

Drift, vedlikehold og risikoanalyse

Drift- og vedlikeholdsplanlegging

Samspill mellom ledelse og ansatte

Alle planer må ha klare beskrivelse av:

- Vedlikeholdstiltak
- Angi kostnad
- Fremdriftsplan

Drift- og vedlikeholdsplanlegging

Vi skiller mellom tre typer vedlikeholdsplaner:

- Årsplaner med løpende og planlagt/periodiske vedlikeholdstiltak
- Rehabilitering/ekstraordinære vedlikeholdstiltak
- Langtidsplaner/handlingsprogrammer for en tidsperiode – 1 og 4 år (følger økonomiplanrutinene for kommuner)

Drift- og vedlikeholdsplanlegging

Hva er drifts- og vedlikeholdsplanlegging:

- Opprettholde en god standard på bygninger og tekniske anlegg
- Lage detaljerte planer for bruk av vedlikeholdsmidlene – budsjettering
- Registrere aktuelle vedlikeholdstiltak og rehabiliteringstiltak som skyldes forringelser og slitasje
- Dokumentere fremtidige vedlikeholdsbehov ved hjelp av tilstandsrapporter
- Å bruke pengene der det er størst behov og det gir mest innsparing på sikt

Drift- og vedlikeholdsplanlegging

Hva er drifts- og vedlikeholdsplanlegging:

- Å kunne dokumentere at lover og forskrifter følges – internkontroll
- Dokumentere og gjennomføre lønnsomme ENØK- og innsparingstiltak
- Å få mest mulig vedlikehold ut av hver bevilget krone
- Satse på løsninger med god kvalitet og lang levetid
- Å gi ansatte i anleggene større medbestemmelse og mulighet til å påvirke deres arbeidsmiljø

Drift- og vedlikeholdsplanlegging

Inndeling av drifts- og vedlikeholdsperm:

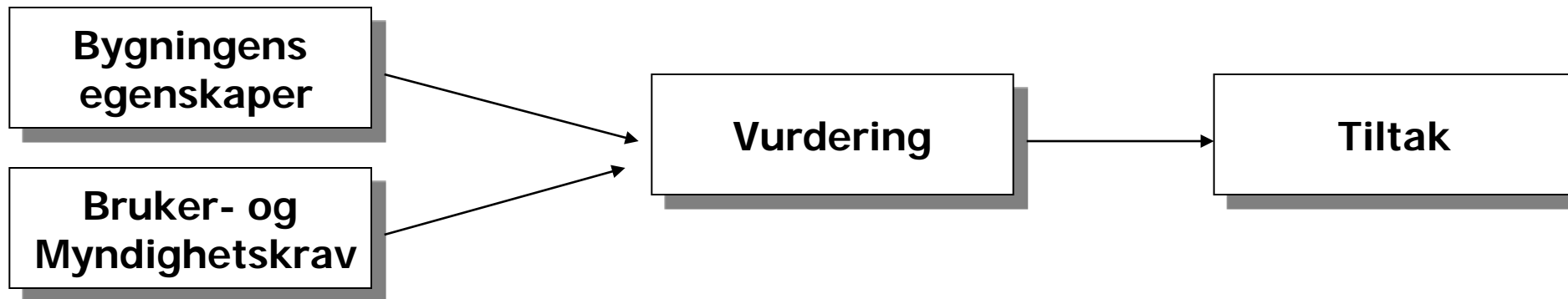
1. Generelle opplysninger
2. Organisering og arbeidsbeskrivelser
3. Tilstandsrapporter
4. Årsplan
5. Langtidsplan/handlingsprogram
6. Løpende og planlagt vedlikehold
7. Driftsplaner
8. Tegninger
9. Leverandører og entreprenører
10. Diverse

Drift- og vedlikeholdsplanlegging

3. Tilstandsrapporter:

- Tilstandsbeskrivelse av bygningen
- Tilstandsbeskrivelse av enkeltrom
- Romoversikt (tilstandsvurdering)
- Avviks- og skaderapport

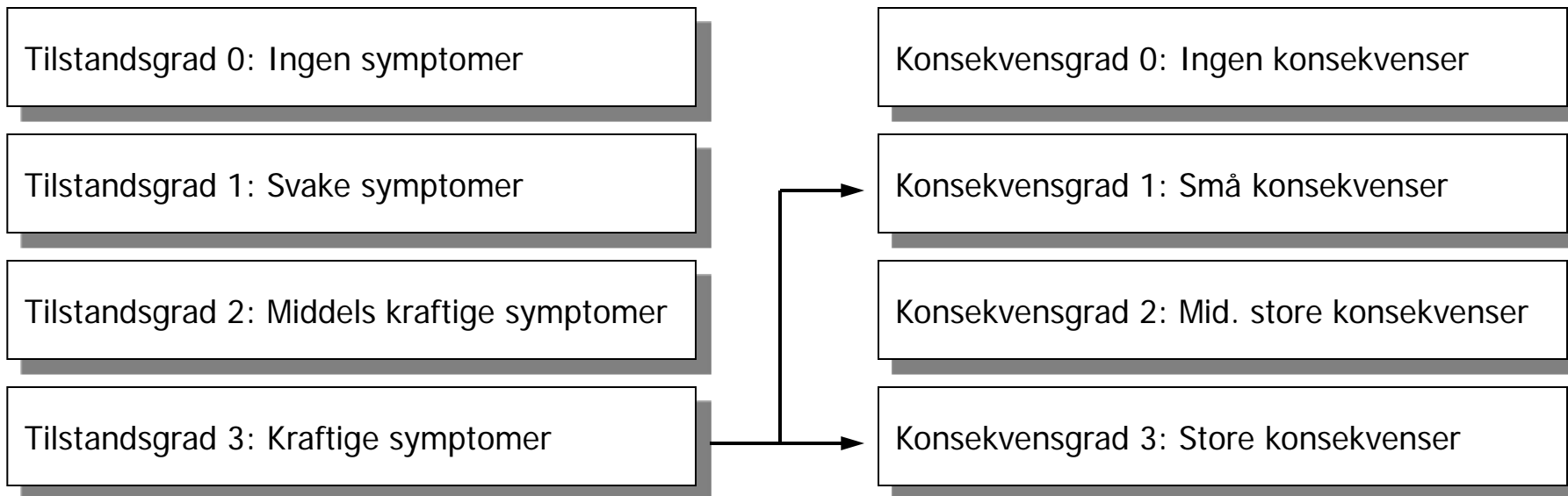
Bruk av NS 3424



Oppgaver:

- | | |
|-----------------------------|---|
| • Ombyggningsarbeider | Skavanker, inngrep, konsekvenser |
| • Vedlikeholdsplanlegging | Kort og lang sikt |
| • Enkeltskader | Tvister, forsikringer |
| • Antikvarisk dokumentasjon | Fredning, bevaringsverdighet |
| • Verdivurdering/Taksering | Spesielle skjulte feil og mangler, oppgradering/utvikling |
| • Overtakelse | Ferdigbefaring, reklamasjon |

Tilstands- og konsekvensgrad



Konsekvensvurderinger:

- Sikkerhet (f.eks. bæreevne/brann)
- Helse (f.eks. luftkvalitet, støynivå)
- Estetikk (f.eks. overflater)
- Økonomi (f.eks. vedlikehold, utskifting)

Svikt og skjulte feil/mangler:

- Ikke registerert svikt
- Registrert svikt
- Mulig skjult svikt

Risiko:

- Liten, middels, stor

Drift- og vedlikeholdsplanlegging

Spørsmål:

Hvordan vurderer dere:

- Ingen symptomer og konsekvenser
- Svake symptomer og små konsekvenser
- Middels kraftige symptomer og konsekvenser
- Kraftige symptomer og store konsekvenser

Drift- og vedlikeholdsplanlegging

Enkel filosofi:

- Tenk gjennom hvordan dere oppnår best mulig vedlikehold.
- Se sammenhengen mellom pris, kvalitet, etterspørsel og levetid på bygningsdeler og tekniske installasjoner
- Still kritiske spørsmål til hvordan vedlikeholdet utføres hos dere med jevne mellomrom. Hva kan gjøres bedre?

Drift- og vedlikeholdsplanlegging

Kvalitetssikring:

Alle planlagte og systematiske tiltak som er nødvendig for å gi tillit til at en tjeneste vil tilfredsstillte gitt krav til kvalitet

Drift- og vedlikeholdsplanlegging

Kvalitetssikring:

- Forebygge feil og hindre gjentakelse
- Gjøre ting rett fra starten av
- Avdekke og registrere avvik
- Dokumentere arbeidsprosedyrer
- Klare kontrakts- og avtaleforhold er en forutsetning for å kunne oppnå et godt resultat bygd på normer for hva som er god kvalitet.

Interessante linker

www.lovdata.no

myndighetskrav

www.rif.no

FDVU-dokumentasjon

www.statsbygg.no

Prosjekteringsanvisninger

Ytelsesbeskrivelser

www.ensi.no/no/software/normaltall.ktml

ENØK-normaltall

www.enova.no

Energistatistikker

www.lyskultur

Lyskultur m.m.