



Felles kravspesifikasjon for Oslo kommune 2012

Helen Knutsen
Prosjektansvarlig
Undervisningsbygg Oslo KF



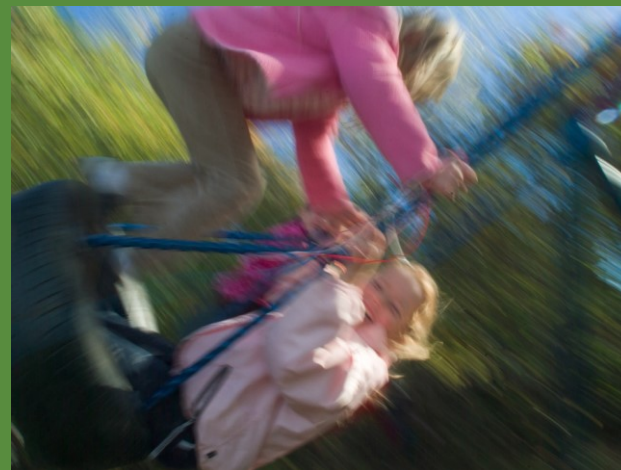
Oslo kommune
Boligbygg Oslo KF
Omsorgsbygg Oslo KF
Undervisningsbygg Oslo KF

://www.fkok.no/



Om oss

- Kommunale eiendomsforetakene (UBF, BBY, OBY), eier/drifter/forvalter 90 prosent av Oslo kommunes bygningsmasse
- Bøkene omfatter formålsbygg:
 - Barnehager
 - Sykehjem
 - Omsorgsbygg
 - Boliger
 - Skoleanlegg
 - (Kulturbygg)



Oslo kommune
Boligbygg Oslo KF
Omsorgsbygg Oslo KF
Undervisningsbygg Oslo KF

://www.fkok.no/



Undervisningsbygg Oslo KF

- Utvikler, bygger, drifter og forvalter skoleanlegg for Oslo kommune.
- 177 skoler består av 750 bygg og utgjør cirka 1,3 millioner kvadratmeter
- Tre skoleskip: Dyrafjeld, M/S Folden og Ildjernet
- Cirka 83 000 elever og 12 000 ansatte brukere
- 141 fast ansatte (mars 2012), 36 innleide (Helsfyr, Oslo)
- Investeringsbudsjett: over to milliarder kroner årlig i både nybygg og rehabilitering av eksisterende bygningsmasse



Oslo kommune
Boligbygg Oslo KF
Omsorgsbygg Oslo KF
Undervisningsbygg Oslo KF

[://www.fkok.no/](http://www.fkok.no/)



Omsorgsbygg Oslo KF

- Eier, forvalter og utvikler kommunale formålsbygg som kommunens pleie- og omsorgstjenester
- Tiltak for barn, unge og kulturtilbud
- Eier og forvalter ca. 900 000 m² fordelt på 658 eiendommer
- Investerer for ca. 2,5 milliarder kroner årlig i både nybygg og rehabilitering av eksisterende bygningsmasse



Oslo kommune
Boligbygg Oslo KF
Omsorgsbygg Oslo KF
Undervisningsbygg Oslo KF

[://www.fkok.no/](http://www.fkok.no/)



Boligbygg Oslo KF

- Eier og forvalter boliger på vegne av Oslo kommune
- Har ansvar for forvaltning, drift, utvikling og vedlikehold av over 10 000 boliger
- Det bor omlag 25 000 personer i deres boliger
- Foretaket har en balanse på ca. 7 mrd. kroner og har litt over 100 ansatte



Oslo kommune
Boligbygg Oslo KF
Omsorgsbygg Oslo KF
Undervisningsbygg Oslo KF

[://www.fkok.no/](http://www.fkok.no/)



Oppstart Felles kravspesifikasjon for Oslo kommune

- Prosjekt oppstart februar 2010-2012
- UBF's Kravspesifikasjon for Skoleanlegg 2009
- Kontaktet av OBY for å inngå et samarbeid, inviterer med BBY
 - Basert på politiske føringer og krav vedtatt i Oslo kommune*
- Nedsette en styringsgruppe
- Forankre mandatsdokument og finansiering
- Gjøre det enklere for ansatte og innleide/kontraherte i:
 - Prosessene tilknytning til byggeprosjekter for Oslo Kommune
 - Samle gjeldende politiske vedtak og ivaretagelsen av disse i forhold til LCC, energi-, klima- og miljøkvalitet



Oslo kommune
Boligbygg Oslo KF
Omsorgsbygg Oslo KF
Undervisningsbygg Oslo KF

://www.fkok.no/



Politiske vedtak

- Oslo byråd sitt forslag til budsjett 2010 og økonomiplan 2010-2013 del 2 (side 45 Blåboka kap. 9):
 - ”Bystyret har vedtatt følgende målsetning for kommunens eiendomsforvaltning:
 - Forvaltningen av kommunens eiendomsforvaltning skal være **kostnadseffektiv.**”
 - ”Ved valg av løsninger som dekker bestillers behov, skal foretaket tilby det prosjektet som gir den mest **kostnadsoptimale** løsningen for kommunen samlet.
 - Ved nybygging og rehabilitering skal det legges vekt på **standardiserte løsninger** for å redusere kommunens kostnader.
 - Der det avvikes fra standardiserte løsninger, skal dette begrunnes særskilt.”
 - For å velge den mest kostnadsoptimale løsningen for kommunen samlet sett, bør byggeier og virksomheten i bygget synliggjøre summen av byggets og virksomhetens årlige kostnader.



Oslo kommune
Boligbygg Oslo KF
Omsorgsbygg Oslo KF
Undervisningsbygg Oslo KF

://www.fkok.no/



Bøkene i serien



- En eldre kravspesifikasjon fra 1889

§ 14.

De Rum, der bruges til Folkeskolerne, skal være tilstrækkelig store og for Øiemedet tjenlige. Hver Skole skal være forsynet med fornødent Indbo og Legeplads samt med de Læremidler, som tiltrænges til fælles Brug ved Undervisningen.

Inden nogen Plan for Opførelse af ny Skolebygning bliver vedtagen, skal Sundhedskommissionen og Overtilsynet have havt Anledning til at udtale sig om den. Ligeledes skal der gives Sundhedskommissionen Anledning til at udtale sig om de øvrige Rum, som agtes benyttede til Skolen. Til Skole maa intet Rum eller Hus benyttes, mod hvis Brug i dette Øiemed Sundhedskommissionen har nedlagt Forbud.



Kravspesifikasjon 2009

Kravspesifikasjon 2009

SKOLEANLEGG



Kravspesifikasjon 2009

SKOLEANLEGG - VEDLEGG 1



Kravspesifikasjon 2009

SKOLEANLEGG - VEDLEGG 2



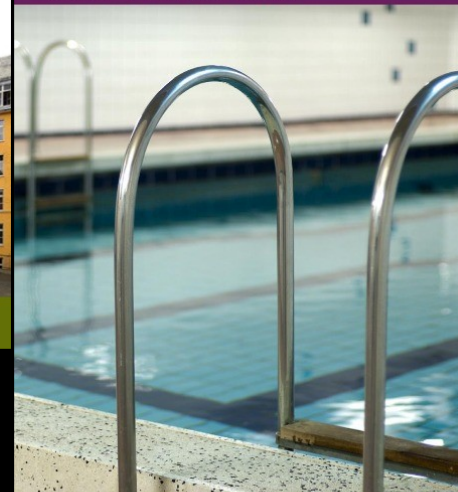
Kravspesifikasjon 2009

STYRING TEKNISKE ANLEGG



Kravspesifikasjon 2009

IDRETTS- OG SVØMMEHALLER



UNDERSVINGSBYGG

Kravspesifikasjon 2010

DRIFT OG VEDLIKEHOLD - DEL 1: DRIFT



UNDERSVINGSBYGG

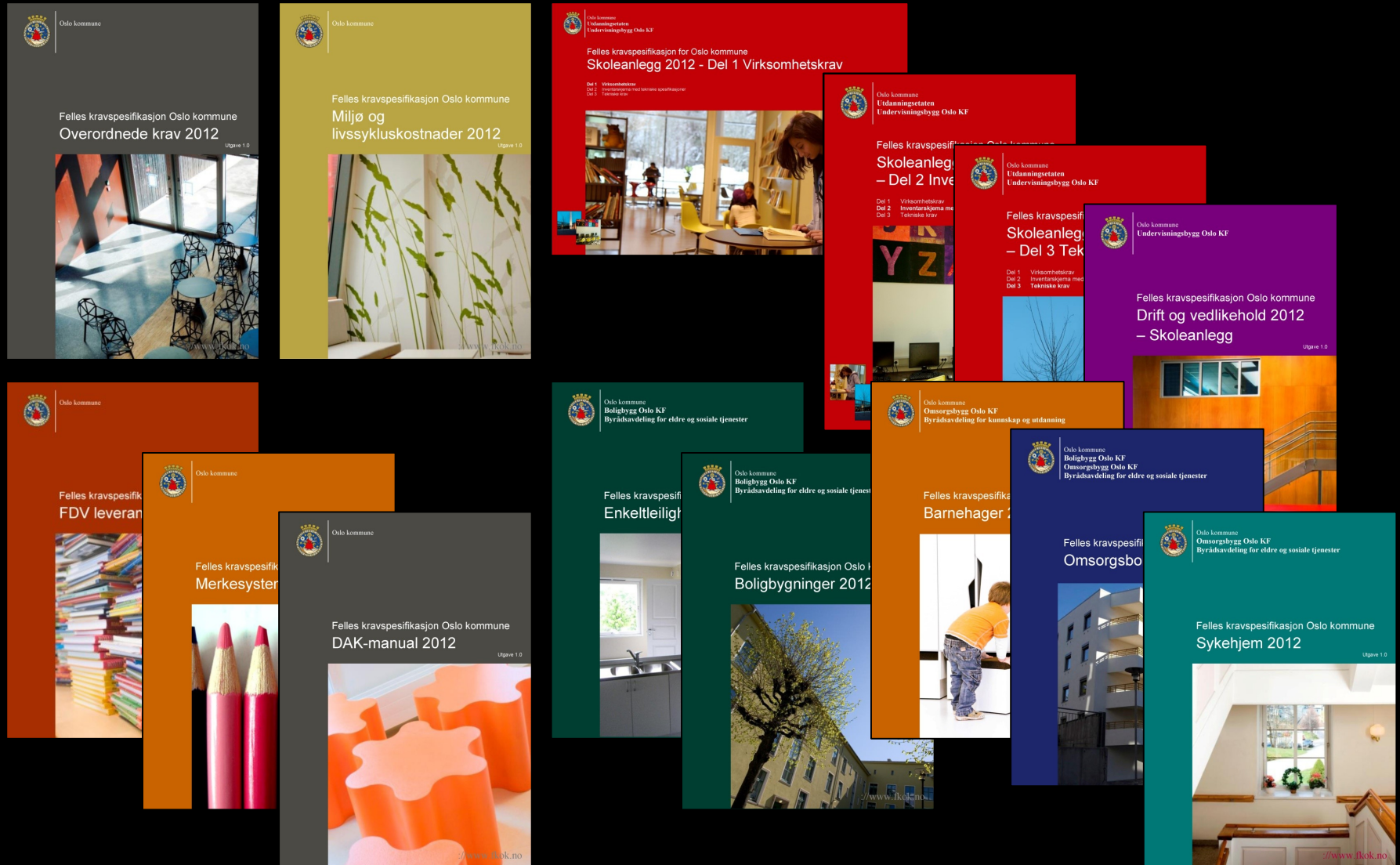
Kravspesifikasjon 2010

DRIFT OG VEDLIKEHOLD - DEL 2: Vedlikehold



UNDERSVINGSBYGG

Felles kravspesifikasjon Oslo kommune 2012



Boligbygg og Omsorgsbygg



Skoleanlegg



FKOK – Overordnede krav



A black and white photograph of a spiral path made of light-colored paving stones on a dark surface. The path starts from the bottom left and winds inward in a clockwise direction, forming a series of concentric, slightly irregular loops. The text "Prosjektorganisering" is overlaid in the center of the image in a large, black, sans-serif font.

Prosjektorganisering



Prosjektorganisering

- Ca 100 personer totalt har vært involvert i forskjellige faser
- Styringsgruppen bestående av:
 - Undervisningsbygg Oslo KF , Eiendomsdirektør
 - Omsorgsbygg Oslo KF v/Teknisk direktør
 - Boligbygg Oslo KF, Eiendomsdirektør
 - Byrådsavdeling for kultur og næring
 - Byrådsavdeling for kunnskap og utdanning
 - Byrådsavdeling for byutvikling
 - Byrådsavdeling for eldre og sosiale tjenester
 - Bymiljøetaten
- Prosjektansvarlig
 - Arbeidet ledes av Undervisningsbygg Oslo KF på vegne av de andre aktørene.
 - Prosjektansvarlig Helen Knutsen
- Arbeidsgrupper/representanter:
 - Representanter fra prosjekt-, utvikling-, utbygging- og eiendomsavdelingene i foretakene, bestillerenhetene (byrådsavdelinger/etater), HMS-seksjon, S-AMU, EHVO, fagforbund, driftsledere hos leietaker, Byantikvaren, Plan- og bygningsetaten
- Prosjektledelse:
 - Innleide konsulenter



Oslo kommune
Boligbygg Oslo KF
Omsorgsbygg Oslo KF
Undervisningsbygg Oslo KF

://www.fkok.no/



Målsetning med prosjektet

Hovedmål

- Hovedmålet med prosjektet er å utvikle entydige og felles kravspesifikasjoner for livsløpet til Oslo kommunes bygningsmasse

Effektmål

- Optimale bygg tilpasset leietakers virksomhet, med lave virksomhetskostnader
- Enhetlig drift og vedlikehold med optimale og forutsigbare **livssyklus** kostnader
- Strukturert prosess for rett omfang på prosjekter, sikre tilbakeføring av **erfaringer**
- **Standardisert** bygningsmasse
- Oppnå **stordriftsfordeler**
- Få et verktøy for beregning av virksomhetens årlige kostnader og byggets årskostnader som gir den mest **kostnadsoptimale** løsningen for kommunen samlet. Dette for å sikre et enhetlig og godt grunnlag for KS1 og KS2
- Samle gjeldende **politiske vedtak** og ivaretagelse av disse, herunder energi-, klima- og miljøkvalitet
- **Kostnadseffektiv** eiendomsforvaltning

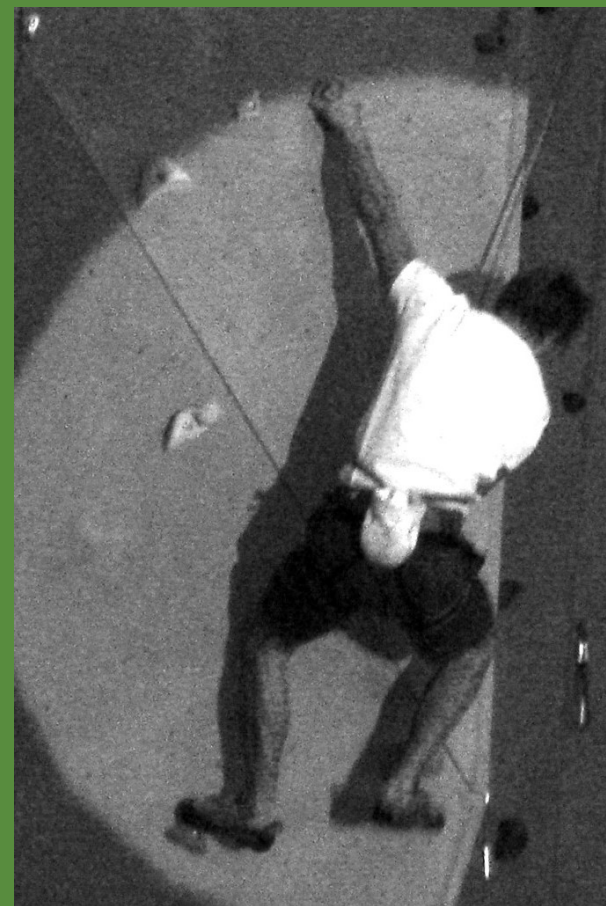


Oslo kommune
Boligbygg Oslo KF
Omsorgsbygg Oslo KF
Undervisningsbygg Oslo KF

://www.fkok.no/



Utfordringer



Oslo kommune
Boligbygg Oslo KF
Omsorgsbygg Oslo KF
Undervisningsbygg Oslo KF

[://www.fkok.no/](http://www.fkok.no/)



Prosjektets utfordringer

- Konkretisere krav som sikrer et optimalt verdibevarende vedlikeholdsnivå
- Samle, nedfelle erfaring og kompetanse i trykte publikasjoner
- Innføring og bruk av kravspesifikasjonene krever at brukerne har eller får et eierskap til innholdet
- Samarbeidspartnere og leverandører må ta i bruk Kravspesifikasjonen og forholde seg til at kommunen stiller tekniske krav til leveransen
- Tar tid å innføre kravspesifikasjonene og gjøre den kjent (kontrakter, rammeavtaler, kurs, opplæring, forankring)
- Krevende å finne de gode løsninger med brukererfaring – best practice
- Hvordan fraviksbehandle de løsninger som ikke tilfredsstillkravspesifikasjonen
- Ta ansvar, forankring, rutiner, instruks, fagansvar, oppfølging, forvaltning



Oslo kommune
Boligbygg Oslo KF
Omsorgsbygg Oslo KF
Undervisningsbygg Oslo KF

://www.fkok.no/



Gevinster på kort og lang sikt

- Generelt
 - Skapt et godt samarbeidsklima på tvers av foretakene
 - Optimale bygg tilpasset leietakers virksomhet, med lave virksomhetskostnader og lengre levetid
 - Kostnadseffektiv eiendomsforvaltning
 - Synliggjøring og fokus på livsløpskostnader
 - Lettere å sammenligne nøkkeltall internt og eksternt både mhp investeringskostnad, samt drift og vedlikehold
- Prosjektutvikling
 - Enhetlige modenhets- og leveransekrav for de prosjekterende
 - Smidigere og hurtigere utviklingsprosess da kravene er kjente og standardiserte
 - Enklere å konkretisere og håndtere omfanget i prosjektene
 - Kontrollert fraviksprosess
 - Enhetlig nivå på beslutningsgrunnlag
 - Kjente løsninger som gjør rehabilitering enklere
- Prosjektgjennomføring
 - Enklere for leverandørene å vite hva de skal levere til Oslo kommune
 - Lettere å følge opp administrativt og på byggeplass siden det er samme løsningene



Oslo kommune
Boligbygg Oslo KF
Omsorgsbygg Oslo KF
Undervisningsbygg Oslo KF

://www.fkok.no/



Gevinster på kort og lang sikt forts.

- Drift og vedlikehold
 - Standardisering gir enhetlig drift og vedlikehold med optimale og forutsigbare livssykluskostnader
 - Standardisert bygningsmasse – stordriftsfordeler
- Erfaringsutveksling
 - Erfaringsutveksling UBF, BBY og OBY (ikke lenger utvikling på hver sin tue...)
 - Strukturert erfaringsoverføring
 - Vi har mange fagforumer i dag (eks. Brannforum, Risikovurdering (Oslo forsikring) etc.)
- Markedsføring
 - Oslo kommune blir sett på som en foregangskommune i utviklingen av bygg- og anleggsbransjen
 - FKOK er kjent og blir benyttet av fylkeskommuner og kommuner over hele landet til utvikling, bygging, forvaltning, drift og vedlikehold av formålsbygg

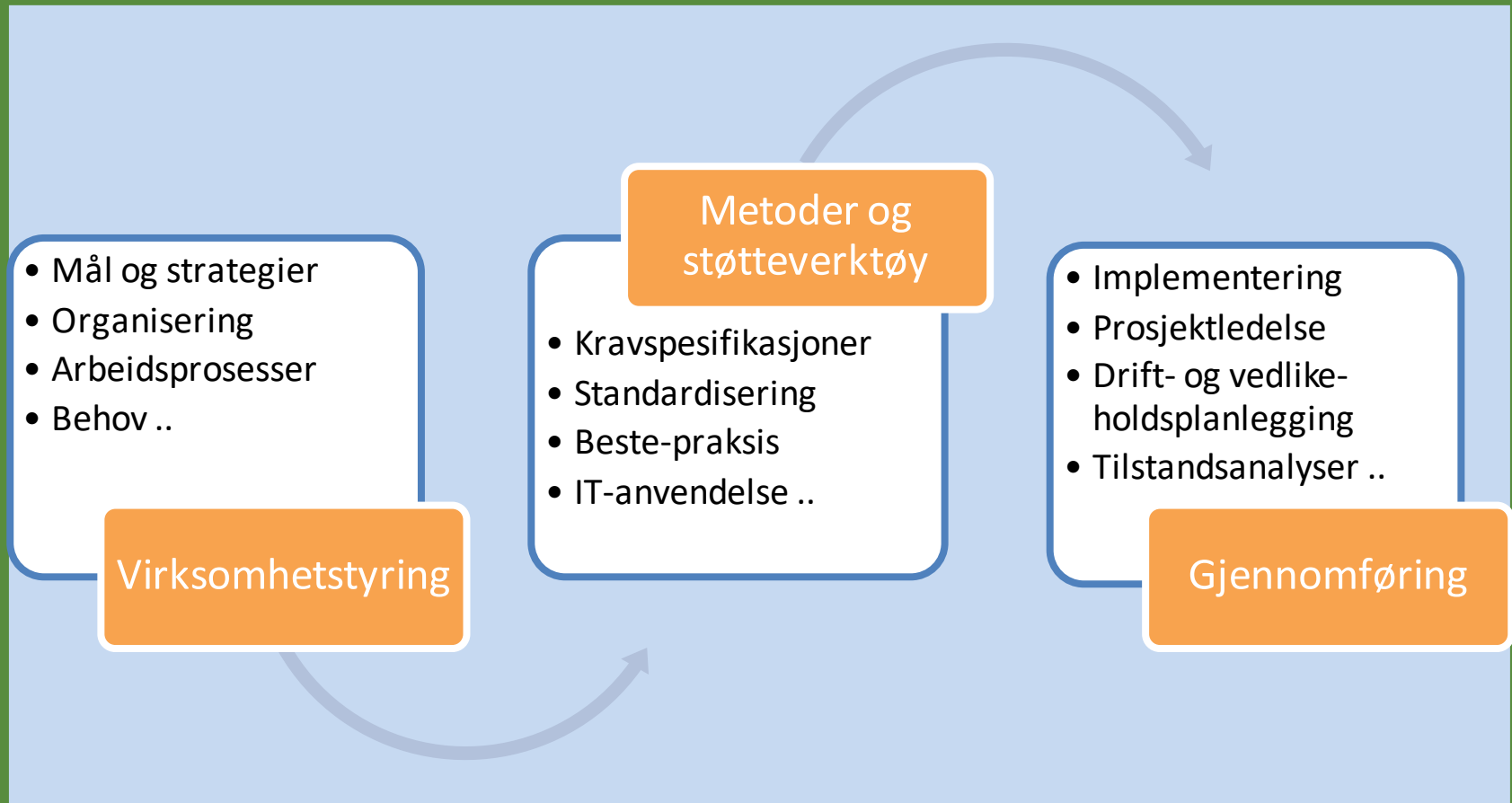


Oslo kommune
Boligbygg Oslo KF
Omsorgsbygg Oslo KF
Undervisningsbygg Oslo KF

[://www.fkok.no/](http://www.fkok.no/)



Prosess





Info om FKOK



OSLO KOMMUNE Felles Kravspesifikasjon Oslo kommune

Søk i Oslo kommune

Søk



Du er her: [Oslo kommune](#) > Felles Kravspesifikasjon Oslo kommune

Felles Kravspesifikasjon Oslo kommune

FKOK Overordnede krav

FKOK Miljø og Livssyklus kostnader

FKOK Merkesystem

FKOK FDV leveransekrav

FKOK Drift- og vedlikehold

FKOK DAK manual (BIM manual)

FKOK Barnehager

FKOK Omsorgsboliger

FKOK Sykehjem

FKOK Boliger

FKOK Skoleanlegg

Maler og skjemaer

SOS - Spørsmål og svar

Fraviksrutiner/omfangsskjema

Kurs og opplæring

Presentasjoner

Forvaltning-Kontaktinfo

Bakgrunn

Ordliste

Felles kravspesifikasjon for Oslo kommune 2012

Det er viktig å få inn erfaringer med bruk av bøkene og generelt og disse kan du sende inn via eget skjema. Se under [Maler](#) og [Skjemaer](#). Bøkene er er fritt tilgjengelig for bruk av alle.

Oslo kommune stiller, som bestiller, byggeier og leietaker, strenge krav til sin bygningsmasse. Disse kravene er nå nedfelt i bokserien "Felles Kravspesifikasjon for Oslo kommune 2012".



Byrådets budsjett 2010 og økonomiplan 2010-2013 del 2

"Bystyret har vedtatt følgende målsetning for kommunens eiendomsforvaltning: Forvaltningen av kommunens eiendomsforvaltning skal være kostnadseffektiv."

"Ved valg av løsninger som dekker bestillers behov, skal foretaket tilby det prosjektet som gir den mest kostnadsoptimale løsningen for kommunen samlet. Ved nybygging og rehabilitering skal det legges vekt på standardiserte løsninger for å redusere kommunens kostnader. Der det avvikes fra standardiserte løsninger, skal dette begrunnes særskilt."



Styringsgruppa

Kontaktinfo

post@fkok.no

Undervisningsbygg Oslo KF

www.undervisningsbygg.oslo.kommune.no
kravspesifikasjon@ubf.oslo.kommune.no
(Helen Knutsen, ansvarlig prosjektleder)

Omsorgsbygg Oslo KF

www.omsorgsbygg.oslo.kommune.no
kravspesifikasjon@oby.oslo.kommune.no
(Kristin F. Sommerfelt)

Boligbygg Oslo KF

www.boligbygg.oslo.kommune.no
kravspesifikasjon@bby.oslo.kommune.no
(Hanne Kristin Berg)



Oslo kommune
Boligbygg Oslo KF
Omsorgsbygg Oslo KF
Undervisningsbygg Oslo KF

://www.fkok.no/



Spørsmål



Oslo kommune
Boligbygg Oslo KF
Omsorgsbygg Oslo KF
Undervisningsbygg Oslo KF

://www.fkok.no/



Takk for oppmerksomheten



Oslo kommune
Boligbygg Oslo KF
Omsorgsbygg Oslo KF
Undervisningsbygg Oslo KF

://www.fkok.no/