

Sak 9/2021 LM Utbygging av Michelets vei 62

Innledning:

På oppdrag fra landsmøtet i Det Norske Baptistsamfunn (DNB) og hovedstyret i DNB, har Baptistenes Eiendomsdrift over flere år arbeidet for å tilrettelegge for at Michelets vei 62 fortsatt kan benyttes av høyskolen for ledelse og teologi (HLT) til skolevirksomhet. Det har vært ført dialog med HLT og Filadelfia, som eier 50% av HLT, om kravspesifikasjon og leieavtale. I tillegg har det vært ført dialog med Bærum kommune hvorvidt en ønsket rehabilitering og utbygging lar seg realisere uten å omregulere eiendommen. Overordnet har hovedutfordringen vært diskusjoner om leienivå mellom BED som utleier og HLT som leietaker, samt garantistillelser fra eierne i tilfelle HLT på et eller annet tidspunkt i leieperioden ikke skulle være i stand til å innfri sine økonomiske forpliktelser overfor BED. Foreløpige kostnadsestimater for å tilrettelegge bygget i henhold til ønskene fra HLT, dog uten auditorium, er ca. 40 mill kroner, inkludert moms. Leiesummen skal kun representere et kostnadsbærende prinsipp og ikke markedsleie, i tråd med landsmøtets vedtak.

Saksopplysninger:

a) Krav til lokaliteter:

HLT har høsten 2021 264 elever og 36 ansatte. Dette er langt over den kapasitet Michelets vei 62 er bygget for. Michelets vei 62 ble innviet i 1978, og tilfredsstillende ikke dagens krav på ulike områder innen HMS og øvrige statlige krav til skolebygg. Uavhengig av utbygging vil det måtte investeres betydelige midler i rehabilitering og oppgradering av bygget hvis det skal benyttes som skolebygg.

HLT har utarbeidet følgende kravspesifikasjon til et nybygg:

- Hovedcampus for 500 elever på ca 1750 m², i tillegg til desentraliserte og nettbaserte tilbud
- Undervisningsrom: stort auditorium og ca. 10 små og store klasserom, samt grupperom
- Administrasjon: 10-15 kontorer, møterom, lærerarbeidsplasser og overnatting
- Fellesrom: kapell, kantine og læringscenter med bibliotek, arkiv, lesesal og grupperom

HLT har sendt søknad til kunnskapsdepartementet om å få «institusjonsakkreditering». En slik godkjenning innebærer også krav til at skolen kan vise til tilfredsstillende lokaliteter, noe skolen ikke har i dag.

b) Leieavtale

I dialog med HLT har det fra HLT sin side vært ønske om en «Bare-house avtale»*. Styret i BED har imidlertid konkludert med at en ønsker å tilby HLT en normal leieavtale der utleier har ansvar for utvendig vedlikehold/utskiftninger og ansvar for forsikringsbetalinger mv. Styret i BED mener en slik avtale er i tråd med landsmøtets begrunnelse for opprettelse av BED, ved at BED skal ha ansvar for eiendommene på begge sider av Michelets vei. Dette gir

også BED mulighet til å oppnå synergieffekt ved drifting av begge eiendommene. BED ønsker at HLT kjøper vaktmestertjenester mm. av BED.

c) Lokalisering:

Styret i HLT har i 2021 vurdert ulike lokaliseringalternativer for høyskoledriften. Her har både studenter, ansatte og styret valgt Michelets vei 62 som foretrukket lokalisering for skolen. Styret i HLT vedtok i sitt møte den 10.07.21 at Michelets vei 62 er den foretrukne lokalisering:

Vedtaket: Sak 17/21 Framtidig lokalisering av høyskolen

- 1. Det er stor takknemlighet fra styret for muligheten HLT er blitt gitt til lokalisering i Filadelfia, og man ber om å kunne fortsette leieforholdet fram til permanent løsning foreligger.*
- 2. Basert på undersøkelsene fra studenter og ansatte, samt en totalvurdering av skolens behov, mener styret at det er tilstrekkelig grunnlag for å beslutte lokalisering av høyskolen.*
- 3. Ut fra en helhetsvurdering ønsker styret i HLT å vedta utbygging av Michelets vei 62 som høyskolens fremtidige lokalisering. Høyskolens ledelse bes videreføre dialog med Baptistenes Eiendomsdrift for å avklare betingelser for utbygging av lokaler til HLT.*
- 4. Styret innkalles til en sluttbehandling av lokalisering på ekstra styremøte innen 13. august 2021.*

d) Vedtak

Med bakgrunn i vedtaket fra HLT og vedtak i hovedstyret i DNB har styret i BED i sak 9 vedtatt å anbefale for landsmøtet følgende:

- a) Styret i BED får fullmakt til å planlegge og gjennomføre rehabilitering og utbygging av Michelets vei 62 i henhold til kravspesifikasjon utarbeidet av HLT. Det kan forhandles om utbygging av auditorium særskilt senere om ønskelig fra HLT.*
- b) Styret i BED ber Landsmøtet om fullmakt til å oppta lån med sikkerhet i Michelets vei 62 på inntil 45 MNOK. Lånet er ment som delfinansiering for en rehabilitering og utvidelse av Michelets vei 62 for å tilrettelegge for en langsiktig leieavtale med HLT om skoledrift.*
- c) Vedtaket bygger på følgende forutsetninger;*
 - 1. Risikoen for endelig byggekostnader må ligge hos HLT. Endelig leiepris vil derfor avhenge av endelig byggekostnad. Dette som følge av at leieprisen er subsidiert i forhold til markedspris. HLT må således gjennom leiesummen ta risiko for endelig kostnad for rehabilitering og påbygging.*
 - 2. Det må foreligge nødvendige garantiordninger fra eierne som styret i BED finner tilfredsstillende*
 - 3. At skolen blir godkjent som akkreditert høyskole. Byggestart vil ikke bli iverksatt før det foreligger positivt svar fra kunnskapsdepartementet (NOKUT) på akkreditering.*
 - 4. Det tilbys en normal leieavtale der BED som utleier tar ansvar for utvendig vedlikehold d- og utskiftingsplikt.*

***Bare-house avtale**

En leieavtale hvor deler av utleiers forpliktelser overføres til leietaker.

Avtalen tar utgangspunkt i vanlige markedsstandarder, men plikten til utvendig vedlikehold/utskiftninger, ansvar for forsikringsbetalinger mv. overføres fra utleier til leietaker. Denne type kontraktsmodell brukes gjerne på enbrugerbygg, der leietaker har kompetanse til selv å foreta eiendomsdriften – særlig den tekniske delen.