



PPSaksframlegg

Arkivsak-dok. 26/699-1
Saksbehandler Margareth Aasebø Jørgensen

Utvalg	Møtedato
Kommunestyret 2023-2027	18.03.2026
Formannskapet 2023-2027	11.03.2026

Avhending av kommunens eiendommer - Dypvåg skole

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Tvedestrand kommune innløser hele eiendommen, g.nr. 88, b.nr. 1 f.nr. 11, knyttet til Dypvåg skole. Kommunestyret bevilger 3,0 millioner kroner til investering som skal dekke kostnader knyttet til innløsning, fradeling og departementets tilbakebetalingskrav av tilskudd gitt kommunen i 1998. Investeringsprosjektet finansieres ved bruk av ubundet investeringsfond.
2. Eiendommen deles i to i henhold til vedlagt kart.
3. Kommunen beholder eiendommen til idrettsplassen i kommunalt eie.
4. Resterende eiendom og skolebygg legges ut for salg som selveiertomt på det åpne markedet. Vurderingskriteriet skal være pris og kjøper skal dekke utgifter knyttet til tinglysningsgebyr og dokumentavgift.
5. Kommunedirektøren gis fullmakt til å gjennomføre nødvendig salgsprosess.
6. Ordfører gis fullmakt til å signere kjøps-/salgsavtale for eiendommen tilhørende skolebygget.

Vedlegg

Kart
Saksprotokoll 19.09.23
Festekontrakt
Tilsvare fra Dypvåg IF

Bakgrunn for saken

I slutten av 2022 ble det besluttet bygging av storskole i Tvedestrand. Den nye Tvedestrand barneskole samlet da elevene fra sentrum, Songe, Holt og Dypvåg skolekrets. Songe, Holt, Dypvåg og daværende Tvedestrand barneskole ble derfor nedlagt etter endt skoleår 2022/2023. Kommunalt bruk av Dypvåg skole har ikke forekommet etter juni 2023 og skolebygget ble i kommunestyremøtet 19.09.2023 vedtatt avhendet. I kommunestyremøtet 22.04.2025 ble det vedtatt raskere salg av kommunale eiendommer for å redusere kommunens utgifter og samtidig skaffe inntekt til inndekning av underskudd i regnskap for 2024.

Problemstillinger

Det er tidligere vedtatt at kommunen ønsker å eie idrettsplassen nedenfor Dypvåg skole, uten videre detalj om hva det innebærer. Administrasjonen ser derfor fremtidig eierskap som en problemstilling i saken: Skal Tvedestrand kommune eie idrettsplassen nedenfor Dypvåg skole? Eiendommen er festet av Allstad AS. Problemstilling nummer to i saken er derfor hvordan festeavtale med Allstad AS skal håndteres ved avhending.

Historikk

Det ble opprettet et politisk ad-hoc utvalg i 2023 for å avklare mulighet for avhending av kommunale bygg og eiendommer. De mottok i løpet av sin virketid flere innbyggerinitiativ, blant annet fra Dypvåg IF. Utvalget så innspill på videre bruk av idrettsplassen tilknyttet Dypvåg skole som positivt og ønsket å møte det med velvilje. De argumenterte med at dette ville komme lokalsamfunnet til gode i tråd med arbeidet med prosjektet «Vitale lokalsamfunn» som baserte seg på kommuneplanens samfunnsdels mål og føringer rundt det å styrke gode lokalsamfunn i hele kommunen.

Det ble vedtatt i kommunestyremøtet 19.09.2023 at Dypvåg skole skal avhendes, men med ønske om at idrettsplassen beholdes i kommunalt eie. Eiendommen som skolen er bygd på er ikke en eietomt, men en festetomt. Det betyr at eiendommen ikke kan avhendes uten godkjenning fra hjemmelshaver som er Allstad AS. Tvedestrand kommune har en festeavtale med dem som har varighet frem til 01.01.2072. Det er ført dialog med Allstad AS og de opplyser at de kan godta overføring av festerett eller innløsning av eiendom. Detaljer opplyses om i alternative løsninger og konsekvens.

I tiden det var skoledrift har det blitt etablert flere idrettsanlegg på eiendommen. Dypvåg IF har vært aktive for å få etablert flere av anleggene på skolens eiendom. Det er Dypvåg IF som står oppført, i kulturdepartementets anleggsregister for tilskudd til anlegg, som både eier og drifter av de anleggene Dypvåg IF har finansiert med blant annet spillemidler som tilskudd. Det er ikke lyktes i å finne dokumentasjon på leieavtale eller avtale om eiendomsrett på skolens eiendom mellom Tvedestrand kommune, som festere av Allstad, og Dypvåg IF når det gjelder anleggene.

Tidligere vedtak

Kommunestyrevedtak 2023-2027 med møtedato 19.09.2023 sak 23/72 *Avhending av kommunale eiendommer – AD HOC – utvalgets innstilling* følger som vedlegg. Det ble vedtatt at kommunen ikke skal eie bygningsmasse, men ønsker å eie idrettsplassen. Forslag til kjøps-/salgsavtale skal legges fram for kommunestyret.

Kommunestyrevedtak 2023-2027 med møtedato 22.04.2025 sak 24/25 *Inndekning av underskudd i regnskap for 2024* følger ikke som vedlegg. Det ble vedtatt raskere salg av kommunale eiendommer.

Gjeldende regelverk på området

Eiendommen har i dag arealformål offentlig og privat tjenesteyting. Bygningsmassen er i matrikkel ført som bygningstype barneskole.

Overordnede plandokumenter/retningslinjer

Tvedestrand kommuneplans arealdel 2017-2029.

Økonomi

Årlig festeavgift til Allstad er på kr. 60 000,- frem til neste ordinære regulering i 2033. I tillegg forekommer det løpende driftskostnader som i 2024 var på kr. 80 000,- og i 2025 var på kr. 60 000. I budsjettet for 2026 er det kun medtatt kostnader for festeavtale, altså kr. 60 000,-, og ingen andre driftskostnader.

Tvedestrand kommune har fortsatt driftsplikt for garderøber i skolebygg som ble gitt tilskudd til, i form av spillemidler, i 1998. Ved avhending av Dypvåg skole i 2026 vil det foreligge et tilbakebetalingskrav til departementet på kr. 24 000,-.

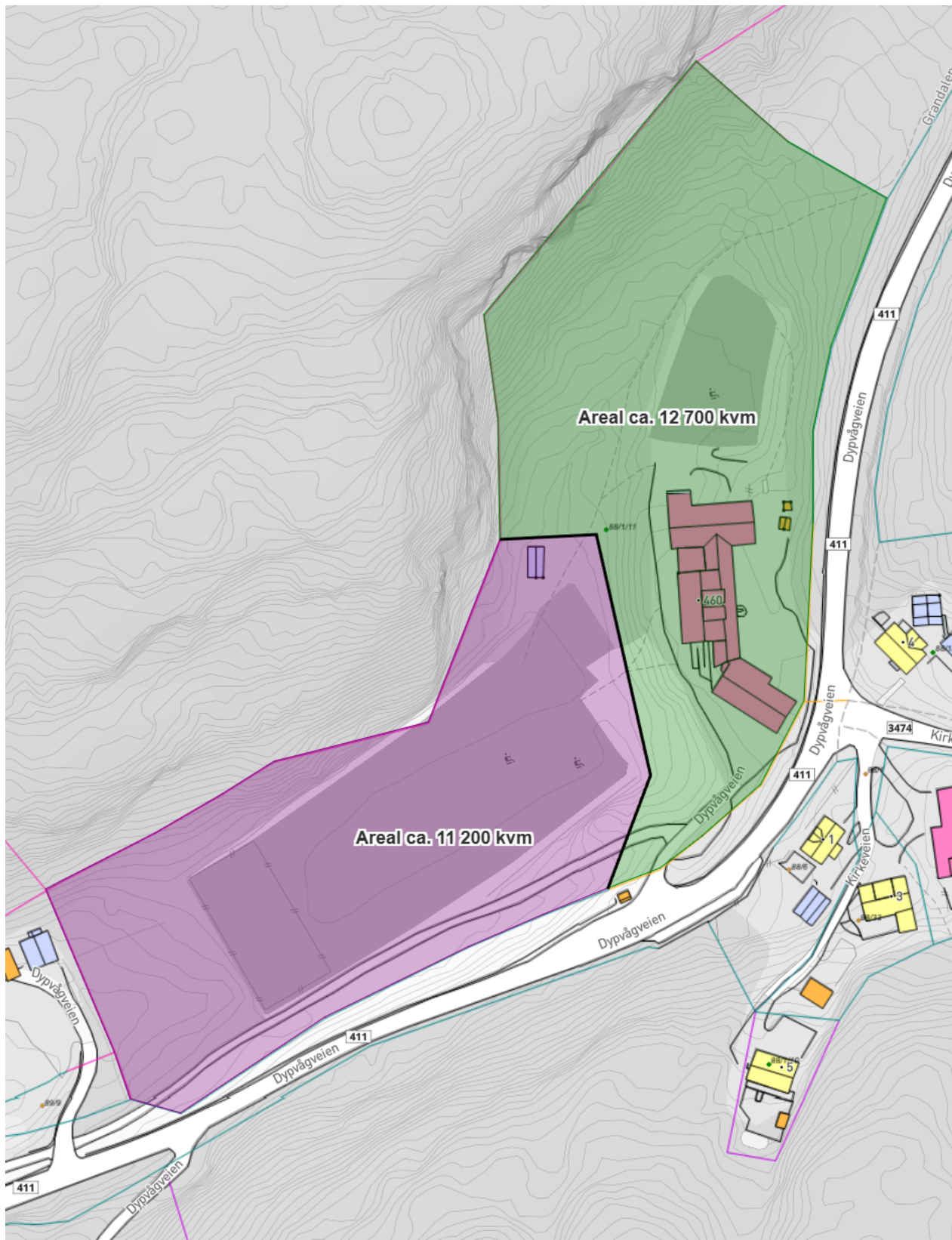
Folkehelse

Eiendommen har muligheter for å styrke første trinn i kommunens innsatstrapp, aktive lokalsamfunn.

Alternative løsninger og konsekvenser

Dypvåg IF ser for seg videre bruk av idrettsplassen og sett sammen med vurderingen fra ad-hoc utvalget foreslås det alternativer som muliggjør at dette kan ivaretas. Problemstillingene som nevnt er om Tvedestrand kommune skal eie eiendommen og hvordan festeavtalen med Allstad AS skal håndteres.

1. Tvedestrand kommune skal ikke eie bygningsmasse, men beholde idrettsplassen. Eiendommen deles i to slik som det er vist nedenfor:



Festeavtalen med Allstad kan håndteres på ulike måter for å avhende Dypvåg skole samtidig som idrettsplassen beholdes i kommunalt eie:

- A. Eksisterende festeavtale deles i to. Festeavtalen på idrettsplassen beholdes av Tvedestrand kommune mens resterende tomteareal rundt skolebygget festes av kommunen frem til ny eier foreligger. Allstad AS er positive til en deling av eiendommen. Kommunens nye årlig festeavgift, for idrettsplassen, vil være på kr. 30 000,- frem til ny ordinær regulering i 2033.

Skolebygget med tilhørende areal vil annonseres på det åpne markedet. Næringsannonsen må opplyse om at eiendommen selges med festetomt. Allstad vil ved overføring av festerett regulere festeavgiften til dagens markedsverdi. Ny festeavgift for tomt tilknyttet skolebygg vil være årlig kr. 84 000,- for ny fester, frem til ny regulering. Det kan annonseres muligheten for innløsning av denne eiendommen før salg/overtagelse til kjøper for å kunne være selveier og ikke fester av eiendommen da dette ofte er mer attraktivt for kjøper. Tvedestrand kommune må da innløse eiendommen for kr. 1 200 000,-. Tvedestrand kommune bærer en økonomisk risiko for festeavgift frem til ny kjøper foreligger samt en mulig negativ differanse mellom innløsningskostnad og salgspris.

- B. Idrettsplassen innløses for å beholdes i kommunalt eie samtidig som eksisterende festeavtale for resterende eiendom beholdes frem til ny eier foreligger. Det er utrettet en uavhengig verdivurdering av de ulike eiendommene som legges til grunn for Allstads tilbud om innløsning av eiendom. Dette gir kommunen en mulighet til å innløse idrettsplassen for kr. 1 400 000,-. Kommunen må bevilge midler til investering i innløsning av eiendom, men vil ikke ha fremtidige kostnader knyttet til idrettsplassen. Kommunen kan evt. overføre eierskap til Dypvåg IF for idrettsplassen.

Resterende tomteareal og skolebygg vil etter en fradeling annonseres på det åpne markedet. Næringsannonsen må opplyse om at eiendommen selges med festetomt. Allstad vil ved overføring av festerett regulere festeavgiften til dagens markedsverdi. Ny festeavgift for tomt tilknyttet skolebygg vil være årlig kr. 84 000,- for ny fester, frem til ny regulering. Det kan annonseres muligheten for innløsning av denne eiendommen før salg/overtagelse til kjøper for å kunne være selveier og ikke fester av eiendommen da dette ofte er mer attraktivt for kjøper. Kommunen må da innløse eiendommen for kr. 1 200 000,-. Tvedestrand kommune bærer en økonomisk risiko for festeavgift frem til ny kjøper foreligger samt en mulig negativ differanse mellom innløsningskostnad og salgspris.

- C. Tvedestrand kommune innløser hele eiendommen. Kommune beholder idrettsplassen, mens resterende tomteareal og skolebygg vil etter en fradeling annonseres på det åpne markedet. En uavhengig verdivurdering av eiendommen legges til grunn for Allstads tilbud om innløsning. Dette gir kommunen en mulighet til å innløse for kr. 2 600 000,-. Tvedestrand kommune må bevilge midler til investering i innløsning av eiendom, men vil ikke ha fremtidige kostnader knyttet til festeavgift. Kommunen kan evt. overføre eierskap til Dypvåg IF for idrettsplassen.

Tomteareal og skolebygg vil annonseres som selveier og ikke festetomt. Salgspris vil være en direkte inntekt samtid som Tvedestrand kommune ikke bærer den økonomisk risiko for festeutgifter i salgsprosess.

For overnevnte alternativer, 1A. – 1C. er det viktig å nevne at det vil i tillegg til innløsningskostnad foreligge justering av pris samt avgifter og gebyrer knyttet til innløsning og fradeling av areal fra eiendommen.

2. Tvedestrand kommune skal ikke eie bygningsmasse eller idrettsplassen. Kommunen beholder eksisterende festeavtale frem til ny eier foreligger.
 - A. Hele eiendommen legges ut for salg på det åpne markedet med tinglyst bruksrett til Dypvåg IF for idrettsplassen. Basketballbane og fotballøkke inngår også i dette. På den måten kan Dypvåg IF's bruk og forpliktelser vedr. idrettsplassen ivaretas ved avhending av eiendommen.

Næringsannonseren må opplyse om at eiendommen selges med festetomt. Allstad vil ved overføring av festerett regulere festeavgiften til dagens markedsverdi. Ny festeavgift vil være kr. 156 000,- for ny fester av hel eiendommen. Det kan annonseres muligheten for innløsning av denne eiendommen før salg/overtagelse til kjøper for å kunne være selveier og ikke fester av eiendommen. Tvedestrand kommune må da innløse eiendommen for kr. 2 600 000,-. I tillegg til innløsningskostnad vil det foreligge justering av pris samt avgifter og gebyrer knyttet til innløsning. Kommune bærer en risiko for å måtte betale festeavgift for eiendommen frem til kjøper foreligger.

- B. Hele eiendommen legges ut for salg på det åpne markedet med muligheter for å kjøpe deler av eiendommen. På den måten kan Dypvåg IF melde sin interesse for idrettsplassen, på lik linje som andre interessenter kan melde sin interesse for hele eiendommen. Det betyr også at Dypvåg IF må avgi bud for ønsket del av eiendommen slik som andre interessenter.

Mulig resultat av dette alternativet er ikke juridisk vurdert. Dypvåg IF er som nevnt eiere og driftere av flere idrettsanlegg på eiendommen. Dette er finansiert med blant annet spillemidler hvor driftsansvaret ikke er utgått. Det betyr at det vil påløpe tilbakebetalingskrav for Dypvåg IF på kr. 86 000,- til departementet om de ikke videre får drive sine idrettsanlegg. Det er forespurt en uttalelse fra jurist med dokumentgrunnlaget som er kjent. De vil ikke uttale seg før de har brukt tid til å sette seg inn i saken og sett på alle aspekter. Dette kan derfor med stor usikkerhet by på økonomiske kostnader i form av advokatregninger, saksomkostninger og evt. erstatningskrav. Det foreslås derfor en juridisk utredning før det evt. vedtas at Tvedestrand kommune ikke skal eie bygningsmasse eller idrettsplassen uten å ta hensyn til driftsansvaret Dypvåg IF har frem til 2041.

Konklusjon

Driftsbudsjett for 2026 har kun budsjetterte utgifter for festeavtalen. Det er ikke avsatt en eneste krone til drift og evt. akutt vedlikehold av bygget. En snarlig avhending av Dypvåg skole er nødvendig for å fortest mulig redusere løpende driftsutgifter og -ansvar tilknyttet skolebygg og tilhørende eiendom. Kommunen må derfor prioritere en løsning som gir rask gjennomføring, minst mulig økonomisk og juridisk risiko, og som samtidig gjør eiendommen mest mulig attraktiv for kjøpere.

Alternativet 2B har en betydelig juridisk usikkerhet og mulig økonomisk ansvar knyttet til Dypvåg IFs spillemiddelfinansierte anlegg. Det er anbefalt en juridisk utredning før alternativet evt. vedtas. Tidsaspektet før Dypvåg skole kan legges ut for salg er derfor lengst for dette alternativet. I tillegg vil det medføre kostnader til jurist.

Alternativene som innebærer deling av festeavtalen eller videreføring av festeforhold (1A, 1B og 2A) innebærer ikke juridisk men økonomisk risiko for festeutgifter for kommunen i salgsperiode. Salgsaktivitet for festetomter er ofte lavere enn for eiendommer som kan selges som selveiertomt. Disse alternativene kan gi mulighet for selveiertomt, men har da en lengre prosess med Allstad i forkant av et kjøp samtidig med en økende innløsningskostnad etter hvert som tiden går.

Alternativ 1C, der kommunen innløser hele eiendommen, vil gi kommunen full kontroll for videre prosess i saken og eliminerer kommunens risiko knyttet til festeavtale med dens begrensinger og økende avgift. Skolebygg med tilhørende tomteareal kan med en gang legges ut for salg som selveiertomt. Eiendom med selveiertomt gir normalt høyere interesse i markedet enn eiendom med festeavtale. Annonsen kan forutsette gjennomført innløsning og fradeling om den skal publiseres så raskt som mulig.

For å sikre en rask avhendingsprosess, minimere økonomisk og juridisk risiko, samt gjøre eiendommen mest mulig attraktiv for salg, vurderes alternativ 1C som den mest fordelaktige løsningen. Alternativet er det som best oppfyller kommunens mål for avhending av kommunale eiendommer samtidig som det gir mest økonomisk forutsigbarhet, den laveste risikoen, og den tydeligste veien til et raskt og smidig salg.

Det må bevilges 3,0 millioner kroner for innløsningen av hele eiendommen. Ved et låneopptak på 3,0 millioner kroner, avdragstid 30 år og 5.0 % rente får kommunen årlig utgift på kr. 194 000,-. Sammenlignes dette med årlig driftsregnskap for Dypvåg skole for 2024 og 2025 er det lav differanse. Årets investeringslån er tatt opp når denne saken behandles, og kommunedirektøren anbefaler derfor ikke at en øker årets låneopptak nå. Det foreslås å bruke av ubundet investeringsfond, som i utgangen av 2025 hadde saldo på 22,8 millioner, for å finansiere denne investeringen. Det ubundne investeringsfondet er avsatte midler med tanke på betaling av KLP egenkapitalinnskudd og det vil derfor kommes tilbake til saken i tertialrapportene med sikte på å endre finansieringen så en slipper å bruke av fondet.

Tvedestrand, 02.03.2026

Kommunedirektøren