

Fwd: Ny forpagter i hallen.

Thomas Hedberg <thomas@deigaard-hedberg.dk>

Thu, Jul 4, 2024 at 6:41 PM

To: "Ole Hansen (Knabstrup Hallens tekniske servicemedarbejder) (kontakt@knabstruphallen.dk)" <kontakt@knabstruphallen.dk>, Jørgen Oberlin Nielsen <jorgen@oberlin.dk>, "Hanne Skov Kristiansen (hanne@helleskov.com)" <hanne@helleskov.com>, "Christian Corfix Jensen (corfix@hotmail.com)" <corfix@hotmail.com>, Malik <baghave@hotmail.com>, Michael klink pedersen <askegaarden@hotmail.com>

Kære Alle,

Disse spørgsmål er af temmelig alvorlig karakter. Vi ville svigte vores pligt som bestyrelsesmedlemmer hvis vi ikke stillede de spørgsmål og det kan ikke vente til næste bestyrelsesmøde. Det er en vores pligt, at bringe dette frem, da dele af Knabstrup Hallens bestyrelse tilsyneladende har handlet imod Holbæk Kommunes anbefalinger og ladet resten af bestyrelsen i uvidenhed. De 3 andre der var med til kommunens møde, må kunne forklare hvad der er foregået.

Michael og jeg kender ikke den nuværende status på hvor syg Mofte er eller hvad årsagen er. Vi vil lade det være op til jer der er tættere på Mofte at vurdere om han ikke i det mindste burde være informeret om spørgsmålene, men samtidigt vælger vi at respektere ønsket ikke at sende dem direkte - da ingen ønsker at hans helbredsmæssige situation forværres.

Vi mener at næstformanden snarest muligt bør indkalde til et ekstraordinært bestyrelsesmøde i Knabstrup Hallen, så alle bestyrelsesmedlemmer kan få svar på nedenstående spørgsmål. Alt materiale er vedlagt.

Spørgsmål:

Helt overordnet blev det aftalt at Holbæk Kommune skulle godkende aftalen på sidste bestyrelsesmøde, men i Holbæk Kommunes email fra d. 19/6 bliver det gjort klart at det fremsendte ikke kan betragtes som en generel godkendelse eller kvalitetssikring af materialet.

Laura Kjærulf Bang

Fra: Laura Kjærulf Bang
Sendt: 19. juni 2024 12:18
Til: Mofte Nielsen
Cc: Brian Worm Ahlquist; Jesper H. Nielsen
Emne: Udbud af forpagtningsaftale vedr. Knabstrup Hallens cafe m.v.
Vedhæftede filer: Inventarliste for cafeteriaet i Jernløse Hallen - til inspiration.pdf; tro-og-loveerklæring.docx; Forpagtningsaftale om drift af cafe m.fl. i Knabstrup Hallen 19062024.docx; Udbud af forpagtningsaftale vedrørende drift af Knabstrup Hallens køkken, café, restauration samt udlejningsværelser 19062024.docx; REferat fra møde med Knabstrup hallens bestyrelse 18.6.24 om forpagtning.pdf

Kære Mofte

Vedhæftet er som aftalt forpagtningsaftalen med mine ændringer/bemærkninger + udkast til et udbudsbrev og til referat fra mødet i går. Bemærk at I selv skal tilføje de manglende oplysninger til udbudsmaterialet, herunder bl.a. en inventarliste (jeg har vedhæftet inventarlisten fra Jernløse Hallen til inspiration). Det er vigtigt at sige, at jeg kun har forholdt mig til det allermost nødvendige og kun til forhold af betydning for udbud af aftalen. Mine ændringer og bemærkninger er dermed ikke udtryk for en generel godkendelse eller kvalitetssikring af materialet.

I Mofte's annoncering af forpagteren angives det, at materialet er rettet til efter advokat og kommunens anvisninger. Her nævnes ikke at nogle af de afgørende punkter som f.eks. varighed er kraftigt forlænget fra kommunens 4 år til 10 år og opsigelsesmulighed er ikke eksisterende. Som bestyrelsesmedlemmer efterlades vi med det indtryk, at kommunen har godkendt aftalen, men er jo ikke korrekt viser det sig.

Ny forpagter i hallen.External ↗ Inbox x

→ Mofte Nielsen

Jun 27, 2024, 7:53 AM (7 days ago)



to Hanne, Jørgen, Christian, Ole, baghave@hotmail.com, Thomas, Michael

Kære bestyrelse

Som aftalt på sidste bestyrelsesmøde har jeg nu været i dialog med vores advokat og holdt møde med kommunen.

Efter advokatens og kommunens anvisning og med kommunens hjælp er forpagteraftalen blevet tilrettet og der har været udbud af aftalen på vores hjemmeside.

Der kom kun en ansøger. Og det er derfor en glæde at kunne byde Michael Hansen velkommen som ny forpagter. pr. 1. juli 2024.

Jeg håber nu at alle vil støtte op om den nye forpagter så vi igen kan få godt gang i hallen og serviceringen af dens brugere.

Med venlig hilsen

Mofte Nielsen

Hallens bestyrelse Formand og HR.

bestyrer af Knabstrup Hallens Café og Restaurant.

[Mail: mofte-@outlook.dk](mailto:mofte-@outlook.dk)

Telefon: 50693079

Laura skriver både i emailen og i kommentarerne til kontrakten at der skal være en inventar liste på plads når aftalen udbydes. Jeg har vedlagt et print af hjemmesiden med forpagtningsaftalen og imod hvad kommunen skriver, så ser der ikke ud til at have været en inventar liste klar i forbindelse med udbydelsen af forpagtningen. Opslaget kom ifølge en kilde på samme dag som mødet, så det er da også tvivlsomt om man kunne have talt det op. Spørgsmålet er derfor, om hele udbuddet dermed er gyldigt.

§ 1.

I forpagtningen medfølger alt til Knabstrup Hallens Køkken/Café, restauration samt udlejningsværelser hørende inventar, maskiner og øvrige driftsmidler m.v., således som dette nu er og forefindes og som besigtiget og bekendt af forpagteren. Over det nævnte inventar, service, maskiner og øvrige driftsmidler m.v. er udfærdiget specificeret fortegnelse, der vedhæftes nærværende forpagtningskontrakt som

Billag 12, udfærdiget efter følgende ved opgørelsen af gældende inventar, og tilægges særskilt kontrakten med underskrift fra begge parter.

§ 2.

Kommenterede (LB2): Der skal være en inventarliste, når aftalen udbydes. Jeg vedhæfter inventarlisten fra Jernløse Hallen som eksempel.

Før os er det yderst tvivlsomt om udbudet er sket på markedsmæssige vilkår og derfor sættes hele forpagters livsgrundlag over styr ved denne kontrakt, da den kun omhandler cafeteria drift. Mad ud af huset og udlejning af festlokaler skal ske på markedsvilkår og dette udbud ser ikke ud til at være sket på markedsvilkår.

bortforpagter hermed til medunderskrive

[navn]

[adresse]

[cvr.nr.]

Nedennævnte café og restauration lokaler samt udlejningsværelser i den bortforpagter tilhørende ejendom, "Knabstrup Hallen", beliggende Ventedårdsvej 42, 4440 Mørkøv på følgende vilkår.

Knabstrup Hallen har en vision om at være kendt som et imødekommende og godt spisested for en bred målgruppe og samtidig være en professionel leverandør til festarrangementer. Dette sker blandt andet gennem markedsføring af caféns og restaurations ydelser både internt og eksternt.

Kommenterede (LB1): Jeg har dettet denne formulering, da den er problematisk. Formuleringen er problematisk fordi:

Holbæk Kommune støtter Knabstrup Hallen med både drifts- og anlægsmidler. Det betyder, at hallen, ligesom kommunen, er underlagt kommunalfødselsreglerne.

Kommunalfødselsreglerne indebærer bl.a., at hallen ikke må drive restaurant, hotel eller være professionel festarrangør (kommercielle aktiviteter).

Knabstrup Hallen må inden for kommunalfødselsreglerne drive en cafe målrettet hallens brugere som led i drift af hallen (accessorisk virksomhed). Driften af cafeen kan, men skal ikke, bortforpagtes. Derudover kan hallen - under opfyldelse af de krav, der er opstillet i tilsynspraksis - formentlig udleje de af aften omfattede værelser inden for den så kaldte vandrehjemsregel.

Endelig har Knabstrup Hallen, ligesom kommunen ifølge kommunalfødselsreglerne mulighed for at sælge overskudskapacitet, f.eks. ved udlejning af ledige m2. til en forpagter på markedsvilkår.

Som tidligere nævnt er især §10 problematisk. Her kan Knabstrup Hallen tvinges af tilsynet til at gennemføre et nyt udbud bl.a. pga. den korte tidsfrist, men vel også fordi formalia som inventar listen ikke ser ud til at have været på plads.

Vi har ihvertfald ikke mulighed for at opsigte den allerede indgåede kontrakt, så såfremt den nuværende forpagter måtte tabe et nyt udbud, så kan den nuværende forpagter sagsøge Knabstrup Hallen for hans tab og her vil bestyrelsesmedlemmerne måske hæfte personligt.

Har Knabstrup Hallen en forsikring der dækker?

I krafttræden

§ 10.

Forpagtningen træder i kraft hurtigst muligt og senest påbegyndes den 1. august 2024 og ophører den 30. juni 2034 med mulighed for en genforhandling for yderligere 10 år. Forpagter skal i alle tilfælde være indstillet på at levere forplejning til et bankoarrangement den 2. juli 2024, med DXXI deltagerne, den 2. juli 2024. Arrangementet afholdes i Knabstrup Hallen, Ventedårdsvej 42, 4440 Mørkøv, i tidsrummet DXXI. Bortforpagter og Forpagteren kan i aftaleperioden opsigte forpagtningen med 6 måneders varsel til den 1. i en måned.

Ved væsentlig misligholdelse fra Forpagterens side, hvor forudgående dialog og skriftlige advarsler er tilkendegivet af bortforpagteren, og hvor gældende misligholdelse ikke er blevet bragt i orden inden for rimelig tid. Har bortforpagteren retten til at opsigte aftale med et varsel på 6 måneder til udgangen af en måned.

Kommenterede (LB3): For at imødegå den meget korte frist

Kommenterede (LB4): Enten skal aftaleperioden afkortes til 4 år (sædvanlig aftaleperiode i disse tilfælde) eller også skal der være en tilsvarende opsigelsesmulighed for Knabstrup Hallen (som indsat). Bemærk, at i kan komme i problemer, hvis i kommer under tilsyn og får kritik for den korte frist/bliver pålagt at genudbyde aftalen, men ikke kan opsigte den allerede indgåede aftale med forpagter. Derfor vil jeg anbefale en opsigelsesadgang på maks 12 måneder.

Vi var temmeligt overrasket over at se hvem der deltog på mødet med Holbæk Kommune og vil mene at reglerne om inhabilitet burde spille ind i her.



Dato: 19. juni 2024
Sagsb.: jpn
Sagsnr.: 12-53979A
Dir.tlf.: 72367498
E-mail: jpn@holb.dk

Referat fra møde den 18. juni 2024 med Knabstrup Hallens bestyrelse om forpagtningsaftale

I mødet deltog:

Fra Knabstrup Hallens bestyrelse:

- Mofte Nielsen - bestyrelsesformand
- Hanne Kristiansen - bestyrelsesmedlem og økonomiansvarlig
- Christian Corfix Jensen - bestyrelsesmedlem og repræsentant fra Støtterne
- Ole Hansen - bestyrelsesmedlem og repræsentant for Knabstrup Hallens medarbejdere

Fra Holbæk Kommune:

- Brian Ahlquist - chef for kultur, fritid og ungeliv
- Jesper H. Nielsen - leder af kultur- og fritidssekretariatet
- Laura Kjørulf Bang - chefkonsulent

Formålet med mødet

Drøftelse af proces for indgåelse af ny forpagtningsaftale for Knabstrup Hallens cafe mv.

I referatet kan man se at der tilsyneladende er opsat særskilte målere, men det oplyses ikke at det kun er køkkenet. Er Holbæk Kommune bekendt med at de nuværende målere kun dække køkkenet og ikke alt det andet bortforpagtede og at det kommunale driftstilskud betaler for et liberalt erhverv?

Desuden skal der være en opdeling af forpagterens drift og hallens øvrige drift (særskilt forbrugsmålere mv.)

Moffe Nielsen oplyste, at der er monteret særskille forbrugsmålere i hallen (undtaget varme i køkkenet) og forpagtningen omfatter:

Thomas var medlem af bestyrelsen for 1 år siden og mindes ikke at der er lavet et udbud midt i sommerferien 2023, dette var imens Iben var ansat (og før hun blev sygemedt). Det sidste udbud vi er bekendt med, er fra før Iben blev ansat. Er der nogen dokumentation for udbudet i 2023?

Blev kommunen oplyst at den konkrete henvendelse var fra et familie medlem, til en deltager på mødet?

Ole Hansen redegjorde for baggrunden for forpagtningen:

For ca. 3 år siden ophørte den daværende forpagter.

Efterfølgende ansat halbestyrelsen en køkkenassistent, men denne løsning var ikke rentabel.

Herefter forsøgt halbestyrelsen med frivillig bemanning, som ikke helt fungerede

Den tidligere bestyrelse forsøgte for ca. 1 år med et udbud af forpagtningen, hvor de ikke modtog ansøgninger.

Den nuværende bestyrelse har fået en konkret henvendelse fra en interesseret forpagter.

Hvordan kan det være at forpagter allerede oprettet sit firma K.H.Gastro på Knabstrup hallens adresse d. 4/6 - dvs. før Knabstrup Hallens bestyrelse overhovedet holdt det første bestyrelsesmøde om hele sagen? Hvem havde taget beslutningen og givet ham anledning til at tro han allerede havde forpagtningen?



Dato: 01.07.2024

K.h.gastro

CVR-nummer	44872838
Adresse	Ventedgårdsvej 42
Postnummer og by	4440 Mørkøv
Startdato	04.06.2024
Virksomhedsform	Enkeltmandsvirksomhed
Reklamebeskyttelse	Nej
Status	Aktiv

Mvh,
Michael & Thomas

On Tue, Jul 2, 2024 at 1:21 PM Knabstrup Hallen <kontakt@knabstruphallen.dk> wrote:
Kære Thomas

Da Moffe er sygemeldt og hans sygdom sikkert kan relateres til det voldsomme præss han har været ude for den sidste tid, og set i lyset af at han har informeret om at kontrakten nu er underskrevet og den nye forpagter er i gang.

Så vil jeg syntes det er rimeligt, at du ikke begynde at stille spørgsmål, og bede om forklaringer mm.
Disse forklaringer kan som jeg ser det, nok godt vente til vores næste bestyrelsesmøde, hvor Moffe forhåbentlig er frisk igen.

God dag til alle.

Venlig hilsen
Ole Hansen
Knabstrup Hallen
59273180

Den 2. juli 2024 kl. 09.13.42 +02.00, skrev Thomas Hedberg <thomas@deigaard-hedberg.dk>:

Hej Alle,

Jeg undrede mig over at den endelige kontrakt jeg fik fra Moffe ikke indeholdt flere ændringer, så jeg sammenlignede den med Holbæk kommunes gennemgang af kontrakten og faldt bl.a. over §10.

Flere andre steder er kommunens rettelse kommet med, men ikke i §10 hvor nogen i Knabstrup Hallens har ignoreret både at aftaleperioden var unormalt lang og at der burde have været en opsigelsesklausul - ganske som Michael argumenterede for på det første møde om emnet.

Ifølge Holbæk Kommune er Knabstrup Hallen og dermed vi i bestyrelsen nu eksponeret overfor "problemer" hvis der skulle komme tilsyn.

Kan nogle af jer, der var med på mødet med kommunen eller bare bliver bedre informeret, forklare mig hvordan dette er sket?

Ikrafttræden

§ 10.

Forpagtningen træder i kraft hurtigst muligt og senest påbegyndes den 1. august~~juli~~ 2024 og ophører den 30. juni 2034 med mulighed for en genforhandling for yderligere 10 år. Forpagter skal i alle tilfælde være indstillet på at levere forplejning til et bankoarrangement den 2. juli 2024, med [XX] deltagere, den 2. juli 2024. Arrangementet afholdes i Knabstrup Hallen, Ventedgårdsvej 42, 4440 Mørkøv, i tidsrummet [XX]. Bortforpagter og Forpagteren kan i aftaleperioden opsige forpagtningen med 6 måneders varsel til den 1. i en måned.

Ved væsentlig misligholdelse fra Forpagterens side, hvor forudgående dialog og skriftlige advarsler er tilkendegivet af bortforpagteren, og hvor gældende misligholdelse ikke er blevet bragt i orden inden for rimelig tid. Har bortforpagteren retten til at opsige aftale med et varsel på 6 måneder til udgangen af en måned.

Kommenterede [LB3]: For at imødegå den meget korte frist

Kommenterede [LB4]: Enten skal aftaleperioden afkortes til 4 år (sædvanlig aftalælængde i disse tilfælde) eller også skal der være en tilsvarende opsigelsesmulighed for Knabstrup Hallen (som indsat). Bemærk, at I kan komme i problemer, hvis I kommer under tilsyn og får kritik for den korte frist/bliver pålagt at genudbyde aften, men ikke kan opsige den allerede indgåede aftale med forpagter. Derfor vil jeg anbefale en opsigelsesadgang på maxs 12 måneder.

Samme § I 26 Juni versionen af kontrakten, som skulle være den endelige version:

Ikrafttræden

§ 10.

Forpagtningen påbegyndes den 1. juli 2024 og ophører den 30. juni 2034 med mulighed for en genforhandling for yderligere 10 år. Forpagteren kan i aftaleperioden opsige forpagtningen med 6 måneders varsel til den 1. i en måned.

Ved væsentlig misligholdelse fra Forpagterens side, hvor forudgående dialog og skriftlige advarsler er tilkendegivet af bortforpagteren, og hvor gældende misligholdelse ikke er blevet bragt i orden inden for rimelig tid. Har bortforpagteren retten til at opsige aftale med et varsel på 6 måneder til udgangen af en måned.

Med venlig hilsen,
Thomas Hedberg

On Thu, Jun 27, 2024 at 8:55 PM Jørgen Oberlin Nielsen <jorgen@oberlin.dk> wrote:
Hej alle

Hvor er det dejligt at høre at alt er faldet på plads med kommunens velsignelse.

Jeg glæder mig til Michael starter som ny forpagter.

med venlig hilsen
Jørgen Oberlin Nielsen

27. jun. 2024 07.53 skrev Mofte Nielsen <moffe-@outlook.dk>:

Kære bestyrelse

Som aftalt på sidste bestyrelsesmøde har jeg nu været i dialog med vores advokat og holdt møde med kommunen.

Efter advokatens og kommunens anvisning og med kommunens hjælp er forpagteraftalen blevet tilrettet og der har været udbud af aftalen på vores hjemmeside.

Der kom kun en ansøger. Og det er derfor en glæde at kunne byde Michael Hansen velkommen som ny forpagter. pr. 1. juli 2024.

Jeg håber nu at alle vil støtte op om den nye forpagter så vi igen kan få godt gang i hallen og serviceringen af dens brugere.

Med venlig hilsen

Mofte Nielsen






Hallens bestyrelse Formand og HR.

bestyrer af Knabstrup Hallens Café og Restaurant.

Mail:moffe-@outlook.dk

Telefon:50693079

5 attachments

-  **Bilag 1-5 til e-mail af 19062024 til Knabstrup Hallen vedr. udbud af forpagningsaftale.pdf**
450K
-  **Forpagningskontrakt af 26. juni 2024.pdf**
136K
-  **44872838+-+Fuld+visning.pdf**
20K
-  **Knabstrup Hallens WWW Forpagtning.pdf**
2714K
-  **E-mail af 19062024 til Knabstrup Hallen vedr. udbud af forpagningsaftale.pdf**
688K