

Vedlikeholds- og investeringsplan Samfunnshus Vest

V23

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.

Høsten 2021 ble lånesøknad med total ramme på kr. 10 000 000,- godkjent, og transje en, to, tre, og inntil 50% av transje fire ble forventet å ville måtte benyttes i forbindelse med utskifting av ventilasjonsaggregatene i løpet av perioden mars-mai 2023. Da ville det gjenstå en ubenyttet lånereserve på et sted mellom kr. 1 250 000 og 2 500 000 som kunne 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, hadde for lengst passert sin forventede levetid på 25 år, og disse ble byttet ut i løpet av første halvår 2023. Prosjektet forløp som planlagt, og siste lånetransje på kr. 2 500 000 ble satt på en fastrentekonto i påvente av beslutning om rehabilitering av sanitæranlegget.

Styret besluttet høsten 2022 å igangsette kartlegging av sanitæranleggets tilstand i samarbeid med Rambøll, Sintef og rørleggerfirma Andresen og Sønn. Full rehabilitering av sanitæranlegget ble første kvartal 2023 estimert til kr. 18 000 000, og videre kartlegging ble da begrenset til kun å omfatte fornying av avløpsrørene. I løpet av tredje kvartal 2023 ble det klart at kostnaden for dette delprosjektet alene ville bli 50% mer kostbart enn første estimat. I versjon 22 av likviditetsbudsjettet er delprosjektet med fornying av avløpsrør justert til kr. 7 500 000, og kostnaden for øvrige delprosjekter for rehabilitering av sanitæranlegget antas å ligge rundt cirka kr. 14 000 000.

Styret har etter nøye vurdering mot årsmøtet i 2024 kommet til at den økonomiske risikoen ved igangsetting av i tråd med tidligere fremdriftsplan fører til en anbefaling om utsettelse av rehabiliteringen av sanitæranlegget med 3-5 år. Likviditetsbudsjettet står uendret fra versjon 22 som grunnlag for årsmøtets beslutning.

1. Planlagte tiltak

2027-2028

- Rørfornyning av avløpsrør

Sum kostnader: 7 500 000,

For årene etter 2028 regner styret med at det vil være ytterligere behov for investeringer og vedlikehold. Totalkostnad for det videre arbeidet er foreløpig antatt å være i størrelsesorden 23 mill. kroner. I perioden august 22 til desember 23 er tilstanden på husets sanitæranlegg kartlagt, og 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 21,5 mill. kroner inklusive rehabilitering toalettrom og garderober i huset. De to delprosjektene med fellestoaletter og utskifting av vannrør er kostnadsberegnet til om lag 7 millioner pr. delprosjekt. 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 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,-

2023

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

Sum kostnader: 6 250 000,-

3. Likviditetsbudsjett

	Sum perioden	2023-2024	2024-2025	2026	2027	2028
Driftsoverskudd	5 525 631	1 000 000	1 050 000	1 102 500	1 157 625	1 215 506
Økning i festeavgift	0					
Kommersialisering møte- og selskapslokaler	0					
Andre bidrag	1 130 981		245 000	257 250	270 113	358 618
Tilført opptjent egenkapital			205 000	795 000		
Transje 4	2 500 000	0	2 500 000	0	0	0
Lån til prosjektkost fom. 2024	17 284 745		3 861 126	5 520 745	6 732 497	1 170 377
SUM INNBETALINGER		1 000 000	7 861 126	7 675 495	8 160 235	2 744 501
Gang- og sykkelvei	0					
Utredning utbyggingsprosjekt	0					
Kunstnerisk utsmykning	0					
Andre utgifter og kostnader	0					
Rørforying avløp	7 583 125		7 583 125			
Utskifting av vannrør	7 000 000			7 000 000		
Oppgradering fellestoaletter	7 000 000				7 000 000	
Brannsikringstiltak	1 500 000					1 500 000
Avdrag lån og renter fom. 2024	3 358 232	0	278 001	675 495	1 160 234	1 244 502
SUM UTBETALINGER	26 441 357	0	7 861 126	7 675 495	8 160 234	2 744 502
Likviditetsendring		1 000 000	0	0	0	0
UTVIKLING TOTAL LÅNESALDO						
		2024	2025	2026	2027	2028
Låneopptak fom. 2024		0	3 861 126	5 520 745	6 732 497	1 170 377
Saldo eksisterende lån tom. 2023		16 800 000	16 296 000	15 807 120	15 332 906	14 872 919
Saldo låneopptak fom. 2024		0	3 745 292	8 988 056	15 248 937	15 926 734
Total lånesaldo		16 800 000	20 041 292	24 795 176	30 581 843	30 799 653
Total lånereserve utgjør under 22 MNOK						