



Henning, 08.01.17

Budskjema

Adresse:

Gnr.124, Bnr. 12 i Steinkjer kommune. Rølivegen 25

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum kr 500.000,- pluss omkostninger

Beløp med bokstaver: kr FEMHUNDRETUSEN + omkostninger

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til årets årsmøte i Henning IL er avholdt.

Ønsket overtagelsesdato: 01.07.17

Forutsetninger/kommentarer til budet:

Tilstandsrapport fra ABC-takst AS (befaringsdato 25.02.16), samt vedlagt gjennomgang av forutsetninger fra Granstubben Barnehage Henning AS, ligger til grunn for budet.

Oppgjør:

Kjøpet vil bli oppgjort ved bankoverføring på overtakelsesdag, etter nærmere avtale i en evt. kontrakt.

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen.

For kjøper/barnehagen:

Dag Olav Stølan

- daglig leder -

Inger Lise Hegge

- styreleder -

Granstubben Barnehage Henning AS
Kjerkenningvegen 146
7711 Steinkjer

Tlf.: 74 14 96 26/99 00 55 81
postmottak@granstubben.no
Org. nr.: 993 430 293
Kontonr. 1503.08.46211



Henning, 08.01.17

Vedlegg til bud av 08.01.17 på Henning IIs klubbhus

Kjøp av klubbhuset – bakgrunn

Klubbhuset eies i dag av Henning IL. Granstubben Barnehages leie står for hovedbruken og hovedinntektene til klubbhuset. Huset har vært leid ut til barnehagedrift siden 1983 (den gang ved Henning korttidsbarnehage) og frem til 25.09.06, da Granstubben Barnehage ble etablert og åpnet egne lokaler. I januar 2011 startet barnehagen opp et nytt leieforhold med HIL ang. klubbhuset, da barnehagen fikk enda større behov for areal til barnehagedrift.

Klubbhuset fremstår i dag som et bygg med stort vedlikeholdsbehov. Som leietaker, ser barnehagen at det må planlegges større utbedringer de kommende årene, for at bygget skal være tilfredsstillende til barnehagedrift. Det finnes 4 hovedalternativer for hvordan dette kan gjennomføres:

- HIL fortsetter å leie ut huset til barnehagen, og setter opp en detaljert, forpliktende plan over restaurering og vedlikehold av bygget innenfor dagens økonomiske rammer.
- HIL og barnehagen blir enig om en «brattere» vedlikeholdskurve – men evt. økning i leie, evt. mot at barnehagen står for avtalte kostnader mot redusert husleie.
- Barnehagen «flytter ut» og bygger nytt bygg.
- Barnehagen kjøper bygget.

Barnehagen har signalisert at vi ønsker å kjøpe huset. Bakgrunnen for dette er at klubbhuset er en viktig møteplass for Henning-samfunnet, og det er derfor svært viktig at bygget tas godt vare på fremover. Det er i utgangspunktet utfordrende for et lag/forening å vedlikeholde et slik stort hus som klubbhuset på dugnad. En bedrift som barnehagen, har større forutsetninger for å ivareta dette, etter som vi allerede har ansvar flere bygg og har fra før bl.a. etablert vaktmestertjeneste, renhold og daglig tilstedeværelse i lokalene.

I forbindelse med ønsket om å kjøpe klubbhuset, har ABC Takst foretatt en tilstandsrapport, for å få en oversikt over teknisk tilstand i huset og avdekke evt. mangler. I rapporten antydes det en antatt markedspris på kr. 1.300.000,-.

Det er på det rene, at klubbhuset er et 34 år gammelt bygg, som fremstår i all hovedsak i dag, som ved oppføringen. Uavhengig av hvem som eier bygget, medfører det et tungt ansvar for å ta vare på og videreutvikle klubbhuset. Normalt sett ville slike utbedringer kunne vært gode

Granstubben Barnehage Henning AS
Kjerkenningvegen 146
7711 Steinkjer

Tlf.: 74 14 96 26/99 00 55 81
postmottak@granstubben.no
Org. nr.: 993 430 293
Kontonr. 1503.08.46211

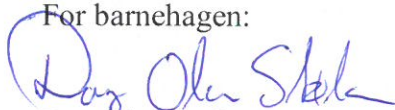
investeringer, rent eiendomsmessig, men beliggenheten av klubbhuset begrenser i stor grad bruken av det, ved et evt. salg i fremtiden. I fotballsesongen mellom april-oktober, er huset omkranset av parkerte biler i forbindelse med fotballtreninger og kamper på Poengtrøa hver ettermiddag/kveld. Slik som tomte fremstår, er det utenkelig med annen type bruk av lokalet enn det som er i dag (for eksempel. Boenheter). Dette gjør at vi mener prisen tilstandsrapporten antyder er alt for høy.

Barnehagen har imidlertid ingen ønsker eller planer om videresalg av klubbhuset. Vi legger til grunn for vårt bud, at Henning IL har fri, evig bruksrett i klubbhusets garderobeanlegg og rett til å leie møtelokale gratis ved behov. Denne bruksretten er å anse som en heftelse på eiendommen, og vil redusere kjøpsverdien noe. Normalt sett vil en slik bruksrett gi en sum/utkjøp dersom bruksrett blir frafalt. Pga. at bl.a. garderobebiten av klubbhuset er helt ukurant for barnehagedrift, vil det koste barnehagen betydelig for å omgjøre garderobeanlegg til barnehagelokaler. Man ser heller ikke for seg muligheten til å leie ut garderobeanlegget til andre leietakere ved opphør av idrettslagets bruksrett. Slik vil en utkjøpssum, samt endring av bruksområde i garderobes bli kostbar for barnehagen.

Barnehagen har fokus på bolyst og en fremtid for Henning-samfunnet. Vi mener at en videreutvikling av klubbhuset, er med på å fremme dette. Jo høyere pris barnehagen må betale for huset, desto mindre muligheter har barnehagen, rent økonomisk, til å gjennomføre utbedringer. Dette gjenspeiles i barnehagens bud på klubbhuset.

Ved inngåelse av kontrakt ihht. gitt bud pr. 08.01.17, påtar barnehagen seg utbedring av garderobes/dusjanlegg. Dette innebærer avretting, membran og flislegging av golv i dusjrommene, maling av alle himlinger, nytt strøk med golvmaling/membran på golv i garderobene, oppmaling av alle vegger og baderomsplater på vegg i herredusjrommet. Garderobene vil fremstå som lysere og triveligere, samt lettere å holde rene når dette er utført. Disse arbeidene skal være utført innen 31.12.17.

Før barnehagen:



Dag Olav Stølan

- daglig leder -



Inger Lise Hegge

- styreleder -

Granstubben Barnehage Henning AS
Kjerkenningvegen 146
7711 Steinkjer

Tlf.: 74 14 96 26/99 00 55 81
postmottak@granstubben.no
Org. nr.: 993 430 293
Kontonr. 1503.08.46211