Hva er Levetidsplanlegging?

Levetidsplanlegging er en viktig del av eiendomsforvaltning og refererer til å planlegge og håndtere levetiden til bygningskomponenter, utstyr og infrastruktur på en systematisk måte. Målet med levetidsplanlegging er å sikre at eiendommen opprettholder ønsket kvalitet over tid, samtidig som man optimaliserer bruken av ressurser.

I praksis innebærer levetidsplanlegging identifiseringen av ulike komponenters forventede brukstid, vedlikeholdsbehov og eventuell behov for utskiftninger. Dette kan gjøres ved hjelp av informasjon om materialkvaliteter, leverandørspesifikasjoner eller standardnivåene fastsatt i relevante norske eller internasjonale standarder.

En grundig analyse utføres vanligvis basert på tekniske rapporter fra inspeksjoner eller tredjepartsundersøkelser. Disse rapportene gir et godt grunnlag for vurdering av den nåværende tilstanden samt estimater for fremtidige kostnader knyttet til vedlikehold og eventuelle rehabiliteringer eller utskiftninger.

Ved å implementere en vellykket levetidsplan bidrar eiendomsforvaltere til bedre økonomisk styring da de kan unngå uforutsette kostnader knyttet til nødvendige reparasjoner etter hvert som bygget eldes. Samtidig fører det også ofte til økt trivsel blant beboere/brukere når fasiliteter fungerer som de skal og vedlikeholdet er godt ivaretatt.

Levetidsplanlegging involverer også å vurdere muligheten for oppgraderinger eller utskiftninger av bygningskomponenter, tekniske systemer eller infrastruktur i tråd med økonomisk bærekraftighet og dagens krav til energieffektivitet. Dette bidrar til en mer langsiktig verdiskapning for eiendommen.

Det finnes ulike verktøy og metoder som kan benyttes innen levetidsplanlegging, blant annet bruk av programvare for planlegging og styring av vedlikeholdsoppgaver (CMMS), livssykluskostnadsanalyser (LCC) samt standardiserte referansedokumenter fra fagmiljøene som beskriver anbefalte retningslinjer for levetid på ulike komponenter.

I Norge har Standard Norge publisert relevante standarder knyttet til dette feltet, slik som NS 3454 "Eiendomsforvaltning - Levetidsplanlegging". Disse standardene gir veiledning om hvordan man kan implementere best praksis innen levetidsplanlegging i eiendomsforvaltningen.