

Vedlikeholds- og investeringsplan Samfunnshus Vest

V18

Innhold

Innledning	3
1. Planlagte tiltak	4
2. Utførte tiltak	5
3. Likviditetsbudsjett	7

Innledning

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 bygget gjennom flere år, og samtlige har vært på flere befaringer i perioden 2017-2022. 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 omteking ble inngått med opprinnelig leverandør i 2017, og omteking av tak estimeres til kroner 300 000,-.

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

Total lånesaldo er pr. 31.12.2018 kroner 9 285 508,-.

Høsten 2021 ble lånesøknad med total ramme på kr. 10 000 000,- godkjent, og den 3. januar 2022 ble den første av fire transjer pålydende kr. 2 500 000,- utbetalt.

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

Høsten 2021 ble lånesøknad med total ramme på kr. 10 000 000,- godkjent, og den 3. januar 2022 ble den første av fire transjer pålydende kr. 2 500 000,- utbetalt.

Styret vedtok under styremøte 2-2022 å ta ombygging til balansert ventilasjon ut av planen. Ventilasjonsaggregatene, ett fra 1987 og to fra 1974, har imidlertid for lengst passert sin forventede levetid på 25 år, og disse planlegges fortsatt byttet ut.

Sum kostnader eks. finanskost 2018-2028: 22 625 000,-.

1. Planlagte tiltak

2022

- Ombygging av tilfluktsrommet 1 500 000,-
- Utsifting hovedtavle 900 000,-
- Reparasjon beslag og tegl fasader 125 000,-

Sum kostnader: 2 525 000,-

2023

- Utsifting av 3 stk. ventilasjonsaggregater 3 750 000,-
- Inventar 2. etg. 750 000,-
- ~~Ombygging til balansert ventilasjon PU P3 7 000 000,-~~
Styret vedtok under styremøte 2-2022 å ta ombygging til balansert ventilasjon ut av planen.

Sum kostnader: 4 500 000,-

2024-2028

- Oppgradering fellestoletter 1 200 000,-
- Predikativt vedlikehold og oppgradering VVS 2 100 000,-
- Brannsikringstiltak 1 150 000,-

Sum kostnader: 4 450 000,-

2. Utførte tiltak

2017

- Utsifting 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,-
- Utsifting av kjøkkenutstyr til møte- og selskapslokalene 80 000,-
- Oppgradering 10 stk. el-tavler fellesanlegg evt. stige kabler 1 500 000,-
- Utsifting 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,-

2021

- Etablering av avfallsanlegg og reasfaltering 475 000,-
- Etablering av varmekabler i lastesone 200 000,-
- Oppgradering uteområder 600 000,-
- Innvendig skilting 400 000,-
- Omtekking og reparasjon tak 100 000,-
- Brannsikringstiltak 850 000,-
- Reparasjon beslag og tegl fasader 125 000,-
- Oppgradering el-anlegg 50 000,-
- Inventar 2. etg. og fellesarealer 450 000,-

Sum kostnader: 3 250 000,-

3. Likviditetsbudsjett

	Sum perioden	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024-2028
Driftsoverskudd	11 150 000	2 150 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	4 000 000
Finansieringskostnader	834 683	0	0	0	51 729	180 000	354 824	248 131
Tilført opptjent egenkapital	5 488 458	850 000	2 000 000	900 000	1 635 000	103 458		
Lån til prosjektkost	7 655 909				718 458	1 781 542	4 209 647	946 262
SUM INNBETALINGER		3 000 000	3 000 000	1 900 000	3 301 729	2 705 000	4 854 823	4 698 131
Brannsikringstiltak	2 000 000				850 000			1 150 000
Fellesarealer P4	250 000	250 000						
Utbedring heis	100 000	100 000						
Inventar 2. etg.	2 000 000	300 000	500 000		450 000		750 000	
Oppgradering el-tavler	1 500 000	1 500 000						
Oppgradering el-anlegg	4 650 000	850 000	1 000 000	1 850 000	50 000	900 000		
Skilting inne	400 000				400 000			
Omteking og reparasjon tak	100 000				100 000			
Reparasjon beslag og tegl fasader	250 000				125 000	125 000		
Oppgradering fellestoletter	1 200 000							1 200 000
Predikativt vedlikehold og oppgradering VVS	2 150 000			50 000				2 100 000
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 og reasfaltering	475 000				475 000			
Oppgradering uteområder	600 000				600 000			
Ombygging til balansert ventilasjon	0							
Avdrag lån og renter	834 683		0	0	51 729	180 000	354 824	248 131
SUM UTBETALINGER	23 459 683	3 000 000	3 000 000	1 900 000	3 301 729	2 705 000	4 854 824	4 698 131
Likviditetsendring		0	0	0	0	0	0	0

UTVIKLING TOTAL LÅNESALDO							
	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024-2028
Låneopptak fom. 2019	0	0	0	718 458	1 781 542	4 209 647	946 262
Saldo eksisterende lån tom. 2018	9 200 000	8 800 000	8 300 000	7 800 000	7 300 000	6 800 000	6 800 000
Saldo låneopptak fom. 2019	0	0	0	668 166	2 278 228	6 033 724	6 491 387
Total lånesaldo	9 200 000	8 800 000	8 300 000	8 468 166	9 578 228	12 833 724	13 291 387