



DRAMMEN  
KOMMUNE

Drammen Eiendom KF

# *Vedlikeholdsstrategi*



Vedtatt dato 14.12.2015



DRAMMEN  
KOMMUNE

Drammen Eiendom KF

## VEDLIKEHOLDSTRATEGIENS Plass I PLANHIERARKIET

- Bystrategi – Drammen 2036  
- *Byvekst med kvalitet* -
- Eierstrategi for Drammen Eiendom KF
- Drammen Eiendom KF's strategidokument
- **Vedlikeholdsstrategi**
- Økonomiplan
- Årlige vedlikeholdsplaner



## VERDIBEVARING OG VEDLIKEHOLD (eierstrategi pkt. 3.2)

Eier forventer at :

- Foretaket har strategi for vedlikehold og verdibevaring
- Årlige planer og kostnadsoverslag for årlig vedlikehold skal utarbeides. Dette skal suppleres med en beskrivelse av hvordan investeringer påvirker verdien av kommunens eiendom.
- Foretakets vedlikeholdsplaner og budsjetter synliggjør prioriteringer som har blitt gjort med tanke på vedlikehold.

## MÅL.

- Drammen Eiendom KF skal styrke kommunens overordnede visjon om :  
*"Byvekst med kvalitet" Større, sunnere og smartere*
  
- Drammen Eiendom KF skal tilby eiendommer som
  - Er trygge å oppholde seg i
  - Fremstår godt vedlikeholdt
  - Gir gode vilkår for gode tjenester til innbyggerne
  - Fremmer byutvikling, miljø og god arkitektur
  - Drammenserne er stolte av

### TEKNISK TILSTANDSVURDERING AV EIENDOMMER

- Drammen Eiendom skal ha tilstandsvurdering av alle våre eiendommer
- Tilstandsvurdering følger Norsk standard med tilstandsgrader fra 0 til 3
- Vi benytter registreringsverktøy utarbeidet av ASSS-samarbeidet.  
(muliggjør sammenligning mot andre storkommuner)
- Vurderingene gjøres av eget personell i Drammen Eiendom KF
- Tilstandsvurderingen skal ajourføres minst annenhvert år og gi grunnlag for
  - Vedlikeholdsplan
  - Synliggjøring av verdiutvikling
- Verktøyet for teknisk tilstandsvurdering suppleres med
  1. vurdering av funksjonalitet
  2. vurdering av eiendommens struktur og potensiale.

## TILSTANDSGRADER

### Forklaring av tilstandsgradene (TG):

Tilstandsgrad	Vurdering	Referansenivå byggets stand	
TG 0	Ingen symptomer	Meget bra	Green
TG 1	Svake symptomer	God	
TG 2	Middels kraftige symptomer	Dårlig	Yellow
TG 3	Kraftige symptomer *	Meget dårlig	Red

*\* omfatter også sammenbrudd og total funksjonssvikt*



DRAMMEN  
KOMMUNE

Drammen Eiendom KF

## Vedlikeholdsstrategi

### MÅL.

- Alle eiendommer skal ha en tilstandsgrad på 1,2 eller bedre.
- Snitt i porteføljen 0,8 eller bedre

## STATUS OG MÅL TEKNISK TILSTANDSVURDERING

	Sum	Mål 2016	Mål 2017	Mål 2018	Mål 2019
Antall eiendommer	175	175	175	175	175
Antall bygg	286	286	286	286	286
Antall leiligheter		0	0	0	0
Antall m2	311 064	311 064	311 064	311 064	311 064
Antall eiendommer vurdert	21	100	175	175	175
Antall eiendommer ikke vurdert	154	-	-	-	-
Gjennomsnittlig TG, vurderte	0,97	0,93	0,90	0,85	0,80
Antall med TG < 1,2	12				175
Antall med TG > 1,2	8				-
Antall med TG > 2,0	1				-





## PROSESSER

### Vi skal :

- Utarbeide og minst hver annet år ajourføre tilstandsvurdering pr. bygg og eiendom basert på egne rapporter for :
  - Bygningsmessig tilstandsvurdering
  - Risikovurdering
  - Energi og miljørapporter
- Utarbeide oppgraderings-/ og vedlikeholdsplan pr. eiendom / bygning
- Utarbeide årlige tiltaksplaner pr. eiendom basert på årlige budsjetter



### **Alle vedlikeholdstiltak skal ses i perspektiv av drift og utvikling**

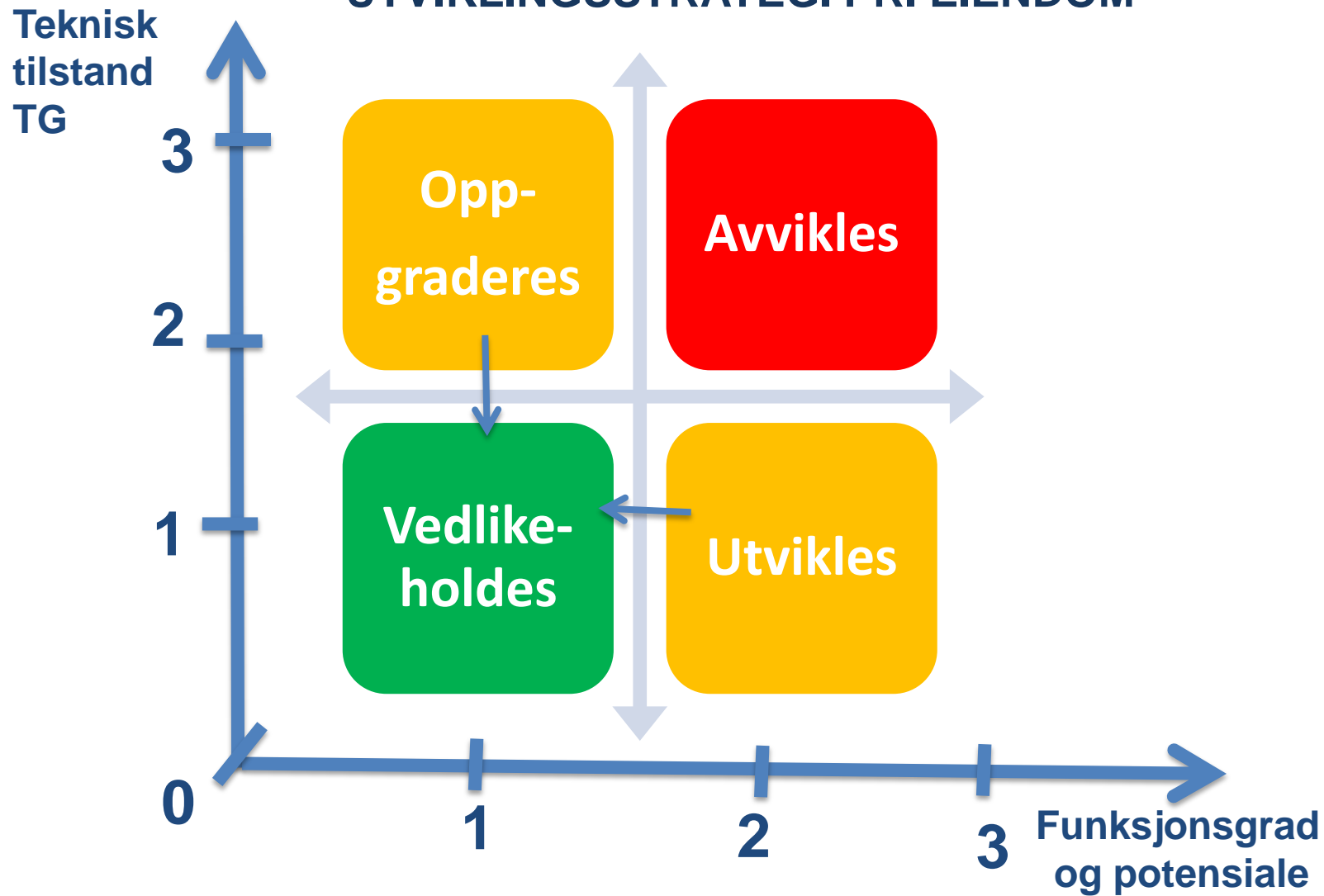
**Vedlikehold** : Planlagte tiltak basert på vedlikeholdsstrategi -/ og plan

**Drift** : Drift er bygningsmessige tiltak som innbærer

- Umiddelbar reparasjoner av skader, mangler, hærverk
- Løpende utskifting av filter og forbruksmateriell
- Renhold
- Utomhus (grøntstell og snørydding)

**Utvikling** : Investeringer i hovedombygging, utbygging , eller formålsendring av bygninger.

## UTVIKLINGSSTRATEGI PR. EIENDOM





DRAMMEN  
KOMMUNE

Drammen Eiendom KF

## Vedlikeholdsstrategi

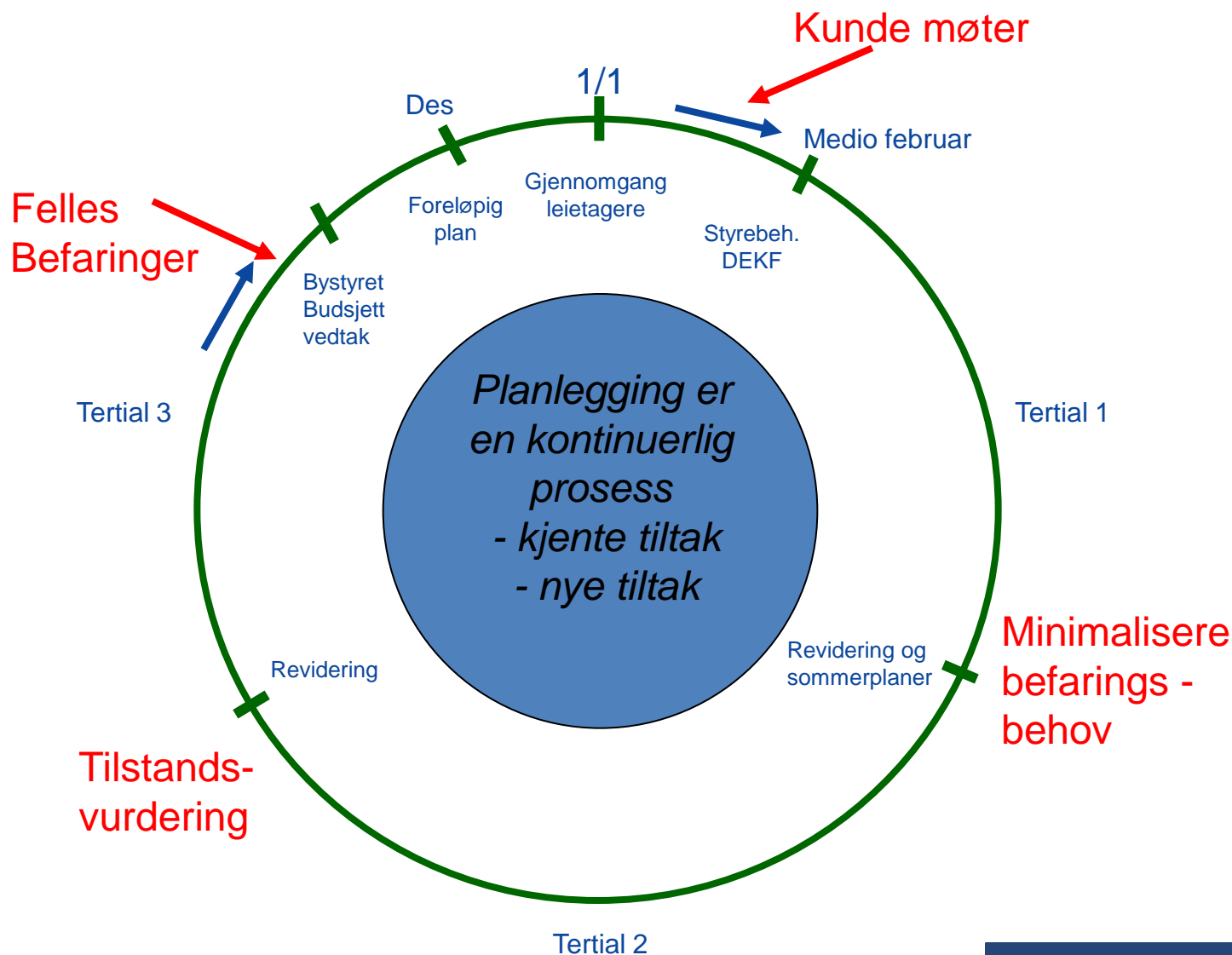
### **PRIORITERING:**

Tilgjengelige ressurser skal som hovedregel prioriteres til tiltak i følgende rekkefølge :

1. Helse , miljø og sikkerhet
2. Verdibevarende tiltak
3. Kostnadsreducerende tiltak (f.eks tekniske anlegg/energisystem)
4. Utomhus
5. Kosmetiske tiltak



## ÅRSHJUL-VEDLIKEHOLDSPLAN





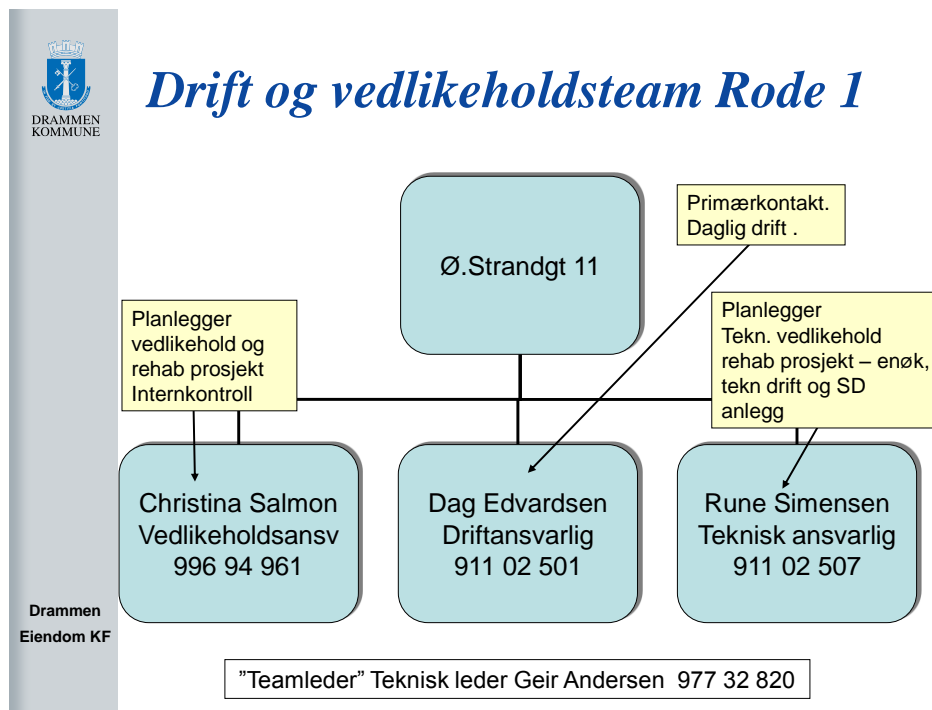
## ORGANISERING

- Drift- og vedlikeholdsavdelingen har ansvar for oppfølgingen av strategien
- Forslag til planer og tiltak skal forankres årlig med leietakerne.
- Prioriteringer drøftes med kommunaldirektør for de ulike programområder
- Årlig vedlikeholdsplan behandles som egen sak av styret i Drammen Eiendom KF.

## INTERN ORGANISERING

- Et driftsteam pr. eiendom
- Består av driftsansvarlig, vedlikeholdsansvarlig og teknisk ingeniør
- Sammen melder de inn vedlikeholdsbehov.
- De registreres forslag om vedlikeholdstiltak fra våre leietagere.

Eksempel team rode 1



- Vedlikeholdsansvarlig er ansvarlig for å utarbeide plan for utenomhus og bygningsmessige tiltak
- Teknisk ingeniør lager plan for tekniske vedlikeholdstiltak
- Tiltak blir lagt inn i vårt FDV system.



DRAMMEN  
KOMMUNE

Drammen Eiendom KF

### ANSKAFFELSER

#### Vi skal:

- kjøpe håndverkertjenester gjennom rammeavtaler i markedet.
- i stor grad benytte minikonkurranser mellom rammeavtaleleverandørene
- være oppdatert på entreprenør- og leverandørmarkedet
- sikre at våre innkjøp følger Lov om offentlig anskaffelser



## FINANSIERING

- **Vedlikehold over driftsbudsjett**
  - Finansieres via kostnadsdekkende husleie (jfr. eierstrategi pkt.5)
  - Egen budsjettpost i Drammen Eiendom KF's budsjett
  - Nye prosjekter belastes pt. 350 kr./m<sup>2</sup> i FDV
  - Hvorav vedlikehold er beregnet til kr.
  
- **Oppgraderinger**
  - Eieransvar
  - Oppgraderinger finansieres med investeringsmidler pr. programområde
  - Belastes ikke ny husleie da det allerede ligger inne som avskrivninger i husleien.
  
- **Utviklingstiltak**
  - Egne midler til leietakerinitierte tiltak / funksjonsendringer finansieres med investeringsmidler
  - Belastes med ny husleie.