

NOTAT

Fra:

Daglig leder Drammen Travbane, Hans R. Bakken

Ajourført 3.7.2017

VEDR BESLUTNINGSPROSESS EIENDOMSUTVIKLING DRAMMEN TRAVBANE

Herved legges frem en oversikt over hva som finnes av dokumenter knyttet til eiendomsutvikling ved Drammen Travbane siden 2006. Saken legges frem særskilt for styret i Buskerud Trav Holding AS og Buskerud Travforbund. Det er disse to styrene som må fatte vedtak om beslutningsprosessen, og de dokumenter som er nødvendige i denne sammenheng. Det ligger som en forutsetning siden første avtale i 2006 at travets organisasjoner i Buskerud skal ha den avgjørende beslutning om Drammen Travbane sin fremtid.

HVA MÅ AVKLARES?

- 1) Hvem er beslutningstakere – gangen i prosessen
- 2) Hva skal det fattes beslutning om
- 3) Dokumenter – hva foreligger – og hva må foreligge av dokumentasjon

HVEM ER BESLUTNINGSTAKERE – GANGEN I PROSESSEN

- 1) Buskerud Trav Eiendom AS forhandler frem utkast til ny avtale. Styret i BTE fremmer forslag overfor sin eier om godkjenning (evt ikke godkjenning) av avtalen.
- 2) Avtalen skal godkjennes av BTH som eier BTE 100%. BTH avgjør selv om avtalen skal godkjennes av styret i selskapet, eller om den skal legges frem for ekstraordinær generalforsamling. Her møter 43 aksjonærer, hvorav Buskerud Travforbund besitter 88,9 % av aksjene.
- 3) Forut for behandling i BTH må saken behandles på ekstraordinær generalforsamling i Buskerud Travforbund. Dette ligger som et grunnlag i prosessen gjennom alle år.
- 4) Hvordan de enkelte lag skal forholde seg og hvordan de skal stemme på ekstraordinær generalforsamling, må de enkelte lag selv avgjøre (alternativt at styret i laget fatter en beslutning, eventuelt etter et medlemsmøte).
- 5) Styret i Buskerud Travforbund må forut for behandling i travlagene invitere til ledermøte hvor det inviteres 2 representanter fra travlagene. Alt grunnlagsmateriale og presentasjoner må være klare til ledermøte. For den videre behandling i travlagene må lagene kunne benytte alt av foreliggende materiale, og det må tilbys bistand til lagene i deres interne behandling.

Rekkefølgen i beslutningsprosessen foreslås slik:

- a) BTE oversender sin innstilling til BTH
- b) BTH og BT sørger for at alle beslutningsdokumenter er klare
- c) Styrene i BTH og BT behandler innstillingen fra BTE. Begge styrene må ta sin vurdering og hva de anbefaler videre overfor travlagene og øvrige aksjonærer. Denne anbefaling bør foreligge før den videre behandling i travlagene.
- d) BT inviterer til ledermøte
- e) Saken behandles i travlagene
- f) BT innkaller til ekstraordinær generalforsamling, som avholdes 11.12.2017.
- g) BTH fatter endelig og formell beslutning etter behandling i BT.

1) HVA SKAL DET FATTES BESLUTNING OM

Beslutningen det skal fattes vedtak om er:

- a) Ny avtale av 2017, eller
- b) Videreføre avtaler av 2006/2013

Dette er den enkle – og vanskelige beslutning. Uansett hvilket alternativ som blir vedtatt, vil det ha konsekvenser for Drammen Travbane og travsporten i Buskerud.

For at beslutningstakere skal ha et grunnlag for det valget de skal gjøre, og konsekvenser av hva dette medfører, må de ha tilgang til alle relevante dokumenter, og de må ha en særskilt presentasjon og saksfremstilling på en logisk og (lett) forståelig måte.

Det må presenteres konsekvenser for de valg beslutningstakerne står over for.

2) DOKUMENTER – HVA FORELIGGER – OG HVA MÅ FORELIGGE AV DOKUMENTASJON

Det foreligger mange dokumenter gjennom mange år i arbeidet med eiendomsutvikling knyttet til Drammen Travbane. Dokumentene består av utredninger, avtaler, kravspesifikasjoner, ulike skisser, planprogram m.m. I tillegg en rekke notater av ulik art. Nedenfor er satt opp en summarisk oversikt over relevant dokumenter. En del notater er ikke tatt med.

Følgende dokumenter foreligger:

- 1) Prosjektutviklingsavtale av 10.4.2006 med Åssiden Bydelssenter AS
- 2) Kravspesifikasjon av 10.10.2006 vedr utvikling Drammen Travbane
- 3) Aksjeeieravtale av 20.6.2007 med Åssiden Bydelssenter AS
- 4) Stiftelsesdokument av 20.6.2007 for Åssiden Utvikling AS
- 5) Addendum av 13.2.2013 til avtale av 2006 med Åssiden Bydelssenter AS
- 6) Vedtak fattet på generalforsamlingen i Drammen Travbane AS den 25.3.2014
- 7) Planprogram vedtatt av Drammen kommune den 17.2.2015
- 8) Notat vedr utbyggingsetapper Drammen Travbane – 20.5.2015
- 9) Buskerudtravets framtid – utredning 7.6.2016 – administrasjon Drammen Travbane
- 10) Henvendelse til Det norske Travelskap vedr fremtidige terminlister for Drammen Travbane – datert 31.5.2017
- 11) Svar på henvendelse til DNT etter styremøte 16.6.2017.
- 12) Undertegnet notat fra møte med styret i DNT 28.6.2017

Dokumenter og avklaringer under utarbeidelse:

- 1) Ny utviklingsavtale mellom Buskerud Trav Eiendom AS og Åssiden Bydelscenter AS
- 2) Ny aksjeeieravtale mellom avtalepartnere
- 3) Områderegulering Travbanen og Berskaug – Drammen kommune – *stanset sept 2016*
- 4) Arbeidsgruppe «Buskerudtravets framtid» - oppnevnt av Buskerud Travforbund 4.10.2016
- 5) BTH har 27.2.2017 bedt BTE om en nærmere konsekvensvurdering på enkelte områder dersom styret i BTE anbefaler utbygging etter nye avtale.
- 6) BTH har 27.2.2017 bedt DTD om vurdering av framtidsutsikter vedr eventuelt endringer i antall løpsdager.

Andre dokumenter som er utarbeidet:

Nedenfor følger en oversikt over dokumenter som er grunnlag for avtaler. I tillegg finnes flere arbeidsdokumenter med skisser og forslag til ulike løsninger.

- 1) Verdivurdering av en del av eiendommen mars 2006
- 2) Føringer for oppstart reguleringsarbeid Travbaneområdet – Bystyret 23.9.2008
- 3) I perioden 2008-2013 en rekke forskjellige skisser/planer om utbyggingsalternativer.
- 4) Mulighetsstudie av 31.10.2013 – Rambøll
- 5) Parallelloppdrag av 19.3.2014 fra arkitektfirmaer:
 - a. Hille Melby
 - b. SAAHA
 - c. Dyrvik
- 6) Evaluering parallelloppdrag – mai 2014 – Rambøll
- 7) Forholdet mellom DNT og BT 16.6.2014 – Kluge Advokatfirma
- 8) Skisse – opsjonsmodell 24.2.2015 - DHT – Dahl Holtan og Thoresen Corporte Services
- 9) Verdibetraktninger av 4.3.2015 – DHT
- 10) Sammenligning av avtalesituasjoner av 5.3.2015 – advokatfirma Kluge
- 11) Verdivurdering av tomteområde feb 2016 – DTZ Realkapital AS
- 12) Verdivurdering av 2.5.2016 – BER Verdivurdering AS

Dokumenter fra informasjonsmøter med travlagene

- 1) Møte travlagene 21.9.2006
- 2) Møte/lagskonferanse 24.2.2007
- 3) Informasjonsmøte 20.2.2013
- 4) Informasjonsmøte 10.12.2013

DOKUMENTER SOM GRUNNLAG FOR BESLUTNING

Nedenfor er listet opp dokumenter som ansees som nødvendige som grunnlag for den endelige beslutningsprosess innenfor travets organisasjoner i Buskerud:

Dokument	Status	Kommentar
a) Prosjektutviklingsavtale av 10.4.2006	Undertegnet avtale	
b) Addendum av 13.2.2013	Undertegnet avtale	
c) Buskerudtravets framtid – utredning 7.6.2016	Utredning ferdig 2016	
d) Ny utviklingsavtale	Under arbeid	Forventes undertegnet i løpet av sommeren 2017. Frist for godkjenning av travet i Buskerud innen 31.12.2017
e) Henvendelse til Det norske Travselskap vedr fremtidige terminlister for Drammen	Datert 31.5.2017	Tilbakemelding fra DNT 19.6.2017
f) Oppfølgingsmøte med styret i DNT.	Møte avholdt 28.6.2017	Undertegnet notat fra møtet foreligger.
g) BTE om en nærmere konsekvensvurdering på enkelte områder dersom styret i BTE anbefaler utbygging etter nye avtale.	Påbegynt	Argumentasjon og konsekvenser ved valg av ny avtale fremfor tidligere avtaler
h) DTD om vurdering av framtidsutsikter vedr eventuelt endringer i antall løpsdager	Påbegynt	Må kunne si noe mer om driftsalternativer
i) Arbeidsgruppe «Buskerudtravets framtid» - oppnevnt av Buskerud Travforbund 4.10.2016	Under arbeid	Forslag/utredning innen 15.10.2017
j) En mulig helhetlig økonomisk vurdering	Ikke påbegynt	Ha en helhetlig økonomisk vurdering av ulike alternativer og vurderinger
k) Presentasjon og saksframstilling som grunnlag for beslutnings-takere	Ikke påbegynt	Ferdiggjøres innen 1.10.2017

3.7.2017/Hans R. Bakken