

NOTAT

Til: Styret
Fra: Rektor
Om: Vedlikehold og vedlikeholdsetterslep – status og planer

Hensikt

Hensikten med denne saken er å orientere styret om status for arbeidet med vedlikehold, utvikling og vedlikeholdsetterslep i NTNUs egen bygningsmasse. I tillegg gis det en kort orientering om vedlikehold og utvikling i arealer der NTNU er leietaker.

Det vises også til styresak O-sak 30/15 – Campusprosjekt i nye NTNU – orientering om prosjekt og videre organisering, som omhandler prosjekter som i det videre benevnes som campusprosjekt. Foreliggende sak omhandler arbeidet med planer for vedlikehold og utvikling av den øvrige bygningsmassen.

Bakgrunn

NTNU eier og forvalter en bygningsmasse på ca. 530 000 kvm. Bygningenes gjennomsnittsalder er 44 år. I tillegg disponerer NTNU leide areal som, etter fusjonen med de tre høyskolene, har økt fra ca. 76 000 kvm til ca. 206 000 kvm. Ca. 26 000 kvm kommer fra Høgskolen i Gjøvik, 82 000 kvm fra Høgskolen i Sør-Trøndelag og 22 000 kvm fra Høgskolen i Ålesund. Bygningene og arealene rundt er sentrale rammer for NTNUs virksomhet og strategier på kort og på lang sikt.

Som selvforvaltende institusjon er det sentralt å ha god informasjon om bygningsmassens tilstand og gode langtidsplaner for vedlikehold og utvikling. Dette er også understreket i tildelingsbrev fra Kunnskapsdepartementet av 18.12.2015. Det vises også til O-sak 9/14 Vedlikehold og vedlikeholdsetterslep.

Sammenslåingen med de tre høyskolene gir nye muligheter og utfordringer i forvaltning av bygningsmassen. Foruten en stor økning i disponibelt areal øker andelen leid areal fra ca. 13 til ca. 28 prosent. NTNU er opptatt av at brukerne tilbys gode lokaler og tjenester enten de holder til i leide eller eide areal. Med en så stor andel leide areal blir det viktig å ha fokus på et godt samarbeid og en god koordinering med de øvrige eiendomsforvalterne som Statsbygg og andre offentlige og private aktører. Dette samarbeidet kan også bidra til en positiv utvikling for eiendoms- og driftsorganisasjonen ved NTNU.

Vedlikeholdsetterslep – status

Rektor fikk i perioden 2010 – 2012 gjennomført en omfattende tilstandsregistrering av bygningsmassen ved NTNU. Kartleggingen ble gjennomført i henhold til Norsk Standard NS 3424 som definerer tekniske tilstandsgrader fra 0 til 3. Tilstandsgrad (TG) 0 tilsvarer nybygg (ingen symptomer), TG3 er kraftige symptomer og TG1 er svake symptomer på dårlig teknisk tilstand. Registreringen viste en gjennomsnittlig tilstandsgrad for NTNUs bygninger på 1,2. Ingen bygninger ble vurdert til kategori 3. NTNUs strategi for vedlikehold sier blant annet at ingen bygninger skal ha lavere tilstandsgrad enn 1.

Økning i rammene til vedlikehold og oppgradering de siste årene har gitt positive resultat. Det har blitt rom for flere større vedlikeholdstiltak, og i løpet av de fem siste årene kan vi spore en begynnende reduksjon av vedlikeholdsetterslepet. En vurdering av bygningenes tilstand høsten 2015 viser at ca. 14 % av bygningsmassen har fått en bedring av tilstandsgrad fra TG2 til TG1. Totalt gir dette en bedring for ca. 13 % av bygningsmassen. Status nå viser at det er anlegget på Tyholt og deler av bygningsmassen på Gløshaugen som har det største vedlikeholdsetterslepet. Kalvskinnet og Gløshaugen sør har en noe bedre tilstand. Dragvoll har etter omfattende rehabilitering av fasader de siste årene et mindre behov for vedlikehold. I lys av at planen er at Dragvoll på sikt skal fraflyttes, er det viktig for Rektor å understreke at intensjonen er å ha et normalt vedlikehold av Dragvoll i tråd med NTNUs strategier også i årene framover. Ved NTNU skal alle ansatte og studenter ha forsvarlige arbeidslokaler. Tabellen nedenfor viser hvor stor andel av bygningsmassen som var i de ulike tilstandsgradene i 2011 og 2015.

ÅR	Tilstandsgrad 0	Tilstandsgrad 1	Tilstandsgrad 2	Tilstandsgrad 3
2011	10 %	56 %	34 %	0 %
2015	9 %	70 %	21 %	0 %

Samtidig ser en også en endring i at det er brukes mindre ressurser til reparasjoner og akutte utbedringer og mer til forbyggende planlagt vedlikehold. Kartlegging av bygningenes tilstand og tilhørende gode planer for forebyggende vedlikehold bidrar erfaringsmessig til færre akutte tiltak og reparasjoner.

Hvordan sikre tilstrekkelig budsjettmidler til vedlikehold og utvikling?

Rektor har som intensjon å fjerne NTNUs vedlikeholdsetterslep i løpet av en 10 års periode. Dette er under forutsetning av at vedlikeholdsetterslepet i bygninger knyttet til campusprosjektene i foreliggende konseptvalgutredning (KVU) for framtidig lokalisering av NTNU og Oceans Space Centre (OSC) finansieres utenom NTNUs ordinære rammer.

NTNU har en årlig budsjetttramme i fireårsplanen (2016 – 2019) på 200 – 230 mill. kr til vedlikehold og utvikling av egne bygninger. Dette inkluderer en planlagt økning i rammen på 10 – 30 mill. kr per år i perioden 2016 – 2018. Egenproduksjon av vedlikehold utført av egne håndverkere er inkludert. Ut fra bransjenormer i form av nøkkeltall må NTNU bruke anslagsvis 110 mill. per år til verdibevarende vedlikehold for å hindre forfall som følge av jevn og normal slitasje.

Med en budsjettramme på ca. 200 – 230 mill. kr og et årlig behov på ca. 110 mill. til verdibevarende vedlikehold har NTNU i utgangspunktet satt av tilstrekkelig midler til å ta vare på bygningsmassen på en forsvarlig måte. Utfordringen er imidlertid at det gjennom flere år tidligere ikke har vært satt av tilstrekkelig midler til forebyggende vedlikehold og at det derfor er bygd opp et vedlikeholdsetterslep.

Når en trekker fra vedlikeholdsetterslepet i bygningene som er berørt av campusprosjektene i KVUen og OSC er det et samlet behov på 1,3 – 1,8 mrd. kr for å fjerne det øvrige vedlikeholdsetterslepet. Under forutsetning av at NTNUs campusprosjekt realiseres, har NTNU en ambisjon om å fjerne vedlikeholdsetterslepet i løpet av 10 års periode. Det betyr et årlig behov på 130 – 180 mill. kr utover det som trengs til årlig verdibevarende vedlikehold.

Dette viser at NTNU med avsatte budsjettrammer i kommende fireårsperioden vil være nær å ha en ramme som både kan dekke verdibevarende vedlikehold og bidra til nedbygging av vedlikeholdsetterslepet i løpet av 10 år.

Budsjettrammene for vedlikehold og utvikling må også dekke noe strategisk og funksjonell oppgradering av egen bygningsmasse som for eksempel utvikling av mer innovative læringsareal og oppgradering til mer framtidsrettet laboratorieinfrastruktur. I 2017 må budsjettrammene også dekke nytt areal for ny MR-skanner på campus Øya og NTNUs bidrag til nytt laboratoriebygg for ZEB (Zero Emission Building).

Dette betyr at det fremdeles vil kreves noe økonomiske omdisponeringer for å få redusert vedlikeholdsetterslepet samtidig som en har tilstrekkelig med midler til verdibevarende vedlikehold og midler til strategisk utvikling. Økonomiske omdisponeringer kan dreie seg om salg av eiendom NTNU ikke lenger har behov for, frigiving av ressurser ved effektivisering av bygningsdriften, arealeffektivisering som gir reduserte leiekostnader mm.

Planer for vedlikehold og utvikling

I dette punktet orienteres det først om arbeidet med planer i arealer til de tidligere høyskolene, der NTNU er leietaker. Deretter er det en egen orientering om planene i bygninger der NTNU er eier. Det vises for øvrig til styresak O-sak 30/15 – Campusprosjekt i nye NTNU – orientering om prosjekt og videre organisering, som omhandler campusprosjekter. Disse berøres ikke i det følgende.

Planer for vedlikehold og utvikling ved de tidligere høyskolene.

Ved høyskolene er det egne planer for vedlikehold og utvikling utarbeidet av Statsbygg og de øvrige eiere av bygningene. Foruten midler fra huseier går høyskolene ofte inn med egne midler innenfor sine budsjettrammer.

I Gjøvik skal det gjennomføres flere større og mindre tiltak etter planer utarbeidet av eierne av bygningene, - Statsbygg og Industribygg AS. Noen av tiltakene er forutsatt finansiert gjennom økt husleie.

I Ålesund har Statsbygg, som eier mesteparten av bygningene, egne planer for løpende vedlikehold. I tillegg har høgskolen flere ønsker om arealeffektivisering og oppgraderinger i Hovedbygget. Kostnadene er anslått til 20 – 30 mill. kr. Finansiering er foreløpig uavklart, men vil for en stor del være basert på økt husleie.

Ved den tidligere Høgskolen i Sør-Trøndelag nærmer de seg fullføring av et større nybygg, kfr O-sak 30/15. Rehabiliteringen av Gunnerusgt 1 (ca. 4000 kvm) vil også bli ferdigstilt i 2016. Prosjektet gjennomføres av Statsbygg. For øvrig skal det utføres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter planer utarbeidet av de respektive eierne av bygningene ved HIST.

Planer for vedlikehold og utvikling i bygg eid av NTNU.

NTNU har en langtidsplan for sitt arbeid med vedlikehold og utvikling av selveide bygninger. Denne tar utgangspunkt i behov for tiltak avdekket i foreliggende tilstandsregistreringer, er koordinert med planene for campusprosjektene, kfr O-sak 30/15 og rulleres årlig. Følgende kriterier vurderes ved utarbeidelse av planen: offentlige pålegg, HMS-avvik, tilstandsgrad, ENØK og faglige behov. Når en går inn med et tungt vedlikehold og teknisk oppgradering i et bygg er det ofte naturlig å gjøre noe funksjonell oppgradering for utviklingen av den faglige virksomheten i bygget. Dette vurderes i forhold til kostnadene. I fredede bygg vil for eksempel kostnadene ofte bli så store at det vanskelig lar seg gjennomføre.

Ved utarbeidelse av langtidsplaner for vedlikehold og utvikling er det generelt en stor fordel å ha muligheten til å se budsjetttrammene samlet over flere år. Dette både for å ha en hensiktsmessig fremdrift av enkeltprosjekt og for å tilpasse seg andre ytre krav og forhold. Foreliggende plan viser stor aktivitet de to første årene og tilsvarende mindre aktivitet de to siste årene i fireårsperioden. Dette skyldes at rehabiliteringene av Kjemibygget 3 og Varmeteknisk laboratorium (ECCSEL) er forsinket og kommer tungt inn i årene 2016 -17 samtidig som flere store vedlikeholdstiltak, i arbeidet med å redusere vedlikeholdsetterslepet, er klare for gjennomføring. Det haster med å ferdigstille rehabiliteringen av Thingvallagården, nybygg ved St. Olav for MR-skanner og nybygg for ZEB-laboratoriet, slik at disse investeringene også er prioritert inn i første halvdel av fireårsperioden. De relativt lave budsjetttrammene for de to siste årene vil stort sett gå med til å håndtere ordinært vedlikehold. Erfaring tilsier at nye vedlikeholdsbehov vil komme til, og det kan ikke påregnes nevneverdig reduksjon av vedlikeholdsetterslepet i siste halvdel av fireårsperioden.

Foruten de større tiltakene som er nevnt ovenfor omfatter vedlikeholdsplanen flere oppgaver og tema som det settes av årlige midler til. Noen kommer som følge av offentlige krav og pålegg, mens andre tema er med som følge av NTNUs egne prioriteringer. Det er ikke rom for å spesifisere alle enkelttiltakene her, men det arbeides kontinuerlig med å registrere, utrede, utarbeide og rullere handlingsplaner og gjennomføre tiltak innenfor følgende tema:

Helse miljø og sikkerhet (HMS) har høy prioritet. I plan for vedlikehold og utvikling settes det av årlige rammer til bla å lukke branntekniske pålegg, bedre inn klima, oppfylle normer for universell utforming (UU) samt å vedlikeholde og utvikle undervisnings- og fellesareal.

Utvikling av nye og mer fremtidsrettede læringsareal skjer i tråd med NTNUs visjoner for campusutvikling med blant annet spennende piloter på Dragvoll og Gløshaugen.

NTNU er opptatt av å redusere energiforbruket og setter av en årlig ramme for energiøkonomiske tiltak (ENØK) i bygninger og tekniske anlegg. Tiltak prioriteres hovedsakelig i forhold til lønnsomhet.

NTNUs seksjon for håndverktjenester og byggsikring deltar i arbeidet med vedlikeholdet av bygningsmassen og har planer for årlig egenproduksjon både innenfor bygningsfagene og de tekniske fagene (pkt. 5 i tabell under). Seksjonens vedlikeholdsplan er fundert på tilstandsanalysen som ble foretatt ved NTNU i 2010 – 2011. Det prioriteres vedlikehold på tak og store fellesinstallasjoner. I tillegg prioriteres tiltak i henhold til Driftsavdelingens virksomhetsplan og da med prioritering av tiltak knyttet til HMS.

Det arbeides også med planer for å vedlikeholde og utvikle NTNUs uteområdene på en estetisk og miljømessig god måte.

Tabellen nedenfor gir en oversikt over hvilke tiltak som ligger inne i plan for vedlikehold og utvikling i perioden 2016 – 2019 (mill. kr). Tiltak på bygninger som er definert som campusprosjekt er som nevnt ikke prioritert.

	TILTAK I PERIODEN 2016 - 2019	2016	2017	2018	2019
1	HMS-tiltak og branntekniske utbedringer	31,0	13,5	13,5	13,5
3	Utskifting og oppgradering el- og ventilasjonsanlegg	15,0	17,0	16,0	25,0
3	Utskifting/oppgradering av heiser	2,5	8,0	7,0	5,5
4	Bygningsmessige utbedringer - tak og fasader med mer	84,3	67,5	60,5	54,0
5	Egenproduksjon handverktjenester og tilhørende anskaffelser	35,0	35,0	35,0	35,0
6	Levende campus innovative læringsareal og møteplasser	5,0	5,0	5,0	5,0
7	Kvinne/barn MR-senter, St. Olav	5,0	0,0	0,0	0,0
8	Felles nybygg St. Olavs hospital/NTNU (MR-skanner)	0,0	17,2	0,0	0,0
9	Rehabiliteringer av Kjemibygg 3 – oppgradering bioteknologi	96,0	88,0	0,0	0,0
10	Rehabiliteringer av Thingvallgården	26,0	0,0	0,0	0,0
11	Varmeteknisk lab. - oppgradering ECCSEL	76,0	0,0	0,0	0,0
12	Nybygg for ZEB-laboratorium	0,0	25,0	0,0	0,0
	SUM (mill. kroner)	375,8	276,2	137,0	138,0

Årsaken til at summene samlet overstiger det som normalt er avsatt i budsjettet til vedlikehold og utvikling er at det i disse summene og rammene ligger periodiseringseffekter av enkelte prosjekt, hovedsakelig knyttet til tilleggsbevilgning til ECCSEL. Det kan bli mindre justeringer i løpet av året.

[Vedlegg](#)

