

# Humanitas: Utvidelse av lokalene



Kjell Lillestøl  
Formann  
14. mars 2018

## 1. Innledning

I 2005 seksjonerte Tore Kittilsen Olavsgate 1 i tre seksjoner, og tilbød klubben å kjøpe en av disse (seksjon 3). Den gang hadde ikke klubben egenkapital, og man måtte etablere en ordning med verdibrev for å skape en form for egenkapital<sup>1</sup>, slik at klubben kunne ta opp lån på 1 million kroner.

Ved seksjoneringen ble det samtidig etablert gjensidig forkjøpsrett mellom de tre seksjonene. Tanken var selvsagt at klubben på et tidspunkt kunne ha økonomi til å kjøpe seksjon 1 (leiligheten) og/eller seksjon 2 (næringslokalene i 1. etasje, som tidligere ble leiet ut til AVIS).

I dag er klubben gjeldfri, vi har verdi i form av eiendom og vi har «penger på bok». Kjøpet som klubben gjorde av seksjon 3 til 1 million, oppussing og senere oppgradering av kjøkken og ny bar til en kostnad på 6-700.000 kroner er nedbetalt fordi klubben har hatt solide overskudd hvert år.

Overskuddene i klubben har økt jevnt og trutt til rundt 230-250.000 kroner pr. år de siste årene på driften isolert sett, hvis en ser bort fra avskrivninger. I praksis kan vi derfor si at klubbens opprinnelige gjeld på 1 million kroner pluss kostnader til nytt kjøkken mm på 6-700.000 kroner har blitt betalt av overskuddene de siste 6-7 årene i all hovedsak. (Overskuddet var noe lavere i 2017 enn de foregående årene, av naturlige grunner knyttet til jubileum, varekostnader, lønnskostnader mv.)

Denne opparbeidelsen av egenkapital har klubben klart til tross for at kontingenten har stått uendret i 12 år. Prisøkningen på mat og drikke har vært lavere enn prisstigningen, men med en oppjustering av prisen på tre-retters middager i 2018.

Som klubbens medlemmer er orientert om, er vi nå i den situasjon at Knut Bruun Larsen ønsker å selge seksjon 1 og 2. Klubben har dermed en historisk mulighet til å få noe mer plass. Økonomien i klubben er solid, og styret er ikke i tvil om at vi nå bør benytte muligheten til utvidelse av klubbens lokaler.

Konkret foreslår styret at vi bruker vår forkjøpsrett til kjøp av næringslokalene (seksjon 2).

I dette dokumentet beskrives den prosessen styret har vært gjennom (herunder dialog med Knut Bruun Larsen), de vurderinger som er gjort, og hva som er styrets anbefaling overfor generalforsamlingen.

Formann Kjell Lillestøl og kasserer Per Erik Foss fikk i 2017 fullmakt av styret til å utarbeide alternative planer for utvidelse, innhente råd fra ekstern ekspertise, samt gå i forhandlinger med Knut Bruun Larsen om mulige løsninger for å møte klubbens behov for mer plass. Hvis noen av klubbens medlemmer har synspunkter på dette dokumentet eller ønsker mer informasjon i forkant av generalforsamlingen, bes de ta kontakt med Kjell Lillestøl (911 05 886) eller Per Erik Foss (414 70 299).

---

<sup>1</sup> Formelt sett er verdibrevene å betrakte som gjeld, et slags «lån uten forfall». Verdibrevene kan forlanges innløst dersom et medlem dør eller melder seg ut av klubben.

## 2. Prinsipielt utgangspunkt

Når styre og råd har diskutert spørsmålet om utvidelse, har det prinsipielle utgangspunktet vært følgende.

### **a. Antall medlemmer**

Vi har i dag 110 medlemmer, og i noen situasjoner har vi medlemmer som står på venteliste i kortere tid. Vi har det svært bra med det antallet medlemmer vi har i dag, selv om vi er litt «trangbodd».

### **b. Prisnivå**

Kontingenten på 1000 kroner pr. halvår og innmeldingsavgiften på 1000 kroner har stått uendret i mange år. Prisøkningen på mat og drikke har vært lavere enn prisstigningen, mens det er gjort en liten justering av prisen på tre-retters middag i 2018 fordi regnskapet viste et underskudd på ca 100 kroner pr. kuvert i 2017 (kostnader til matinnkjøp + lønn mm var ca. 350, mens inntekten var 250 pr. kuvert).

Styret har i utgangspunktet ikke noe ønske om å øke kontingenten eller prisene på mat og drikke.

### **c. Plass**

Men alle medlemmer syns å være enige om at vi har litt for lite plass. «Barområdet» er for lite, særlig når vi har foredrag. Noen ganger er medlemmene nødt til å sette seg ved spisebordet lenge før maten blir servert, og det er problem med å rydde spisebordet etter middag fordi vi ikke har «tilstøtende lokaler». Personalet må derfor komme tilbake dagen etter i mange tilfeller for å ta rydding og renhold.

Det hadde også vært ønskelig med noe mer lagerplass, kanskje et styrerom, og vi er nå i ferd med å øke aktiviteten i bridgen fra 1 bord for noen år siden, til to bord i dag og sannsynligvis tre bord om kort tid.

### 3. Forholdet til Knut Bruun Larsen

Vi må forholde oss til Knut Bruun Larsen (KBL) både som «motpart» i forbindelse med kjøp/salg, og som klubbmedlem. Da er det viktig at vi opptrer ryddig og er klar over de ulike rollene.

KBL har i sitt brev til klubben av 6. februar 2018 gjort det klart at han ønsker å selge både seksjon 1 (leiligheten) og seksjon 2 («Avis-lokalene»). Han sier også at det er en forutsetning sett fra hans side at han samtidig får solgt leiligheten, dersom klubben kun ønsker å kjøpe seksjon 2.

KBL har sine personlige interesser å ivareta, og det må vi ha respekt for.

Det er svært ulike oppfatninger om hva verdien kan være av de to seksjonene hver for deg og samlet. Styret er derfor klart av den oppfatning at de to seksjonene bør legges ut for salg, så er det markedet som til syvende og sist vil fastslå «riktig» pris på hver av seksjonene.

Styret vil se det som svært uheldig om klubbens styre eller generalforsamling skulle diskutere pris, eventuelt at man skulle «forhandle» seg frem til en pris med KBL. Da kan resultatet bli at noen sitter igjen med et inntrykk av at «dette ble altfor dyrt», eventuelt at «dette ble altfor billig», og begge deler vil være uheldig for klubben. Som sagt er derfor styret av den klare oppfatning at markedet må bestemme hva som er «riktig» pris, og at klubben så må benytte seg av forkjøpsretten.

#### 4. Salg av seksjon 1 og 2 i 2009

I 2009 ble seksjon 1 og 2 lagt ut for salg av daværende eier Lasse Kittilsen. Styre og råd behandlet spørsmålet om mulig forkjøpsrett, men konkluderte med at man ikke hadde økonomi til å benytte seg av forkjøpsretten den gangen. Det er lite tvil om at dette var en riktig beslutning den gang.

Prisantydning og salgssum for de to seksjonene var slik:

|  | Prisantydning | Salgssum  |
|--|---------------|-----------|
| Seksjon 1 (leilighet 2. etasje)          | 2 300 000     | 1 800 000 |
| Seksjon 2 (næringslokaler inkl. garasje) | 1 200 000     | 1 375 000 |
| Sum:                                     | 3 500 000     | 3 175 000 |

Leiligheten ble altså solgt under prisantydning, mens næringslokalene ble solgt høyere enn prisantydning.

Etter salget i 2009 er eiendomsforholdet slik:

- Seksjon 1 (leiligheten) eies av KBL privat
- Seksjon 2 (næringslokalene) eies av Admini AS, som igjen eies av KBL

Klubben har fortsatt forkjøpsrett til de to seksjonene, hver for seg eller samlet.

#### 5. Prosessen 2010-2017

Klubben har med jevne mellomrom hatt «sonderinger» i forhold til KBL for å høre om det kunne være mulig å få noe mer plass. Spørsmålene som har vært diskutert har vært overtakelse av ett eller flere rom, overtakelse av «AVIS-lokalene» og overtakelse av garasjen. Disse løse sonderingene har ikke ført til konkrete forhandlinger.

I 2017 ble det så snakket om i ulike sammenhenger at KBL skulle flytte fra Olavsgate 1 til Øya, og at det i den forbindelse kunne bli aktuelt for klubben å få til en utvidelse. Styret besluttet derfor at formann Kjell Lillestøl og kasserer Per Erik Foss skulle få fullmakt til å utrede ulike løsninger bl.a. med ekstern bistand, samt å forhandle om mulige løsninger med KBL.

## 6. Prosessen i 2018

Ved årsskiftet 2017/2018 diskuterte styret muligheter for utvidelser, bruk av forkjøpsrett osv. Styret hadde ikke fått noen formell henvendelse fra KBL om mulig salg, og begynte derfor å se på alternativer dersom det skulle vise seg at KBL ikke var innstilt på å selge.

Styret diskuterte da en løsning med «utbygging rundt nåværende bar», og fikk hjelp av medlem Morten Andersen (MA) til å se på en konkret løsning. MAs løsning er presentert i kapittel 7.

Med denne løsningen som grunnlag ba formannen og Per Erik Foss om et møte med KBL for å høre om han kunne være interessert i å selge, alternativt om en «utbygging rundt nåværende bar» kunne være en mulighet. Møtet fant sted 29. januar 2018, og resulterte i at KBL sendte et brev til klubben datert 6. februar 2018 med tilbud om å kjøpe hele eller deler av seksjon 1 og/eller 2. Brevet fra KBL er tidligere sendt til alle klubbens medlemmer, og følger dette dokumentet som vedlegg 1.

Etter møtet med KBL og hans brev datert 6. februar 2018, arbeidet styre og råd med et forslag om utvidelse ved å ta i bruk garasjen («garasje-løsningen»). Vi fikk igjen hjelp av Morten Andersen som i samråd med Jens Wroldsen utarbeidet et forslag som presenteres i kapittel 8.

«Garasje-løsningen» ble presentert etter befaring i seksjon 1 og seksjon 2. Etter befaringen var konklusjonen at «garasje-løsningen» var en vesentlig bedre, enklere og rimeligere løsning enn eventuelt utvidelse med bar osv. i «AVIS-lokalene». Oppfatningen i styre og råd var at dette var en svært interessant løsning, den kunne skape en betydelig «merverdi» for leiligheten ved at man unngikk å få klubbaktivitet i etasjen under leiligheten osv.

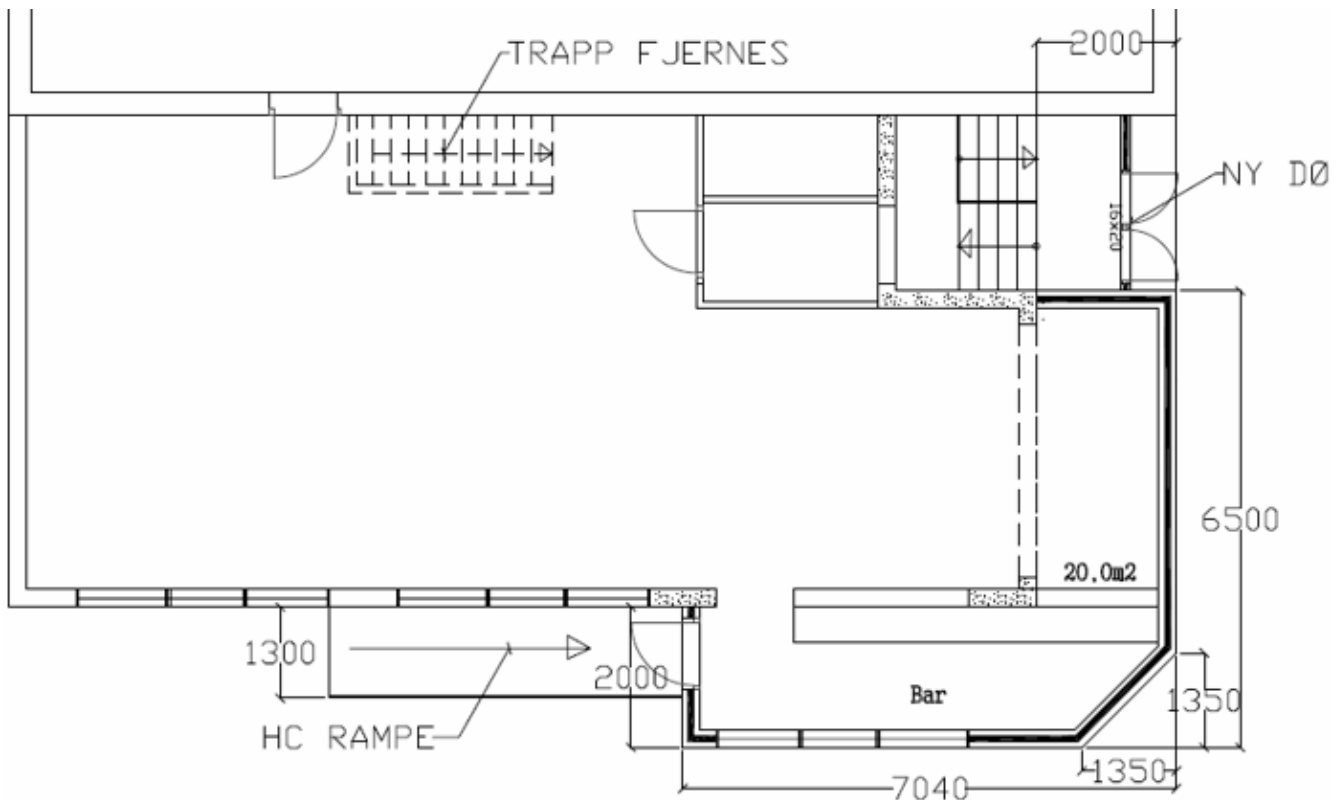
«Garasje-løsningen» ble presentert for KBL i et møte med formannen og P.E. Foss 26. februar. KBL aviste løsningen og hadde en helt annen oppfatning enn styre og råd. Etter KBL's syn ville verdien av «næringsdelen» bli vesentlig forringet dersom man ikke hadde garasjen som en del av næringsdelen, særlig for entrepenører o.l. som kunne tenkes å være interessert i å leie seksjon 2 og som trengte lagringsmuligheter for varer mv.

En nærmere beskrivelse av «garasje-løsningen» og argumenter for og imot denne følger i kapittel 8.

Etter tilbakemeldingen fra KBL i møtet 26. februar, syntes eneste realistiske løsningen å være at klubben kjøper hele seksjon 2 (eventuelt også seksjon 1). Styrets konklusjon er da – uten tvil – at man går for å kjøpe seksjon 2, og at dette skjer gjennom bruk av forkjøpsretten slik at prisen blir riktig (markedspris).

## 7. Utbygging rundt nåværende bar

Som beskrevet i innledningen var dette det første alternativet styret arbeidet med da man ikke visste om KBL hadde til hensikt å selge seksjon 1 og/eller 2. Tanken var å utvide lokalet et par meter ut på klubbens parkeringsplass, og et par meter i tillegg rundt hjørnet mot garasjen. Basert på innspill fra styret kom vårt klubbmedlem Morten Andersen med følgende forslag:



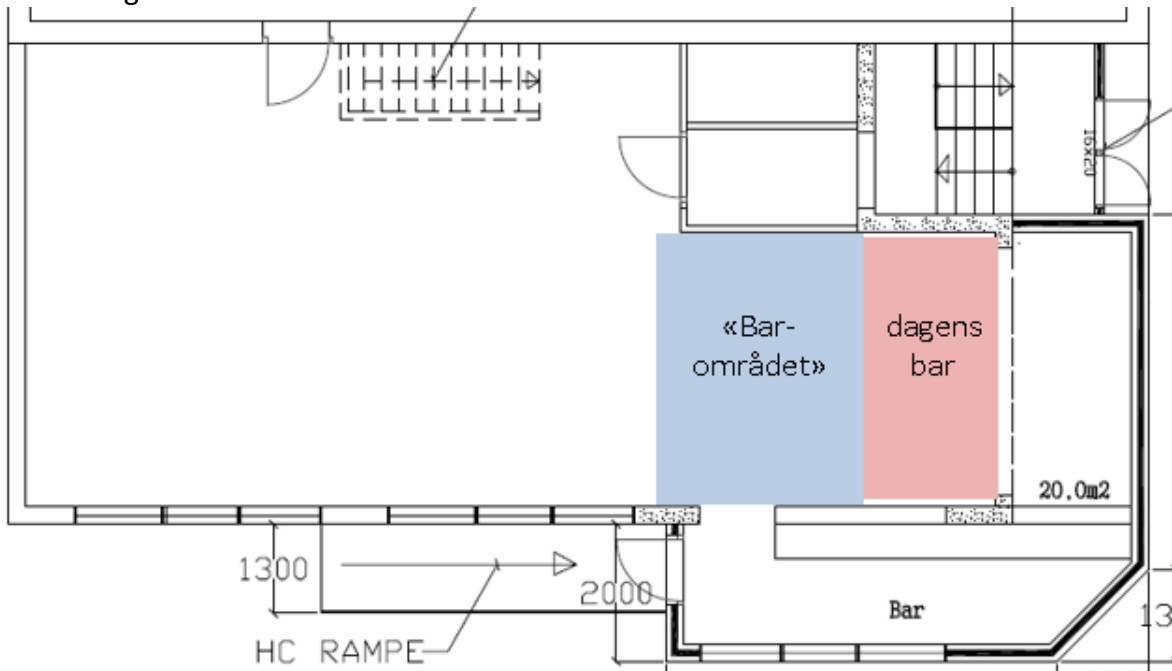
Det var flere ting i dette forslaget som styret fant interessant:

- Fjerning av trapp ned til kjelleren, som gir mye mer plass i spisesalen
- Innbygging av nåværende inngangsparti med innvendig atkomst mellom etasjene og mulighet til å bygge nye toaletter mv. i inngangspartiet
- Mer plass til «barområdet»

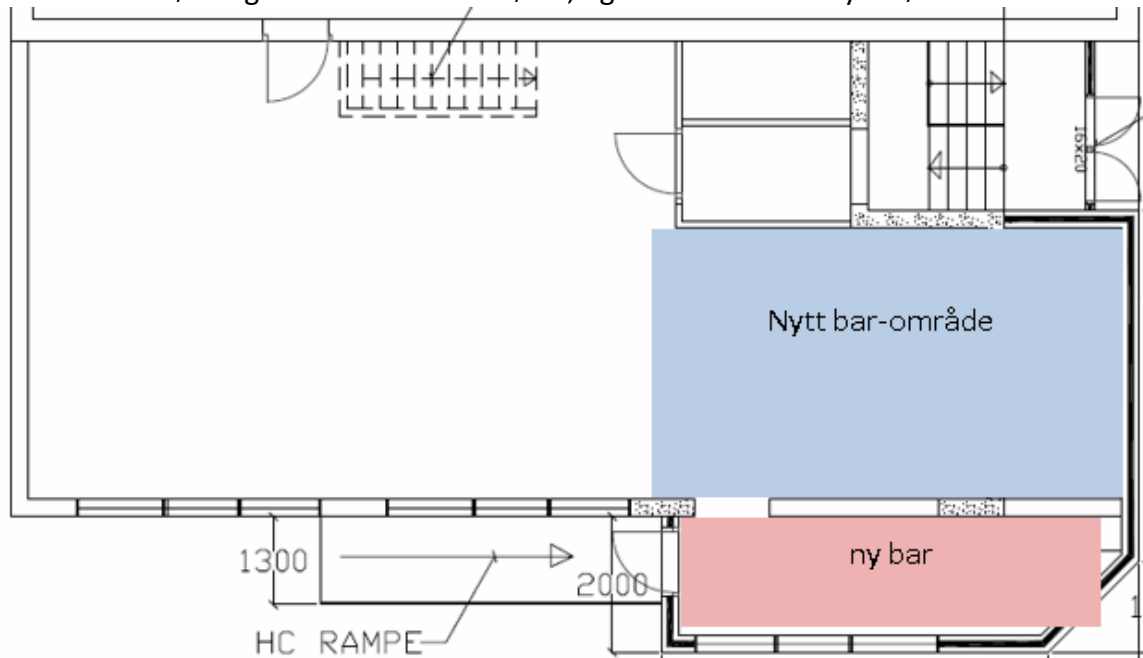
(Den inntegnede HC rampe kan man se bort fra, da denne ville kollidert med garasjen.)

Løsningen gir mye mer plass til «barområdet», noe som illustreres av følgende tegninger.

I dag er baren og barområdet slik:



Med den foreslåtte løsningen blir baren noe større, og «barområdet» mye større:



I tillegg kan man få bedre utnyttelse av «barområdet» gjennom f.eks. å ha benker langs to vegger.

Som sagt ble denne løsningen presentert for KBL i møte 29. januar 2018. KBL sa da at han ønsket å selge seksjon 1 og 2, og at klubben derved ville få muligheter til å kjøpe.

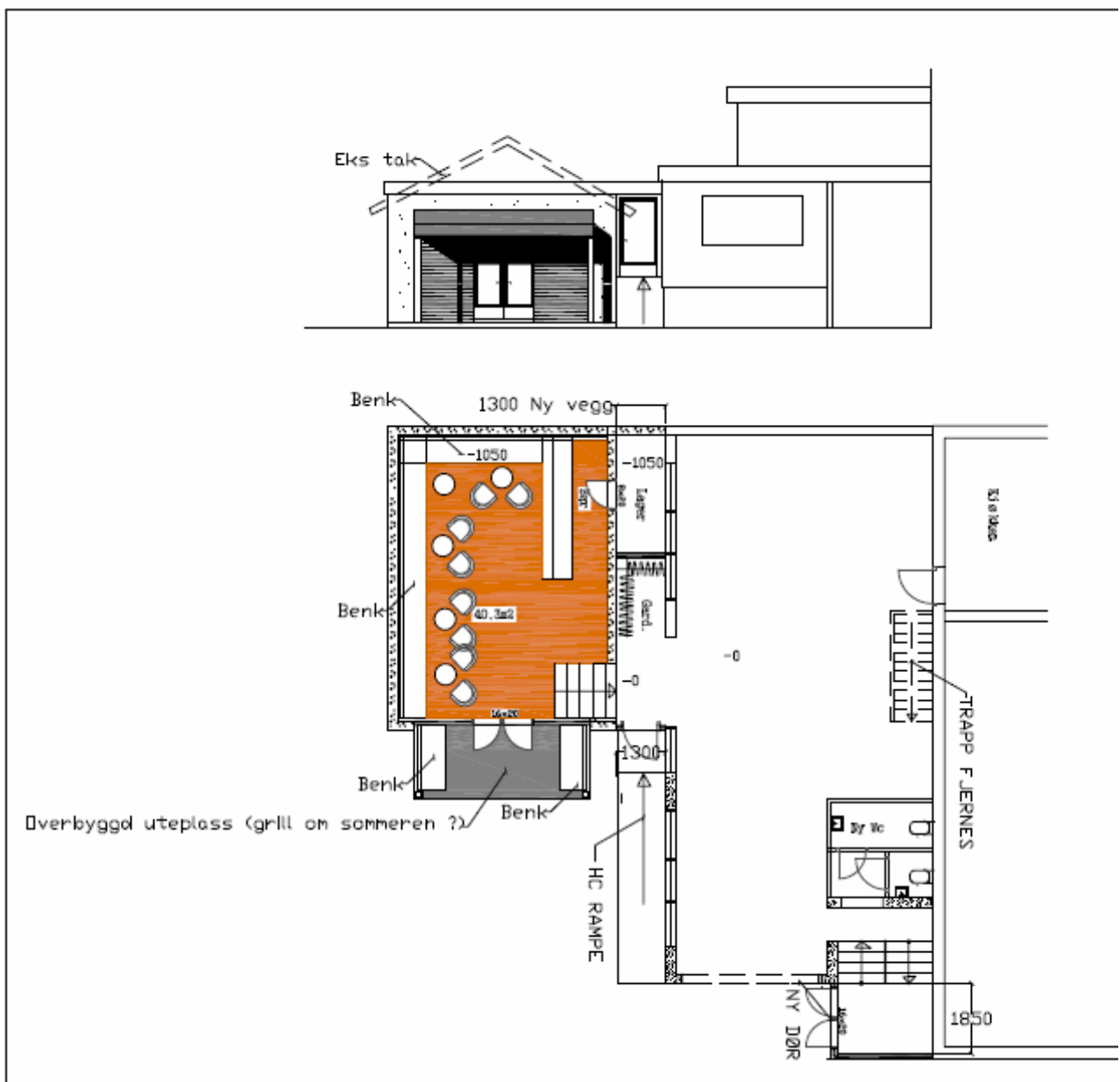


## 8. «Garasje-løsningen»

Da styret forsto at det var mulig å kjøpe hele eller deler av seksjon 1 og/eller 2, begynte man å se på alternativer. Formannen og P.E. Foss hadde befaring i seksjon 1 og 2 sammen med Morten Andersen og Jens Wroldsen. Konklusjonen ble at seksjon 1 (leiligheten) ble sett på som uinteressant, seksjon 2 (næringsdelen) har noen begrensninger. Se senere kapitler.

Det som derimot fremsto som svært interessant, var å bygge sammen garasjen med nåværende spisesal, og bruke garasjen til bar og barområde. Selve garasjen er 6\*8 meter (48 kvm.). I tillegg har vi arealet mellom garasjen og spisesal, hvor mellomrommet er ca. 1,3 meter.

Morten Andersen tegnet følgende forslag:



Dette er fortsatt en skisse. Det er verdt å merke seg at innvendig høyde i garasjen er 2,95 meter i dag, og den kan bli høyere med flatt tak. Da har man mulighet til å heve gulvet i garasjen 20-40 cm. eller mer over dagens bakkenivå, noe som kanskje gjør at man slipper å ha trappetrinn både inn til garasjen og mellom garasjen og spisesalen. Kanskje klarer man seg med en liten skråning begge steder.

Argumentene som ble brukt for denne løsningen i styre og råd var følgende:

- Ved at vi ikke tar i bruk «AVIS-lokalene» til bar eller andre klubbaktiviteter, skaper vi en «merverdi» på leiligheten i 2. etasje. Denne merverdi vil ha betydning for KBL om han skal selge leiligheten, for andre som måtte kjøpe leiligheten og eventuelt for klubben hvis klubben kjøper denne og selger videre eller leier ut. Ulike meglere som styret har konsultert mener at vi her snakker om en «merverdi» i området 20-30%, som betyr 600.000-900.000 kroner dersom leiligheten vurderes til 3 millioner kroner.
- Kanskje kan vi også frasi oss forkjøpsretten til «AVIS-lokalene» og til leiligheten hvis vi får til en løsning der vi overtar garasjen og bygger denne samme med spisesalen, noe som vil skape en ytterligere merverdi for næringsdelen og for leiligheten.
- Vi kan oppheve sameiet og fordele alle parkeringsplasser som i dag står på sameiet tomt, noe som også kan skape en merverdi. Sameiet tomt går inn mot nabobygget (KBL's tidligere kontor), med grense ca. 1,5 meter fra nabobygget (se punkt 9.4), og sameiebrøk er 220/575 ifølge grunnboken, dvs. at klubben eier 38,26% av denne. Noen av parkeringsplassene på nabotomten (rett frem fra vår utgangsdør) er også avhengig av atkomst via sameiet tomt for å kunne brukes.
- Vi vurderte det også slik at vi burde leie inn ekstern og uavhengig ekspertise for å vurdere hva verdistigningen ville bli for seksjon 1 og 2, og hvordan dette eventuelt skulle kompenseres mht. oppgjør for garasjen.

Denne løsningen ble presentert for KBL i møte 26. februar 2018, men ble avvist av KBL. Han hadde en helt annen vurdering enn styre og råd. Sett fra hans side var garasjen av stor verdi som en del av næringsdelen. Han mente det ville bli mye vanskeligere å få en god pris ved salg eller utleie av næringsdelen, fordi mulige leietakere som entrepenører osv. ville ha behov for lagerplass e.l. I dag brukes eksempelvis garasjen som lagerplass for leietakeren i næringsdelen.

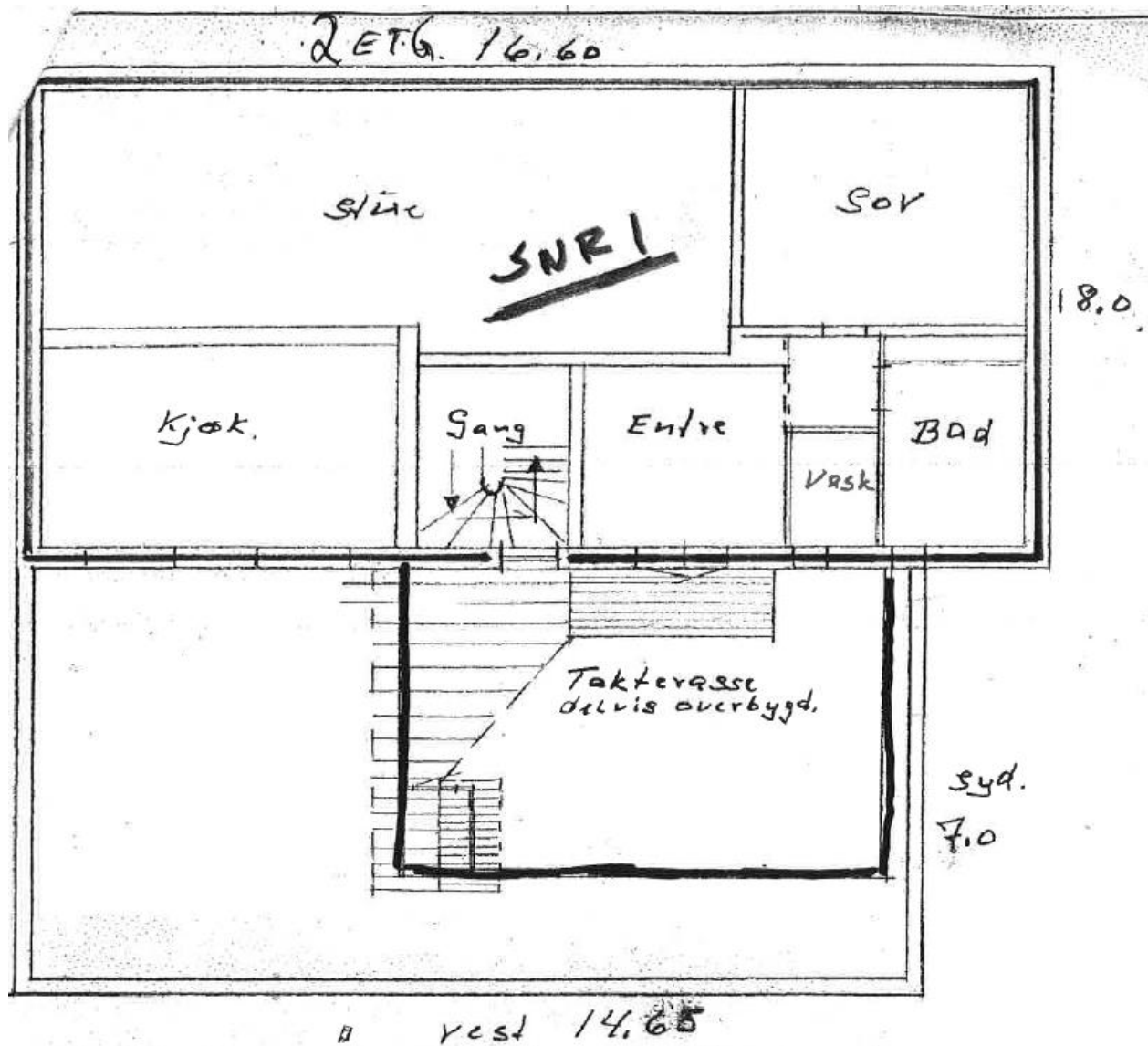
KBL's konklusjon i møtet 26. februar var at en løsning som foreslått med utskillelse av garasjen, var uinteressant. Han sto på at det aktuelle måtte være at klubben kjøper hele seksjon 2, eventuelt også seksjon 1 (leiligheten). Som tidligere informert om i brev fra KBL, er det en forutsetning fra hans side for salg av seksjon 2 at han samtidig har en kjøper til seksjon 1. Og selvsagt står KBL fritt til å selge eller ei, avhengig av den pris han måtte oppnå.

## 9. Vurdering av andre deler av lokalene/seksjonene

### 9.1 Leiligheten i 2. etasje (seksjon 1)

Kjøp av leiligheten har aldri blitt grundig diskutert i styre/råd, og er sannsynligvis uinteressant av flere grunner. Det må store ombygginger til for at klubben skal kunne bruke leiligheten til bar, møterom e.l., og det er vanskelig å se at kostnaden her kan forsvares sett i sammenheng med den verdi leiligheten har i seg selv – som leilighet. Inntektene ved salg/videresalg eller utleie, sett i forhold til kostnadene ved å bygge om trapper og leilighet, tilsier at leiligheten er uinteressant som en del av klubben.

Tegninger av leiligheten i 2. etasje:

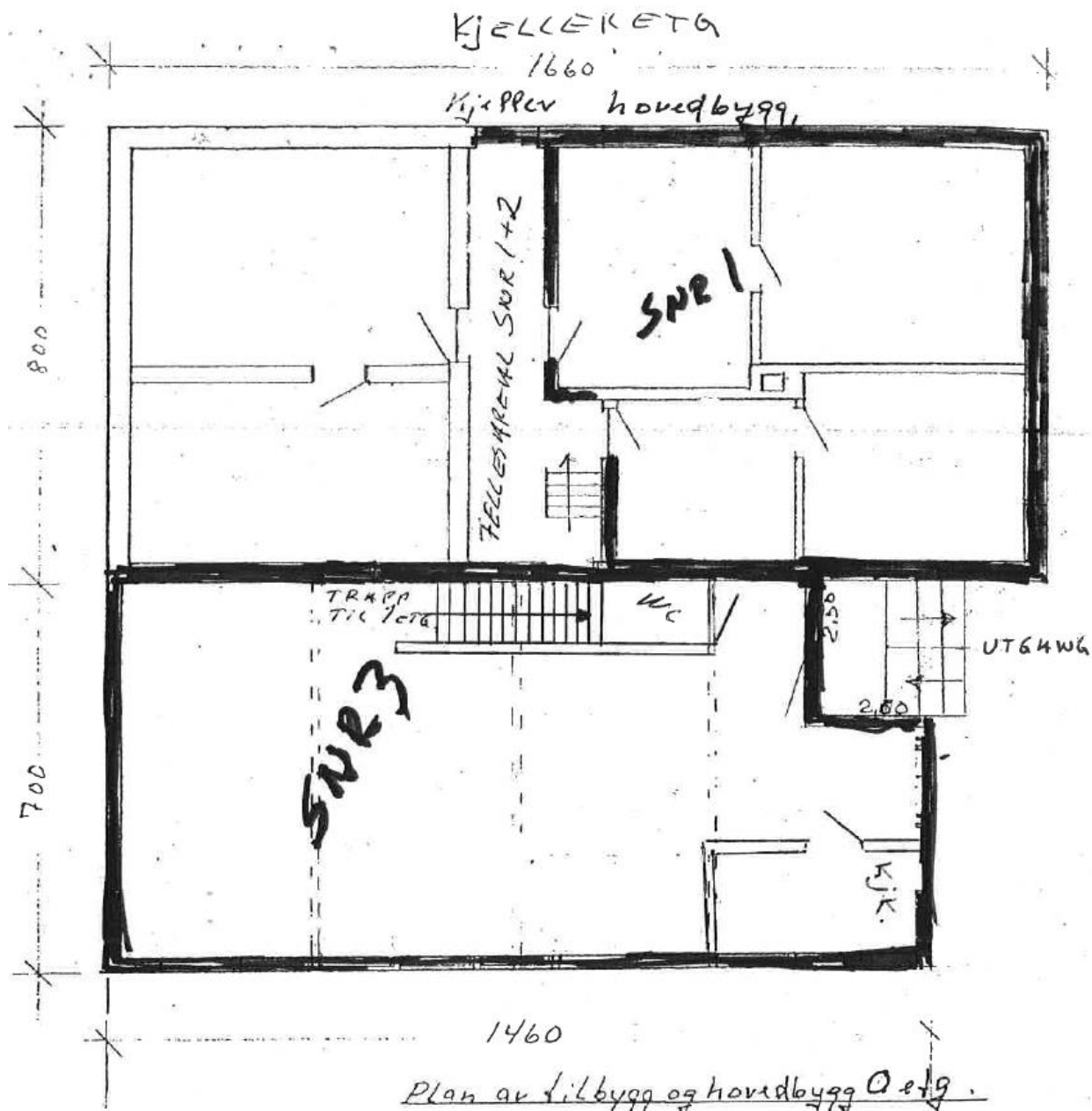


### 9.2 Kjellerlokalene (tilhørende seksjon 1 og 2)

Takhøyden i kjelleren er lav, enkelte rom er lavere enn biljardlokalene, fordi det er lagt panel i taket under eksisterende bjelkelag (høyde under 2 meter). De rommene som ligger mot syd (under forretningslokalene) hører til leiligheten, mens de rommene som ligger under vårt kjøkken hører til forretningslokalene.

Det er vanskelig å se at kjellerlokalene kan brukes til annet enn lager, eventuelt vil det ved annen bruk påløpe kostnader som er for store sett i forhold til andre løsninger.

Tegninger av kjellerlokalene:



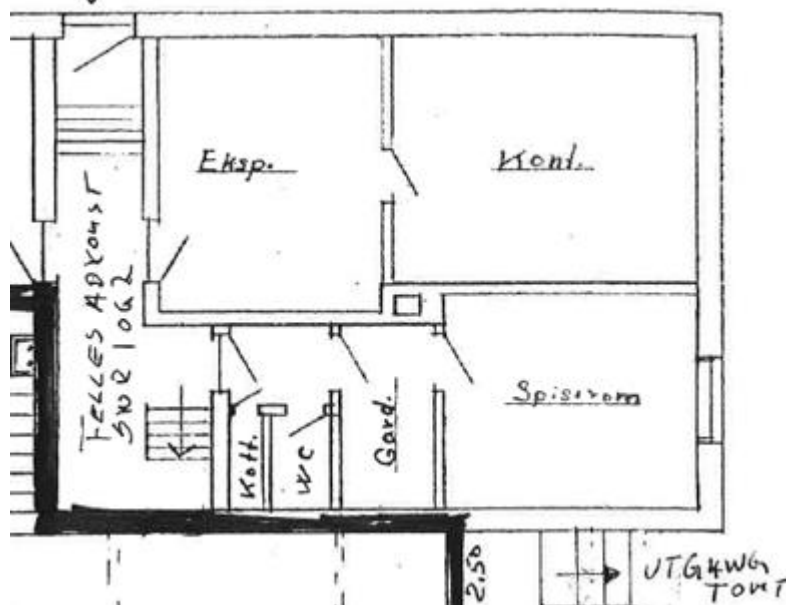
### 9.3 Forretningslokalene (seksjon 2)

Det alternativet som har vært hyppigst diskutert blant medlemmene de siste årene, er å overta lokalene som tidligere ble disponert av AVIS (forretningslokalene), og bygge bar e.l. i disse lokalene. Inngangen kunne da være enten fra Olavsgate eller fra våre lokaler mellom nåværende trapp til underetasjen og inngangspartiet.

Etter befaringen 7. februar 2018 ser vi at det er noen utfordringer ved denne løsningen. Det er bærevegg midt i lokalet på langs av bygget, det er også et gjennomgående pipeløp fra kjelleren og over taket midt i forretningslokalene, og en peis i 2. etasje som hviler på bæreveggen like ved trappen mellom 1. og 2. etasje. Det er generelt mye som må gjøres for å få lokalene i egnet stand til bar e.l. De fire rommene er små med pipeløp midt i, så det må gjøres en del bygningsmessige endringer.

Det må også gjøres noe mht. lydisolasjon for å begrense verdireduksjonen på leiligheten. Inngang til lokalene fra Olavsgate vil også ha negativ innvirkning på verdien av leiligheten. Rent foreløpig er vurderingen at leilighetenes verdi reduseres med minst en halv million kroner dersom det er eller kan bli klubblokaler i nåværende forretningslokaler. Kanskje vil verdireduksjonen bli vesentlig større, særlig hvis en ikke foretar en grundig lydisolasjon.

Tegninger av næringsdelen (uten garasjen):



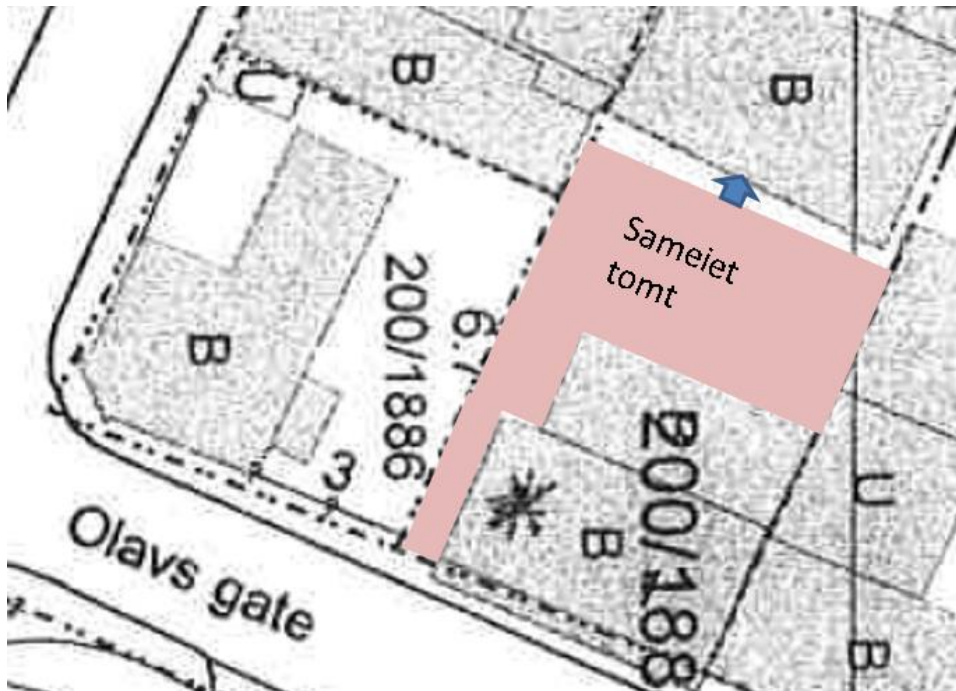
Dersom klubben skulle kjøpe hele næringsdelen, vil «Avis-lokalene» sannsynligvis best egne seg som møterom, bridgerom osv. Kanskje kan det også være interessant å ha toaletter og eventuelt garderobe i de rommene hvor det nå står «Kott, WC, Gard». Ved å ha toaletter i disse lokalene, kan man slippe å ha toaletter i synsfeltet for nåværende spisesal. Kanskje kan man også rive vegger ved nåværende inngangsparti og dermed utvide spisesalen.

Inngang fra oss til disse lokalene bør sannsynligvis være ved nåværende inngangsparti for klubben, eventuelt ved nåværende WC eller garderobe.

#### 9.4 Sameiet tomt

De tre seksjonene har sameiet tomt. Sameiebrøken er 220/575 ifølge grunnboken for klubbens del, som vil si at klubben eier 38,26%, mens KBL eier 61,74% privat og via sitt AS. Dette betyr at KBL har flertall i sameiet og dermed kan bestemme i kraft av sin flertallsposisjon.

Det skulle vært avholdt sameiemøter hvert år siden 2005, for å bli enige om hvordan inntektene ved utleie av parkeringsplasser skal fordeles, fratrukket utgifter til snømåking, strøing osv. Slike møter har ikke vært avholdt som forutsatt, bl.a. fordi klubbens ledelse har vært usikker på hvordan dette skulle håndteres. Vi er nå enige med KBL om å rydde opp i dette gjennom et sameiemøte i april 2018.



Avstanden til nabobygget ved den blå pilen er ca. 1,5 meter ifølge grunnboka.

## 10. Konklusjon

Styrets klare anbefaling overfor generalforsamlingen er at klubben tar sikte på å kjøpe seksjon 2 (næringslokalene inkl. garasjen), og at dette skjer gjennom bruk av forkjøpsretten.

### 10.1. Mulige priser på seksjon 1 og 2

KBL har i epost av 21.2.2018 kommet med en uforbindtlig prisantydning på seksjon 1 og 2. Medlemmer i klubben som har kommet med råd (uavhengig av KBL's epost), og meglere som styret har vært i kontakt med, mener at prisen er langt høyere enn hva markedet er villig til å gi. Den eneste måten å få klarlagt dette på, er å legge ut seksjonene for salg. Markedet er på mange måter fasisen.

I sin epost av 21.2.2018 sier KBL følgende:

- *Når det gjelder pris, så er vi nok på kr. x millioner for begge seksjoner, jeg tenker følgende fordeling:*
- *X,x-x,x millioner for næringsdel med garasje og x,x-x,x millioner for leilighet.*
- *Altså, blir det x,x millioner med f.eks. x,x + x,x tror jeg dette kan aksepteres.*

KBL sier videre som forklaring og begrunnelse følgende i samme epost:

- *Kjøpspris i 2009 kr. x inkl. kostnader for kjøper*
- *Det er gjort betydelig oppgradering av eiendommen og dette vurderes til nærmere x,-*
- *Pris inkl. oppgradering x.*
- *Verdiøkning/gevinst er vanskelig å vurdere, men eiendom har steget bra i pris de siste årene, mitt regnestykke gir en verdistigning på kr. x,- (fra 2009 til 2018).*
- *Oppgraderingsarbeidene kan dokumenteres i form av en liste om ønskelig.*
- *Jeg tror det er mulig å få en kjøper på leiligheten, men det bør være en betingelse at familien eller de/den som bor her ikke blir forstyrret fra festligheter i klubben.*
- *Velger klubben kun næringsdelen med garasjen må vi samtidig ha en kjøper på leiligheten.*

Når KBL setter som betingelse at beboere i leiligheten «ikke blir forstyrret fra festligheter i klubben», eller «Velger klubben kun næringsdelen med garasjen må vi samtidig ha en kjøper på leiligheten», så kan dette oppleves som utilbørlig press på klubben, ettersom det hele tiden har ligget i kortene at forkjøpsrett til 1. etasje kan føre til klubbaktivitet som igjen reduserer attraktiviteten og dermed prisen på leiligheten. Det er i denne type situasjoner vi må kunne skille på de to rollene som KBL har: som motpart i forhandlinger på den ene siden og som klubbmedlem på den andre siden.

### 10.2. Vurderinger av økonomi sett fra klubbens side

Hvis vi antar at det er mulig å få realisert forkjøpsretten til en riktig pris (som forutsetter at KBL er villig til å selge til de prisene han oppnår), må klubben vurdere:

- Hva har vi råd til?
- Hvordan skal vi dekke kostnadene til kjøp og ombygginger mv?

Klubben har de siste 5-6 årene hatt et overskudd før avskrivninger på 230.000-250.000 pr. år. Det kan derfor ikke være noen tvil om at vi bør klare dette uten noen problemer, forutsatt at prisen ikke er urimelig.

**Et eksempel (prisen vet vi selvsagt ikke enda):**

Uavhengig av hva prisen måtte bli, har kasserer Per Erik Foss har sett på hva det vil koste klubben med et lån på f.eks. 1,5 millioner kroner nedbetalt på 20 år (tilsvarer det lånet vi tok opp i 2005). Hvis en tenker «worst case» ved at renten f.eks. skulle stige til 5%, noe som synes helt usannsynlig i dag, så vil vi ved nedbetaling over 20 år måtte betale kr. 119.580 pr. år. Renten er jo lavere enn dette i dag, så beløpet vil jo uansett bli lavere de neste par årene. Med en slik nedbetaling, og et årlig overskudd på 240.000, vil vi ha midler til oppussing mm. samtidig som vi betaler ned på lånet. Vi har i dag en del penger på bok, i tillegg har vi de årlige overskuddene.

I denne situasjonen kan vi i ro og mak pusse opp de lokalene vi trenger. Vi kan bruke nåværende spisesal samtidig som vi pusser opp garasjen osv. Hvis vi senere bestemmer oss for det, kan vi selge eller leie ut «AVIS-lokalene», og vi kan bygge ut litt rundt baren (se kapittel 7)

Hva prisen vil bli er usikkert. Det er også usikkert hva vi trenger å låne for å kjøpe, til ombygging osv. Uansett er det klart for styret at vi ikke vil ha noen problemer med å håndtere dette med en «fornuftig pris» på seksjon 2.

**11. Forslag til generalforsamlingen 22. mars 2018**

På bakgrunn av informasjonen i dette dokumentet, fremmes følgende forslag:

1. Styret gis fullmakt til å forhandle om kjøp av seksjon 2 gjennom bruk av forkjøpsretten, på de premisser som fremgår av dette dokumentet.
2. Parallelt med kjøp av seksjon 2 søkes det om byggetillatelse til utbygging rundt baren i tråd med forslaget i kapittel 7.
3. Hensikten med å søke byggetillatelse i hht. punkt 2, er ikke å gjøre dette arbeidet nå, men å slippe nye søknadsrunder dersom det skulle bli aktuelt med utbygging på et senere tidspunkt.
4. Det forhandles om oppløsning av sameiet med fremtidig eier av seksjon 1, og gjennom dette fordele tomt inkl. parkeringsplasser mellom seksjonseierne.
5. Dersom det gjøres vesentlige endringer i planene i forhold til dette dokumentet, fremlegges dette for behandling på ekstraordinær generalforsamling.



**Vedlegg 1:**

Til  
Borgerklubben Humanitas  
Olavsgate 3  
3916 Porsgrunn

Porsgrunn 6.februar 2018

**VEDRØRENDE MULIG SALG AV 2 SEKSJONER I OLAVSGATE 1**

I et møte 23/1 med Per Erik Foss og Kjell Lillestøl ble jeg spurt om mulig salg av de 2 seksjonene i Olavsgate 1 som jeg besitter. Det har jeg stilt meg positiv til forutsatt at jeg kan akseptere prisen og at leiligheten i 2.etg samtidig blir solgt. Det er jo også i min interesse om klubben skulle ende opp med et større lokale på eiendommen.

Jeg bekrefter derfor at jeg ønsker å gå videre i samtaler med klubben om mulighetene på eiendommen og diskusjon om eventuelt pris/salg.

I dag er undertegnede eier av leiligheten i 2.etasje og selskapet Admini AS (org. nr.: 967 861 162) er eier av næringsseksjonen.

Vår familie skal flytte fra Olavsgate 1 medio januar 2019 og det kan være ønskelig å få solgt seksjonene før den tid.

Hvis klubben ønsker kun en av seksjonene jeg disponerer har jeg orientert om at det samtidig må være kjøper på den andre seksjonen. Salget må altså skje samtidig.

Jeg foreslår at det settes en frist frem til utgangen av mars 2018 for å komme nærmere en løsning. Etter 31.mars vil jeg vurdere å legge seksjonene ut i det åpne markedet. Dette fordi tiden går fort frem til høst og vinteren 2018/19.

Jeg håper, for begge parter, at vi kan få til dette og ser frem til videre samtaler om saken.

Vennlig hilsen

  
Knut Bruun Larsen