

## **Återrapport – uppföljning av fastighetsunderhåll.**

Utifrån beslut i TSN skall förvaltningen kvartalsvis återrapportera arbetet gällande fastighetsunderhållet utifrån revisionens rekommendationer.

Revisionen rekommenderar tekniska servicenämnden att:

- *definiera vilken kvalitativ standard som fastighetsunderhållet ska upprätthålla*

TSN kommer i samverkan med kommunstyrelsen, senast i januari 2023, att fastställa en kvalitetsplan som definierar vilken kvalitativ standard som fastighetsunderhållet ska upprätthålla.

- *upprätta och upprätthålla långsiktiga underhållsplaner*

TSN påbörjade detta viktiga och kontinuerliga arbete under 2021. Målsättningen är att senast december 2022 fastställa en mångårig underhållsplan.

- *säkerställa att underhållsplaner upprättas i ett fullgott fastighetssystem*

TSN kommer senast december 2022 att implementera en modul för planerat underhåll i befintligt fastighetssystem.

- *tydliggöra övergripande prioriteringsordningar för underhållsåtgärder*

TSN kommer senast december 2022 att fastställa de förtydligande rutiner för prioriteringar för underhållsåtgärder som är under framtagande.

- *upprätta planer för periodiska besiktningar av fastigheternas tekniska standard och skick*

TSN utför redan löpande myndighetsbesiktningar enligt plan. Övriga besiktningar sker, enligt den nya underhållsprocessen, årligen av de tekniska förvaltarna med stöd av fastighetstekniker och fastighetsvärdar. Som en del av den nya underhållsprocessen införs 2023 externa underhållsbesiktningar med en periodicitet om 8 år i syfte att få en opartisk genomlysning.

- *verka för att budget för underhållet baseras på fastigheternas bedömda behov enligt underhållsplaner.*

När den mångåriga underhållsplanen fastställs i december 2022 kommer denna att utvisa underhållsbehovet, som kommer att ligga till grund för underhållsbudgeten.

Sedan beslut i TSN 2022-04-13 har en organisationsförändring genomförts inom fastighetsavdelningen för att tydliggöra ansvaret för fastighetsunderhållet och att tillföra mer resurser till detta. En ny enhet för teknisk förvaltning har bildats, enheten har ansvar för det planerade fastighetsunderhållet med upprättande av långsiktiga underhållsplaner m.m. En ny enhetschef har rekryterats och tillträder sin tjänst den 17 oktober.

I nuläget fortlöper arbetet som planerat och de uppsatta tidsramarna beräknas uppfyllas.

### **Uppdatering januari 2023**

Under föregående år fokuserade fastighetsavdelningen på att slutföra planerade underhållsprojekt. Därutöver har avdelningen sammanställt en budget för planerade underhållsåtgärder för innevarande år. Underhållsåtgärderna bygger på framtagna behovslista, som innehåller underhållsbehovet för de närmast kommande åren per fastighetsobjekt. Listan uppdateras kontinuerligt och används i avvaktan

på att underhållsplaner från tidigare underhållssystem DeDu överförs till det nya systemet Pythagoras. Underhållsåtgärder som planerats för innevarande år, beställs tidigt under året för att kunna levereras i tid.

För att säkerställa rätt detaljnivå på underhållsplaner i det nya fastighetssystemet, påbörjas arbetet genom att jobba med en pilotinstallation. Det nya systemet ska både hantera planerat underhåll på kort och lång sikt. Pilotinstallationen planeras att genomföras under årets första kvartal. Resultatet från den kommer därefter att återrapporteras till nämnden. Efter detta kommer en inventering genomföras av hela fastighetsbeståndet för att komplettera de underhållsplaner som redan finns till den nivå som bestämts för det nya underhållssystemet. Beroende på vilken omfattning som kompletteringarna kräver kommer en reviderad tidplan för införandet av en ny underhållsdatabas i fastighetssystemet att upprättas.

När underhållsplanen är uppdaterad i den nya databasen, kommer underhållsarbetet att underlättas och bli effektivare.

Genom att underhållsplanerna sammanställs med rimlig nivå, skapas samordningseffekter med andra fastighetsrelaterade uppgifter inom exempelvis drift, felanmälan och energieffektivisering.

Detta innebär att arbetet med att ta fram nya kompletterade underhållsplaner kommer att ta något längre tid att slutföra, men leder till att underhållsarbetet kan utföras på ett stabilare sätt utifrån en mer långsiktig planering som medger en effektivare fastighetsförvaltning framöver.