

Sak 5a/2023 LM Driftsrapport for Baptistenes Eiendomsdrift (BED) for 2022

Formål

§2 Formål Baptistenes Eiendomsdrift skal stå for og samordne drift, vedlikehold, forvaltning og utvikling av baptistenes felles eiendommer på Holtet slik at baptistenes skoler til enhver tid har godt egnede lokaler og uteområder til sin drift, til subsidierte priser. Overskudd som opparbeides i Baptistenes Eiendomsdrift skal brukes til videreutvikling av eiendommen til beste for ovennevnte formål, eller — etter vedtak i DNBS landsmøte — til andre formål i DNBS virkegrener. Baptistenes Eiendomsdrift har ikke eget erverv til formål, og ved eventuelt opphør skal gjenværende midler tilfalle skolenes og baptistenes ideelle formål.

Styret og ansatte

Styrets sammensetning: Lars Hovland	styreleder
Bernt Nordby Skøien	styremedlem
Helge Sigve Wiik	styremedlem
Morten Øhrn	styremedlem
Billy Taranger	repr. for Oslofjord Folkehøgskole
Per Øvergaard	repr. for Baptistenes Høgskoleråd

BED har avholdt 6 styremøter i 2022.

På grunn av den krevende saken om utbygging av Michelets vei 62 er det i 2022 avholdt flere styremøter enn tidligere. I tillegg til styremøtene har det vært et stort antall møter av forskjellig art i byggesaken. Deltagelsen fra styret i disse møtene varierer med bakgrunn i møtets innhold.

Bemannings situasjon: Kazik Ograbek er ansatt i halv stilling som vaktmester
Magdalena Ograbek er innleid renhold fra OFHS (ca 20% stilling)

Drift og vedlikehold i Michelets vei 62 (HLT)

Det er utført kun absolutt nødvendig vedlikehold på bygg og eiendom, så som problemer med kloakk osv.

BED har prioritert å kunne starte med en om- og utbygging så snart en leieavtale er signert med HLT. Dermed har det ikke vært mulig å tilby langtidsleie i skolelokalene, og markedsinteressen for de ledige lokalene har vært svært begrenset. Deler av skolefløyen er leid ut til en ekstern leietaker. Hybelbygget har hatt bortimot full utleie hele året.

Strømutgiftene har også dette året vært krevende og strømbesparende tiltak er forsøkt, og med noe hell.

Drift og vedlikehold i Michelets vei 55 (Oslofjord folkehøgskole)

Flere bygninger har et stort etterslep på nødvendige og kostbare oppgraderinger. Innhentede prisestimer for de enkelte oppgraderingene viser at kostnadene overskrider de midlene som i dag er tilgjengelig, også etter salg av rektor- og lærerboligene og deler av plenen utenfor folkehøgskolen. Arbeidet vil derfor bli prioritert etter hvor viktig og hvor tidskritisk arbeidet er. Søknad om storvølingsmidler i kommende år vil bidra til å øke tilgjengelige midler, mens vedlikehold av bygningsmassens standard og verdi over tid vil kreve en betydelig økning i folkehøgskolens årlige eiendoms- og vedlikeholds budsjett.

Det vil også komme noen investeringer på oppgraderinger av aula for å kunne tilby HLT et brukervennlig rom.

Leieavtale med HLT og potensiell utbygging

En presentasjon av arbeidet med inngåelse av leieavtale begrenset til status per 31.12.2022 vil ikke ha noen informasjonsverdi for landsmøtet. Derfor beskriver vi på dette punktet situasjonen per juni 2023.

BED har i lengre tid arbeidet for å tilrettelegge for at Michelets vei 62 i fremtiden kan benyttes til HLTs skolevirksomhet. Det har vært ført dialog med HLT og Filadelfiakirken Oslo, som eier 50% av HLT, om kravspesifikasjon og leieavtale.

Overordnet har hovedutfordringen vært diskusjoner om leienivå mellom BED som utleier og HLT som leietaker, samt nivået på og tryggheten i garantistillelser fra eierne. Underveis i arbeidet har det vært vesentlige kostnadsøkningene innenfor bygg og anlegg. Tidligere kostnadsestimater for å tilrettelegge bygget i tråd med HLTs ønsker har vært ca. 40 mill. kroner inkludert moms. Nye kostnadsestimater er nå ca. 60 mill. kroner inkludert moms. I tråd med BEDs vedtekter skal leiesummen representere et kostnadsbærende prinsipp snarere enn en markedsleie, da slik at BED fortsatt vil være i stand til å håndtere sine fremtidige forpliktelser. Som følge av kostnadsøkningene har det vært en tilsvarende kraftig økning i den kostnadsdekkende husleien sammenliknet med de innledende estimater.

Med bakgrunn i de kraftig økte anslagene på byggekostnader, og gjennom dialog med generalsekretær i Baptistsamfunnet og rektor på HLT, har styret i BED vurdert ulike prinsipper og vilkår i leieavtalen. I 2022 har BED saksbehandlet saken på nytt, med følgende hovedtrekk vedtatt i sak 14/2022:

De tidligere vedtatte prinsippene for beregning av husleie ligger fast. Ettersom styret ønsker å få til en utbygging av Michelets vei 62 vil BED bidra gjennom å 1) tilby HLT å flytte deler av leiekostnadene fra de første 10 årene av leieperioden til de siste 10 årene, altså snittberegne rentekostnadselementet i leiesummen, og 2) tilby et ekstraordinært lån de første fire årene. Totalt sett innebærer det, med gjeldende estimater på om- og utbyggingen samt rentekostnad på banklånet, en leiekostnad på 4 mill. kr. per år [per juni 2023: drøyt 4,4 mill. kr per år], eller 2,5 mill. kr. [per juni 2023: knapt 3 mill. kr.] når netto, forventede leieinntekter til hyblene er tatt med. Hovedtrekkene i leieavtalen er slik:

- *Leieavtalen skal ha en varighet på 20 år.*
- *Endelig byggekostnad er HLTs risiko.*
- *Lånekostnadene skal søkes låst gjennom fastrente og skje i samråd med HLT. Lånets størrelse er ikke kjent pt., men uavhengig av størrelse skal de til enhver tid faktiske rentekostnader og omkostninger fullt ut dekkes av HLT.*

Garantiforpliktelser

Garantiforpliknelsen fra eierne av HLT er enda ikke avtalt, men det må foreligge en garanti fra eierne som styret i BED finner tilfredsstillende.

Det forventes nå videre dialog med HLT før prosessen kan videreføres, men kostnadssituasjonen er krevende og har medført vesentlig høyere leieprisforventning enn tidligere.

Økonomi – regnskapet for 2022

Over tid har driften i BED gått ca. i balanse, men oppgraderingsbehovet har vært omfattende, og arbeidet har måtte tas i etapper på grunn av begrensede ressurser.

Inntektene til BED har naturligvis blitt kraftig redusert som følge av at HLT nå leier lokaler i Oslo sentrum, i påvente av en mulig om- og utbygging av Michelets vei 62. Helt siden HLT flyttet ut har BED forholdt seg til at en utbygging kan bli vedtatt og innledende arbeid bli igangsatt innenfor et tidsrom på ca. 12-24 måneder. Derfor har det vært svært begrenset markedsinteresse for å leie de ledige lokalene, og kun deler av bygget er leid ut til en ekstern leietaker. Utleien av hyblene har derimot vedvart, og er nå i praksis hele driftsinntekten til BED.

Fra 1.11.2020 har BED vært uten daglig leder. For å holde kostnadene nede har styret foreløpig også i 2022 valgt å ikke ansette noen ny daglig leder. En eventuell ansettelse og formen på denne blir vurdert når endelig beslutning rundt mulig om- og utbygging av et HLT-bygg er fattet. Som en konsekvens av dette valget har vervet som styreleder blitt svært arbeidskrevende, langt utover hva som kan forventes løst på frivillig basis. BED har derfor vedtatt at styreleder i den situasjonen vi er i nå må få et visst honorar for rollen. I 2022 ble honoraret satt til 50 000.

Også BED har vært utsatt for kraftig vekst i utgiftene til strøm. I 2022 brukte vi ca. 800 000 på strøm, men ville brukt betydelig mer hvis det ikke var for en gunstig strømsikringsavtale gjennom KNIF. Med et årlig forbruk på ca. 400 000 kWh/år er det betydelig risiko knyttet til ev. retur til svært høye strømpriser.

Regnskapet for 2022 viser et årsresultat på minus 100 000 kr. BED styrer vedlikehold etter de til enhver tid tilgjengelige (eller ikke tilgjengelige) midlene, og status i planene for ev. ut- og ombygging av Michelets vei 62.

Sak 5c/2023 LM Arbeidsplaner BED 2023

1. Samordne vedlikehold og investeringer på Micheletsvei 62 (HLT) og Micheletsvei 55 (FHS).
2. Ferdig undertegnet leiekontrakt med HLT i løpet av juni
3. Ferdig forhandlet kontrakt med entreprenør om utbygging i løpet av juni
4. Starte utbygging av Michelets vei 62 i august, slik at bygget forhåpentligvis kan tas i bruk av HLT ved skolestart i august 24.