



Ekstraordinært Årsmøte 2024

Orkland Bowling, Fredag 23. August 2024 klokken 18.00

Saksliste:

1. Valg av møteleder og sekretær
2. Valg av personer til å signere protokoll
3. Presentasjon av eiendom; Nedre Kvennhusvegen 6, 7310 Gjølme
4. Gjennomgang av økonomisk fremdriftsplan
5. Godkjenne kjøp av eiendom
6. Godkjenne lånefinansiering
7. Godkjenne reviderte vedtekter
8. Justeringer av månedspris
9. Annet

1. Valg av møteleder og sekretær

2. Valg av personer til å signere protokoll

Det må velges to personer til å underskrive protokoll etter møtet.

3. Presentasjon av eiendom; Nedre Kvennhusvegen 6, 7310

Gjølme

Pris **1 325 000 kr**

Totalpris

1 359 125 kr

Omkostninger

34 125 kr

Kommunale avg.

27 726 kr per år

Nøkkelfinfo

Bruksareal

403 m²

Etasjer

2

Eieform

Eier (Selveier)

Areal

403 m²

Byggeår

1946

Tomteareal

1 346 m² (eiet)

Overtakelse

1. September 2024

Omkostninger

1 325 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

32 885,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 1 325 000,00))

34 125,- (Omkostninger totalt)

1 359 125,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Matrikkelinformasjon

Kommunenr: 5059

Gårdsnr: 257

Bruksnr: 57

Type lokale

Kombinasjonslokaler

Fasiliteter

Garasje/P-plass

Kort om eiendommen

Velkommen til Folkets hus på Gjølme. Gjølme ligger i Orkdland kommune, tre km fra Orkanger by. Huset eies av Råbygda arbeiderlag, og er det siste Folkets Hus som består i Orkland idag.

Folkets hus fremstår idag som et godt egnet selskapslokale for inntil 120 personer. For arrangement uten bevertning egner lokalet seg inntil 270 personer. Lokalene benyttes idag til møter, familieanledninger, grendafester og konserter. I 2.etg er det en godkjent boenhet/leilighet som har vært utleid de senere år (Står tom idag). Området rundt er bestående stort sett av eneboliger og rekkehus/tomannsboliger. Like ved eiendommen er det bygd ut og bygges nyere boliger.

Innhold:

1 Etasje

VF, Gang, Kott under trapp, Lager, WC, HWC, Stor Sal, Liten Sal, Sene, 2 Boder, Kjøkken, VF ved kjøkken, Lager kjøkken og Kjølerom. Utvendig bod

2. Etasje

Trapperom, Gang, Bad, Kjøkken, Soverom, Stue og 2 kott

Beliggenhet

Eiendommen ligger på flata i i Råbygda (Gjølme). Her har man barneskole og barnehage kort gange fra eiendommen. Fra eiendommen har man også kort gange til fotballanlegg og fine turområder opp mot marka.

I de senere år har det vært en vekst i barnefamilier, noe man ser på skoletrinnene. Gjølme skole og barnehage er attraktiv og kjent for et godt miljø. Det er fotballag fra skolestart, Glimt IL. For butikker, idrettshall/klatrehall/badeanlegg, kommunesenter m.m. har man tilbud på Orkanger, ca. 4 km unna.

Råbygda (Gjølme) ligger vest for Orkanger. Det er egen barneskole, mens ungdomsskole er på Orkanger. Orkland kommune har ca. 18 - 19 000 innbyggere, og har et bredt utvalg av aktivitetstilbud for sine innbyggere. Det tar det ca. 30 min. å kjøre til Trondheim

Omkostninger

1 325 000,- (Pris)

Omkostninger:

240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

32 885,- (Dokumentavgift (salgssum: 1 325 000,00))

34 125,- (Omkostninger totalt)

1 359 125,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Overtakelse

1. September 2024

Forbehold

Alt av innbo medfølger i salget.

Innhold

1 Etasje

VF, Gang, Kott under trapp, Lager, WC, HWC, Stor Sal, Liten Sal, Sene, 2 Boder, Kjøkken, VF ved kjøkken, Lager kjøkken og Kjølerom. Utvendig bod

2. Etasje

Trapperom, Gang, Bad, Kjøkken, Soverom, Stue og 2 kott

Standard

1 Etasje

VF: Tregulv. Lasert panel på vegger og i himling

Gang: Tregulv. Lasert panel på vegger og i himling

Kott under trapp: Tregulv. Gipsplate på vegger og i himling

Lager: Belegg på gulv. Panel på vegger og tak ess i himling

WC: Belegg på gulv. Panel/plater på vegger og tak ess i himling

HWC: Belegg på gulv. Panel på vegger og i himling

Stor Sal: Parkett på gulv. Malt panel på vegger og lasert panel og plater i himling

Liten Sal: Parkett på gulv. Malt panel på vegger og i himling

Sene: Laminat på gulv, Malt panel på vegger og i himling

2 Boder ved sene: Belegg på gulv. Panel på vegger og i himling

Kjøkken: Belegg på gulv. Malt strie/plater på vegger og tak ess i himling

VF ved kjøkken: Belegg på gulv. Panel på vegger og i himling

Lager kjøkken: Laminat på gulv. Malt panel på vegger og i himling

Kjølerom: Laminat på gulv. Panel på vegger og i himling

Utvendig bod. Ikke kjent

2. Etasje

Trapperom: Panel på vegger og tak.

Gang: Belegg på gulv. Malt panel på vegger og tak-ess i himling

Bad: Belegg på gulv. Malt plate på vegger og tak-ess i himling

Kjøkken: Belegg på gulv. Malt plate/panel på vegger og tak-ess i himling

Soverom: Belegg på gulv. Malt plate på vegger og tak-ess i himling

Stue: Teppe på gulv. Malt plate/panel på vegger og tak-ess i himling

Lite kott: Belegg på gulv. Malt plate på vegger og i himling

Stort kott: Diverse laminat på gulv. Malt panel på vegger og i himling

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

TG2 på grunn påviste forhold som at noe masse under ringmur er forsvunnert.

1.2 Krypekjeller

TG2 på grunn av påviste forhold som fuktsikring og åpent inn til bjelkelag.

2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

TG 2 grunnet alder og vedlikehold og overflatebehandling.

3.1 Vinduer og ytterdører

TG 2 er satt pga at bygningsdel er nådd over halvparten av normal bygningstid

4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

TG 2 er satt pga at bygningsdel er nådd over halvparten av normal bygningstid og fuktmerker

4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

TG2 på grunn av alder og påviste forhold som manglende snøfangere og takstige

7.1 Piper og ildsteder

TG 2 grunnet ikke godkjent tak-stige på tak

8.1 Etasjeskillere

TG2 på grunn av alder og påviste forhold som stor bruksslittasje og åpninger inn til bjelkelag.

10.1.2 Bad 2. etasje Overflate gulv

TG 2 på grunn av alder og påviste forhold som å avgrense deler av badet til sluk

10.1.3 Bad 2. etasje Membran, tettesjiktet og sluk

TG 2 på grunn av alder og påviste forhold som manglende membran på vegger. Overflate på vegger er TG 3.

11.1 Kjøkken 1. etasje Kjøkken 1. etasje

TG 2 på grunn av alder og påviste forhold som slitasje

11.2 Kjøkken 2. etasje Kjøkken 2. etasje

TG 2 på grunn av alder og påviste forhold som slitasje

13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

TG 2 på grunn av alder og påviste forhold som manglende kondensisolasjon på rør.

13.2 Varmtvannsbereder

TG2 er satt pga at bygningsdelen har nådd over halvparten av normal brukstid

13.5 Ventilasjon

TG 2 på grunn av påviste forhold som mekanisk avtrekk og lite luftespalter.

13.6 Toalettrom

TG2 er satt pga at bygningsdelen har nådd over halvparten av normal brukstid

15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

TG 2 på grunn av alder og påviste forhold som info og samsvarserklæring.

Forhold som har fått TG3:

4.3 Renner, nedløp og beslag

TG 3 på grunn av alder og påviste forhold som deformasjoner i renner og nedløp.

Punktvis lekkasjer i overganger.

Behov for utbedringer.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-

10.1.1Bad 2. etasje Overflate vegger og himling

TG 3 er satt pga at bygningsdel er nådd over halvparten av normal bygningstid og plater holder på å gå i

oppløsning i nedre kant

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-

Beskrivelse av tomt

Flat eiertomt.

Diverse

Info fra eier:

Årsforbruk strøm siste 12mnd: 23537 kWh

Leieinntekt på leiligheten var 60.000 per år fram til april og ca. 30.000 på forsamlingslokalet. (Se vedlagt regnskap i salgsoppgaven)

Utgifter er ca. 35.000 til forsikring, 30.000 til strøm og 25.000 til annen drift på forsamlingslokalet. Beløpene må regnes som ca-beløp og kan avvike.

Eiendommen kan selges med en del inventar, men dette avtales direkte med eier.

Eiendommen vil ikke bli ytterligere ryddet/rengjort før overtakelse.

Oppvarming

Ovn og elektrisk oppvarming

Byggemåte / Konstruksjon

Bygning oppført på ringmur og bjelkelag av tre. Veggkonstruksjon er tre. Taket er et ås tak og er tekket med stålplatetak. Etasjeskille er et tre bjelkelag. Vindu med 2-lags isolerglass. Dette i henhold til takstmann.

Parkering

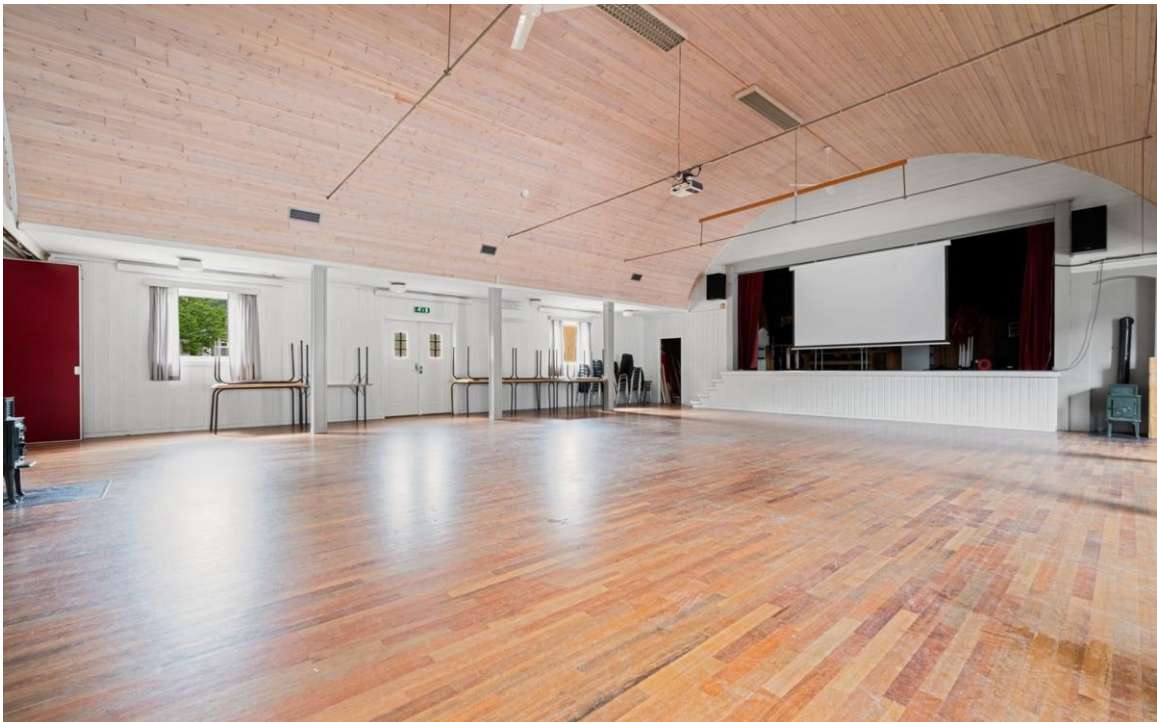
På egen gårdsplass.

Midlertidig brukstilatelse og ferdigattest

Det foreligger ferdigattest for ombygging datert fra 1985. Det er ikke kjent hva dette gjelder for kommunen, men det kan være for leilighet i 2.etg. Kommunene har ikke noe mer arkiv eller dokumentasjon på hva ferdigattesten gjelder.

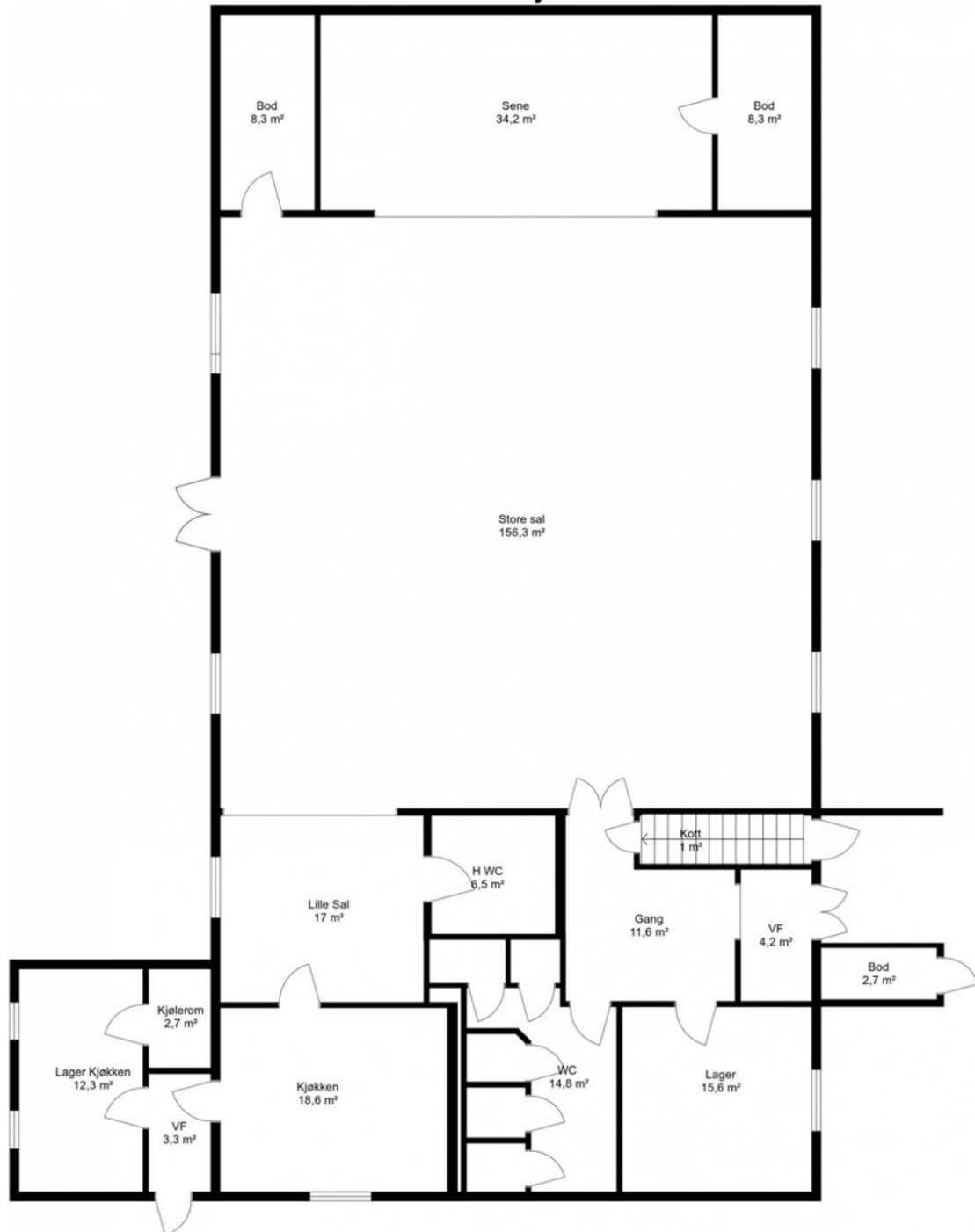
Boenheten i 2etg er registrert i matrikkelen, men Orkland kommune har ingen dokumentasjon på når dette ble gjort eller annen dokumentasjon i arkivet.

Leiligheten i 2.etg beregnes som godkjent og lovlig etablert boenhet ifølge Orkland kommune.

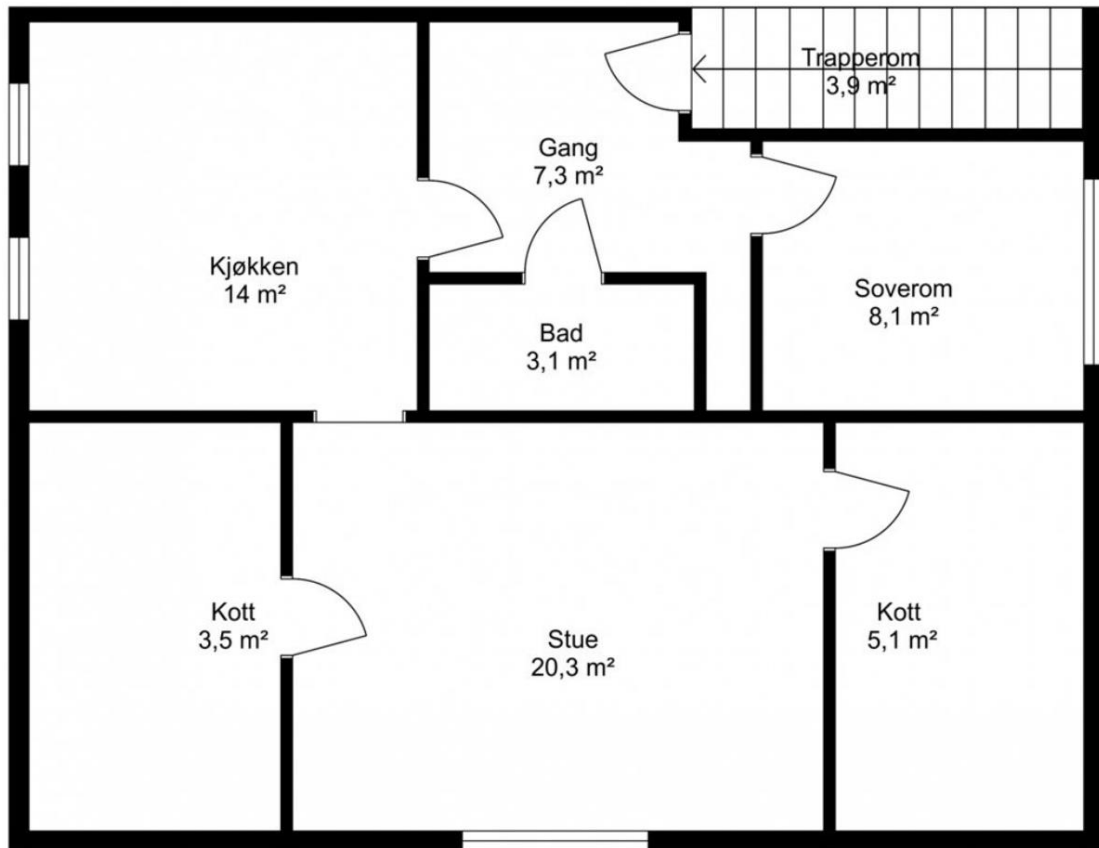


Nedre Kvennhusvegen 6

1. Etasje



Nedre Kvennhusvegen 6
2. Etasje



4. Gjennomgang av økonomisk fremdriftsplan

Man ønsker å sette i stand huset slik at det er av god standard, og godt egnet til både idrettslig formål for klubben. Samtidig at det også kan benyttes som utleieareal for selskap og tilstillinger, slik huset blir brukt i dag.

Leiligheten oppe i 2.etasjen pusses opp, slik at det er attraktivt å leie ut. Og kan være med på å finansiere lånekostnadene.

Det er derfor utarbeidet budsjett for hvert enkelt rom, som er satt opp i en fremdriftsplan. Her kan man se kontantstrømmen, og se hvordan vi skal finansiere kostnadene for hvert kvartal. Og se tidspunkt vi ønsker å refinansiere, for å kunne slutføre prosjektet.

Oppussingsprosjektet er satt til å kunne ferdigstilles i løpet av 2027. Det forutsetter mye dugnad, og at materialprisene forholder seg høvelig på dagens nivå. Budsjett og fremdriftsplan tar for seg priser inkludert mva. Og skal drives på oppspart egenkapital, idrettsmidler og leieinntekter. Momskompensasjon og overskudd på klubbens driftsresultat vil derfor komme som en oppside i prosjektet. Riktig nok vil underskudd på driftsresultatet føre til en nedside i prosjektet. Så det er viktig og påse at egenkapitalen er tilfredsstillende, før man setter i gang med neste byggetrinn på fremdriftsplanen.

Fremdriftsplan:

	Kvartal	År	Prosjektplan:	Byggekostnader	Støttemidler	Låneutgifter	Leieinntekt/Utgif	Egenkapital
				Budsjettert byggekost inkl. mva. Materialer, verktøy, og håndverkere. Baseres på store mengder dugnad.	Idrettsmidler som kan søkes om etter at prosjektene er gjennomført. Momskompensasjon er ikke medregnet.	Akkumulerte månedlige avdrag fra bankfinansiering	Inntekter baseres på utleie leilighet 9.000,- per mnd, og utleie av sal à 3.000,- 2 ganger per år. (Leien økes til 9.500,- i Q1 2027)	
								757000
1	Q3	2024	Kjøp av eiendom til 1.325.000 (Egenkap. 299.125,-)	299 125		7 361		450 514
2	Q4	2024	Renovering 2. egt	290 488		22 083		137 943
3	Q1	2025	Renovering Garderobe/Gangareal + varmpumpe	232 575	100 000	22 083	27 000	10 285
4	Q2	2025	Refinansiere Lån			- 100 000		110 285
5	Q2	2025	Oppgradering Lys	73 000	30 000	24 144	30 000	73 141
6	Q3	2025	Opprette Parkeringsplass	13 450	6 725	24 144	27 000	69 272
7	Q4	2025	Renovering HCWC	8 274	4 137	24 144	30 000	70 991
8	Q1	2026				24 144	27 000	73 847
9	Q2	2026				24 144	30 000	79 703
10	Q3	2026				24 144	27 000	82 559
11	Q4	2026				24 144	30 000	88 415
12	Q1	2027				24 144	28 500	92 771
13	Q2	2027	Refinansiere Lån			- 240 000		332 771
14	Q2	2027	Renovering Sal - varmpumpe	367 080	183 540	29 097	31 500	151 634
15	Q3	2027	Renovering Lager	75 691	37 846	29 097	28 500	113 192
16	Q4	2027	Renovering Utvendig	219 887	109 944	29 097	31 500	5 651
17	Q1	2028				29 097	28 501	5 055
18	Q2	2028				29 097	31 500	7 458
19	Q3	2028				29 097	28 502	6 863
20	Q4	2028				29 097	31 500	9 266

Budsjett 1. Etasje:

Budsjettoppsummering						
			Maks dekning støttemidler:			Maks dekning støttemidler:
Sal	355 915		143 057	Maling	88 140	
Lillesal	36 165			Lys	73 000	30 000
Kjøkken	13 721			Veggfornyng	349 644	
Garderober	149 273		100 000	Gulv	243 081	100 000
Gangareal	58 302			Elektrisitet	33 025	
Lager kjøkken	2 800			Rørlegger	45 100	
Parkeringsplass	13 450			Inventar	101 488	
Utvendig	219 887					
Pånygg lager	75 691		37 846			
HCWC	8 274					
Total	933 478		280 903	Totalt	933 478	130 000

Budsjett 2. Etasje:

Budsjettoppsummering					
Stue	69 005			Maling	11 068
Kjøkken	66 397			Lys	9 000
Bad	43 412			Veggfornyng	126 150
Sov 1	28 421			Gulv	38 664
Sov 2	27 347			Elektrisitet	45 649
Gang/Oppgang	42 788			Rørlegger	23 000
Vask/Bod	13 118			Inventar	35 357
Total	290 488			Totalt	288 888

5. Godkjenne kjøp av eiendom

6. Godkjenne lånefinansiering

7. Godkjenne reviderte vedtekter

8. Justeringer av månedspris

Klubbens prisnivå ble regulert på årsmøtet 2022. Og det fremmes et forslag på å justere månedsprisen som ble satt da, opp med 50 kroner per måned.

Månedspriser blir da:

300 kroner for medlemmer som trener 1 dag i uka.

350 kroner for medlemmer som trener 2 dager i uka.

9. Annet

Ingen innmeldte saker til det ekstraordinære årsmøtet.