

Styreleder Anne Birgitte Fossum

NBF Oslo

Via e-post

Oslo, den 25.9.2015

### **LITT MER OM KJØP AV BRIDGELOKALER – SAKSBEHANDLINGEN PÅ KRETSTINGET 30.9.2015**

Vi viser til tilsvaret fra Anne Birgitte Fossum og til det saksunderlag som nå er utsendt fra NBF Oslo. Vi viser også til e-post av 24.9.2015 fra styret i NBF Oslo hvor det erkjennes at selgers prisforlangende er vesentlig høyere enn det burde vært.

#### Noen kommentarer til tilsvaret fra Anne Birgitte Fossum:

Det er positivt at vårt brev og hennes tilsvaret legges ut på nett. Dette gir grunnlag for innspill og kommentarer slik at sluttresultatet blir best mulig.

Vi har naturligvis ingen ting imot at det etableres et «Bridgens Hjem» i Oslo. Spørsmålet er om de foreslåtte lokaler er egnet for dette og om vilkårene er akseptable. Vår mening er at man burde forsøke å få flyttet NBFs administrasjon fra Ullevål Stadion til felles lokaler med NBF Oslo. Da kan man gå opp i pris og kvalitet og krets- og forbundsturneringer (som gir inntekter) kan legges i tilknytning til slike lokaler.

Når det gjelder Bridgefondets historikk, må man tilbake til Bridgens Hus i Storgata. Vi har intet ønske om å repetere dette. Det har ikke skjedd noen oppbygging av fondet siden det ble etablert. I stedet er Bridgefondet redusert med minst TNOK 750. Blommenholm har ikke noe ansvar for dette.

Statuttene for fondet fra 2008 sier at kjøp av nye lokaler er ekstraordinært, selv om det er forretningsmessig begrunnet. Blommenholm er enig i dette. Dette er en så tung avgjørelse at det stiller strenge krav til forsvarlig saksbehandling.

Det er helt unødvendig å gi «stikk» til medlemmer av Blommenholm. Det er ikke vi som har hatt et uryddig forhold til vedtekter. Det er ikke vi som har bidratt til reduksjon av fondet. Medlemmer i Blommenholm BK har i alle år spilt bridge i Storgata og senere i Sporveisgaten og har ved sin medlemsavgift til NBF Oslo bidratt til økonomien. Klubben har rekruttert via artikler i lokalavisen og har tatt vel imot nye medlemmer. Vi har hjulpet til med å skaffe fast makker til den som ikke hadde makker selv.

Siden salget ikke skjer gjennom Finn eller andrekanaler med åpen markedsføring av eiendommen, har vi helt rutinemessig spurt om det foreligger bindinger av noe slag. Det er ikke uttrykk for noen mistillit, men noe som man alltid bør gjøre ved slike «lukkede» salg.

Når det gjelder inhabilitet lyder § 4-6 i NBFs vedtekter som følger:

*Enhver som har verv i et organisasjonsledd som tilrettelegger eller tar avgjørelser, plikter å vurdere sin habilitet og selv meddele om det foreligger inhabilitet eller det er tvil om habiliteten. Inhabilitet foreligger når:*

- *Vedkommende er part i saken.*
- *Vedkommende er i slekt med part(er) i saken i oppstigende og nedstigende linje eller i sidelinje så nær som søsken.*
- *Vedkommende er gift, samboer eller forlovet med part i saken.*
- *Vedkommende er leder for eller har ledende stilling i eller er medlem av styret i et foretak som er part i saken.*

*Likeså er en person inhabil når andre særegne forhold foreligger som er egnet til å svekke tilliten til vedkommendes upartiskhet, blant annet skal det legges vekt på om avgjørelsen i saken kan innebære særlig fordel, tap eller ulempe for vedkommende selv eller noen som vedkommende har nær personlig tilknytning til. Det skal også legges vekt på om inhabilitetsinnsigelsen er reist av noen part.*

*Inhabiliteten skal ikke gjøres gjeldende dersom det er åpenbart at den tillitsvalgte eller ansattes tilknytning til saken eller part(ene) ikke vil kunne påvirke vedkommendes standpunkt og sportslige interesser ikke tilsier at vedkommende bør vike sete.*

*Habilitetsspørsmålet avgjøres av det aktuelle organ.»*

Vi peker særlig på bestemmelsen om at det foreligger inhabilitet når vedkommende er leder for, eller har ledende stilling i, eller er medlem av styret i et foretak som er part i saken.

#### Noen kommentarer til det utsendte saksunderlag:

Vi takker for et omfattende materiale som er nøye gjennomgått. Noen av de spørsmålene vi har hatt er nå besvart, men viktige spørsmål står fortsatt åpne.

Når det gjelder prisen, viser vi til kretsstyrets e-post av 24.9.2015. E-posten viser at vi slett ikke fikk noen fordel ved å få lokalene tilbudt underhånden. I stedet ble vi tilbudt lokalene til overpris.

Dersom kretsstyret ikke trekker forslaget, mener vi at eiendommens tekniske stand bør avklares bedre. Vi mener også at det bør avklares nærmere hvilke tekniske offentligrettslige krav (utlufting, lys, WC, rømningsvei, handicapadkomst, parkering, servering etc.) som kan bli stilt som vilkår for bruk av eiendommen til spillelokaler og servering.

Når det gjelder det fremlagte budsjettet har vi følgende hovedmerknader:

- 1) Eiendommen er ikke ca. 200 kvm som tidligere opplyst. Gnr 227, bnr 319 er i eiendomsregisteret oppført med 143 kvm. Dette er imidlertid bruttoareal inkl. gangarealer, kjøkken, WC etc. Tegningene bekrefter dette (omtrentlig) basert på de to målene som var oppgitt der. Netto areal for spillebord blir da ca. 100 kvm. Vi tror ikke det er tilstrekkelig for et nødvendig antall bord ved større turneringer. Vi regner slik: Et bridgebord bør være minst 1 x 1 meter. Hver stol tar 0,5 meter. Bord og stoler tar da 4 kvm eller mer. Man bør beregne minimum 1 meter mellom hvert bord. Hvert bord tar da 6,25 kvm. Dette gir maksimalt 16 bord på 100 kvm og da er det trangt. 20 bord som det budsjetteres med synes dermed noe urealistisk. Når det gjelder omregnet kvm-pris, er den ikke «under 25000» som styret skriver, men NOK 32 867. Vi tror ikke det er spesielt billig. På Finn ligger det i øyeblikket et kjellerlokale i samme størrelse og bedre stand, til en pris på MNOK 3,3. Her ser det dessuten

ut til å være god ventilasjon. Lokalene synes dog ikke egnet for vårt formål, men eksempelet viser at det foreslåtte lokale langt fra er de eneste i Oslo.

- 2) Vi er tvilende til at oppussingsbudsjettet holder. Nytt gulvbelegg vil koste betydelig mer enn NOK 20 000. Utbedring av vannskaden må estimeres og legges inn i budsjettet. Nødvendig ventilasjon til et større antall personer i lokalet vil ganske sikkert koste mer enn TNOK 150. Det er bra at man regner med dugnadsinnsats, men det kan også medføre budsjettsprekk om medlemmene ikke stiller opp som antatt.
- 3) Det er ikke budsjettert noe for innkjøp av møbler og utstyr. Det er mulig man har dette lagret fra tidligere lokaler, men vi antar at det blir behov for innkjøp av noe nytt. Dette gjelder også innredning av kjøkken.
- 4) Driftsbudsjettet viser et hyggelig overskudd. Før man tar stilling til om det er realistisk, må de påtenkte klubber skriftlig bekrefte at de langsiktig aksepterer de foreslåtte vilkår. Hver enkelt klubb bør skriftlig bekrefte at antall spillende medlemmer er riktig angitt (tall for 2014). Det bes opplyst hvorfor det bare er budsjettert med MNOK 3,1 fra fondet. På Kretstinget ble det opplyst at fondet var større. Vi ser videre at det er lagt inn inntekt på TNOK 70 fra kjøkkendrift, uten at man har tatt med noen kostnader knyttet til dette. Det er tidligere uttalt at man ville ansette en ansvarlig person for kjøkkendriften. Vi antar at denne (disse) personen(e) da også skal passe lokalet, åpne/lukke etc. Det er ikke satt av kostnader for dette.
- 5) Det er tatt med avdrag på lån som kostnad i resultatregnskapet. Dette hører ikke hjemme der, men vil påvirke kontantstrømmen (pengene går ut av bankkonto).
- 6) Basert på tidligere informasjon om investeringer og låneramme, antok vi at finansieringen ikke skulle bli noe problem. Basert på det vi nå har sett, så frykter vi at en låneramme på MNOK 1,6 MNOK ikke er tilstrekkelig. Skal man først kjøpe en eiendom som Bridgens Hjem, så bør alle være sikre på at vi får funksjonelle og gode løsninger i lokalet.
- 7) Basert på størrelsen av lokalene vil vi også påpeke at det ikke bør beregnes inntekter fra mer enn maksimum 16 bord i disse lokalene. Selv med dette antallet står bordene svært tett. Hyggelig innredet er det etter vår oppfatning plass kun til 11-12 bord.

Selv om selger skulle akseptere en betydelig redusert pris, mener vi det fortsatt foreligger flere viktige spørsmål som bør være avklart før det kan treffes vedtak om å gi styret en ubetinget fullmakt til å inngå bindende avtaler om kjøp av eiendommen.

Kretsen bør tenke gjennom «worst-case». Budsjettet må bearbeides. Vi ser f.eks. at det er lagt inn betydelige inntekter i forhold til formiddagsbridge. Hva hvis spillerne synes det er bedre å spille andre steder? Det kan heller ikke utelukkes at noen klubber inngår et samarbeid med en restaurant i området som har ledig om formiddagen og hvor bridgeaktivitet naturlig kan tilpasses. Slike tilbud kan utkonkurrere formiddagsbridge på «Bridgens Hjem». Og hva mener man eiendommen kan selges for på et senere tidspunkt, med stigende rente og uten langsiktige leieavtaler med klubbene?

Dersom kretsstyret opprettholder forslaget om kjøp, er vårt forslag at Kretstinget kun bør vedta at styret gis fullmakt til å avklare de uavklarte spørsmål og til å fremforhandle bindende avtaler om kjøp og finansiering av eiendommen, herunder bindende utleieavtaler med klubbene, alt med forbehold for senere godkjenning i et kommende kretsting. I tillegg bør budsjettet justeres for de forhold som er angitt foran. Når alt dette er på plass, er tiden kommet for et nytt kretsting som fatter vedtak. Det må være kurant å ta forbehold om slik godkjenning når man forhandler. Og at de klubbene som signerer leieavtaler tar tilsvarende forbehold.

Vi anbefaler kretsen å ta en pustepause og drøfte med alle kretsens klubber hvilke krav man bør stille til «Bridgens Hjem». Når man skal se etter alternative lokaler, må klubbene enes om en kravspesifikasjon. Vi tenker slik:

Det finnes mange kompetente personer i kretsen med et samlet sett stort nettverk. Kretsen bør bruke dette nettverket. Vi tror det finnes alternative lokaler i Oslo. Vi tror at lokalene bør være minst 200 kvm. Dersom NBFs administrasjon inkluderes, må de være litt større (cellekontorer og arkiv), men møterom trenger man knapt. Da har man jo spillelokalene. Man kan eventuelt ha et styrerom/møterom som ved behov kan benyttes som spillelokale. Lokalene må være tilrettelagt og godkjent for servering og oppfylle alle offentligrettslige krav, herunder godkjent ventilasjon.

Det beste er om lokalene ligger i området Majorstuen, men alternativer kan tenkes dersom det er god offentlig kommunikasjon og gode parkeringsmuligheter. Man bør legge press på NBF for å få dem med på laget (flytte NBFs administrasjon dit). Vi får vel ikke noe så bra som St. Erik i Stockholm, men ambisjonen bør være at det vi kjøper er det naturlige samlingspunktet for alle i Oslo-regionen. Lokalene bør være tilpasset (eventuelt ved sideavtaler) slik at krets- og forbundsturneringer legges dit.

### Avslutning

Formålet med våre henvendelser så langt har utelukkende vært å sikre en god, åpen og betryggende saksbehandling, slik at et resultat - uansett utfall – i størst mulig grad vil bli anerkjent og respektert og være til beste for alle berørte interesser.

Det anmodes om at dette brev legges ut på NBF Oslos hjemmeside.

For Styret i Blommenholm Bridgeklubb (sign.)

Hege Falster, Gunnar Høverstad, Kristin Vigander, Hanne Hesselroth, Olav Steinnes

Medundertegnes:

Kåre Idar Moljord og Helge Nerland

Kopi: Klubbene i Oslo krets av NBF, styret i NBF Oslo og NBF