

Vedlikeholds- og finansieringsplan

Solvang Park AS

05.01.2017

Agenda

- Oversikt vedlikeholdsplanen
 - Piperenovering
 - Brannverntiltak
 - Avløp og drenering
 - Fasade og trapperom
- Finansieringsløsning
- Viktige lenker til relevant informasjon

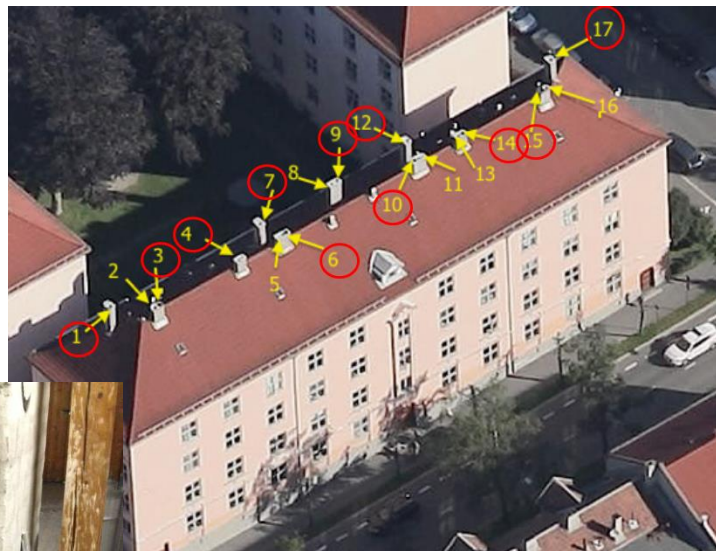
Prosjektplanen, basert på tilstandsrapport fra Aase og BRE

Prosjekt	Prosjektleder	Inneholder	Viktigste aktiviteter	Tidsplan	Budsjett
Piperenovering	Stine Myhre Selås	Inspeksjon av pipeløpene har avdekket at disse må oppgraderes for å hindre pipebrann. Alle piper skal oppgraderes med stålrør på innsiden av eksisterende pipeløp. I tillegg vil alle inspeksjons- og sotluker byttes og alle skorsteiner som ikke er i bruk plomberes.	31.10.2015 Innhente og evaluere tilbud fra 3 leverandører 30.11.2015 Planlegge og forberede piperenovering 01.01.2016 – 31.03.2016 Utføre vedlikeholdsarbeid med valgte leverandør	2016	2.000.000
Brannverntiltak	Janne Poikulainen	Ytterligere brannverntiltak for å sikre bygården mot brann. Hovedtiltakene innebærer montering av dørpumper, sentralt varslingsanlegg og sikring av stubbloft i kjellerene.	01.01.2016 – 28.02.2016 Innhente og evaluere tilbud på installering av dørpumper 31.03.2016 Montere dørpumper 01.04.2016 – 31.05.2016 Innhente og evaluere tilbud på brannsikring av stubbloft i kjellertakene 01.08.2016 – 30.09.2016 Gjennomføre brannsikring av stubbloft i kjellertak 2017 - Installere felles brannvarslingsanlegg	2016	2.500.000
Drenering	Bjørn Waage Skogtrø	Byggene er ikke drenert etter dagens standarder, noe som gir seg utslag i fukt i kjeller og opp i trapperom. Prosjektet skal derfor vurdere og igangsette drenering og etterisolasjon av kjeller.	01.08.2016 – 31.12.2016 Innhente og evaluere tilbud for drenering 01.06.2017 – 31.08.2017 Implementere avløpsløsning og drenering	2016-2017	4.000.000
Avløp	Bjørn Waage Skogtrø	Solvang Park har avløpsrør (kloakk) som i stor grad består av det originale røropplegget fra rundt 1922, med enkelte innslag av nyere rør av varierende standard fra tiden etter og frem til i dag.	01.08.2016 – 31.12.2016 Innhente og evaluere tilbud for fornying av avløp 01.06.2017 – 31.08.2017 Implementere avløpsløsning	2016-2017	2.500.000
Fasade og trapperom	Bjørn Waage Skogtrø	Fasader mot rundtliggende gater er rehabilitert i perioden 2011-2013. Gavlvegger og fasader mot bakgård er ikke rehabilitert. Det anbefales derfor en restaurering av gjenstående fasader etter at tiltak for drenering er utført. I tillegg bør gamle vinduer skiftes ut, sprekker i mur rundt vinduer i trapperom utbedres og trapperom vaskes og males. Rehabiliterte fasader vedlikeholdes parallelt.	01.04.2017 – 30.06.2017 Innhente og evaluere tilbud for oppussing av innvendige fasader og trapperom samt utvendig vedlikehold 01.09.2017 – 30.10.2017 Gjennomføre oppussing	2017	5.000.000

Piperenovering

- 38 skortsteiner er rehabilitert
- 76 nye sot og feieluker installert
- 27 skorsteiner er stengt

Leverandør	Fakturadato	Forfall	Beløp
Plan- og bygningsetaten	19.05.2016	18.06.2016	5 610,00
Plan- og bygningsetaten	18.01.2016	17.02.2016	23 320,00
Oslo Murmesterbedrift as	09.05.2016	05.08.2016	2 271,17
Oslo Murmesterbedrift as	12.04.2016	26.04.2016	312 250,00
Oslo Murmesterbedrift as	12.04.2016	12.04.2016	-299 750,00
Oslo Murmesterbedrift as	08.04.2016	22.04.2016	836,75
Oslo Murmesterbedrift as	05.04.2016	19.04.2016	299 750,00
Oslo Murmesterbedrift as	21.03.2016	04.04.2016	1 550,00
Oslo Murmesterbedrift as	29.02.2016	10.03.2016	500 000,00
Oslo Murmesterbedrift as	15.02.2016	29.02.2016	500 000,00
Oslo Murmesterbedrift as	31.01.2016	14.02.2016	500 000,00
SUM			1 845 837,92



Brannverntiltak

Post / tekst med referanse til Tilsynsrapporten	Anslått kostnad
1001: Etasjeskille mellom kjeller og 1. etg	1 200 000 kr
1002: Stål	10 000 kr
2001: Tetting av hull	250 kr
4001: Selvlukkere	50 000 kr
4002: Justering selvlukkere, loft	500 kr
4003: Åpning, rør	1 500 kr
6001: Gjennomføringer	22 500 kr
6002: Gjennomføringer	27 000 kr
6003: Gjennomføringer	4 500 kr
6004: Gjennomføringer	16 500 kr
8001: Sikring	500 kr
8002: Brannalarmanlegg, tre gårder	350 000 kr
Delsum	1 683 250 kr
Rigg & drift (15%)	252 488 kr
MVA	483 934 kr
TOTALSUM	2 419 672 kr

Kostnadsestimat for oppgradering, gitt av Brannstrategi.
Kostnadene er en pekepinn på hvilket nivå tiltaket ligger i.

Solvang park AS
Trudvangveien 9
0363 Oslo

Vår ref. (saksnr.):
201600333-9

Saksbehandler:
Jan Tobias Eriksson

Dato: 26.09.2016

Arkivkode:
542.3

**SVAR PÅ TILBAKEMELDING AV 5. SEPTEMBER 2016 -
SOLVANG PARK, G.NR./B.NR.: 46/18**

Brann- og redningsetaten har mottatt skriftlig tilbakemelding av 05.09.2016 på tilsynsrapport av 03.03.2016, samt brev av 07.07.2016.

I følge mottatt tilbakemelding følger Solvang Park As tiltaksplanen tilhørende alternativ 1, i brannteknisk tilstandsanalyse utarbeidet av Brannstrategi As.

Tilbakemeldingen bekrefter at følgende skal utbedres/gjennomføres innen juni 2017:

- 1001: Etasjeskille mellom kjeller og 1.etg – skal tilfredsstille EI60 (B60)
- 1002: Stålkonstruksjoner, kjeller – skal tilfredsstille EI60 (B60)
- 2001: Hull i brannvegg, loft - tettes
- 4001: Dører til trapperom fra leilighet – selvlukker må monteres
- 4002: Brannmotstand dører fra trapperom og inn til loft - justering selvlukker loft
- 4003: Åpning, rør – tettes med godkjent branntettemasse
- 6001: Gjennomføringer i brannklassifiserte bygningsdeler – Godkjente branntettingssystemer skal brukes.
- 6002: se pkt. 6001
- 6003: se pkt. 6001
- 6004: se pkt. 6001
- 8001: Automatisk slokkeanlegg – må monteres plombering og det må inngås serviceavtale om at installering av brannalarmanlegg er et søknadspliktig tiltak i henhold til plan- og bygningsloven og på bakgrunn av dette vil en ferdigstøtt anses som tilstrekkelig dokumentasjon.
- 8002: Brannalarmanlegg – må være adresserbart (dette er et søknadspliktig tiltak i henhold til plan- og bygningsloven)

I neste tilbakemelding skal samtlige tiltak være dokumentert utført, i tillegg informeres det om at installering av brannalarmanlegg er et søknadspliktig tiltak i henhold til plan- og bygningsloven og på bakgrunn av dette vil en ferdigstøtt anses som tilstrekkelig dokumentasjon.

Avløp og drenering

- Reparasjon av kjellertrapp og bytte av kjellerdør
- Bytte av 10 stk kjellervinduer.
- Opptaking og tilbakelegging av brostein/asfalt
- Stedvis reparasjon av puss på grunnmur. Vi forutsetter at fasade rehabiliteres påfølgende år og at man ved drenering kun utbedrer pussen på grunnmuren stedvis.
- Fjerning av plate og malingsflick i oppgang kjeller
- Administrasjonskostnader for prosjekt- og byggeleder hos Aase

Solvang Park - drenering
Kostnadsoverslag pr 12.09.2016

aa/se

NS3453		
kode	Spesifikasjoner	Sum
1	Felleskostnader	-
2	Bygning	-
3	VVS	1 040 000
4	Elkraft	-
5	Tele og automatisering	-
6	Andre installasjoner	-
	HUSKOSTNAD	-
7	Utendørs	1 040 000
	ENTREPRISEKOSTNAD	-
8	Generelle kostnader	1 040 000
	BYGGEKOSTNAD	200 000
	25% nava	1 240 000
	Avrundning	310 000
	GRUNNKALKYLE	1 550 000
0.1	Reserver/forventede tillegg	155 000
	FORVENTET PROSJEKTKOSTNAD	1 705 000
0.2	Sikkerhetsmargin	85 250
	RAMMEKOSTNAD	1 790 250

Fasade og trapperom

Foreløpig ingen kostnader påløpt

Fasade

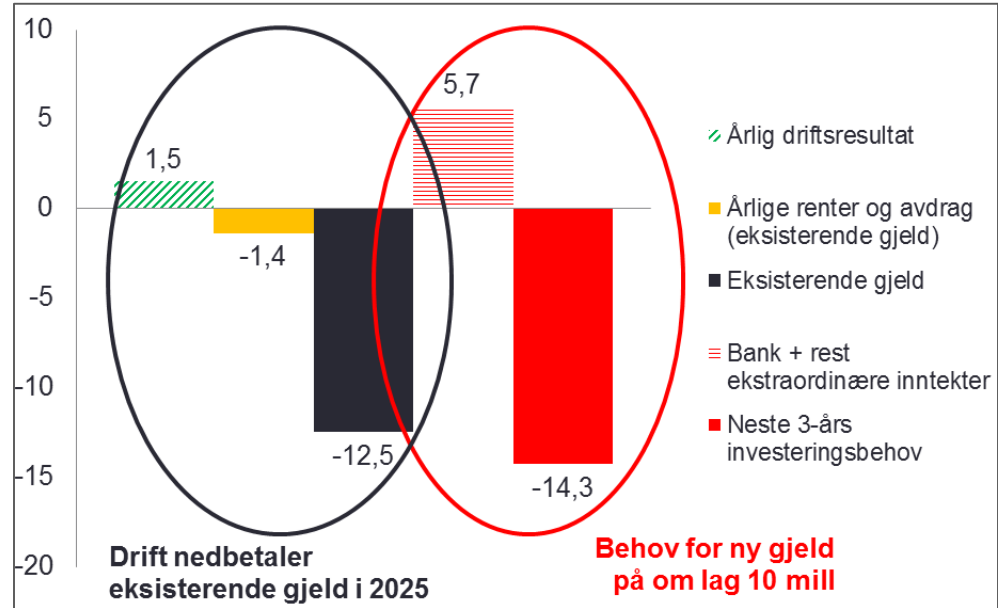
- Dette gjelder fasade inn mot bakgården
- Fasade tas først etter at balkonger er ferdig montert
- Det er flere tekniske vurderinger å ta hensyn til
- Dette kommer til å bli gjennomført med en lignende løsning som tidligere

Trapperom

- Viktig primært av estetiske årsaker
- Vi må avklare eventuell oppbygging av loft før trapperom vurderes

Finansieringsløsning

- 900 kroner per aksje per måned over 2 år, ferdigstilles i 2017
- 900 kroner x 281 aksjer x 24 måneder = 6.069.600
- Total vedlikeholdsplan er estimert til 16 millioner, noe som gir et behov for å ta opp et ytterligere lån på 10 millioner, avhengig av hvor raskt vedlikeholdsplanen skal gjennomføres.
- Lånet vil refinansieres i sin helhet i 2017.



Investeringskostnader versus driftskostnader

- De ekstraordinære innbetalingene skal kun benyttes til investeringer i vedlikeholdsplanen som gir varig verdi
- Daglig drift (vaktmester, kommunale avgifter, forsikring) tas over månedlig husleie
- Tall fra 2014 viser at fordelingen av månedlig husleie er som følger:
 - Administrasjon av aksjeselskapet ca. 6 %
 - Kommunale avgifter, forsikringer, strøm, kabel-TV ca. 31 %
 - Renteutgifter og avdrag på felles gjeld ca. 38 %
 - Drift og vedlikeholdskostnader ca. 25 %