



Fastighetsunderhåll 2010

I verksamhetsplanen för 2010 avsätts 41,8 mnkr för fastighetsunderhåll. Det är en minskning med 16,1 mnkr (28 %) jämfört med 2009 eller med 6,1 mnkr jämfört med 2008. För 2009 förstärktes idrottsnämndens budget med 10,0 mnkr, vilket inte har kunnat ske i 2010 års budget.

Enligt en översyn av återanskaffningsvärdet av förvaltningens lokalbestånd som gjorts i samarbete med S:t Erik Försäkring bedömdes det samlade värdet till drygt 5 mdkr, exklusive Stockholms Stadion och af Chapman. I det angivna beloppet ingår inte mindre och enklare byggnader och inte heller markanläggningar i form av bollplaner, isrinkar, friidrottsytor, belysningsstolpar, stängsel m.m. som också genererar underhållskostnader. För det befintliga anläggningsbeståndet har förvaltningen tidigare beräknat att den årliga underhållsbudgeten skulle behöva uppgå till cirka 65 mnkr.

Förvaltningens ambition är att utföra ett planerat underhåll vars intervall i så stor utsträckning som möjligt överensstämmer med byggnadsdelarnas tekniska livslängd. Underhållet syftar till att bevara kapitalvärdet och vidmakthålla en god funktion hos anläggningarna. Underhållsbehovet hos en anläggning ökar med stigande ålder, och slitaget är stort i anläggningarna, vilket märks framför allt i sim- och idrottshallarna. En minskad underhållsbudget är därför bara möjlig på kort sikt. I annat fall finns stor risk för ett eftersatt underhåll med kapitalförstöring som följd.

I tabellen nedan redovisas den procentuella fördelningen av planerade underhållsåtgärder mellan olika anläggningskategorier samt en jämförelse med 2009. Den procentuella fördelningen skiljer sig inte så mycket i förhållande till föregående år, men beloppsmässigt är skillnaden större. Anslaget för sim- och idrottshallar har minskat med 5,4 mnkr, idrottsplatser med isbana med 2,0 mnkr, ridhus med 1,4 mnkr och framför allt underhållsreserven där bara 0,8 mnkr har kunnat avsättas. Föregående år uppgick den ofördelade reserven vid årets början till 6,9 mnkr.

De största underhållsbehoven finns i förvaltningens sim- och idrottshallar. Tillammans med kylanläggningarna är också dessa de mest tekniskt komplicerade. Den förstnämnda kategorin svarar också för det största behovet av felavhjälpande underhållsåtgärder på installationssidan.

Anläggningskategori	tkr 2010	andel (%)	tkr 2009	andel (%)
Sim- och idrottshallar (inkl skolbad)	14 925	36,0	20 270	35,8
Idrottshallar	4 000	10,0	3 805	6,6
Idrottplatser med konstfrusen isbana	4 500	11,0	6 565	11,3
Idrottsplatser utan isbana	2 875	7,0	1 205	2,1
Bassängbad	1 000	2,0	1 105	1,9
Ridanläggningar	725	2,0	2 175	3,8
Bollplaner	950	2,0	1 000	1,7
Stadion och af Chapman	650	2,0	1 000	1,7
Felavhjälpande underhåll installationer	7 800	18,0	9 000	15,5
Gemensamt, besiktningar, utredningar	3 550	8,0	4 400	7,6
Ofördelat underhållsreserv	775	2,0	6 925	12,0
Summa	41 800	100,0	57 900	100,0

Anm. Anslaget för underhåll 2010 har minskat med 28 procent i förhållande till föregående år.

Sim- och idrottshallar

Av de närmare 15 mnkr som avsatts för planerade underhållsåtgärder i förvaltningens sim- och idrottshallar kan som exempel nämnas underhåll av vattenreningsinstallationer, ombyggnad av flockningskammare med filter, byte av styr- och reglerutrustning för badvattenrening, ventilationsrengöring med intrimning, installation av UV-ljus, klinkerarbeten, reparation av tak, byte av belysning i gymnastikhall, ombyggnad av ångbastu för damer, ombyggnation av styrintallation för fjärrvärme, sanering av VVS, genomgång av elinstallationer, renovering av rörstammar för vattenrening, renovering av toaletter, renovering av herrbastu, byte av styrutrustning på ventilationssidan, ombyggnad av duschar i idrottsdel, justering av kanter runt bassäng, ombyggnad av duschar, renovering av hissar, måleriarbeten, omläggning av bassäng, utbyte av undertak, byte av innandörrar samt brandskyddsmålning av träpanel.

Idrottshallar

För idrottshallarna planeras endast ett större underhållsprojekt under 2010. Det gäller Gubbängshallen där byte av undertak i stora hallen samt ny belysning planeras för 1,5 mnkr. I övrigt har för varje anläggning avsatts 0,1 mnkr ospecificerat för planerade mindre underhållsprojekt, samt en mindre summa per hall för felavhjälpande underhåll bygg och anläggning. Idrottshallarna är betydligt mindre tekniskt komplicerade jämfört med simhallarna och skillnaden är erfarenhetsmässigt grundad. Totalt 4,0 mnkr finns avsatta för planerade underhållsåtgärder.

Idrottsplatser med konstfrusen isbana

Även för denna kategori har avsatts ungefär samma andel av underhållsbudgeten som året innan för planerade åtgärder. Av de projekt som ska genomföras kan nämnas renovering av kylkompressorer på flera anläggningar, reparation av kylanläggning, byte av armaturer i garage och förråd, reparation av betongplatta under isbana, relining av vattenledningar, pumprenoveringar, renovering av duschrum. På samtliga anläggningar har dessutom avsatts ospecificerat 100 tkr för planerade mindre underhållsprojekt. Totalt finns 4,5 mnkr avsatta för underhållsåtgärder på idrottsplatser med isbana.

Idrottsplatser utan isbana

För denna kategori har avsatts 2,8 mnkr vilket är betydligt mer än föregående år. För varje anläggning har liksom för idrottsplatser med isbana avsatts 100 tkr ospecificerat för planerade mindre underhållsprojekt. Därutöver planeras utvändiga målningsarbeten på Stadshagens IP för 0,3 mnkr, fortsatt renovering av duschar på Skarpnäcksfältet för 0,5 mnkr samt montering av ett synnät mot Tyresövägen på samma anläggning. Totalt har 2,9 mnkr avsatts för idrottsplatser utan isbana.

Bassängbad

På Kampementsbadet och Nälstabadet planeras målningsarbeten som separata projekt. Därutöver har 0,1 mnkr per anläggning avsatts för planerade mindre underhållsprojekt som konkretiseras närmare under det första halvåret inför badsäsongen. Totalt har 1,0 mnkr avsatts för bassängbaden.

Ridanläggningar

För de fem ridanläggningarna finns 0,7 mnkr avsatta för underhållsåtgärder. Inga projekt har specificerats ännu, utan 0,1 mnkr har avsatts ospecificerat per anläggning för planerade mindre underhållsprojekt.

Bollplaner

För underhåll av bollplaner har avsatts 1,0 mnkr fördelat mellan söderort och västerort/city. Dessutom finns en fördelning mellan vanliga bollplaner och konstgräsplaner inom respektive område. Som enda specifikt angivna projekt finns elarbeten samt målningsarbeten på omklädningsbyggnaden på Olofslunds bollplan. I övrigt har medel avsatts för planerade mindre underhållsprojekt.

Fullriggaren af Chapman

Totalt 0,5 mnkr har avsatts för såväl felavhjälpande underhåll som planerat underhåll för af Chapman. I det senare ingår underhåll av riggen, utbyte av utslitna vevlingar (repstegar) som inte ingick i det stora upprustningsprojektet. I övrigt ingår årliga underhållsåtgärder som behöver utföras på ett fartyg.

Felavhjälpande underhåll

Det felavhjälpande underhållet, tidigare ofta benämnt löpande underhåll, utgör 19 procent av den totala underhållsbudgeten. Med felavhjälpande underhåll avses åtgärder som sätts in då något oförutsett gått sönder eller slutat fungera. Det är således åtgärder som inte är kända i förväg på samma sätt som det planerade underhållet.

Gemensamt

Under rubriken gemensamt inryms underhåll av driftdator, underhåll av nätverk, besiktnings av tryckkärl, elrevisioner, obligatoriska ventilationsbesiktnings (OVK), PCB-sanering, radonsanering, upprättande av energideklarationer, tillsyn enligt miljöbalken, badvattenanalyser m.m. Totalt har 3,5 mnkr avsatts för detta.