

Vedlikeholds- og investeringsplan Samfunnshus Vest

V15

Innhold

Sammendrag	3
1. Utførte tiltak	4
2. Planlagte tiltak	5
3. Likviditetsbudsjett	6
4. Referanseliste.....	7
5. Vedlegg.....	7

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 i perioden 2017-2020. 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.

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 eks. finanskost 2018-2028: 26 450 000,-

1. Utførte 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. stige kabler 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,-

2020

- Oppgradering el-anlegg 1 250 000,-
- Utvendig skilting belysning 600 000,-
- Rørfornyning stikkledning 50 000,-

Sum kostnader: 1 900 000,-

2. Planlagte tiltak

2021

- Etablering av avfallsanlegg 300 000,-
- Etablering av varmekabler i lastesone 200 000,-
- Innvendig skilting 400 000,-
- Omtrekking og reparasjon tak 100 000,-
- Brannsikringstiltak 850 000,-
- Reparasjon beslag og tegl fasader 250 000,-
- Oppgradering el-anlegg 50 000,-
- Oppgradering fellestoletter 600 000,-
- Møbler og utsmykning 2. etg. 50 000,-

Sum kostnader: 2 800 000,-

2022

- Oppgradering fellestoletter 600 000,-
- Ombygging av tilfluktsrommet 1 500 000,- (ny)
- Brannsikringstiltak 1 150 000,-
- Predikativt vedlikehold og oppgradering VVS 700 000,-
- Møbler og utsmykning 2. etg. 450 000,-

Sum kostnader: 4 400 000,-

2023-2028

- Utskifting av 3 stk. ventilasjonsaggregater 3 750 000,-
- Oppgradering el-anlegg 600 000,-
- Ombygging til balansert ventilasjon PU-P3 7 000 000,-

Sum kostnader: 11 350 000,-

3. Likviditetsbudsjett

	Sum perioden	2018	2019	2020	2021	2022	2023-2028
Driftsoverskudd	11 150 000	2 150 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	5 000 000
Finansieringskostnader	1 099 472	0	0	0	0	260 748	838 724
Tilført opptjent egenkapital	5 850 000	850 000	2 000 000	900 000	1 800 000	300 000	
Lån til prosjektkost	11 648 943					3 621 495	8 027 448
SUM INNBETALINGER		3 000 000	3 000 000	1 900 000	2 800 000	4 660 747	12 188 724
Brannsikringstiltak	2 000 000				850 000	1 150 000	
Fellesarealer P4	250 000	250 000					
Utbedring heis	100 000	100 000					
Møbler og utsmykning 2. etg.	1 300 000	300 000	500 000		50 000	450 000	
Oppgradering el-tavler	1 500 000	1 500 000					
Oppgradering el-anlegg	4 350 000	850 000	1 000 000	1 850 000	50 000		600 000
Skilting inne					400 000		
Omtrekking og reparasjon tak					100 000		
Reparasjon beslag og tegl fasader					250 000		
Oppgradering fellestoletter	1 200 000				600 000	600 000	
Predikativt vedlikehold og oppgradering VVS	750 000			50 000		700 000	
Utskifting ventilasjonsaggregater	3 750 000						3 750 000
Øvingslokalet	1 500 000					1 500 000	
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	1 099 472		0	0	0	260 748	838 724
SUM UTBETALINGER	27 549 472	3 000 000	3 000 000	1 900 000	2 800 000	4 660 748	12 188 724
Likviditetsending		0	0	0	0	0	0
UTVIKLING TOTAL LÅNESALDO							
		2018	2019	2020	2021	2022	2023-2028
Låneopptak fom. 2019		0	0	0	0	3 621 495	8 027 448
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	0	3 367 990	10 597 758
Total lånesaldo		9 200 000	8 800 000	8 300 000	7 800 000	10 667 990	17 397 758

4. Referanseliste

Ateam Inneklimaservice AS

Storm Elektro AS

Rambøll AS

Kone AS

Follo Tak og Vedlikehold AS

Harald Melgård A/S

Bygg og Tømrermester Espen Engdal

5. 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