

Forvaltning av Michelets vei 62: BEDs anbefaling

Oslo, 20.1.2025

Bakgrunn

Siden slutten av 2010-tallet har arbeidet i BED-styret i all hovedsak vært knyttet til å realisere en om- og utbygging av Michelets vei 62 (MV 62), slik at HLT kunne flytte tilbake til et moderne formålsbygg som la til rette for videre vekst og utvikling.

I februar 2021 var kravspesifikasjonene ferdig utarbeidet, og BED hentet inn priser for om- og utbygging av MV 62. I tiden etter jobbet BED og HLT sammen for å komme ned til et leienivå som var håndterbart for HLT. Mens BED forhandlet med HLT og ventet på klarsignal fra HLT-styret om å starte om- og utbyggingen økte dessverre byggekostnadene i markedet kraftig. I mars 2024 hadde den forventede kostnaden ved om- og utbygging økt med ca. 50 % (fra 40 mill. kr. til 60 mill. kr.), rentekostnaden hadde økt med 150 % (fra 2 % til minst 5 %) og BEDs egenkapital tilgjengelig til bruk i prosjektet var redusert med 20 % (fra 25 mill. kr. til 20 mill. kr.) som følge av uforutsette millionregninger på vedlikehold som måtte utføres i MV 62 og kraftig økt risiko i prosjektet. HLTs bærekraftsanalyser viste at skolen kunne håndtere en viss økning i leienivå, men ikke leienivået som byggestart i 2024 ville innebære. Det var altså ikke mulig å realisere det foreliggende prosjektet til en byggekostnad som gav et årlig leienivå som var økonomisk bærekraftig for HLT.

Høsten 2024 gjorde BED et siste fremstøt mot HLT, med forslag om å innhente et kunnskapsgrunnlag knyttet til en mindre om- og utbygging, med en forhåndsbestemt kostnadsramme. Da ville den årlige leien være garantert å falle innenfor HLTs økonomiske ramme. En slik utredning var anslått til maksimalt 500 000 kr. Fordi BED allerede hadde hatt direkte kostnader på 2,4 mill. kr. ifm utredninger og arbeid knyttet til forsøket på å få til en om- og utbygging for HLT, og for å avklare at HLT var reelt interesserte i en nedskalert løsning krevde BED at HLT selv dekket kostnadene knyttet til denne utredningen. Den 1. november 2024 fattet HLTs styre følgende vedtak «HLT's styre er positive til BEDs forslag om en alternativ utredning av om- og utbygging av Michelets vei 62, med sambruk av øvrige bygninger. HLT ser seg imidlertid ikke i stand til å dekke kostnadene ved en slik utredning.» I det samme styremøtet vedtok HLT-styret å inngå en leieavtale på 3–5 år med Filadelfiakirken Oslo.

Med disse vedtakene falt BEDs siste forsøk på å få HLT til MV62.

Analyse

Baptistkirken Norges landsmøte i 2024 gav BED i oppdrag å gjennomføre en helhetlig, eiendomsstrategisk analyse og anbefaling. Bakgrunnen var tredelt: Allerede da virket det vanskelig å få til en avtale med HLT. Det krever en til dels betydelig økning av begge skolenes betalingsevne for å sikre (langsiktig) realisme i skoledrift i egne bygninger på Holtet. Og vedlikeholdsetterlepet på eiendommene er nå på et titall millioner kroner.

I arbeidet med analysen har BED identifisert alternativ bruk av eiendommene, og vurdert fordeler, ulemper og økonomiske konsekvenser som følger de ulike alternativene. Analysen er gjennomført

med utgangspunkt i tidligere BED-arbeid, vår kjennskap til status på eiendomsmassen og en egen rapport utarbeidet av eiendomsrådgivningsselskapet Hadrian. Resultatene fra analysen er som følger:

BED har først sett på bruk av MV 62 som sikrer at det er aktivitet i regi av baptistfamilien nå:

1. **Formålsbygg for HLT:** ikke aktuelt, fordi kostnadene for å få bygget HLT ønsket innebar en høyere kostnadsdekkende husleie enn det HLT-styret vurderte at de kunne betale.
2. **Oslofjord Folkehøyskole bruker deler av arealene:** ikke aktuelt, fordi arealene er lite egnet, det må legges betydelige midler i å oppgradere arealene først, og folkehøyskolen ikke har midler til å betale husleie.
3. **Baptistkirken Norge flytter tilbake:** ikke aktuelt, fordi det må legges betydelige midler i å oppgradere arealene først, utnyttelsene av bygget vil være dårlig og driftsøkonomien vil dermed være dårlig. BED har heller ikke fått signaler på at Baptistkirken Norge ønsker å flytte tilbake.

BED så deretter på bruk som gjør det mulig med aktivitet i regi av baptistfamilien på et senere tidspunkt:

4. **Utleie av lokalene slik de er nå:** lokalene er så nedslitte at det ikke vil være mulig å leie ut næringslokalene, kun hyblene. Utleie av hyblene vil bli skattepliktig, med en reduksjon i nettoinntektene. BEDs vurdering er at det ikke er en aktuell løsning, siden det er svært dårlig forvaltning å la hovedbygget stå tomt, og måtte bruke stadig større midler til basisvedlikehold av et nedslitt bygg som ikke kan brukes.
5. **Oppussing av lokalene for utleie, men uten å endre på byggets planløsning:** det må legges betydelige midler i å oppgradere arealene først. Utleie av hyblene vil bli skattepliktig, noe som gir en reduksjon i nettoinntektene. BEDs vurdering er at en slik løsning ikke er mulig å drive på dugnad, og med ansettelse av en daglig leder i BED vil økonomien i denne løsningen ytterligere forverres. Sammenlignet med alternativ 7 er avkastningen svært lav, mens det er risiko knyttet til kostnadene ved oppussing og inntektene ved løpende utleie. BED anbefaler ikke dette alternativet, særlig sett i lys av resonnementet i påfølgende avsnitt.

Det er ingenting som tilsier at konklusjonene knyttet til mulig bruk av MV 62 i regi av HLT, Oslofjord folkehøyskole eller Baptistkirken Norges side vil annerledes om 5, 10 eller 20 år. Dermed er opsjonen som ligger i en videreføring av bygget som i dag for å gjøre det mulig med fremtidig baptistbruk i praksis verdiløs, mens Baptistkirken Norge i hele perioden må bruke knappe menneskelige og økonomiske ressurser på å drive eiendomsdrift og -utleie. Skalaen på utleien vil være så liten at det er vanskelig å få profesjonell drift.

Etter at alle andre alternativer i praksis har vist seg uaktuelle har BED vurdert salg av eiendommen:

6. **Selge eiendommen som næringsseiendom og hybler:** basert på kontantstrømmen som blir generert av hybelutleien anslår eiendomsselskapet Hadrian en salgsverdi på ca. 35 mill. kr, eller ca. 55 mill. kr. ved oppgraderte næringslokaler.
7. **Selge eiendommen for å bygge boliger:** eiendomsselskapet Hadrian vurderer det som sannsynlig at eiendommen kan selges for ombygging til boliger, med ca. tilsvarende areal som dagens bygningsmasse. De anslår da en salgssum på i overkant av 145 mill. kr.

En salgsprosess vil ta anslagsvis 5 år. Det er en risiko knyttet til at omregulering til boliger blir avslått. Et salg vil da fortsatt gi milliongevinst, men salgssummen blir da sannsynligvis nærmere.

35 mill. kr. heller enn ca. 145 mill. kr. Sagt på en annen måte: Gjennom å forvalte eiendommen på en god måte, ved å endre den fra nærings- til boligarealer, kan vi øke verdien med over 100 mill. kr. Det må kunne kalles å forvalte sitt pund på en god måte!

Et enstemmig BED-styre ber Landsmøtet fatte følgende vedtak:

Forslag til vedtak

Landsmøtet i Baptistkirken Norge gir BED fullmakt til å forberede og gjennomføre en salgsprosess. Hovedstyret får fullmakt til å selge eiendommen, etter råd fra BED.

Formålet med salget er å oppnå så høy forventet, risikojustert salgssum som mulig. Analysen fra eiendomsselskapet Hadrian viser entydig at dette er en omregulering fra næring og hybler til boliger. Med dette utgangspunktet gir Landsmøtet BED fullmakt til å kunne omregulere eiendommen i tråd med prinsippet om høyest forventede risikojustert salgssum.