

**Vedlikeholds- og
investeringsplan
Samfunnshus Vest**

V11

Samfunnshus Vest SA

Innhold

Sammendrag	3
1. Vedlikeholdsplan pr. år	4
2. Likviditetsbudsjett	5
3. Prosjekt-diagram	6
4. Gjennomførte tiltak	7
5. Referanseliste	8
6. Vedlegg	8

Sammendrag

Planen må anses som et dynamisk dokument når det gjelder omfang, tid og kostnadsnivå.

Som bakgrunnsmateriell for utarbeidelse av vedlikeholdsplanen har vi brukt uttalelser fra fagpersoner tilknyttet huset gjennom flere år, og samtlige har vært på flere befaringer gjennom 2017 og 2018. Vi legger til grunn skriftlige og muntlige anbefalinger og uttalelser fra fagpersonene for prioritering, rekkefølge og kostnadsestimater.

Et element som er utelatt fra planen er taket som ble skiftet ut i 2005, og dette har en forventet levetid på 25-30 år. Serviceavtale for forlengelse av levetid og forutsigbar / planlagt omtekking ble inngått med opprinnelig leverandør i 2017, og omtekking av tak estimeres til kroner 300 000,-.

Hovedtavle er i funksjonsmessig tilfredsstillende stand, og basert på faglige anbefalinger legges det til grunn at denne ikke skiftes ut.

Av tiltakene som er tatt med i planen antas omtrent den kostnadsmessige fordelingen mellom nødvendig vedlikehold (merket med *) og oppgradering å være 50/50.

Planen baseres på grove overslag og budsjettsummer og alle tall er inkludert mva.

Total lånesaldo er pr. 31.12.2018 kroner 9 285 508,-. Lånereserve med nåværende omsetning på cirka 7 500 000 er 10 000 000. Dersom vi øker omsetningen med cirka 1 500 000 vil lånereserve øke med ytterligere 10 000 000

Eiendommen i Landingsveien ble avhendet våren 2018, og salgssummen endte på kr. 4 575 000,-.

Sum kostnader 2018-2028: **24 200 000,-**

1. Vedlikeholdsplan pr. år

2020

- Etablering av avfallsanlegg 300 000,-*
- Etablering av varmekabler i lastesone 200 000,- *
- Oppgradering el-anlegg 1 250 000,-*

Sum kostnader: 1 750 000,-

2021

- Ombygging av tilfluktsrommet (?)
- Predikativt vedlikehold og oppgradering VVS 500 000,-
- Brannsikringstiltak 2 000 000,- *
- Oppgradering el-anlegg 50 000,-
- Oppgradering fellestoalletter 1 200 000,-
- Møbler og garderobe 2. etg. 500 000,- *

Sum kostnader: 4 250 000,-

2022

- Predikativt vedlikehold og oppgradering VVS 250 000,-
- Utskifting av 3 stk. ventilasjonsaggregater 3 750 000,- *

Sum kostnader: 4 000 000,-

2023-2028

- Oppgradering el-anlegg 1 200 000,-
- Ombygging til balansert ventilasjon PU-P3 7 000 000,-

Sum kostnader: 8 200 000,-

2. Likviditetsbudsjett

	Sum perioden	2018	2019	2020	2021	2022	2023-2028
Driftsoverskudd	10 150 000	2 150 000	1 000 000	0	1 000 000	1 000 000	5 000 000
Finansieringskostnader	1 484 904	0	0	0	189 252	473 426	822 226
Tilført opptjent egenkapital	5 600 000	850 000	2 000 000	1 750 000	1 000 000		
Lån til prosjektkost	11 419 808				2 628 505	3 946 851	4 844 452
SUM INNBETALINGER		3 000 000	3 000 000	1 750 000	4 439 253	4 473 425	9 022 226
Brannsikringstiltak	2 000 000				2 000 000		
Fellesarealer P4	250 000	250 000					
Utbedring heis	100 000	100 000					
Møbler og garderobe 2. etg.	1 300 000	300 000	500 000		500 000		
Oppgradering el-tavler	1 500 000	1 500 000					
Oppgradering el-anlegg	4 350 000	850 000	1 000 000	1 250 000	50 000		1 200 000
Oppgradering fellestoiletter	1 200 000				1 200 000		
Predikativt vedlikehold og oppgradering VVS	750 000				500 000	250 000	
Utskifting ventilasjonsaggregater	3 750 000					3 750 000	
Utskifting av heis	1 500 000		1 500 000				
Varmekabler lastesone utomhus	200 000			200 000			
Avfallsanlegg utomhus	300 000			300 000			
Ombygging til balansert ventilasjon	7 000 000						7 000 000
Avdrag lån og renter	1 484 904		0	0	189 252	473 426	822 226
SUM UTBETALINGER	25 684 904	3 000 000	3 000 000	1 750 000	4 439 252	4 473 426	9 022 226
Likviditetsbeholdning ved periodens begynnelse			0	0	0	0	0
Likviditetsending		0	0	0	0	0	0
Likviditetsbeholdning ved prosjektperiodens slutt		0	0	0	0	0	0
UTVIKLING TOTAL LÅNESALDO							
		2018	2019	2020	2021	2022	2023-2028
Låneopptak fom. 2019		0	0	0	2 628 505	3 946 851	4 844 452
Saldo eksisterende lån tom. 2018		9 200 000	8 800 000	8 300 000	7 800 000	7 300 000	6 800 000
Saldo låneopptak fom. 2019		0	0	0	2 444 510	5 943 965	10 033 228
Total lånesaldo		9 200 000	8 800 000	8 300 000	10 244 510	13 243 965	16 833 228

3. Prosjekt-diagram

AKTIVITET	PLANLAGT START	PLANLAGT VARIGHET	2018	2019	2020	2021	2022	2023-2028
			1	2	3	4	5	6
Brannsikringstiltak	4	1						
Fellesarealer P4	1	1						
Utbedring heis	1	1						
Møbler og garderobe 2. etg.	1	4						
Oppgradering el-tavler	1	1						
Oppgradering el-anlegg	2	5						
Oppgradering fellestoletter	4	1						
Predikativt vedlikehold og oppgradering VVS	4	2						
Utskifting ventilasjonsaggregater	5	1						
Utskifting av heis	2	1						
Avfallsanlegg	3	1						
Varmekabler lastesone	3	1						
Ombygging til balansert ventilasjon	6	1						

4. Gjennomførte tiltak

2017

- Utskifting av vinduer 7 300 000,-
- Ombygging fellesarealer P4 200 000,-
- Ombygginger ny leietaker P4 cirka 2 000 000,- (betalt av leietaker)
- Rehabilitering Deichman Bibliotek – kostnad foreligger ikke (betalt av leietaker)

Sum kostnader: 9 500 000,-

2018

- Kjøkken P4 og overflatebehandling fellesareal 250 000,- *
- Utbedring heis 100 000,- *
- Utvidelse Hjørnestuen 100 000,- *
- Sliping og lakkering av gulv i møte- og selskapslokalene 120 000,-
- Utskifting av kjøkkenutstyr til møte- og selskapslokalene 80 000,-
- Oppgradering 10 stk. el-tavler fellesanlegg evt. stigekabler 1 500 000,- *
- Utskifting av varmekilder og etablering av varmestyring 850 000,-

Sum kostnader: 3 000 000,-

2019

- Ny heis eksisterende format 1 500 000,- *
- Møbler og garderobe 2. etg. 500 000,- *
- Oppgradering el-anlegg 1 000 000,-*
- Ny inngang underetasje cirka 5 000 000,- (vesentlig betalt av Røa Torg)
- Ombygginger ny leietaker PU cirka 2 000 000,- (betalt av leietaker)

Sum kostnader: 10 000 000,-

5. Referanseliste

Dag Lange, Ateam Inneklimaservice AS

Petter Bekkelund, Storm Elektro AS

Herman Knoop, Rambøll AS

Henning Hottran, Kone AS

Roger Sæther, Follo Tak og Vedlikehold AS

Per Rostad, Harald Melgård A/S

Espen Engdal, Bygg og Tømrermester Espen Engdal

6. Vedlegg

Vedlegg 1 - Brannteknisk tilstandsvurdering

Vedlegg 2 - Utbedring heis

Vedlegg 3 - Tilbud el-tavler

Vedlegg 4 - Oppgradering elektrisk anlegg

Vedlegg 5 - Tilstand ventilasjonsanlegg

Vedlegg 6 - Utskifting ventilasjonsaggregater