

30. oktober 2012

Kære AAVM-medlemmer

Nedenfor følger nogle overvejelser vi i menighedsrådet har haft vedrørende økonomi og renovering af lokalerne. Det skal indledningsvis bemærkes, at tal og betingelser bygger på et tilbud fra udlejer, så det bliver ikke dyrere end det, men eventuelt kan noget bedre måske forhandles hjem.

Ved udarbejdelsen af en endelig lejekontrakt vil vi få en advokat til at bistå os, så vi så godt som muligt kan sikre os, at vi er dækket ind for enhver eventualitet.

Økonomi

Vi har udarbejdet et bedste bud på et realistisk budget for de næste fire år, det er vedhæftet i pdf. Når vi kigger helt frem til 2016, skyldes det, at lejekontrakten vil indebære, at vi binder os for en firårig periode.

Huslejen ender på 300.000 om året, dvs. 25.000 om måneden, men er nedsat i starten, så den er 75.000 i 2013, 270.000 i 2014, 300.000 i 2015 og 300.000 i 2016.

Budgettet viser, at over fire år opsamler vi et underskud på 335.000 kr., hvilket betyder at vi kommer til at bruge af vores nuværende egenkapital på ca. 400.000 kr, men altså skulle vi kunne klare os igennem.

Forudsætningen for dette er et stramt udgiftsbudget, samt at gaveindtægterne stiger med ca. 10 % om året.

Vi må regne med at menigheden vil fortsætte med at vokse antalsmæssigt, men det er naturligvis svært at sige hvor meget. Men det vil blive en udfordrende tid for os, hvor der vil blive vedvarende fokus på givertjenesten og på at rejse nye givere.

Hvad er så det værste der kan ske økonomisk? Vi kan ikke tillade, at menigheden går konkurs. Skulle det i yderste konsekvens komme dertil, at økonomien ikke hænger sammen, så bliver Jesper justeret ned i løn på et passende tidspunkt, når kassebeholdningen nærmer sig minus.

Det vil måske blive muligt at skaffe nogle indtægter fra udleje af lokalerne, men det er ikke medtaget.

Renovering

Som det ligger nu, kommer vi til at forestå den renovering, der består i at indrette lokalerne til vores behov, dvs. ting såsom loft, gulv, væg, vinduer i salen, maling generelt, nye el-stik og lamper, nedrivning af indvendige vægge i entre, opstilling af køkken mv. Udlejer giver 500.000 kr incl. moms i tilskud til renovering.

Det giver os noget ekstra arbejde og ansvar at stå for renoveringen. Til gengæld giver det også nogle muligheder. I stedet for at alt skal laves i et hug af et stort entreprenørfirma, kan vi nu selv bestemme hvor meget vi vil have håndværkere til at lave, og hvor meget vi selv vil lave. Det giver os også mulighed for at lave nogle ting over flere omgange, hvis det skulle være fordelagtigt. Dels kan vi også lidt mere selv bestemme hvor pænt/hvor dyrt stedet skal indrettes.

Der har tidligere været problemer i bygningen med fx utæt tag, fugt fra undergrunden. Noget af dette er repareret og noget er ved at blive repareret. Det er vigtigt at pointere, at dette er ikke vores ansvar! Bygningens generelle sundhedstilstand og konstruktion er udlejers ansvar. Dette skal gøres tydeligt i kontrakten, at vores renoveringsansvar omhandler den indre indretning af lokalerne, dvs. ikke tagets tæthed, fugt fra undergrund, el-systemets funktion, kloak, råd, svamp mv.

Ligeledes skal det formuleres i kontrakten at bindingsperioden ophæves, hvis bygningen har et utilfredsstillende indeklima pga. svamp osv.

Man kunne fx også få skrevet i kontrakten, at hvis vi støder på noget i forbindelse med renoveringen der skal udbedres af udlejer, det kunne fx være at man opdager råd i tagkonstruktion når loftet tages ned, eller et eller andet under gulvpladerne ikke er i orden, så forskydes hele huslejebetalingen, indtil det er udbedret af udlejer.

Tidligere på året fik vi et tilbud hjem på 730.000 incl. moms for det tilfælde hvor vi kun skulle leje det ene lejemål, dvs sal mv + entre nedenunder. Tilbuddet omfattede en total renovering af sal og rummene i tilknytning til salen, samt entre, sauna nedenunder. Når vi nu lejer de ekstra rum nedenunder, der allerede er renoverede, behøver vi imidlertid ikke at renovere de små rum ovenpå og saunaen nedenunder, og vi behøver heller ikke opstille en lydtæt skillevæg med vinduer i salen. Dette sparer os for en hel del penge.

Endelig kan man sige, at i det omfang vi selv er villige til at lægge nogle timer i manuel arbejde, så sparer vi dyre timelønninger. Med en kombination kreativitet og hårdt arbejde, må der kunne spares rigtig mange penge. Vi har ikke lavet en konkret beregning af omkostningerne til renoveringen, da det i høj grad vil afhænge af hvor vi vil have lavet, og hvor meget arbejdskraft vi kan rejse.

Omfanget af renoveringer er nogenlunde dette (med forbehold):

Entré:

Pladevæg nedtages og glas fjernes fra væg.

Sal:

Gammelt loft ned, nyt troltek-loft op.

Loftlem monteres.

Gammelt gulv op, oprettes, nyt gulv på.

8 nye vinduer.

Skillevæg tages ned? eller måske skal vi lade den stå??

Maling:

Afrensning gl. tapet, opsæt væv el. lign, maling af vægge i sal og entré samt hvor ellers nødvendigt.

Maling af lister, trappe, radiatorer efter behov.

EI

Nye armaturer i entré.

Nye kabler til køkkeninstallationer + armaturer i køkken.

Nye stikkontakter og afbrydere forskellige steder.

Nøddudgangsskilte.

Armaturer, stik, afbrydere mv. i sal.

VVS

Afløb + vand til køkken.

Toiletter shines op.