

# Lokalebehov for City Kirken

## 6 løsningsforslag

Lisbeth Lund-Hansen og Per Bækgaard  
16. Juni 2009

# Udgangspunkt

- Vi må først forstå vores **behov og ønsker!**
- De følgende forslag er **overslag** og ikke endelige beregninger
- Vi har **ingen afklaring** af, hvad kommunen kan “hjælpe med” i forhold til f.eks. grunde
- Vi antager at **Ahornvej kan sælges** under de beskrevne forudsætninger

# Indledende betragtninger

# Grundlæggende forskellige valg

- Beholde og måske tilrette/ombygge Ahornvej
- Beholde Ahornvej men bygge en “sal” tæt på
- Sælge Ahornvej og derefter:
  - Købe og istandsætte et andet sted
  - Købe en grund og bygge nyt
  - At leje sig ind et andet sted vil være lige så dyrt som at eje, men giver os ingen “opsparing”

# Financieringsmuligheder

## De første 3 mio kr

- Salg af Ahornvej frigør ~1.8-2.0 mio kontant
- I budget 2008 var allerede afsat 74.000
  - Gik til afdrag og vedligehold på Ahornvej

## Derudover

- For hver 1 mio kr koster det 74.000 (fastrente/30 år)

Hvor meget kan vi indsamle ekstra pr. år?

# Salg af Ahornvej til kollegie

## Kollegiet skal kunne hvile i sig selv driftsmæssigt

- Lejen skal være i markedsniveau efter forholdene, anslået ikke meget over ~2.500 kr. pr. beboer
- Ahornvej skal sættes i stand for ~700.000 kr.
  - Nyt tag er den største udgift
  - Vinduer for 100.000
  - Nye badeværelser, nye el-installationer, nye radiatorer
- Anslået salgspris (indtægt til CK): 1.8-2.0 mio
- Med ~7 lejere => knap **2.750,- kr. plus varme/el mdl**

Hvad har vi brug for

... eller hvad kunne vi godt tænke os?

# Den idelle løsning 1

- Børn & unge
  - Faste og kendte rammer
  - Behov om søndagen
    - Børn 0-3 år: Babyrum med vindue/lyd og billede fra sal
    - Børnekirke: mindst to lokaler
- Aktiviteter i løbet af ugen
  - Mojo: 1-2 lokaler
  - Kristendomsklasse: 1 lokale
  - Teengruppe: 1 lokale
  - Unge 20+: 1 lokale

# Den idelle løsning 2

- Fællesskab på tværs i menigheden
  - Café
  - Mulighed for fællesspisning
  - Hjemmegrupper
- Lovsang/Gudstjeneste
  - Sal med min 3 meter til loftet
  - Plads til 250 personer
  - Faste installationer til lyd m.m.

# Den idelle løsning 3

- Udadvendt aktivitet
  - Fast mødested
  - Mulighed for større eller mindre lokaler
  - Mulighed for udendørsaktiviteter m.m.
- Undervisning/bibelstudier
  - Mulighed for at invitere andre kirker
  - Mulighed for mindre grupperrum
- Andre behov
  - Midtugentlige aktiviteter og ad-hoc møder

# Samlet set...

Fast mødested	
Babyrum	
Børnekirkerum, 2 stk.	
Lokaler til møder og midtuge aktiviteter om aftenen	
Cafe og køkken	
Sal med min. 3 meter til loftet	
Plads til 250 personer	
Faste lydinstallationer	
Mulighed for udendørsaktiviteter	
Grupperum	
Mulighed for hjemmegrupper	
Økonomi	
Offentlig transport	

# Nogle eksempler

... ikke konkrete forslag!

# Løsning 1: Behold Ahornvej uændret

Fast mødested	
Babyrum	
Børnekirkerum, 2 stk.	
Lokaler til møder og midtuge aktiviteter om aftenen	
Cafe og køkken	
Sal med min. 3 meter til loftet	
Plads til 250 personer	
Faste lydinstallationer	
Mulighed for udendørsaktiviteter	
Grupperum	
Mulighed for hjemmegrupper	
Økonomi	
Offentlig transport	
Yderligere årlig udgift (anslået 75.000 til vedligehold m.m.)	Ingen

# Løsning 2: Leg også "KC" 10 søndage

Fast mødested	
Babyrum	
Børnekirkerum, 2 stk.	
Lokaler til møder og midtuge aktiviteter om aftenen	
Cafe og køkken	
Sal med min. 3 meter til loftet	
Plads til 250 personer	
Faste lydinstallationer	
Mulighed for udendørsaktiviteter	
Grupperum	
Mulighed for hjemmegrupper	
Økonomi	
Offentlig transport	
Yderligere årlig udgift	~20.000 (1.670/mdl)

# Løsning 3: "Roskildevej 332"

- Vi sælger Ahornvej og køber i stedet den ejendom som ligger på Roskildevej 332 (bygning med salg/kontorlokaler)
- 324 m<sup>2</sup> bygning på en grund der er 540 m<sup>2</sup>
- Anslået pris 4 mio kr
- Istandsættelse på min 500.000 kr.



# Løsning 3: "Roskildevej 332"



# Løsning 3: "Roskildevej 332"



Salgs- og udstillingsarealerne er fordelt på 3 forskudte plan. Ud mod Roskildevej er der et salgsareal i gadeplan. Herfra kan man til salgsarealer i en over- og underetage. Fra underetagen er der direkte udgang til parkeringsarealerne.

Salgs- og udstillingsarealerne er store og reelle med god udnyttelsesgrad og store vinduesarealer.

I underetagen er der endvidere kontor og personalerum.

# Løsning 3: "Roskildevej 332"

Fast mødested	
Babyrum	
Børnekirkerum, 2 stk.	
Lokaler til møder og midtuge aktiviteter om aftenen	
Cafe og køkken	
Sal med min. 3 meter til loftet	
Plads til 250 personer	
Faste lydinstallationer	
Mulighed for udendørsaktiviteter	
Grupperum	
Mulighed for hjemmegrupper	
Økonomi	
Offentlig transport	
Yderligere årlig udgift	~130.000 (10.800/mdl)

# Løsning 4: Holsbjergvej

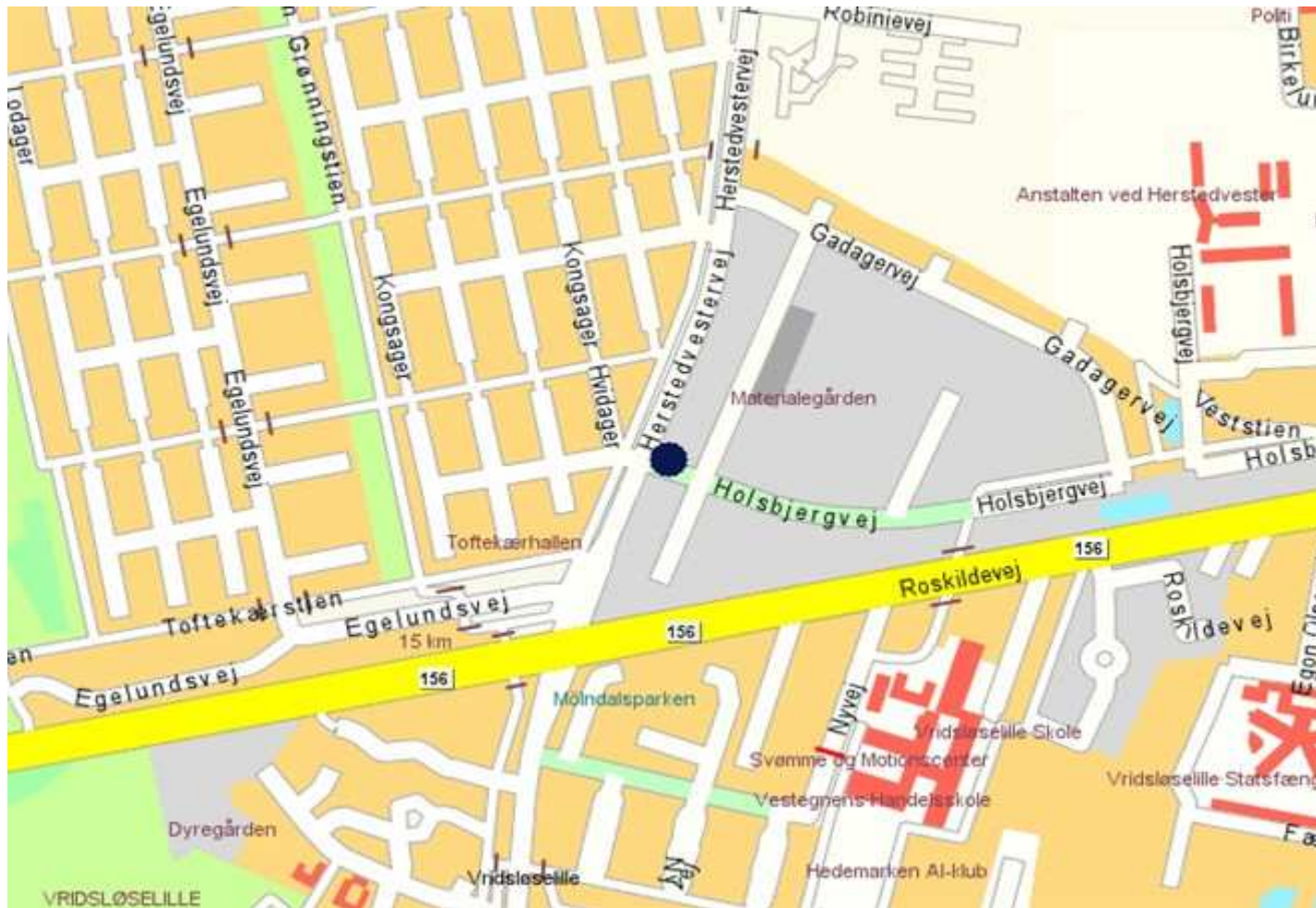
- Vi sælger Ahornvej og køber i stedet Holsbjergvej 48, 2620 Albertslund, tæt på Roskildevej (bolig/erhverv)
- Anslået pris 4.5 mio kr
- Istandsættelse min 500.000 kr
- Bolig 238 m<sup>2</sup>  
plus erhverv 293 m<sup>2</sup> på en grund der er 1038 m<sup>2</sup>



# Løsning 4: Holsbjergvej



# Løsning 4: Holsbjergvej



# Løsning 4: Holsbjergvej

'På en 1038 m<sup>2</sup> stor hjørnegrund ligger denne spændende og sjældent udbudte ejendomstype bestående af en velholdt 1½ pl. villa med et boligareal på 238 m<sup>2</sup> + carport på ca. 25 m<sup>2</sup> samt separat bygning med lager/kontor på i alt 293 m<sup>2</sup>. Begge bygninger opført gule sten og fremtræder i velholdt stand.

Erhvervsdelen indeholder i dag lager, kontorer, disponible rum, flere værelseslignende rum, 2 køkkener, 2 toiletter samt bruserum. 2 stk. porte. En bygning med mange muligheder.

Godt med parkeringspladser på ejendommen.

Boligdelen indeholder: Stor møblerbar entre m. trappe til l. sal, gæstetoilet, soveværelse, stor vinkelopholdsstue i.f.m. delvist åbent køkken samt udgang til udestue, meget flot ca. 3 år gammelt Profil-køkken m. alt i hårde hvidevarer og udgang til terrasse. 1. sal: Fordelingsgang, 3 store værelser samt stort badeværelse.'

# Løsning 4: Holsbjergvej

Fast mødested	
Babyrum	
Børnekirkerum, 2 stk.	
Lokaler til møder og midtuge aktiviteter om aftenen	
Cafe og køkken	
Sal med min. 3 meter til loftet	
Plads til 250 personer	
Faste lydinstallationer	
Mulighed for udendørsaktiviteter	
Grupperum	
Mulighed for hjemmegrupper	
Økonomi	
Offentlig transport	
Yderligere årlig udgift (incl merindtægt fra værelsesudlejning)	150.000 (12.500/mdl)

# Løsning 5: "Ahornvej 3 m/sal overfor"

- Vi beholder Ahornvej 3 og bygger sal overfor på ny grund
- Vi køber en grund på ca. 800 m<sup>2</sup> og bygger til en start 200 m<sup>2</sup> til ca. 6.000 kr. pr m<sup>2</sup>
  - Ret lavt ansat m<sup>2</sup> pris, sv til billigt kontorbyg
- Vi bygger 'kun' en mødesal + toiletter og beholder andre aktiviteter på Ahornvej 3
- Vi anslår grundprisen til 1.000 kr. pr. m<sup>2</sup>
- Vi forudsætter at kommunen vil sælge os grunden
- Ahornvej skal istandsættes for min 500.000 kr

# Løsning 5: "Ahornvej 3 m/sal overfor"

Fast mødested	
Babyrum	
Børnekirkerum, 2 stk.	
Lokaler til møder og midtuge aktiviteter om aftenen	
Cafe og køkken	
Sal med min. 3 meter til loftet	
Plads til 250 personer	
Faste lydinstallationer	
Mulighed for udendørsaktiviteter	
Grupperum	
Mulighed for hjemmegrupper	
Økonomi	
Offentlig transport	
Yderligere årlig udgift	132.000 (11.000/mdl)

# Løsning 6: "Nyt på Ahornvej overfor"

- Vi sælger Ahornvej 3 og bygger ny kirkebygning på den anden side af vejen
- Vi køber en grund på ca. 2000 m<sup>2</sup> og bygger max. 500 m<sup>2</sup> á ca. 6.000 kr. pr m<sup>2</sup>
- Vi anslår grundprisen til 1.000 kr pr. m<sup>2</sup>
- Vi forudsætter at kommunen vil sælge os grunden

# Løsning 6: "Nyt på Ahornvej overfor"

Fast mødested	
Babyrum	
Børnekirkerum, 2 stk.	
Lokaler til møder og midtuge aktiviteter om aftenen	
Cafe og køkken	
Sal med min. 3 meter til loftet	
Plads til 250 personer	
Faste lydinstallationer	
Mulighed for udendørsaktiviteter	
Grupperum	
Mulighed for hjemmegrupper	
Økonomi	
Offentlig transport	
Yderligere årlig udgift (ingen værelsesudlejning)	216.000 (18.000 mdl)

# Samlet oversigt

Løsning	AHV3	+KC 10	RV 322	HV ALB	AHV3+Sal	AHV "6"
Fast mødested	Red	Green	Green	Green	Green	Green
Babyrum	Red	Red	Green	Green	Green	Green
Børnekirkerum, 2 stk.	Yellow	Yellow	Green	Green	Green	Green
Lokaler til møder og midtuge aktiviteter	Green	Green	Green	Green	Green	Green
Cafe og køkken	Red	Yellow	Yellow	Yellow	Red	Yellow
Sal med min. 3 meter til loftet	Yellow	Yellow	Green	Green	Green	Green
Plads til 250 personer	Red	Green	Red	Green	Green	Green
Faste lydinstallationer	Yellow	Red	Green	Green	Green	Green
Mulighed for udendørsaktiviteter	Green	Green	Red	Red	Green	Green
Grupperum	Green	Green	Green	Green	Green	Green
Mulighed for hjemmegrupper	Green	Green	Green	Green	Green	Green
Økonomi	Green	Green	Green	Green	Green	Green
Offentlig transport	Green	Yellow	Yellow	Yellow	Green	Green
Yderligere årlig udgift (incl. varme / m2)	Ingen	~20.000	~130.000	~150.000	~132.000	~216.000

# Samlet økonomi

	AHV3	+KC 10	RV 322	HV ALB	AHV3+Sal	AHV "6"
<b>Salg af AHV3</b>			-2 000 000	-2 000 000		-2 000 000
<b>Købs/byggepris</b>			4 000 000	4 500 000	2 000 000	5 000 000
<b>Istandsættelse</b>			500 000	500 000	500 000	
<b>At låne</b>	0	0	2 500 000	3 000 000	2 500 000	3 000 000
<b>Årlig ydelse</b>		20 000	185 000	222 000	185 000	222 000
<b>Årlig "drift"</b>	94 000	94 000	36 000	55 895	41 053	52 632
<b>Lejeindtægt</b>	- 36 000	- 36 000	- 36 000	- 70 000	- 36 000	
<b>Yderligere årlig udgift</b>	0	20 000	127 000	149 895	132 053	216 632
<b>Yderligere månedlig udgift</b>	<b>0</b>	<b>1 667</b>	<b>10 583</b>	<b>12 491</b>	<b>11 004</b>	<b>18 053</b>