

HUSORDENS REGLEMENT FOR BOLIGAKSJESELSKAPET AS BERGEN
SPORVEISFUNKSJONÆRERS BYGGESELSKAP

- 1. Boligaksjeselskapets aksjonærer/beboere bør omgås med høflighet og respekt, det bør vises omtanke og toleranse. Det skal holdes vanlig ro i boligen. Mellom kl. 23 og kl. 7 skal det normalt være nattero.**
- 2. Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre aksjonærer/beboere eller brukere av eiendommen, jf. borettslagsloven § 5-11. Aksjonær/beboere er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av hans husstand og andre som han/hun har gitt adgang til eiendommen.**
- 3. Leilighet skal bebos av aksjonær/beboer. Hvis krav er oppfylt kan leilighet framleies for en tidsbegrenset periode i henhold til borettslagsloven. Framleie må alltid være godkjent av styret. Det kan kun leies ut til fysiske personer.**
- 4. Tørking og lufting av klær etc. i vinduer og på altaner må ikke forekomme. Dette henvises til tørkeloft i de respektive hus.**
- 5. Benyttelse av fellesrom, herunder kjeller, loft og bad må foregå etter tur, dersom flere ønsker å benytte disse. Dette skjer etter avtale mellom aksjonær/beboerne. Fellesrom skal rengjøres etter bruk. Vask av ganger og loft skal skje etter turnusplan.**
- 6. Avfall skal håndteres i henhold til enhver tids gjeldene sorteringsregime fra kommunen.**
- 7. Private eiendeler og boss må ikke plasseres i fellesrom. Fellesrom kan ryddes uten ytterligere varsel, hensatte gjenstander betraktes som verdiløse og vil bli kastet. Alle boder skal være merket med leilighetsnummer. Umerkede boder kan tømmes av styret.**
- 8. Husdyr kan tillates dersom aksjonær/beboer har behov for dette. Det forutsettes at dette ikke er til plage eller ulempe for øvrige aksjonærer/beboere eller for boligaksjeselskapet.**
- 9. Alle ytterdører skal holdes låst.**
- 10. Parkering på bakplassene kan bare skje etter avtale med styre. Motorsykler skal parkeres på anviste plasser.**
- 11. Ordensreglene kan endres innenfor rammen av borettslagslovens bestemmelser om ordensregler. Endring besluttet av generalforsamlingen med alminnelig flertall.**

Bergen, 27. august 2021

INFORMASJON FRA STYRET

1 INNLEDNING OG BAKGRUNN

Det vises til forrige informasjonsskriv av 17. juni 2021 vedlagt betenkning fra Terje Sjøvold av 1. mai 2021 og med påminnelse til aksjonærene om at aksjeleilighetene i Trikkebyen kan pantsettes og omsettes.

Det vises også til ordinær generalforsamling av 24. juni 2021 som igjen besluttet å legalisere AS Bergen Sporveisfunksjonærers Byggeselskap («BSFB») sine vedtekter. BSFB hadde ulovlige vedtekter fra 19. april 1913 til 27. mai 2013 og fra 19. juni 2015 til 24. juni 2021.

Eiere av aksjeleiligheter i Trikkebyen kan nå selge og pantsette aksjeleiligheter tilknyttet et boligaksjeselskap med lovlige vedtekter.

Som også påpekt av møteleder under generalforsamling av 24. juni 2021 gjenstår utfordringer knyttet til uhensiktsmessige og utidsmessige vedtekter, skjevheter i fordelingen av aksjer/stemmeretter, uavklart forhold til aksjonæren Bergen Sporveisfunksjonær forening («BSFF»), samt stort vedlikeholdsetterslep på BSFB sin bygningsmasse.

Under punkt 2 nedenfor vil vi utdype betydningen gjenstående utfordringer har for eiere av aksjeleiligheter som ønsker å pantsette og/eller selge aksjeleilighetene sine. Dette informasjonsskrivet anbefales fremlagt for mulige kjøpere av aksjeleiligheter dersom det er aktuelt å selge aksjeleiligheter før BSFB sine resterende utfordringer er løst.

2 UTFORDRINGER SOM ENNÅ IKKE ER LØST

2.1 Uhensiktsmessige og utidsmessige vedtekter

Selv om BSFB sine vedtekter nå igjen er lovlige er vedtektene fremdeles uhensiktsmessige og utidsmessige. BSFB sitt styre vil ta initiativ til modernisering av vedtektene basert på utkastene til nye vedtekter vedlagt innkallingen til ordinær generalforsamling av 24. juni 2021.

Ved eventuelle salg av aksjeleiligheter før de nye vedtektene er vedtatt bør selgere sørge for at mulige kjøpere blir gjort kjent med gjeldende vedtekter og utkastene til nye vedtekter.

2.2 Skjevheter i fordelingen av stemmeretter

I perioden fra 19. april 1913 til 20. juni 2011 håndhevet BSFB en ulovlig utløsningsklausul nedfelt i BSFB sine vedtekter § 4. I tilknytning til denne ulovligheten og nye skatteregler, ble det i desember 1939 gjennomført en splitt og rettet emisjon som resulterte i at noen aksjonærer fikk 1 stemme på generalforsamling, noen fikk 10 stemmer, mens BSFF fikk 100 stemmer. Ved erverv av aksjeleiligheter før 20. juni 2011 synes kjøperne av aksjeleiligheter ikke alltid å ha vært oppmerksom på at det var aksjeleiligheter de kjøpte. Det synes langt på vei å ha berodd på tilfeldigheter hvem som ved opphør av den ulovlige utløsningspraksisen 20. juni 2011, eide 1 aksje og hvem som eide 10 aksjer.

A/S Bergens Sporveisfunksjonærers Byggeselskap

Ved en eventuell oppløsning av BSFB vil eiere av aksjeleiligheter med kun 1 aksje, kun motta 1/655 av netto likvidasjonsutbytte. Eiere av 10 aksjer vil til sammenligning motta et likvidasjonsutbytte på 10/655 av samlet netto likvidasjonsutbytte til aksjonærene. Eiere av 1 aksje bør før pantsettelse eller salg av aksjeleilighet gjøre henholdsvis långiver og kjøper oppmerksom på nevnte forhold.

Eiere av aksjeleiligheter med kun 1 aksje vil kunne få problemer med å belåne og/eller selge aksjeleilighetene sine til beløp som gjenspeiler leilighetenes underliggende verdi. Dette utgjør et problem for BSFB og aksjonærfellesskapet som sådan da det er i BSFB og aksjonærfellesskapets samlede interesse at alle eiere av aksjeleiligheter i Trikkebyen har gode insentiver til å ta vare på egne aksjeleiligheter og boligaksjeselskapets fellesareal. Aksjeleilighetenes omsetningsverdi vil påvirke aksjonærsammensetningen i BSFB og bomiljøet i Trikkebyen.

Den skjeve fordelingen av stemmeretter er i utakt med demokratiske idealer. Utmålingen av felleskostnader er basert på aksjeleilighetenes areal, ikke antall aksjer den enkelte aksjonær eier. Det vil være naturlig at stemmerettighetene i større grad gjenspeiler den enkeltes aksjonærs bidrag til aksjonærfellesskapet.

Styret planlegger derfor å ta initiativ til en emisjon rettet mot eiere av aksjeleiligheter som eier mindre enn 10 aksjer. Eiere av aksjeleiligheter bør gjøre mulige kjøpere av aksjeleiligheter oppmerksom på disse planene.

2.3 Uavklart forhold til BSFF

På generalforsamling av 24. juni 2021 ble det mot stemmene til BSFF, besluttet å gi BSFF tilbud om bruksrett til et næringslokale i Trikkebyen. BSFB sitt styre tilbød BSFF bruksrett i e-post av 6. juli 2021. BSFF har i dag 27. august svart på tilbudet. Vedlagt følger BSFF sitt svar på tilbudet.

Under ordinær generalforsamling varslet BSFF om at BSFF ville ta ut begjæring mot BSFB med krav om oppløsning av BSFB basert på aksjeloven § 16-19. Dette er nå også varslet skriftlig fra foreningens side. Se vedlagt brev av 27. august.

Selgere av aksjeleiligheter må sørge for at mulige kjøpere gjøres kjent med det skriftlige varselet som ble fremsatt i dag 27. august 2021.

2.4 Oppdemmet behov for vedlikehold

Vedlikeholdet av BSFB sin bygningsmasse har frem til 20. juni 2011 lidd under at mange eiere av aksjeleiligheter ikke har hatt et bevisst forhold til eget eierskap. Fra år 2013 har de stadige søksmålene fra BSFB og Daimyo-fraksjonen skutt oppstarten av vedlikeholdsarbeidene ut i tid.

Styret har innhentet to aktuelle tilbud på rehabilitering av BSFB sin bygningsmasse. Nærmere informasjon om tilbudene vil bli gitt i orienteringsmøte som styret planlegger å kalle inn til om få uker. Rehabiliteringen av bygningsmassen vil måtte lånefinansieres. BSFB sin gjeld vil øke. Det er ventet at Norges Bank vil øke styringsrenten. Dette tilsier økte felleskostnader. Legaliseringen av BSFB sine vedtekter har imidlertid styrket BSFB sin forhandlingsposisjon ovenfor långivere. Den styrkede forhandlingsposisjonen er uansett ikke tilstrekkelig til fullt ut å hindre en forventet økning av felleskostnadene.

Eiere av aksjeleiligheter som forbereder salg bør orientere mulige kjøpere om forventningene om økning av felleskostnadene.

3 VIDERE FREMDRIFT UT OVER HØSTEN 2021

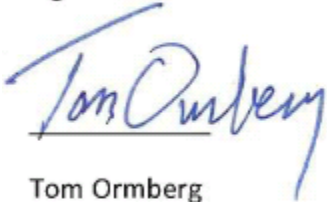
Styret planlegger å ta initiativ til et møte mellom eierne av aksjeleiligheter i Trikkebyen med formål å oppnå diskusjon om håndtering av BSFF sitt eierskap til aksjer i BSFB. I dette møtet vil styret også gi oppdatert informasjon om BSFB sitt forhold til BSFF.

Styret vil også om få uker gi ytterligere informasjon om fremdriften med rehabilitering av BSFB sin bygningsmasse. Den gjenstår noen få avklaringer før valg av hovedleverandør blir gjort.

Endelig vurderer styret løpende å kalle inn til ekstraordinær generalforsamling med formål å modernisere BSFB sine vedtekter, rette opp i skjevheter knyttet til stemmerett, og/eller berede grunnen til salg av BSFB sine egne aksjeleiligheter.

For styret:

Signatur

A handwritten signature in blue ink that reads "Tom Ormberg". The signature is written in a cursive style with a long horizontal stroke at the end.

Tom Ormberg
Styreformann

A/S Bergens Sporveisfunksjonærers Byggeselskap

Bergen 27.10.2021

Informasjon til aksjonærer i Byggeselskapet

Hei!

I forrige informasjonsskriv av 27. august 2021 ble det informert om at aksjeleilighetene i Trikkebyen kan pantsettes og omsettes (stadfestet blant annet i betenkning fra Terje Sjøvold av 1. mai 2021). I samme informasjonsskriv ble det også vist til at ordinær generalforsamling besluttet å legalisere Byggeselskapets vedtekter. Eiere av aksjeleiligheter i Trikkebyen kan nå selge og pantsette aksjeleiligheter tilknyttet et boligaksjeselskap med lovlige vedtekter. Styret vil fortsette å arbeide for at aksjeleilighetene i Trikkebyen skal la seg omsette så lett som mulig og til høyest mulig omsetningsverdier.

Som også påpekt av møteleder under generalforsamling av 24. juni 2021 gjenstår utfordringer knyttet til uhensiktsmessige og utidsmessige vedtekter, skjevheter i fordelingen av aksjer/stemmeretter, uavklart forhold til aksjonæren Bergen Sporveisfunksjonær forening, samt stort vedlikeholdsetterslep på Byggeselskapet sin bygningsmasse.

Vedlikehold

Styret har enstemmig besluttet å akseptere et lånetilbud fra Handelsbanken: Vi har økt lånerammen til 69 millioner kroner (lån til rehabilitering og refinansiering av «gammelt lån») med meget gode betingelser. Tilbudet gir oss en flytende nominell rente på 1,95%, pant i boligmassen og avdragsfrihet i rehabiliteringsperioden; dette innebærer at vi ikke trenger å øke felleskostnadene når bygningsmassen rehabiliteres. At vi nå har lovlige vedtekter bidro sterkt til at finansieringstilbudet fra Handelsbanken ble gitt. Byggeselskapet flytter lånet fra DNB til Handelsbanken og vil fremover bruke Handelsbanken som vår bankforbindelse.

Styret og arbeidsgruppen har valgt Bergen Air som hovedentreprenør for rehabilitering av bygningsmassen. Nå som vi har fått finansiering regner vi med at arbeidet kan starte opp i starten av februar.

Forretningsførsel

Vedlikeholdsarbeidene og hyppige eierskifter i Trikkebyen er arbeidskrevende å håndtere. Styret er derfor i ferd med å innhente tilbud på forretningsførsel fra forretningsførere

med særlige kunnskaper og erfaring knyttet til boligaksjeselskaper. Om tilbudene skulle vise seg å innebære en vesentlig økning i Byggeselskapet sine utgifter, vil styret legge tilbudene frem for generalforsamlingen til avgjørelse. Vi vil i utgangspunktet innhente tilbud om forretningsførsel fra hhv OBOS, Vestbo og BOB.

Forholdet til Bergen Sporveisfunksjonær forening

Varsel om uttak av søksmål fra BSFF av 27. august 2021 (om oppløsning av Byggeselskapet) er ikke fulgt opp med uttak av stevning. BSFB besvarte varselet 12. oktober 2021. Styret frykter ikke søksmål fra foreningen – vi anser det som usannsynlig at de vil vinne frem med et krav om oppløsning i retten. I dag har Byggeselskapet ingen rettslig tvist med foreningen – en slik tvist oppstår først i det foreningen eventuelt tar ut stevning. Hvis vi ikke lander en løsning med utløsning av deres aksjepost så lever Byggeselskapet fint med foreningen som aksjonær i lang tid fremover (det vil ikke være noe annerledes enn rollen de har hatt i over 100 år). Når dette er sagt så ønsker styret fremdeles å finne en løsning hvor foreningen forlater aksjonærfellesskapet, og vi har igjen invitert dem til en dialog hvor dette blir tema.

Det er ordinært og uproblematisk at juridiske personer er aksjonærer i boligaksjeselskaper, at noen aksjonærer har flere aksjer enn andre og at antall aksjer den enkelte aksjonær eier ikke alltid gjenspeiler seg i verdien på den enkelte aksjonærs bruksrett. Foreningen sin rolle som aksjonær har liten betydning for omsetningsverdien av aksjeleiligheter i Trikkebyen. Det at foreningen er en del av aksjonærfellesskapet har heller ikke påvirket Handelsbanken sin vurdering av Byggeselskapet som en god låntaker.

Styret vil også understreke at eventuelle «gaver» (angitt beløp av enkeltbeboer/aksjeeier) må gis frivillig på givernes eget initiativ – dette er ikke et samlet beløp som *Byggeselskapet* gir til foreningen, pengene vil eventuelt komme fra en andel av beboerne som har sagt de vil bidra frivillig med en gitt sum for å kjøpe ut foreningen.

Generalforsamling

Styret planlegger generalforsamling i slutten av november/begynnelsen av desember for strømlinjeforming av vedtektene, demokratisering av stemmerettsfordelingen (gjennom en emisjon rettet mot B-aksjonærene), og innhenting av styrefullmakter til forberedelse av salg av Byggeselskapet sine egne leiligheter. Utkast til nye vedtekter følger vedlagt. Det gjenstår å korrigere vedtektene for ny forhøyet aksjekapital. Styret venter at tiltakene vil bidra til å maksimere omsetningsverdien av aksjeleilighetene i Trikkebyen. Salg av egne aksjeleiligheter vil tilføre Byggeselskapet kapital, rendyrke selskapet sin virksomhet, og øke selskapet sitt finansielle handlingsrom.

Eierskifte

Det har i skrivende stund blitt solgt to leiligheter i selskapet og styret er kjent med at flere transaksjoner er på gang. Alle eierskifter skal godkjennes av styret. Vi har lagt oss på en streng linje med hensyn til brukereieprinsippet. Vi godkjenner bare nye eiere som har til hensikt å flytte inn i boligene og ha boligen i byggeselskapet som sin primærbolig. Vi har allerede avslått søknader om eierskifte der eier ikke har til hensikt å flytte inn i byggeselskapet permanent.

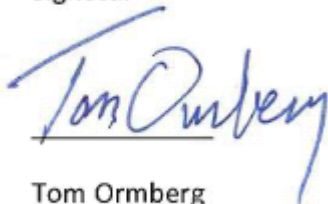
Begrunnelsen for denne strenge linjen er flere. Vi frykter at eiendomsspekulanter prøver å kjøpe opp enheter i selskapet via stråmenn for eventuelt å prøve å ta kontroll over selskapet. Styret har mistanker om dette skjer bak kulissene i dag uten å nevne noe navn. Vi ønsker heller ikke at leilighetene delvis står tomme. Det er viktig for bomiljøet og bygningene at leilighetene blir brukt.

Med hensyn til skatteloven ønsker vi også at andel av framleie går ned i tiden fremover.

I salget som nylig ble gjennomført var det stor interesse for visningen. Og vi anbefaler alle at det gjennomføres budrunde ved salg. Vi tror dette vil gi dere best pris for enheten.

For styret:

Signatur

A handwritten signature in blue ink that reads "Tom Ormberg". The signature is written in a cursive style with a horizontal line underneath the name.

Tom Ormberg
Styreformann

Vedlegg: Utkast til nye vedtekter

A/S Bergens Sporveisfunksjonærers Byggeselskap

Bergen 30.01.2022

Informasjon til aksjonærer i Byggeselskapet

Hei!

Status søksmålsvarsel fra Foreningen: 5.januar tok Foreningen ut stevning mot Byggeselskapet med krav om oppløsning av selskapet. Informasjon om søksmålet må alltid bli formidlet ved omsetning av leiligheter.

Som nevnt i tidligere informasjonsskriv er styret og Byggeselskapets advokat trygg på at Foreningen vil ha en minimal sjanse for å vinne frem med søksmålet. Foreningen mener den eneste måten å få ut det de mener er sine rettmessige verdier er gjennom en oppløsning: Ved en oppløsning selges selskapet/bygningsmassen på markedet til den som byr høyest, og alle får sin andel av salgssum i forhold til hvor mange aksjer de eier. En A-aksjonær får 10 ganger mer for sin aksjepost enn en B-aksjonær, noe som forsterker de ekstremt usolidariske konsekvensene hvis Foreningen vinner frem: Beboerne vil miste sine hjem og en B-aksjonær vil sitte igjen med en tiendedel av hva en A-aksjonær mottar. Mange B-aksjonærer har bodd i Trikkebyen gjennom flere tiår og det fremstår som urettferdig og hjerterått at de risikerer å miste boligen sin, samt motta kun en brøkdel av hva naboen gjør. Et regneeksempel er hvis vi tenker på en teoretisk restverdi på byggselskapet etter at gjeld er trukket fra på 100 millioner kroner. En (B) aksje utgjør ca. 0,15 prosent, ti (A) aksjer ca. 1,5 prosent og 100 (Foreningen) aksjer ca. 15 prosent. I et slikt tenkt scenario vil den første gruppen sitte igjen med kr 150 000 den andre gruppen kr 1 500 000 og den tredje kr 15 000 000. Som kjent har tidligere tildeling av A og B-aksjer ofte vært tilfeldig og basert på skjønn. At slike tilfeldigheter

skal avgjøre hvor mye en B-aksjonær sitter igjen ved en oppløsning er skammelig, og derfor ønsker styret på sikt å prøve og utjevne denne ubalansen.

Sett i lys av søksmålet ønsker styret ikke å komme med forslag om rettet emisjon mot B-aksjonærene (som beskrevet i informasjonsskriv 31.12.2021). Så lenge trussel om oppløsning henger over Byggeselskapet anser styret det som usannsynlig at forslag om emisjon får det nødvendige flertall på kommende generalforsamling. Når søksmålet fra Foreningen er avklart vil styret igjen fremme forslag om en rettet emisjon – dette er åpenbart er riktig tiltak for å utjevne forskjellene mellom aksjegruppene. Andre aksjonærer står selvsagt fritt til å fremme forslaget, men som sagt per i dag tror styret det er små sjanser for å få det nødvendige 2/3 flertall for et slikt forslag.

Generalforsamling:

Signalene fra politisk hold og helsemyndighetene tyder på at det trolig blir betydelige lettelse i koronarestriksjonene allerede i neste uke. Dersom dette viser seg å være riktig vil vi avholde en fysisk generalforsamling i mars – dato blir satt når vi vet mer om hvilke restriksjoner som blir gjeldende fremover. Innkalling og sakspapirer vil da bli distribuert som vanlig.

Oppmåling av leiligheter:

Vi har nå slutført oppmålingene av leilighetene. I forhold til tidligere oppgitte kvadratmetermål er det noe mindre justeringer i Stubs gate, mens det i konsul Børs gate er det har fått litt flere endringer. De som ønsker å få målene på sin leilighet, ber jeg sende meg en e-post på tom@trikkebyen.net og jeg vil svare skriftlig. Fellesgjeld og felleskostnader fremover bli beregnet av de nye målene.

Opptjening av eiertid og botid:

Viktig at alle som planlegger å selge er obs på.

Har sakset dette fra skatteetaten sin hjemmeside

1. **Eiertid** - Salget må skje eller avtales mer enn ett år (12 måneder) etter at boligen ble ervervet (kjøpt, arvet, mottatt som gave) og
2. **Botid** - Du som eier må ha brukt boligen til egen bolig i minst ett år (12 måneder) i løpet av de siste to årene (24 måneder) før salget skjer.

Hva er botid?

Botiden er den tiden du har bodd i boligen.

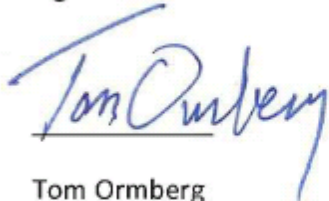
Botid regnes fra og med den dagen du flytter inn i boligen og den avbrytes enten av tidspunktet for salg (realisasjon) eller utflyttingsdagen. Selve dagen for salg (realisasjon) eller utflytting regnes også med ved beregning av botiden. Botid regnes vanligvis bare i den perioden du er eier av boligen. Er det flere botidsperioder innenfor toårsperioden, legges disse sammen.

Skifte av tak og vinduer m.m:

Når det nærmer seg oppstart for jobben. Tenker vi at vi vil innkalle til et informasjonsmøte der entreprenør, byggeleder og styret vil presentere prosjektet med hensyn til fremdrift, arbeidstider forventet støy etc.

For styret:

Signatur

A handwritten signature in blue ink that reads "Tom Ormberg". The signature is written in a cursive style with a horizontal line underneath the name.

Tom Ormberg
Styreformann

A/S Bergens Sporveisfunksjonærers Byggeselskap

Bergen 02.04.2022

Informasjon til beboere i Byggeselskapet

Hei!

Under følger en fremdriftsplan fra entreprenør for rehabilitering av Trikkebyen:

1. Det er plassert ut tre avfallskontainere (restavfall 1 stk ,tre 1 stk og stein 1 stk) i Stubs gate. Handikapp-parkering måtte derfor flyttes.

2. I bakgården til Konsul Børs gate 13B/15/15B er det plassert kontainer for materiell og alle fasadevinduer som skal brukes i Stubs gate 3, 5 og 7.

Fasadevinduer dekkes med presenning.

Materiell-kontainer har strømtilkobling, på grunn av avfukter.

3. Vaktmesterlokale/kontoret brukes som pauserom (der er det også toalett).

Entreprenør stiller med renholds firma som tar vasking en gang i uken.

4. Arbeidet starter med taktekking og utskiftning av fasadevinduer i Stubs gate 3 og 5.

Bygging av stillas (ende/gavl) i Stubs gate 7: Bergen kommune har sendt søknad videre til behandling av Statsforvalteren og de vil i den forbindelse ha en forhåndskonferanse med befarig. Behandlingstid for denne type søknader/saker er på ca 6 uker.

5. Framdrift

-Stillas bygging sørsiden av Stubsgate/Trikkebyen med netting på alle sider: Uke 12.

-Oppstart på taktekking uke 14/ Stubs gate 3.

-Oppstart utskiftning av fasade vinduer:

Stubs gate 3

1 etg leilighet: 911, 912 og 913 uke 16

2 etg leilighet: 921, 922 og 923 uke 17

3 etg leilighet: 931,9 32 og 933 uke 18

Kjeller og loft: uke 19

Stubs gate 5

1 etg leilighet: 1012,1013 og 1014 uke 20
2 etg leilighet: 1021,1022,1023 og 1024 uke 21 /22
3 etg leilighet: 1021,1022,1023 og 1024 uke 23/24
Kjeller og loft: uke 25/26

6. Takvinduer blir demontert under rivning av tak, åpning dekkes med takpapp. Nye takvinduer monteres når taket er ferdig lektet – dette blir ca 10 dager etter at vinduene er demontert.

7. Tilkomst til leilighetene avtales gjennom vaktmester. Beboere vil bli varslet 3-5 dager i forkant. For å skifte vinduene må håndverkerne inn i leilighetene så det er viktig å gi dem tilgang.

Spørsmål om rehabiliteringen og fremdrift kan rettes til styret eller vaktmester.

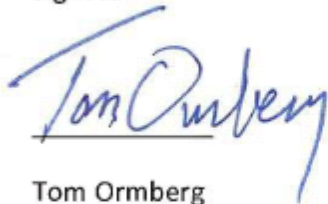
Styret vil regelmessig sende ut kort informasjon om progresjon/fremdriftsplan som vi mottar fra ansvarlig entreprenør.

Det er viktig at det er godt med plass for arbeiderne inne i leilighetene for å få skiftet vinduer og få arbeide trygt. Det er noen som har fylt opp rommene på en måte at det ikke er tilkomst på gulv og til vinduene i noen av rommene. Er dere usikkkre på om det må ryddes ta kontakt med vaktmester og han vil foreta en befaring om det er mulig å få skiftet vindu i dette rommet.

Rørbytting er ikke en del av dette prosjektet. Vi vurderer et fast støttebeløp for de som har planer om å skifte sluk på badet.

For styret:

Signatur



Tom Ormberg
Styreformann

Informasjon til beboere Byggeselskapet

Hei!

Det har de siste månedene vært mye inn- og utflytting av leiligheter i både Stubsgate og Konsul Børsgate, og i den forbindelse blir det naturlig nok flere som ønsker å pusse opp/rehabiliterer leiligheter de har kjøpt eller som de planlegger å selge. Det er viktig at oppussingen gjennomføres på en måte som ikke er til vesentlig sjenanse for naboene: Respekter husordensreglene og vær spesielt oppmerksom på å unngå veldig støyende arbeid på søndager/helligdager. Det er også viktig at man ikke gjør store bygningsmessige endringer uten forhåndsgodkjenning av styret (f eks hvis man ønsker å flytte/fjerne en vegg som kan være bærende).

Ved utleie av en leilighet må eier/utleier fylle ut og signere et skjema om bruksoverlating – skjemaet skal leveres til styret. Kontakt styret hvis du har behov for et slikt skjema.

Den siste tiden har det vært tiltakende parkering inne i bakgårdene, både i Stubsgate og Konsul Børsgate. Dette er nok et resultat av mange inn/utflyttinger, med påfølgende oppussingsprosjekt hvor eksterne håndverksfirma er engasjert. Ansatte i Bergen Air (som er ansvarlig for den pågående rehabiliteringen) kan parkere inne på gårdsplassene i arbeidstiden hverdager. All annen parkering skal kun skje etter avtale med styret eller vaktmester. Du kan selvfølgelig kjøre inn på gårdsplassen hvis du kommer med ett flyttelass som skal tømmes i løpet av kort tid, men gårdsplassene skal ikke brukes som private parkeringsplasser. Har du avtale med håndverkere så informer styret/vaktmester om at de trenger å parkere inne på plassen. Telefonnummer til vaktmester, Bjørn Walle, er 410 77 808.

Den nevnte rehabiliteringen av bygningsmassen er godt i gang; etter en del "startproblemer" er progresjonen bedret vesentlig. Arbeidet er startet i Stubsgate hvor blant annet vinduene skal skiftes, tak skal byttes, skorsteiner fornyes, fasaden males, lufterventiler bores ut og bærebjelker i altaner skal forsterkes. Økonomisk så holder vi oss innenfor rammen/budsjettet.

OBOS har overtatt ansvaret for utsendelse av faktura/innkreving av felleskostnader og ved utsendelse av papirfaktura påløper det et fakturagebyr. Vi anbefaler alle som fremdeles mottar faktura på papir å kontakte sin bank for bistand med å lage en avtalegiro for slik å unngå fakturagebyret.

5. januar 2022 tok Bergen Sporveisfunksjonærers forening ("Foreningen") ut et søkmål mot BSFB/Byggeselskapet med påstand om oppløsning av BSFB/Byggeselskapet etter aksjeloven § 16-19, subsidiært innløsning etter aksjeloven § 4-24 (at aksjeposten deres innløses gjennom en utbetaling fra Byggeselskapet/beboerne til dem). Foreningen mener vedtektsendring av 24. juni 2021, til liks med den tilsvarende vedtektsendringen av 27. mai 2013, utgjorde myndighetsmisbruk ovenfor Foreningen.

Påstanden er således todelt; 1) at Byggeselskapet oppløses, selges til høystbydende og de får sin andel av salgssum basert på antall aksjer, eller 2) at Byggeselskapet kjøper aksjeposten deres til en avtalt sum (17 millioner).

Nylig har Foreningen endret påstand i opprinnelig søksmål:

Saksøker/Foreningen krever revisjon av vedtektene med rettslig grunnlag i avtaleloven § 36:

«Gjennom sin advokat anfører Foreningen at det er urimelig å gjøre gjeldende siste vedtektsendring av 24.06.2021, uten at det er avklart hvordan ulovligheten knyttet til at

Foreningen ikke har boret skal løses, jf. borettslagsloven § 1-4 annet ledd, jf. § 5-1. Vedtektsendringene som ble truffet 24.06.2021 er egnet til å gi aksjonærer med boret en urimelig fordel på Foreningens bekostning, jf. aksjeloven § 5-21.

Ulovligheten knyttet til at Foreningen ikke har boret til sine aksjer og myndighetsmisbruket kan avverges ved at vedtektene endres og Foreningen gis boret. Saksøker krever revisjon av vedtektene, slik at Foreningen gis boret til de 11 leilighetene som Byggeselskapet eier og som ikke er beheftet med boret. Boretene fordeles slik at 9 leiligheter knyttes til 10 aksjer hver, og to leiligheter knytter seg 5 aksjer hver, slik at Foreningens 100 aksjer har fått totalt 11 boretter. Når det gjelder tvangsoppløsning, følger det av forarbeider og HR-2016-1439-A (Bergshaven) at oppløsning skal være siste utvei».

Hva betyr dette?

Foreningen ønsker å endre vedtektene slik at Foreningen gis boret for de 11 leilighetene som Byggeselskapet i dag eier. Foreningen har taksert disse leilighetene til en verdi i overkant av 15 millioner. Får foreningen boret til leilighetene så får de tilgang til verdiene (gjennom salg eller utleie) leilighetene utgjør.

Det positive er at Foreningen toner ned tvangsoppløsning av Byggeselskapet – dette skal være «siste utvei». En oppløsning av Byggeselskapet vil være ødeleggende for alle som har sitt hjem i Stubsgate og Konsul Børsgate. For B-aksjonærene vil en oppløsning være spesielt ødeleggende da de vil sitte igjen med kun en tiendedel av verdien som en beboer med en A-aksje vil motta.

Styret mener at en overføring av så store verdier til Foreningen ikke kan aksepteres da de innebærer en fordel for Foreningen på bekostning av beboere/andre aksjeeiere. Som en følge av likhetsprinsippet må vi innhente samtykke fra samtlige aksjonærer i Byggeselskapet hvis slike verdier skal overføres til Foreningen. Vi ser det som svært lite sannsynlig at samtlige aksjonærer vil gi et slikt samtykke.

Byggeselskapet står fremfor store kostnader i forbindelse med rehabilitering/vedlikehold av bygningsmassen. Eierskap til disse 11 leilighetene vil være til stor hjelp når vi skal finansiere arbeidet i årene som kommer.

Foreningen sine krav/forventninger om utløsningssum fremstår som særdeles lite edruelige. Med tanke på bygningsmassens tilstand kan styret vanskelig forsvare å tildele Foreningen beløp i størrelsesorden 15-17 millioner kroner, uavhengig av hvilken metode/alternativ Foreningen presenterer som en løsning for en innløsning av deres aksjepost.

Hovedforhandlingen finner sted i Hordaland tingrett og går over 5 dager med oppstart 31.oktober.

Hilsen Styret