsomt ta lenger tid å finne en kjøper til en hytte med enkel standard i Grøvika, enn om koia hadde hatt beliggenhet nær Vortungen.

Ved en splitting av disse 2 enhetene, vil man også måtte fremforhandle to veirettsavtaler med Fredrik Gedde.

Hvilken pris kan man forvente ved et salg

Kommer man til den konklusjonen at eiendommen skal selges, bør eiendommen takseres av en uavhengig takstmann, og ikke bare ha en verdivurdering fra kommunens egne skogfaglige representant som salgsdokument.

I forhold til dagens tømmerpriser og optimisme i skognæringen, vil våren 2014 være et gunstig tidspunkt å utføre en verditakst på. Rotnettoen, som er grunnlaget for en verdifastsettelse, er betydelig styrket siden våren 2013 og høsten 2012.

I disse dager er man inne i en periode hvor det er fremmet forslag på om vurdering av pris ved søknad om konsesjon skal bortfalle. I Marker har det kommet inn to konsesjonssøknader på rene skogeiendommer i denne perioden, og avtalt pris bærer preg av forslag om bortfall av prisvurdering. Prisene har økt med i alle fall 20 % siden våren 2013. Dette er skogeiendommer som har betydelig lavere avkastningspotensiale enn det kommuneskogen kan gi i fremtiden.

Kommuneskogens verdi vurderes til kr. 2 250 000. I denne vurderingen ligger det nøkterne tall i beregningene. Årlig avvirkning er beregnet til 250 m³, og rotnettoen er satt til kr 250 pr. m³. Kravet til forrentning er 4 %. Jaktverdien er satt til kr. 15 000 pr år og gjelder både storvilt og småvilt. Verdien av skogskoien er satt til kr. 300 000 (bærer preg av saksbehandlers subjektive vurdering).

Det forventes at en verditakst utført av en takstmann vil bli høyere enn denne vurderingen, men er helt avhengig av tømmerprisene i perioden som taksten utføres. Tømmermarkedet er inne i urolige tider, og prisene kan variere en del fra kvartal til kvartal.

Med denne verdivurderingen kan man derfor forvente at markedsprisen kan ligge opp mot kr. 3 000 000. Skogeiendommer har blitt en kapitalvare, og dersom prisreguleringen skulle bortfalle og man velger å selge eiendommen på det åpne markedet, er det fullt mulig at eiendommen kan oppnå en pris på bortimot kr. 3 500 000.

Annet:

Hogst

Det årlige foreslåtte hogstkvantumet vurderes da til å ligge på ca. 250 m³, da takstallene ikke er redusert for topp, avfall, og at det har tilkommet en MIS-figur på ca. 4,5 dekar etter at taksten i 1998 ble gjennomført.

Deling, vurdering av konsesjon

All saksbehandling må utføres av settekommune eller av Fylkesmannen, da eiendommen eies av kommunen selv. Dersom man kommer frem til at kommunen vil selge denne eiendommen, må man først ta stilling til om det må søkes fradeling. Det må vurderes om gjenværende eiendommer som kommunen eier, kan betegnes som landbrukseiendommer eller hvilken status de har i matrikkelen.

Tidligere praksis i jordlovsbehandlinger er at man ikke ønsker at man sitter igjen med en ”svak” landbrukseiendom etter at hoveddelen av en samlet eiendom er fradelt. Dersom dette

skulle være tilfelle, bør man kanskje senere vurdere om kommunen skal selge alle eiendommer som bærer preg av å kunne være en landbrukseiendom. For Rømskog sin del ser det ut som at denne problem-stillingen ikke er relevant, men man bør ta en gjennomgang av dette for å være helt sikker på at dette ikke senere kan skape presedens. Ved første øyekast kan det være statusen til den delen av Kurøen som består av dyrket mark. Et annet alternativ kan være å omdisponere arealer som har status "Landbruk" til andre formål, dersom man ser et behov for å beholde disse arealene for senere bruk.

Tilgang på jakt fiske rekreasjon

Det vurderes at avtalen mellom grunneierlag og jeger- og fiskerforeningen sikrer innbyggere i Rømskog en mulighet til å kunne delta i jakt på nevnte viltarter, uten at de behøver å ha noen tilknytning til eiendommer med egne jaktretter.

Ved et eventuelt salg er det opp til den nye eieren hvordan han/henne ønsker å organisere denne jakten. Det er elgjakten som har den største økonomiske verdien. Slik elgbestanden er i dag, og med dagens "rovdyrtrykk", vil ikke eiendommen gi en hel fellingsrett. Ny eier må da uansett finne seg en samarbeidspartner med andre jaktrettshavere for å kunne jakte selv, eller leie ut sitt tellende areal til andre jaktrettshavere.

Derfor vurderes det at ingen som er bosatt i Rømskog vil miste sin mulighet til å jakte, uansett viltart, ved at kommunen selger denne teigen.

Frivillig vern

Det vurderes at denne teigen ikke er av interesse for vernemyndighetene. Teigen er for godt stelt/skjøttet i de senere årene.

Verdi i forhold til Sverige/verdi i fremtiden

Man ser at prisene på skog i Sverige mange ganger kan være 2 og 3 ganger så høy som i Norge. På 80- og deler av 90- tallet var dette forholdet omvendt.

I dag er det mer rene skogeiendommer ute til salgs på det norske markedet, bl.a. som en følge av at Statskog må selge minimum 500 000 dekar skog og utmark i forbindelse med oppkjøpet av Borregaard Skoger A/S. Dette skjer i andre deler av landet, men er med på å skape høy interesse for denne eiendomstypen. Dette salget skal være gjennomført innen utgangen av 2017. Disse eiendommene virker "lettsolgte", og selges stort sett over prisantydning.

Med disse opplysningene, og med forbehold at prisene i Sverige ikke kolliderer helt i nær fremtid, vil det med stor sannsynlighet være mulighet for at prisene på rene skogeiendommer vil fortsette å stige, og spesielt etter at Statsskogs salget er avsluttet.

Skog har blitt en kapitalvare, og så lenge landet ikke er inne i en dyp finanskriser vil nok prisene holde seg høye og fortsatt stige etter hvert som årene går.

Veirett

Uansett om eiendommen selges samlet, eller skogshusvær/hytte og skog hver for seg, må det fremforhandles og tinglyses en veirettsavtale med veieier Fredrik Gedde i Setskog. Dette gjelder veien som kommer inn i nord på teigen.

Konklusjon:

Utredningen legges frem for politisk nivå.

Vedlegg: