



Jenny Rydåker
Fastighetsavdelningen
08-508 270 16
jenny.rydaker@stockholm.se

Till
Fastighetsnämnden 2011-12-12

5-årig underhållsplan för fastighetskontorets byggnader. Lägesrapport

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden godkänner lägesrapporten för den 5-åriga underhållsplanen för fastighetskontorets byggnader under 2011.

Ingrid Gyllfors
Tf förvaltningschef

Jonas Holmer
Tf avdelningschef

Sammanfattning

Under 2011 har arbetet fortgått med den 5-åriga underhållsplanen som är basen för det planerade underhållet. Ett arbete med att ta fram upphandlingsstrategier för att optimera genomförandet av underhållsprojekt har påbörjats och underhållsbehovet för idrottsbyggnader är nu helt integrerat i affärssystemet LEB PU (LEB-systemets Planerade Underhållsmodul).

Den långsiktiga underhållsplanen för Liljevalchs konsthall beräknas vara klar först våren 2012 då samordning ska ske med den vårdplan för fastigheten som Stadsmuseet har tagit fram.

Arbets sättet med planering av nästkommande års genomförande redan kring halvårsskiftet innevarande år har inte fullt genomförts. Genomförandeplaneringen för 2012 har påbörjats och kommer att vara klar under december 2011. Därtill fortsätter arbetet med utveckling av arbets sättet kring det planerade underhållet. Kontoret bedömer att tidigare lämnad utfallsprognos på 118,3 mnkr i samband med T2-redovisningen, kommer att hållas. Av beloppet avser 108,5 mnkr ca 500 planerade underhållsprojekt i 250 olika



byggnader medan resterande 9,8 mnkr avser driftoptimeringsåtgärder, åtgärder föranledda av myndighetskrav samt miljö- och säkerhetsåtgärder.

Projektbeslut finns på en något högre summa är de 108,5 mnkr som är inlagda i LEB:s PU-modul. Då ingår även projekt som kommer att pågå över årsskiftet. Av fattade projektbeslut utgör planerade yttre underhållsåtgärder på idrottsanläggningar 6,1 mnkr medan resten avser det övriga fastighetsbeståndet.

En sammanställning av projektbeslut fördelat efter prognostiserat utfall på olika byggnads- och anläggningsdelar ser ut enligt nedan. En utfallsredovisning görs först i samband med bokslutet. Erfarenhetsmässigt vet vi att en omfattande fakturering sker under december då många pågående projekt avslutas.

Anläggnings-/installationsdel	Årsprognos	Andel
Underhåll elinstallationer	6,1 mnkr	5,1 %
Underhåll fasader	20,6 mnkr	17,4 %
Underhåll fönster	6,0 mnkr	5,1 %
Underhåll hissar	2,3 mnkr	2,0 %
Inre underhåll	20,9 mnkr	17,6 %
Underhåll kylsystem	1,0 mnkr	0,9 %
Underhåll mark och grund	8,4 mnkr	7,1 %
Portar och dörrar	1,4 mnkr	1,2 %
Övrigt underhåll (rivning)	0,2 mnkr	0,2 %
Sprinkleranläggningar	2,0 mnkr	1,7 %
Styr och regler underhåll	1,8 mnkr	1,5 %
Underhåll tak	30,1 mnkr	25,4 %
Underhåll telesystem	0,2 mnkr	0,2 %
Vatten och avlopp	2,6 mnkr	2,2 %
Underhåll ventilationssystem	5,0 mnkr	4,2 %
Underhåll värmesystem	1,8 mnkr	1,5 %
Driftoptimeringsåtgärder	3,0 mnkr	2,5 %
Myndighetsåtgärder	4,6 mnkr	3,9 %
Säkerhetsåtgärder	2,2 mnkr	1,9 %
Avgår överfört till felavhjälpande	- 2,1 mnkr	
Summa	118,3 mnkr	100 %

Utlåtande

Bakgrund

Sedan en tid tillbaka har mycket fokus, både internt och externt, riktats mot fastighetskontorets arbete med planerat underhåll. Ett omfattande utvecklingsarbete för att förbättra denna verksamhet har pågått, och är fortfarande i högsta grad fortsatt pågående, inom kontoret. Detta har bland annat informerats till nämnden i redovisningen

av ”5-åriga underhållsplan för fastighetskontorets byggnader” i maj 2011. Med detta som bakgrund lämnas en lägesrapport för underhållsarbetet 2011.

Verksamhetsåret 2011

Basen för det planerade underhållet är den 5-åriga underhållsplanen. Under 2011 har det löpande arbetet med denna fortgått med bl.a. den nya rutinen gällande användandet av byggnadsinformationsdokument/statusbesiktning vid besök av fastigheter som inte tidigare har besiktigats.

Ett viktigt område för optimering av genomförandet av det planerade underhållet är att välja rätt upphandlingsform för olika typer av underhållsprojekt. Arbetet med att ta fram upphandlingsstrategier har påbörjats under året. En utredning pågår exempelvis avseende behovet av ytterligare ramavtal, som komplement till befintliga. Det arbetet som inleddes i början av året med att, i sin helhet, integrera underhållsbehovet för idrottsbyggnader i förvaltningens affärssystem LEB PU har under året slutförts.

Arbetet med att ta fram en långsiktig underhållsplan för Liljevalchs konsthall, som i januari 2011 överfördes till fastighetsnämnden från kulturnämnden, pågår fortfarande och beräknas vara klart våren 2012, istället för som ursprungligt planerat under hösten 2011. Orsaken till det senarelagda datumet är samordningen med den vårdplan för fastigheten som Stadsmuseet tar fram. I tidigare redovisning har ett arbetssätt för genomförandet av det planerade underhållet beskrivits med förberedande arbeten redan i kvartal 2 och 3 för kommande år. Detta har inte helt implementerats men under december 2011 slutförs genomförandeplanering och paketering för att möjliggöra tidig produktionsstart 2012.

Som även beskrivs i verksamhetsplanen för 2012 skall arbetet med implementering av två av kontorets kärnprocesser ske 2012. Det innebär att kontorets kärnprocesser ännu ej är till fullo implementerade. Detta gäller således också de två kärnprocesserna som berör arbetet med att planera och genomföra planerade underhållsprojekt; Underhålla fastigheter och anpassa objekt samt Upphandla och genomföra bygg- och anläggningsprojekt. I stora delar bedrivs dock arbetet i enlighet med processerna men naturligtvis finns en tydlig förbättringspotential i samband med färdigställandet av implementeringen. En orsak till att arbetet med utveckling under 2011 ej har kunnat bedrivas helt enligt ursprunglig plan är bl a överförandet av idrottsanläggningar och de personalvakanser som funnits på bl a underhållsenheten. Den rekrytering som skett har ännu inte fullt ut kunnat tillgodose behovet. Det gäller t ex antalet projektledartjänster. Tjänsten som enhetschef har varit vakant under ca 6 månader.

Ekonomi

Tidigare lämnad prognos för det planerade underhållsarbetet 2011 (118,3 mnkr rapporterat i tertial 2), ser ut att kunna hållas. Något utfall redovisas inte för perioden till och med november. Omfattande arbeten pågår och erfarenhetsmässigt vet man att en december är den månad som har den största faktureringen med slutfakturering av alla



projekt som ska vara avslutade under året och skuldbokning av utförda arbeten för större projekt som även fortsätter 2012.

Slut