


FRØKENSTIFTELSEN I BERGEN

Byrådet i Bergen
v/byrådsleder Monica Mæland
Bergen kommune
Postboks 7700
5020 Bergen

 BERGEN KOMMUNE Sentralarkivet	
Saks nr.	201213238 Ark. nr. 1
Mottatt	16 JUL 2012
Avdeling/kontor	BLEO
Saksbehandler	RORA
Østing	
Ark. nr.	1621

Bergen, 12. juli 2012

AD FRØKENSTIFTELSEN BERGEN. HENVENDELSE FRA STYRET I FRØKENSTIFTELSEN OM SALG AV ¼ IDEELL SAMEIEANPART I SAMEIET FOSSWINCKELS GT 32 A. FRØKENSTIFTELSENS VEDTEKTER § 4.

1 BAKGRUNN

Styret i Frøkenstiftelsens prinsipielle beslutning om å selge stiftelsens ¼ ideelle andel i eiendommen Fosswinckels gt 32 A i Bergen, gnr 164 bnr 653 skal godkjennes av Bergen bystyre, før et salg gjennomføres. Frøkenstiftelsens vedtekter vedlegges.

I styret sitter Ragnhild Stolt Nielsen (styreleder), Per Aase Andresen og Trygve Birkeland.

Styrets forretningsfører er høyesterettsadvokat Jan Einar Greve. Stiftelsens revisor er statsautorisert revisor Olav Revheim, Deloitte AS, Bergen.

2

Styret gjorde etter tilsvarende salgsbeslutning henvendelse til byrådet i Bergen 2. mars 2010. Bakgrunnen for salget var den gang som nå følgende:

- a) At kombinasjonen med å opprettholde rimelig leie (siste leieøkning ble foretatt 1. august 2011 med 50% forhøyelse på den daværende lave leie), som er i overensstemmelse med stiftelsens formål, spiser suksessivt opp Frøkenstiftelsens kapital. Det å være ¼ eier av et bygg oppført i 1955, hvor sameiets styre har besluttet et investeringsprogram på 6,7 mill kr over seks år, representerer en belastning som ikke er nødvendig for å oppfylle stiftelsens formål.
- b) Dette faktum må koordineres med et annet: Styret har måttet erkjenne etter de to siste gangers utlysning av ledig leilighet/medlemskap i stiftelsen, at stiftelsens 19 ettroms leiligheter på 36 m2, ikke tilfredsstillende eller er interessant i forhold til de krav som stilles til bolig i dag.

For så vidt gjelder stiftelsens ni toroms leiligheter, opplevde man ved siste utlysning at heller ikke en ledig toroms leilighet i nyoppusset stand – leilighet 413 – fikk eksterne søkere, kun interne.

- c) Det er styrets oppfatning at medlemmene/leietakernes fortsatte leie og disposisjon til den rimelige leie som løper i dag, kan sikres i resten av medlemmenes levetid/leietid uten å være eier av en ideell $\frac{1}{4}$ andel i sameiet Fosswincels gt 32 A.

3

Tellus AS, Bergen (siv.ing. Bård Veidung og skipsreder Tom Chr. Steckmest) eier etter kjøp fra Bergen Bank for den del år tilbake en ideell $\frac{3}{4}$ anpart i sameiet Fosswincels gt 32 A. Styret har innhentet to juridiske betenkninger fra eksternt advokatfirma med henblikk på et salg. Disse ble legitimert også ved henvendelsen til byrådet i mars 2010. Det er viktig at man har disse betenkningenes konklusjon for øye ved avgjørelsen av salg:

- a) Sameiet Fosswincels gt 32 A er ideelt. Det er ikke gjennomført seksjonering av leilighetene for enkeltsalg. Den juridiske betenkning konkluderer med at Frøkenstiftelsen har som $\frac{1}{4}$ sameier ikke rett til å kreve seksjonering, selv om man måtte ha ønsket dette.
- b) Videre at Tellus AS som $\frac{3}{4}$ ideell eier i sameiet Fosswincels gt 32 A i henhold til loven har forkjøpsrett i forholdet til Frøkenstiftelsen ved eventuelt salg av sin ideelle $\frac{1}{4}$ eiendomsanpart. Pris = markedspris.
- c) Ved vurdering av Tellus AS' stilling qua $\frac{3}{4}$ ideell sameieparthaver, dersom man skulle ende opp med Frøkenstiftelsens ideelle $\frac{1}{4}$ anpart, at det ved et senere salg på 100% eiers hånd med henblikk på seksjonering, gir de nåværende leiere en rett til å overta leiligheten til 20% av omsetningsverdi.

4

Styret i Frøkenstiftelsen har (i forståelse med Tellus AS som den annen sameiepart) oppnevnt en takstnemnd og fått innhentet en takst av tre erfarne takstmenn som ikke har noen som helst forbindelse med verken Frøkenstiftelsen eller Tellus (eller eierne bak dette selskap). Det vises til den vedlagte takst som ble avholdt 16. november 2009 over Frøkenstiftelsen ideelle $\frac{1}{4}$ eierandel i Fosswincels gt 32 A ved takstnemndas medlemmer eiendomsmegler Pål Huun Monsen, advokat Ståle Eeg Nielsen og ingeniør/takstmann Johan Lauvås. Styret vurderer at taksten er et hensiktsmessig utgangspunkt for forhandling med interessert kjøper av Frøkenstiftelsens $\frac{1}{4}$ andel i sameiet. For ordens skyld minnes om at ved forrige henvendelse til byrådet var den annen sameiepartner Tellus AS villig til å inngå på avtale om kjøp:

- a) Utgangspunkt var da tatt i to ledige leiligheter – i dag er det seks ledige leiligheter av Frøkenstiftelsens totalt 28.
- b) Man aksepterte en rekke rettslige og praktiske, konkrete betingelser for overdragelsen, som tok hensyn til Frøkenstiftelsen og dens medlemmer. Det

vedlegges internt notat av 10. desember 2009 – knyttet til viktige og praktiske spørsmål for innarbeidelse i en eventuell avtale om salg av Frøkenstiftelsens andel.

- c) Internt notat av 17. juni 2009 er vedlagt – oppsummering av fellesmøte mellom styret og samtlige medlemmer/leietakere i Frøkenstiftelsen.


5

Styret har lagt til grunn at det vil være naturlig å avvertere/offentliggjøre et eventuelt salg av Frøkenstiftelsens andel i eiendommen Fosswinckels gt 32 A på de vilkår som Frøkenstiftelsen har trukket opp qua selger. Det bemerkes at styret selvsagt er klar over at det ikke er særlig sannsynlig at det vil melde seg kjøpere i markedet, hensett til Tellus AS' lovebestemte forkjøpsrett, men mener uansett at det er riktig i et forsøk på å etablere en markedspris.

6

Under henvisning til ovenstående og vedlagte dokumentasjon, som det er referert til, anmoder et enstemmig styre i Frøkenstiftelsen at bystyret gir styret og forretningsfører i fullmakt å selge stiftelsens ideelle ¼ sameieandel i sameiet Fosswinckels gt 32 A til best oppnåelig pris, og under den uttrykkelige forutsetning at medlemmer/leiere sikres beboelse og leierett til rimelig leie som i dag, inntil de respektivt faller fra/flytter ut av helsemessige eller andre grunner.

Med vennlig hilsen
styret i Frøkenstiftelsen



Ragnhild Stolt-Nielsen
styreleder

Trygve Birkeland
styremedlem

Per Aase Andresen
styremedlem

Vedlegg som referert til – 4 stk

