



Birgitta Andersson
Fastighetsavdelningen
08-508 284 45
birgitta.k.andersson@stockholm.se

Till
Fastighetsnämnden 2012-12-11

Arbetet med femårig underhållsplan för fastighetskontorets byggnader. Lägesrapport

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden godkänner lägesrapporten

Juan Copovi Mena
Förvaltningschef

Jonas Holmer
Tf Avdelningschef

Sammanfattning

Underhållsplanen är grunden för de åtgärder som görs i kontorets fastigheter. Här sammanställs byggnadens behov av åtgärder, fastighetsdriftens krav på funktionella installationer och hyresgästernas krav på ändamålsenliga hyresobjekt. Uppbyggnaden av en femårig underhållsplan är viktig och en del av en ekonomisk plan för varje fastighet.

Under 2012 har underhållsplanen omprioriterats och omarbetats efter de förändringar som skett under året. Mer resurser än planerat, har fordrats i några fastigheter och ett ökat behov av felavhjälpande har inneburit att planerade underhållsåtgärder för totalt 35 mnkr har flyttats framåt i tiden. Fler och mer åtgärder än planerat har genomförts i Hötorgshallen, Stadshuset, Strömsborg och Alviks medborgarhus.

Sammanlagt har nästan 400 underhållsprojekt genomförts i 224 olika byggnader under 2012. Utfallsprognosen för planerat underhåll beräknas till 115,9 mnkr.



Utlåtande

Bakgrund

I maj 2011 redovisades 5-årig underhållsplan för fastighetskontorets byggnader. I ärendet beskrevs hur fastighetskontoret arbetar med planen samt vilka strategier och rutiner som används för att planera underhållsåtgärder.

I slutet av 2011 lämnades en lägesrapport om hur arbetet fungerat under 2011. Basen för arbetet med den femåriga underhållsplanen är statusbesiktningar av byggnader samt de rutiner som används i driften och i kontakterna med hyresgäster.

Från 2012 fungerar fastighetsavdelningen som beställare av underhållsprojekt och har i uppdrag att planera underhållsbehovet. Den nya projektavdelningen får i uppdrag att genomföra projekten.

Under året har arbetet gått vidare med att göra planerade åtgärder i kontorets fastigheter. Utvecklingsarbetet fortsätter med prioritering och genomförande av underhållsprojekt så rationellt och ändamålsenligt som möjligt.

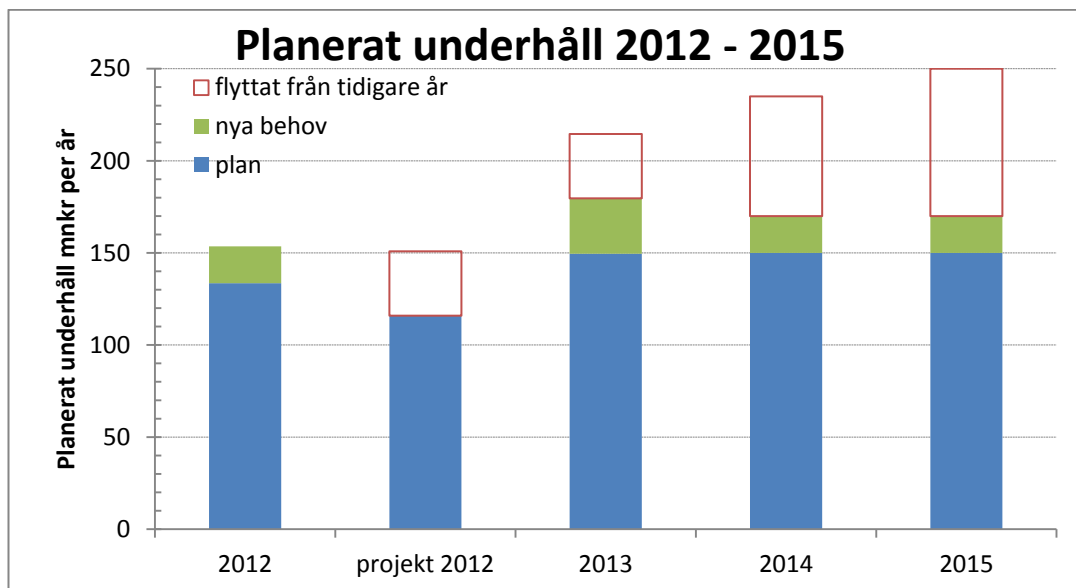
Mål och syfte

Målet för den femåriga underhållsplanen är att behålla värdet på fastigheterna och att hyresgästernas verksamhet ska fungera bra. Planen ska också vara ett underlag till fastighetens totala ekonomi framåt i tiden.

Verksamhetsåret 2012

Under året har arbetet fortsatt med att ytterligare effektivisera arbetsprocesserna för det planerade underhållet. Planering och internbeställningar har i allt större omfattning gjorts tidigt på året (förarbetats föregående år) vilket vi ser ger resultat i form av en jämnare arbetsbelastning under året för projektledarna, vilket i sin tur ger en bättre uppföljning och kvalitet i projekten. För att ytterligare förbättra kvalitet och effektivitet fortsätter arbetet med att utveckla arbetssättet inom detta område.

I underhållsplanen för 2012 presenterades underhållsåtgärder för sammanlagt 133,6 mnkr, varav 3,6 mnkr var åtgärder i fastigheter kontoret inte äger, så kallade förvaltningsuppdrag. Under året har planen omarbetats, dels för att nya eller större behov av underhållsåtgärder konstaterats i byggnader, dels för att insatser för felavhjälpande underhåll har ökat. I båda fallen är fenomenet utmärkande för byggnader som har ett eftersatt underhåll. Åtgärder för sammanlagt 35 mnkr, har flyttats framåt i tiden. De kan tidigast genomföras under 2013, men eftersom planen för 2013 redan är fullbokad så blir följderna att andra inplanerade åtgärder flyttas framåt. Ett ökande behov av underhållsåtgärder byggs upp. Detta illustreras i stapeldiagrammet nedan.



Under varje verksamhetsår uppkommer nya behov av underhållsåtgärder. Det innebär att omprioriteringar kommer att behöva göras kontinuerligt.

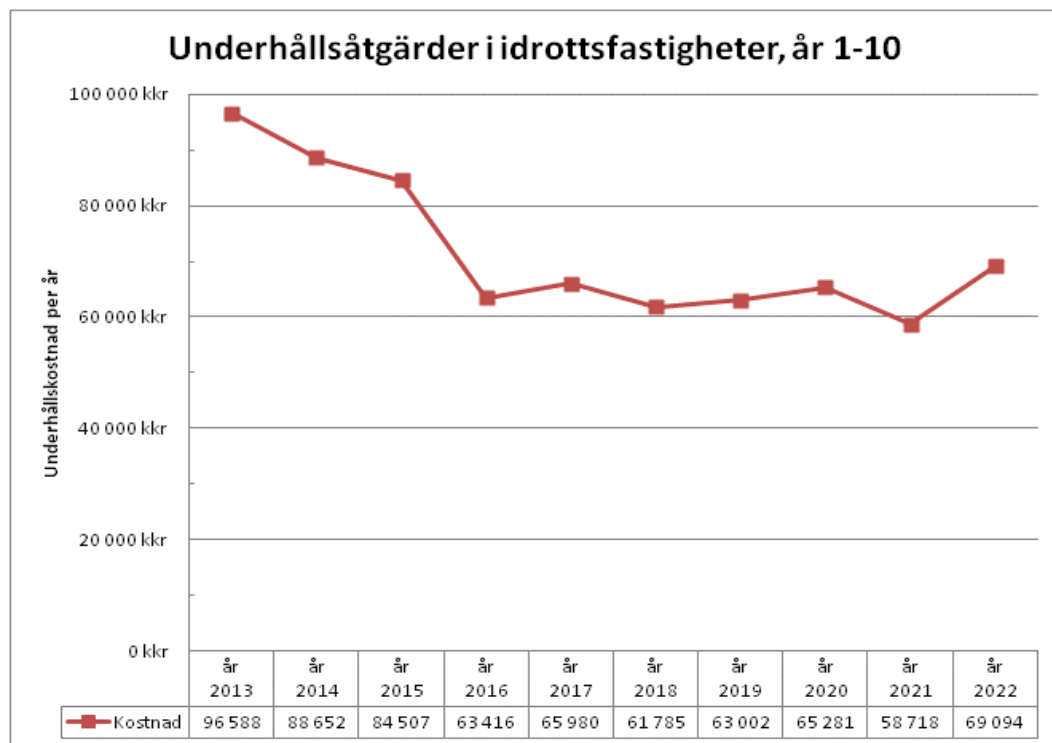
I några fastigheter har installationer eller tekniska försörjningssystem slutat fungera och driften har tvingats till felavhjälpande insatser. Kostnaden för felavhjälpande underhåll har överskridit budgeten med 17,7 mnkr. Att återställa funktionen innebär ibland att hela installationen byts och att det planerade underhållet periodiseras framåt i tiden, vilket innebär att en del av det felavhjälpande är att betrakta som förtida utfört planerat underhåll.

För att på längre sikt komma tillrätta med problemet med att underhållsbehovet ser ut att öka krävs flera samlade grepp:

- Noggrannare uppföljning av genomförda underhålls- och investeringsprojekt för att få ett bra underlag till framtida underhållsinsatser.
- Under planering av investerings och reinvesteringsprojekt bör fastighetens totala behov av underhållsåtgärder ses över, båda inför, under och efter projektens genomförande. På så sätt kan medel för investering och underhåll tillsammans användas effektivare i en fastighet.
- Eventuellt kan flexibiliteten i underhållsplanen öka, om andelen planlagda underhållsprojekt i fastighetsbeståndet minskas, till förmån för en gemensam pott av underhållsmedel. Potten kan användas om behovet av underhållsåtgärder i en fastighet visade sig vara mer omfattande än den ursprungliga planen.

När det gäller idrottsfastigheter har fastighetskontoret tillsammans med idrottsförvaltningens drift- och teknikenhet, arbetat fram en gemensam underhållplan som sträcker sig tio år fram i tiden. I idrottsfastigheter skapas speciella miljöer. Exempelvis simhallar med tropiskt, fuktig luft och stora, öppna vattenytor med tempererat vatten och

kemikalier. Idrottshallar, fotbollsplaner eller bandyplaner med stora belysningsinstallationer och intensivt använda verksamhetsytor. Ishallar med låg temperatur inomhus, som ska kunna producera konstis, ibland året om. Alla dessa speciella miljöer orsakar stort slitage på byggnadsdelar och ställer höga krav på såväl processutrustning som fastighetsinstallationer. En sammanställning av underhållsbehovet presenteras i bilden nedan.

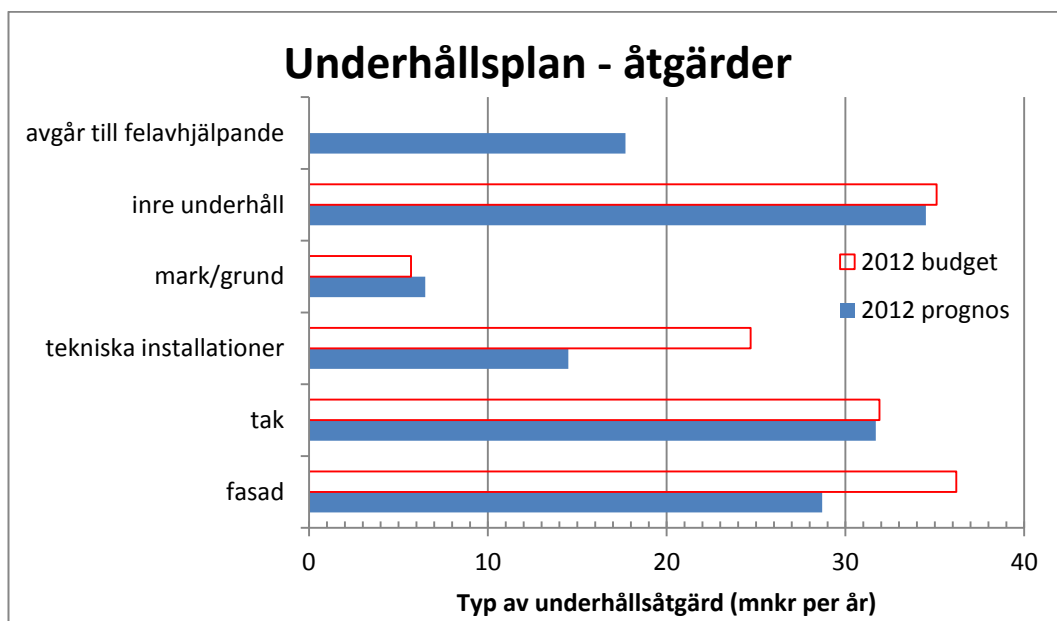


Ett större behov de första tre åren, beror bland annat på ett visst eftersatt underhåll på verksamhetsberoende användning. Exempelvis finns det många omklädningsrum, duschrum och toaletter som behöver åtgärdas. Värme och elförsörjningssystem behöver en hel del insatser. De planerade ombyggnader av tak har övergått till reinvesteringsprojekt och ska genomföras under 2013. Underhållsplanen bygger på att ytterligare tre sim- och idrottshallar, Åkeshov, Vällingby och Västertorp inom en femårsperiod, kommer att omfattas av stora investerings- eller reinvesteringsinsatser. I annat fall ökar behovet av underhållsåtgärder i dessa fastigheter.

Ekonomi

Utfallsprognosen som lämnades vid tertialrapport T2 på 115,9 mnkr beräknas uppnås.

Under 2012 har underhållsåtgärdernas ekonomi fördelats på följande sätt



Medel från planerat underhåll har omförd till felavhjälpande underhåll. Sammanlagt 17,7 mnkr är omförd. Resultatet av omprioriteringar inom årets underhållsplan har blivit att åtgärder på tekniska installationer och fasadarbeten har minskat.