

Driftsrapport for Baptistenes Eiendomsdrift (BED) for 2024

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
Gunnar Krunenes	repr. for Oslofjord Folkehøgskole
Terje Aadne	repr. for Baptistenes Høgskoleråd

BED har avholdt 2 styremøter i 2024.

I tillegg til styremøtene har det vært flere møter angående analyse av eiendommene på Holtet på kort og lang sikt i tråd med LS24 sitt vedtak.

Bemanningssituasjon: 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 tekking av tak over studentboliger som ble en stor og nødvendig investering. Ellers vanlig vedlikehold og noe ekstra arbeid med kloakk.

Det har ikke vært mulig å tilby langtidsleie i skolelokalene, og markedsinteressen for de ledige lokalene har vært svært begrenset. Hybelbygget har hatt bortimot full utleie hele året.

Strømutgiftene er utfordrende å holde nede men vi har fått noe strømstøtte som gjør det litt bedre.

Drift og vedlikehold i Michelets vei 55 (Oslofjord folkehøgskole)

Det har vært utført en hel del nødvendig vedlikehold og noen større kostbare arbeid. Omlegging av VA er nå slutført. Dette ble en veldig kostbar investering, ettersom vi ble pålagt å lage forsinkelse på overvann og spillvann. Bygningene er noen år gamle og på noen områder er dette tydelig, men bygningene har blitt betydelig oppgradert de seneste år, og vil generelt være tilfredsstillende, men selvfølgelig ha en hel del som på oppgraderes. Det må nevnes at det har vært enkelt å samarbeide med ny rektor og ny styreleder.

Michelets vei 62 - HLT

BED har i flere år arbeidet med mål om at HLT skulle komme tilbake til et rehabilitert bygg i Michelets vei 62. Som rapport i fjorårets driftsrapport fra BED har hovedutfordringen vært å enes om et bærekraftig leienivå, mellom BED som utleier og HLT som leietaker. I tråd med BEDs vedtekter skal leiesummen representere et kostnadsbærende prinsipp, ikke en markedsleie, men slik at BED fortsatt vil være i stand til å håndtere sine fremtidige forpliktelser og ha egenkapital nok til på ny rehabilitere og modernisere når ny leieavtale utløper. Underveis i arbeidet økte byggekostnadene og rentenivået vesentlig. BED mente HLT burde bekoste en revidert nedskalert løsning, men styret i HLT ønsket ikke å bekoste dette og mente det var bedre for HLT å bli værende i lokalene til Filadelfiakirken i Oslo. Mot slutten av 2024 ble det derfor endelig klart at HLT ikke vil komme tilbake til Michelets vei 62 og BED har derfor utredet alternativer for hva som videre bør skje med eiendommen. Denne analysen vil forelegges for Landsmøtet i 2025.

Økonomi – regnskap for 2024

Over 90 % av BEDs driftsinntekter kommer fra utleie av hybler og leiligheter. I tillegg hadde BED finansinntekter på knapt 1 mill. kr. Utgiftene er holdt så lave som overhodet mulig, men likevel er

driftsresultatet negativt, også ekskl. kostnadsføringen av de 2,4 mill. kr. som BED de siste årene har brukt i direkte kostnader knyttet til prosjektering av nytt skolebygg til HLT. Strømutgiftene alene er på nær 25 % av leieinntektene.

BED har vært administrator for salg av eiendommer på Baptistens område på Stabekk. Midlene skal brukes til å videreutvikle eiendommene slik at skolene har godt egnede lokaler og uteområder, i tråd med BEDs tydelig avgrensede formål. Pr 31.12.2024 disponerer BED en bankkonto på drøyt kr 20 mill. kr. Det er realisert en andel av tomten til Folkehøyskolen i 2023. Salgsinntektene er til nå delt likt mellom de to skolene, men vil sannsynligvis måtte endres i løpet av 2025 på grunn av statlig tilsyn hos Oslofjord folkehøyskole.

Økonomi – budsjett for 2025

BED søker å minimere kostnadene så langt som mulig. Også i 2025 vil leieinntekter fra hybler og leiligheter være vår viktigste inntektskilde. Kostnadene blir som tidligere holdt så lave som mulig, foruten nødvendige kostnader knyttet til forberedelser for eventuelt salg av Michelets vei 62.

Arbeidsplaner BED 2025

1. Samordne vedlikehold og investeringer på Micheletsvei 62 (HLT) og Micheletsvei 55 (FHS).
2. Arbeide videre med LS24 sitt vedtak på videre utvikling/verdi av eiendommene.