



Vestby
kommune



Vedlegg nr 4 til Handlingsprogram 2019-2022 Vedlikeholdsplan

Rådmannens forslag 2.11.2018

Eiendoms overordnede mål er å: Gi brukerne gode og funksjonelle bygg, og sørge for at eiendommene forvaltes, driftes og vedlikeholdes på en tilfredsstillende måte, innenfor gitte rammer.

Vedlikeholdsplanen skal:

- være en plan for systematisk verdibevarende vedlikehold av kommunens formålsbygg og for kommunens utleieboliger
- inngå i kommunens HMS-arbeid for å ivareta et tilfredsstillende arbeidsmiljø for ansatte, brukere av formålsbygg og leietagere av kommunale boliger
- ivareta innspill fra RO-ledere og lokalt verneombud om vedlikeholdsarbeider som bør utføres og som kan påregnes utført i perioden.

Vedlikeholdsplanen blir til i en prosess med innspill fra RO-ledere, lokalt verneombud, samt drift- og vedlikeholds ansvarlig for de enkelte bygg og boliger, og leder for Drift og vedlikehold. Når innspillene er samlet inn, prioriteres de i følgende rekkefølge:

- 1) Utvendig «skallsikring» for å unngå lekkasjer, råteskader og ivaretagelse av sikkerhet
- 2) Ventilasjon og tekniske installasjoner som ivaretar inneklime, brann- og el-sikkerhet og energioptimalisering
- 3) Noe innvendig tilpasninger for å bedre funksjonalitet og behandling av overflater for verdibevarende vedlikehold av byggene

Eiendomsforvaltningssystemet Lydia har en funksjon som sikrer effektiv kommunikasjon mellom virksomhetene og RO-Eiendom for løpende innmelding av avvik. I tillegg benyttes Lydia for utarbeidelse av vedlikeholdsplanen 2019-2022.

Vedlikeholdsplanen revideres årlig i forbindelse med handlingsprogrammet.

Vi skiller vedlikeholdsplanen på fast og variabelt vedlikehold, og det benyttes nøkkeltall for det faste vedlikeholdet. Nøkkeltallet omfatter indre vedlikehold, ytre vedlikehold, teknisk vedlikehold og utomhus vedlikehold. Nøkkeltallene som er satt i vedlikeholdsplanen er basert på tall hentet fra Holte prosjekt FDV (Forvaltning Drift Vedlikehold) -nøkkelen 2015, samt egne erfaringstall fra RO-Eiendom.

Holte FDV-nøkkelen er et oppslagsverk for budsjettering av forventede drifts- og vedlikeholdskostnader innenfor offentlig og privat virksomhet som benyttes av kommuner over hele Norge. Holte FDV nøkkelen er bygd opp basert på Norsk Standard 3454; «Livssyklus kostnader for byggverk» og har tall for ulike nivåer av vedlikeholdsnivå avhengig av hvilken standard man ønsker legge seg på.

Som kommune har vi lagt oss på et nøkternt nivå, og bruker nivået «lav».

Holte FDV nøkkelen er et godt verktøy til budsjettering av FDV kostnader, men også til sammenligning av egne historiske tall for å få en oversikt over eget nivå på FDV.

Vi har lagt oss på den laveste standarden og tatt for oss vedlikehold som omfatter regelmessige tiltak og kostnader for å opprettholde bygningsmessig og teknisk standard på samme nivå som ved anskaffelse. Gjennomsnittlige årlige kostnader er angitt som kroner pr m² bruttoareal.

Fast vedlikehold pr. område

Faktaopplysninger Eiendom	Antall	Samlet m ²	Lav sats kr/m ²
Barnehager	8	6 545	70
Idrettsbygg	5	11 826	64
Kulturbygg	7	4 398	64
Næringsbygg	6	4 024	64
Rådhus	1	5 800	80
Skoler	9	33 006	89
Sykehjem og helsebygg	3	10 938	64
Tomme bygninger	6	6 305	41
Kommunale bygg eiet * ¹)	35	2 727	200 (105)
Omsorgsbygg eiet * ¹)	50	3 511	150 (80)
Biosentraler * ²)	3	100	100 (xx)
Kommunale bygg totalt (i kvm) utenom leide leiligheter.		89 080	94 219
Nye bygninger under bygging i HP perioden		23 201	32 956

Holte FDV nøkkelen

*1) Nøkkeltall er satt høyere enn Holte pga. erfaringsmessig større slitasje

*2) Holte har ikke nøkkeltall på tilsvarende bygg, brukt egne erfaringstall

Nøkkeltallene tar ikke for seg større utskiftninger, oppgraderinger og reparasjon av større skader. Det meldes inn som variabelt vedlikehold og oppgradering/investering.

Variabelt vedlikehold 2019-2022 pr. område

Type bygg	2019	2020	2021	2022
Barnehager	775 000	760 000	220 000	
Kulturbygg	1 459 250	1 340 000	75 000	
Administrasjonsbygg og næringsbygg	461 000	1 985 000	600 000	
Skoler	2 607 000	2 106 000	630 000	
Helse og omsorg	1 778 000	2 154 800	825 000	
Kommunale bygg eiet	2 645 000	700 000	800 000	
Biosentraler	100 000			

Vedlikeholdsplanen blir revidert hvert år i forbindelse med handlingsprogrammet. Variabelt vedlikehold er kun lagt inn i budsjetttrammen til Eiendom i 2019.

For å opprettholde trygge og gode bygg for brukerne av byggene vil fokuset i 2019 være:

1. Utvendig «skallsikring» for å unngå lekkasjer, råteskader og ivaretagelse av sikkerhet
2. Ventilasjon og tekniske installasjoner som ivaretar inneklime, brann- og el-sikkerhet og energioptimalisering