Styreleder Anne Birgitte Fossum

NBF Oslo

Via e-post

Oslo, den 21.09.15[

INNKALLING TIL EKSTRAORDINÆRT KRETSTING 30.9.2015 KL. 16.00 – MERKNADER FRA BLOMMENHOLM BRIDGEKLUBB

Det vises til innkalling til ovennevnte ekstraordinære Kretsting, hvor styrets forslag til vedtak går ut på at Kretstinget gir styret i NBF Oslo fullmakt til å (i) inngå avtale om kjøp av fast eiendom (Marstrandgata 13)(Eiendommen), (ii) inngå avtaler med klubbene i kretsen om utleie av Eiendommen til hel eller delvis finansiering av kjøp og/eller drift av Eiendommen, (iii) inngå låneavtale med ekstern bankforbindelse med inntil MNOK 1,5 med samlet månedlig terminbeløp som ikke overstiger TNOK 20 til hel eller delvis finansiering av kjøp av Eiendommen (iii) motta overføring av midler fra Bridgefondet til hel eller delvis finansiering av kjøp av Eiendommen.

Det er i innkallingen videre opplyst at styret i NBF Oslo om kort tid vil utarbeide et budsjett for «første driftsår» dvs. 2016 for fremleggelse for Kretstinget og at saksunderlaget til Kretstinget vil bli utsendt innen en uke før Kretstinget avholdes.

Styret i Blommenholm Bridgeklubb har tidligere gitt uttrykk for enkelte synspunkter på både innhold og saksbehandling opp mot Kretstinget. Blommenholm Bridgeklubb vil i det følgende gi et samlet syn på både innhold og påkrevet saksbehandling. For på best mulig måte å få saken opplyst og for å sikre en aktsom og betryggende saksforberedelse frem mot kretstinget, sendes kopi av dette brev til klubbene i kretsen.

I mangel av vedtektsbestemt angivelse av art/kvalitet på saksunderlag følger det av ulovfestet foreningsrett at saksunderlaget må **være forsvarlig som saksunderlag for den konkrete saken som skal avgjøres.**

Av dette følger at jo mere komplisert og skjønnsmessig en sak er desto bedre kvalitet må det være på saksunderlaget. Og bredden av underlaget må dekke de momenter som en aktsom og forsvarlig behandling og avgjørelse krever belyst. Denne saken er kontroversiell, og dette krever etter praksis en mer omfattende saksforberedelse enn ukontroversielle saker.

Blommenholm Bridgeklubb vil nødig fremstå som mot ethvert forslag fra NBF Oslo, men realiteten er at Blommenholm Bridgeklubb og andre klubber i kretsen disponerer egne spillelokaler. Et kjøp av Eiendommen vil derfor lett kunne bli ansett som en investering som ikke kommer Blommenholm Bridgeklubb – og andre klubber med egne lokaler - til gode. Tvert om vil eventuell bruken av slike klubbers «underliggende andel av Bridgefondet» kunne bli ansett som en usaklig og urettmessig fordel på slike klubbers bekostning til fordel for noen få klubber uten egne lokaler.

For å unngå slike innsigelser mener Blommenholm Bridgeklubb at en aktsom og nødvendig saksforberedelse fra styret i NBF Oslos side minst må inkludere redegjørelser for/klargjøre/ følgende forhold med tilhørende skriftlig dokumentasjon;

(a)    om selger er nærstående noen av de berørte personer/tillitsmenn/klubber,

(b)   eventuelle betalinger til nærstående til noen av de berørte personer/tillitsmenn/klubber,

(c)    selve kjøpsavtalen komplett med sedvanlige selgergarantier, pris, omkostninger, vedlikehold, offentligrettslige forhold (godkjenning som oppholdslokale/servering/rømningsveier/WC/parkering, i det hele alle relevante kommersielle/driftsmessige spørsmål),

(d)   fagmessig teknisk tilstandsrapport for eiendommen,

(e) panteheftelser/andre heftelser på eiendommen,

e)   bindende utleieavtaler med de aktuelle klubber med garanterte langsiktige leieinntekter,

(f)     bindende eksterne finansieringstilsagn, med eventuelle vilkår, herunder terminbeløp, slik at klubbene kan vurdere sannsynligheten for at vilkårene kan oppfylles,

(g)    bindende finansieringsvedtak fra Bridgefondet om overføring av hele eller deler av Bridgefondet til NBF Oslo til finansiering av kjøp av Eiendommen.

Med den usikkerhet som råder over hvilke vedtekter som er gjeldende vedtekter for Bridgefondet og om midlene i det hele er lovlig forvaltet, mener Blommenholm Bridgeklubb at det må fremlegges en vurdering fra et anerkjent advokatfirma om at slik eventuell overføring er rettmessig etter Bridgefondets vedtekter. Dette skyldes at hele eiendomskjøpet faller sammen dersom det senere skulle vise seg at overføringen fra Bridgefondet til NBF Oslo var urettmessig.

Blommenholm Bridgeklubb viser særlig til at et flertall (i styret i NBF Oslo, Kretstinget/ Fondet) etter ulovfestede regler som hovedregel ikke kan treffe beslutninger som urimelig tilgodeser et flertall (eller nærstående av flertallet) på bekostning av et mindretall, uten klar hjemmel.

(h)   og ikke minst et konkretisert langsiktig driftsbudsjett herunder vedlikehold/påkostninger på Eiendommen. Her er det av stor viktighet å innarbeide konsekvensen av hvem som har risikoen for budsjettsprekk; selger av eiendommen, NBF Oslo eller (indirekte) klubbene via utleieavtalene og kostnader til vaktmester, daglig leder, eiendomsskatt, evt. MVA, mv. Blommenholm Bridgeklubb mener at et budsjett kun for 2016 ikke er tilstrekkelig for dette formålet.

(i) det bør organiseres en visning av Eiendommen før/under Kretstinget ledet av noen som kan svare på alle relevante spørsmål om Eiendommen.

Styret i NBF Oslo må under en eventuell realitetsbehandling under Kretstinget nøye vurdere inhabilitetsspørsmål både i styret i NBF Oslo og ift de som møter frem for å avgi stemme og forberede slike spørsmål for Kretstinget til avgjørelse, jf. § 1-9 i Vedtektene for NBF Oslo. Dette spørsmålet er av stor viktighet i en sak hvor kun noen få klubber vil nyte godt av et eventuelt vedtak om kjøp av Eiendommen, mens andre kun må være med å betale for andres bruk.

Når det gjelder realitetsavgjørelsen ift om det er hensiktsmessig å inngå kjøpsavtalen, må i tillegg følgende driftsmessige forhold vurderes og redegjøres for;

Det er uten videre klart at klubbenes interesse i å stemme for et vedtak om kjøp av Eiendommen i stor grad vil avhenge av hvor mye de aktuelle klubber som ikke skal bruke Eiendommen faktisk må betale i leie når man legger inn 3 prosent forrentning av MNOK 4,5 millioner. Dersom man får man en slik forrentning på kjøpet av Eiendommen, betyr det ikke all verden for de klubbene som ikke skal bruke Eiendommen. Da får jo Kretsen (Bridgefondet) en avkastning som er minst like bra som det Bridgefondet klarer i dag. Og da får de andre klubbene som ikke bruker Eiendommen, slik som Blommenholm Bridgeklubb, sin «underliggende» andel tilbake.  Da kan jo f.eks. kretskontingenten falle helt bort. Dersom på den annen side det ikke legges opp til slik avkastning, f.eks. p.g.a. subsidiert leie, vil situasjonen kunne bli annerledes. Og til dette kommer spørsmålet om hvor lange utleiekontraktene skal være, og andre spørsmål knyttet til inndrivelse av restanser, herunder ved avvikling /nedleggelse av klubber med leieavtale.

 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