

Informasjon om nytt bygg

Innledning

Vi har fått tilbud om kjøp av eiendommen: **Nye Stenklevvei 33.**

Eiendommen ligger på Nyli, ikke langt fra Moltemyr skole.

Tomten er ca 3,6 mål, og det står et industribygg fra -60 tallet der. Bygget er ca 435 m² på en flate. Bygget inneholder et stor mengde maskiner og utstyr, og er frem til i dag benyttet til mekanisk produksjon. Denne skal legges ned, og eiendommen selges.

Tilbudet

Eier ønsker å selge eiendommen, og har tilbudt denne til oss slik at vi har første prioritet til kjøp. Grunnen til dette er at han ønsker menighetsvirksomhet inn i området.

Vi antar at eiendommen ikke er særlig vanskelig å selge til andre aktører som vil bygge ut til bolig eller annen industri. Derfor er det også viktig å ta stilling til tilbudet så raskt det lar seg gjøre.

Hvordan kan eiendommen brukes ?

Bygget er svært enkelt, og må kun sees på som et «skall» på den måten at alt innvendig må rives ut. På den måten kan vi se for oss en ny romdeling, for eksempel slik:

- Kirkesal ca 170 m² . Dette er omtrent som arealet i Østregate.
- To møterom.
- Stort kjøkken
- Toalettanlegg
- Et eller to små kontorer.
- Vestibyle.

Det må reises et mindre tilbygg for å få plass til lager og teknisk rom.

Tomten har god plass til fremtidig utbygging, og brukbar parkeringsplass. Den er relativt flat, men det må likevel fylles ut endel for å utnytte arealet bedre til parkering.

NB: Bygget har i forhold til ordinære forsamlingslokaler relativ lav takhøyde, og dette er nok den største utfordringen på kort sikt. Menighetsrådet vurderer det likevel ikke som en vesentlig ulempe for drift. På sikt vil bygging av en ny kirkesal være mulig.

Beliggenhet:

Beliggenheten er god, litt i utkanten av Nyli boligområde og nær Moltemyr skole.

Det er et helt nytt boligfelt under oppføring like ved.

Det er relativt langt til andre menigheter, og siden det er boligområder på alle kanter bør plasseringen gi mange muligheter både for ordinær menighetsdrift, og andre tilbud til nærområdet. Nærmeste menighet er Baptistkirka i Engekjærdalen, og Havstad Bedehus helt øst for området.

Vi har ikke noen analyse av befolkningsgrunnlaget, men har grunn til å tro at beliggenheten er strategisk god.

Vurdering:

Menighetsrådet har nedsatt en arbeidsgruppe som har befart bygget, og som videre har sett på forslag til utnyttelse og kostnadsoverslag.

Gruppen vurderer det slik at bygget kan omformes til et nøkternt og greit menighetsbygg stort nok til å dekke de nødvendige funksjoner. Bygget vil ikke ha noe kirkepreg, mer et robust og nøkternt arbeidsbygg.

På tomten kan det greit bygges ny kirkesal inntil 200 m² når og hvis behovet skulle komme i fremtiden.

Et slikt prosjekt vil selvsagt være risikabelt på flere måter. Imidlertid kan man se det slik at selve tomtekjøpet innebærer lav risiko, siden denne ganske sikkert kan selges uten tap. Beliggenheten utgjør et verdifullt pluss, og det er lite trolig at et slikt tilbud dukker opp igjen med det første.

Arbeidsgruppen og menighetsrådet anbefaler derfor at tilbudet aksepteres.

Innsats

Dersom eiendommen skal utvikles til vårt bruk, kreves det mye innsats. Dette går på:

- Dugnad.
- Organisering av planer, bygging etc.
- Finansiering.

Dugnad:

Som en helt minimum dugnadsinnsats må vi regne med:

- Riving av alt innvendig byggverk (skillevegger mm.)
- Riving av utvendig kledning, vinduer etc.
- Rydding, sortering av rivingsavfall, levering til renovasjonsplass etc.
- Fortløpende rydding og feiing etterhvert som snekkerarbeider etc utføres.
- Maling og andre sluttarbeider.
- Innredning etc.

I tillegg kan snekkerarbeider utføres helt eller delvis ved dugnadsinnsats, noe som vil spare mye penger. Snekkerarbeider omfatter:

- Ny kledning utvendig, nye vinduer.
- Utlekking og isolering innvendig.
- Plating av yttervegger.
- Oppsett av innvendige skillevegger, plating, listing etc.
- Ny himling.
- Dører, listverk osv.
- ..og sikkert mer.

Det er viktig å se at dugnadsinnsats må deles på mange mennesker, uansett hvilket omfang man eventuelt velger. Riving, rydding, feiing osv krever lite forhåndskunnskap, og kan utføres av nær sagt alle. Og slike arbeider er svært viktig å utføre i hele byggeperioden.

Kostnader

Det er foretatt kostnads kalkyler. Disse er foreløpig ganske grove, men gir en pekepinn på hva omfanget kan bli.

Vi har beregnet kostnader etter en modell som omfatter:

- Ny kledning og nye vinduer utvendig.
- Bygget renses helt innvendig.
- Utlekking og tilleggsisolasjon av yttervegger (innvendig)
- Nytt gulv med varmekabler og fliser.
- Nye skillevegger inne.
- Nytt toalettanlegg
- Nytt kjøkken
- Nytt ventilasjonsanlegg
- Varme, vann avløp etc
- Nytt elektrisk opplegg
- Diverse

Dersom dugnadsinnsats omfatter minimumsløsningen nevnt ovenfor og resten kjøpes inn av lokale bedrifter, vil dette antakelig beløpe seg til ca 4,5 mill kr. I tillegg kommer kjøpesum, avgifter etc. Vi mener en sannsynlig sluttsum da vil ligge på ca 7,5 mill kr. Dersom mer arbeid utføres ved dugnad, vil denne summen reduseres. Dersom mindre arbeid utføres på dugnad, vil summen øke.

Finansiering.

Kirken sentralt vil garantere for lån.

Videre saksgang

Det er menighetens pastorkonferanse som har myndighet til å vedta kjøp og salg av eiendom. Siden denne saken haster for selger, har vi ikke tid til å vente til den ordinære konferansen og har derfor innkalt til ekstraordinær konferanse den 11.02.2013. Vi håper da å avgjøre saken.

Det må stemmes over om vi skal benytte tilbudet, eller om vi skal takke nei.

Hvis vi skal gå videre med tilbudet, må det velges personer til å foreta de forretningsmessige tingene som å underskrive kjøpekontrakt.

Eventuell fremdrift

Dersom vi velger å kjøpe eiendommen, må videre tiltak planlegges godt.

Det vil ta en tid, antakelig to-tre måneder før bygget er tømt for løsøre etc tilhørende nåværende eier. Vinteren og våren kan derfor benyttes til planlegging.

Det må lages reguleringsplan, tegninger, søkes byggetillatelse etc.

Vi kan da ha forhåpning om å starte opp fysiske arbeider høsten 2013.