

## Fastighetsförvaltningens investeringar – beskrivning av beslutsprocess

För fastighetsförvaltning (förv nr 182) gäller att ett nära samarbete alltid föreligger med förvaltningarna (oftast SDN) där de följer projektering, kostnader/utgifter mm. Nedan följer en enklare beskrivning av processen:

### 1. SDF beställer utredning – beställning 1

De frågeställningar som då oftast framkommer är; Vilket är behovet? Var kan det vara? Hur stort får plats?

**Resultat:** Kostnads-/ utgiftsuppskattning (kr/avd) och utifrån det, hur stor kommer kommande hyran att bli. Ofta kan förvaltningen lämna denna uppskattning redan när förfrågan om utredning kommer. Det viktiga här är att inte staden betalar för utredning och program om inte utrymme finns för kommande hyreshöjning.

### 2. SDF beställer program – beställning 2

Vad vill SDF/verksamheten? Byggnationens utformning, utemiljö mm. Här ska alla idéer och tankar komma fram. Checklista finns som stöd.

Fastighetsförvaltningen tillför det som behövs utifrån egen kunskap och erfarenhet.

**Resultat:** Kostnads- utgiftsbedömning (kr/kvm) och hur stor kommer kommande hyran att bli.

### 3. Beställning av projektering – beställning 3

Förvaltningen har en styrning på totalentreprenaden, dvs ”skriver och ritar” så mycket som behövs för att inte få sånt som vi inte vill ha.

**Resultat:** Förfrågningsunderlag

Kalkyl (kr/kvm) och utifrån den, hur stor kommer kommande hyran att bli.

### 4. Upphandling – fråga till beställaren om allt är förenligt med deras önskemål och möjligheter.

Har det hänt något som gör att förvaltningen/SDF ej längre vill ha bygget.

Fastighetsförvaltningen vill inte låta entreprenörer räkna i onödan. Det är dyrt för dem och förvaltningen betraktas ej som trovärdig.

### 5. Framtida förhyrning – beställning 4

Under upphandlingen får förvaltningar/SDF avtal om framtida förhyrning vilket är hela det kommande avtalet med kostnader/utgifter utifrån projekteringen.

Synpunkter på avtalet ska lämnas i detta skede. För att skriva under måste

förvaltningar/SDF ha gått till ekonomiutskottet för godkännande. Det varierar mellan förvaltningarna när i tiden man gör denna hemställan.

Fastighetsförvaltningen diskuterar detta redan i början av projektet för att kunna lägga in detta inkl alla olika nämndbeslut i tidplanen.

Efter inkomna anbud justeras kostnads- och hyreskalkylen och original skickas ut för underskrift. Kort tidsplan gäller för att inte fördröja processen.

### 6. Kostnadsförändringslista upprättas

Uppstår kostnader som inte kunnat förutses eller vill hyresgästen göra någon mer hyresgäst Anpassning (vanligast är att det över huvud taget inte behöver göras någon kostnadsförändringslista). Här framgår även ev total kostnadsförändringsprognos.

Viktigt för förvaltningar/SDF att följa kostnaderna eftersom projektet vid för stor avvikelse måste tas upp i ekonomiutskottet igen.

**7. Byggnation**

Entreprenaden startar efter påskrivet avtal om framtida förhyrning och rutinerna enligt LOU, och därmed anskaffningsbeslutet är klart. Under byggtiden inbjuds en person från förvaltningar/SDF, oftast lokalintendenten, till byggmöten.

Parter: GFK/F – entreprenör. SDF inbjuds närvara

**8. Besiktning****- Slutbesiktning**

Parter: GFK/F – entreprenör och opartisk besiktningsman. B- och E-anmärkning.  
SDF inbjuds närvara

**- Övertagandebesiktning**

Parter: SDF – GFK/F

**- Garantibesiktning**

Parter: GFK/F – entreprenör och opartisk besiktningsman.  
B- och E-anmärkning  
SDF inbjuds närvara.

**Mötesstruktur****Styrgrupp**

SDF: Beslutsfattare och lokalintendent  
GFK/F: Projektansvarig, förvaltare och AO-chef

**Arbetsgrupp**

SDF: Lokalintendent och verksamhetsansvarig  
GFK/F: Projektansvarig och projektledare.

**Brukarmöten**

SDF: Egna önskemål/organisation  
GFK/F: Ingen

**Avstämningsmöten**

SDF: Ingen  
GFK/F: Projektansvarig, förvaltare och ekonom,  
AO-chef och driftledare vid behov

Styrgruppen bildas om beställande förvaltning så önskar. Många av Fastighetsförvaltningens projekt är relativt enkla så de flesta tycker att det räcker med arbetsgruppen.

**Beslutsprocess**  
**GFK/F**

Projektpresentation

Inriktningsbeslut

Genomförandebeslut

Slutredovisning

**Beställande förvaltning/SDF**

Inriktningsbeslut

Genomförandebeslut

Ekonomiutskott – förhyrning

Stimulansbidrag – Avrop i Tertialrapport. Index följer inte alltid vår upphandling –  
problem att följa kostnader?