

## GAMMELSKOLEN I TOLGA KOMMUNE, GAMMELVEIEN 3 GNR.27 BNR. 103

Arkiv: 223  
Arkivsaksnr.: 21/628

Saksbehandler:  
Siv Stuedal Sjøvold

Utskrift sendes til: Gammelskulas venner

### Vedlegg:

- Søknaden
- Verditakst fast eiendom Gnr. 27 Bnr. 103

### Andre dokumenter i saken:

01.06.2021 SVAR - SØKNAD-GAMMELSKULAS VENNER  
27.04.2021 SØKNAD-GAMMELSKULAS VENNER

### Saksopplysninger:

I forbindelse med kommunestyresak 20/19 Bygging av ny barnehage, kulturhusdel og tilpassing av Tolga skole ble det vedtatt å selge Gammelskolen som en del av finansieringen av nytt kulturbygg.

Den 09.okt -20 mottok kommunen et brev fra Arbeidsutvalget for Interessegruppa «Gammelskulas venner» Arbeidsutvalget ba kommunen gi gruppa tid til å arbeide videre med Allaktivitetshus-idéen og evt. danne en stiftelse. Saken ble behandlet i kommunestyret 29.10.20 som gjorde følgende vedtak:

*I forbindelse med kommunestyresak 20/19 Bygging av ny barnehage, kulturhusdel og tilpassing av Tolga skole ble det vedtatt å selge Gammelskolen som en del av finansieringen av nytt kulturbygg.*

1. *Salget av Gammelskolen, Gammelveien 3, Gnr.27 Bnr.103 utsettes til juni 2021*
2. *Ny k-styresak ang. salg av Gammelskolen evt. å gi bort bygget til en stiftelse kommer opp til politisk behandling innen juni 2021*
3. *Økt finansiering av byggeprosjektet omtalt i k-sak 20/19 tas med i vurderingene knyttet til k-styresak om investeringer og låneopptak 26.11.20*

Det ble 27.april-21 mottatt søknad fra foreningen «Gammelskulas venner» som ønsker å overta eiendommen Tolga gamle skole/Knutshauåen barnehage med uthus og tilhørende uteområder, vederlagsfritt.

«Gammelskulas venner» er formelt opprettet med et styre på 5 medlemmer og blir registrert i Brønnøysundregisteret som en venneforening under navnet «Gammelskulas venner».

Styret i venneforeningen sier de har søkt og vil fortsette å søke, økonomisk støtte fra privatpersoner, bedrifter, lag og foreninger for å ha kapital til noe oppussing og vedlikehold.

Det opplyses om at de pr. i dag fått tilstrekkelig støtte og velvilje til at de ønsker å gå videre med prosjektet. Målet er at leieinntektene skal dekke alle årlige driftsutgifter.

De har vært i kontakt med Kulturminnefondet og det skal søkes flere steder om støtte til konkrete prosjekter.

Plan for bruk av lokalene er beskrevet:

- Uthuset leies ut til lager
- Kjelleretg.: Foreløpig Knivmakerverksted og snekkerverksted. Resten er i bruk av Fritidsklubben
- 1. etg.: Vevstue, felles oppholdsrom/møterom/utleie til f.eks. barnebursdager, samt retro-butikk, kunstmalerverksted/utsalg og systue
- 2. etg.: Nostalgiklasserom og band-øvingsrom.
- Loftet: Utstillingslokale. Samarbeid med Tøysentralen og Snekkarlemmen Kulturlåve.
- Uteområdene: Bord/benker og lekeplass på oversida. Parkeringsplass og mulig oppstillingsplass for biler og campingvogner på utsida.

Styret beskriver at de har satt opp et budsjett med leiepriser som skal dekke driftsutgiftene.

### **Saksvurdering:**

I forbindelse med utredningen ***Bygging av ny barnehage, kulturhusdel og tilpassing av Tolga skole*** ble det vedtatt å selge Gammelskolen hvor Knutshauåen barnehage hadde tilhold og bygget som huset Lyngbo barnehage som en del av investeringen for prosjektet. Begge barnehagene har nå tilhold i nye lokaler; Tolga barnehage.

Verditaksten for Lyngbo barnehage er 1 250 000,- og verditakst /markedsverdi for Gammelskolen er satt til 1 990 000,- Lyngbo barnehage, Lyngmoen 7, Gnr.39 Bnr. 334 har ligget ute for salg noen måneder.

Konsekvensen av å gi bort eiendommen Gammelveien 3 vederlagsfritt, er at pengene for salg skulle inngått i en finansiering av egne investeringer. Når vi ikke kan bruke disse antatt 1,9 millionene til egenfinansiering av investeringer, må vi ta låneopptak i stedet eller bruke inntekt fra salg av andre eiendommer. I tertialrapporten for 1.tertial som kommer til behandling senere i møtet, er det lagt opp til økt låneopptak.

### **Gammelveien 3**

2540 TOLGA

Gnr. 27 Bnr. 103

Tolga kommune

### **Benevnelse BRA**

Skolebygg 925 m<sup>2</sup>

Uthus 64 m<sup>2</sup>

*Fullstendig arealoversikt inne i rapporten*

**Tomteareal** 5 579 m<sup>2</sup>

Bygget er et gammelt skolebygg med opprinnelig byggeår 1924 med underetasje, 2 fulle etasjer og kaldloft med stort volum på toppen.

Rundt 60-tallet ble det påbygd en avdeling til med underetasje og en etasje over. I 1984 ble hovedetasjen i denne delen bygget om til barnehage, og i 1990 ble underetasjen bygget om til personalrom og kontor.

I 2008 ble 1.etg i hovedbygget omgjort til småbarnsavdeling for barnehagen.

Eiendommen er regulert til offentlig bygg-forsamlingslokale.

Markedsanalysen sier: *Eiendom som i utgangspunktet har stort potensiale, hvor mest påregnelig bruk vil være næringsseiendom som baseres på utleie. Det er imidlertid et svært beskjedent marked for denne type eiendom på Tolga, derfor er det i liten grad tatt hensyn til kapitalisert verdi av eiendommens inntjening, da denne trolig blir*

*beskjeden. Til tross for dette, bør det være mulig ha en inntjening som forsvaret det meste av utgiftene til daglig drift. Dette kan være aktuelt for kjøpere som trenger deler av lokalene selv, og som kan leie ut øvrige.*

*På fastsatte markedsverdi bør eiendommen å ha et begrenset, men likevel tilstedeværende marked. Verdien er satt etter beste skjønn og vurdert ut fra eiendommens størrelse, standard og beliggenhet, samt med erfaring i dagens marked.*

Gammelskolen i Tolga ligger fint til mellom kirken og Tolga sentrum/gata. Bygget er godt synlig i sentrumbildet og nærmer seg 100 år. Tolga kommune besluttet å selge bygget i forbindelse med bygging av ny barnehage i Tolga sentrum og inntektene fra salget var medregnet i investeringsplanen. Som takstmannen skriver i sin vurdering, knyttes det stor usikkerhet til markedsverdien av et slikt bygg i Tolga kommune. Det er også påkrevet med utbedringer som krever betydelige ressurser.

Det er tidligere vurdert at kommunen ikke kan beholde lokalene med de driftsutgifter og vedlikeholdsutgifter som kreves, kun for å drive utleie til lag og foreninger. Driftsutgiftene i 2019 var på omtrent 150 000,- Dette inkluderer barnehagedrift hele året, slik at strømgningen vil være noe lavere med annen type drift. Likevel er dette betydelige driftsutgifter som man gjennom k-styre vedtak 20/19 har besluttet at kommunen ikke skal påta seg videre. Det samme gjelder de vedlikeholds- og utbedringskostnader som vil påløpe i forhold til bygget.

Det har kommet *henvendelse* fra en privatperson som ønsket å kjøpe og utvikle eiendommen. Den er ikke lagt ut for salg og det er ikke fremlagt noe konkret bud, men kommunen mottok den 28. oktober en prosjektskisse som forutsetter en finansiering på 14 millioner kroner. Denne *manglet* tilsagnsbrev på offentlig støtte, stiftelsesdokumenter av aksjeselskap med tilstrekkelig egenkapital og finansieringsbevis fra låneinstitusjoner, som lå som en forutsetning for gjennomføring av skissen. Dokumentet er ikke formulert som et bud, men som en alternativ skisse som forutsatte store investeringer det ikke forelå finansiering på. I behandlingen den 29.oktober -20 ble kommunestyret muntlig opplyst om at det forelå flere henvendelser om bygget. Et enstemmig kommunestyre vedtok å stille salgsprosess i bero. Signalet fra kommunestyret var at man var positive til ideene som «Gammelskulas venner» la frem.

Det at disse nå går sammen, viser engasjement og danner en venneforening, vil sikre aktivitet i bygget for lag og foreninger. Bygget vil da tas vare på og være tilgjengelig for kommunens innbyggere også i framtiden.

Dersom kommunen skulle komme frem til at bygget skal selges på det åpne markedet vil hvem som helst ha anledning til å legge inn bud. I tråd med de signaler som kom fra kommunestyret i oktober-20 innstiller kommunedirektøren på at Gammelskolen fortsatt skal være et hus for frivilligheten og huse aktivitet for lag og foreninger slik «Gammelskulas venner» skisserer.

Frutidsklubben har pr i dag tilhold i Gammelskolen, og de har behov for å leie lokaler en tid framover til samme leiepris som i dag kr 10.000,- pr år.

Kommunedirektøren anbefaler at eiendommen Gammelveien 3 Gnr.27 Bnr. 103 overdras til venneforeningen «Gammelskulas venner» som et aktivitetshus for bygda og hele kommunen. Det medfører økt lånefinansiering av prosjektet Ny barnehage, kulturhusdel og tilpassing av Tolga skole og dette er innarbeidet i sak om låneopptak i tertialrapporten 1.tertial

### **Kommunedirektørens innstilling:**

1. Eiendommen Gammelveien 3 Gnr.27 Bnr. 103 overdras fra Tolga kommune til venneforeningen «Gammelskulas venner» vederlagsfritt
2. Eiendommen kan ikke videreselges eller gis bort. Eiendommen tilbakeføres til kommunen vederlagsfritt dersom venneforeningen må avhende den.

3. Fritidsklubben får leie lokaler som i dag til kr. 10 000,- pr år de påfølgende 5 år etter overdragelsen