

# Strategi for vedlikehald, renovering og oppgradering av kommunale bygg i Ulstein kommune.

## 1. Bakgrunn og målsetjing

Ulstein kommune har som mål å sikre ein funksjonell, trygg og berekraftig kommunal bygningsmasse gjennom systematisk kartlegging, planlegging og gjennomføring av vedlikehald, renovering og oppgraderingstiltak. Strategien skal danne grunnlag for budsjettarbeid, langsiktig eigedomsforvaltning og prioritering av tiltak i tråd med kommunen sine tenestebehov og klima- og miljømål.

Strategien byggjer på ei inndeling av bygningsmassen i tre kategoriar, basert på alder, tilstand og framtidige planar. Dataverktøyet FamacWeb skal nyttast som hovudsystem for FDVU-dokumentasjon, kartlegging, tiltaksplanlegging og avviksbehandling.

## 2. Kategoriar og kriterium

### Kategori A – Moderne bygg eller nyrenoverte

Kriterium:

Bygg som er oppført eller har gjennomgått større renoveringar dei siste 20 åra.

Kartlegging:

- Visuell inspeksjon av innvendige rom, fasadar, tak og uteområde.
- Enkle funksjonstestar.
- Låg terskel for å registrere manglar og skader.
- Økonomisk konsekvensvurdering av påviste manglar.
- Kritiske manglar skal merkast for høg prioritet.
- Alt dokumenterast i FamacWeb.

Frekvens:

Kvart andre år.

Drift:

Avvik skal rettast innan ein månad. God samhandling mellom brukarar og eigedomsseksjonen er naudsynt for å melde og lukke avvik i FamacWeb.

### Kategori B – Eldre bygg utan nyare renovering

Kriterium:

Bygg eldre enn 20 år og utan større oppgraderingar dei siste 20 åra.

Kartlegging:

- Visuell inspeksjon og funksjonstesting.
- Vurdering av behov for NS 3424-tilstandsanalyse nivå 2 ved meir omfattande problem.
- Fokus på både dagleg vedlikehald og langsiktige tiltak.
- Kritiske manglar merkast og vurderast for prioritet.
- Alt dokumenterast i FamacWeb.

Frekvens:

Kvart fjerde år.

Drift:

Tiltak samordnast der mogleg. Bygg kan inngå i investeringsplan for oppgradering til kategori A. Samhandling mellom eigedomsseksjonen, teknisk team og leiargruppa er avgjerande.

### **Kategori C – Bygg med framtidige store tiltak eller avhending**

Kriterium:

Bygg med planlagt ombygging, sanering eller avhending.

Kartlegging:

- Tilstandsanalyse NS 3424 nivå 2 ved framtidige tiltak.
- Miljøkartlegging ved sanering.
- Moglegheitsstudie for vidare bruk der aktuelt.

Frekvens:

Ved behov, før planlagde tiltak.

Drift:

Berre naudsynt vedlikehald for å sikre drift. Alle større tiltak skal vurderast av leiargruppa og teknisk team.

## **3. Kommunalt disponerte bustadar**

Kriterium:

Bustadar som kommunen disponerer til ulike føremål.

Kartlegging:

- Innvendig vurdering ved bytte av leigetakar.
- Utvendig kartlegging kvart fjerde år (som for kategori B-bygg).

Drift:

Arbeid planleggast gjennom tilstandsanalyse og bustadstrategi. Tiltak samordnast med leigekontraktar og prioriteringar i dialog mellom eigedomsseksjonen og helse- og omsorgstenestene.

#### **4. Overordna prinsipp for gjennomføring**

- FamacWeb er hovudverktøy for dokumentasjon, avviksregistrering og tiltaksgjennomføring.
- Kartlegging skal utførast av fagpersonar med relevant kompetanse.
- Tiltak skal prioriterast etter kritikalitet, kostnadseffektivitet og tenestebehov.
- Berekraft og energieffektivisering skal vere sentrale vurderingskriterium.
- Tverrfagleg samarbeid mellom teknisk eining, brukarseksjonar og leiargruppa er naudsynt for god gjennomføring.