

Vedlikeholdsstrategi for eiendomsporteføljen

Vedlikeholdsstrategi for eiendomsporteføljen OsloMet ver.1

Vedlikeholdsstrategien er utarbeidet på oppdrag fra Eiendomsdirektør Mariann Hole. Arbeidet er gjennomført av Avdeling for Eiendom ved OsloMet, i samarbeid med Multiconsult, høsten 2018.

Leder: Tor Gustav Hovland, seksjonssjef
Medvirkende OsloMet:

- Fredrik Knutsen Asp
- Tengel Aas Sandtrø
- Gry Lund Andersen
- Gro Elin Bjørndalen
- Odd Harald Johansen
- Bjørn Syvertsen.

Medvirkende Multiconsult

- Amin Haddadi
- Jill Kristina Nordhus

Sammendrag

Vedlikeholdsstrategien følger opp OsloMets virksomhetsstrategi (*Strategi 2024*) og de behovene som er identifisert i *Campusplan 2017–2024* og *Langtidsplan for strategisk campusutvikling*.

Vedlikeholdsstrategien legger føringer for prioriteringer av vedlikeholdsoppgaver, som operasjonaliseres i en vedlikeholdsplan.

I tråd med virksomhetsstrategien prioriterer OsloMet arealer som er direkte knyttet til samspill med samfunns- og arbeidsliv, som benyttes i eksternt og intern samhandling og som er knyttet til undervisning og studier.

Vedlikeholdsstrategien peker ut noen bygningsdeler og tekniske installasjoner som er virksomhetskritiske og som uansett areal må prioriteres høyt. I hovedsak er dette bygningsdeler og installasjoner knyttet til datakommunikasjon, brannsikkerhet og systemer som er kritiske for forskningsaktivitet eller som direkte kan berøre øvrig sikkerhet eller undervisningsaktivitet. Deretter følger alt som over tid kan være negativt for HMS eller kjernevirksomheten.

Ambisjonen til OsloMet er at bygningsmassen skal holde en arealvektet tilstandsgrad på 1,2, samt at ingen av bygningene skal ha dårligere tilstandsgrad enn 2, dvs. at tilstandsgrad 3 aksepteres ikke.

Ambisjonsnivået for vedlikeholdsarbeidet hos OsloMet skal ligge på et nivå som tilsvarer verdibevarende vedlikehold. Dette innebærer:

- En kontinuerlig utskifting av eldre komponenter til dagens standard slik at god funksjonalitet for kjernevirksomheten opprettholdes.
- Periodisk vedlikehold av lokaler som vil gi preg av tidsriktighet og bidra til at lokalene fremstår som attraktive og trivelige for alle brukergrupper.
- Verdivektet tilstandsgrad for bygningsmassen skal ikke overstige 1,2. I dette ligger det også at enkelte komponenter kan få tilstandsgrad 2, men at dette identifiseres og legges inn i en langsiktig vedlikeholdsplan.
- Ingen uønsket driftsstans av funksjoner som følge av manglende vedlikehold

Eiendomsdirektøren utarbeider rullerende vedlikeholdsplaner som identifiserer, tidfester og kostnadsberegner vedlikeholdsoppgaver. Eierskap til enkelttiltak, inkludert ansvar for oppfølging, fordeles etter beskrevne roller og ansvar.

Første vedlikeholdsplan er utarbeidet parallelt med vedlikeholdsstrategien.

Innhold

Bakgrunn og føringer	2
<i>Nøkkelinformasjon om OsloMet i et eiendomsperspektiv</i>	2
<i>Strategiske mål og ambisjoner</i>	2
<i>Føringer for arbeidet</i>	3
Definisjoner og begreper	4
<i>Tilstandsgrad</i>	4
<i>Verdibevarende vedlikehold</i>	4
Prinsipper for FDVU-kostnader i eksisterende bygningsmasse	5
<i>Drivere for prioritering av vedlikeholdstiltak innenfor OsloMets ansvarsområde</i>	6
Vedlikeholdsstrategi for OsloMet	6
<i>Strategiske føringer</i>	6
<i>Utarbeidelse av vedlikeholdsplan</i>	8
<i>Prioritering av vedlikeholdstiltak</i>	8
<i>Roller og ansvar</i>	10

Bakgrunn og føringer

OsloMet ser behov for å strukturere måten man arbeider med vedlikehold av bygningsmassen på. Multiconsult er i utgangspunktet engasjert for bistand til utvikling av vedlikeholdsplaner. I prosessen er det tydeliggjort et behov for en vedlikeholdsstrategi som beskriver oppgaver, roller, ansvar og føringer for prioritering av vedlikeholdstiltak.

Vedlikeholdsstrategien er utarbeidet i tett samarbeid mellom Multiconsult og Eiendomsavdelingen til OsloMet, og beskriver i foreliggende versjon dagens praksis for vedlikeholdsarbeid og struktureringen av dette arbeidet. Arbeidsprosessen for utarbeidelse av vedlikeholdsstrategien har bestått av arbeidsmøter med OsloMet for kartlegging av dagens praksis, organisering, rollefordeling og fremtidens føringer gjennom strategiske dokumenter.

Nøkkelinformasjon om OsloMet i et eiendomsperspektiv

Dette er OsloMet:

- Norges tredje største universitet med ca 20.000 studenter, 2.100 årsverk, 4 fakulteter og 5 forskningsentre
- To studiesteder: campus Oslo (17 bygninger ca. 155.000 kvm) og campus Kjeller (1 bygning ca. 25.000 kvm).
- Leier hele arealet, fra private og statlige eiendomsaktører.

I tildelingsbrevet fra Kunnskapsdepartementet (KD) beskrives flere viktige retningslinjer for fremtidig campusutvikling som har betydning for utviklingen av campus Oslo. Blant annet skal campus ha arealeffektive, miljøvennlige og fremtidsrettede løsninger som legger til rette for moderne arbeids- og læringsformer, samt klausul om mulighet for å fremleie i private leiekontrakter. I tillegg stadfester KD at bygg og infrastruktur er viktige strategiske virkemidler for høyere kvalitet i utdanning og forskning. OsloMet har også framhevet betydningen av bygg og infrastruktur i *Strategi 2024*.

Som en følge av dette ønsker OsloMet å utvikle en vedlikeholdsstrategi for bygningsmassen, som vil danne grunnlaget for utarbeidelse og oppfølging av operasjonelle vedlikeholdsplaner.

Strategiske mål og ambisjoner

Vedlikeholdsstrategien skal bidra til oppnåelse av strategiske mål som er definert i planer for fremtidens OsloMet, samt sette føringer for:

- Hvordan vedlikeholdet skal bli mer **planlagt og målrettet** enn i dag, med en ønsket virkning av et mer ressurs- og kostnadseffektivt arbeid.
- Hvordan vedlikeholdstiltak skal **prioriteres**. Dette innebærer også å være tydelig på hvilke vedlikeholdstiltak som forventes utført av gårdeier.

Ambisjonen til OsloMet er at bygningsmassen skal holde en arealvektet tilstandsgrad på 1,2, samt at ingen av bygningene skal ha dårligere tilstandsgrad enn 2, dvs. tilstandsgrad 3 aksepteres ikke. Bygningenes tekniske tilstand er gårdeiers ansvar. Som leietaker er det kun deler av bygningsmassen der OsloMet vil være ansvarlig for å gjennomføre investeringer og tiltak. Generelt gjelder dette innvendige flater, samt noe teknisk anlegg og utstyr. I et langsiktig perspektiv, kan vedlikeholdsambisjonen integreres i leiekontraktene.

Føringer for arbeidet

Dette dokumentet følger opp *Anbefalinger for framtidig campus Oslo* (2018) og *Campusplan 2017—2024*. Vedlikeholdsstrategien gir føringer for prioriteringer av daglig drift, planlagt vedlikehold og mindre oppgraderinger, deriblant hvilke arealer og hvilke tiltakstyper som skal prioriteres.

Vedlikeholdsstrategien er sammen med *Langtidsplan for strategisk campusutvikling* (også kjent som *strategisk campusutvikling*) Eiendomsavdelingens operative oppfølging av OsloMets strategidokumenter.

Strategi 2024

OsloMets virksomhetsstrategi slår fast at OsloMet skal «utvikle relevante arenaer for samspill mellom studenter, ansatte, arbeidsliv og norske og internasjonale kunnskapsmiljøer» og «utvikle [et] moderne universitetsområde med rom for flere studenter og nye lærings- og samarbeidsformer».

Fokuset på arenaer for samspill på tvers internt og eksternt, og med stadig bedre muligheter for nye lærings- og samarbeidsformer vil gjenfinnes i hvordan Eiendomsavdelingen prioriterer tiltak. Dette ligger også til grunn for vedlikeholdskategoriene i dette dokumentet.

Strategi for digital transformasjon 2018–2024

Digitaliseringsstrategien legger ingen direkte føringer for byggetekniske prioriteringer. Samtidig ligger det implisitt en forventning om åpenhet og fleksibilitet, intern samhandling og eksternt nysgjerrighet, som *Vedlikeholdsstrategien* tar på alvor.

Bygningsmessige forhold kan stå i veien for de målene digitaliseringsstrategien etterspør. Dette påvirker de prioriteringer og valg som må gjøres i den fysiske infrastrukturen.

Anbefalinger for framtidig campus Oslo

Framtidig campus Oslo bygger videre på de overnevnte strategiene, og konkretiserer noen mål som ligger til grunn for arbeidet med OsloMets campus.

Hovedmål: OsloMet skal ha en framtidsrettet campus som gir gode vilkår for at universitetet kan være en ledende leverandør av forskningsbasert kunnskap for velferdssamfunnet.

Basert på dette er det definert noen delmål, som er utfyllende beskrevet i *Framtidig campus Oslo*:

1. Styrke intern samhandling
2. Styrke samspill med samfunns- og arbeidsliv
3. Styrke identitet
4. Øke fleksibilitet
5. Øke arealeffektivitet

Campusplan 2017—2024

I motsetning til de strategiske dokumentene referert til ovenfor, er campusplanen et dokument for å beskrive dagens tilstand og behov, og beskrive Eiendomsavdelingens umiddelbare arbeid.

Campusplanen beskriver konkrete behov utover daglig drift og vedlikehold. Det ligger derfor på samme plan og utfyller *Vedlikeholdsstrategien* og *Langtidsplan for campusutvikling*. Samtidig er det en del tiltak som er nedfelt i *Campusplanen* som vil påvirke hvordan Vedlikeholdsstrategien iverksettes i praksis.

De rullerende vedlikeholdsplanene som lages på bakgrunn av denne vedlikeholdsstrategien vil derfor også inneholde prioriteringer som følger av *Campusplanen*.

Definisjoner og begreper

I dette avsnittet beskriver vi definisjoner og begreper som brukes videre i notatet og i utarbeidelsen av strategien.

Tilstandsgrad

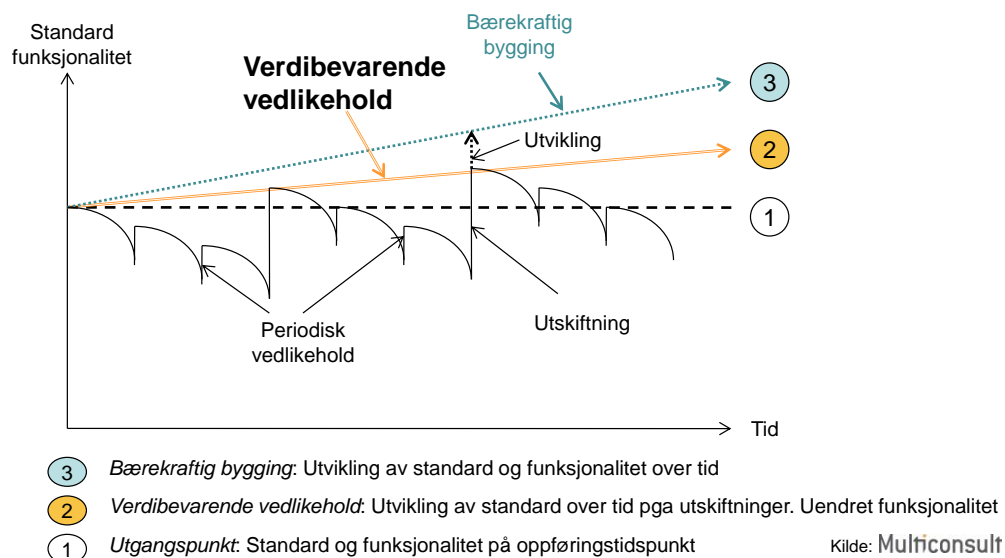
Begrepet tilstandsgrad er definert i Norsk Standard 3424: *Tilstandsanalyse av byggverk*. Tilstandsgrader blir i denne rapporten brukt ved referanser til bygningers tekniske tilstand. Figur 1 viser beskrivelsene av de ulike tilstandsgraderingene.

Tilstandsgrad	Tilstand i forhold til referansenivået (nybyggstandard)
TG 0	Ingen avvik. Gjenspeiler nybyggstandard.
TG 1	Mindre eller moderate avvik. God teknisk bygningsmasse, som tilfredsstillende krav fra byggeår og forskrifter.
TG 2	Vesentlig avvik.
TG 3	Store eller alvorlige avvik. Mulig brudd på lover og forskrifter. Komponenter er langt over teknisk levetid. Skader kan medføre store følgeskader på andre bygningsdeler.

Figur 1. Tilstandsgrader iht NS 3424 Tilstandsanalyse av byggverk.

Verdibevarende vedlikehold

Verdibevarende vedlikehold innebærer utvikling av bygningens standard over tid gitt hvordan bygningen har blitt driftet og vedlikeholdt tidligere. Gitt at man løfter standarden utover det opprinnelige, benevnes dette som utskiftingstiltak. Om man videre løfter standard og funksjonalitet over tid kalles dette utviklingstiltak. De tre ulike benevnelserne er vist i figur 2.



Figur 2 Verdibevarende vedlikehold

Kvantitativt defineres verdibevarende vedlikehold som at teknisk tilstand for bygning og tekniske installasjoner er i snitt tilstandsgrad 1,2 eller bedre, med åpning for at enkelte komponenter har en tilstandsgrad 2.

Som leietaker, må OsloMet ha oversikt over sitt vedlikeholdsansvar i forhold til den enkelte leiekontrakten. Identifiserte vedlikeholdstiltak har to hovedutfall:

- Ikke en del av OsloMets ansvar i henhold til leiekontrakt — Tiltaket videreformidles til gårdeier.
- En del av OsloMets ansvar i henhold til leiekontrakt — Tiltaket registres i OsloMets vedlikeholdsplan og prioriteres og følges opp i henhold til gitte føringer, se kapittel 4.

Prinsipper for FDVU-kostnader i eksisterende bygningsmasse

Investeringer og FDVU-kostnader i den leide bygningsmassen må sees i sammenheng med flere forhold. Primært gjelder leiekontraktens varighet og mulighet for forlengelse. Deretter gjelder OsloMets strategiske føringer for Campus og interne prioriteringer. FDVU omfatter Forvaltnings-, Drifts-, Vedlikeholds- og Utviklingskostnader. Sistnevnte omfatter Utskiftninger og Utvikling (ombygginger) i bygget.

Det viktigste prinsippet for OsloMet er at vedlikehold må utføres i henhold til leiekontrakt. Som leietaker er det gårdeier som er hovedansvarlig for verdibevarende vedlikehold av bygningsmasse, og i noen tilfeller kan dette være en del av leietakers ansvar, f.eks. gjennom en *bare-house* avtale. Det anbefales at fremtidige leiekontrakter som inngås er tydelige på fordeling av vedlikeholdsansvar, slik at OsloMet har en tydelig føring for hvilket vedlikeholdsansvar som ligger på egen organisasjon. Spesielt er det viktig der ansvaret ligger hos gårdeier hvor kravet er «ikke driftsstans». I tillegg bør leiekontrakten være tydelig på hvilken tilstand bygningsmassen skal ha ved leiekontraktens utløp. Oppfyllelse av leiekontraktens vilkår vil være en grunnleggende føring for prioritering av vedlikeholdstiltak, og for sikring av riktig bruk av vedlikeholdsmidler for OsloMet.

I tillegg til daglig drift, vil det hos OsloMet oppstå behov for ekstra investeringer i form av vedlikehold, tilpasning til nye brukerbehov – eller gjerne en blanding av de to. Det er behov som melder seg f.eks. fordi teknisk levetid er nådd eller manglende funksjonalitet identifiseres. Tiltak som legges inn i vedlikeholdsplanen må ha bakgrunn i definert dårlig teknisk tilstand, TG 2 eller TG3, og bør sees i sammenheng med eventuelle endringer i brukerbehov (funksjonelle tilpasninger). Tiltakene prioriteres iht gitte føringer i vedlikeholdsstrategien, og funksjonelle tilpasninger må vurderes opp mot en kost/ nytte-verdi.

Drivere for prioritering av vedlikeholdstiltak innenfor OsloMets ansvarsområde

De fem delmålene som ble identifisert i *Fremtidig campus Oslo* gir noen overordnede føringer for vedlikeholdsstrategien i fem punkter:

1. **Styrke intern samhandling.** Hovedfokus fra dette delmålet er å prioritere bygningsmessige tiltak som også vil ha en positiv effekt med tanke på samhandling internt i fagmiljøene og på tvers av fagmiljøene.
2. **Styrke samspill med samfunns- og arbeidsliv.** OsloMet ønsker å prioritere de halv-offentlige sonene, der OsloMet er åpen mot byen, samarbeidspartnere og samfunnet generelt. Dette gjelder f.eks. førsteetasjene på campus.
3. **Styrke identitet.** Profileringselementer, f.eks. enhetlig skilting, fargebruk og så videre prioriteres og brukes konsekvent i alle tiltak.
4. **Øke fleksibilitet.** Bygningsarbeider utføres slik at fleksibiliteten ikke forringes.
5. **Øke arealeffektivitet.** Areal effektivitet kan ivaretas gjennom kompaktet, flerbruk og sambruk, eller økt tilgjengelighet.

De fem delmålene gir underlag for prioritering av identifiserte vedlikeholdstiltak. Delmålene understreker at OsloMet ønsker fokus på intern samhandling og åpenhet mot byen for øvrig.

Med en campus i endring, er det også viktig at man har god arealeffektivitet og ivaretar muligheter for å enkelt tilpasse arealene til ulike funksjoner når det gjøres bygningsmessige tiltak.

Vedlikeholdsstrategi for OsloMet

Vedlikeholdsstrategien er utarbeidet basert på mål og føringer for verdibevarende vedlikehold og skal danne grunnlaget for arbeidet med utvikling av vedlikeholdsplaner. Gårdeier vil normalt påse at deres eiendommer er attraktive leieobjekter, bl.a. ved å kunne tilby godt vedlikeholdt bygningsmasse.

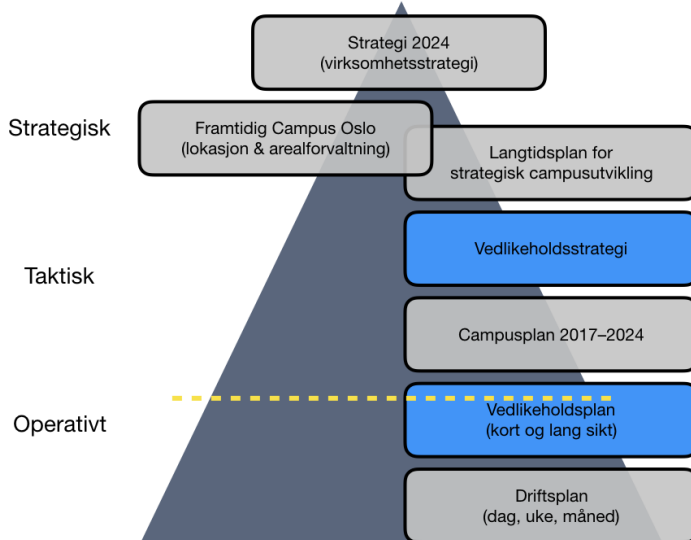
Strategiske føringer

OsloMet har i sine strategiske dokumenter for egne campus uttalt noen overordnede føringer for sin leide bygningsmasse. Ambisjons- og akseptnivåene omfavner også komponenter som er underlagt gårdeier. Større bygningsmessige tiltak vil normalt utføres som en del av gårdeiers eiendomsforvaltning. Leiekontraktene som OsloMet har med de ulike gårdeierne gir føringer for hvilket vedlikeholdsansvar OsloMet har som leietaker. Dermed er det ikke alle identifiserte tiltak som skal inkluderes i OsloMets vedlikeholdsplan, men som i stedet må viderefremmes til gårdeier. For nye leiekontrakter, kan det forhandles om målene i vedlikeholdsstrategien, slik at det kan innlemmes i kontraktene og dermed forplikte gårdeier og OsloMet mtp verdibevarende vedlikehold.

Vedlikeholdsplaner utvikles i henhold til vedlikeholdsstrategien og med bakgrunn i føringer fra leiekontraktene og OsloMets interne føringer og prioriteringer.

Figur 3 viser sammenhengen mellom strategidokumenter, der bl.a. *Fremtidig campus Oslo* er et overordnet styrende dokument, som dekker elementer i strategiplan og helhetsplan. *Vedlikeholdsplanen* er et dokument som skal identifisere tiltak på kort og lang sikt, slik at man kan gjøre gode prioriteringer av midlene som bevilges til eiendom. Utarbeidelse av vedlikeholdsplaner med bakgrunn i kartlegging av teknisk tilstand og strategiske føringer for utforming vil gi et godt underlag for å sikre en god og funksjonell bygningsmasse.

Tiltakene identifisert i *vedlikeholdsplanen* kommer som ekstra løft, i tillegg til de løpende tiltakene som utføres på daglig, ukentlig, månedlig og årlig basis som en del av organisasjonens driftsplan. Både aksjoner i driftsplanen og vedlikeholdsplanen vil bidra til verdibevaring av bygningsmassen, men tiltakene i vedlikeholdsplanen er periodiske tiltak som kommer igjen sjeldnere enn årlig og fastsettes basert på bygningens slitasje og elde.



Figur 3 – Styrende dokumenter for eiendomsforvaltning — strategisk, taktisk og operativt nivå.

Ambisjonsnivå

Ambisjonsnivået for vedlikeholdsarbeidet hos OsloMet skal ligge på et nivå som tilsvarer verdibevarende vedlikehold. Dette innebærer:

- En kontinuerlig utskifting av eldre komponenter til dagens standard slik at god funksjonalitet for kjernevirksomheten opprettholdes.
- Periodisk vedlikehold av lokaler som vil gi preg av tidsriktighet og bidra til at lokalene fremstår som attraktive og trivelige for alle brukergrupper.
- Arealvektet tilstandsgrad for bygningsmassen skal ikke overstige 1,2. I dette ligger det også at enkelte komponenter kan få tilstandsgrad 2, men at dette identifiseres og legges inn i en langsiktig vedlikeholdsplan.
- Ingen uønsket driftsstans av funksjoner som følge av manglende vedlikehold

Akseptnivå

Akseptnivå er et forhåndsdefinert krav til tilstand før vedlikeholds- og/ eller utskiftingstiltak må gjennomføres. Akseptnivået beskrives av følgende akseptkriterier for dagens bygningsmasse:

- Ingen bygninger skal ha en dårligere tilstandsgrad enn 2,0
- Vedlikeholdet skal baseres på en nøktern standard og kjente løsninger

Det vil si at bygningsmassen skal vedlikeholdes på et nivå som er økonomisk forsvarlig og opprettholder byggets funksjoner. Vedlikeholds nivået skal baseres på prinsippet «godt nok» og kost-/ nyttevurderinger. Det skal velges en nøktern standard som baseres på lang holdbarhet og god slitestyrke ved daglig bruk.

Det skal videre velges materialer som er robuste og driftssikre. Det vil si at det skal velges kjente og godt utprøvde produkter og løsninger. Det er viktig at det skilles mellom teknisk utsmykning og funksjonelle tekniske løsninger. I disse tilfeller skal en helhetlig vurdering og kost/ nytte vurderes opp mot estetisk utforming i hvert enkelt tilfelle.

Referansenivå

Referansenivået er et forhåndsdefinert krav til tilstand og/ eller funksjonalitet som bygningsmassen skal vurderes opp mot, og kan være:

- Referansenivå i henhold til forpliktelser i leiekontrakter
- Tilstand og funksjon som bygningen har etter leietakertilpasninger

Drift, Vedlikehold og utskifting

OsloMet leier sine arealer. Største delen av ansvaret som ligger hos eiendomsavdelingen dreier seg om drift av byggene. Vedlikeholdsansvaret til eiendomsavdelingen handler i hovedsak om indre vedlikehold og vedlikehold av enkelte komponenter i/utstyr til tekniske anlegg. Eiendomsavdelingen har likevel ansvaret for vurdering av behov for utskiftinger og ombygginger. Hvem som har ansvaret for gjennomføring av utskifting- og ombyggingstiltak vurderes i hvert enkelt tilfelle da det foreligger forskjellige kontrakter med forskjellige ansvarsfordelinger for byggene.

Utarbeidelse av vedlikeholdsplan

Det utarbeides en vedlikeholdsplan som dekker tiltak over fem år. Vedlikeholdsplanen skal revideres årlig, og oppdateres etter hvert som tiltak blir bevilget budsjettmidler og blir gjennomført. Hvert 3. til 5. år bør det gjøres et større arbeid for å oppdatere vedlikeholdsplanen, og i forkant av dette arbeidet bør det gjøres en ny tilstandskartlegging.

Vedlikeholdsplanen er et levende dokument, og nye tiltak kan legges til fortløpende når behovene oppstår.

Prioritering av vedlikeholdstiltak

Prioritering etter arealtype

Eiendomsporteføljen til OsloMet kan deles i hovedsak inn i tre typer arealer:

- A1 Foajéer og førsteetasjer med stor tilgjengelighet for ansatte, studenter og publikum
- A2 Områder med studieaktiviteter og undervisningsrom inkludert fellesarealer og toaletter
- A3 Ansattarealer, kontoretasjer og sosiale arenaer ikke åpne for publikum.

A1: Dette er lokaler med stor åpenhet mot byen, variert bruk med besøk av gjester og publikum, i tillegg til bruk på tvers av universitetet. Områdene bør både ha høy teknisk kvalitet og estetisk kvalitet. Synlig slitasje skal holdes til et minimum. Funksjonelle feil forebygges i høy grad, feil rettes umiddelbart. A1 er arealer som kan benyttes av alle, dvs «offentlige» arealer.

A2: Dette er lokaler med høy belastning. Deres funksjon er nødvendig for universitetets kjernevirksomhet. Funksjonelle feil skal rettes umiddelbart. A2 er arealer for bestemte brukere, dvs «halvoffentlige» arealer.

A3: Dette er lokaler med normal belastning. Forebyggende arbeid og feilretting i henhold til en kost/ nytte-vurdering. A3 er arealer for en brukergruppe, dvs. «private» arealer.

Vedlikeholdstiltak som identifiseres prioriteres ut ifra hvilke arealer de gjelder. Prioriteringen skal skje i oven nevnte rekkefølge. Arealer med variert bruk med blant annet eksterne gjester, er viktige for OsloMets samhandling med samfunns- og arbeidsliv, og interne samhandling. Disse arealene prioriteres. Deretter kommer tiltak i arealer som benyttes i forbindelse med studier, deriblant studentarbeidsplasser, undervisningsrom og laboratorier for forskning. Til slutt kommer arealer som primært brukes kun av OsloMets egne ansatte og ikke er knyttet til forskning eller undervisning.

Prioritering etter bygningsdelstabellen

OsloMet har valgt å prioritere også i henhold til bygningsdelstabellen, se Vedlegg 1.

Målsetningen er å prioritere bygningsdeler og installasjoner som påvirker brannsikkerhet, systemer som er kritiske for forskningsaktivitet, eller som direkte kan berøre øvrig sikkerhet eller undervisningsaktivitet. Deretter følger alt som over tid kan være negativt for HMS eller kjernevirksomheten.

Tilstandsbasert prioritering i verdibevarende vedlikehold

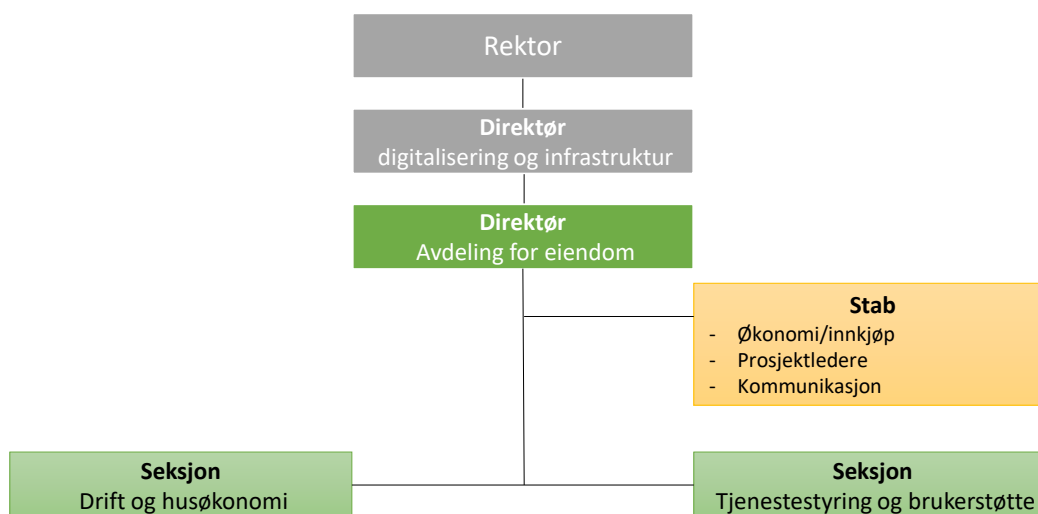
OsloMet har kartlagt teknisk tilstand av samtlige arealer i verktøyet multiMap. Basert på den kartlagte tilstanden til bygningsdelene utvikles en vedlikeholdsplan for et 3-5 års perspektiv, der man tar tak i elementer med kartlagt teknisk tilstand 2 eller 3. Tiltak for å utbedre tilstandsgraden til TG 0 eller TG1 må identifiseres og gjenspeiles i planen. Komponenter med tilstandsgrad 3 har behov for akutt tiltak som må gjennomføres i løpet av de neste 5 årene. Tilstandsgrad 2 antyder at det er behov for tiltak innen de neste 10 årene. Gjennom kostnadsestimering av identifiserte tiltak kan OsloMet prioritere tiltak iht føringer for prioritering og bevilgede midler i budsjettet.

Roller og ansvar

Dette kapitlet beskriver dagens organisering av eiendomsavdelingens ansvar og roller ved OsloMet. Roller og ansvarsfordelingen har et internt og et eksternt perspektiv. Det interne perspektivet viser rollefordelingen i avdeling for eiendom hos OsloMet og det eksterne perspektivet viser ansvarsfordelingen for vedlikehold mellom eier av det enkelte bygg og OsloMet.

Interne roller og ansvar

Avdeling for eiendom er delt i 2 hovedseksjoner samt stab slik det fremgår av figur 4.



Figur 4. Organisering av eiendomsdrift ved OsloMet pr 2018

Seksjon for drift og husøkonomi (SDH) har ansvaret for den daglige driften av byggene, mindre vedlikeholdstiltak, samt koordinering av renholdstjenester og sikring og adgangskontroll. Seksjonen er i tillegg kontaktpunktet mot byggeier. Seksjon for drift og husøkonomi har hovedansvar for at det utarbeides en vedlikeholdsplan, samt overordnet oppfølging av vedlikeholdsplanen. Vedlikeholdsplanen skal utarbeides i samarbeid med Stab. De utarbeidede tiltakene som ikke skal gjennomføres av Seksjon for drift og husøkonomi, må viderefremmes til riktig instans – gårdeier, stab eller Seksjon for tjenestestyring og brukerstøtte.

Staben har ansvaret for økonomi/innkjøp og kontrakter, kommunikasjon og gjennomføring av tverrfaglige vedlikeholdstiltak eller ombyggingsprosjekter. Staben er medansvarlig for å utarbeide og revidere vedlikeholdsplanen i gitte intervaller, f.eks. årlig gjennomgang.

Seksjon for tjenestestyring og brukerstøtte retter seg mot brukere av byggene og yter brukerrelaterte tjenester som post, flytting, supportsenter osv. Seksjonen har ansvar for å melde inn vedlikeholdstiltak som relateres seg til deres oppgaver. Seksjonen har ansvar for drift, vedlikehold og oppgraderinger av teknisk utstyr relatert til undervisnings- og møterom.

Et årshjul vil beskrive prosessen med vedlikeholdsplanlegging. For en periode kan det forløpe seg slik:

- Tilstandsregistrering av bygget (SDH)
- Identifisering av vedlikeholdstiltak (SDH i samarbeid med Stab og STB) og utarbeidelse eller revisjon av vedlikeholdsplanen. Dette kan skje parallelt med identifisering av utviklingstiltak, slik at gjennomføring av tiltakene kan samkjøres.
- Bevilgning av midler til periodens eiendomsdrift, basert på identifiserte vedlikeholdstiltak tillagt samme periode. (Eiendomsdirektør)
- Eventuelt omprioritering av vedlikeholdstiltak i samsvar med tildelte midler (SDH)
- Videreformidle vedlikeholdstiltakene som skal utføres av andre enheter (SDH)
- Iverksette planlegging, innkjøp og gjennomføring av tiltak (SDH, STB eller Stab), samt oppfølging av vedlikeholdstiltak oversendt til gårdeier (SDH).

Ansvarsfordeling mellom gårdeier og OsloMet

Ansvarsfordelingen mellom OsloMet og respektive gårdeiere for bygningsmessig vedlikehold og utskifting reguleres av leiekontraktene som er inngått. Det er forskjeller i ansvarsfordeling mellom de ulike leiekontraktene.

Som hovedregel har OsloMet ansvaret for indre vedlikehold og drift og vedlikehold av tekniske anlegg. For tekniske anlegg vil normalt driftsoppgaver og ansvar for gjennomføring av lovpålagte årskontroller tilfalle OsloMet, og det samme gjelder vedlikehold av utstyr (f.eks. armaturer, panelovner, utstyr som betjeningspaneler etc.).

Gårdeier har normalt ansvar for vedlikehold av ytre bygningsdeler som fasade, tak, utendørsanlegg. Gårdeier har som hovedregel også ansvar for bæresystemer, fundamenter og dekker, samt totalutskifting av tekniske anlegg.

Vedlegg 2 viser ansvarsfordelingen mellom OsloMet og gårdeier som er eier av største delen av bygningsmassen. En hovedregel er gjengitt nedenfor:

1. Eier dekker kostnader ved totalutskifting
2. Oppfølging varmevekslere
3. Gårdeier dekker arbeid på hovedtavlen
4. Gårdeier overvåker systemer
5. OsloMet holder fasadelamper

Versjonshistorikk

- 1 Oversendt DI-direktør 20. desember 2018
- 1.01 Korrigert skrivefeil