

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

Till
Fastighetsnämnden
2013-12-10

Arbetet med femårig underhållsplan för fastighetskontorets byggnader. Lägesrapport

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden godkänner lägesrapporten

Juan Copovi Mena
Förvaltningschef

Carina Jonsson
Avdelningschef

Sammanfattning

Uppbyggnaden av en långsiktig underhållsplan pågår men den är inte klar för alla fastigheter inom fastighetskontorets bestånd. Med en tydligare profilerad teknikförvaltning i förvaltaruppdraget kommer underhållsplanen för varje fastighet bli mer detaljerad och genomlyst.

Utlåtande Bakgrund

I maj 2011 redovisades en femårig underhållsplan för kontorets byggnader. Här beskrevs vilka strategier och rutiner som användes för att planera underhållsåtgärder. I december 2011 respektive 2012 redovisades lägesrapporter för hur arbetet med planerat underhåll fortskrider.

Fastighetskontoret
Fastighetsavdelningen

Hantverkargatan 2
Box 8312
104 20 Stockholm
Växel 08-508 270 00
Fax 08-508 270 65
fastighetskontoret@stockholm.se
stockholm.se/fastighetskontoret

Mål och syfte

Målet med den femåriga underhållsplanen är att behålla värdet på fastigheterna samt att medverka till att hyresgästernas verksamhet fungerar bra. Planen är också ett underlag till fastigheternas totala ekonomi, framåt i tiden.

Verksamhetsåret 2013

Under året har arbetet med planering av framtida underhållsåtgärder skett med underlag från okulära besiktningar från externa driftentreprenörer. Fastigheterna, som årligen besiktas, ligger ofta utanför innerstan och är parklekar, fritidslokaler, industrilokaler och bostäder. Samarbetet med idrottsförvaltningen, för att åstadkomma en gemensam detaljerad femårig underhållsplan, har ännu inte kommit i mål. Underhållsbehov och prioritering av åtgärder är inte synkroniserade mellan fastighetsägarens planerade underhållsarbeten och verksamhetens, det vill säga idrottsförvaltningens planerade underhållsåtgärder. Fortfarande råder ovisshet om eller när de stora renoveringsprojekten kan starta, gällande Åkeshov-, Vällingby- och Västertorp- sim och idrottshallar samt Forsgrenska badet i Medborgarhuset. Rapporten, Underhållsbehov av stadens idrottsanläggningar under kommande tioårsperiod, som redovisades i de båda nämnderna i november 2012, gäller fortfarande som underlag för ekonomisk plan för underhållsåtgärder i idrottsanläggningar.

Organisation

Fastighetskontoret har under året fördelat om arbetet med förvaltning av fastigheter mot att fokusera resurserna kring samlade kategorier, enligt modellen för avkastningsberäkning. Indelningen är gjord för att kunna följa en fastighetskategoris ekonomi under ett antal år, samt analysera och fatta beslut om vad som ska göras i framtiden.

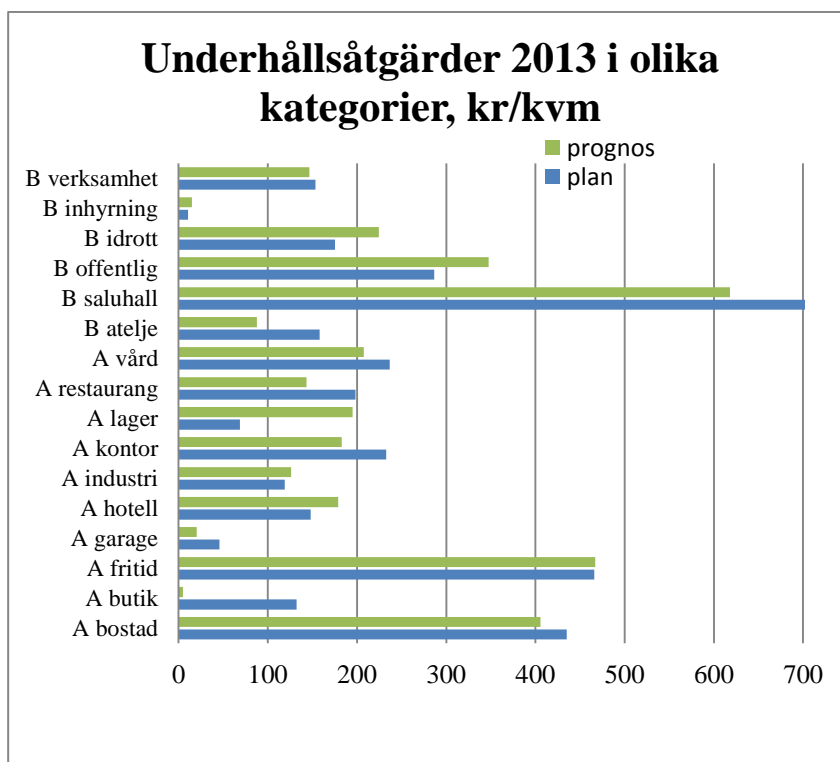
Organisationen inom Fastighetskontoret kommer att ytterligare utvecklas genom beslut om omorganisation, med en ny enhet för Teknikförvaltning. Enheten kommer bestå av teknikförvaltare och specialister. Enheten kommer att bildas under hösten 2013 och ansvara för den tekniska förvaltningen, underhålls- och investeringsplaneringen, myndighetsbesiktningar, energiuppföljning mot energimål samt vara kravställare/stödjande i projekt. I ett nära samarbete med kundförvaltarna hanterar enheten de komplexa behov som finns och de stora investeringar som fastighetskontoret står inför.

På detta sätt ökar möjligheten för att klara den övergripande prioriteringen av det totala underhållsbehovet för kommande verksamhetsår.

Ekonomi

Fastighetskontorets underhållsplan för 2013 innehåller åtgärder för sammanlagt 156,4 miljoner kronor, varav 8,9 miljoner är åtgärder i förvaltningsuppdrag.

Diagrammet nedan illustrerar hur mycket pengar per kvm som har satsats i underhåll på olika typer av kategorier, under 2013. Här framgår även, hur de omprioriteringar som skett under året, har ändrat fördelningen av underhållsåtgärder mellan olika fastighetskategorier.



Några av kategorierna ovan, kan behöva en förklaring. Till exempel B offentlig innefattar byggnader som Stadshuset, Stadsbiblioteket, Stadsmuseet, Kulturhuset, Medborgarhuset, och Oscarsteatern. B inhyrning är bostäder, gruppboende, förskolor som är inhyrda från andra fastighetsägare, för att sen ställas till förfogande för stadsdelsförvaltningarnas behov. B verksamhet inrymmer brandstationer, parklekslokaler och Stadsarkivet.

Fastighetskontoret har ett bestånd om 1200 fastigheter. För att identifiera fastigheternas totala underhållsbehov har Fastighetskontoret erhållit 2 miljoner kronor gällande 2014 för inventering, sammanställning och analys av kommande underhållskostnader på kort och lång sikt.

Slut