



Lars Arvo Valdor
Nils Lykkes Vei 100
7150 Storfosna

Gbnr. 170/1 - Råkvågveien 394 - Lars Arvo Valdor.

Søknad om konsesjon

Saksnummer: 2020/7304

Eiendom/gbnr: 170/1

Sektorsjef for Areal, har etter delegasjon, gitt i medhold av [kommuneloven § 23 nr. 4 fattet](#) vedtak i overnevnte sak:

Saksopplysninger:

Søknaden gjelder konsesjon for erverv av eiendommen Vorphaugen gbnr.170/1 i Indre Fosen kommune. Eiendommen er en landbrukseiendom sentralt beliggende i Råkvåg.

Saksdokumenter:

Søknad om konsesjon av 21.10.2020.

Salgsoppgave

Forretningsplan

Kjøpekontrakt

Lovgrunnlag:

Konsesjonsloven av 28.november 2003, nr. 98.

Vurderingsgrunnlag:

Rundskriv M-3/2017. Konsesjonsloven. Priskontroll og boplikt.

Rundskriv M-3/2002. Priser på landbrukseiendommer ved konsesjon.

Eiendommen:

I følge gårdskart har eiendommen et totalareal på 1526,1 da. fordelt på følgende markslag:

Fulldyrka jord:	102,6 da.		
Skog av middels bonitet:	37,4 da.		
Skog av lav bonitet	221,5 da.	Sum produktiv skog	258,9 da.
Uproduktiv skog	293,6 da.		
Myr	206,2 da.		
Åpen jorddekt fastmark	12,2 da.		
Åpen grunnlendt fastmark	623,5 da.	Sum uproduktivt areal	1135,5 da.
Bebyggt areal			29,1 da.
Sum eiendommen			1526,1 da.



*Fantastiske
Fosen*

Arealene er fordelt på 9 teiger. Jorda er bortleid på kjøpetidspunktet. Det foreligger reguleringsplan for 19 hyttetomter, og to boligtomter.

Bebyggelsen:

Låve og fjøs	595 kvm	2 etg + kjeller under deler av bygget	Dårlig tilstand
Størhus	50 kvm	2 etg i dårlig forfatning	
Smie med grishus	50 kvm	1 etg med hems over gammelt grishus	Dårlig tilstand
Garasje	30 kvm	1 etg uten port	Middels tilstand
Butikk	200 kvm	2 etg + kjeller mot fjell	Dårlig tilstand
Våningshus del 1	190 kvm	2 etg + kjeller	God tilstand
Våningshus del 2	150 kvm	2 etg + kjeller	Dårlig tilstand

Det tilhører naust og flytebrygge ved sjøen. Naustet er renoveringsobjekt. Flytebrygga har plass for 9 båter. Det tilhører også ei enkel hytte i dårlig forfatning oppsatt på 80-tallet til eiendommen.

Det ble foretatt befaring 4. november med kjøper og vaktmester Aune til stede. Hytte og naust ble ikke besiktiget på befaringen.

Kjøpesum:

Avtalt pris på eiendommen er 5,5 mill.

Vurdering:

Eiendommens størrelse tilsier at det er boplikt på eiendommen. Søker oppgir at eiendommen tilflyttes i medio 2021. Det foreligger forretningsplan, som tydelig beskriver søkers målsetting med ervervet, og tanker om fremdrift og utvikling over tid. Søker synes godt skikket til å overta eiendommen utifra fremlagte forretningsplan, og engasjement for å ivareta stedets historie og særpreg. Videreutviklingen av selve eiendommen er tenkt som ledd i å styrke Råkvåg som attraktivt turistmål, noe Kommunedirektøren ser veldig positivt på.

Da prisen på eiendommen er over 3,5 mill. er den underlagt priskontroll, jfr. Rundskriv M-3/2017. Det foreligger verditakst på eiendommen tilsvarende 9,350 mill., med en markedsverdi på 6,5 mill. Taksten er foretatt av Brath Eiendom AS ved Jørn Brath.

Kommunedirektørens prisvurdering:

Fulldyrka jord:

102,6 da. Antatt verdi kr 6000 / da. Rs. 600 000,-

Skog:

258,9 da. Tilvekst 65 m³/år. Nettoavkastning kr 200/m³

Kapitalisert med 4% Rs. 325 000,-

Jaktverdi:

Det er opplyst i taksten at jakta har en verdi på kr 25 000/år.

Dette vurderes av Kommunedirektøren som overvurdert.

Vanlig jaktverdi i kommunen er kr 5-7 pr da.

Beregnet jaktverdi på 1500 da. Kr 6/da. Kap. rente 4%. 225 000,-

Utleie av båtplass:

9 båtplasser. Nettoavkastning kr 20 000/år. Kap. rente 7% 285 000,-

Antatt verdi av hyttefelt og boligtomter. 2 250 000,-

Våningshus del 1 i god forfatning. Påkostet i senere tid. 1 250 000,-

Våningshus del 2 i dårlig forfatning. 250 000,-

Butikk med kjeller og loft i dårlig forfatning. 150 000,-

Garasje, størhus, smie med grishus Rs. 50 000,-

Fjøs med låve, bygd i flere trinn.

Bygningen takseres som lagerbygning. Antatt verdi.

200 000,-

Sum eiendommen

5 585 000,-

På dette grunnlag antas kjøpesummen på kr 5,5 mill. å være landbruksmessig forsvarlig.

Kommunen har gjort en konkret vurdering i denne saken, og kommet frem til at den ikke er prinsipiell og dermed kan behandles administrativt.

VEDTAK

Med hjemmel i konsesjonsloven av 28.november 2003 nr. 98 gir Indre Fosen Kommune konsesjon til Lars Arvo Valdor for ervervet av eiendommen Vorphaugen gbnr. 170/1 til avtalt pris kr 5,5 mill. som omsøkt.

Gebyrer

Faktura for saksbehandlingsgebyr vil bli utsendt av økonomiavdelingen.

Klageadgang

Kommunen har fattet vedtak som gjengitt ovenfor, jfr. [Forvaltningsloven § 28](#)

Vedtaket kan påklages til fylkesmannen, [klagen sendes kommunen for behandling.](#)

Klagefristen er 3 uker regnet fra den dag da brevet kom fram til den påførte adresse. Det er tilstrekkelig at klagen er sendt innen fristens utløp.

Klagen skal sendes skriftlig til den som har truffet vedtaket. Den skal være undertegnet, angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner du vil anføre for klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for kommunen om du har klaget i rett tid, bes du også oppgi når denne meldingen kom fram.

[Forvaltningsloven §§ 29-32](#) inneholder bl.a. bestemmelser om adgangen til å forlenge klagefristen og om adgangen til å påklage vedtaket i de tilfeller klagefristen er oversittet.

Med hilsen

May-Britt Langmo

rådgiver

Næringsavdelingen

May.Britt.Langmo@indrefosen.kommune.no

Tlf: 957 88 558

Dokumentet er elektronisk og har ingen fysisk signatur.

Vil du svare på dette brevet?

Oppgi gjerne dette saksnummeret: 2020/7304

- og kontakt oss digitalt via [sikker forsendelse \(krever innlogging\)](#)
- eller per post til: Indre Fosen kommune, Postboks 23, 7101 RISSA

Generell kontaktinfo

Sentralbord: 74 85 51 00

postmottak@indrefosen.kommune.no

Kopi:

VARGHIET SKOGER AS

LANDKREDITT EIENDOM AS

Matrikkelfører Tove Gravås
her.