



FASTIGHETSUNDERHÅLL 2010

Underhållsbudgeten för 2010 har uppgått till 41,8 mnkr, vilket är en minskning jämfört med 2009 med 16,1 mnkr. Bokförda kostnader 2010 uppgick till 35,5 mnkr, vilket innebär ett överskott om 6,3 mnkr. Överskottet var planerat för att finansiera dels ökade kostnader för snöröjning av tak, dels ett befarat intäktsbortfall i simhallarna.

Nedan redovisas en sammanställning av fastighetsunderhållet fördelat på olika anläggningskategorier. De olika kategorierna omfattar totalt 194 olika anläggningar, som var och en kan innehålla en eller flera byggnader (t.ex. på en idrottsplats). Den sammanlagda lokalytan uppgår till drygt 287 000 kvm. Därtill kommer alla yttre aktivitetsytor såsom bollplaner, isrinkar, idrottsplatser, löparbanor, bassängbad med mera, som med sin tekniska utrustning också ska underhållas. Markytorna ingår dock inte i sammanställningen nedan, som 2010 innefattade följande anläggningsbestånd:

Kategori	Antal anläggningar	Lokalyta BTA	Andel
Sim- och idrottshallar	12	80 767	28,0 %
Simhallar	6	37 483	13,0 %
Idrottshallar	22	59 035	20,5 %
Bassängbad utomhus	7	4 602	1,5 %
Idrottsplatser (samtliga)	27	69 137	24,0 %
Bollplaner	87	4 395	2,0 %
Ridanläggningar	5	21 984	8,0 %
Sportfält	6	626	0,0 %
Övriga egna anläggningar	19	5 463	2,0 %
Övriga inhyrda anläggningar	3	3 928	1,0 %
Summa	194	287 420	100 %

Jämförelse fastighetsunderhåll 2006-2010

Fördelning av fastighetsunderhåller per anläggningskategori de senaste fem åren ser ut enligt följande. Beloppen är angivna i tkr.

Anläggningskategori	2010	2009	2008	2007	2006
Sim- och idrottshallar	15 365	27 331	19 754	19 675	14 928
Idrottshallar	3 649	6 685	5 980	8 556	549
Större idrottsplatser med isanläggningar	7 500	10 895	13 167	13 282	21 699
Övriga idrottsplatser	1 685	3 070	973	2 970	3 917
Bassängbad	1 447	1 875	1 749	1 055	923
Ridanläggningar	655	1 082	851	943	436
Bollplaner	1 082	2 185	1 846	1 277	442
Övriga anläggningar	295	650	335	335	436
Gemensamt, utredningar	3 839	1 726	2 796	695	160
Felavhjälpande underhåll tekniska installationer	Fördelat per kategori	Fördelat per kategori	Fördelat per kategori	6 955	6 344
Summa utfall	35 517	55 499	47 451	55 743	49 834
Budget	41 800	58 700	47 900	54 825	46 636
Avvikelse budget/utfall	6 283	3 201	449	-918	-3 198
Avvikelse i procent	15%	5%	1%	-2%	-7%

Anm. Medgivet budgetöverskridande 2006 2007 p.g.a. överfört driftöverskott till underhåll i samband med avstämning i tertial 2. 2009 förbrukades bara 95 procent av budget.

Jämförelser mellan budget och utfall per anläggningskategori

Jämförelse mellan utfall och budget per anläggningskategori för år 2010 ser ut enligt nedan:

Anläggningskategori	Bokförd kostnad tkr	Andel av total	Ursprunglig budget tkr
Sim – och idrottshallar	16 419	46 %	
Idrottshallar	3 618	10 %	
Större idrottsplatser (med isanläggning.)	7 493	21 %	
Övriga idrottsplatser	1 685	5 %	
Bassängbad	1 447	4 %	
Ridanläggningar	764	2 %	
Bollplaner	1 082	3 %	
Övriga anläggningar	295	1 %	
Gemensamt, besiktningar, utredningar	2 813	8 %	
Felavhjälpande underhåll	fördelat ovan		
Underhållsreserv	fördelat ovan		
Summa	35 616	100 %	41 800

Cirka hälften av det genomförda fastighetsunderhållet har avsett sim- och idrottshallarna. Därefter kommer de större idrottsplatserna med kylanläggningar som

svarar för drygt 20 procent av underhållet. Sammantaget svarar dessa två anläggningskategorier för cirka 70 procent av förvaltningens fastighetsunderhåll.

Fördelning av kostnader för planerat - och felavhjälpande underhåll på bygg- och anläggningsdelar samt driftkostnader som tidigare år har finansierats inom underhållsbudgeten

<u>Typ av underhåll</u>	<u>Bokförd kostnad tkr</u>	<u>Andel %</u>
Planerat underhåll enl. UH-program	24 035	56
Felavhjälpande underhåll bygg/anlägg.	4 103	10
Felavhjälpande underhåll hus	2 127	5
Felavhjälpande underhåll bad	4 027	9
Felavhjälpande underhåll kyla	1 225	3
Driftkostnad/badkemikalier	2 745	6
Driftkostnad takskottning	4 282	10
Driftkostnad service/tillsynsavtal	516	1
Summa	43 060	100

Anm. Av summan 43 060 tkr utgör underhållsdelen 35 517 tkr. Därav utgör det planerade underhållet 68 procent och det felavhjälpande underhållet 32 procent. Noterbart är att för 2010 har kostnaden för felavhjälpande underhåll i simhallarna ökat från 2,8 mnkr till 4,0 mnkr, en ökning med 44 procent, samtidigt som det totala underhållsutfallet har minskat med cirka 20 mnkr. En av förklaringarna är att anläggningarnas ålder har ökat vilket medför ett ökat behov av felavhjälpande underhåll.

Kostnader för badkemikalier och serviceavtal ingick tidigare i budgeten för fastighetsunderhåll. En renodling gjordes i verksamhetsplanen för 2010, när dessa kostnader överfördes till övriga lokalkostnader. Kostnaden för snöröjning av tak, som 2010 blev mycket omfattande, har finansierats inom underhållsbudgeten.

Större underhållsprojekt som har genomförts under året

Som en konsekvens av den snäva budgeten har ett antal större projekt fått senareläggas. Exempel på detta är upprustning av omklädnings- och duschrum i Bredängs sim- och idrottshall samt planerade underhållsåtgärder i Beckomberga sim- och idrottshall. Därutöver har ett antal mindre projekt senarelagts, till exempel byte av belysning i hallar och på idrottsplatser. Andra senarelagda projekt avser vattenrening, fasadmålning samt diverse ytskiktsåtgärder.

Underhållsprogrammet för 2010 har omfattat ett stort antal projekt. Antalet större projekt, det vill säga projekt som överstiger 500 tkr, är av budgetskäl betydligt färre än tidigare år. Under året har bland annat följande underhållsprojekt utförts i anläggningarna:

Eriksdalsbadet – totalt har underhållsåtgärder utförts för 5,7 mnkr, varav 4,1 mnkr avser planerat underhåll och 1,6 mnkr felavhjälpande underhåll. Bland de åtgärder som utförts kan nämnas ytskiktsarbeten i simhallen, markarbeten kring utebadet, renovering av omklädningsrum, tekniskt underhåll av vattenreningsutrustningen, klinkerarbeten samt renoveringsarbeten efter ventilationshaveri.

Forsgrénska badet – diverse mindre underhållsprojekt, ombyggnad av dambastu, ombyggnad av flockningskammare med filter, installation av UV-ljus samt styr- och reglerarbeten har utförts för 1,1 mnkr.

Högdalens sim- och idrottshall – underhållsåtgärder har utförts för totalt 1,1 mnkr. Omfattande reparation av läckage, slipning av golvet i lilla hallen, renovering av rörstammar för vattenreningen samt diverse felavhjälpande åtgärder både på bygg- och installationssidan.

Skärholmens sim- och idrottshall – felavhjälpande underhåll på badvattenreningssidan, justering av bassängkanter runt båda bassängerna samt renovering av toaletter har utförts för sammanlagt 1,5 mnkr.

Västertorps sim- och idrottshall – slipning av golv samt diverse mindre underhållsåtgärder har tillsammans med felavhjälpande underhåll utförts för sammanlagt 0,6 mnkr.

Husbybadet – felavhjälpande underhåll på badvattenreningssidan har utförts för sammanlagt 1,2 mnkr samt en del planerade mindre underhållsprojekt för 0,4 mnkr.

Åkeshovs sim- och idrottshall – felavhjälpande underhåll bygg och anläggning samt bad för 0,3 mnkr samt diverse planerade mindre underhållsprojekt för 0,5 mnkr har utförts under året.

Vällingby sim- och idrottshall – byte av rörstammar, byte av sönderfrysta ventilationsbatterier, byte av expansionskärl, renovering av herrdusch och ångbastu samt felavhjälpande underhåll för sammanlagt 0,9 mnkr.

Beckomberga sim- och idrottshall – felavhjälpande underhåll, byte av innerdörrar samt en del planerade mindre underhållsprojekt har utförts för sammanlagt 0,4 mnkr.

Tensta sim- och idrottshall – justering av vattenränna runt bassäng samt ny klinkerbotten i undervisningsbassängen har, tillsammans med några planerade mindre åtgärder och felavhjälpande underhåll på badvattensidan, utförts för sammanlagt 0,8 mnkr.

Gubbängshallen – byte av undertak och belysning i stora hallen för 0,6 mnkr har utförts samt en del mindre underhållsprojekt. Total underhållskostnad 0,8 mnkr.

Hagsätrahallen – målningsarbeten och några planerade mindre underhållsåtgärder har tillsammans med felavhjälpande åtgärder utförts för 0,4 mnkr.

Stockholms stadion – diverse planerade mindre underhållsprojekt samt felavhjälpande underhåll har utförts för 0,4 mnkr.

Zinkensdamms IP – renovering av kylkompressor tillsammans med genomförda planerade mindre underhållsprojekt har kostat 0,8 mnkr.

Farsta IP – planerade mindre underhållsåtgärder samt felavhjälpande underhåll har utförts för sammanlagt 0,5 mnkr.

Gubbängens IP – kylreparationer, planerade mindre underhållsprojekt samt felavhjälpande underhåll på byggsidan har utförts för 0,5 mnkr.

Mälarhöjdens IP – renovering av kompressor, några planerade mindre underhållsprojekt samt felavhjälpande underhåll har utförts för sammanlagt 0,5 mnkr.

Sätra IP – renovering av kompressor, diverse planerade underhållsåtgärder samt felavhjälpande underhåll på kyl- och byggsidan har utförts för sammanlagt 1,0 mnkr.

Stora Mossens IP – byte av kompressormotor, planerade mindre underhållsåtgärder samt felavhjälpande underhåll på kylanläggningen har utförts för sammanlagt 1,0 mnkr.

Spånga IP – reparation av tak i fotbollshallen, renovering av kompressor, renovering av duschrum samt en del mindre underhållsprojekt har utförts för sammanlagt 1,0 mnkr.

Enskede IP – diverse planerade underhållsåtgärder har utförts för 0,6 mnkr tillsammans med felavhjälpande underhåll på bygg- och installationssidan för 0,2 mnkr.

Nälstabadet – reparation av avloppsledning, målningsarbeten, planerade mindre underhållsprojekt samt felavhjälpande åtgärder har utförts för sammanlagt 0,7 mnkr.

Grimsta ridhus - översyn av ventilationen i gamla stallet samt erforderlig sanering har utförts liksom några planerade mindre underhållsåtgärder för tillsammans 0,4 mnkr.

Bollplaner söderort/Södermalm – har underhållits för sammanlagt 0,8 mnkr varav konstgräsplanernas andel uppgår till 0,3 mnkr.

Bollplaner västerort/city – har underhållits för 0,3 mnkr varav konstgräsplanerna för 0,1 mnkr.

Gemensamt/besiktningar med mera - har utförts för sammanlagt 3,8 mnkr. I detta ingår upphandling av ett 40-tal ramavtal inklusive framtagning av förfrågningsunderlag och utvärdering samt avtalstecknande. I övrigt ingår statusbesiktningar, besiktning av tryckkärl, elrevisioner, kontroll och besiktning av pumpgröpar, tillsyn enligt miljöbalken, badvattenanalyser samt soliditetsupplysningar av tänkta uppdragstagare inför upphandlingsbeslut.