



## **Styrets forslag og innstilling til ekstraordinært årsmøte den 19.09.18**

### **Kjøp av eiendommen Hagtjernveien 10**

#### **Bakgrunn**

Mjøndalen Idrettsforening er tilbudt å kjøpe boligeiendommen Hagatjernveien 10 (gnr/bnr 13/273) av familien Andersen.

Tomtearealet for eiendommen er på 1.165m<sup>2</sup>. Arealet er bebygd med tomannsbolig, delt i horisontalplanet med tillegg av kjeller. Samlet BTA 297m<sup>2</sup> og BRA 276m<sup>2</sup> med 197m<sup>2</sup> som primærrom. Boligen er oppført i 1950.

Pris avtalt med selger 5.200.000 med tillegg av omkostninger på kjøpers hånd.

#### **Styrets forslag til ekstraordinært årsmøte 19.09.18**

- a) Mjøndalen IF kjøper eiendommen Hagatjernveien 10 til pris og vilkår som beskrevet i underlaget til årsmøtet og under forutsetning av at kjøpet kan belånes som angitt under punkt b.
- b) Mjøndalen IF låner inntil 4.400.000 for formålet og finansierer resterende beløp med egne midler.

#### **Styrets motivasjon og innstilling**

Styret ser en rekke muligheter med kjøp av eiendommen. Som vesentlig i dette:

- a) Den nærmeste naboeiendommen til MIF-Huset, hallen og stadionområdet. I et lengre perspektiv ventelig en fordel selv å eie ytterligere areal som ligger så tett på oss.
- b) Særlig Fotball, men også til tider andre grupper, med boligbehov for trenere/utøvere.
- c) En forventet verdistigning på eiendom ut over rentekost og avkastning på midler i banken.
- d) En mulighet for foredling av økonomisk verdi ved ny regulering for eiendommen med utskillelse av deler av arealet som egen tomt.

Styret ser en svært begrenset risiko i kjøpet. Prisen oppfattes som riktig for eiendommen og uten forventning om tydelige fall i eiendomsverdier. En mulig utskillelse av egen tomt oppfattes ikke å gjenspeiles i prisen. Etter sonderinger med kommunen antas dette som overkommelig å få til.

Det er utført tilstandsrapport på boligen. Denne angir tilstanden som normalt god for en eiendom oppført i 1950, men angir ulike vedlikeholdsbehov i årene som kommer som naturlig følge av elde og slitasjen. Styret oppfatter disse som håndterbare. For eiendommen må det utarbeides en prioritert vedlikeholdsplan.

Saken er fremlagt for fotballgruppa, anleggskomiteen, representantskapet og gruppeledermøtet. Alle disse stiller seg bak forslaget om kjøp av eiendommen.

Fotballgruppa ønsker å påta seg alt ansvar for utvikling og drift av eiendommen. Fotball tar videre ansvaret for risiko og blir gitt muligheten for gevinst ved verdiøkning. Alle forhold reguleres i en egen leieavtale mellom Styret og Fotball. Løpende renter og avdrag på lån betales av Fotball.

Selskapet Consto AS som ventelig vil stå for oppføring av planlagt nybygg langs Hagatjernveien har gitt et skriftlig tilbud på leie av eiendommen under byggeperioden. I tillegg til et tilfredsstillende løpende leibeløp vil de ved utflytting gjøre deler av nødvendig vedlikeholdsarbeid. Om prosjektet ikke blir noe av vil det være mulig å leie ut to separate leiligheter med ganske umiddelbar virkning. Som et alternativ til et formål som tomannsbolig kan over tid andre inndelingsformer vurderes og antagelig bedre tilfredsstillende ønske om bolig for trenere/utøvere.

Styret har de siste årene i henhold til strategiplan bevisst bygd opp en mer solid arbeidskapital. Styret ser det som forsvarlig å allokere i området 1,0-1,2 mill av denne for formålet. Øvrig finansiering som banklån med inntil 4,4mill. Forholdet er drøftet med Sparebanken Øst som har gitt positive signaler om tilsagn, dog ikke som endelig beslutning på tidspunktet for innkalling av årsmøtet.

**Mjøndalen 05.09.19**

Styret