

Protokoll - Ekstraordinært Kretsting NBF Oslo

Dato: 30.09.2015

Møtet satt: 16:05

Sted: Hjerter Konges lokaler på Grefsen/Storo

Tilstede fra

Styret: Anne Birgitte Fossum, Are Utvik, Geir Olav Fuglem, Leif-Erik Hoel Stabell, Charlotte Voll.
Astra ABC: Ketil Jørstad, Helge Bjaaland.
Akademisk BK: Robert Bauck Hamar.
Blommenholm BK: Bjørn Simonsen, Olav Steinnes, Helge Nerland.
Psycho BK: Gunnar Wikstrand, Arnold Digre.
Bridgekameratene: Tor-Inge Iversen.
Departementenes BK: Morten Sandberg.
Bridgesenteret BK: Tommy Sandsmark.
Hjerter Konge: Stig Martinussen.
Pass BK: Eva Hagen, Svein Sutterud, Randi Lavik.
Spiren BK: Harry O. Kinn, Trond Odin Rønbeck

Forfall:

Bislet BK, DNB BK, Gro BK, OBK/Kløverknekt, Oslo Døves BK, Posten BK, Sinsen BK, Sporveiens BK, TopBridge BC, Tøffelklubben, Godlia BK.

DAGSORDEN:

1. Godkjenning av representantenes fullmakter:

- Alle godkjent.
- Allan Livgård, Kristian Barstad Ellingsen, Tor Henriksen og Nils-Erik Christiansen (takstmann) er invitert av styret med talerett.

2. Valg av dirigent og sekretær:

- Tor Henriksen og Charlotte Voll ble valgt.

3. Godkjenning av innkalling og dagsorden:

- Ingen bemerkninger ble gjort til innkallingen. Dagsorden ble godkjent.

4. Valg av to representanter til å undertegne protokollen:

- Morten Sandberg og Allan Livgård ble valgt.

5. Mulig kjøp av Marstrandgata 13:

- Takstmann, Nils-Erik Christiansen, redegjorde for lokalet:

AC

- Stort lokale.
 - Nært terreng.
 - Nødvendig med oppussing: belysning, ventilasjon, toalett.
Estimert pris: ca. 600 000.
 - Dugnadsarbeid kan redusere summen: rivearbeid og det estetiske – male er foreslått.
 - Fuktskade: Nedre del av muren må renses og males med diffusjonsåpen maling Dette må gjøres ca. hvert 3. år, og er inkludert i kostnadsforlaget for oppussingen.
- Spørsmål og svar om lokalet:
- **Helge Bjaaland (Astra ABC):** Brann teknisk. Blir lokalet godkjent? Ventilasjon. Lav takhøyde?
Svar: Gode rømningsveier. Minst ett av vinduet må tilpasses med at låseanordning elimineres. Bekrefter at lokalet kan brukes som samlingslokale. Viktig å få inn luft og lys. Det må settes inn en kanal. Ventilasjonsanlegget som er tenkt, er tilpasset formålet.
 - **Spørsmål fra sal:** Blir man kvitt fukten ved å kosmetisk behandle veggen?
Svar: Fuktigheten blir ikke borte. Avhengig av hvordan man velger å gå frem. Diffusjonsåpen maling ca. hvert 3. år er godt nok. Da vil man ha kontroll over hva som kommer inn av fuktighet.
 - **Trond Odin Rønbeck (Spiren):** Hvilket år er bygget fra? Finnes det sopp i veggene?
Svar: Bygget er fra århundreskiftet. Soppdannelse ville ha vært synlig. Det kan imidlertid være kondens og dårlig sirkulasjon, men ingen tegn til synlige skader.
 - **Morten Sandberg (departementenes BK):** Beliggenhet? Vurdert parkeringstilgjengelighet? Offentlig transport?
Svar: Nei. Kun vurdert bygget.
 - **Spørsmål fra sal:** Teknisk rom?
Svar: Nok strøm til vårt formål, men råder sameiet til rengjøring av teknisk rom.
- Styreleder, Anne Birgitte Fossum, redegjør for kjøp av lokale:
- Styret har vært på utkikk etter lokale i over ett år. Da Marstandgata ble presentert, så man dette som en attraktiv mulighet. Det ble innkalt til et ekstraordinært kretsting raskt, for å holde momentum i kjøpsprosess. Informasjon ble samlet underveis. Forhandling med bank har vist at viljen til å gi lån til kjøp av lokale er lav pga. manglende offentlig regnskap og ikke-dokumenterte inntekter fra utleie. Dette lokalet kan være en mulighet for å få etablert seg i eiendomsmarkedet, som igjen kan gi grunnlag for å øke egenkapitalen til kretsen, og etter hvert gi mulighet for å vurdere kjøp av et større lokale. Estimert overskudd per år er rundt 300.000,- dersom alle klubber som i dag leier eksternt, blir med som leietakere. Dette overskuddet kan brukes til oppbygging av egenkapital, rekruttering eller andre satsningsområder. Det gir kredibilitet versus banken at NBF Oslo bygger historie på betjeningsevne av et lån.

AL

- Saksbehandlingen har skjedd løpende, og styret setter pris på flere innspill om hva som bør undersøkes. Det er krevende å forene krav til tilstrekkelig og god informasjon i henhold til vedtekter og tidspress i en eiendomshandel-prosess. Styret ønsker mandat for å kjøpe, men det blir ikke kjøpt dersom vesentlig elementer ikke kommer på plass i forhandlingene. Forhandlinger med klubber, bank og selger gjenstår, samt verifikasjon av størrelse etc. Det har blitt målt opp med kritt ved hjelp av bord og stoler. Det er plass til maks 21 bord i lokalet, inkludert to bord i et mindre rom innerst til høyre i lokalet.
- Lokalet defineres som høy kjeller/lav førsteetasje med gode lysforhold og en hyggelig bakgård. Muligheter for kjøkken. Bad og toalett. En meter ned til lokalet. God adkomst fra gatenivå (ned en liten trapp med gelender).

6. Driftsform for lokalet:

- Styret mener det må være en person/personer som har ansvar for lokalet på fast basis med en beskjeden grunnlønn fra kretsen. Det må sørges for kjøkkenservering, samt at ting fungerer i lokalet (lys, ventilasjon, rengjøring osv.). I tillegg vil de som driver kunne få en andel av omsetningen på kjøkkenet etter en nærmere fastsatt formel. Styret håper flere er interesserte, og vil være opptatt av at ansettelsesforholdet gjennomføres iht. offentlige krav og retningslinjer.

7. Finansiering av et eventuelt kjøp:

- Kjøpesummen skal forhandles ned i forhold til selgers prisforlangende på i overkant av kr 4 millioner. Det forventes at prisen kan lande et sted mellom kr 3,5 og 3,7 millioner (kjøper overtar da fellesgjelden, som må fastsettes nøyaktig i forkant av et kjøp).
- Se vedlegg. Handelsbanken har gitt et foreløpig tilbud på et lån i størrelsesorden kr 1,1 millioner, med forbehold om signerte avtaler om utleie til de ulike klubbene.

8. Budsjett for «første driftsår» - 2016 (1. januar – 31. desember) og 2017.

- Se vedlegg. Siden mange klubber har forpliktet seg allerede mht. leie av lokale for sine spillere i 1. halvår 2016, er budsjetterte inntekter i første halvår begrenset – dvs. "fulle" inntekter kommer først fra høsten 2016. Styret ønsker å påpeke at det: i) ikke er lagt inn noen inntekter fra sommerbride i det hele tatt og ii) at det heller ikke er lagt til grunn noen verdistigning på lokalet.
- Ordet:
 - Ketil Jørstad (Astra ABC)
 - Blommenholm
 - Stig Martinussen (Hjerter Konge)
 - Eva Hagen (Pass BK)
 - Are Utvik (Styret)
 - Tor-Inge Iversen (Bridgekam)
 - Tommy Sandsmark (Bridgesenteret BK)

- Trond Odin Rønbeck (Spiren BK)
- Morten Sandberg (Departementenes BK)
- Anne Birgitte Fossum (Styret)
- Leif-Erik Hoel Stabell (Styret)
- Geir Olav Fuglem (Styret)

9. Avstemming

- Astra ABCs forslag (se vedlegg): 8 stemmer.
- Styrets forslag (se vedlegg): 14 stemmer.
- Vedtak: Styret gis fullmakt til å gå i forhandlinger med selger og banken vedrørende kjøp av Marstrandgata 13 innenfor de foreslåtte rammer og forutsetninger som det er redegjort for mht. kjøpesum, banklån, leieavtaler med klubbene.

Møtet hevet: 17.35.

Referent: Charlotte Voll.

Oslo, 12. oktober
Allan Fugstad

AC

MULIG KJØP AV MARSTRANDGATA 13

Kjøp og finansiering:

	"Innkalling"	Revidert kjøpesum (2 alternativer)	
Anslått kjøpesum	4 200 000	3 700 000	3 500 000
Fellesgjeld	250 000	250 000	250 000
Netto kjøpesum til selger (<i>forhandlingsbeløp!</i>)	3 950 000	3 450 000	3 250 000
Kostnader kjøp (inkl 2,5% dok.avg.)	125 000	125 000	125 000
Kontanter NBF Oslo ("fondet")	3 100 000	3 100 000	2 900 000
Kapitalbehov for kjøp	975 000	475 000	475 000
Oppussingsbehov før lokalene tas i bruk 1-Jan-2016 *)	625 000	625 000	625 000
Lånebehov bank	1 600 000	1 100 000	1 100 000

*) Noe dugnadsinnsats er lagt til grunn.

I tillegg undersøkes mulighetene for mva refusjon, da oppussings-kostnadene inkluderer mva - foreløpige tilbakemeldinger negative, og vi har derfor lagt full mva til grunn i tallene over.

Reserve (gjenværende fond), saldo før kjøp ca. MNOK 3,5 400 000 **400 000** 600 000

AC

BUDSJETT FOR 2016 INKL. EVT. KJØP NYTT LOKALE

	Regnskap 2014	Budsjett 2015	Justert prognose for 2015	Føreløpig Budsjett 2016 (kjøp)
INNETEKTER				
Årskontingent	106 938	100 000	100 000	100 000
KM Lag	7 500	10 000	10 000	
KM Par	4 350	5 000	5 000	
Grasrotandel Norsk Tipping	1 369			
Andre Inntekter	0			
Renteinntekter	146			
Renteinntekter fond	10 000	5 000	5 000	5 000
Inntekter nytt lokale:				
- ordinære spilling; formiddag/kveld				187 050
- andre bridgearr. (KM, seriemesterskap etc.)				95 980
- kursvirksomhet				16 000
- helgespilling/utleie helger				10 000
- kjøkkendrift				70 000
Annen fondsavkastning	376 539			
SUM INNETEKTER	506 842	120 000	120 000	484 030
KOSTNADER				
Støtte Bridgesenter	100 000	100 000	70 000	
Internett, telefon, rekvisita etc.	1 494	2 000	2 000	2 000
Startkontingenter	8 000	8 000	8 000	8 000
Reiser, møter etc.	2 775	3 000	3 000	3 000
Innkjøpt utstyr	16 704	7 000	7 000	7 000
Kostnader nytt lokale:				
- renter og avdrag lån (anslag!)			26 000	156 000
- fellesutgifter (strøm, vann etc.)			12 000	72 000
- "Caretaker" (vaktmestertjenster etc.)				60 000
- Div øvrige kostnader			20 000	60 000
Andre kostnader	257			
Tap kontingentinnkreving	101 250			
SUM KOSTNADER	230 480	120 000	148 000	368 000
ÅRSRESULTAT	276 362	0	-28 000	116 030

Kontantstrømsbudsjett "Nytt Bridgesenter" - alternative bordavgifter - 2016

Forutsetter en fast bordavgift på alternativt kr 140 / kr 150 / kr 160 med "minimumsforutsetning" mht. antall bord/klubb

Klubb/arr.	# Bord (minimum)	Antall pr. år (kveld/dag)	Øvrige inntekter	SUM inntekter pr. år - gitt en startavgift pr. bord på kr		
				140	150	160
MAN: Topbridge	16	16		35 840	38 400	40 960
TIRS: Formiddag	5	30		21 000	22 500	24 000
TIRS: Kveld	5	30		21 000	22 500	24 000
ONS: Formiddag	13	15		27 300	29 250	31 200
ONS: Kveld	13	15		27 300	29 250	31 200
TORS: Bridgekam	16	15		33 600	36 000	38 400
TORS: Sinsen	4	15		8 400	9 000	9 600
SUM spillring				174 440	187 050	199 360
MAN: KM ¹⁾	20	7	108	43 480	43 480	43 480
Kurs - mandager ²⁾				8 000	8 000	8 000
Kurs - onsdager ²⁾				8 000	8 000	8 000
Seriemesterskapet				7 500	7 500	7 500
KM Mix				15 000	15 000	15 000
KM singel				15 000	15 000	15 000
Oslo IMPen				15 000	15 000	15 000
Helger - utleie ³⁾				10 000	10 000	10 000
Kjøkkendrift ⁴⁾			10 000	70 000	70 000	70 000
SUM				366 420	379 030	391 340

Snitt månedlige inntekter ("flatt over 12 mnd.") 31 586 (dog feil pga. 1H)!

¹⁾ Forutsatt kr 120 pr. spiller minus serviceavgift på kr 12, dvs. kr 108/spiller og 20 bord (Mester og A, inkl ikke B); over 7 kvelder (2H-16). Netto beløpet angitt er nedjustert med kr 500/bord som skal betales NBF sentralt (i tillegg til serviceavgiften som er trukket fra over; samt TD på kr 1.000/kveld.

²⁾ Forutsatt at kurs avholdes i 8 av årets 12 mnd. og til en leiekostnad på kr. 2.000 / mnd. (dog kun 4 kurs i 2H-2016)

³⁾ Estimert (kan være til bridge/turneringer, men også andre arrangementer).

⁴⁾ Estimert (anslått for sum 1H og 2H 2016 et snitt på 10.000 over 7 "hele" mnd.

*** *** *** *** *** *** ***

Budsjetterte kostnader fra 1. januar 2016

Lån (MNOK 1,1)	(Terminbeløp, renter & avdrag)	13 000	156 000	156 000	156 000
Fellesutg.		6 000	72 000	72 000	72 000
"Caretaker"		5 000	60 000	60 000	60 000
Diverse		5 000	60 000	60 000	60 000
Lån nov/des 2015 *)			26 000	26 000	26 000
SUM		29 000	374 000	374 000	374 000

*) Lånet forutsettes trukket (inkl gebyr etc.) pr. 1. november 2015 og at renter og avdrag påløper for 2015 som må dekkes inn via budsjettet for 2016 - da denne tiden går med til ferdigstilling av lokalene for oppstart den 1. januar 2016.

(Kretsen har tilgjengelig likvider til å ta disse terminbeløpene i 2015 - får disse pengene "igjen" da i løpet av 2016 slik det er tenkt her).

NETTO 2016		-7 580	5 030	17 340
-------------------	--	---------------	--------------	---------------

AC

Kontantstrømsbudsjett "Nytt Bridgesenter" - alternative bordavgifter - 2017

Forutsetter en fast bordavgift på alternativt kr 140 / kr 150 / kr 160 med "minimumsforutsetning" mht. antall bord/klubb

Klubb/arr.	# Bord (minimum)	Antall pr. år (kveld/dag)	Øvrige inntekter	SUM inntekter pr. år - gitt en startavgift pr. bord på kr		
				140	150	160
MAN: Topbridge	16	16		35 840	38 400	40 960
TIRS: Formiddag	10	30		42 000	45 000	48 000
TIRS: Kveld	10	35		49 000	52 500	56 000
ONS: Formiddag	13	35		63 700	68 250	72 800
ONS: Kveld	13	35		63 700	68 250	72 800
TORS: Bridgekam	16	35		78 400	84 000	89 600
TORS: Sinsen	4	35		19 600	21 000	22 400
SUM spilling	82			352 240	377 550	402 560
MAN: KM ¹⁾	20	14	108	96 960	96 960	96 960
Kurs - mandager ²⁾			2 000	16 000	16 000	16 000
Kurs - onsdager ²⁾			2 000	16 000	16 000	16 000
Seriemesterskapet				15 000	15 000	15 000
KM Mix				15 000	15 000	15 000
KM singel				15 000	15 000	15 000
Oslo IMPen				15 000	15 000	15 000
Helger - utleie ³⁾				10 000	10 000	10 000
Kjøkkendrift ⁴⁾			10 000	90 000	90 000	90 000
SUM				641 200	666 510	691 520

Snitt månedlige inntekter ("flatt over 12 mnd.") 55 543 (Fullt år for 2017)

- ¹⁾ Forutsatt kr 120 pr. spiller minus serviceavgift på kr 12, dvs. kr 108/spiller og 20 bord (Mester og A, inkl ikke B); over 14 kvelder. Netto beløpet angitt er nedjustert med kr 500/bord som skal betales NBF sentralt (i tillegg til serviceavgiften som er trukket fra over; samt TD på kr 1.000/kveld.
- ²⁾ Forutsatt at kurs avholdes i 8 av årets 12 mnd. og til en leiekostnad på kr. 2.000 / mnd.
- ³⁾ Estimert (kan være til bridge/turneringer, men også andre arrangementer/form for utleie).
- ⁴⁾ Estimert (7 "arrangement" pr. mnd. ekskl KM og Serien etc. - dette vil i snitt pr. mnd. innebære under kr 400- i overskudd pr. arr.).

*** *** *** *** *** *** ***

Budsjetterte kostnader fra 1. januar 2017

Lån (MNOK 1,1)			13 000	156 000	156 000	156 000
Fellesutg.			6 000	72 000	72 000	72 000
"Caretaker"			5 000	60 000	60 000	60 000
Diverse			7 500	90 000	90 000	90 000
SUM			31 500	378 000	378 000	378 000

NETTO 2017				263 200	288 510	313 520
-------------------	--	--	--	----------------	----------------	----------------

AC

Felleskostnader Marstrandgata 13

	2013	2014	2013/mnd 12,5% andel	2014/mnd 12,5% andel
Styrehonorar	41 250	18 750	430	195
AGA	5 816	2 644	61	28
Komm. avg.	86 240	90 295	898	941
Forsikringer	49 211	48 449	513	505
Heis	19 432	38 867	202	405
Get abonn.	55 005	56 367	573	587
Lys/varme	25 317	14 349	264	149
Forr.førsel	39 768	40 763	414	425
Vaktmester	45 088	47 181	470	491
Vedlikehold	79 146	40 623	824	423
Gebyr bank	934	928	10	10
Andre dr.kostn.	15 717	16 501	164	172
SUM FELLESUTG.	462 924	415 717	4 822	4 330

Diff for å få 6.000 pr. mnd.

1 670

AC

Styrets forslag til vedtak:

Styret i NBF Oslo får fullmakt til å inngå kontrakt om kjøp av lokalet i Marstrandgata 13 for inntil 4,2 millioner kroner, ekskl. kjøpsomkostninger som dokumentavgift etc. – samlet anslått til rundt 150 000 kroner, under forbehold om finansiering slik angitt nedenfor.

Det utarbeides skriftlige avtaler med klubbene i kretsen og (hvis mulig) NBF; slik at inntektsgrunnlaget for senteret kan dokumenteres. Styret i NBF Oslo får fullmakt til å låne inntil 1,5 millioner kroner til betingelser som samlet gjør at det månedlige terminbeløpet for lånet (renter, avdrag, omkostninger etc.) ikke overstiger 20 000 kroner.

Stillingen som daglig ansvarlig for senteret utlyses med et beskjedent honorar.

Vedrørende forslag fra NBF Oslos styre om kjøp av lokaler i Marstrandgata 13

Astra/ABC har drøftet kretsstyrets forslag i møte den 26.9 og vil komme med noen kommentarer, etterfulgt av et forslag til det ekstraordinære kretstinget.

Midler fra fondet

Når det gjelder finansieringen er fondsstyret ikke blitt kontaktet. At formalkrav for realisering/tømming av fondet blir fulgt, er en forutsetning for kjøp av nye lokaler.

I forbindelse med en evt. realisering av fondet gjør vi også oppmerksom på at avkastningen som tilskudd til kretsens drift forsvinner.

Lokalenes tilstand:

Med hensyn til selve lokalene som er planlagt kjøpt, har Helge Bjaaland sett på disse. Bjaaland har hatt sitt virke i entreprenør/eiendomsmarkedet og sitter på god kompetanse på området. Han har følgende kommentarer:

Jeg var på befaring av lokalene i dag. De var i dårlig stand. Vinduene var nye, men jeg tror personlig at de 650.000,- som er avsatt er altfor lite til det som skal til for å gjøre lokalene brukbare.

- Det er gjennomgående fuktskader langs ytterveggene.
- Det er mulig at eier kan forlange at sameiet utbedrer dette.
- Det må graves opp, legges ny drenering.
- Veggene må utbedres utvendig og innvendig.
- Store deler av det elektriske opplegget må skiftes.
- I tillegg må det legges nytt gulvbelegg, installeres nytt

belysningsanlegg og males opp. Et nytt toalett etableres i nåværende dusj.

Den antydde prisen var over min magefølelse før jeg hadde sett lokalene.

Etter befaringen lå den langt over. Jeg fikk opplysning på befaringen om at det foreligger en ny takst med en mer edruelig pris, og jeg tror selger kan presses på pris.

Som det fremgår av Bjaalands rapport, synes prisen noe høy og oppussingskostnadene undervurdert. Så vidt vi kan se egner betydelige deler av oppussingsarbeidet seg ikke for dugnadsinnsats.

Drift av senteret

Dersom NBF Oslo selv skal forestå driften av det nye senteret, vil vi bemerke at denne modellen tidligere er prøvd i Storgata, der den etter hvert måtte oppgis på grunn av utgiftenes omfang til lønn og vedlikehold. Vi mener derfor at en driftsmodell basert på utleie av lokalene bør vurderes.

Andre momenter

Vi har forståelse for at kretsstyret vil gripe sjansen og utnytte den mulighet som foreligger og vi stiller oss i utgangspunktet ikke negative til kjøp av Marstrandgata 13, gitt en fornuftig pris og forutsatt at lokalene tilfredsstillere kretsens/klubbenes krav/behov. Imidlertid mener vi at den manglende oppfølging av vedtaket fra siste kretsting har resultert i mangelfull saksbehandling. Vedtaket slo fast at både klubbenes og kretsens lokalbehov ved kjøp eller leie skulle utredes.

Etter vår mening bør en slik utredning og evt. forslag om kjøp av nye lokaler, i tillegg til økonomi/budsjett og opplysninger om selve lokalene, blant annet inneholde utredning om følgende momenter:

- Parkeringsmuligheter
- Offentlig Transport
- Røykemuligheter
- Serveringsmuligheter-kaffe, smørbrød, mineralvann etc.
- Er samarbeid med NBF/utleie av kontorfasiliteter mulig
- Muligheter for forpliktende langvarig samarbeid med klubber – Hvilke klubber er interessert i å bruke lokalene.
- Eventuelt andre krav som f.eks. ansatt-toalett, brannkrav etc.?

Under henvisning til ovenstående fremmes følgende forslag:

Ekstraordinært kretsting 30.9.2015 avviser forslaget fra kretsstyret om fullmakt til kjøp av lokaler i Marstrandgata 13 og tilhørende låneopptak. Kretsstyret bes følge opp vedtaket fra forrige kretsting og komme tilbake til saken når den er ferdig utredet.

Med vennlig hilsen Styret i Bridgeklubben Astra-ABC

Einar Jørgenrud Ketil Jørstad Arnold Mundal Tor Henriksen

AL