



# Strategidokument – Eiendom

---

## Strategivalg

**Kapital – Forvaltning – Drift – Vedlikehold – Utvikling - FM**



## Innhold

0. Forankring .....	3
<b>1. Innledning .....</b>	<b>4</b>
<b>1.1. Bakgrunn .....</b>	<b>4</b>
<b>1.2. Sikkehetsforvaltning i kommunale bygg .....</b>	<b>4</b>
<b>1.3. Grunnlag .....</b>	<b>5</b>
<b>2. Rolleavklaring .....</b>	<b>6</b>
<b>2.1. Eier – Kommunestyret.....</b>	<b>6</b>
<b>2.2. Forvalter – Rådmann ved Eiendomssjefen .....</b>	<b>6</b>
<b>2.3. Utfører - Eiendomsseksjonen .....</b>	<b>6</b>
<b>2.4. Bruker – HMS ansvarlig leder i bygget.....</b>	<b>6</b>
<b>3. Strategisk fundament i Stokke Kommune .....</b>	<b>7</b>
<b>4. Seksjon eiendom i omfang, ansvar og organisering.....</b>	<b>8</b>
<b>5. Risiko og sårbarhetsanalyse .....</b>	<b>8</b>
<b>6. Visjon og målsetting i et 12-tolvårsperspektiv.....</b>	<b>9</b>
<b>6.1. Målet er “gode kommunale formålsbygg for alle brukerne”.....</b>	<b>9</b>
<b>7. Ledelse .....</b>	<b>9</b>
<b>7.1. Balansert målstyring .....</b>	<b>10</b>
<b>8. Anskaffelsesstrategi .....</b>	<b>10</b>
<b>8.1. Innkjøp i Eiendom.....</b>	<b>10</b>
<b>9. Strategi for avhending og utvikling av eiendom .....</b>	<b>11</b>
<b>10. Struktur og systemvalg .....</b>	<b>11</b>
<b>10.1. Vilkår i eiendomsforvaltning i Norge.....</b>	<b>11</b>
<b>10.2. Sikkerhetsforvaltning i kommunale bygg.....</b>	<b>11</b>
<b>10.3. Systemvalg - Programvare .....</b>	<b>12</b>
<b>10.3.1. Internkontroll bygg – IK-bygg.....</b>	<b>12</b>
<b>11. Tjenestebeskrivelser .....</b>	<b>12</b>
<b>12. Brukeravtale .....</b>	<b>12</b>
<b>12.1. Driftsplaner og års hjul .....</b>	<b>13</b>
<b>13. Tjenesteprofil Eiendom .....</b>	<b>13</b>
• <b>Referanser og vedlegg:.....</b>	<b>13</b>

## 0. Forankring

Saksfremlegg for Strategidokumentet er laget i desember 2013, og lagt frem i første politiske møterunde 2014, med følgende vedtak.

### STOKKE KOMMUNE Saksfremstilling

---

Arkivsak nr            13/5268  
Saksbehandler:        Petter Ugland

---

#### Strategidokument for eiendomsforvaltning - Stokke kommune

Saksnr	Utvalg	Møtedato
09/2014	Hovedutvalg Plan og Miljø	29.01.2014
08/2014	Formannskapet	05.02.2014

**Behandling:**

Rådmannens innstilling enstemmig tiltrådt (7-0)

1. Strategidokument for Eiendomsforvaltning i Stokke kommune, vedtas.
2. Følgende målsetninger legges til grunn for Forvaltning, Drift, Vedlikehold og Utviklingsarbeid (FDVU) i Stokke kommune:
  - a. FDVU-arbeidet skal ligge på nivå som ivaretar byggets verdi i levetiden.
  - b. FDVU-arbeidet skal tilfredsstillende lovkravene til Helse Miljø og Sikkerhet i bygg.
3. Sikkerhetsforvaltning i kommunale bygg innføres for eier, forvalter, utfører og brukere som skal rapportere bygningstilstand i et fellessystem i h.t. myndighetskrav (IK-BYGG).
4. Rådmannen skal innen 31. mars hvert år, rapportere bygningstilstand og skaderisiko til arbeidsmiljøutvalget og kommunestyret.
5. Det skal foreligge klare retningslinjer for ansvarsfordelingen mellom eier, forvalter, utfører og bruker.
6. Rådmannen gis myndighet til å etablere prosjekt og styringsgruppe, og tilpasse mindre endringer og utvikling av strategidokumentet.

## 1. Innledning

Stokke kommune ligger sentralt i Vestfold med rundt 11500 innbyggere i januar 2015.

Kommunale formålsbygg utgjør ca 45 000 m<sup>2</sup> av en total bygningsmasse på ca. 69 000 m<sup>2</sup>

- Forsikringsverdien er **1,5 milliarder kroner**.
- 6 m<sup>2</sup> bygningsmasse til verdi av kr. 134 300,- per innbygger

Uavhengig av organisering, er strategidokumentet ment å sette fokus på godt og ansvarlig eierskap.

Videre er det ment å sette en status i 2013 og gi føring for roller knyttet til formålsbygg.  
Sammenfattet – til *plan for samhandling om*

### **Riktig nivå på systematisk risikoreduserende aktivitet og forsvarlig planlagt vedlikehold:**

- for å ivareta bygg funksjonaliteter som sikrer formålsaktivitet og hindrer stenging
- for å bringe verdien av realkapitalen i en positiv utvikling på en balansert og god måte.

Strategidokumentet forankres politisk.

### 1.1. Bakgrunn

Direktoratet for byggkvalitet er pådriver for kunnskapsbasert utvikling av blant annet eiendomsforvaltning i landets kommuner og oppfordrer oss på sine hjemmesider [www.dibk.no/](http://www.dibk.no/). God eiendomsforvaltning er betydelig viktig for at kommunen skal yte sine primærtjenester i funksjonelle bygg, men samtidig er vedlikeholdsetterslepet alvorlig for mange kommuner med risiko for stenging. Temaheftet anbefales brukt som en innføring for nye og gjenvälgte folkevalgte.

Grunnheftet "God eiendomsforvaltning" er den innledende delen for folkevalgte som ønsker å sette seg inn i kommunal eiendomsforvaltning. Man får her et overblikk over hva kommunal eiendomsforvaltning er, og hvordan man som folkevalgt kan bidra til å styre den kommunale eiendomsvirksomheten.

Forfatter: Dr.ing. Fredrik Horjen

### 1.2. Sikkehetsforvaltning i kommunale bygg

Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap –

Om DSB, [www.dsb.no](http://www.dsb.no) : DSBs ansvar på samfunnstryggleiksområdet omfatter nasjonal, regional og lokal tryggleik og beredskap, brann- og eltryggleik, industri- og næringslivstryggleik, farlege stoff, og produkt- og forbrukertryggleik. DSB har ansvar for Sivlforsvaret. DSB er underlagt Justis- og beredskapsdepartementet

For kommunal eiendomsforvaltning har DSB ledet aktører og utviklet prosjektveileder til sikkerhetsforvaltning. Målgruppen er eiere og forvaltere av kommunale bygg, samt ledere og ansatte i kommunale virksomheter. **Hensikten er å styrke kompetansen hos personell som arbeider med systematisk sikkerhetsforvaltning i kommunale bygg.**

**Modul 1: Introduksjon**

Denne modulen retter oppmerksomhet mot eiendomsforvaltningens ansvarlige nivå og roller, ansvar, myndighet og oppgavefordeling. Veilederen omtaler også viktige elementer som bør være med når en kommune skal innføre systematisk sikkerhetsforvaltning.

**Modul 2: Verktøykasse**

Denne modulen retter oppmerksomhet mot operativt nivå. Modulen gir eksempler på hvordan en kommune kan etablere og integrere systematisk sikkerhetsforvaltning.

**1.3. Grunnlag**

Kommuner prioriterer mellom myke verdier i tjenesteyting for samfunnet, oppvekst og helse mot verdibevarende vedlikehold av kommunens bygninger og eiendommer. I ytterste konsekvens ser man fra noen kommuner at forsømmelser i vedlikehold av bygg gjør at kjernetjenestene får store omveltninger på grunn av at bygg må stenge i forholdet fare for liv og helse.

I følge Multiconsult AS sin forskningsrapport av 2008 på oppdrag fra KS, -  
**I år 2050 består 80 % av byggene av den bygningsmassen vi har i dag.**

Samtidig er valgperioden på 4 år, i kontrast til at formålsbygg bør ha bevisste valg for **levetid**, som medfører riktig ressurs for bevaring i hele byggets livsløp.

Nye byggeprosjekt blir fort målestokk for en kommune, på hva man har fått til i sin periode som ansatt eller politiker, mens verdibevaring må også med som en målestokk i sammenhengen.

Stokke Kommune skal gå mot et forsvarlig nivå for vedlikehold og løse oppdraget best mulig og kostnadseffektivt i et helhetsperspektiv –

NS 3454 Livsløpskostnader i byggverk er sentral i struktur og system.

**Kostnadsbæreren er “antall kvadratmeter formålsbygg per innbygger”**

Økonomiplan og handlingsprogrammet i 2013 hadde 2 mill. kroner til drift og akutte tiltak uten rom for planlagt vedlikehold. Verdibevarende vedlikehold søkes utført av egne ansatte med rammekapasitet på 0,5 mill. kroner.

**Lånefinansierte tiltak er ikke en del av drift og skal ikke finansiere planlagt vedlikehold.**

Kommunale formålsbygg på 60.000 m<sup>2</sup> i Stokke 2013,  
har en forsikringsverdi på 1,28 milliarder kroner, og bokført verdi på ca. 500 mill. kroner,  
og et antatt etterslep i vedlikeholdet på 110 mill. kroner.

Forsvarlig nivå av verdibevarende planlagt vedlikehold har en årlig kostnad på  
ca. 100,- til 150,- kroner pr. kvadratmeter.

**I Stokke Kommune vil verdibevaring av realkapitalen, bety et årlig driftsbudsjett til planlagt vedlikehold alene, på ca. 7,5 mill. kroner**

Handlingsrommet ved driftsbudsjetter som følge av økonomiplaner og handlingsprogrammene i årene som kommer vil, akselerere, stabilisere eller reduserer etterslep i vedlikehold.

Risiko for stenging av formålsbygg vil være vedlikeholds aktivitetsbetinget.

## 2. Rolleavklaring

### 2.1. Eier – Kommunestyret.

Politikerne med ordfører som leder er eier av kommunale bygg, og er juridisk ansvarlig.

### 2.2. Forvalter – Rådmann ved Eiendomssjefen

Eiendomssjefen skal føre internkontroll med kravene til **F**orvaltning, **D**rift, **V**edlikehold og **U**tvikling av bygg og eiendommene som er formålstjenlig for Stokke kommunes innbyggere.

Rådmannen har organisert oppdraget til kommunalområdet Plan og Miljø, hvor Kommunalsjefen utøver Rådmannens myndighet. Politiske saker behandles i hovedutvalg for Plan og Miljø – HPM.

### 2.3. Utfører - Eiendomsseksjonen

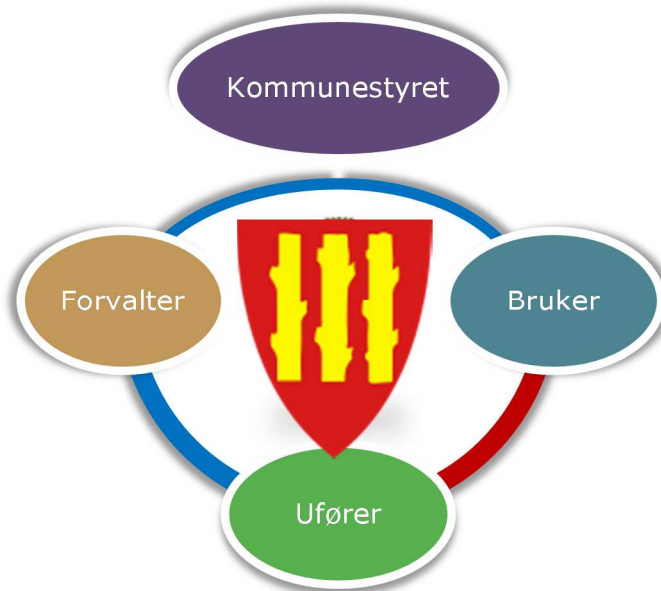
**Eiendomsseksjonen** organiserer og systematiserer tjenestenivå for eiendomsdrift og renhold.

**Driftsledere er delegert oppgaven** som skal ivaretar planer og oppfølging for lovlig drift og forebygging av verditap. Tjenestene skal ha sporbarhet på prioriterte kritiske målepunkt, fra plan og prosesskontroll til sluttkontroll, med avviksrutine som sikrer fjerning av årsak som hindrer utvikling av tjenesten.

### 2.4. Bruker – HMS ansvarlig leder i bygget

All virksomhet i det enkelte formålsbygg hvor **HMS ansvarlig leder for hovedvirksomheten** har rollen som HMS-koordinator for tjenestene som ytes alle brukere i bygget.

ILLUSTRASJON AV ROLLER, HVOR OPPGAVEFORDELING ER AVGJØRENDE VIKTIG FOR SIKKERHET



### 3. Strategisk fundament i Stokke Kommune

Kommuneplanen er dokument som har politisk vedtak og forankring, med overordnet strategi.

**Kommunestyret vedtok mandag 2. november ny kommuneplan for Stokke gjeldene fra vedtaksdato og ut 2025, eller til ny plan er vedtatt. I en ny kommune fra 1.1 2017 vil kommuneplanen være en kommunedelplan for tidligere Stokke.**

---

Kommuneplanen i Stokke består av tre deler:

[Samfunnsdel](#) – der overordnede mål for lokalsamfunnet og kommunens virksomhet er beskrevet.

Eiendomsforvaltning og strategidokumentet støtter seg på visjonen og vedtatte målsettinger:

#### 1.2 Visjon

I prosessen med å utarbeide planprogram for Stokke, ble det i kommunestyret vedtatt en visjon:

#### **“Stokke skal ha en sentral rolle i fremtidig kommunestruktur”**

Med sin strategiske geografiske beliggenhet, og med sin samfunnsmessige posisjon i Vestfold er det nærliggende å se Stokke i sammenheng med denne visjonen.

Målene i kommuneplanen skal ses i sammenheng med kommunens visjon:

#### 1.3 Mål

1. Stokke kommune skal ha et åpent blikk mot fremtiden bygd på fortidens kunnskap
2. Stokke skal være et attraktivt lokalsamfunn både for innbyggere, arbeidstakere og næringsliv
3. Stokke skal være et trygt, inkluderende og tilgjengelig lokalsamfunn
4. Alle Stokkes innbyggere skal ha mulighet for et godt og aktivt liv
5. Stokke skal være et bærekraftig samfunn og utvikles gjennom god arealforvaltning basert på «stor U», nasjonale og regionale føringer
6. Stokke skal arbeide for reduksjon i energiforbruk og klimautslipp

Stokkes visjon skal angi både posisjon, vei og mål ses i sammenheng med mål. For å lykkes, er det nødvendig å utarbeide målsettinger og får og nå målene er det planmessig nødvendig å legge strategier.

Handlingsdelen til kommuneplanen revideres årlig og er en del av økonomiplanen og finnes her. Planen vil også foreligge som papirutgave i løpet av første halvår 2016, og er da tilgjengelig ved henvendelse Stokke kommune

Tidligere forankring i kommuneplanen:

1. **Planstrategi 2012-2016 legges til grunn for kommunens planarbeid.**
2. **Folkehelse og Klima og energi skal være førende for all planlegging i kommunen.**

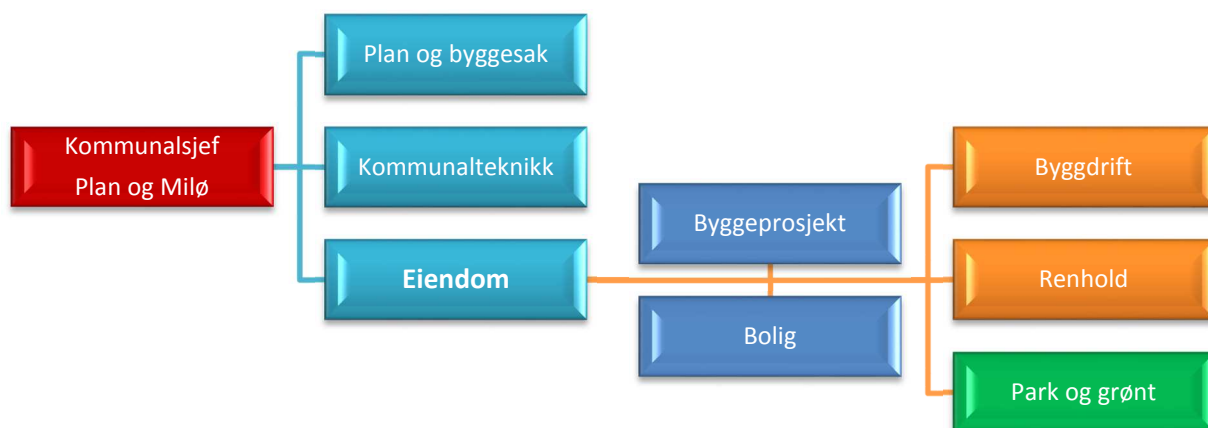
#### 4. Seksjon eiendom i omfang, ansvar og organisering.

Eiendomsseksjonen er organisert i på linje med Arealplan og byggesak og Kommunalteknikk i kommunalområde Plan og miljø.

Eiendomsseksjonen har hovedansvaret for 60 000 m<sup>2</sup> kommunale bygg og eiendommer med grøntarealer. Vi har også ansvar for byggeadministrasjon, herunder planarbeid, prosjektledelse og byggeledelse for alle kommunale byggeoppdrag.

Seksjonen engasjerer 13 årsverk, og Renhold som tilsvarer 24,8 årsverk skal organiseres til eiendomsseksjonen i 2013. I 2014 har budsjett rom for 37,8 årsverk.

Organisasjonskart:



#### 5. Risiko og sårbarhetsanalyse

Risiko og sårbarhetsanalyse i detaljer ligger som vedlegg til dette strategidokumentet.

Temaer i Plan og miljø, Eiendoms ROS 2013 er strukturert etter NS 3454 og KOSTRA

- Økonomi
- Kapital for investeringer
- Forvaltning
- Drift
  - o Vaktmestertjenester
  - o Energiledelse
  - o Renhold
- Vedlikehold
  - o Planlagt
  - o Akutt utskifting
- Utvikling
- Potensiale



Ros analysene er førende for strategivalg som på kort og lang sikt skal gi nivået "godt nok" er tilstrekkelig, regulert av lov og forskriftskrav og interne kvalitetskrav.

## 6. Visjon og målsetting i et 12-tolvårsperspektiv.

Stokke kommune skal ha **gode** formålsbygg for brukerne, og søke flerbruk for arealeffektive lokaler.

Inneklime som forutsetning for tjenesteyters arbeidsmiljø, skal sammen med verdibevaring ivaretas

### **MED ET FORSVARLIG NIVÅ - PLANLAGT VEDLIKEHOLD.**

Minstekravene er forankret i lov og forskrift, samt eiers forventninger til god eiendomsforvaltning..

**"Nivået godt nok" er tilstrekkelig.**

**6.1.Målet er "gode kommunale formålsbygg for alle brukerne".**

Prioriteringer hentet fra ROS –

1. *Sikkerhet for liv og helse –*
2. *Hindre vanninntrenging og sikre godt inneklime.*
3. *Verdibevaring og økonomifokus –*
4. *Uprioriterte oppgaver – Serviceoppdrag som er faguavhengig.*

Verktøyene for å redusere risiko til akseptabelt nivå -

1. Strakstiltak for sikring ved avvik, og rullerende planer for ettersyn og kontroll
2. Driftsplaner for Ettersyn og kontroll og periodiske serviceavtaler
3. Konkurransedyktig plan for vedlikehold og skjøtsel
4. **Fleksibilitet som ikke går på bekostning av sikkerhet, planlagte oppgaver og økonomi.**

## 7. Ledelse

Politisk ledelse og Rådmannen har startet lederutvikling i 2013 som sikter mot å legge strategi for ledelse som vil være førende. (limes inn)

Eiendomsforvaltningen skal ledes på en slik måte at overordnede forventninger i planverk og tildeling av ansvar innfris for økonomistyring, medarbeidertilfredshet, brukertilfredshet og utvikling.

### 7.1. Balansert målstyring

Balansert målstyring er et styringsverktøy som fokuserer på resultater, men måler flere typer resultater – kvalitative, kvantitative, økonomiske og ikke-økonomiske. Resultatledelse er kunnskapsbasert ledelse. Med balansert målstyring som verktøy vil tjenestemottakerne møte en kommune som kjenner deres behov og deres ønsker, og som tilrettelegger sine tjenester til innbyggernes beste.

#### 7.1.1. Økonomi

Resultatregnskap – 0,2 % bedre enn budsjettbalanse  
Prosjektregnskap – 2 % mindre forbruk.

#### 7.1.2. Personell og interne ressurser

Medarbeidertilfredshet = >24 av 30 poeng  
Nærvær = >94 %

#### 7.1.3. Internkontroll og kvalitet i tjenesten

Brukertilfredshet – elevundersøkelsene i skole = >3,5  
Brukeravtale evaluering = >24 av 30 poeng  
Mindre enn 20 avvik – på veien mot en nullvisjon.

#### 7.1.4. Utvikling- LEAN

*Oppgaven er å utvikle en organisasjonskultur der kontinuerlig forbedring blir en naturlig del av hverdagen. Målet er å skape størst mulig verdi for "kunden til en minst mulig kostnad".*

Lean er en filosofi der grunntanken er respekt for mennesker, fokus på kundens behov og bruk av anerkjente teknikker for stadig å kunne forbedre seg. Oversatt fra engelsk betyr Lean slank eller strømlinjeformet. Hensikten er ikke å slanke staben, utarme tjenestene eller gjøre arbeidsoppgavene i raskere tempo. Målet er å få en organisasjon som er tilrettelagt og målrettet, som er robust nok til å tåle endringer og påkjenninger, og som fremstår som ryddig og oversiktlig for både ansatte og kunden.

## 8. Anskaffelsesstrategi

Alle innkjøp er regulert av lov og forskrift om offentlig anskaffelser, og Stokke kommune søker utstrakt samarbeid med Vestfold offentlige innkjøpssamarbeid – VOIS

Behovsrettede innkjøp gjennom VOIS – avtaler, eller egne enkeltanskaffelser og behovsprøvd rammeavtaler.

### 8.1. Innkjøp i Eiendom

1. Alle innkjøp skal søke kortreist leveranse og ha **kravspesifikasjon om anskaffelsen**
2. Tildelingskriterier
  - a. Mest fordelaktig totaløkonomi
  - b. Kvalitetsfokus
  - c. Miljøfokus.

**Minst tre kvalifiserte tilbydere skal forespørres.**

**Leverandøren skal oppleve kompetente innkjøp, og bestillerkompetanse skal sikre leveransen.**

**Anskaffelse handlingsplan**

1. Anbud skal gjøres offentlig og gjøres tilgjengelige lokalt.
2. Innkjøper med god bestillekompetanse, sikrer sluttprodukt til rimelig pris.
3. *Betalingsplan* er en del av avtalen

**Gjennomføring og rapportering som følger *betalingsplan***

1. Fremdrift
2. Kvalitet
3. Økonomi

## 9. Strategi for avhending og utvikling av eiendom

Avhending eller salg av eiendom skal følge prinsippene som for offentlig anskaffelser og innenfor lov om avhending av fast eiendom.

Salg går gjennom rammeavtale med eiendomsmegler, og skal ellers være til takst eller over, med høyest mulig pris.

Kommunestyret disponerer overskuddet.

Prinsippene for avhending, gjøres tydelige gjennom

- Åpenhet for aktuelle kjøpere med annonsering inkludert takst.
- Likebehandling
- Frister for forretningen, opprettholdes så langt det er mulig.

## 10. Struktur og systemvalg

### 10.1. Vilkår i eiendomsforvaltning i Norge

Tjenesteproduksjon reguleres, i tillegg til Arbeidsmiljøloven og Internkontrollforskriften – som følger tilsynsmyndigheter opp mot våre bygg og sporbarhet satt i system for aktiviteter og etterlevelse av:

- Byggherreforskriften
- El tilsynsloven,
- Brannvernlovgivningen,
- Helsevernlovgivningen
- Forskrift om miljørettet helsevern,
- Avhendingslova, o.a..
- Lov og forskrift om offentlig anskaffelser

### 10.2. Sikkerhetsforvaltning i kommunale bygg

Grunnpilarer for systemvalget og profesjonalisering av tjenesteinnholdet, skal ha sin forankring i Norsk Standard, som ivaretar myndighetskrav:

- NS 3454 Livssyklus kostnader i byggverk, - Kapital, Forvaltning, Drift, Vedlikehold og Utvikling.
- NS 3451 Bygningsdelstabellen, for detaljering i hvert enkelte bygg.
- NS 3424 Tilstandsanalyser av byggverk, for status og vedlikeholdsplanlegging.
- NS-EN INSTA 800 System for å bedømme og fastsette kvalitet på Renhold.

### 10.3. Systemvalg - Programvare

Byggenæringen er lang fremme i forhold til standardisering og struktur som nevnt over ad Norsk Standard. Likeledes er det utviklet pre definerte IT program som skal ivareta hele verdikjeden i Forvaltning, Drift, Vedlikehold og Utvikling av eiendommer. Stokke Kommune har Facilit som er et slikt FDVU- programvare i dag, men det brukes avgrenset til avtaleadministrasjon i Boliger. Enkle grep kan utvide funksjonene med moduler uten omfattende anskaffelse av plattform.

#### 10.3.1. Internkontroll bygg – IK-bygg

IK-Bygg samler alt regelverk for bygg i bruk på ett sted og gjør det mulig for eier, forvalter og bruker å gjennomføre internkontrollen av sitt bygg på en enkel og overkommelig måte. Verktøyet er lagt til rette på web og mobiltelefon og brukes av eier, bruker, utfører og forvalter til å:

- Kartlegge tilstand
- Lage vedlikeholdsplaner
- Avklare ansvarsforhold
- Rapportering til ansvarlig nivå

IK-Bygg gir en felles kommunikasjonsplattform for eiere, brukere, forvaltere og tilsynsmyndigheter. Det gjør det enklere for myndighetene å føre tilsyn. Samtidig gir verktøyet et grunnlag for å drøfte forenklinger av regelverket. IK-Bygg er et nyttig verktøy som bidrar til å heve kompetansen hos eier, bruker og forvalter og tilsynsmyndigheter, sier i Direktoratet for byggkvalitet.

Verktøyet er utviklet av Norsk Kommunalteknisk Forening i samarbeid med Direktoratet for byggkvalitet, Arbeidstilsynet, HelseDirektoratet, Brannvernforening, KLP, Direktoratet for Samfunnssikkerhet og Beredskap, med flere.

IK-bygg er integrert i Facilit og systemet ivaretar alle prioriterte oppgaver, ordre og sporbarhet for sikkerhetsforvaltning i kommunale bygg.

## 11. Tjenestebeskrivelser

Som forteppe til kvalitetssikring og felles forståelse av tjenestene, skal det etableres standard tjenestebeskrivelser som etter høring, legges frem for hovedutvalg:

- Forvaltning av utleie boliger
- Eiendomsdrift
- Renhold
- Park og grønt
- Næring
- LNF – Landbruk, Natur og Friområder
  - Adferdsregler for natur og friområder
  - Kyststien i Stokke
  - Småbåthavner på kommunal grunn

## 12. Brukeravtale

Profesjonalisering og bruk av kommunale formålsbygg medfører klare forventninger til rollepresisering og oppgavefordelingen for et helhetlig nivå i sikkerhetsforvaltning.

IK- bygg definerer i detalj på rollenivå gjengitt i rolleavklaringen i dette strategidokument..

Brukeravtalen i den enkelte bygg forplikter alle rollepartene for medvirkning i et akseptabelt risikobilde og avtalt tjenestenivå fremgår av driftsplaner i avtaledokument.

System for sikkerhetsforvaltning vil også kunne gjelde kommunal virksomhet i leide lokaler, men eieransvaret vil være hos utleier.

### 12.1. Driftsplaner og års hjul

Driftsplaner som underbygger riktig tjenestenivå for kjernevirksomheten i det enkelte bygg utvikles i rollemedvirkning ut fra standard tilpasset planer for:

- Planlagt vedlikehold og utskifting
- Eiendomsdrift med ettersyn og kontroll
- Renholdsplaner
- Utomhusplaner for grønt og vinterarbeid
- FM - Fasilitets styring – en visjon og systemtilpasning

## 13. Tjenesteprofil Eiendom

Tjenesteprofil bygger på et prosjekt i regi av KS og NKF. Prosjektets intensjon var å etablere eller tilnærme seg en omforent styring og rapportering av eiendomsforvaltningen til sammenligning i en rekke samarbeidskommuner.

Tjenesteprofilen er et mål og styringsverktøy med utgangspunkt i økonomiplan og handlingsprogram og Eiendomsseksjonens årsplan.

Tjenesteprofilen skal gi god styringsinformasjon fra eiendomsforvalter som synliggjør resultat og løsningsforslag for veivalg videre.

Årsrapporten i Stokke skal ha et preg av fjorårets tjenesteanalyse.

### • Referanser og vedlegg:

- God kommunal eiendomsforvaltning del I og II. - Utgiver: Direktoratet for byggkvalitet
- Sikkerhetsforvaltning i kommunale bygg modul I og II. - Utgiver: Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap
- Kvalitetshåndbok eiendom med ROS – Eiendom av 2013, revideres og utvikles.
- Tjenestebeskrivelse. Utvikles lokalt.
- Avtalemal for drift og bruk av formålsbygg. Tilpasses med bruker avtalt tjenestenivå.
- Utfordringsnotat og (utkast til) Tjenesteprofil.
- Politisk vedtak F.sak 08/2014
- Informasjon
  - Hjemmesiden til Stokke kommune, eiendomsseksjonens egne sider skal struktureres i tråd med dette strategidokumentets innhold og form.

1/1-2016



Bokemoa i vårskrud

