



Saksframlegg

Arkivsak-dok. 25/1366-4
Saksbehandler Margareth Aasebø Jørgensen

Utvalg	Møtedato
Formannskapet 2023-2027	27.08.2025
Kommunestyret 2023-2027	03.09.2025

Saksfremlegg etter utsatt sak: Avhending av kommunens eiendommer - Gjeving grendehus

Kommunedirektørens forslag til vedtak

1. Kommunedirektøren gis fullmakt til å overføre eiendom g.nr. 84 b.nr. 150 vederlagsfritt til Gjeving Grendehus AL. Gjeving Grendehus AL blir da eiere av Gjeving grendehus. Før overføringen tinglyses Tvedestrand kommunes eiendomsrett for areal, ca. 400 m² som marker i Kartutsnitt 1, til etablert skatepark og søkt padletennisbane. Retten på areal varer frem til 2035.
2. Kommunaldirektøren gis fullmakt til å si opp avtalen med Gjeving Grendehus AL fra 1987 med virkning fra dato på eiendomsoverføringen. Kommunen har, etter virkning av oppsigelse, ikke lenger forpliktelser tilknyttet Gjeving grendehus.

Vedlegg

Avtale mellom kommunen og Gjeving Grendehus AL - 03.08.1987
Uttalelse om avhending av Gjeving Grendehus og Rettferdighetsprinsipp 03.09.25
Jur. betraktning^LJ grendehus
Tilbud Gjeving grendehus
Vurdering - Gjeving grendehus
Juridisk vurdering av avtale - Advokatfirma Tofte AS
Agder fylkeskommune
Verdi av eiendom gnr. 84 bnr. 150
Verdi av Gjeving grendehus, eiendom gnr. 84 bnr. 150
Kartutsnitt 1, eiendomsrett
Kartutsnitt 2, mulig fradeling

Bakgrunn for saken (fakta)

Kunngjøringen om avhending av grendehuset resulterte i henvendelse fra Gjeving Grendehus AL ang. avtale mellom dem og Tvedestrand kommune på Gjeving grendehus. Det ble ført dialog mellom Gjeving grendehus AL og Tvedestrand kommune, men resulterte dessverre ikke i enighet. For å komme videre var det behov for å få saken behandlet av kommunestyre. Saken ble fremmet i Kommunestyremøtet 18.06.2025, og utsatt med forespørsel om å *komme tilbake med kvalitet sikrede tall for hva bygget er verdt og hva vedlikeholdsetterlepet er verdt før kommunestyret kan ta stilling til påstått mishold av avtale og eventuell oppreisning.*

Problemstilling

Skal Gjeving grendehus tilfalle Gjeving Grendehus AL?
Skal avtalen med Gjeving Grendehus AL sies opp?

Faglig historikk

I 1957 ble Gjeving skole bygd på eiendommen, som i 1956 ble gitt til Dypvåg kommune. Kommunesammenslåingen i 1960 gjorde at Tvedestrand kommune fikk overført hjemmelen fra Dypvåg kommune. Skolen fikk etter hvert behov for en utvidelse og lokalsamfunnet trengte et nytt grendehus etter at det gamle ble omgjort. Gjeving vel og Gjeving IL med flere opprettet derfor Gjeving Grendehus AL i 1984 med formål å få realisert byggingen av kombinert skoleutvidelse og grendehus.

Det kombinerte bygget ble realistisk å gjennomføre ved et samarbeid mellom Gjeving Grendehus AL og Tvedestrand kommune. Kommunestyret vedtok 11.03.87 et bidrag til byggingen, at Gjeving Grendehus AL skulle stå som byggherre og at det skulle inngås en avtale mellom Tvedestrand kommune og Gjeving Grendehus AL om fremtidig drift før byggearbeider ble påstartet. Avtalen mellom overnevnte parter forelå 03.08.1987. Avtalen regulerte eierskap og bruk av bygget. ref. avtalen er kommunen eiere med disponering av hele bygget i skoletiden. Gjeving Grendehus AL med disponering, av delen av bygget med grendehusfunksjon, utenfor skoletiden.

Gjeving Grendehus AL er uenige i avtalens første punkt vedr. eierskap og mener de er reelle eiere. De viser til flere forhold som de mener støtter dette synet:

- Finansieringen av grendehuset
- Byggherreansvar ved bygging av grendehuset
- Underliggende eierforhold basert på historikken

Forholdene er mer utfyllt i vedlagt dokument «*Jur. betraktning^LJ grendehus*». Her er det også argumentert for at kommunen ikke ensidig kan bringe avtalen til opphør.

Tvedestrand kommune på sin side mener de er eiere og at første punkt i avtalen ikke kan tolkes annerledes sett i sammenheng med:

- Hjemmel i grunnboken
- Kommunens regnskap ført for Gjeving grendehus
- Fordeling av driftsutgifter tilknyttet grendehuset

De forpliktelser og bestemmelser som er regulert av avtalen syntes å være direkte konsekvens av et eierforhold der kommunen er eier av bygget. Kommunen viser til vedlagt dokument «*Juridisk vurdering av avtale – Advokatfirma Tofte AS*». Her fremkommer også vurdering av avtalens oppsigelighet som konkluderer med at: «det ikke foreligger noen uoppsigelige og evigvarende heftelser som hindrer Tvedestrand kommune – som eiere – i å disponere over eiendommen med påstående bygning.»

I 2003 ble det etablert en skatepark på parkeringsplassen på omtalte eiendom. En del av finansieringen var spillemidler som krever at eier av anlegget har eiendomsrett til arealet i 30 år da anlegget er registrert som et ordinært anlegg. Det er også søkt midler for padletennis som krever kommunalt eiendomsrett. Dette tiltaket krever 10 års eiendomsrett og evt. tinglysningen må derfor ha varighet frem til 2035.

Byggekostnad og STUI-midler

Kommunen og Gjeving Grendehus AL er enige om at begge parter har hatt god nytte av samarbeidet og at lokalsamfunnet på Gjeving har vært gode initiativtagere for å muliggjøre kombinasjonsbygget som omfatter skoleutvidelse og grendehus.

Det kombinerte skolebygg og grendehuset sto ferdig i 1988/1989 med en total byggekostnad på kr. 3 201 336,- som var kr. 8 664,- lavere enn finansieringen av grendehuset som var som følgende:

- 1 710 000,-
Bidrag fra Tvedestrand kommune ref. kommunestyrevedtak 11.03.1987
- 1 000 000,-
Tilskudd fra STUI, Statens ungdoms- og idrettskontor – Tippemidler
- 500 000,-
Innsamlet/dugnad på Gjeving av Gjeving Grendehus AL

Etter hvert ble det klart at Gjeving Grendehus AL hadde behov og ønske om å utvide grendehuset. I 1999 sattes det i gang en byggekomité til å se på muligheter for dette. Løsningen ble et tilbygg med scene, og finansieringen av tilbygget som følgende:

- 236 000,-
Tilskudd fra fylkeskommunen – Spillemidler
- 211 000,-
Dugnadsarbeid fra lokalbefolkningen på Gjeving
- 208 000,-
Innsamlede midler av Gjeving Grendehus AL
- 75 000,-
Bidrag fra Tvedestrand kommune

STUI-midlene som ble søkt om til byggingen av kombinasjonsbygget i 1988/89:

- Krevde minst 40 års benyttelse av bygget til kulturformål etter utbetaling. Ifølge Agder fylkeskommune er bestemmelser når det gjelder tilbakebetalingsplikt og evt. heftelser nedjustert til 30 år, som vil si i 2018/19.
- Og påla en uoppsigelig avtale om innendørstrening for Gjeving IL. Avtalen er mellom Gjeving Grendehus AL og Gjeving IL. Den regulerer kun bruk av Gjeving grendehus innenfor Gjeving Grendehus AL sin disponerte tid.

Eiendommens verdi

Det foreligger to verdivurderinger på eiendommen.

- Kr. 950 000,-
Dette er vurderingen av tomtens verdi, grendehuset oppført på eiendommen er ikke en del av verdivurderingen. Vedlegg «*Verdi av eiendom gnr. 84 bnr. 150*»
- Kr. 1 500 000,-
Dette er vurderingen av eiendommen inkludert grendehuset. Vedlegg «*Verdi av Gjeving grendehus, eiendom gnr. 84 bnr. 150*»

Sammenlignes verdiene, har Grendehuset en antatt verdi på kr. 550 000,-, med begrunnelse i at bygget har et begrenset bruksområdet, med mindre endringer gjøres.

Vedlikehold

Gjeving Grendehus AL mener det foreligger et vedlikeholdsetterslep på grendehuset og har derfor innhentet et eksternt pristilbud som er på kr. 2,5 millioner. Tilbudet inneholder arbeid som omfatter utskiftning av tak, vinduer og kledning på tilbygget. Gjeving Grendehus AL mener de lokale lag og foreninger på Gjeving ikke alene har ressurser til å løfte bygget i en slik stand at Gjeving Grendehus AL kan drifte bygget.

Tvedestrand kommunes fagkyndige bygg driftere har gjennomgått og undersøkt bygningsdelene, som er påstått at har et vedlikeholdsetterslep, og finner ikke grunnlag til å anerkjenne dette. Kommunen har vedlikeholdt bygget etter budsjettmessige rammer og standard for kommunale bygg. Kommunes samlede vurdering av Gjeving grendehus er vedlagt saken, «Vurdering – Gjeving grendehus».

Gjeldende regelverk på området

Eiendommen har i dag arealformål offentlig og privat tjenesteyting. Bygget er matrikkelført som samfunnshus/grendehus.

Overordnede plandokumenter/retningslinjer

Tvedestrand kommuneplans arealdel 2017-2029.

Økonomi/gjeldende budsjettforutsetninger

I økonomiplan 2025–2028 er det budsjettet med et driftsbudsjett for Gjeving grendehuset på kr. 64 000,- i 2025.

Folkehelse

Avhendes Gjeving grendehus til Gjeving Grendehus AL vil stedet fortsette som møteplass for Gjevings lokalsamfunn, som legger til rette for å styrke første trinn i kommunens innsatstrapp, aktive lokalsamfunn.

Alternative løsninger og konsekvenser

Tvedestrand kommune mener det ikke finnes grunnlag for å skulle hevde at det foreligger et vedlikeholdsetterslep. Dette danner grunnlag for alternativet:

Alternativ A:

1. Kommunedirektøren gis fullmakt til å overføre eiendom g.nr 84 b.nr. 150 vederlagsfritt til Gjeving Grendehus AL. Gjeving Grendehus AL blir da eiere av Gjeving grendehus. Før overføringen tinglyses Tvedestrand kommunes eiendomsrett for areal, ca. 400 m² som marker i Kartutsnitt 1, til etablert skatepark og søkt padletennisbane. Retten på areal varer frem til 2035.
2. Kommunedirektøren gis fullmakt til å si opp avtalen med Gjeving Grendehus AL fra 1987 med virkning fra dato på eiendomsoverføringen. Kommunen har, etter virkning av oppsigelse, ikke lenger forpliktelser tilknyttet til Gjeving grendehus.

Ved å overføre eiendommen til Gjeving grendehus får lokalsamfunnet mulighet til å videreføre driften. Løpende driftskostnader og videre utgifter knyttet til investeringsbudsjettet reduseres fortløpende ved avhending.

Gjeving Grendehus AL informerer om at lokale lag og foreninger ikke alene har ressurser til å løfte bygget, men de ønsker å ta ansvar for drift og videreutvikling dersom kommune bidrar til en løsning. Det er bakgrunnen for alternativet:

Alternativ B:

1. Kommunedirektøren gis fullmakt til å fradele eiendommen i tilknytning Gjeving Grendehus, ca. 1 500 m², markert med lilla i Kartutsnitt 2. Deretter overføres fradelt eiendom med Gjeving grendehus vederlagsfritt til Gjeving Grendehus AL. Gjeving Grendehus AL blir da eiere av Gjeving grendehus.
2. Kommunedirektøren gis fullmakt til å inngå en enighet om oppsigelse av avtalen med Gjeving Grendehus AL fra 1987 med virkning fra dato på eiendomsoverføringen. Kommunestyret godtar en løsning der Tvedestrand kommune bevilger et årlig, ubetinget driftstilskudd på kr. 200 000,- til sammen kr. 1 million til Gjeving Grendehus AL for årene 2026-2030. Tilskuddene utføres og belastes kommunens driftsbudsjett det enkelte året der de utbetales. Utbetaling av tilskuddene forutsetter at punkt 1 er gjennomført og at Gjeving Grendehus AL forblir eiere av eiendom og grendehuset frem til 2030.
3. Kommunedirektøren gis fullmakt til å etablere kommunal avgiftparkering på planert areal av eiendom g.nr 84 b.nr. 150 etter gjennomført fradeling.

Ved å overføre Gjeving grendehus med et årlig driftstilskudd får lokalsamfunnet mulighet til å videreføre driften. Det er viktig å merke seg at dette alternativet vil øke kommunens driftsutgifter knyttet til Gjeving grendehus. Derfor må Tvedestrand kommune beholde eiendommens planerte areal for å etablere kommunal avgiftparkering som vil gi driftsinntekter for å dekke kommunens økte driftsutgifter. Dette må innarbeides i økonomiplanen for perioden 2026-2030.

Konklusjon

Kommunedirektøren mener det ikke foreligger forhold for å motsi seg en overtagelse av bygget med begrunnelse i mislighold av vedlikeholdsansvar. Kommunedirektøren finner ikke forhold, etter vedlagt vurdering av bygget, som tilsier at det foreligger et vedlikeholdsetterslep og anser innhentet eksternt pristilbud på byggearbeider som en oppgradering/utvikling av bygget. Kommunedirektøren anbefaler derfor at kommunestyret vedtar alternativ 1 hvor Gjeving Grendehus AL får vederlagsfritt overført hele eiendommen. Tomten har en verdi på kr. 950 000,- ifølge

verdivurdering. Det stilles ingen urådighet med tanke på pantsettelse av eiendommen og Gjeving Grendehus AL kan med dette få realisert evt. utviklingen av grendehuset for en økonomisk drift av bygget.

Kommunedirektøren mener at avtalen fra 1987 er oppsigelig og derfor sies opp med virkning fra eiendomsoverføringen. Driftsutgifter tilknyttet grendehuset opphører ved eierskiftet.

Kommunedirektøren mener alternativ 2 har usikkerheter med tanke på inndekking av økt driftsutgifter og frykter at det vil gå på bekostning av andre viktige formål, som tjenester til eldre, barn, syke og andre innbyggere med behov for kommunal støtte.

Tvedestrand, 19.08.2025

Kommunedirektøren