

**Vedlikehold- og  
investeringsplan  
Samfunnshus Vest**

v9

# *Samfunnshus Vest SA*

## **Innhold**

<b>Sammendrag.....</b>	<b>3</b>
<b>1. Vedlikeholdsplan pr. år .....</b>	<b>4</b>
<b>2. Likviditetsbudsjett .....</b>	<b>6</b>
<b>3. Prosjekt-diagram .....</b>	<b>7</b>
<b>4. Referanseliste.....</b>	<b>8</b>
<b>5. Vedlegg.....</b>	<b>8</b>

## **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

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,- \*
- Etablering av avfallsanlegg 300 000,-\*
- Etablering av varmekabler i lastesone 200 000,- \*
- Oppgradering el-anlegg 500 000,-\*

Sum kostnader: 3 000 000,-

2020

- Predikativt vedlikehold og oppgradering VVS 250 000,-
- Møbler og garderobe 2. etg. 500 000,- \*
- Brannsikringstiltak 1 000 000,- \*
- Oppgradering el-anlegg 1 250 000,-\*

Sum kostnader: 3 000 000,-

2021

- Predikativt vedlikehold og oppgradering VVS 250 000,-
- Brannsikringstiltak 1 000 000,- \*
- Oppgradering el-anlegg 550 000,-
- Oppgradering fellestoiletter 1 200 000,-

Sum kostnader: 3 000 000,-

2022

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

Sum kostnader: 4 000 000,-

# *Samfunnshus Vest SA*

2023-2028

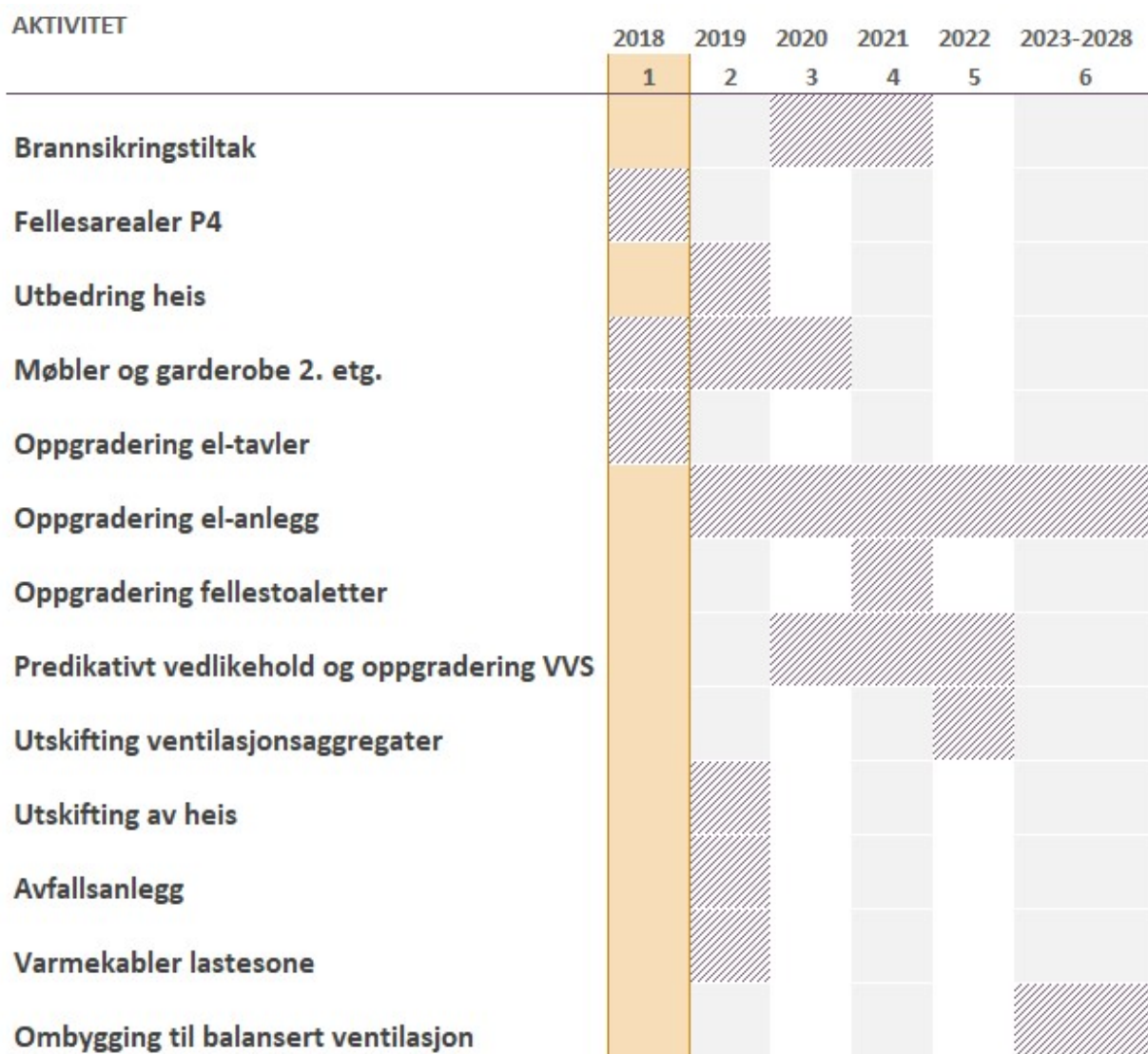
- Oppgradering el-anlegg 1 200 000,-
- Ombygging til balansert ventilasjon PU-P3 7 000 000,-

Sum kostnader: 8 200 000,-

## 2. Likviditetsbudsjett

	Sum perioden	2018	2019	2020	2021	2022	2023-2028
Driftsoverskudd	11 150 000	2 150 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	5 000 000
Finansieringskostnader	1 113 447	0	0	0	84 112	350 598	678 736
Tilført opptjent egenkapital	5 850 000	850 000	2 000 000	2 000 000	1 000 000		
Lån til prosjektkost	9 426 894				1 168 224	3 701 197	4 557 473
<b>SUM INNBETALINGER</b>		<b>3 000 000</b>	<b>3 000 000</b>	<b>3 000 000</b>	<b>3 084 112</b>	<b>4 350 599</b>	<b>8 878 737</b>
Brannsikringstiltak	2 000 000			1 000 000	1 000 000		
Fellesareal 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	500 000	1 250 000	550 000		1 200 000
Oppgradering fellestoiletter	1 200 000				1 200 000		
Predikativt vedlikehold og oppgradering VVS	750 000			250 000	250 000	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	1 113 447		0	0	84 112	350 598	678 736
<b>SUM UTBETALINGER</b>	<b>25 313 447</b>	<b>3 000 000</b>	<b>3 000 000</b>	<b>3 000 000</b>	<b>3 084 112</b>	<b>4 350 598</b>	<b>8 878 736</b>
Likviditetsbeholdning ved periodens begynnelse			0	0	0	0	0
Likviditetsendring		0	0	0	0	0	0
Likviditetsbeholdning ved prosjektperiodens slutt		0	0	0	0	0	0
<b>UTVIKLING TOTAL LÅNESALDO</b>							
		2018	2019	2020	2021	2022	2023-2028
Låneopptak fom. 2019		0	0	0	1 168 224	3 701 197	4 557 473
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	1 086 448	4 452 510	8 379 284
Total lånesaldo		9 200 000	8 800 000	8 300 000	8 886 448	11 752 510	15 179 284

### 3. Prosjekt-diagram



#### **4. 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

#### **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