UNDERVISNINGSBYGG

Overgang fra overtakelse til daglig drift

Runar Berget

2015

Visjon: Et skolebygg å være stolt av!

Hersleb videregående skole

Fakta om Undervisningsbygg

- Eier og drifter ca 180 skoler med ca. 790 bygg i Oslo
- Forvalter i overkant av 1,4 millioner kvadratmeter eiendom
- Eiendommenes bokførte verdi: 18,1 milliarder kroner
- Våre bygg benyttes daglig av ca. 95.000 elever og ansatte
- Budsjetterte investeringer 2015-2018: ca 9,5 milliarder kroner
- I underkant av 200 medarbeidere

Organisasjon

Bilde av alle ansatte ved Kuben yrkesarena mars 2014

Langsiktige mål

- Etablere fremtidsrettede elevplasser og oppgradere eldre bygg
- En effektiv og nyskapende leverandør og forvalter av skolebygg
- En attraktiv arbeidsgiver

Lindeberg

Hauketo

Oppsal Vetland

Overgang fra overtakelse til daglig drift

- Hva får vi?
- Når får vi det?
- Er det ferdig?
- Hva må på plass?
- Når skal det tas i bruk?
- Av hvem?
- Hva må følges opp videre?
- Er det for vanskelig å bruke/drifte for oss og brukere?
- Når er det klart for vanlig drift?
- Utfordringer….

Overgang fra overtakelse til daglig drift

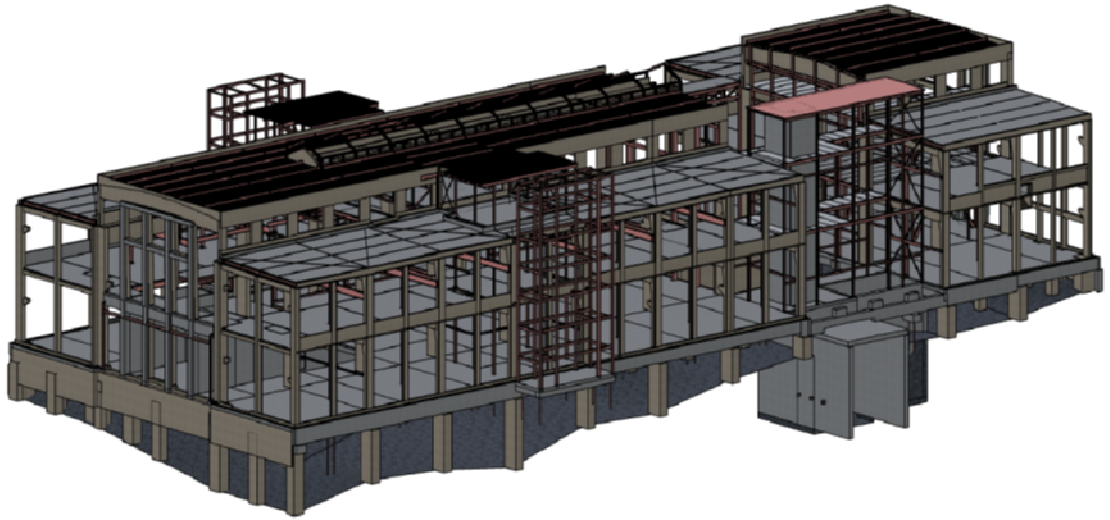
- Hva får vi?
  - I år får vi 14 nye og ny rehabiliterte skoler
  - I 2014 overtok vi 19 prosjekter
  - Alt innenfor Oslos grenser
  - Til en verdi av ca 3,4 mrd kroner
  - Forskjellige type prosjekter, fra helt nye skoler til del-rehabiliteringer og nye idrettshaller.
  - Alle nybyggene er bygget etter vår egenkravspekk, FKOK.
  - Og vi får mange flotte og funksjonelle bygg og anlegg!

Overgang fra overtakelse til daglig drift

- Når får vi det?
  - Ferdigstilles i all hovedsak på våren
  - Kontrakter tilsier i god tid
  - Idrettshaller kan variere
  - Stort sett alt for sent!!...

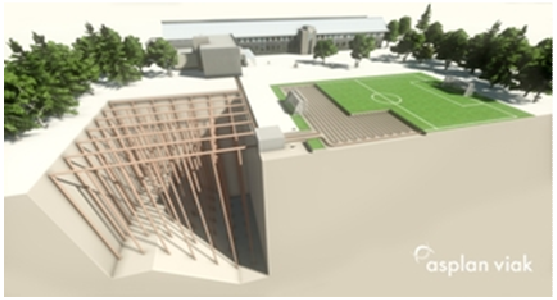
Overgang fra overtakelse til daglig drift

- Er det ferdig?
  - Som regel er det ganske klart, men det er unntak
  - Trenden de siste årene er at det bygningsmessige er ferdig og bra, tekniske anlegg og komponenter er det verre med.
  - Som regel er det gjenstående arbeider ute
  - Det er alltid noe som gjenstår, noe som mangler…
  - Vi har mange egne kontrollhandlinger før vi godtar overtakelse og regner byggene som ferdige
    - *Fullskalatester*
    - *TKB*
    - *Overtakelse fra ent.*
    - *Overlevering til kunde*
    - *Opplæring*



Overgang fra overtakelse til daglig drift

- Hva må på plass? For å være klare til drift
  - Brukstillatelse, alle driftsrutiner skal være på plass fra dag 1 som det er leietakere i bygget.
  - Driftsavtale med ekstern part, mange av objektene skal driftes av eksternt driftspersonell
  - FDV for kritiske installasjoner må være på plass når bygget skal driftes og testes.
  - Brann/rømningsplaner må være på plass når det tas i bruk
  - Overføringer/alarmer må være i funksjon.
  - Formell husleieavtale som regulerer bruken og datoer det skal tas i bruk skal være på plass (regulerer ansvaret)



Overgang fra overtakelse til daglig drift

- Når skal det tas i bruk?
  - Vi er såpass ”heldige” at alt skal tas i bruk nesten samtidig
  - Skolestart er fastsatt, ikke aktuelt å forskyve
  - AKS starter som regel 3 uker før på deler av arealene
  - Så har vi noen leietakere som gjerne vil ha inn litt utstyr, møbler og sine tekniske ting
  - Idretten vil inn fortest mulig
  - Vi har også sommerskole
  - Og Norway Cup….

Overgang fra overtakelse til daglig drift

- Av hvem?
  - 3, 4, 500 til 1000 elever
  - 50 til 150 lærere
  - Idrettslag
  - Skolekorps
  - Andre frivillige..

Felles for disse er at de færreste er bygningskyndige, de voksene er stort sett pedagoger, og ingen er kjent i byggene!!

Overgang fra overtakelse til daglig drift

- Hva må følges opp videre?
  - Stort sett inntil 1 års prøvedrift på alle prosjektene som må følges opp med prøvedriftsmøter jevnlig
  - Normalt 3-5 års garanti og reklamasjonsrett som må følges opp i form av innmeldinger og behandling av disse
  - Tett oppfølging av brukerne
  - Oppfølging av innkjøpt driftstjeneste
  - Oppfølging av alle inngåtte service-avtaler som er gjort av prosjektene
  - Krav i FDV ivaretas
  - Sesongbetonte endringer/drift

Overgang fra overtakelse til daglig drift

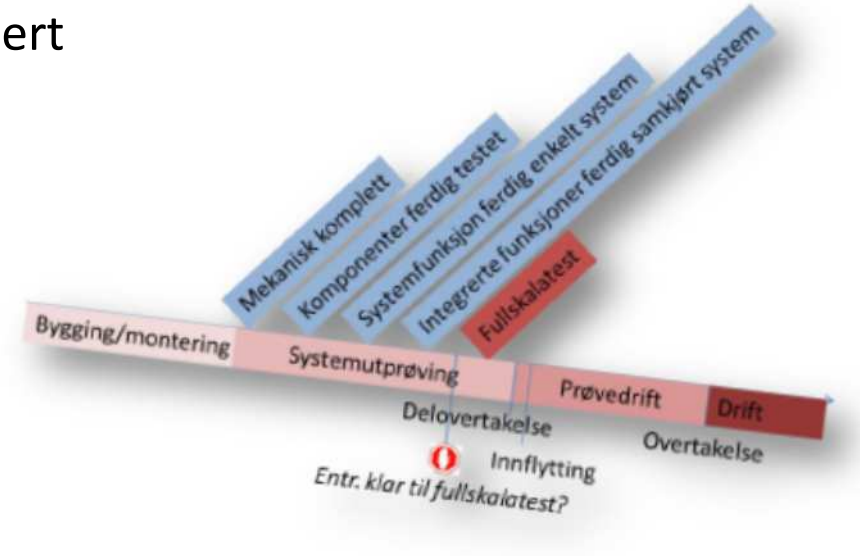
- Er det for vanskelig å bruke/drifte for oss og brukere?

JA!

Overgang fra overtakelse til daglig drift

- Når er det klart for vanlig drift?
  - Når alle feil og mangler er lukket
  - Når vi har all dokumentasjon
  - Når prøvedrift er ferdig og godkjent
  - Når alt utsyr og alle brukerne er på plass
  - Når alle godkjenninger foreligger
  - Når alle systemene er oppdatert

  - Og det vil si….



Overgang fra overtakelse til daglig drift

- Utfordringer….
  - Mange komplekse anlegg i nye skoler/bygg har gjort det nødvendig med mer kontroll/oppfølging fra byggherre på at det som skal leveres blir levert.
  - Tidsnød gjør at det blir mindre tid til igangkjøring og testing av funksjoner.
  - Dårlig kultur i entreprenørbransjen for samhandling i sluttfasen mellom alle leverandører/rådgivere
  - Sammenkobling av nytt og gammelt; Varmeanlegg, Varmesentraler, Varmepumper, Brannvarsling, Adgangskontroll