



Vår saksbehandler
Anders Nordmo

Referanse
ANNO/2022/274-1/610

Behandles av	Utvalgssaksnr	Møtedato
Utvalg for kultur, miljø og tekniske tjenester		22.03.2022
Kommunestyret		05.05.2022

STRATEGI FOR VERDIBEVARENDE VEDLIKEHOLD AV KOMMUNALE BYGNINGER

Vedlegg

- 1 Strategi for verdibevarende vedlikehold kommunale bygg fremlagt for kommunestyret 05 mai 2022

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)

Sammendrag

I denne saken legger kommunedirektøren fram strategi for verdibevarende forvaltning av kommunens eiendomsmasse. Dette med bakgrunn i kommunestyrets vedtak i sak 38/21:

«Kommunen skal utarbeide mål og strategier for forvaltning av kommunens bygningsmasse».

Senere vil tekniske tjenester utarbeide egen fagplan for «tilstandsanalyser og verdibevarende vedlikehold». Fagplan vil utfylle strategien for verdibevarende eiendomsforvaltning og legger føringer for prioritering av vedlikeholdstiltak, slik at kommunen kan nå målsettingene for eiendomsforvaltningen.

Kommunens eiendomsforvaltning har en sentral rolle i tilretteleggingen av kommunens produksjon av velferdstjenester og i samfunnsutviklingen.

Gjennom å skaffe riktige og effektive lokaler bidrar enheten til verdiskaping. Fremlagte strategi omhandler ikke strategier for utvikling av kommunens ubebygde eiendommer for boligområder og industriområder.

Strategien for verdibevarende eiendomsforvaltning skal bidra til at kommunen løser sitt omfattende samfunnsoppdrag; å tilby tjenester som oppfyller innbyggernes rettigheter og utvikle kommunen i tråd med nasjonale, regionale og lokale mål.

Strategien danner grunnlaget for hvordan Oppdal kommune skal organisere, styre og lede sin eiendomsforvaltning. Den skal være en plattform for prioritering og utvikling, og legges til grunn for valg av virkemidler som skal tas i bruk for måloppnåelse.

Med utgangspunkt i strategien skal det utarbeides en tiltaksplan for handlingsplanperioden som rulleres årlig som grunnlag for prioriteringer for handlingsplanarbeidet med opplysninger om, framtidige vedlikeholds-/ og utskiftingsbehov med løpende status for tilstand på eiendomsporteføljen.

Gjennom klare overordnede mål, ambisjoner og konkrete vedlikeholdsplaner kan kommunens eiendomsforvaltning strekke seg i riktig retning, mot optimalisering av eiendomsmassen, smartere og mer ressurseffektiv drift, gjennomføringskraft og et omdømme som framoverlent og langsiktig.

Saksopplysninger

Oppdal opplever stabil befolkningsutvikling, men framskrivning gir signaler om at alderssammensetningen viser at befolkningen blir eldre. Med flere eldre innbyggere øker kommunens behov for tjenesteyting til denne gruppen, samtidig som vi skal opprettholde gode lokaler til blant annet skoler, barnehager, og boliger.

Økende vedlikeholdsetterslep i kommunens bygninger kan bli en betydelig utfordring. Arealeffektiviteten er viktig og sammenlignet med sammenlignbare kommuner har Oppdal kommune en forholdsvis god utnyttelse av sine bygg, ved å se på fordeling av arealer pr. innbygger.

Klima- og miljøhensyn har stort fokus knyttet til byggforvaltning, og det er grunner til å tro at dette fokuset vil øke betydelig fremover.

Det kan bety at det bør bygges mindre nytt og gjenbrukes mer.

Kommunens behov for arealer bør derfor først og fremst løses ved å optimalisere eksisterende bygningsmasse, og i mindre grad ved nyanskaffelser, nybygg og innleie. Det handler om å ta i bruk rett bygg til rett bruker, oppgradere aktuelle eiendommer og avhende andre.

Det er viktig å utvikle og ta i bruk effektive konsepter og arealprogrammer.

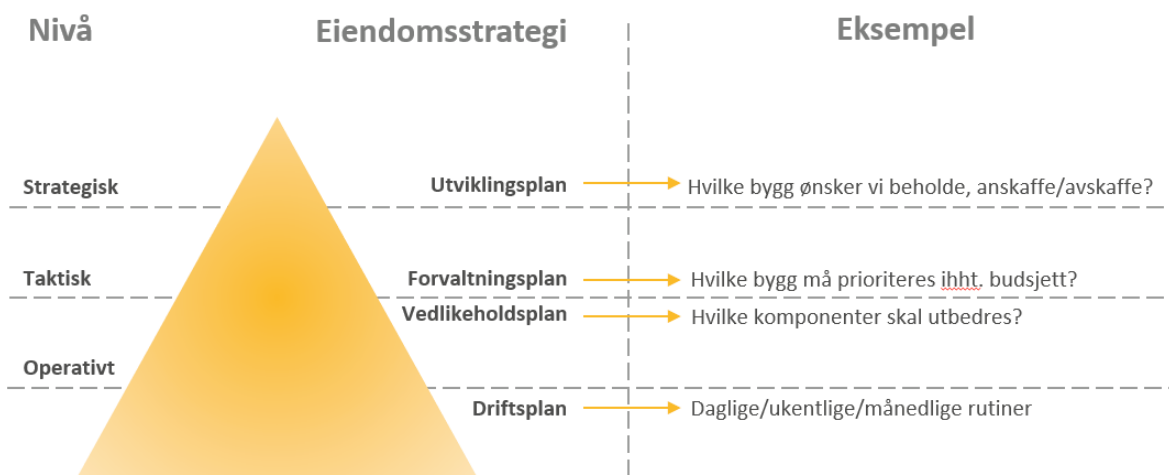
Arbeidet med en helhetlig strategi for kommunens eiendomsforvaltning tar utgangspunkt i vurdert nåsituasjon og kommunens utfordringer, med blant annet nevnte behov for nye løsninger, redusert arealbruk, mer langsiktige planer og grunnlag for bedre helhetlig ressursstyring. Eiendomsmassen må ses på og styres som en samlet portefølje, for å sikre helhet, utvikling og optimalisering.

Strategien danner grunnlaget for hvordan Oppdal kommune skal organisere, styre og lede sin eiendomsforvaltning. Den skal være en plattform for prioritering og utvikling og legges til grunn for valg av virkemidler som skal tas i bruk for måloppnåelse.

Strategiens målsettinger

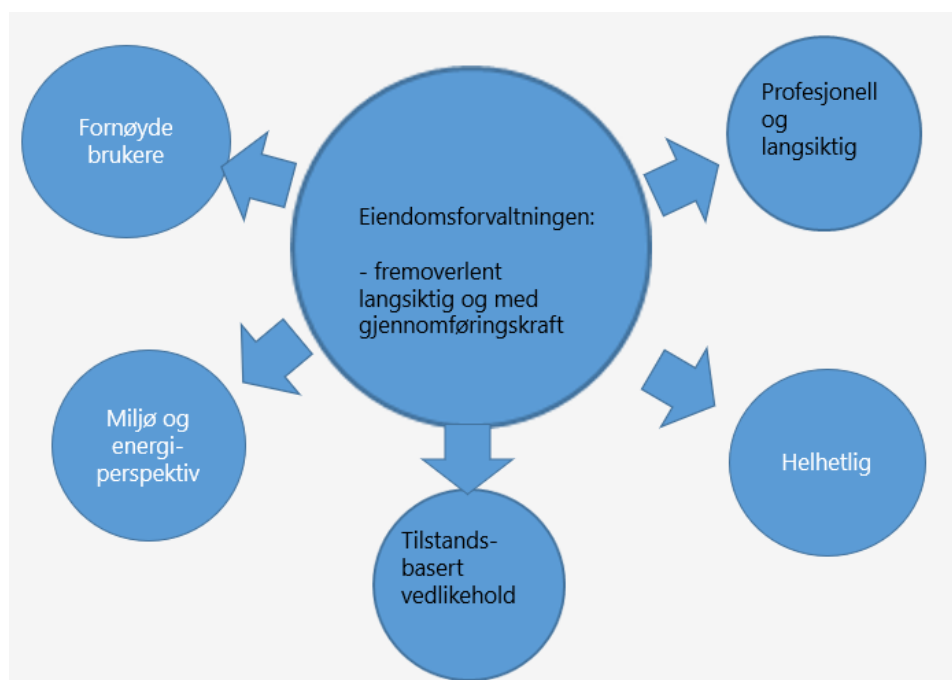
Strategien setter mål for kommunens eiendomsvirksomhet, som vil være førende for kommunedirektørens prioritering og oppfølging av eiendomsforvaltningen. Strategien legger opp til en langsiktig kurs og skal rulleres etter behov.

Endringer i strategien skal vedtas politisk. Strategi er eiers dokument.



Det er identifisert fem målsettinger i strategien med tilhørende tiltak, som skal hjelpe kommunen med å nå ambisjonen om å drive en eiendomsforvaltning som gjør det godt å leve godt i en fjellbygd som Oppdal. Her er det gjort en gjennomgang av kommuneplanens samfunnsdel og de satsingsområder som kommunestyret har satt.

Målsettingene er kort presentert som følger:



Fornøyde kunder

Kommunens eiendomsforvaltning skal være «det gode vertskap», ved å ha en bevisst og planlagt oppfølging av både byggene og brukerne/leietakerne, slik at både brukersiden og eiersiden av eiendomsforholdet ivaretas.

Brukerne av kommunale eiendommer (kundene) består av alle tjenesteytere på de ulike eiendommene, som skoler, sykehjem, boliger og administrasjonslokaler.

Forholdet til brukerne skal være preget av kompetanse og serviceholdning, og det skal være basert på forutsigbarhet gjennom tydelige avtaler. Brukernes tilfredshet skal måles i trygghet og trivsel.

Profesjonell og langsiktig eiendomsforvaltning

Å eie eiendommer har over tid utvilsomt vært lønnsomt for kommunen med tanke på veksten i eiendomsverdiene og framtidig handlefrihet.

Strategien viderefører dagens hovedregel, som er at eiendommer som skal benyttes langsiktig av kommunens kjernevirksomhet eies av kommunen. I utøvelsen av det løpende eierskapet og forvaltningen av eiendomsmassen, skal porteføljestyling være førende som metodikk.

Porteføljestyling handler om å definere, balansere og styre kommunens samlede eiendomsportefølje på en slik måte at virksomhetenes ressurser utnyttes best mulig.

Oppdal kommunes eiendomsforvaltning skal være profesjonell og forretningsorientert, med helhetlig og langsiktig ansvar for bygg og eiendommer.

Ansvarsområdene skal ivaretas av medarbeidere med rett kompetanse og fokus på kjerneområdene forvaltning, drift, renhold og vedlikehold samt utvikling der det bygges nytt.

Helhetlig eiendomsforvaltning

Eiendomsforvaltningen skal besørges ved hjelp av langsiktig og helhetlig styring, samt analyse av nøkkeltall. Det skal foreligge tilstandsvurderinger av alle bygg, og vedlikeholdsplaner skal utarbeides på grunnlag av disse.

Kartlegging av strukturell og funksjonell egnethet skal gi oss god kunnskap om mulighetsrommet i den kommunale eiendomsporteføljen.

Kartlegging av byggenes funksjonelle egnethet innebærer en vurdering av om bygget er egnet for den driften som er der per i dag, og om det er egnet for endringer og framtidige behov. Dette innebærer også vurdering av strukturell egnethet, det vil si byggets fleksibilitet i forbindelse med omgjøringer eller tilpasninger for annen og/eller framtidig bruk.

Hensikten er å ha kunnskap om den kommunale eiendomsporteføljen, slik at den kan brukes mest mulig ressurs- og arealoptimalt, samt bidra til at man får utnyttet det man eier best mulig før man tar beslutning om å bygge nytt, kjøpe eller leie inn areal.

Utviklingen av bygningsmassen og eiendommer i Oppdal kommune skal være bærekraftig og ivareta livssyklusperspektivet. Med livssyklusperspektiv menes alle kostnader til anskaffelse, forvaltning, drift, vedlikehold og utvikling i byggets levetid. Bærekraftige bygg skal være tilpasningsdyktige og ivareta dagens og kommende generasjoners behov.

Tjenesteproduksjon og konsekvenser for klima/miljø skal også inngå i livssyklus-vurderingene. Langsiktige levetidskostnader og innleie av bygg skal reduseres gjennom arbeidet med framtidens arbeidsplasser, med mål om å utnytte arealer smartere og legge til rette for gode og moderne arbeidsplasser med mer effektiv drift og vedlikehold.

Videre skal det prioriteres å identifisere inntekspotensialet i porteføljen (utleie) og definere akseptkriterier for utleie av disse.

Tilstandsbasert vedlikehold

Vedlikeholdet skal ha som første prioritet å ivareta helse, miljø, og sikkerhet, samt tilfredsstillende lover og forskrifter, og gi grunnlag for et godt arbeidsmiljø.

Planmessig vedlikehold av bygningsmassen bidrar til å redusere de totale vedlikeholdskostnadene ved at man reduserer behovet for kostbart akuttvedlikehold og mulige følgeskader.

Fremlagt strategi, har gjennom generelle akseptkriterier, definert et akseptnivå for hele eiendomsporteføljen.

Med akseptnivå menes hvilken nedre tilstand vi aksepterer at byggene har.

På porteføljenivå skal samlet tilstandsgrad (TG) ikke være dårligere enn TG 1,2. Tilstandsgraden avdekkes gjennom en tilstandsanalyse. Det er en teknisk vurdering av bygg og komponenter innen

bygningsskategorier. Tilstanden angis ved tilstandsgrader, og blir vurdert i henhold til metodikken i norsk standard for tilstandsanalyse av byggverk og etter en skala på fem tilstandsnivåer.

Betegnelse på tilstandsgrad, TG	Tilstand i forhold til referansenivået	Betydning/beskrivelse
TG 0	Ingen avvik	- tilstanden tilsvarer valgt referansenivå eller bedre. Ingen symptomer på avvik.
TG 1	Mindre eller moderate avvik	- byggverket eller delen har normal slitasje og er vedlikeholdt; eller - avvik eller mangel på dokumentasjon er ikke vesentlig i forhold til referansenivået.
TG 2	Vesentlig avvik	- byggverket eller delen er sterkt nedslitt eller har en vesentlig skade eller vesentlig redusert funksjon i forhold til referansenivået. Punktvis sterk slitasje og behov for lokale tiltak; eller - mangel på vesentlig dokumentasjon; eller - det er kort gjenværende brukstid; eller - det er mangelfullt eller feil utført; eller - det er mangelfullt eller feil vedlikeholdt.
TG 3	Stort eller alvorlig avvik	- byggverket eller delen har totalt eller nært forestående funksjonssvikt; eller - behov for strakstiltak. Fare for liv og helse.
TGIU	Ikke undersøkt	- delen er ikke tilgjengelig for inspeksjon, og det mangler dokumentasjon for riktig utførelse samtidig som mulig avvik kan innebære vesentlige konsekvenser og risiko. Det er behov for mer omfattende undersøkelser for å avdekke eventuelle avvik.

Tabell som viser de fem tilstandsnivåene:

Tilstandsgrad tilsvarende TG 1,2 vurderes å være et tilfredsstillende akseptnivå for porteføljen sett under ett. Framtidig strategisk styring og fokus vil således være å sikre at tilfredsstillende akseptnivå oppnås og opprettholdes over tid.

Alle formålsbygg og boliger vil omfattes av en rullerende tilstandsvurdering.

Miljø- og energiperspektiv

For å møte framtiden i Oppdal, skal vi ha miljø- og energiperspektiv i forvaltningen av våre bygg og eiendommer. Vi skal velge energieffektive løsninger i våre bygg, som har lave klimagassutslipp og miljøvennlige materialer.

Nye og eksisterende bygg skal bidra til å løse klimautfordringene. Vi skal ta klimahensyn i hele verdikjeden til et bygg, fra produksjon, via driftsfasen og til avhending (livssyklus).

Kommunen skal bygge kompetanse internt innen miljø og klima, slik at vi velger klimavennlige løsninger i både nybygg og ved rehabiliteringer.

I eksisterende bygningsmasse skal vi prioritere å gjennomføre energi- og klimatiltak.

Kommunens eiendomsforvalter skal ha god oversikt over energiforbruket i våre bygg, og prioritere et godt fungerende energioppfølgingssystem. Dette skal utvikles, slik at vi i samtid kan ha grunnlag for å vurdere og justere vårt energiforbruk. Energiforbruk skal rapporteres og evalueres, slik at vi øker bevisstheten om eget forbruk og forbedrer oss år for år.

Fagplan

Det legges opp til at tekniske tjenester utvikler en fagplan for tilstandsanalyser og verdibevarende vedlikehold. Fagplanen «Tilstandsanalyser og verdibevarende vedlikehold» skal følger opp Oppdal kommunes overordnede eiendomsstrategi.

Dokumentet legger føringer for prioritering av vedlikeholdstiltak slik at kommunen når målsettingene for eiendomsforvaltningen og beskriver metodikk for dette arbeidet. Fagplanen rulleres ved behov.

Tiltaksplan

Med utgangspunkt i strategien skal det utarbeides en tiltaksplan for handlingsplanperioden som rulleres årlig med opplysninger om vedlikeholdsbehov og utskiftingsbehov. Løpende status for tilstand på eiendomsporteføljen.

Økonomiske konsekvenser

Strategiske nivå innen eiendomsforvaltningen viser hvor i organisasjonen ulike ansvars- og arbeidsoppgaver knyttet til planlegging, gjennomføring og kontroll er plassert.

Det er på det strategiske nivå at eierskapet utøves, dvs. her tas beslutninger av langsiktig karakter om mål og strategi for forvaltningsvirksomhetens kjernevirksomhet. Dette kan gjelde beslutninger om nybygging, salg, leie eller endringer i eiendomsforvaltningen som krever omorganisering.

Siden det er her premissene for det taktiske nivå (tekniske tjenester) blir gitt, skjønner vi at det er viktig at det strategiske nivå, Politikere og Kommunedirektør, besitter nødvendig kompetanse mht. eiendomsforvaltning som omfatter vedlikehold.

Men heller ikke det er nok. Vilje til å prioritere vedlikehold må også være til stede.

Mens kommunedirektør ofte er ansatt på åremål, vanligvis en 6 års periode og maks 2 perioder, har politikere en tidshorisont på 4 år. I denne settingen har dessverre løpende vedlikehold ofte blitt nedprioritert inntil store avisoverskrifter påpeker de alvorlige følgene av mangelfullt vedlikehold.

Da har også den byggetekniske tilstanden endret karakter og havnet i budsjett for investeringer. Dersom dette ikke var meningen bør forvaltningsstrategien legges om.

Kanskje er det her uttrykket "Det er dyrt å være fattig" kommer fra.

Involveringen av politisk-/ og administrativ ledelse vil bl.a. være gjennomgang av begrepene som brukes i strategien og hvordan disse settes inn i strategien. Samtidig vil det være viktig å få frem politiske signaler knyttet til ambisjonsnivå og en betraktning omkring kost/nytte i forhold til dette.

Følgen av mangelfullt vedlikehold over mange år kan gi kommunens bygningsmasse et stort vedlikeholdsbehov. Dette fører til hyppigere rehabiliteringer av bygningene enn ved systematisk vedlikehold, og høyere driftskostnader grunnet skader og uforutsette hendelser enn i en portefølje med bedre teknisk tilstand.

Begrensede satsning på oppgradering og vedlikehold kan ikke videreføres over tid, uten at brukere av bygg blir skadelidende.

Strategien for verdibevarende eiendomsforvaltning forutsetter at eiendommenes funksjonelle og økonomiske potensiale utnyttes bedre enn i dag.

Dette gjøres ved at det settes et ambisjonsnivå for tilstand, og at prioriterte bygg løftes til dette nivået og videreføres med systematisk tilstandsbevarende vedlikehold.

Økt nivå på oppgradering og vedlikehold vil være økonomisk utfordrende og kreve økt gjennomføringskraft i organisasjonen.

Årlige behov for avsetninger til vedlikehold vil framkomme av tiltaksplanene, sammenholdt med kostnadene til løpende drift og vedlikehold.

Dette vil bli utdypes nærmere i senere fagplanen.

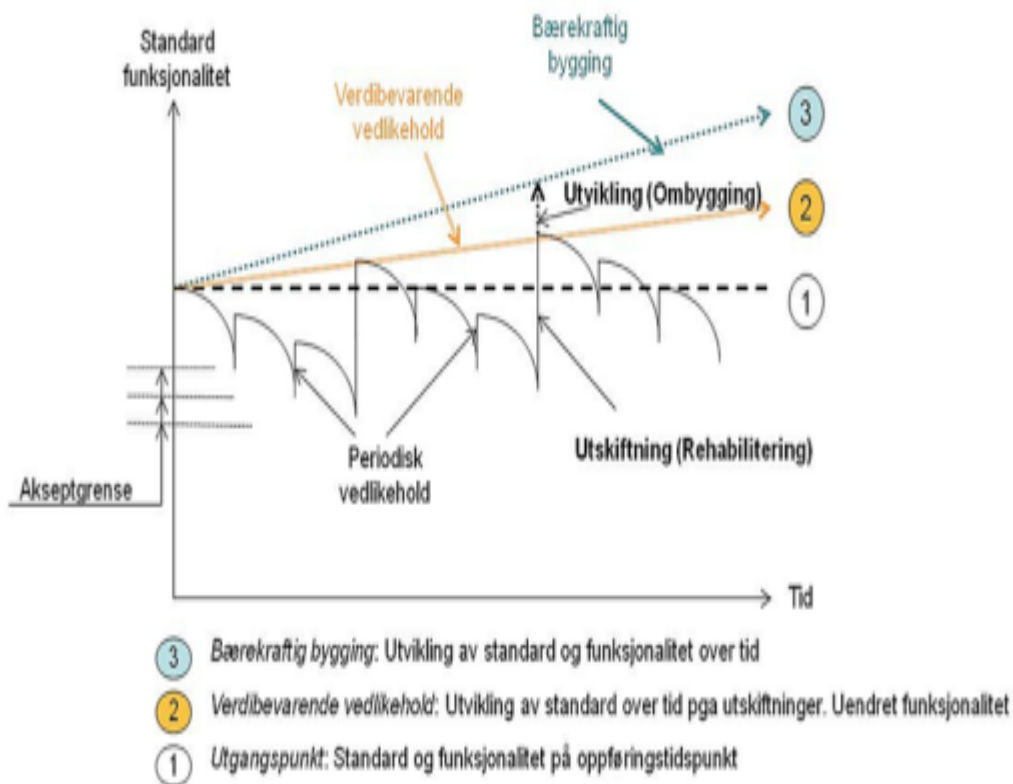
På generelt grunnlag kan det opplyses at NKF (Norsk kommunalteknisk forrening) og andre kunnskapsbaser i bransjen, menes det at nøkkeltall og erfaring fra flere nasjonale kartlegginger av offentlig bygningsmasse, så bør det årlige kostnadsnivået til vedlikehold for en stor bygningsmasse ligge på minimum 175-200 kr/m² (eks. mva.) Pengebruk under dette nivå betyr at byggene er inne i en forfallsituasjon.

For vår portefølje betyr dette at det må en betydelig økning i ressurser til vedlikehold av kommunens bygg.

Porteføljens alder og tilstand vil påvirke kostnadene. En portefølje bestående av gamle og slitte bygg vil kreve mer vedlikehold enn nybygg. Vedlikeholdsetterselepet kommer ikke frem i kommunens balanseregnskap og kan dermed anses som en skjult gjeldspost.

Verdibevarende vedlikehold

Kommende figur er basis for all byggforvaltning og er nyttig for å forstå viktige prinsipper i forvaltningen. Figuren finnes i mange varianter, men figuren viser hva som menes med verdibevarende vedlikehold.



Figur – verdibevarende vedlikehold

Livssyklus kostnader

NS 3454 beskriver forholdet mellom livssyklus kostnader, årlige kostnader, levetidskostnad og årskostnader, og fastlegger hovedposter for disse. Standarden brukes ved budsjettering til å beregne kostnader i mange sammenhenger.

Standarden regulerer vår rapportering av nøkkeltall til Kostra og er svært viktig når nøkkeltall skal gi oss viktige nøkkeltall til å vurdere vår eiendomsforvaltning. Oppdal kommune bruker Norsk prisbok som grunnlag for beregning av årskostnader ved nybygg.

Her er det viktig å forstå forskjell mellom vedlikehold og utskifting/utvikling. Videre er det viktig å vite at dette er utgangspunktet for beregning av viktig nøkkeltall slik at vi vet at vi sammenligner epler med epler og ikke noe annet.

STANDARDPOSTER						TILLEGGSPOSTER		
BYGG- OG EIENDOMSFORVALTNING								
FM - Facilities Management								
FDVU								
1 Kapital-kostnader	2 Forvaltnings-kostnader	3 Drifts-kostnader	4 Vedlikeholds-kostnader	5 Utviklings-kostnader	6 Ledig	7 Service/Støttekostnad til kjernevirksomheten	8 Potensiale i eiendom	9 Ledig
10 (Ledig)	20 (Ledig)	30 (Ledig)	40 (Ledig)	50 (Ledig)	60	70 (Ledig)	80 (Ledig)	90
11 Prosjektkostnader	21 Skatter og avgifter	31 Løpende drift	41 Planlagt vedlikehold	51 Løpende ombygging	61	71 Adm. og kontorledelse	81 Ombygging	91
12 Restkostnad	22 Forsikringer	32 Renhold	42 Utskiftinger	52 Offentlige krav og pålegg	62	72 Sentralbord/resepsjonstjeneste	82 Påbygg/Tilbygg	92
13	23 Administrasjon	33 Energi	43	53 Oppgradering	63	73 Kantine/Catering tjeneste	83	93
14	24	34 Vann og avløp	44	54	64	74 Møbler og inventar	84	94
15	25	35 Avfallshåndtering	45	55	65	75 Flytting/rokking arbeidsplasser	85	95
16	26	36 Vakt og sikring	46	56	66	76 Tele- og IT-tjenester	86	96
17	27	37 Utendørs	47 Utendørs	57 Utendørs	67	77 Post- og budtjeneste	87 Utendørs	97
18	28	38	48	58	68	78 Rekvizita- og kopieringstjeneste	88	98
19 Diverse	29 Diverse	39 Diverse	49 Diverse	59 Diverse	69	79 Diverse	89 Diverse	99

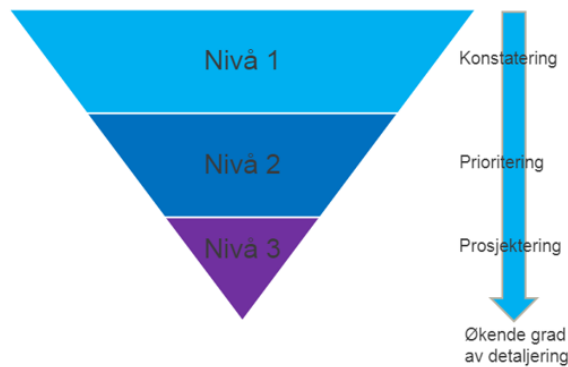
1. Kapitalkostnader – Investeringskostnader og prosjektkostnader
2. Forvaltningskostnader (F)
3. Drift-/vedlikeholdskostnader (DV)
4. Utskifting -/ utviklingskostnader (U)
5. Forsyningskostnader (D)
6. Renholdkostnader (D)
7. Service-/ støttekostnader til kjernevirksomheten (S)
8. Virksomhetsspesifikke kostnader (U)
9. Verdi og inntektselementer

Tilstandsanalyse av bygninger (NS3424)

Standarden gir en oversikt over metodisk gjennomføring av tilstandsanalyser. Viktige avklaringer før analysearbeidet igangsettes er:

1. Omfang av analysen – hele eller deler av bygget – fag – bygningsdeler
2. Referansenivå – Hva skal tilstanden måles mot – nye funksjonskrav – endrede forskriftskrav – endrede trender osv..
3. Analysenivå – hvor grundig skal analysen være.

3 analysenivå



Fagplan for tilstandsanalyser og verdibevarende vedlikehold

Optimalt hadde vært at vi samtidig med kommunestyrets behandling av strategidokumentet, kunne legge frem dokument som viser hvordan vi på taktisk nivå skal oppnå strategiens målsetninger.

Vi har ikke funnet eksemplarer fra mindre kommuner på størrelse med Oppdal. Fagplan for Oppdal kommune vil måtte ta utgangspunkt i kommunens nåværende kapasitet og kompetanse innenfor eiendomsforvaltningen.

Slik fagplan vil kunne komme til å utløse behov for utvidet kapasitet og kompetanse innenfor avdeling bygg. Ambisjonsnivået bør drøftes og tilpasses kommunens størrelse og behov.

IK-bygg med tilhørende moduler og hvordan denne kobles til strategidokument –ambisjon

I Oppdal kommunes forvaltning av bygninger bruker vi et internkontrollsystem som går under begrepet IK-Bygg. IK-Bygg er en overbygning eller plattform, som skal kunne dokumentere at vi forvalter våre bygg etter gjeldende lover og forskrifter, samtidig som vi skal kunne dokumentere utskifting-/ og utviklingsbehov. For hvert bygg er det 9 tema, som er videre delt opp i ca. 240 spørsmål som skal besvares med tilstandsgrad TG0, TG1, TG2 eller TG3. TG2 og TG3 utløser kostnadsestemat for å løfte tilstandsgraden til TG1.



Videre har vi flere typer moduler knyttet til IK-Bbygg som kommunisere med IK-bygg og svarer ut noen av IK-Bbygg spørsmål.



Miljøfaglig vurdering

Klima og energi er sentral i strategien og tatt opp som egne tema.

Landbruksfaglig vurdering

Lite relevans

Folkehelsevurdering

Alle eiendommer setter spor. Så godt som alle som lever sine liv i Oppdal kommune er i kontakt med kommunale bygg, enten det er barnehager, skoler, idrettsanlegg, kulturbygg, sykehjem eller administrasjonsbygg.

Gode, tilgjengelige og miljøvennlige bygg som følger innbyggerne fra «vugge til grav» er av stor betydning for levekår og folkehelse.

Kommunale bygg utgjør i tillegg de fysiske rammene for arbeidsplassene til et stort antall mennesker.

Brukernes helse, sikkerhet og trivsel påvirkes i stor grad av omgivelsene. Det er viktig med lokaler som er i overensstemmelse med brukernes praktiske behov og vurdering av estetiske kvaliteter, krav til helse, miljø og sikkerhet, riktig beliggenhet og god tilgjengelighet (universell utforming) for alle brukere, lett tilgjengelig drifts- og brukerservice osv.

Vurdering

Oppdal kommunes strategi for verdibevarende eiendomsforvaltning skal danne grunnlaget for styring og forvaltning av eiendomsmassen på en systematisk og helhetlig måte. Den skal si noe om hvordan de ulike prosessene skal være i Oppdal kommune slik at vedlikeholds-planleggingen er forutsigbar. Strategien skal rulleres ved behov.

Senere Fagplanen «Tilstandsanalyser og verdibevarende vedlikehold» rulleres ved behov, mens tiltaksplanene rulleres årlig.

Strategi for verdibevarende eiendomsforvaltning, fagplanen og tiltaksplanene skal sammen danne et solid verktøy for kommunens eiendomsforvaltning, og være et helhetlig og levende planverk som er i stand til å ta opp i seg de endringer som måtte komme.

Kommunedirektøren anbefaler at Oppdal kommunes strategi for verdibevarende eiendomsforvaltning med senere tilhørende fagplan legges til grunn for kommunens eiendomsforvaltning

Kommunedirektørens tilråding

1. Oppdal kommunes strategi for verdibevarende eiendomsforvaltning vedtas som retningsgivende for kommunens forvaltning av den kommunale bygnings- og eiendomsmassen.
2. Kommunestyret ber kommunedirektøren utarbeide egen Fagplanen for «Tilstandsanalyser og verdibevarende vedlikehold» og legges frem senere som orienteringssak til kommunestyret, som metode for gjennomføring av det langsiktige vedlikeholdsarbeidet.
3. Oppfølging av avdekket vedlikeholdsbehov konkretiseres i IK-bygg for hvert år i forbindelse med behandling av handlingsplan. Det utarbeides egne tiltaksplaner med bakgrunn i handlingsplanen vedtatte prioriteringer.