



Fredrik Sörling

Tekniska Servicenämnden

Fredrik.Sorling@Trelleborg.se

Underhållsplan 2021

Sammanfattning

Ett långsiktigt fastighetsägande kräver såväl löpande som periodiskt underhåll för att bevara fastigheternas värde. Om underhållsnivån är otillräcklig leder detta dels till ett uppdämt behov av mer omfattande underhållsåtgärder och dels till en sämre upplevelse både estetiskt och funktionellt. En låg nivå indikerar även att inga proaktiva åtgärder görs för att få en bättre driftsekonomi, exempelvis genom lönsamma och hållbara energieffektiviseringar.

Tekniska serviceförvaltningen har identifierat att underhållsplaneringen är en mycket viktig process och föreslår att hanteringen styrs upp på ett sätt så att tekniska servicenämnden får en större insyn i arbetet och planeringen samtidigt som förvaltningen ges delegation att ta investeringsbeslut inom budgeterat ram för att förenkla administrationen av de 100-tals beställningar som utförs varje år.

För ytterligare information se tjänsteskrivelse rubrik "Ärendet".

Beslutsunderlag

Bilaga 1. Underhållsplan 2021 per 22 februari

Tekniska Serviceförvaltningens förslag till beslut

Tekniska servicenämnden föreslås besluta

att godkänna bifogad Underhållsplan för 2021

att återrapportera utfört underhållsarbete i samband med bokslut för år 2021.

Beslutet skickas till

Här skrivs till vem det slutgiltiga beslutet ska skickas.

Ärendet

Ett långsiktigt fastighetsägande kräver såväl löpande som periodiskt underhåll för att bevara fastigheternas värde. Om underhållsnivån är otillräcklig leder detta dels till ett uppdämt behov av mer omfattande underhållsåtgärder och dels till en sämre upplevelse både estetiskt och funktionellt. En låg nivå indikerar även att inga proaktiva åtgärder görs för att få en bättre driftsekonomi, exempelvis genom lönsamma och hållbara energieffektiviseringar.

Det är Tekniska servicenämnden genom sin fastighetsavdelning som förvaltar Trelleborg kommuns fastighets- och lokalbestånd. I samband med det förändringsarbete som påbörjades under andra halvan av 2020 har ett antal utvecklingsområden identifierats. En av dessa delar är underhållsplaneringen som tidigare legat utspridd på flera olika enheter och utan tillräcklig samordning. I samband med den organisationsförändring som gjorts från 1 januari 2021 läggs helhetsansvaret för fastigheterna på tre fastighetsteam bestående av en förvaltare, en teknisk förvaltare samt en förvaltningsassistent.

Långsiktig underhållsplan

En av förvaltningsteamens viktigaste arbetsuppgifter är att ta fram och sedan upprätthålla en långsiktig underhållsplan för varje fastighet med bedömningar om när olika aktiviteter ska äga rum. Underhållsplanen ska vara ett dynamiskt dokument som hela tiden är i behov av att omvärderas utifrån det som händer i beståndet under året.

Ekonomistyrning

Underhållsplanen är en viktig del i budgetarbetet. Totalt är 25 mkr avsatt för planerade underhållsåtgärder fördelat på 10 mkr som kostnadsförs direkt och 15 mkr som hanteras enligt den nya hanteringen med komponentavskrivning och som därmed belastar resultatet över den bedömda livslängden.

Underhållsarbetet är mycket omfattande och inom avdelningen sker årligen planering, beställning och uppföljning av 100-tals planerade åtgärder. Till det kommer sedan ännu fler mindre felavhjälpande underhållsarbeten (reparationer).

I arbetet med att utveckla fastighetsavdelningens arbetsprocesser föreslår Tekniska serviceförvaltningen att en ny beslutsgång för det planerade underhållet införs. Syftet är att det löpande och omfattande underhållsarbetet kan ske med delegation inom beslutad budgetram.

Vid årets början föreslås att nämnden utifrån den för året och vid tillfället aktuella underhållsplanen ligger till grund för delegation inom ramen för det budgeterade planerade underhållet samt för de underhållsinvesteringar som hanteras via projektnummer ”45770 Period. underhåll fastigheter”.

Årets underhållsplan framgår av bilaga 1. Underhållsplan 2021 per 22 februari. I planen har varje åtgärd kostnadsbedömts. Detta görs främst genom erfarenhetsbaserade bedömningar i form av nyckeltal och uppskattningar av ytor och volymer.

Det ska tydliggöras att de åtgärder som redovisas i planen inte nödvändigt är de som blir utförda. Då arbetet är styrt av den budgetram som nämnden fått för året påverkas de faktiskt utförda åtgärderna dels av de priser som åtgärderna handlas upp för och dels av ändrade prioriteringar inom beståndet t ex om en installation

går sönder i förtid eller att man det dyker upp behov som inte har upptäckts tidigare. Arbetet är med andra ord dynamiskt och anpassas till det som händer under året.

Vid nästa års nämndesärende för underhållsplaneringen kommer en redovisning av det faktiska utfallet för året jämfört med vad som var planerat. På det sättet får nämnden dels en inblick i vilka underhållsåtgärder som görs i fastighetsbeståndet och dels en ökad förståelse för den praktiska arbetsgången avseende på de prioriteringar som utförs.

Som ett internt styrmedel kommer även ett ekonomiskt nyckeltal att införas: Underhållskvoten. Detta speglar andelen planerat underhåll i förhållande till det felavhjälpande underhållet. Detta är ett mått på hur bra koll förvaltningen har på sina fastigheter och den långsiktiga underhållsplanen.