

Sak 5A/2019 LM

Driftsrapport for Baptistenes Eiendomsdrift (BED) for 2018

Styrets sammensetning og møter

I landsmøtet 2018 ble Svein Arild Pihlstrøm gjenvalgt som styrets leder. Fra styrene i HFHS og Baptistenes Høyskoleråd er hhv nyvalgt leder Billy Taranger og Per Øvergaard oppnevnt som styremedlemmer. Helge Finnestrand representerer de ansatte. De øvrige medlemmer er Arman Aardal, Bernt Nordby Skøien og Helge Sigve Wiig.

Styret trådte sammen 29.08.18, fulgt opp av møter 25.10.18,28,11,18, 11.02.19 og 25.04.19. Det legges opp til ytterligere et møte før årets landsmøte.

Drift og vedlikehold

Aktivitetsnivået for drift og vedlikehold er gjennomgående fortsatt holdt på et minimum, samtidig som kutt i personalkostnader er ytterligere fulgt opp ved at stilling som vaktmester er satt ned fra 100 til 50 %.

Likevel viser regnskapet for 2018 et ikke-budsjettert underskudd på 234 000 mot 48 000 foregående år. Det har først og fremst sammenheng med ekstremt høye strømpriser på 795 000 mot budsjettert 540 000 og høyere kommunale avgifter. Resultatet synligjør også misforhold mellom husleie fra HLT på 733 200 og tilsvarende beregnede kostnader på rundt 550 000 til renhold og annen betjening av HLTs egne lokaler, andel strømutfgifter og kommunale avgifter på HLTs egen drift. Dette er normalt, og vi mener også i dette leieforhold, leietakers kostnader som BTS – nå BED har båret uten fakturering utover husleie. Det er mest sannsynlig gjort fordi leien fra oppstart av høyskolen i praksis har blitt tilpasset HLTs betalingsevne.

Det sier seg selv at dette ikke er bærekraftig for 2 år av gjenværende leieperiode ut 2020. Så langt har HLT ikke vært innstilt på å gjøre noen endring før forhandlinger om en utvidet leieavtale har fått sin avklaring.

Situasjonen i 2019 er ytterligere forverret ved at baptistsamfunnet har sagt opp sine lokaler fra 01.06.2019 bl.a. med den begrunnelse at HLT klart har tilkjennegitt behov for større arealer. HLT overtar likevel ikke ansvar for husleie uten overenskomst om ny utvidet leieavtale.

I denne situasjon må BED sikres likviditet og drift ved ekstraordinært eierbidrag fra DNB, nå muliggjort ved inntekter fra påbegynt eiendomssalg fra folkehøgskolen arealer.

BED har nok forventet at HLT i den foreliggende situasjon hadde korrigert for egne kostander for 2019 og 2020 fram til overgang til mulig nytt leieforhold for hele bygget under ett. Se nærmere om dette under sak Arbeidsplaner 2019 -2020.

Det er likevel i god forståelse med HLT innledet en solid gjennomgang av en fullgod teknisk oppdatering av bygget som sådan, ny romplan for effektiv utnyttning av arealer sett under ett og mulig ombygging/utvidelse ved tilbygg innenfor forsvarlige, tilgjengelige økonomiske rammer.

Landsmøtets fullmakter til BED i henhold til handlingsplan for 2018 - 2019

BED har gjennomført salgsoppdrag i henhold til landsmøtets fullmakt i 2017, under den uttrykkelige forutsetning at styret i HFHS, som egen eier og hjemmelshaver til eiendommen, iverksetter de beslutninger om eiendomssalg som BED, og BED, med godkjenning av Hovedstyret, kommer fram til. Folkehøgskolens styre har i tråd med det avgitt nødvendig rådighetserklæring og fullmakt om fradeling og overskjøting i henhold til de kontrakter BED, etter fullmakt, inngår om salg.

Arbeidsoppgaver i 2018 i henhold til handlingsplan

Eiendomssalgene har i særlig grad stått i fokus. De er gjennomført med oppdrag til firma Hadrian som profesjonell næringsmegler i nært samarbeid med styreleder og Bernt Norby Skøien, som styret utpekte til å

følge og ta beslutning om salg. Styreleder har også deltatt i styremøter i HFHS i nært og godt samarbeid med styreleder Billy Taranger. Vi ble stående ved en avgrensning av hvilke bygg og arealer som skal inngå i salg som styret i HFHS sa seg vel tjent med.

HUSSALGET omfatter de 6 opprinnelige lærerboliger, hvorav baptistsamfunnet eier en, samt eneboligen som opprinnelig rektorbolig. Avtalen bygger på at selger og kjøper har som overordnet mål å oppnå en høyest mulig salgspris, med en kostnadsbase for ombygging/rehabilitering og salgskostnader, begrenset oppad til NOK 2 200 000. Med en beregnet pris til sluttbruker på 8.250 000 gir det et stipulert vederlag for Eiendommen på 39 mill kroner. Endelig vederlag bestemmes av faktisk oppnådd pris til sluttbruker. Kjøper står som ansvarlig selger til sluttbruker. Rekkeboligene ferdigstilles i tre etapper og eneboligene til slutt. Første to boliger tiltres 1. mai 2019 og ventes ferdig for salg med endelig deloppgjør høsten 2019. Et ytterligere deloppgjør kan ventes ved årsskiftet 2020 og det resterende i løpet av 2020. Ved tiltredelse i mai betales et foreløpig vederlag på 4.900 000. Baptistsamfunnet står som eier og selger av en av disse boligene.

TOMTESALGET er basert på, og avhengig av, at kjøper for egen regning utarbeider og får godkjent reguleringsplan innenfor rammen av vedtatt kommuneplan for fradeling og oppføring av tettstilte småhus, begrenset til plenen mellom klasseromfløyen og Michelets vei. Målsettingen er å oppnå et salgbart samlet boligareal – til definert pris pr BRA M2- som kan resultere i et vederlag til selger opp mot 30 mill kroner. Planen vil kunne være ferdig godkjent i 2. eller 3. kvartal 2020.

Det vil alltid være en viss usikkerhet knyttet til godkjenning av reguleringsplan, selv om kommuneplanen åpner for boliger. Det kan dreie seg om områdeavgrensning eller andre forhold som medfører at aktuelt planforslag ikke tillates lagt til offentlig ettersyn. Avtalen vil i så fall ikke komme til gjennomføring med den følge at kjøper ikke får tilbake innbetalt forskudd på 750 000. Den avklaring vil finne sted i en nå påbegynt innledende fase i kommunen inneværende år.