

		Foretaksnivå			Policydokument
<b>Kapittel 14 - Bygg - policydokument</b>					Side 1 av 4
Dokumentplassering: <b>I.5.14-1</b>	Godkjent dato: <b>29.10.2024</b>	Revideres innen: <b>29.10.2026</b>	Sist endret: <b>29.10.2024</b>	Versjon: <b>2.00</b>	

Foretaksnivå/Virksomhetsstyring/Bygg

ENDRINGER FRA FORRIGE VERSJON: []

## HENSIKT

Dette policydokumentet beskriver hvilken overordnet målsetting SSHF har for forvaltning, drift, vedlikehold og utvikling av bygningsmassen. Dokumentet beskriver videre hvilke lover og forskrifter som regulerer området eiendomsdrift og hvordan eiendomsdriften er organisert på SSHF.

Sørlandet sykehus eier eller leier ca. 300 000 m<sup>2</sup> bygningsmasse. Vektet gjennomsnittsalder er over 40 år. Bygningsmassen omfatter alt fra små garasjer og eneboliger til de tre somatiske hovedbyggene.

## MÅLGRUPPE

Den primære målgruppen for dokumentet er ledere og medarbeidere i SSHF. Dokumentet kan også være relevant for publikum generelt og media.

## INNHOLD I POLICY

SSHF skal:

- ha bygg som fremmer trygg og effektiv pasientbehandling, ivaretar virksomhetens behov og har en brukervennlig utforming.
- sørge for at byggene gir gode forhold for pasienter og ansatte og bidrar til et positivt omdømme for SSHF.
- drive arealeffektivisering, forbedring og utvikling i takt med endrede behov innen pasientbehandlingen.
- påse universell utforming av nybygg og tilstrebe ombygging av eldre bygg slik at tilgangen til byggene er lik for alle.
- utføre verdibevarende vedlikehold av de byggene som er sentrale for kjernevirksomheten. Med verdibevarende vedlikehold mener vi at det gjøres jevnlig tiltak for å opprettholde standarden over tid. For å oppnå dette må byggene deles inn i hvilke bygg som er godt egnet for kjernevirksomheten og som man skal drive verdibevarende vedlikehold av og hvilke man bør avhende (selge eller rive).
- påse at byggene er energieffektive og tilfredsstillende miljøkrav.
- sikre at Livssyklus kostnadene (LCC) beregninger hensyn tas i alle større byggeprosjekter. LCC viser totaløkonomien for prosjektet, dvs. nåverdien av investering og forvaltning, drift og vedlikehold (FDV) over bygningens levetid. Ved å fokusere på totaløkonomi over hele bygningens levetid, og ikke bare på investeringskostnaden, får man et godt grunnlag til å foreta valg i prosjektet.
- sørge for at man benytter moderne digitale verktøy for drift, vedlikehold og utvikling av eiendomsområdet.
- sikre at vernede bygg vedlikeholdes og utnyttes på en god måte.

Utarbeidet av: Ståle Skuterud og Øystein Tharaldsen	Fagansvarlig: Ståle Skuterud	Verifisert av: []	Godkjent av: Per W. Torgersen	Dok.nr: D55646
--	---------------------------------	----------------------	----------------------------------	-------------------

		<b>Kapittel 14 - Bygg - policydokument</b>			<b>Side: 2</b> <b>Av: 4</b>
Dokument-id: I.5.14-1	Utarbeidet av: Ståle Skuterud og Øystein Tharaldsen	Fagansvarlig: Ståle Skuterud	Godkjent dato: 29.10.2024	Godkjent av: Per W. Torgersen	Revisjon: 2.00

Foretaksnivå/Virksomhetsstyring/Bygg

- ha en vedlikeholds- og utviklingsplan for bygningsmassen som sikrer at teknisk tilstand forbedres og at arealene tilpasses virksomhetens behov.

## PLANLEGGE

Det er en rekke lover og forskrifter man må forholde seg til innen fagfeltet eiendomsdrift.

Plan og bygningsloven (PBL), Teknisk forskrift (TEK), Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr, Lov om brann og eksplosjonsvern, Internkontrollforskriften, Forurensningsloven, Byggherreforskriften, Arbeidsmiljøloven, Forskrift om miljørettet helsevern, Anskaffelsesforskriften med tilhørende forskrifter, Heisforskriften for å nevne de mest sentrale.

Drift og vedlikehold skal oppfylle lovkravene en byggeier er pålagt og er tett knyttet til byggeieransvaret i Plan og bygningsloven (PBL). SSHF skal følge de til enhver tid gjeldende krav fra våre eiere.

## GJENNOMFØRE

Eiendomsområdet deles inn i ansvarsområdene **Forvaltning**, **Drift**, **Vedlikehold** og **Utvikling (FDVU)**

**Forvaltning** omfatter ledelse, planlegging og organisering av arbeidsoppgaver innenfor tegnings- og dokumenthåndtering, forsikringsavtaler, leieavtaler, eiendomssalg, innspill til offentlige planer, energi og miljøledelse, ajourføring av eiendomsregistre og arealdisponering, tilstandsvurderinger, samt analyser og utredninger.

**Drift** omfatter ettersyn og kontroller som er nødvendig for at bygningsdeler skal fungere som planlagt og oppfylle lov og forskriftskrav. Driftsansvaret er i stor grad styrt av lovverk og skal sikre at bygningsmassen opprettholder sin funksjonalitet. Oppgavene gjentas som regel årlig.

**Vedlikehold** omfatter utskifting og reparasjon av bygningsdeler for å hindre vedlikeholdsetterslep og opprettholde en bygningens verdi og funksjon.

**Utvikling** omfatter planlegging og gjennomføring av prosjekter knyttet til ombygging og utbygging.

Det skal gjennomføres tilstandsanalyse av byggene minimum hvert 4.år. Vedlikeholdsplan skal utarbeides basert på bygningskomponenter med tilstandsgrad 2 og 3. Vedlikeholdsplanen skal revideres årlig. Datagrunnlaget (oversikt over bygg og anlegg sykehuset disponerer) skal også revideres årlig.

Tegninger og annen FDV dokumentasjon oppdateres løpende. Eiendomsregistre og arealdisponering ajourføres ved behov.

## RAPPORTERE

Resultatene fra 4.årig tilstandsanalyse rapporteres til Foretaksledelsen og styret ved SSHF. Datagrunnlaget rapporteres til foretaksledelsen og inngår som underlag ved vurdering av de årlige investeringsbehov, delplan investeringer og ØLP.

Energi og miljøregnskapet inngår i "Ledelses gjennomgang".

SSHFs ansatte melder inn avvik i Kvalitetssystemet.

 SØRLANDET SYKEHUS	<b>Kapittel 14 - Bygg - policydokument</b>				<b>Side: 3</b> <b>Av: 4</b>
Dokument-id: I.5.14-1	Utarbeidet av: Ståle Skuterud og Øystein Tharaldsen	Fagansvarlig: Ståle Skuterud	Godkjent dato: 29.10.2024	Godkjent av: Per W. Torgersen	Revisjon: 2.00

Foretaksnivå/Virksomhetsstyring/Bygg

## EVALUERE

Eiendomsdriften evalueres gjennom interne og eksterne tilsyn. Eksempler på eksterne tilsynsorganer er Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB), Sertifiserte firma for miljøtilsyn og lokale brannvesen.

Tilstandskartlegging, datagrunnlag og energi og miljøregnskap gjennomgås og vurderes av Foretaksledelsen.

Avvik i Kvalitetssystemet gjennomgås av lokalt og overordnet kvalitetsutvalg med spesielt fokus på alvorlige hendelser og hendelser som er gjentakende.

## KORRIGERE

Korrigerende tiltak blir kontinuerlig vurdert og det blir igangsatt tiltak for å for eksempel:

- a) Lukke avvik gitt av tilsynsorganer/tilsynsmyndigheter
- b) Lukke avvik som er meldt inn i Kvalitetssystemet
- c) Forbedre nødvendige prosedyrer, instruksjoner og rutiner.
- d) Rette opp uforsvarlige og lovstridige forhold knyttet til Bygg og tekniske anlegg.
- e) Forbedre den tekniske tilstanden til bygg og tekniske anlegg innenfor gitte drifts- og investeringsbudsjetter.

 SØRLANDET SYKEHUS	<b>Kapittel 14 - Bygg - policydokument</b>				<b>Side: 4</b> <b>Av: 4</b>
Dokument-id: I.5.14-1	Utarbeidet av: Ståle Skuterud og Øystein Tharaldsen	Fagansvarlig: Ståle Skuterud	Godkjent dato: 29.10.2024	Godkjent av: Per W. Torgersen	Revisjon: 2.00

Foretaksnivå/Virksomhetsstyring/Bygg

### Kryssreferanser

[I.5.1.2-4](#) [2022 - Tillegg til oppdrag og bestilling SSHF](#)

[I.5.1.3-1](#) [Strategiplan SSHF 2021-2024](#)

### Eksterne referanser

[Styresak 080-2018 Delstrategi for eiendomsvirksomheten i Helse Sør-Øst](#)

[SSHF Utviklingsplan 2040, oppdatering av utviklingsplan 2035](#)

[SSHF Delplan investeringer 2022-2025](#)