

Vårt oppdrag: "Å gjøre mennesker til Jesu Kristi disipler, så verden forvandles"

Nå ut
Inkludere
Vokse
Sende



Metodistkirken I Norge
Centralkirkens menighet, Bergen

**INNKALLING TIL EKSTRAORDINÆR MENIGHETSKONFERANSE I PASTORATET
FOR METODISTKIRKEN PÅ SOTRA OG CENTRALKIRKEN MENIGHET
TORSDAG 25. FEBRUAR 2016 KL 19:30 I CENTRALKIRKEN.**

Saksliste:

1. Vedlikehold- og rehabiliteringsplan for Centralkirken menighet – utvidelse av låneramme. Se informasjon nedenfor.

I tilsynsmann Svein Veland sitt fravær er pastor Dag Martin Østevold gitt fullmakt til å styre menighetskonferansen.

Møtet er åpent, men kun medlemmer av Metodistkirken på Sotra og Centralkirken menighet har stemmerett.

Vi håper at så mange som mulig av våre medlemmer har anledning til å møte. Saksdokumenter vil bli sendt elektronisk til alle som har registrert sin epostadresse. I tillegg vil det bli lagt ut papirversjon av dokumentene i Centralkirken fra og med søndag 14.2.2016.

Med vennlig hilsen

Dag Martin Østevold
etter fullmakt
pastor

Jan Lillevik
Leder av menighetsrådet
I Centralkirken

Saksforhold

Centralkirken menighet vedtok i forbindelse med oppussing av kirkesal og tilstøtende rom i 2003 vedtak om å ta opp lån stort kr. 2.3 mill. Oppussingen ble gjennomført etter planen.

Menighetskonferansen vedtok videre i 2012 en vedlikeholdsplan for kirkebygget med en ramme på kr. 8.5 mill.

Følgende arbeid er gjennomført i samsvar med vedlikeholdsplanen vedtatt i 2012:

- Tak og fasade øvre del Vetrldsallmenning
- Tak og fasade mot Øvregaten
- Reparasjon og rørfornyning av kloakkledning
- Ombygging og etablering av nye barnerom i underetasjen
- Tetting av gårdsplass
- Brannsikring
- Nytt orgel
- Rullestolrampe
- Oppgradering av Central Hall

Total kostnad for disse arbeider har blitt kr. 5. mill. av en ramme på kr. 8.5. mill. Når det gjelder rehabilitering av tak og fasader gjenstår arbeid som vender mot Finnegårdsgaten, mot gårdsplassen og på Vetrldsallmenning over forretnings- og leilighetslokalene. Det er innhentet tilbud på disse arbeidene som samlet viser en kostnad på om lag kr. 6 mill.

Forvaltningsutvalget velger å se all belåning i en sammenheng og fastslår at vi pr. d.d. har til sammen lån på kr. 7.3 mill. For å gjennomføre helt nødvendige sluttarbeider på tak og fasader må lånene økes opptil kr. 13.3 mill. Det vil si en økning med kr. 6 mill.

Saken har vært behandlet av Forvaltningsutvalget som har gitt sin innstilling til menighetsrådet, se vedlegg. Menighetsrådet i Centralkirken har i møtet den 8.2.2016 enstemmig vedtatt å innstille til menighetskonferansen at lånerammen økes til kr. 13.3 mill. for å få gjennomført nødvendig rehabilitering av tak og fasader som beskrevet i dokumentene fra Forvaltningsutvalget.

Når det gjelder saksinnhold, videre detaljer og konsekvenser viser menighetsrådet til Forvaltningsutvalgets innstilling.

Bergen den 8.2.2016

Jan Lillevik
leder av menighetsrådet

Centralkirken

Prosjekt: Rehabilitering tak og fasade

I 2012 ble det gjort vedtak om gjennomføring av en vedlikeholdsplan i menighetskonferansen. Rammen for planen var kr. 8,5 mill. I samsvar med planen er følgende arbeid gjennomført:

- Tak og fasade øvre del Vetr lidsallmenning
- Tak og fasade mot Øvregaten
- Reparasjon og rørfornyning av kloakkledning
- Ombygging og etablering av nye barnerom i underetasjen
- Tetting av gårdsplass
- Brannsikring
- Nytt orgel
- Rullestolrampe
- Oppgradering av Central Hall

Ikke uventet på grunn av vanlig lønns- og prisstigning og uforutsette forhold er en del av de utførte arbeidene blitt mer kostnadskrevenne enn først planlagt. I de foreslåtte kostnadene var det tatt forbehold om kostnadsstørrelsene. Videre har menighetsrådet på oppfordring vedtatt mer omfattende oppgradering av barne- og ungdomsrommene enn det som opprinnelig var planlagt, herunder ventilasjon og utfordringer med lekkasjer. I tillegg kommer det alltid nye vedlikeholds forhold som må iverksettes. Bygget er snart 100 år og er krevende å holde i god stand for å sikre en god forvaltning av bygget og for at det skal gi tjenlige lokaler for menigheten.

I forhold til den opprinnelige planen gjenstår det endel arbeider, hvor resten av tak- og fasaden er det klart største prosjektet og som det haster med å få gjennomført. Fra vedlikeholdsplanen av 2012 gjenstår følgende arbeid:

- Tak- og fasadeprosjektet nedre del mot Vetr lidsallmenning, Finnegårdsgaten og hele bakgården.
ca. kr. 6.000 000
- Glassmalerier ca. kr. 262 500
- Vindu kirkesal ca. kr. 350 000
- Varmeanlegg ca. kr. 2.250 000
- Forløpende brannsikring – ukjent beløp

Bygget har omfattende slitasje på tak og fasader som påvirker inneklimate og gir lekkasjer. Disse forhold øker i omfang dersom dette ikke utbedres. FU er av den oppfatning, på bakgrunn av teknisk gjennomgang av bygget, at det haster med å få utført dette arbeidet. Dersom dette ikke gjøres nå vil det medføre dårligere inneklimate, sopp og forråtnelse i konstruksjoner, og til sist et enda mer omfattende oppgraderingsprosjekt. Det er utarbeidet dokumenter med oversikt over arbeidets omfang i forbindelse med innhenting av anbud dokumentasjon for dette prosjektet, se eget bilag.

Basert på erfaringene vi har fra de utførte prosjektene, samt omfanget og mengden av de gjenstående arbeidene, vil kostnadene for disse reparasjonene være betydelige, ca. kr. 6 mill.

Det er gjennomført et forprosjekt av Siv. Ing. Rune Løvaas i firma Løvaas Bygningsteknikk AS som har resultert i en anbudskonkurranse. Basert på dette har Centralkirken mottatt en innstilling som konkluderer med at selskapet Arthur J. Thorsen er beste tilbyder med pris stor kr 5.577.520,- inkl. mva. I tillegg har Centralkirken lagt inn kostnader til prosjektoppfølgning (Siv. Ing. Rune Løvaas) og reserve slik at total kostnad blir kr 6 mill.

Prisen bygger på antatte mengder basert på tidligere erfaringer, og vil kunne økes /reduseres ut i fra faktiske forhold. Summen på kr. 6 mill. har innkalkulert en reserve for noe økning kostnadene.

Økonomiske situasjon

Centralkirken har med grunnlag i vedlikeholdsplanen for 2012 en gjeld tilsvarende kr 7,3 mill. For å kunne

Kontor og besøksadresse: Vetr lidsalm. 8, 5014 Bergen

Telefon: 55 31 65 80.

www.Centralkirken.no

e-post: post@centralkirken.no

Org.nummer: 997 732 375

Bankkonto: 3625.87.07936

utføre siste del av tak- og fasadeprosjektet vil det være nødvendig å oppta ytterligere lån på til sammen ca. kr 6 mill., slik at den totale lånerammen vil bli kr 13,3 mill.

Basert på eksisterende gjeld (7,3 mill.) betaler Centralkirken p.t. årlige renter på til sammen kr 206.000,-, samt avdrag på ca. kr 245.000,- til sammen pr år. kr. 451 000. Gjenstående avdragstid for kr. 7,3 mill. er 21 år.

Ved ytterligere opplåning med kr. 6 mill. økes de årlige kostnadene med renter til ca. kr 380.000,- og avdrag til kr 450.000,- til sammen kr. 830 000. Dette basert på årlig rente 2,8% og nedbetalingstid over 30 år. En årlig økning med kr. 379 000.

Dersom renten senere skulle øke til f.eks. 5 % vil de årlige kostnadene bli: renter 665.000,- Avdrag 450.000,- til sammen kr. 1.115.000,-.

Finansieringsplan

Centralkirken har for 2016 budsjettet med kr 206.000,- i rentekostnader og avdrag med kr. 245 000. Hvilket må justeres med ca. kr. 85 000 i renter og ca. kr. 100.000,- i avdrag. For 2017 med renter kr. 174 000 og avdrag med kr. 195 000.

Revidert budsjett for 2016 vil da se slik ut:

Inntekter:	1.684.000,-
Felleskostnader:	541.500,-
Driftskostnader:	506.500,-
Renter:	291.000,-
Avdrag:	345.000,-
Resultat:	0,-

Budsjett bygg 2017 med grunnlag i 2016 kan se slik ut:

Inntekter:	1.700.000,-
Felleskostnader:	550.000,-
Driftskostnader:	520.000,-
Renter:	380.000,-
Avdrag:	450.000,-
Resultat:	- 200.000,-

Kostnadsøkningen i 2016 vil menigheten klare å dekke gjennom en omfordeling av kostnadene knyttet til driftsregnskapet for bygget. For de kommende år vil man gjennom driftsregnskapet for bygget være i stand til å dekke kostnadene, men det vil være avhengig av hvor store kostnader en må påberegne til ordinære vedlikeholdskostnader. Eiendommen er snart 100 år gammel, og det er kjent at fortløpende vedlikeholdskostnader må påberegnes.

I forbindelse med den oppussing og oppgradering av byggets lokaler som ble gjort i begynnelsen av år 2000 og som medførte en betydelig økning i leieinntektene, gjorde menigheten det vedtak at løpende årlige kostnader ved drift av bygget skulle inndeckes gjennom utleieinntekter. Videre at menigheten ikke skulle ha kostnader (husleie) for den del av bygget som menigheten disponerer. Som en følge av videreføring av vedlikeholdsplanen og at lånekostnadene vil være på omkring kr. 830 000 pr år, vil inntektene ved utleie av lokaler i bygget ikke være tilstrekkelig til å dekke kostnadene. Menigheten må derfor fra 2017 betale kr. 200 000 i årlig «husleie» for de lokalene som den disponerer. Øvrige økte kostnader ved økt lånebeløp dvs på kr. 179 000 vil det være inndekning på ved å redusere vedlikeholdskostnader som en følge av den oppgradering som nå gjøres.

Et budsjett for menigheten i 2017 kan da se slik ut:

Inntekter:	2.220.000,-
Personalkost:	1.300.000,-
Driftskostnader:	880.000,-

Kontor og besøksadresse: Vetrilidsalm. 8, 5014 Bergen

Telefon: 55 31 65 80.

www.Centralkirken.no

e-post: post@centralkirken.no

Org.nummer: 997 732 375

Bankkonto: 3625.87.07936

Husleie: 200.000,-
Resultat: -160.000,-

Innstilling fra FU

FU er av den oppfatning at de forslåtte utbedringsarbeider med tak- og fasader ikke kan utsettes og må gjennomføres som et helhetlig og sammenhengende prosjekt. Konsekvensen hvis dette ikke gjennomføres er at kostnadene ved igangsettes på et senere tidspunkt vil øke som en følge av ytterligere forfall av bygningskonstruksjoner, og inneklima.

Det er ikke til å legge skjul på at bygget, slik det leies ut i dag, ikke har inntjeningsmuligheter for å dekke de økte lånekostnadene. En konsekvens av dette er at menigheten må begynne å betale husleie. Øvrige utleieobjekter er priset etter markedsnivå og det er ikke grunn til å tro at de kan økes utover vanlig prisstigning. Menigheten har etter FU sin vurdering heller ikke ytterligere utleielokaler til disposisjon, som kunne øke inntektene.

Menigheten har ikke pr i dag reserver eller inntekter som gi rom for denne husleien, men det må skaffes til veie ved at menighetens medlemmer øker sine gaver.

FU innstiller til MR og videre for menighetskonferansen at videre arbeid med tak og fasader gjennomføres slik innstillingen fra Løvaas Bygningsteknikk AS v/Rune Løvaas er fremstilt med en kostnadsramme på kr. 6 mill. og at lånerammen økes tilsvarende. Menigheten må fra 2017 betale årlig husleie til drift av bygget med kr. 200 000.

Bergen den 1.2.2016

Hans Kristian Rygg
leder FU