



Ekstraordinært årsmøte i Kvinesdal Røde Kors

Det innkalles til ekstraordinært årsmøte på Røde Kors-huset i Kvinesdal

Onsdag 21. november kl. 18:00 – 20:00

DAGSORDEN

1. Godkjenning av innkalling
2. Valg av ordstyrer, referent, tellekorps og 2 personer til å signere protokollen
3. Salg av Røde Kors huset i Kvinesdal.

Kristiansand 7.november 2018

Distriktsstyret i Vest-Agder Røde Kors.
Synnøve Aksnes

Salg av Røde Kors huset i Kvinesdal

Bakgrunn

Kvinesdal Røde Kors (KVRK) har hatt mange utfordringer både administrativt og økonomisk de siste årene og satt under administrasjon av distriktsstyret (DS) i Vest-Agder den 23. november 2017. Et arbeidsutvalg ble nedsatt for å re-etablere KVRK både administrativt og økonomisk.

Regnskapet og budsjett har blitt fulgt tett opp og det har blitt mer og mer tydelig at man ikke har økonomi til å eie og drifte Røde Kors huset. Det skal sies at huset utvilsom har vært en stor ressurs for KVRK, men at det i dag legger beslag på det meste av de økonomiske ressursene i lokalforeningen. Som en konsekvens av dette godkjente DS at det ble iverksatt undersøkelser for å vurdere et salg av Røde Kors huset i Kvinesdal.

KVRK har pr. 1 november 2018 hatt kr. 311.000,- i inntekter og kr. 300.000,- i utgifter. I 2016 og 2017 hadde man et underskudd på ca. 90.000,- men har i løpet av 2018 klart å få regnskapet tilnærmet i balanse. Likviditeten pr. 1. november 2018 er utfordrende hvor man har ca. 23 000,- i disponible midler på konto. Det vil innbetales ca. kr. 20 000,- i momsrefusjon i desember, mens utgifter for november og desember er estimert til ca. kr. 12.000,- men situasjonen vil være kritisk i løpet av 1.kv 2019.

Med unntak av utleie foregår det ingen aktiviteter i Røde Kors regi på huset annet en møter i arbeidsutvalget.

Man har et lån kr. 1 150 000,- til Flekkefjord Sparebank hvor man kun i dag kun betaler renter. DS har bidratt med et lån på kr. 90.000,- som dekning av underskudd i 2017. Dette er et rentefritt lån som det ikke betales avdrag på.

For nærmere detaljer se «**figur 1**» på siste side.

Slik arbeidsutvalget ser det er det 2 mulige veivalg.

- KVRK - beholde huset men starter med å betale avdrag på lånet.
- KVRK - iverksette salg av huset

Scenario 1: Beholde huset men betaler lån og avdrag til kreditorer

Lokalforeningen har de siste 2 årene kun betalt renter på lånet til Flekkefjord Sparebank. I tillegg er det ikke avtalt tilbakebetaling av lånet til DS. På et tidspunkt må KVRK starte med tilbakebetaling av lån og den økonomiske situasjonen vil derfor også bli forverret.

Inntekter forventes å bli som tidligere (faste og variable) på ca. kr. 150 000,-. Her er det tatt høyde for utleie inntekter på ca. 25 000,- i året. Utgiftene vil øke med til ca. kr. 250 000,-. Dvs. et estimert underskudd på kr 100 000,-. I hovedsak er utgiftene relatert til drift og vedlikehold av huset.

En forutsetning for å beholde huset er at man kan ha nok inntekter til å dekke de faste utgifter inkludert løpende vedlikehold. Bingo har vært nevnt i mange sammenhenger som en mulig løsning. I 2015 hadde man en inntekt relatert til Bingo pr ca. kr. 250 000,- men til tross for dette hadde man kun et årsresultat på kr. 27.976.

For nærmere detaljer se «**figur 2**» på siste side

Scenario 2: Lokalforeningen beslutter å selge huset

Hvis man velger å selge huset vil den økonomiske situasjonen endre seg betraktelig. Man kan fremdeles forvente en inntekt på ca 150 000,- kr. avhengig av tilskudd fra Røde Kors og Kvinesdal kommune. Utgiftene vil bli redusert til ca. kr. 100.000,- Merk at husleie utgifter er et estimat avhengig av hvilke lokale og avtaler man kan få.

Aktiv Eiendomsmegling har utført en verdivurdering på huset. Den kom på 2.500.000 – 2.750.000. Lånet fra Flekkefjord Sparebank og fra DS vil kunne innfris og LF vil sitte igjen med en egenkapital på ca. kr. 1.400.000,- avhengig av salgssum.

Med renteinntekter og eventuelle tilskudd vil lokalforeningen ha en sunn økonomi hvor inntektene er tilpasset utgiftene og man kan ha fokus på humanitært arbeide som i dag består av leksehjelp, flyktningguide, fotballkompis, bingo på omsorgsheimen og aktiviteter på Gullestad Gård. Man vil også ha midler til å starte opp nye aktiviteter og leie egnede lokaler i Kvinesdal

For ytterligere detaljer se «figur 3» på siste side

Konklusjon

Hovedutfordringen er at størstedelen av de disponible midlene går til drift og vedlikehold av huset. Budsjettet går så vidt i balanse og man anser det ikke realistisk at Bingo skal kunne gi stabile inntekter på over kr. 20.000,- pr. mnd. i årene framover. Det vil også være stort behov for frivillige til å gjennomføre dette samtidig som innkjøp av gaver og mat vil være en utfordring. Risikoen er derfor for stor for å iverksette dette.

Det er også et spørsmål om veivalg – dvs hva man som lokalforening vil og hva man skal bruke tid og penger på.

Arbeidsutvalgets anbefaling til ekstraordinært årsmøte er derfor at huset selges og man finner en løsning med å leie lokaler.

Arbeidsutvalget i Kvinesdal Røde Kors
Kristiansand, 07. november 2018

Salg av Røde Kors huset i Kvinesdal



Dagens status

Inntekter	
Norsk tipping	20 000
NAV	50 000
Norges Røde Kors	20 000
Norges Røde Kors	20 000
Norges Røde Kors	8 000
Vårsleppet 2018	3 000
Utleie	24 000
Diverse inntekter	5 000
SUM INNTEKTER	150 000

Utgifter	
Kvinesdal Kommune	5 000
Telenor	6 500
Flekkefjord Sparebank	36 000
Renovasjon	5 000
IF Skadeforsikring	18 000
Posten	1 000
Regnskapsfører	8 000
Deloitte	10 000
Agder Energi	12 000
Oslo Kraft	10 000
Diverse utgifter	15 000
SUM UTGIFTER	126 500

Figur 1

8. november 2018

Scenario 1: Begynner å betale avdrag

Inntekter	
Norsk tipping	20 000
NAV	50 000
Norges Røde Kors	20 000
Norges Røde Kors	20 000
Norges Røde Kors	8 000
Vårsleppet 2018	3 000
Utleie	24 000
Diverse inntekter	5 000
SUM INNTEKTER	150 000

Utgifter	
Kvinesdal Kommune	5 000
Telenor	6 500
Flekkefjord Sparebank	150 000
Distriktsstyret	12 000
Renovasjon	5 000
IF Skadeforsikring	18 000
Posten	1 000
Regnskapsfører	8 000
Deloitte	10 000
Agder Energi	12 000
Oslo Kraft	10 000
Diverse utgifter	15 000
SUM UTGIFTER	252 500

Figur 2

Scenario 2: Man selger huset

Inntekter	
Norsk tipping	20 000
NAV	50 000
Norges Røde Kors	20 000
Norges Røde Kors	20 000
Norges Røde Kors	8 000
Renteinntekter	30 000
Vårsleppet 2018	0
Diverse inntekter	5 000
SUM INNTEKTER	153 000

Utgifter	
Husleie	60 000
Telenor	6 500
IF Skadeforsikring	5 000
Posten	1 000
Regnskapsfører	
Revisjon av regnskap	5 000
Agder Energi	6 000
Oslo Kraft	5 000
Diverse utgifter	15 000
SUM UTGIFTER	103 500

Figur 3

Kvinesdal Røde Kors
Industrigata 6
4480 Kvinesdal

Vår referanse:
--

Vår saksbehandler:
Leiv Strand Hompland

Telefon:
91 71 13 77

Vår dato:
20.09.2018

Verdivurdering - Industrigata 6, 4480 Kvinesdal

Først og fremst vil jeg få takke for hyggelig møte og befaring av ovennevnte bolig. Vedlagt følger som avtalt min skriftlige verdivurdering.

Dersom det blir aktuelt for deg å selge boligen, står jeg svært gjerne til tjeneste. På bakgrunn av min befaring, forevist materiell og presentasjon av vårt foretak, håper jeg å ha overbevist deg om at jeg er den rette til å hjelpe dere med salget. Jeg garanterer personlig og effektiv oppfølging og jeg vil jobbe for at du skal oppnå høyest mulig pris ut fra dagens marked.

Jeg takker så langt for oppdraget og håper jeg får gleden av å bistå ved salget av Industrigata 6.

Ta gjerne kontakt med meg dersom du lurer på noe.

Vennlig hilsen
for Aktiv Eiendomsmegling Kvinesdal

Leiv Strand Hompland
Eiendomsmeglerfullmektig

Vedlegg:
Verdivurdering

Meglerns verddivurdering

Adresse: Industrigata 6, 4480 Kvinesdal

Eier:..... Kvinesdal Røde Kors
 Eiendommen:..... Gnr. 162 Bnr. 538 i Kvinesdal kommune
 Boligtype:..... Næringsbygg med dobbel garasje.
 Bra/P-rom:..... 374/325 kvm
 Byggeår:..... 2008
 Tomten:..... Eiet tomt som er asfaltert med flere parkeringsplasser.
 Tomtestørrelse:..... 647 kvm
 Standard:..... Eiendommen holder gjennomgående god standard. Her er ventilasjonsanlegg og varmpumpe.
 Beliggenhet:..... Eiendommen har meget sentral beliggenhet på Åmodt Industriområde, med gode adkomstmuligheter.
 Innhold:..... Bygningen strekker seg over to plan og inneholder:
 1. etg.: Stor entre/ hall med garderobeplass. Storsal med liten scene. Stort flott kjøkken som er godt utstyrt. Lite vaskerom. To separate toalettrom. Bad/ wc/ stellerom med dusj på gulv. Kontor. Dobbelt garasje med god takhøyde og bod med plassbygde hyller.
 2. etg.: Stort spillerom/ stue. Kontor. To lagerrom. Bøttekott med utslagsvask. Toalettrom. Stort ventilasjonsrom/ teknisk rom. Stort lagerrom. Stort spillrom/ stue.

Verddivurderingen er foretatt 17.09.2018 og baserer seg på meglerns innvendige og utvendige besiktigelse av eiendommen, innhentede opplysninger samt opplysninger forelagt av eier. På bakgrunn av vår kjennskap til omsetning av boliger i nærområdet og markedet generelt har vi vurdert verdien i dagens boligmarked til:

Kr. 2.500.000 – 2.750.000,-

Det tas forbehold om at eiendommen ikke er belastet med feil, mangler og/eller heftelser av bygnings- og/eller reguleringsmessig art, utover det som eventuelt er opplyst og/eller oppdaget under befaringen.

Meglerns verddivurdering er en vurdering foretatt av megler i den hensikt å fastsette mulig prisoppnåelse for eiendommen i dagens marked. Verddivurderingen må ikke forveksles med takst eller som en øvre eller nedre grense for eiendommens verdi.

Det gjøres oppmerksom på at verddivurderingen ikke kan benyttes til kommersielt bruk.

Vennlig hilsen
for Aktiv Eiendomsmegling Kvinesdal

Bjørn Skjæveland
Eiendomsmegler MNEF

Bjørn Skjæveland
Eiendomsmegler MNEF