

Sak 11a/2020 Driftsrapport for Baptistenes Eiendomsdrift (BED) for 2019

Styrets sammensetning og møter

I landsmøtet 2019 ble Svein Arild Pihlstrøm gjenvalgt som styrets leder. Fra styrene i Oslofjord folkehøgskole og Baptistenes Høyskoleråd er lederne Billy Taranger og Per Øvergaard oppnevnt som styremedlemmer. Daglig leder Helge Finnestrand representerer de ansatte. Nytt medlem valgt på landsmøtet er Morten Øhrn. Øvrige medlemmer er Bernt Nordby Skøien og Helge Sigve Wiig. Kun styrets leder står på valg i 2020. Han har på henvendelse fra valgkomiteen meddelt at han ikke tar gjenvalg.

Styret trådte sammen 19.08.19, fulgt opp av møter 09.10.19, 21.01.20, felles møte med hovedstyret 07.02.20 og møte 11.03.20. Det legges opp til ytterligere møte før årets landsmøte.

Drift og vedlikehold

Aktivitetsnivået for drift og vedlikehold er gjennom året, på grensen av det som er forsvarlig, fortsatt holdt stramt med samme reduserte stillingsprosenter som i fjor. Med reduserte strømpriser og annen innsparing gikk vi praktisk talt i balanse med et underskudd på 22 000, tilnærmet 200 000 bedre enn budsjett og fjorårets resultat. Resultatet synligjør fortsatt et misforhold mellom husleie fra HLT - Høyskolen for ledelse og teologi, på 771 600 og tilsvarende beregnede kostnader til betjening og vedlikehold av HLTs egne lokaler.

Det er isolert sett ikke bærekraftig for gjenværende år av leieperioden med HLT ut 2020. Det er likevel ikke nødvendig å gjøre noen endring før de nå løpende forhandlinger om forhandlinger om ny utvidet leieavtale har fått sin avklaring, når BED nå er sikret nødvendige midler fra eiendomssalget.

For øvrig er budsjett og regnskap tilsvarende stramt. Omgjøring av strømvtales og lavere strømpriser bidrar sterkt til å holde kostnadene nede. Budsjettet viser et underskudd som svarer til fravær av husleie i tomme lokaler etter at samfunnskontoret flyttet.

Vi opplyser at det i disse koronatider er lagt inn rabatt, og i noen tilfeller helt fritak for husleie for vanskeligstilte studenter etter individuell vurdering.

Forhandlingene med HLT før og etter årsskiftet dreier seg om 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. Her inngår også mulige tiltak i sambruk med folkehøgskolen og baptistkirkens lokaler. Handlingsplanen gjør rede for status i leieforholdet til HLT.

Landsmøtets fullmakter til BED og arbeidsoppgaver i henhold til fjorårets handlingsplan

BED har, slik det er redegjort for i foregående årsrapport, gjennomført salgsoppdrag i henhold til landsmøtets fullmakt i 2017, med fullmakt og tilslutning fra styret i HFHS, som egen eier og hjemmelshaver til eiendommen.

Eiendomssalgene er greit definert og avgrenset i godt samarbeid med folkehøgskolens ledelse og styre. Det ble en samstemt avgrensning av hvilke bygg og arealer som skal inngå i salg som styret i HFHS, nå OFHS, 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 nærmere definert kostnadsbase for ombygging/rehabilitering og salgskostnader. En beregnet pris til sluttbruker på 8.250 000 gir samlet vederlag for alle hus på 39 MNOK, utbetalt etter hvert som de blir ferdig levert ved salg. Endelig

vederlag bestemmes av et gjennomsnitt av faktisk oppnådd pris til sluttbruker når alle boliger er solgt – nå stipulert til 1. juni 2021. Vår kontraktspart står som ansvarlig selger til sluttbruker. Rekkeboligene ferdigstilles i tre etapper og eneboligen til slutt. Baptistsamfunnet står som eier og selger av en av disse boligene. Også overskuddet fra denne inngår i totalfordelingen.

Salgsprosessen så langt har gått særdeles bra. Ved kun en utlysning før årsskiftet ble det inngått avtaler for hele 4 hus til priser betydelig over budsjett, hvorav to er under oppføring.

Finansieringsgrunnlag fra disse 4 boliger gir pr 1. juni d.å. en saldo på 19,2 MNOK etter at folkehøgskolen og baptistsamfunnet hver har fått utbetalt balanseførte verdier på hhv 2 336 500 og 1 380 000. Ytterligere 19,2 MNOK er beregnet kommer til utbetaling i to trinn 1. desember 2020 og 1. juni 2021.

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.

Det vil alltid være en viss usikkerhet knyttet til godkjenning av reguleringsplan, selv om kommuneplanen åpner for boliger. Utbyggingsrett til tomteområdet med et nå anslått potensiale på 23-24 MNOK er nå fremmet som reguleringsforslag, men påvirkes av diskusjon og virkning av ny E 18 forbi skolen. Det har også meldt seg spørsmål om begrenset utnytting av hensyn til det store lindetrete på eiendommen. Saksforløpet i kommunen kan ta året ut. Det er derfor usikkert om, når og på hvilken måte denne del av eiendomssalget går gjennom. Kjøper får ikke i noe tilfelle tilbake innbetalt forskudd på 750 000.