



---

Arkivsak-dok. 21/01003-31  
Saksbehandler Lars Inge Kvande

Saksgang

Møtedato

Formannskapet

---

## Saksframlegg

### Todalen skule og barnehage - sal av eigedom

#### Kommunedirektørens innstilling:

1. *Surnadal formannskap vedtek å selge eigedomane som inneheld Todalen skule og Todalen barnehage til Todalen Meieri AS.*
2. *Surnadal kommune har ein gjenkjøpsrett til indeksregulert salspris (650.001,- + KPI) dersom planane ikkje er iverksett innan to år frå salskontakten er underteikna.*
3. *Salssum blir sett til kr 650.001, og andre omkostningar som gjeld salet skal betalast av kjøpar.*
4. *Gjeldande heftingar knytt til eigedomen er avklart med kjøpar, og vidareførast til ny eigar.*
5. *Surnadal kommune har rett til å leige tilbake frå kjøpar det som var Todalen barnehage i minimum 2 og maksimum 5 år til gjengs leige.*
6. *Kommunedirektør og ordførar får mandat til å fastsette endeleg kjøpekontakt og gjennomføre salet.*

#### Saksopplysninger

Her er det kopiert inn noko informasjon frå den tidlegare behandlingar. Mest for å kunne skape eit godt bilete av saka slik ha har vore og no er. Den innkopierte teksta er markert med **lilla** tekst for å synleggjere den på ein god måte.

Kommunedirektøren la november 2023 fram ei sak for formannskapet om sal av Todalen skule, sjå vedlegg. Kommunedirektøren si tilråding i saka var da slik:

#### «Kommunedirektørens innstilling:

1. *Surnadal formannskap vedtek å selge Todalen skule til Todalen Meieri AS.*
2. *Det blir sett som føresetnad at Todalen Meieri AS greier å skildre korleis dei vil få til ei økonomisk berekraftig drift. Surnadal kommune har gjenkjøpsrett til Todalen skule dersom planane ikkje er i verksett innan to år frå salskontakten er underteikna.*
3. *Salssum blir sett til kr 1, og andre omkostningar som gjeld salet skal betalast av kjøpar.*

4. *Gjeldande heftingar knytt til eigedomen er avklart med kjøpar, og vidareførast til ny eigar.*
5. *Ny eigar av Todalen skule får forkjøpsrett til å kjøpe Todalen barnehage til gjeldande marknadspris, dersom det blir aktuelt.*
6. *Kommunedirektør og ordførar får mandat til å fastsette endeleg tomteavgrensing, utforme kjøpekontakt og gjennomføre salet, i tråd med utlysinga av sal av Todalen skule.»*

Todalen Meieri sendte eit brev til Surnadal kommune der dei ba om at saka vart utsett. Det hadde etter deira meining vore lite dialog med kommunen, og det var fleire punkt i innstillinga dei meinte var uklare.

Formannskapet fatta følgjande vedtak:

*«Saka blir utsatt med bakgrunn i nye opplysninger fra potensiell kjøper. Ordfører og kommunedirektør får mandat til å fortsette forhandlinger med potensiell kjøper.»*

Det har etter dette vore tre nye møte med Todalen meieri, og mange område har etter kvart vorte avklart:

Før ein slutfører forhandlingane er det ønskeleg med ei tilbakemelding frå formannskapet på område i avtalen som har vore til diskusjon, og der partane står eit stykke frå kvarandere.

Todalen Meieri AS ser i tillegg til meieridrift i skulelokala for seg mykje aktivitet rundt på området. *«På en del av uteområdet vil vi etablere et setertun. I dette tunet vil vi, om sommeren, ha forskjellige dyr, alla «open gard». Det vil trekke folk til butikken og dermed være økonomisk berekraftig.»* Videre skriver de: *«Vi vil også bytte en ute-sene for å kunne arrangere konserter. Samt ha lekeapparat /aktiviteter for barn.»* Sjå nærare beskriving i vedlegg «Plan for gjenbruk av Todalen skole».

Med dette som utgangspunkt ønskjer Todalen Meieri AS å kjøpe både skulen og barnehagen med tilhøyrande område no. I og med at barnehagebygget midlertidig er brukt til bustad, vil eit evt. sal av bygget allereie no måtte supplerast med ein husleigeavtale med Surnadal kommune som leigetakar.

Det er gjennomført ei verdivurdering av barnehagebygget, og markedsverdi er av eigedomsmelger vurdert til å vere på kr. 650 000,-. Det blir av megler understreka at det er vanskeleg å sette verdi på eigdommen.

Administrasjonen har i møte vore tydelege på at det ikkje er aktuelt å tilrå sal av barnehagen til under markedsverdi, og har lagt den verdivurderinga som er gjort til grunn. Dersom ein skal leggje ein anna salsum til grunn må ein annonsere salet av skulen (og barnehagen) på nytt slik kommunedirektør ser det. Sjå vedlagte salsannonse for vilkåra som vart sett der.

Todalen Meieri AS har med utgangspunkt i dette signarlisert at dei ønskjer ein avtale om forkjøpsrett, slik at dei kan vurdere å kjøpe barnehagen når drifta av Todalen Meieri AS økonomisk tilseier at det er rom for det. Ved oppstart av drifta ser dei ikkje for seg at dei kan påta seg dei ekstra kostnadene det er å kjøpe barnehagen no.

Vidare ønskjer Todalen Meieri AS at mest mulig av tomta til både skule og barnehageområdet skal følgje med ved kjøpet av skulen. Todalen Meieri har etter oppfordring frå kommunen sendt tilbakemelding på kor stort område dei meiner bør følgje med ved sal av skulen. Området omfattar mest alt areal, men unntak av sjølve barnehagen, sjå vedlagt kartutsnitt.

Ut i frå dette er det behov for å avklare to spørsmål:

1. Markedsverdi er estimert til å vere på kr. 650 000 av megler. Støttar formannskapet forhandlingsutvalet si vurdering på at det er denne verdien som skal leggjast til grunn ved eit evt. sal? Kor lengje skal ein forkjøpsrett til denne verdivurderinga gjelde?

Eller er det aktuelt å selje Todalen barnehage no til eit beløp under takst, og inngå leigeavtale på barnehagebygget/boligen eit par år framover (ut 2025).

1. Todalen skule vart lagt ut for sal utan at det på førehand var klarlagt kva område som skulle tilhøyre skulen. Todalen Meieri ønskjer jf. tidlegare i saka at mest mulig areal rundt barnehagen skal følgje med, sjå vedlagt kartutsnitt.

Ei slik avgrensing har forhandlingsutvalet vore skeptiske til. Dersom Todalen Meieri AS likevel ikkje vil kjøpe barnehagebygget, vil det vere utfordrande å selje til nokon andre med slik tomteutforming. Det blir og utfordrande å tenkje alternativ bruk av arealet, til t.d. leiligheiter. Todalen Meieri AS meiner på si side at området helst ikkje bør nyttast til anna formål, då det vil komme i konflikt med planane og drifta deira. Dei vil ikkje kjøpe skulen og området viss det er eit framtidig scenario.



## Vurdering

Det har vore gode og konstruktive samtalar / forhandlingar mellom partane og etter at forhandlingsutvalet drøfte saka i Formannskapet den 13.03.2024.

Sist var det eit møte inne i Todalen den 25.04.2024. Der vart partane samde om at vi nå har kome til eit punkt der vi enten blir einige eller så blir vi ikkje einige, og må gå vidare ut i frå det uavhengig av utfall.

Kommunedirektør opplever at Todalen meieri gjer godt reie for deira planer, inkludert for uteområdet. Og med signal om at Todalen Meieri kan sjå for seg å kjøpe barnehageeigedomene til takst, meiner kommunedirektøren at det vil være hensiktsmessig å foreta eit sal av dei aktuelle eigedomane slik innstillinga legg opp til.

	FNs bærekraftsmål	Beskrivelse
<b>Økonomi</b>		Skriv di vurdering her
<b>Sosiale forhold</b>		Skriv di vurdering her

<b>Klima og miljø</b>	 <p>6 RENT VANN OG GODE SANITÆRFORHOLD</p> <p>13 STOPPE KLIMAENDRINGENE</p> <p>14 LIVET I HAVET</p> <p>15 LIVET PÅ LAND</p>	Skriv di vurdering her
<b>Samarbeid</b>	 <p>17 SAMARBEID FOR Å NÅ MÅLENE</p>	Skriv di vurdering her

## Vedlegg