

Ekstraordinært årsmøte

Kristiansand Røde Kors

22. mars 2021 kl 18.00

Teams



DAGSORDEN EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE KRISTIANSAND RØDE KORS

Sak nr.

1. Godkjenning av innkallingen
2. Godkjenning av dagsorden
3. Valg av møteleder
4. Valg av 2 til å undertegne protokollen
5. Salg av Frivillighetens hus

INNHOLDSFORTEGNELSE

Sak 5: Salg av Frivillighetens hus	side 4
Sak 5: Referat fra møte i Kontrollkomiteen 11.03.21	side 11
Sak 5: Referat fra ekstraordinært styremøte 11.03.21	side 12

Sak nr: 5

Til: Årsmøtet i Kristiansand Røde Kors
Fra: Styret i Kristiansand Røde Kors
Møtedato: 11.03.2021

SAK: Salg av Frivillighetens hus

Styret i Kristiansand Røde Kors hadde 11. mars 2021 i ekstraordinært styremøte for å behandle sak om salg av Frivillighetens hus.

Se beslutningsnotat, side 5, for mer informasjon.

Styrets forslag til vedtak: Årsmøtet slutter seg til salgsbetingelsene og gir styret fullmakt til å inngå kjøpekontrakt på nevnte vilkår.

Salg av Frivillighetens hus – beslutningsnotat, 110321

Det innkalles til ekstraordinært årsmøte i Kristiansand Røde Kors (KRK) for omsider å kunne avslutte et sårt og vanskelig kapittel i lokalforeningens historie. Saken gjelder salg av Frivillighetens hus, der medlemmene skal ta stilling til salg av prosjektet til en investorgruppe (HSH m.fl.) i samsvar med betingelsene i dette notat.

Saken har vært forelagt og drøftet med kontrollkomiteen den 11/3, og den er behandlet i ekstraordinært styremøte den 11/3. Referat og vedtak følger vedlagt.

Kort oppsummering av historien

2009: Stiftelsen Frivillighetens Hus opprettes. KRK stilte til sammen kr 13,5 mill i lån og garantier til stiftelsen. Les mer om opprettelsen i historien om Kristiansand Røde kors, «Frivillig og upartisk».

2013: Stiftelsen slås konkurs

2015: Reguleringsplan for området ble vedtatt

2015-2020: Prosjektverdien har gradvis blitt nedjustert i balansen, til dagens anslåtte verdi på ca. kr 3,5 mill.

2017 og 2018: Avtaler mellom KRK, Sparebanken Sør og Kristiansand kommune om felles salg av prosjektet

2018: Avtale med Sørmeglere om salg av prosjektet

2019: Revidert reguleringsplan vedtatt

2019: Ny avtale med Sørmeglere om salg av prosjektet

2021: Kjøpstilbud til behandling for årsmøtet

Organisering av arbeidet

En egen arbeidsgruppe i KRK har fulgt prosjektet, som har omfattet følgende aktiviteter:

- Utarbeidelse av reguleringsplan
- Forhandlinger med Kristiansand kommune og Sparebanken Sør om foreliggende avtaleverk
- Forhandlinger med kjøper

Arbeidsgruppa har bestått av Nanna Thune, Erling Valvik og Tormod Nyberg. Gruppa har lagt ned en enorm innsats, og det er gruppas fortjeneste at KRK i dag har en posisjon som vil tilføre lokalforeningen inntekter. Erling og Tormod gikk ut av gruppa ved årsskiftet 2020/2021 og ble erstattet av Nils Olav Berge, som gradvis har arbeidet seg inn problemstillingen.

Adv Helge Wigemyr har vært Sparebanken Sør, Kristiansand kommune og KRK sin felles juridiske rådgiver gjennom prosessen.

Avtaleverket

I 2017 og 2018 ble det inngått avtaler vedrørende salg av prosjektet. I korthet omhandler avtalene følgende:

1. Avtale mellom Sparebanken Sør og KRK (21/4 2017)

- fordeling av salgsinntekter og kostnader mellom Sparebanken Sør og KRK
- først skal KRK ha dekt sine utlegg – kr 0,54 mill
- dernest skal kr 12,5 mill til bank
- så skal overskytende deles likt mellom KRK og bank inntil bank har fått dekt sitt krav
- deretter tilfeller resterende KRK

2. Avtale mellom Kristiansand kommune og Stiftelsen frivillighetens hus konkursbo (13/4-2018)

- Omhandler felles salg av prosjektet
- Fordeling av salgsinntekter og salgskostnader: 73% til pantehavere, 27% til Kristiansand kommune
- Rivningskostnader, som tilfaller boet

3. Avtale mellom Stiftelsen v/konkursboet og KRK/Sparebanken Sør (12/4-2018)

- Fordeling av inntektene for eiendom 151/2469, som eies av boet, men som banken ikke har pant i.

4. Avtale mellom Sørlandet Sykehus HF og Kristiansand Boligselskap KF, på den ene side, og Stiftelsen Frivillighetens Hus u/konkurs (18/4-2018)

- Kjøp av del av eiendom som er nødvendig for realisering av prosjektet.

Kompenseres ved at selger sikres 20 p-plasser i prosjektet.

Avtaleverket er komplekst og vanskelig å forstå, men realitetene ved fordeling av kjøpesummen iht. avtalene er som følger:

Kjøpesum

- Salgskostnader til megler og advokat

= Netto salgsinntekt

- Kommunal andel (27 % av netto salgsinntekt + andel av rivningskostnad for det tilfellet at kjøper tar rivningskostnaden)

= Gjenværende til fordeling til boet, banken og KRK

- Boet (kr 3,0 mill iht. avtale. Av beløpet skal bobestyrer ha ca. kr 0,7 mill, KRK ca. kr 2,0 mill og banken ca. kr 0,3 mill)

- KRK sine utlegg (kr 540.000,- iht. avtale)

= Rest til fordeling bank og KRK

- Til bank (kr 12,5 mill iht. avtale)

- overskytende, som fordeles med 50/50 på bank og KRK inntil banken har dekt sitt krav

= Rest til KRK

Avtalene sikrer KRK følgende:

andel av boets inntekter ved salg av 151/2469:	kr 2,0 mill
<u>utlegg:</u>	<u>kr 0,54 mill</u>
Sum	kr 2,54 mill

Det følger av fordelingsprinsippet at kjøpesummen må over kr 23,5 mill før KRK tilkommer inntekter utover avtalte inntekter.

Salgsprosess og kjøpstilbud

Salgsprosessen har pågått over lang tid, og i to omganger; før og etter omregulering. Sist nå har salgsprosessen pågått i 1,5 år uten at megler har klart

å få interessenter til å gi bud, og de som har antydnet pris mener denne ligger rundt kr 20-22 mill. Eneste konkrete bud er fra angjeldende tilbyder, som arbeidsgruppa over tid har forhandlet opp til foreliggende tilbud.

Januar 2021 tilskriver adv Wigemyr partene, etter oppfordring fra bobestyrer, og ber partene redusere ambisjonsnivået. Det vises til at megler nå vurderer prosjektverdien til å ligge mellom kr 23-25 mill.

Kort tid etter kommer en kjøpergruppe (HSH mfl.) på banen og fremlegger et bud. Tilbyder krevde konfidensialitet og budet ble presentert i et møte med partene. Budet har deretter blitt justert til foreliggende bud, som er slik:

SALGSVILKÅR

1. Kjøpsobjektet slik det fremgår av prospekt fra Sørmeglere AS kjøpes av selskap som skal stiftes v/HSH m.fl. på nedenstående vilkår:
2. Kjøpspris: kr. 20.000.000,- + omkostninger
Forfall kjøpesum: kr. 4.000.000,- ved kontraktsinngåelse
Selgerkreditt: kr. 16.000.000,- forfall 2 uker etter at IG er innvilget, dog senest 2,5 år etter at kjøpekontrakt er inngått.
3. Betinget tilleggsvederlag: OVERSKUDDSDDELING
OVERSKUDD = SALGSINTEKTER ÷ PROSJEKTKOSTNADER
Selger skal tilkomme 15 % av overskuddet
4. Gnr. 151, bnr. 2569 overskjøtes til kjøper ved kontraktsinngåelsen. De øvrige eiendommer overskjøtes ved oppgjør av selgerkreditten.

(IG = igangsettingstillatelse, dvs. på tidspunkt for oppstart av arbeider)

Videre ligger følgende enighet til grunn for fordeling av salgssummen mellom Kristiansand kommune, Sparebanken Sør og KRK:

FORDELING AV SALGSSUM MELLOM SELGERNE

1. Stiftelsen Frivillighetens Hus, dets konkursbo får fullt oppgjør på kr. 3 mill. ved kontraktsinngåelse.
2. Kristiansand kommune får oppgjør med kr. 1 mill. ved kontraktsinngåelse og kr. 5 mill. ved oppgjør av selgerkreditten. Kommunen frafaller krav på eventuell overskuddsdekning.
3. Kristiansand Røde Kors får oppgjør med kr. 540.000,- og Sparebanken Sør får oppgjør med kr. 10.460.000,- ved oppgjør av selgerkreditten.
4. Eventuelt tilleggsvederlag i form av overskuddsdeling deles likt mellom Kristiansand Røde Kors og Sparebanken Sør.
5. Kostnader til Sørmeglere og adv. Wigemyr fordeles iht. avtalt brøk.
6. Sparebanken Sør' anmeldte fordring i konkursboet reduseres med kr. 10.460.000,- som følge av salgsoppgjøret, jfr. pkt. 3.

Kristiansand Røde Kors' anmeldte fordring skal ikke reduseres med kr. 540.000,- da dette vederlag ikke er deloppgjør av krav i boet, men avtalt vederlag for utlegg/arbeid med prosjektet.

Hva betyr dette for KRK?

Økonomisk innebærer budet følgende for KRK:

- KRK får utbetalt ca kr 2,0 mill ved kontraktinngåelse.
- KRK får utbetalt kr 0,54 mill ved igangsettingstillatelse, senest 2,5 år etter kontraktinngåelse.
- KRK og banken tilkommer 15% av overskuddet i prosjektet, som banken og KRK har avtalt å dele likt mellom seg. Følgende eksempler viser hva dette konkret kan innebære for KRK:

Prosjektoverskudd = kr 10 mill. Banken og KRK tilkommer 15% = kr 1,5 mill. Av dette skal KRK ha 50% = kr 0,75 mill.

På samme vis vil KRK få kr 1,5 mill ved et prosjektoverskudd på kr 20 mill, og kr 2,25 mill ved et prosjektoverskudd på kr 30 mill.

Overskuddsdeling betinger overskudd i prosjektet, og denne andelen er dermed usikker. Men det at banken går inn på samme modell, og at kjøper vurderes å være en profesjonell aktør, tilsier at det grunn til å tro på et overskudd.

Hvorfor anbefaler arbeidsgruppa salg?

Det har i seg selv en verdi å bli ferdig, og vi må som forening sette sluttstrek og i stedet rette innsatsen mot frivillig aktivitet. Videre står vi overfor en situasjon der samarbeidet og avtaleverket mellom banken, kommunen og KRK kan ryke. Partene er utålmodige og bobestyrer presser på for en avklaring. Videre er avtaleverket og salgsprosessen så vidt komplisert, at det er viktig å avslutte på en god måte mens arbeidsgruppa har historien og forståelsen under huden.

Arbeidsgruppa mener tilbudssummen representerer det som er oppnåelig i dagens marked. Tilbudssummen, sammenholdt med overskuddsdelingen, representerer etter arbeidsgruppas syn også anslått markedsverdi. Med overskuddsdeling kan også KRK ha god tro på inntekter utover avtalt grunnbeløp (kr 2,54 mill).

Kommunen har på sin side gitt avkall på overskuddsdeling, og banken har akseptert justering av avtalen til fordel for overskuddsdeling. Begge deler er positivt for KRK.

Sørmeglere og adv Wigemyr vil sette opp og kvalitetssikre kjøpekontrakten.

REFERAT**Møte med Kontrollkomiteen 11 03 2021 kl. 1700****Sted: Teams**

Til stede: Jarle Hammen Knudsen (kontrollkomiteen)
Ellen Øyehaug (kontrollkomiteen)
Nils Olav Berge (styreleder og arbeidsgruppa Frivillighetens hus)
Nanna Thune (Arbeidsgruppa Frivillighetens hus)
Helge Wigemyr (advokat)
Sigrun Tara Øverland (DAL og ref)

Dagsorden**Sak: Salg av Frivillighetens hus****Sak/Referat/aksjon/vedtak****Frivillighetens hus**

Styreleder Nils Olav Berge orienterte om notatet som er sendt ut i forkant, og prosessen videre frem mot ekstraordinært årsmøte.

Advokat Wigemyr ga en liten historikk for sin deltakelse i prosjektet og kom med to tilleggsopplysninger:

- I tillegg til de tre avtalene som er nevnt i notatet som ble sendt kontrollkomiteen ligger det en fjerde avtale mellom Sørlandet Sykehus HF og Kristiansand Boligselskap KF, på den ene side, og Stiftelsen Frivillighetens Hus u/konkurs som gjelder kjøp av del av eiendom som er nødvendig for realisering av prosjektet. Kompenseres ved at selger sikres 20 p-plasser i prosjektet.
- Wigemyr kommenterte også at rivningskostnaden av Frivillighetens hus må dekkes av Kristiansand Røde Kors (KRRK) og Sparebanken som begge er pantehavere. Tomtene som kommunen eier er det ingen rivningskostnader på.

Disse to punktene legges inn i notatet før det sendes årsmøtet.

Kontrollkomiteen stilte spørsmål ved om det var noe risiko fra naboenes side i forhold til tilfartsvei og om alle innsigelser er løst, og fikk svar at det meste er tatt, og det som er igjen er lagt over på kjøper.

Kontrollkomiteen ga sin tilslutning til forslaget til vedtak og mente det ikke virket realistisk å få ut noe mer enn det arbeidsgruppa har forhandlet seg fram til. Kontrollkomiteen foreslo derfor å følge opp planen som er foreslått nå. De ønsket også å rose arbeidsgruppa og de som har jobbet fram dette for den grundige jobben som er gjort.

Møtet ble hevet kl. 17:55

REFERAT**Ekstraordinært styremøte 11 03 2021 kl. 1800****Sted: Teams**

Til stede: Nils Olav Berge (styreleder)
Bjørn Erik Tobiassen (nestleder)
Arild Sørensen (styremedlem)
Alexander Øen (styremedlem)
Alexander Øen (styremedlem)
Isabelle-Louise Aabel (styremedlem), kom inn i møtet kl.18:19
June Marie Raunholm (administrativ leder, Hjelpekorpsset)
Jarle Hammen Knudsen (kontrollkomiteen)
Nanna Thune (arbeidsgruppa Frivillighetens hus)
Sigrun Tara Øverland (DAL)
Frida Hansen Apelseth (referent)

Dagsorden**Sak: Frivillighetens hus****Sak****Frivillighetens hus**

Det var ingen kommentarer til innkallingen

Styreleder Nils Olav Berge (NOB) orienterte kort om notatet som er sendt ut i forkant, og prosessen videre frem mot ekstraordinært årsmøte. NOB orienterte om at Kontrollkomiteen hadde gitt sin tilslutning og ikke hadde kommentarer. Advokat Wigemyr kommenterte i møtet med Kontrollkomiteen at det var glemt en fjerde avtale mellom Sørlandet Sykehus HF og Kristiansand Boligselskap KF, på den ene side, og Stiftelsen Frivillighetens Hus u/konkurs som gjelder kjøp av del av eiendom som er nødvendig for realisering av prosjektet. Kompenseres ved at selger sikres 20 p-plasser i prosjektet. Wigemyr kommenterte også at rivningskostnaden av Frivillighetens hus må dekkes av Kristiansand Røde Kors (KRK) og Sparebanken som begge er pantehavere. Tomtene som kommunen eier er det ingen rivningskostnader på. Disse to punktene legges inn i notatet før det sendes årsmøtet. NOB kommenterte avslutningsvis at det neste som skal skje nå er at advokat Wigemyr og kommunen skal slutføre kontrakten. Hvis kontrakten ikke blir fullgod har vi mulighet til å ikke signere.

Nanna Thune kommenterte at avtalen som foreligger nå ikke er en helt ny avtale, men basert på tidligere. Dette har vært en lang prosess med få interessenter. Arbeidsgruppa og Kontrollkomiteen er enige om at dette er det beste tilbudet en kan få ut av prosjektet.

Det kom kommentarer fra styret om at man støttet vedtaket og arbeidsgruppa ble også berømmet for deres innsats.

Styret slutter seg enstemmig til forslag til vedtak og innkaller til ekstraordinært årsmøte mandag 22.03.21 kl. 18.

Innkalling sendes på e-post til lokalforeningens frivillige og annonseres i Fædrelandsvennen, på Facebook og Røde Kors Kristiansand sin nettside.

Møtet ble hevet kl. 18:36