

Vedlikeholds- og investeringsplan Samfunnshus Vest

V20

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 disse har vært på flere befaringer i perioden 2017-2023. Vi legger til grunn skriftlige og muntlige anbefalinger og uttalelser fra fagpersonene for prioritering, rekkefølge og kostnadsestimer.

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.

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. Transje to og tre, og inntil 50% av transje fire forventes å måtte benyttes i forbindelse med utskifting av ventilasjonsaggregatene i løpet av perioden mars-mai 2023. Da gjenstår en ubenyttet lånereserve på et sted mellom kr. 1 250 000 og 2 500 000 som kan benyttes til rehabilitering av sanitæranlegget.

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 vil være byttet ut i løpet av første halvår 2023.

1. Planlagte tiltak

2023

- Utskiifting av 3 stk. ventilasjonsaggregater 5 500 000,-
- Inventar 2. etg. 750 000,-

Sum kostnader: 6 250 000,-

2024-2028

For årene etter 2023 (fram t.o.m. 2028) regner styret med at det vil ytterligere behov for investeringer og vedlikehold. Totalkostnad for det videre arbeidet er foreløpig antatt å være i størrelsesorden 19,5 mill. kroner. I perioden august 22 til april 23 er tilstanden på husets sanitæranlegg kartlagt. arbeidet også omfatter innvendig rørfornyning avløpsrør og nytt vannrørsystem i tillegg til sanitæranlegget som gjelder toaletter, servanter, og oppussing av toalettrommene. Totalkostnad for full utbedring av anlegget er anslått til kr 18 mill. kroner inklusive rehabilitering toalettrom og garderober i huset. Arbeidet med toalettrom er kostnadsberegnet til om lag 7 mill. kroner. I tillegg er det ytterligere behov for brannsikringstiltak i huset framover. Disse er anslått til om lag 1,5 mill. kroner.

Kartleggingsarbeider og detaljprosjektering planlegges videreført i løpet av 2023 og 2024. Oppdeling av rehabiliteringen av sanitæranlegget i delprosjekter vil bli vurdert opp mot SHV løpende evne til å finansiere arbeidene. Styret vil først igangsette slike rehabiliteringstiltak når full bestillingskompetanse og finansiell evne foreligger.

2. 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,-

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,-

2022

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

Sum kostnader: 2 525 000,-

3. Likviditetsbudsjett

	Sum perioden	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024-2028
Driftsoverskudd	9 150 000	2 150 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	0	0	4 000 000
Finansieringskostnader	2 514 254	0	0	0	51 729	264 112	586 132	1 612 281
Tilført opptjent egenkapital	5 488 458	850 000	2 000 000	900 000	1 635 000	103 458		
Lån til prosjektkost	29 815 049				718 458	2 949 766	7 422 264	18 724 561
SUM INNBETALINGER		3 000 000	3 000 000	1 900 000	3 301 729	2 789 112	6 836 132	21 112 280
Brannsikringstiltak	2 350 000				850 000			1 500 000
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			
Omtrekking og reparasjon tak	100 000				100 000			
Reparasjon beslag og tegl fasader	250 000				125 000	125 000		
Oppgradering fellestoletter	7 000 000							7 000 000
Predikativt vedlikehold og oppgradering VVS	11 050 000			50 000				11 000 000
Utskifting ventilasjonsaggregater	5 500 000						5 500 000	
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	2 514 254		0	0	51 729	264 112	586 132	1 612 281
SUM UTBETALINGER	41 939 254	3 000 000	3 000 000	1 900 000	3 301 729	2 789 112	6 836 132	21 112 281
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	2 949 766	7 422 264	18 724 561
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	3 364 677	10 031 855	26 743 467
Total lånesaldo	9 200 000	8 800 000	8 300 000	8 468 166	10 664 677	16 831 855	33 543 467