

# Studentersamfundets byggekomité

---

*Plan for vedlikeholdsarbeider for Studentersamfundet i Trondhjem i perioden  
2017-2026.*



**STUDENTER  SAMFUNDET**

## Innholdsfortegnelse

Bygninger .....	3
Innledning.....	3
Samfundet, Elgesetergate 1 .....	4
1) Konsulenttenester .....	4
2) Ventilasjon.....	4
3) Sanitær .....	5
4) Vinduer .....	5
5) Radiatoranlegg .....	7
6) Sikringsarbeider.....	7
6a) Brannteknisk .....	7
6b) Utvidelse av adgangskontroll.....	7
6c) Skifte av nøkkelsystem.....	8
7) Offentlige Arealer/Byggeprosjekter UKA .....	8
8) Storsal.....	9
8a) Akustikkprosjekt.....	9
8b) Oppussing.....	9
8c) Utskifting av duken .....	10
8d) Røykavtrekk.....	10
9) Lyche.....	11
10) Elektrisk anlegg.....	11
11) Sentraldriftsystem .....	11
12) Drift og vedlikehold .....	11
13) Div. ombygging .....	11
14) Trapperom/rotunder .....	11
15) Takmaleri .....	12
Trafoen, Klæbuveien 1 .....	13
Drift og vedlikehold .....	13
Elektrisk anlegg.....	13
Klostergata 35 .....	14
Drift og vedlikehold .....	14
Elektrisk anlegg.....	14
Avsluttede/avventende prosjekter .....	15
- Fyrrrom med tilstøtende lokaler. ....	15
- Utvendig rehabilitering Samfundet.....	15
- Etasjeskille mellom Regi/Studentmediene og Låftet .....	15
- Diverse prosjekter K35/Trafoen .....	15
- Oppmåling .....	16
Budsjett .....	17

## **Bygninger**

Elgesetergate 1 (Samfundet)

Klæbuveien 1 (Trafoen)

Klostergata 35 (K35)

Oppdatert: 29. september 2016

## **Innledning**

Dette dokumentet er utarbeidet av Studentersamfundets byggekomité (SBK) høsten 2016. Her beskrives hva SBK ser på som de viktigste oppgavene for vedlikehold av bygningsmassene Elgesetergate 1, Klæbuveien 1 og Klostergata 35 i den kommende tiårsperioden (2017-2026).

Stadige skjerpede krav til sikkerhet samt stor slitasje gjør at oppgavene spenner fra løpende vedlikehold til tyngre tekniske oppgraderinger. Utgiftene er basert på erfaringstall, tilbud og kostnadsoverslag. Oppgavene står ikke i prioritert rekkefølge.

Alle kostnader er oppgitt med eks. mva. både i dette dokumentet og i langtidsplanen.

SBK v/ Johanne Rystad (SBK-leder)

# Samfundet, Elgesetergate 1

## 1) *Konsulentttjenester*

I de tilfeller hvor det kreves ekspertise utover det SBK besitter for planlegging og prosjektering benyttes eksterne konsulenter. Behovet varierer med aktuelle prosjekttyper og aktivitetsnivået i SBK. Det settes av en årlig sum på 140 000,- (tilsvarende ca. 100 timeverk) til dette. Summen forutsettes økt med 5 000,- pr. år.

## 2) *Ventilasjon*

Samfundet ble konstruert med naturlig ventilasjon. Dette baserer seg på sjakter som går gjennom sentrale deler av bygget, og ventilering gjennom vinduer. Blant annet på grunn av støy mot naboer er det ikke ønskelig med åpne vinduer. Mange av sjaktene er som følge av andre bygningstekniske krav blendet på toppen. Lufteventilene til rommene må derfor tettes igjen, da disse ikke gir brannskille mellom rommene. Etter hvert som det branntettes stadig mer på Samfundet, samt at vinduene overhales slik at det trekker mindre, antas det at ventilasjonsbehovet vil melde seg enda sterkere.

I senere år har det blitt installert ymse anlegg etter som behovet for ventilering har økt. Disse anleggene er spredd rundt på huset i relativt ugunstige lokaler. I tillegg til å være underdimensjonert, finnes det per i dag kun delvis sentralstyring av ventilasjonsanleggene. Det medfører høyere belastning og større kostnader på driftssiden. Storsalen ble oppgradert med ventilasjon 1998, og fikk en oppjustering våren 2004. Strossas ventilasjonsanlegg ble byttet ut i forbindelse med byggingen av Søndre Side. Dette anlegget leverer også luft til Lyche. Kjøleanlegget på Lyche ble skiftet i 2009. Det gamle kjøleanlegget i Edgar ble demontert i forbindelse med byggingen av Søndre Side.

I forbindelse med byggeprosjektet i Klubben til UKA-11, ble det sett på muligheten til å få på plass et ventilasjonsanlegg for Klubben og Edgar. Rambøll ble leid inn for å lage en kravspesifikasjon (kun for ventilasjons-biten, bygg og elektro mangler) og en anbudsrunde ble igangsatt. Ingen entreprenører sa seg villige til å ferdigstille hele anlegget til UKA-11 begynte, men GK Norge AS installerte føringsveier i Klubben (grenrør). Kravspesifikasjonen kan brukes i videre anbudsrunde for å få disse rørene koblet på et aggregat på taket med føringsvei gjennom heissjakten til Klubben og Edgar.

Ventilasjonsanlegget til Bodegaen ble byttet ut under byggeprosjektet UKA 15.

Ventilasjonsanlegg for Klubben og Edgar er bestilt og arbeidet er påbegynt i høst 2016. Sentralstyring av ventilasjonsanleggene er også planlagt montert i 2016.

SBK har som et mål at Samfundet skal være fullstendig ventilert. Dette arbeidet er vanskelig og tidkrevende men anses som et langtidsmål som vi i denne tiårsperioden kan nå. SBK ser det videre som mest hensiktsmessig å prioritere de offentlige lokalene først. Her gjenstår Knaus, Daglighallen, Kaffegangen og rotunder. SBK ønsker i samarbeid med en ekstern rådgiver for å få laget en plan/kravspesifikasjon for alle lokalene på Samfundet.

Disse oppgradering er forventet å gi oss store besparelser på driftssiden (enøk), samt gi et bedre inneklima for våre gjester og frivillige.

Ønsket er å oppgradere lokalene i denne rekkefølgen:

1. Lychekjøkken med en kostnad på 400 000 NOK
2. Knaus og Daglighallen med en kostnad på 1 000 000 NOK

### **3) Sanitær**

Samfundet har mange gjester og slitasjen på sanitære rom er stor. Rehabilitering av toaletter ble sist gjennomført i 2000, og hadde en kostnad på 2 200 000 kr. Dette omfattet toaletter i Daglighallen og i Rundhallen. SBK har i 2016 utarbeidet grove kostnadsestimater for ulike grader av oppussing av toalettene i Rundhallen og Daglighallen. Det er sterkt behov for nye båser, fliser og servantskap. Omfanget av oppussingen kan fort bli noe større enn dette. Det budsjetteres derfor med utgifter på 1 000 000 kr.

Det bør vurderes om deler av spredningsnettlet må oppgraderes, da det er både gammelt og underdimensjonert i forhold til dagens bruk. Anbefalt levetid på kobberør er 50 år, teknisk levetid 25 - 100 år. SBK ønsker at det gjøres en profesjonell vurdering av spredningsnettlet i forbindelse med oppussingen av toalettene i DH og RH.

Toaletter i Klubben, Edgar, Lyche og Strossa bør vurderes for en mindre oppussing innen slutten av denne tiårs-perioden, da alle sist ble pusset opp ca. 2010.

Desentralisering av varmtvannsberederne bør vurderes slik at ikke alle er lokalisert i fyrrommet. I dag brukes det store mengder energi og tid på å frakte varmtvannet rundt til lokalene på Samfundet. Det bør sees på muligheten for å varme vannet med fjernvarme og ikke elektrisitet.

I 2015 fikk toalettene på nordre sideloft (Regi-dassen og Das dass) en etterlenget oppgradering. Her ble det lagt nytt belegg på gulv og vegger, og byttet klosett til robuste stålmodeller. Kapasiteten ble nedgradert, men dette med hensikt om at færre toalett er enklere å holde ved like/rengjøre. SBK savner imidlertid sluk slik at rommene enkelt kan rengjøres (spyles). Det oppfordres også til å opprette sanksjoner mot gjengene som har ansvaret for toalettene hvis de nye sanitæranleggene ikke ivaretas.

Tilstanden til Snabeldassen og dusj og do på Sminken er dårlig. En mindre oppgradering er å anbefale. Fikse lekkasje og forebyggende tiltak på Snabeldassen og blant annet utbygging av dusj på Sminken. Dette er mindre utgifter som regnes som innlemmet i posten for oppussing av DH og RH.

### **4) Vinduer**

Samfundet har i dag originale vinduer. Flere av vinduene er i for dårlig stand og bør skiftes ut. Det trekkes fra de fleste vinduene, i tillegg er de vanskelig å lukke. Dårlige hengsler har ført til at enkelte vinduer har falt ut, noe som er svært uheldig, spesielt av sikkerhetshensyn.

Både det at det trekker fra vinduene og problemer med lukking medfører økt fyringsbehov i kalde perioder.

SBK planlegger i første omgang å rehabilitere dagens vinduer. Dersom det etter rehabilitering er behov for ytterligere tiltak, vil det suppleres med ekstra vindusglass på innsiden av originale vinduer.

Våren 2013 ble det avtalt med Trondheim Tradisjonsbygg AS at de skulle rehabilitere 2 stk. vinduer (4 rammer) fra Edgar og deretter komme med et mer nøyaktig kostnadsoverslag for rehabilitering av resterende vinduer. Dette ble gjort og prisen ble 14.280,- eks. mva. per vindu. SBK var ikke fornøyd med arbeidet som ble utført og avtalen ble avsluttet.

Snekkern i Buvika har restaurert resterende vinduer i Edgar til en pris av 13.450,- eks. mva. per stk. Vinduene i Klubben er også restaurert av samme firma til en pris av 24.900,- eks. mva. per stk., i tillegg kommer kostnader for lift og gateleie. Snekkern i Buvika har også rehabilitert vinduene på Sangerhallen og Selskapssiden. Vinduene i Daglighallen og Knaus bør restaureres etter at ventilasjonsanlegg for disse lokalene er på plass. Dette er satt til 2018. Tiltak for vinduer/yttervegg i Biblioteket skal gjennomgås etter at behovet vurderes vinteren 2016/2017.

Det er bestilt stormhasper til alle vindu på Studentersamfundet, til en sum av 7485,- eks. mva. Disse er montert på Klubben.

Takvinduene på sideloftene, totalt 15 stykker, byttes høsten 2016. Dette utføres av Byggmester Geir O. Furunes AS til en totalpris på kr. xxx,- ekskl. mva.

Vinduene på FK er sterkt ønsket utbedret.

En oversikt over utførte og planlagte vindusarbeider er gitt i tabellen under.

Lokale	Antall vinduer	År	Merknad	Total pris
Storsalen		2010	Renovering av fasade	
Edgar	8 vinduer (16 rammer)	Høst 2012/ Vår 2013	Utført av Snekkern i Buvika	Kr. 117.688,- inkl. mva
Klubben	8 vinduer (32 rammer)	Vår 2014	Utført av Snekkern i Buvika	Kr. 285.200,- inkl. mva
Selskapssiden	9 vinduer	2015	Utført av Snekkern i Buvika	Kr. 319 230,- inkl. mva
Takvindu,	15 vinduer	2016	Byggmester Geir O. Furunes AS	Kr.
Vinduer på FK		2017		
Knaus, Daglighallen		2018		
Sideloft, trappeløp,		2019		

## **5) Radiatoranlegg**

Store deler av radiatoranlegget er fra 50-tallet og er nå koblet til fjernvarmeanlegget. I 2009/2010 ble det gjennomført en oppgradering av radiatorene inkludert rørføringer for Knaus og Daglighallen. I 2011 ble rørføringer og en del radiatorer i Strossa, Lyché, Edgar og Klubben byttet ut. Dette ble utført med en total kostnad på 109 000,-. Anlegget vil sannsynligvis ha behov for ytterligere rehabilitering/oppgradering i løpet av neste 10-års periode. Arbeidet foreslås utført i 2017 med en kostnad på 200 000,-.

## **6) Sikringsarbeider**

Det pågår et kontinuerlig vedlikehold og oppgradering av brannanlegg, kortsystem og andre sikringstiltak på Samfundet.

Sikring sitt mål er å gjøre Samfundet "nøkkelfritt", det pågår et kontinuerlig arbeid med å bygge ut kortlås-systemet på Samfundet. Det antas at Sikring vil komme i mål med dette prosjektet i 2018. Det jobbes også med oppdatert skallsikring av Samfundet.

### **6a) Brannteknisk**

Sommeren 2012 påpekte brannvesenet at branntegningene av Samfundet ikke holder mål, det mangler målsatte tegninger og alle brannskiller må oppdateres. Det pågår et arbeid i administrasjonen der tegningene til Samfundet skal oppgraderes. Disse tegningene legges til grunn for nye rømningsplaner, detektoroversikt og brannskiller. I løpet av våren 2016 har Sikringskomiteen oppdatert tegningene som legges til grunn for rømningsplaner, detektoroversikter og brannskiller. De kommer til å jobbe videre på disse utover høsten, da de allerede er utdatert. Målene i disse tegningene er tilnærmet korrekte, men mangler blant annet takhøyde for alle rom.

I 2013 meldte Sikring at det var et stort behov for utskifting av dører mtp brannsikkerhet. Det var over 10 dører med større eller mindre svakheter meldte vaktmester. I løpet av 2014 ble 6 dører byttet. Sikringskomiteen har satt opp en prioritert liste med dører de ønsker å få skiftet, hvor de legger opp til å skifte 2-3 dører pr år.

- 2016-2017 Friheten
- 2016-2017 VK-hybel
- 2016-2017 Bordlageret
- 2017-2018 ARK-hybel
- 2017-2018 KLST-hybel
- 2018-2019 Nordre sideloft venstre
- 2018-2019 Snabeldassen
- 2019-2020 Fjerde

### **6b) Utvidelse av adgangskontroll**

Da et stort antall nøkler er tapt er det ønskelig å få forgang i arbeidet med å få Samfundet "nøkkelfritt". Sommerprosjektet har så langt vært en suksess, og midler til dette foreslås opprettholdt. Sikring har delt opp gjenverende områder i tre deler, hvor del 1 er planlagt som sommerprosjekt i 2017, mens del 2 og del 3 kan gjøres i 2018 hvis det er behov\ønske om å få det gjort.

Del 1 er FK og Renhold, del 2 er tekniske rom, del 3 utleievirksomheten. Når del 1 er gjort vil det kun være nødvendig med nøkkel for adgang inn på tekniske rom som ventilasjonsrom, eller for adgang inn på utleievirksomheten av huset, per d.d. Sesam.

### 6c) Skifte av nøkkelsystem

Fra sikringskomiteen:

*Patentet på nøkkelsystemet som er i bruk per d.d. går ut 2018. Vi oppfordrer derfor sterkt til å få byttet ut dette. Grovt overslag er 200 000,- om vi får bevilget midler til sommerprosjekt.*

## 7) Offentlige Arealer/Byggeprosjekter UKA

Oppussing og oppgradering av Samfundets offentlige lokaler er pr i dag fordelt mellom prosjekter i regi av UKA og prosjekter i regi av Profil og/eller FS/administrasjonen. Det går vanligvis ca. 10 år mellom hver gang de enkelte lokalene blir pusset opp som UKEprosjekt, i tillegg tas enkelte lokaler som egne prosjekter ved behov/ønske. Dette samsvarer i de fleste tilfeller med levetiden for hver enkelt oppgradering, gitt den høye belastningen driften medfører. SBK ser ingen grunn til ikke å videreføre denne ordningen inn i neste periode.

Tidligere oppussing og oppgradering av Samfundets offentlige lokaler:

- Bodegaen og rotunder pusset opp i 1997 (UKA), 2005 (UKA) og 2015 (UKA)
- Edgar pusset opp i 1995 (UKA), påsken 2005 (SG), 2013 (KSG) og 2014 (Eksterne)
- Strossa pusset opp i 2003 (UKA), 2009 (UKA) og 2011 (Eksterne)
- Klubben pusset opp i 2001 (UKA) og 2011 (UKA)
- Selskapsiden pusset opp i 2001 (UKA)
- Lyche ansiktsløftning vinteren 2006 (DG/KISS) og sommeren 2010 (Eksterne)
- Rundhallen pusset opp i 1999 (UKA) og 2007 (UKA)
- Daglighallen og Knausgangen 2002 (DG) og 2013 (UKA)
- Storsalen pusset opp i 1998 (SBK)
- Kaffegangen pusset opp i 2006 (DG)
- Søndre Side ble bygget sommer og høst 2012 (Eksterne)
- Gulv Knaus, Knausgang og Bakscenen 2012 og 2013 (Eksterne)
- Edgar-kjøkken seksjonert av til bryggeri og pusset opp 2014 (Eksterne)

Gjennomføringen skjer fortløpende etter behov. Alle offentlige serveringslokaler inkl. transportlokaler skal vurderes i forhold til hvert UKEprosjekt. Resterende skilles ut som egne prosjekter i regi av Profil og/eller FS/administrasjonen. For UKEprosjektene oppjusteres kostnadene hvert år med kr 50 000,-. Neste UKEprosjekt kommer i 2017 og er foreløpig budsjettet til kr 1 400 000,-. UKEprosjekt i 2025 vil følgelig være foreløpig budsjettet til 1 600 000,- Totalt vil kostnaden for offentlige arealer under UKEprosjekt under perioden komme på kr 7 500 000,-.

Merk, prosjekter som ikke er i regi av UKA er ikke inkludert i denne posten. Den budsjetterte summen skal være øremerket til byggeprosjektet. Dvs. at arbeider som på forhånd er planlagt fra Samfundets side i lokalene og ønskes tatt samtidig med byggeprosjektet bør skilles ut som egne poster. Dette gjelder typisk ventilasjon og sikringsarbeider\* for de



omtalte arealene, disse er skilt ut som egne poster for å ivareta spesielle mangler og behov. I tillegg inkluderer ikke posten sceneteknisk utstyr til lokalet.

Budsjettets størrelse bør vurderes ut ifra byggeprosjektets (lokalets) størrelse og ønsker av oppgraderinger samråd med administrasjonen og FS.

\*Med sikringsarbeider menes arbeid med meldere, varslere, dører etc. Altså typisk arbeid som vanligvis faller under sikring under Samfundets vanlige drift.

## **8) Storsal**

### **8a) Akustikkprosjekt**

Storsalen Sommeren 2015 ble det startet på akustiske utbedringer i Storsalen, pga av at pussen ikke satt fast ble det ikke ferdiggjort i 2015. Det ble ferdigstilt sommeren 2016. I tillegg har FK installert nytt lydanlegg (PA). Kostnadene for de akustiske utbedringene ble på 90 000, og 500 000 til PA. Musikkutstyrsordningen dekket 75% av totalkostnadene.

FK brukte i 2011-2012 ca. 120 000 på akustikkonsultering for salen. Rapporten som ble utarbeidet av Brekke & Strand Akustikk anbefaler å dekke kuppelen med akustikkpuss eller lignende hvis det skal tilrettelegges for forsterket musikk. Dette vil antageligvis utgjøre hoveddelen av kostnaden til akustikkutbedringene. Et prisoverslag på å dempe kuppelen akustisk er kr 366 000 +mva. (Byggimpuls AS, 2013). Med kostnader til prosjektering, stillas m.m. anslås det at dette tallet blir vesentlig høyere. SBK anslår en total kostnad på 1 300 000,-.

Kuppelen i Storsalen er pr i dag laget av en blanding av halm, gips og hønsenetting. Tidligere har det vært knyttet usikkerhet til kuppelens styrke, men etter befaring med Reidar Skogli fra Harboe og Leganger i 2012, kom det fram at den er i like god stand som da den ble bygget, og den utgjør ingen sikkerhetsrisiko så lenge det ikke legges til betydelig vekt (taket hviler på jernbjelkene i kuppelen, og er dimensjonert for 150kg/m<sup>2</sup> snølast). Harboe og Leganger anbefaler at det bør settes opp en sperring slik at folk ikke uten videre trår ut på kuppelen, da skallet muligens ikke vil tåle store punktbelastninger.

### **8b) Oppussing**

#### **Storsalen generelt:**

Storsalen ble sist pusset opp i 1998. Det ble da brukt ca 5.3 mill. på prosjektet. Det inkluderte nye stoler (1 300 000), snekkerarbeider (800 000), sveisearbeider (900 000), ventilasjon (600 000), maling (470 000) og ny parkett (400 000). Det er usannsynlig at Storsalen blir et UKEbyggeprosjekt i den neste tiårsperioden, siden revyen bruker salen i perioden før UKA og derfor må oppussing tas av Samfundet i et partallsår.

SBK foreslår at det gjøres en ny, mindre oppussing før UKA sitt 100-årsjubileum i 2017. Denne settes da til sommeren 2017. Vi foreslår å gjøre følgende:

- Male (ca kr 200 000)
- Reparasjon av dusker og annen pryde (ca kr 100 000)
- Overhale av stoler (ca kr 150 000)

- Skifte av gulv på galleriet/kvadrantene (ca kr 200 000)
- Skifte/overhale rekkverk (ca kr 150 000)
- Elektriske arbeider (ca kr 100 000).

Totalt kr 900 000. Tilbud på nevnte arbeider bør hentes inn i løpet av 2016. Parketten blir slipt i denne omgang, pga av at man ikke kan skifte duken og bytte parkett samtidig. Det bør også vurderes om det skal etableres en dør ut til gesimsen.

### **Storsalscenen:**

Storsalsscenen er under stadig ombygging og utvikling gjennom UKE-revyn og sceneteknisk arbeid i regi av Samfundet. SBK anbefaler at oppgraderinger som har sikkerhetsaspekt prioriteres. Scenedekket er slitt, og har huller som gjør oppgradering nødvendig. Dette tror vi kan fungere som en sommerjobb for DG som forhåpentligvis kan gjennomføres sommeren 2017, og settes av 100 000 til materialer.

Videre kan det være nødvendig med en utskifting av motvektstrekk til motoriserte trekk. Dette anbefales gjennomført dersom sikkerhetshensyn tilsier dette, eller dersom slitasje på eksisterende trekk uansett krever utskifting.

Det anbefales også at det gjennomføres en teknisk vurdering av alle opphengløsninger som henger over mennesker av et profesjonelt firma, feks. Krankkontrollen AS, utover den årlige gjennomgangen som gjennomføres av Scenesjef.

#### **8c) Utskifting av duken**

Duken i Storsalstaket er original, og laget av strie. Det var planlagt å erstatte denne i forbindelse med oppussingen av Storsalen i 1998, men verken tid eller økonomi strakk til. Kun maling av duk og kuppel ble utført, samt noe lapping av duken. Den anses som relativt brannfarlig, men en branntest utført av SINTEF Brannteknisk Laboratorium høsten 2012 viste at duken kun antenner lett fra baksiden, ikke fra forsiden, siden den er malt med en brannhemmende (ekspanderende) maling. Det er derfor viktig å hindre at det etableres tennkilder på baksiden av duken.

Administrasjonen har signalisert at det også er ønskelig å skifte ut duken pga. at den er delvis revnet og noe brannfarlig. Det er signalisert at dette kan tas i nær fremtid, så SBK foreslår satt av 1 000 000 NOK til dette i 2017.

#### **8d) Røykavtrekk**

Røykavtrekk er noe Storsalen behøver sterkt, spesielt med tanke på sikkerhet. SBK ønsker derfor å sette av 1 500 000 NOK til dette i 2018.

## **9) Lyche**

Det er kommet ønske fra Profil og KSG om å utbedre akustikken i Lyche. Lyche har lite akustiske tiltak i lokalet, annet enn møblering. I tillegg er det noen mineralullsplater over barområdet, men disse er malt over, og har derfor mistet mye av sin effekt. Det vurderes å utføre tiltak med limte mineralullsplater i himling. Dette har en pris på ca. 400 kr per kvadratmeter uten montering. Prosjektet planlegges høst 2016 og ønskes utført i løpet av 2017.

## **10) Elektrisk anlegg**

Det ble i perioden 1997 - 2006 brukt 2 200 000,- på elektrisk oppgradering. Oppgradering av alle underfordelinger ble utført, slik at alle skursikringer er byttet ut med automater. Videre har vi i de siste par årene arbeidet med å igjen oppgradere tavlene, denne gangen med jordfeilautomater, da hovedproblemet med det elektriske anlegget på huset er jordfeil pga. generelt gammelt ledningsnett og elektriskutstyr, og søl. Dette arbeidet er godt i gang og det er gjort omfattende oppgraderinger av storparten av fordelinger til jordfeilautomater, av elektrikerne i DG og tildels eksterne. Når EG gjør jobben går det med 5-10`000,- pr fordeling (avhenger på størrelse) Det anslåes at det står igjen rundt 6 små fordelinger og 2 store. Dette arbeidet er viktig for personsikkerheten mtp. elektrisk feil og brannikkerheten i bygget. Det foregår også en kontinuerlig en oppgradering av lysanlegget på hele huset. Vi anslår også at gamle synder fortsatt vil dukke opp, og opprettholder et fast årlig beløp til oppgradering, med justering på kr 10 000,- pr år. I 2016 vil kostnaden være på kr 280 000,- og i 2025 vil kostnaden være på kr 380 000,-. Totalt vil kostnaden over en tiårsperiode bli på kr 3 260 000,-

## **11) Sentraldriftsystem**

Sterkt ønsket, så SBK vil sette av midler til dette i 2016 og 2017.

## **12) Drift og vedlikehold**

Drift og vedlikehold er de midler som blir bevilget til driftsansatte sitt budsjett. Gjennomføringen skjer årlig, med rapportering om bruk til SBK, med en oppjustering av beløp på kr 20 000,- pr år. I 2016 utgjør kostnaden kr 860 000,-, og i 2025 utgjør kostnaden kr 1 040 000,-. Med en total kostnad på kr 9 500 000,-.

## **13) Div. ombygging**

Sangerhallen ble i 2016 bygget om til permanent kontorlokale for administrasjonen. Kjøkken på Biblioteket, vegg på Klubbstyret sin hybel og Klubbstyret sitt kontor ble oppgradert i 2016. Det ble også satt opp ny dør fra Klubbstyret sitt kontor ut i Bakgården.

## **14) Trapperom/rotunder**

Trapperommene opplever stor slitasje, og SBK mener disse lokalene bør vedlikeholdes snarest. Rekkverk og håndløpere er delvis løst og ikke lenger i god stand. Det foreslås derfor avsatte midler til dette i 2016 og 2017 på 250 000,- pr. år.

## **15) Takmaleri**

I taket i Knausgangen er det et maleri (22 x 4 m) malt av Oddmund Eindride Slaato i 1929 og hører til den opprinnelige dekoren i bygningen. Maleriet har høy vernestatus og er av stor kulturhistorisk verdi.

Maleriet er malt med olje på et tynt vevet lerret som er limt på en pusset himling. Malingen er tynt påført og maleriet er fernissert. Lerretet bærer preg av skader og ujevnheter i den underliggende pussen, men maleriet er generelt i god stand. Skadene på maleriet er i form av enkelte huller i lerretet, sprekker og ujevnheter som er forårsaket av skader i den underliggende pussen. I tillegg er det løs maling, misfarging og skjolder i et område som har vært utsatt for vannlekkasje. Maleriets overflate er i tillegg skitten og fernissen over maleriet har gulnet.

I forbindelse med byggeprosjektet til UKA-13 ble Knausgangen pusset opp. Lysekroner ble fjernet og ny belysning som også lyste opp maleriet ble satt opp. Veggene og rammen rundt maleriet ble malt, og maleriet fremstår som lysere og penere.

I 2012 var NIKU på befaring og anbefalte at man foretok et forprosjekt for å få prøvd ut ulike teknikker. Pris på et slikt forprosjekt lå på 45 000 kr.

NIKU anbefaler at man på sikt bør få restaurert maleriet.

Det anbefales å søke midler hos Kulturminnefondet for å foreta rehabiliteringsarbeider på maleriet.

Ifølge byantikvaren i Trondheim er: *"Knausmaleriet i Samfundet er temmelig enestående i sitt slag, og følgelig svært viktig å ta godt vare på."*

SBK setter derfor av 50 000 til forprosjektet i 2017 og 900 000,- til restaurering i 2020.

# Trafoen, Klæbuveien 1

## ***Drift og vedlikehold***

Forutsettes utført av DG. UKA er de som benytter Trafoen mest, og er dermed ansvarlig for vedlikehold av det innvendige. Det er satt av 20 000 årlig.

Toalett og dusjrom i 1. etg trenger vedlikehold, og man har lyst til å bytte ut dusjen med et lite tekjøkken. Det er innvilget kr 245 000 av FS i 2014, og det er håpet det blir startet på dette før utgangen av 2016.

## ***Elektrisk anlegg***

Sikringskapene i 2. etasje er skiftet ut. Det er i 2014 skiftet lys i 2. etg. av Bravida. Generelt gjøres arbeid på anlegget sporadisk og ved etterspørsel og er ikke en del av rundene til ElektrikerGjengen.

## **Byggteknisk**

Det finnes to trappeløp på trafoen, det ene er i god stand, mens det andre burde bli sjekket ut om det er i god stand eller burde blitt utbedret. Øvingsrommet burde få en liten oppussing siden det er veldig godt brukt og bærer preg av slitasje.

## **Klostergata 35**

Etter signaler fra FS skal det ikke gjennomføres større investeringer i K35. SBK setter derfor ikke opp flere poster enn vanlig drift og vedlikehold og elektrisk anlegg.

### ***Drift og vedlikehold***

Drift og vedlikehold er midler som blir bevilget til oppussing av hybler, samt andre oppgraderinger som gjennomføres av vaktmester og den enkelte leietaker. Kostnaden er satt til kr 60 000,- pr år. Totalkostnad på kr 600 000,-.

### ***Elektrisk anlegg***

Det elektriske anlegget i Klostergata 35 er til dels svært dårlig. Inntaket, hovedfordelingen og sikringskapene er i orden, innmaten sikringskapene ble skiftet ut i 2008 av Eilif Hugo Hansen, men det mangler fast strøm på loftet og det er behov for flere kurser i leilighetene da sikringene går ofte i vintermånedene. Det anses som viktig å få ryddet opp i det resterende anlegget. Dette er også et viktig ledd i å øke brannsikkerheten i bygget. Det er også behov for årlig ettersyn og oppretning. Det er også rapportert om en varmekabel på bad som ikke fungerer.

SBK tok en runde for å ta en overfladisk sjekk på huset tidligere i år (2016), fra denne runden foreligger det egen rapport i fra, om det byggtekniske og elektriske anlegget. Den årlige kostnaden er satt lavt til kr 10 000,- og dekker kun enkle utbredelser av problemer som kan oppstå.

Totalt vil kostnaden over en tiårsperiode bli på kr 100 000,-

## **Byggteknisk**

K35 fremstår som sliten innvendig og har et behov for renovering i de fleste hybler. Det er ikke mulig å få igjen feieluken nederst på pipene i kjelleren som gjør dette svært brannfarlig dersom de skulle bli brukt. Det finnes to ovner som burde blitt fjernet slik at det ikke er mulig å benytte seg av de. Se rapport om K35 for mer detaljer.

## **Avsluttede/avventende prosjekter**

### **- Fyrrom med tilstøtende lokaler.**

I løpet av 2012 og 2013 er store mengder skrot og store deler av ubrukte rørføringer og teknisk utstyr demontert og fjernet av eksterne og DG. Flere av de gamle varmtvannsberedere er fjernet og erstattet av en med større kapasitet. Lychekjøkkenet og Sesam har nå egne varmtvannsberedere. Det er ønskelig å desentralisere varmtvannsanlegget videre ved å fortsette å montere fremtidige varmtvannsberedere nærmere de aktuelle uttaks plasseringene.

Trykkluftsanlegget i fyrrommet er slitt. Det har en forholdsvis ny motor, men røranlegget er i dårlig stand. SBK anser behovet for en slik oppgradering for unødvendig, og anbefaler at man går over til mobile kompressorer dersom behovet skulle melde seg.

Permanente endringer i bruken av fyrrommet burde vurderes i samsvar med fremtidig oppgradering av teknisk utstyr, f.eks. som en aktuell plassering av nye ventilasjonsaggregater.

### **- Utvendig rehabilitering Samfundet**

I forbindelse med Studentersamfundets 100 årsjubileum høsten 2010, ble Samfundets fasade rehabilitert. Dette innebar reparasjoner av murskader, oppmaling, mindre utvendige reparasjoner av vinduer, samt utskifting av vinduene i Storsalen. Prosjektet hadde en total kostnad på kr 2 000 000,-.

### **- Etasjeskille mellom Regi/Studentmediene og Låftet**

Etter flere bekymringsmeldinger om store nedbøyninger/svingninger ved høy belastning (for eksempel fullt dansegulv under fest/UKA) gjorde SBK undersøkelser av etasjeskillet mellom Studentmediene/Regi og Låftet. Konklusjonen ble at den dags løsning ikke var dimensjonert for mer enn normal boliglast og således ikke hadde den kapasiteten som kreves i forhold til de aktivitetene som det er åpent for å utøve på hyblene til Studentmediene/Regi.

Med bakgrunn i dette ble Reidar Skoglie hos Harboe Leganger AS engasjert som byggeteknisk rådgiver. Det ble prosjektert en løsning på problemet som innebar å rive store deler av etasjeskillet og erstatte dette med korrugerte stålplater og armert betong. Lokaler i forbindelse med etasjeskillet ble etter utbedringen av etasjeskillet tilbakelestilt til opprinnelig standard, inkludert lettvegger, himlinger og gulv.

Arbeidet ble utført sommeren 2015 av Indegård og Nypan til en kostnad på ca. 600 000,-

### **- Diverse prosjekter K35/Trafoen**

Alle prosjekter unntatt vanlig drift og vedlikehold.

## - **Oppmåling**

Firesafe AS utførte i 2014 arbeid med oppmåling og opptegning av Samfundets lokaler til bruk i branntekniske tegninger. Dette er imidlertid ikke regnet som nøyaktig nok til å benytte som for eksempel prosjekteringsgrunnlag for andre prosjekter.

Eksisterende tegningsgrunnlag for Samfundet er derfor utdatert, unøyaktig og lite detaljert. Grunnet Samfundets kompliserte geometri ville det vært en stor fordel for fremtidige prosjekter med en oppmåling av Samfundet ut- og innvendig. SBK hadde i 2013 en dialog med Nidaros Oppmåling AS om utførelse av jobben og de kom med et kostnadsestimat på 685 000,- eks. mva. Grunnet prisen ble dette satt på hold inntil videre.

Erfaringer med gjennomføringen av Søndre Side og konsekvensene manglende tegningsgrunnlag og oppmåling hadde for økonomien i prosjektet anser SBK det som en forutsetning at det før gjennomføring av større prosjekter (for eksempel nybygg med tilkobling mot eksisterende bygningsmasse) gjøres en nøyaktig oppmåling av alle relevante områder.

Grunnet uvisshet om når behovet melder seg forutsettes dette å inkluderes i kostnadene knyttet til hvert enkelt prosjekt og tas derfor ut av langtidsplanen. Alt materiale i forbindelse med oppmåling skal også overleveres SBK når dette foreligger og samles slik at det er tilgjengelig for Samfundet ved behov.



## Budsjett

Kommende tabeller viser en oversikt over inntekter og utgifter for de tre byggene, med et totalt resultat til slutt. Summene er oppgitt i kr 1000,- Som det fremgår av tabellen over vil det til tider være avvik mellom inntekter og utgifter. Dette vil forskutteres fra Samfundets side enten ved å trekke på eksisterende likviditet eller låneopptak.

# Sammenstilling inntekter og utgifter i tiårsperioden 2017-2026

Alle beløp er oppgitt i hele 1000 NOK

Samfundet		2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Sum
Inntekter	NTNU	1700	1700	1700	1700	1700	1700	1700	1700	1700	1700	1700	18700
	Samfundet	860	880	900	920	940	960	980	1000	1020	1040	1060	10560
	UKA		1400		1450		1500		1550		1600		7500
	<b>SUM</b>	<b>2560</b>	<b>3980</b>	<b>2600</b>	<b>4070</b>	<b>2640</b>	<b>4160</b>	<b>2680</b>	<b>4250</b>	<b>2720</b>	<b>4340</b>	<b>2760</b>	36760
Utgifter	1) Konsulentjenester	140	145	150	155	160	165	170	175	180	185	190	1815
	2) Ventilasjon	2500	400	1000			600						4500
	3) Sanitær		700									1000	1700
	4) Vinduer	285	200	300	200								985
	5) Radiatoranlegg		200										200
	6) Sikringsarbeid	200	250	200	250	200	250	200	250	200	250	200	2450
	a) Oppgradering av dører												0
	b) sommerprosjekt	400	400	200									1000
	7) Byggeprosjekter, UKA		1400		1450		1500		1550		1600		7500
	8) Storsal												0
	a) Akustikkprosjekt	600											600
	b) Oppussing	300	1300										1600
	c) Utskifting av duken		1000										1000
	d) Scenegulv		300										
e) Røykavtrekk				1500									1500
9) Elektrisk anlegg	280	290	300	310	320	330	340	350	360	370	380	3630	
10) Sentraldriftsystem	200	300											500
11) Drift og vedlikehold	860	880	900	920	940	960	980	1000	1020	1040	1060	10560	
12) Div. ombygging	750												750
13) Trapperom/rotunder		500											500
14) Takmaleri		50			900								950
	<b>SUM</b>	<b>6515</b>	<b>8315</b>	<b>4550</b>	<b>3285</b>	<b>2520</b>	<b>3805</b>	<b>1690</b>	<b>3325</b>	<b>1760</b>	<b>3445</b>		39210
	Resultat	-3955	-4335	-1950	785	120	355	990	925	960	895		-5210
	Akkumulert	-3955	-8290	-10240	-9455	-9335	-8980	-7990	-7065	-6105	-5210		

Trafoen		2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Sum
Utgifter	Utvendig rehabilitering												0
	Innvendig gulv												0
	Elektrisk												0
	Innvendig rehabilitering	245											245
	Drift og vedlikehold	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	200
	<b>SUM</b>	<b>265</b>	<b>20</b>	<b>20</b>	<b>20</b>	<b>20</b>	<b>20</b>	<b>20</b>	<b>20</b>	<b>20</b>	<b>20</b>	<b>20</b>	<b>20</b>
Resultat	-265	-20	-20	-20	-20	-20	-20	-20	-20	-20	-20	-20	-445
Akkumulert	-265	-285	-305	-325	-345	-365	-385	-405	-425	-445	-465		
<b>Klostergata 35</b>													
Inntekter	Leieinntekter	900	900	900	900	900	900	900	900	900	900	900	9000
Utgifter	Brannvarsling												0
	Utvendig rehabilitering												0
	Elektrisk	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10		100
	Bad/toalett/vaskerom												0
	Kjøkken												0
	Nett/TV												0
	Drift og vedlikehold	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	600
<b>SUM</b>	<b>70</b>	<b>70</b>	<b>70</b>	<b>70</b>	<b>70</b>	<b>70</b>	<b>70</b>	<b>70</b>	<b>70</b>	<b>70</b>	<b>70</b>	<b>70</b>	<b>700</b>
Resultat	830	830	830	830	830	830	830	830	830	830	830		8300
Akkumulert	830	1660	2490	3320	4150	4980	5810	6640	7470	8300			
<b>Totalt</b>		<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>		<b>Sum</b>
Resultat	-3390	-3525	-1140	1595	930	1165	1800	1735	1770	1705			2645
Akkumulert	-3390	-6915	-8055	-6460	-5530	-4365	-2565	-830	940	2645			