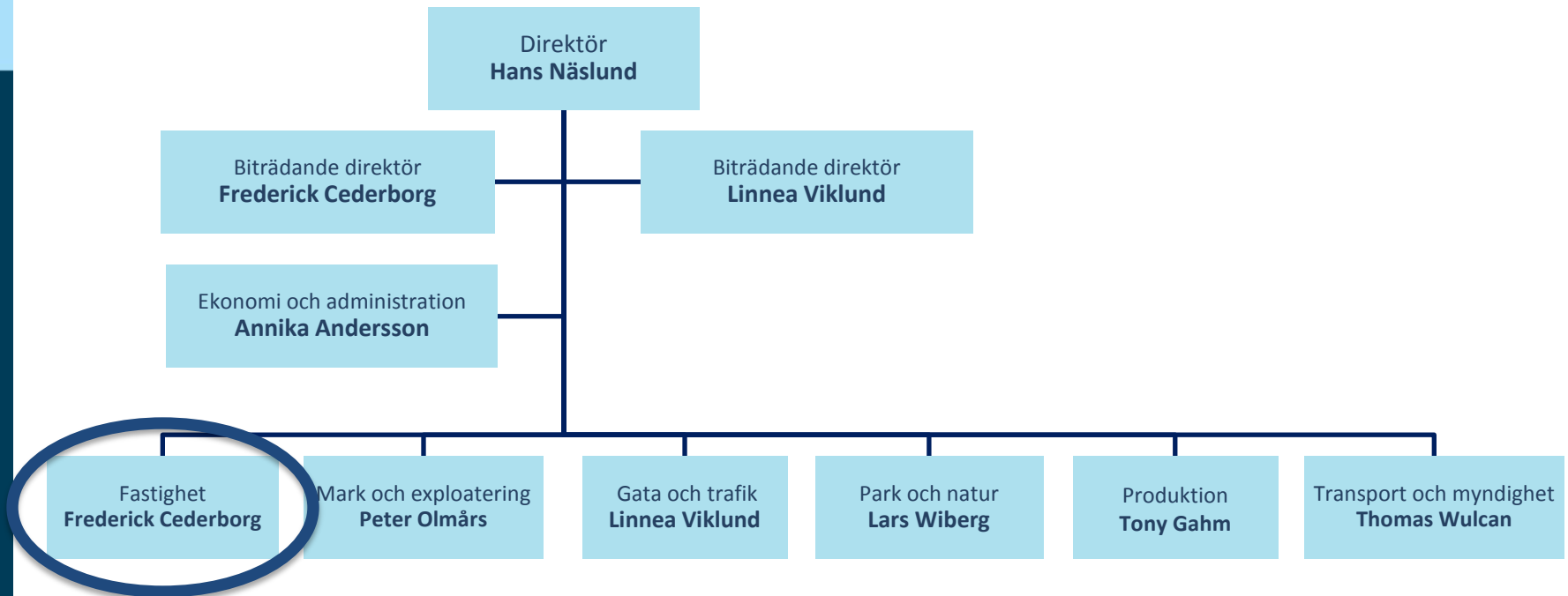
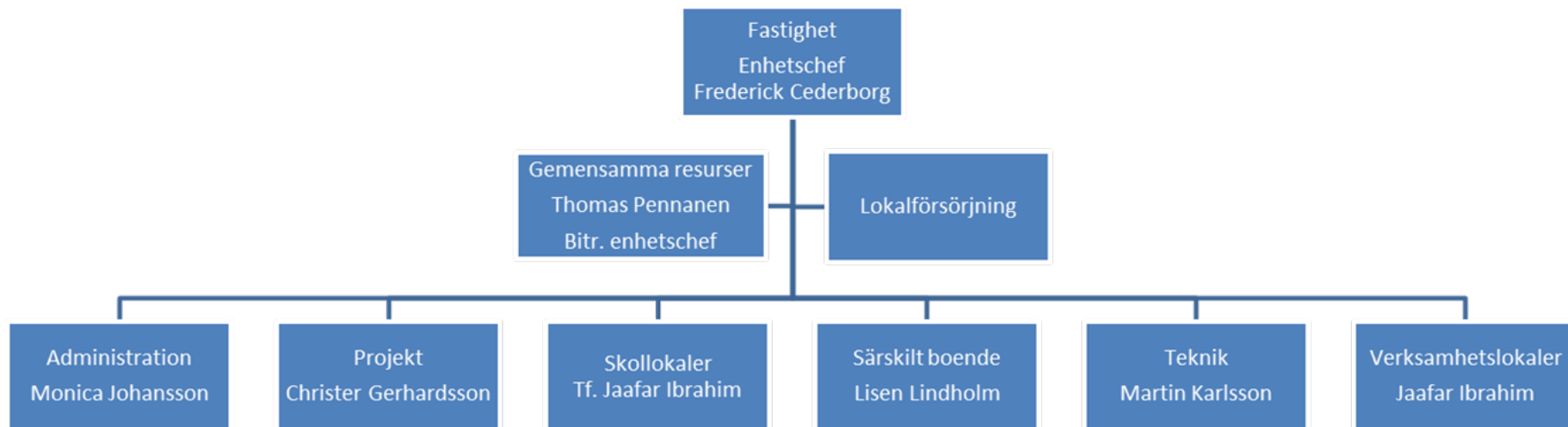


Fastighetsenheten

FN utbildningsdag 12/2 2019



Fastighetsenheten



Olika ansvar, samma kund

Lyckas Tillsammans
Misslyckas Tillsammans
Lära Tillsammans



Våra kunder



Tillit

Ordning och reda
Trygghet att arbeta i oreda

Fastighetsenheten

Gemensamma resurser

- 1 Bitr. chef fastighetsenheten
- 1 Resursstöd och administratör
- 1 Tillgänglighetscontroller/samordning KA/Miljöbyggnad
- 1 Städcontroller
- 1 Ekonomicontroller/ processamordnare
- 1 Driftavtalscontroller
- 2 IT samordnare
- 1 VU/IT projektledare
- 1 FM samordnare
- 1 Säkerhetsstrateg
- 1 Säkerhetssamordnare

Lokalförsörjning

- 2 lokalstrateger

Fastighetsenheten

Projektavdelningen

- 1 Avdelningschef
- 3 Projektledare, tidigt skede
- 7 Byggprojektledare, produktion
- 1 Projektledare Västerås Hamn
- 2 Byggsamordnare

Teknikavdelningen

- 1 Avdelningschef
- 2 Energicontrollers
- 1 Energideklarant
- 2 CAD-operatörer
- 1 Tekniskamordnare(SNF trygghetslarm)
- 1 Brandingenjör

Fastighetsenheten

Administration

- 1 Avdelningschef
- 4 Hyresadministratörer
- 2 Kundtjänst
- 1 Serviceavtal controller

Lokaler och särskilt boende

- 2 Avdelningschefer
- 13 Fastighetsförvaltare
- 2 Tekniska förvaltare
- 1 Boendeassistent

... och slutligen 1 enhetschef

Fastighetsenheten

Från ax till limpa

- 63 medarbetare
- Ekonomi, juridik, teknik
- Ca 905 000 kvm lokaler och särskilda boenden

Tidiga skeden

- Prognoser, planering
- Behovsanalyser och lokalprogram
- Koncept och funktionsprogram
- Investeringsberedning

Bygga och bevaka

- Byggentreprenader
- Sakkunniga och myndighetsbevakning
- Energi, miljö, kemikalier

Förvalta

- Kunder
- Ekonomi
- Underhåll
- Myndighetskrav

Fastighetsenhetens mål

- NKI – öka. 62 (55)
- BRAND – Åtgärda, brandskyddsdokumentation, avtalskontroll
- FÖRVALTNINGSSTRATEGI – Upprättas för enheten
- UNDERHÅLLSPLANERING – Besiktning, värdering, process
- INDIKATORER/AKTIVITETER STYRKORT – för fastighetsenheten

Tidiga skeden

Organisation verksamheter

- Planeringsgrupp (skola)
- Strateger (sociala nämnderna samt kultur- idrott – och fritid)
- Samhällsbyggnad (SK)
- Stadsbyggnadsförvaltningen – strategiska, plan och lov

Samordning och samarbete

- Arenan för ekonomi och styrning
- PLG Samhällsbyggnad
- Arbetsgrupp för lokalsamordning
- Deltagare från stadsledning, förvaltningar samt myndigheter
- Beredningsgruppen mfl.
- Investeringsberedning
- Presidieträffar, delegation, nämnd

Tidiga skeden

Lokalförsörjningsprocessen, särskilda direktiv för fastighetsnämnden

- Fastighetsnämnden har det operativa ansvaret att styra stadens samlade lokalutnyttjande och beslutar om hur lokalbehovet inom staden ska tillgodoses
- Målet med lokalförsörjningsprocessen är att stadens verksamheter ska ha ändamålsenliga och kostnadseffektiva lokaler såväl ur stadens som ur hyresgästernas perspektiv

Lokalresursplan

- Lokalresursplanen behandlar stadens lokalbehov på medellång och lång sikt för att möta upp framtida behov
- Planen ska tjäna som underlag till investerings- och budgetprocessen

Tidiga skeden

Huvudsakliga arbetsuppgifter

- Lokalresursplan
- Investeringsberedning
- Skolomställning gymnasiet
- Upprätta lokalprogram och kostnadskalkyler för förvaltningarnas behov
- Lokalförfrågningar
- BUF: Förskola/skola
- SNF: Äldreboenden, gruppboendestäder, bostäder
- KIFF: Idrottsanläggningar. På sikt ökade behov inom kultur
- Generellt: Kontor

Utmaningar

- Demografi – Västerås växer snabbt
- Driftkostnader för nya lokaler
- Befolkningsprognoser – framförhållning och nedbrutet på stadsdelar
- Tempo verksamhet / byggprocess
- Utrymmen för samhällsfastigheter

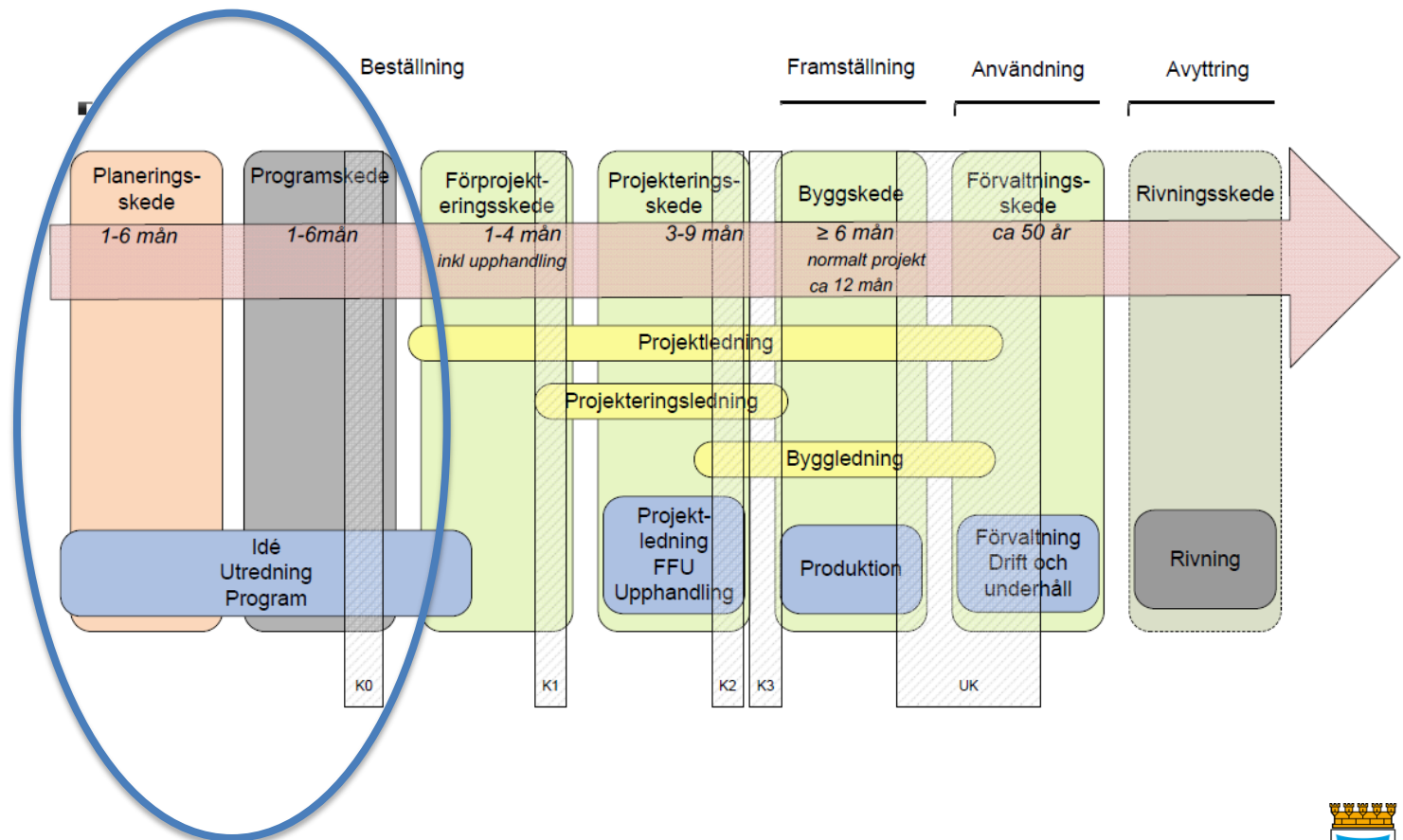
Aktuella större projekt, tidiga skeden

- Skolomställning och tillkommande skolplatser
- Friidrottsarena
- Äldreboende Ängsgärdet

Tidiga skeden

Lokalanskaffningsprocessen – från idé till rivning

- Del av processen, tidiga skeden
- Planering
- Program



Tidiga skeden

- Planering och beredning

Investeringsberedning, feb-maj

Budgetsem.
dec

Beslut
juni

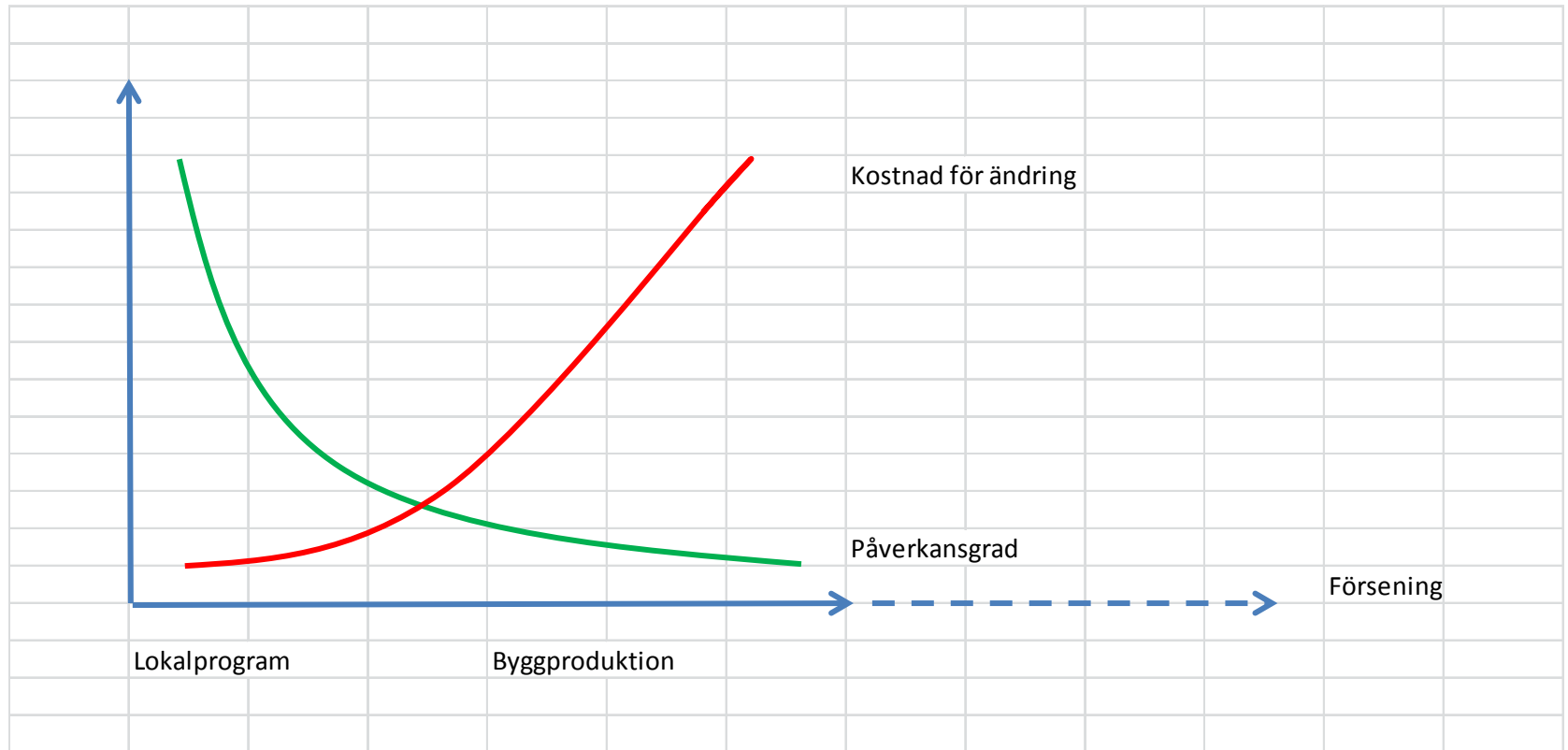
LRP, strategier, prognoser, sep-nov

Tidiga skeden

Fokus på lokalprogram

Fokus på samsyn, samordning och övergripande mål

Befogenhet, mandat



Tidiga skeden

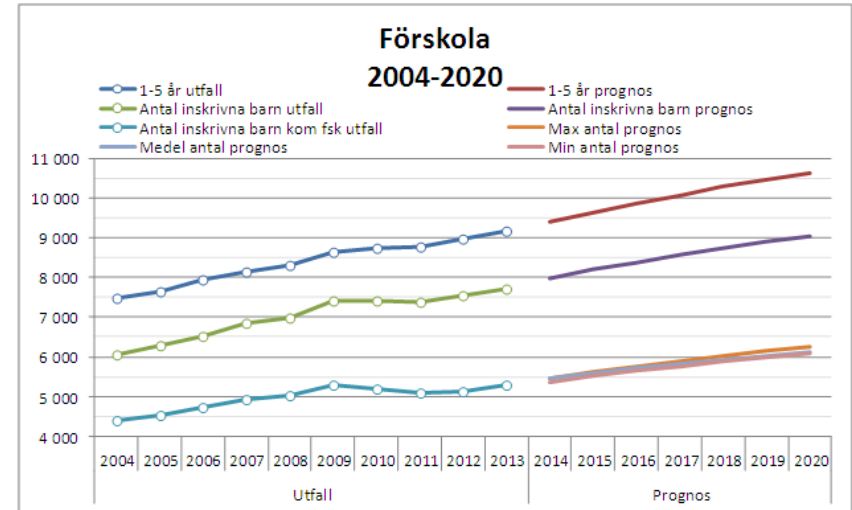
Lokalresursplan

Prognoser, exempel

- Marknadsandel kommun
- Analys av förskoleområde

Utmaningar

- Bygga flexibelt
- Ev. planändringar
- Investeringsram
- Snabba förändringar hos verksamheten



Väster		
Barnomsorg 1-5 år		År 2013
Inskrivna barn		1 673
Kvadratmeter/barn		12
Barn/avdelning		16
Lokalhyra/m ² medelvärde		1 241
Lokalhyra/barn		13 989
Vakansgrad		0 %
Inhyrda lokaler andel m ²	31 %	5 779
Egna lokaler andel m ²	69 %	12 728
Inhyrda lokaler andel lokalkostnad	43 %	9 849 324
Egna lokaler andel lokalkostnad	57 %	12 968 103

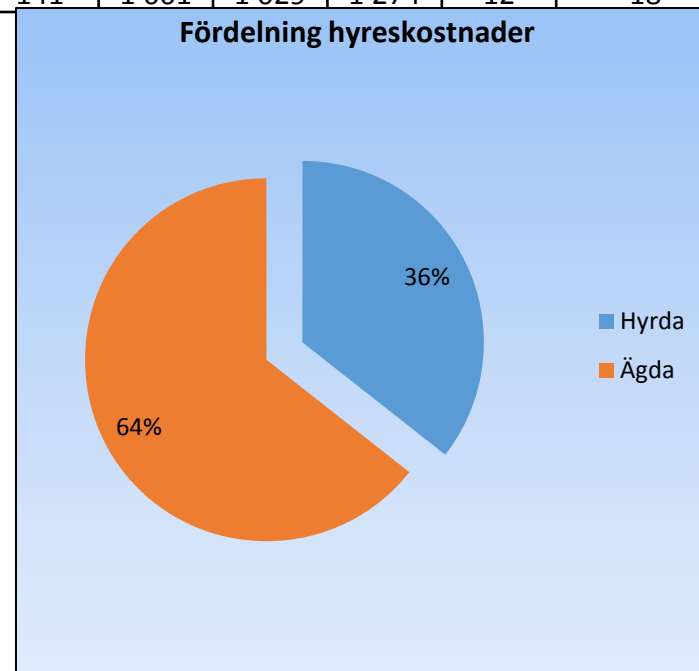
Fastighet 2019



Tidiga skeden - nyckeltal

Nyckeltal 2014													
Område	Inskrivna barn	Lokalyta			Lokalhyra			Kr/m ²			m ² /barn	Antal barn/avd	Kr/barn
		Hyrda	Ägda	m ² totalt	Hyrda	Ägda	totalt	Hyrda	Ägda	Totalt			
Centrum	420	2 373	2 203	4 576	4 609	3 935	8 545	1 956	1 870	1 924	11	17	20 257
Väster	1 795	5 779	12 728	18 507	9 849	12 968	22 817	1 683	982	1 241	11	17	13 050
Öster	1 394	4 054	11 382	15 436	6 116	13 388	19 504	1 569	1 048	1 222	12	19	12 763
Norr	1 337	2 105	12 270	14 375	2 936	12 205	15 141	1 446	996	1 102	12	19	13 655
Staden	4 946	14 311	38 583	52 894	23 510	42 498	66 009	1 661	1 029	1 274	12	18	13 812

Procentuell fördelning ägda och hyrda			
Lokalyta		Lokalkostnad	
Hyrda	Ägda	Hyrda	Ägda
14 311	38 583	23 510 824	42 498 317
27%	73%	36%	64%



Fastighet 2019



Bygga och bevaka

Ansvarar för att planerade projekt når överenskomna mål från beställande verksamhet; med avseende på beslut, ekonomi, teknik, tid, tillgänglighet, kvalitet och miljö.

Följer Fastighetsenhetens gemensamma byggprocess.

Genomför samtliga myndighetsbesiktningar, övervakar anmärkningar utifrån åtgärdsprogram från gjorda underhållsprioriteringar.

Bygga och bevaka - LOU

Genomföra upphandlingar ,enligt LOU:s regelverk.

I ett nära samarbete med stadens *Upphandlings- och inköpsenheten(UIE)*.

Genomföra alla kommande entreprenadupphandlingar. Genomföra ramavtalsupphandlingar för konsulter, service- och entreprenadarbeten.

Statlig stödmyndighet är *Upphandlingsmyndigheten* som bistår i all sorts rådgivning kring LOU. <https://www.upphandlingsmyndigheten.se/>

Konkurrensverket är tillsyningsmyndighet för upphandlingar och kan utdöma sanktionsavgift, ett upphandlingsskadestånd på ett otillåtet hanterat ärende. <http://www.konkurrensverket.se/>

Upphandlingsskadeavgiften är högst 10 procent av kontraktsvärdet eller högst 10(tio) miljoner kronor.

TFF är en upphandlande myndighet

Bygga och bevaka - LOU

Konsekvenser av ett avtals ogiltighet:

- Om ett tilldelningsbeslut har meddelats så gäller det inte längre.
- Avtalet blir civilrättslig ogiltigt.
- Det som levererats eller betalats mellan avtalsparterna ska återgå.
- Om det som levererats eller betalats inte kan återgå ska förmögenhetsläget återställas, det vill säga man ska komma i samma situation som om avtalet aldrig hade ingåtts.
- Den leverantör som drabbas av ogiltigheten kan ha rätt till skadestånd.

Bygga och bevaka - LOU

Leverantörens besvär kring en upphandling lämnas till en "överprövning".

En domstol, *Förvaltningsrätten*, bedömer ärendet och kommer med en dom. Handläggningstiden kan normalt vara 6-8 månader. Båda parter har rätten att lämna synpunkter kring ärendet innan dom faller. Rätten beaktar bara de omständigheter som tas upp i överklagan. Det är därför viktigt att tydligt bemöta de invändningar som leverantören framför i sin ansökan.

Det finns tre olika former av överprövning

Överprövning av en upphandling

Överprövning av ett beslut att avbryta en upphandling

Överprövning av ett avtals giltighet

Bygga och bevaka - LOU

Upphandlingsfunktionen inom Fastighetsenheten

Arbetar gemensam med *Upphandlings- och inköpsenheten(UIE)* som finns inom stadsledningens *Digitalisering och verksamhetsutveckling*

- Upphandlingspolicy som finns för staden
- Direktupphandlingspolicy
- Policy och riktlinjer för miljö och sociala villkor, uppdatering är på gång

Fastighetsnämnden fattar anskaffningsbeslut.

Fastighetsenheten och UIE samverkar kontinuerligt i byggprocessen med regelbundna träffar avseende pågående och kommande upphandlingar.

Bygga och bevaka - LOU

- Möten kring upphandlingsformer och entreprenadformer.
- Upphandlingsstrategier för olika typer av avtal (entreprenadavtal, konsultavtal, tjänsteavtal och/eller ramavtal)
- Upphandlingstidplan upprättas och revideras löpande
- Problem eller brister drivs av Upphandlingsenheten tillsammans med stadsjuridiken
- Vi har alltid leverantörsträffar i samband med nytecknande avtal för att säkerställa god dialog och rätt hantering av avtalen.

Bygga och bevaka - LOU

Upphandlingar

Styrande lagstiftning är LOU(2016:1145), lagen om offentlig upphandling.

<https://lagen.nu/2016:1145#K8>

Tröskelvärdena styr helt.

<https://www.upphandlingsmyndigheten.se/upphandla/om-upphandlingsreglerna/Upphandlingsforfaranden/troskelvarden/>

Tröskelvärden för olika typer av upphandling;

Varor och tjänster 2 096 097 SEK

Byggentreprenader 52 620 561 SEK

Social och välfärdstjänster 7 113 450 SEK

Direktupphandlingsgräns 586 907 SEK

Bygga och bevaka - LOU

Upphandlingsförfarandena över tröskelvärdet

Vid offentlig upphandling får, under de förutsättningar och på det sätt som anges i denna lag, följande upphandlingsförfaranden användas:

- öppet förfarande
- selektivt förfarande
- förhandlat förfarande med föregående annonsering
- förhandlat förfarande utan föregående annonsering
- konkurrenspräglad dialog
- förfarande för inrättande av innovationspartnerskap

Under tröskelvärdena gäller

- Förenklat förfarande
- Urvalsförfarande
- Direktupphandling

För direktupphandlingar har Västerås Stad egna satta regler. Omfattar nivåerna
≥ 30 kkr,
≥ 100 kkr, ≤ 200 kkr.

Bygga och bevaka

Entreprenadformer

Uppförande eller ändring av byggnad eller annan anläggning på fast egendom. Entreprenadrätten är oreglerad i lag och regleras i stor utsträckning genom utformade standardbestämmelser. Detta med undantag för avtal med konsumenter som regleras genom Konsumenttjänstlagen. I Sverige finns två grundläggande entreprenadformer, totalentreprenad och utförandeentreprenad. Entreprenadformernas namn har ingen juridisk betydelse. Det är de bestämmelser som parterna avtalat om tillsammans med de individuella före-skrifter, det vill säga vad parterna kommit överens om i det specifika fallet, som avgör vad som gäller mellan parterna.

Totalentreprenad enligt ABT 06

En totalentreprenad är en entreprenad där entreprenören ansvarar för såväl projekteringen som utförande av arbetena. Vidare har entreprenören ett funktionsansvar för entreprenaden, det vill säga entreprenören ansvarar för att objektet uppfyller avtalad funktion.

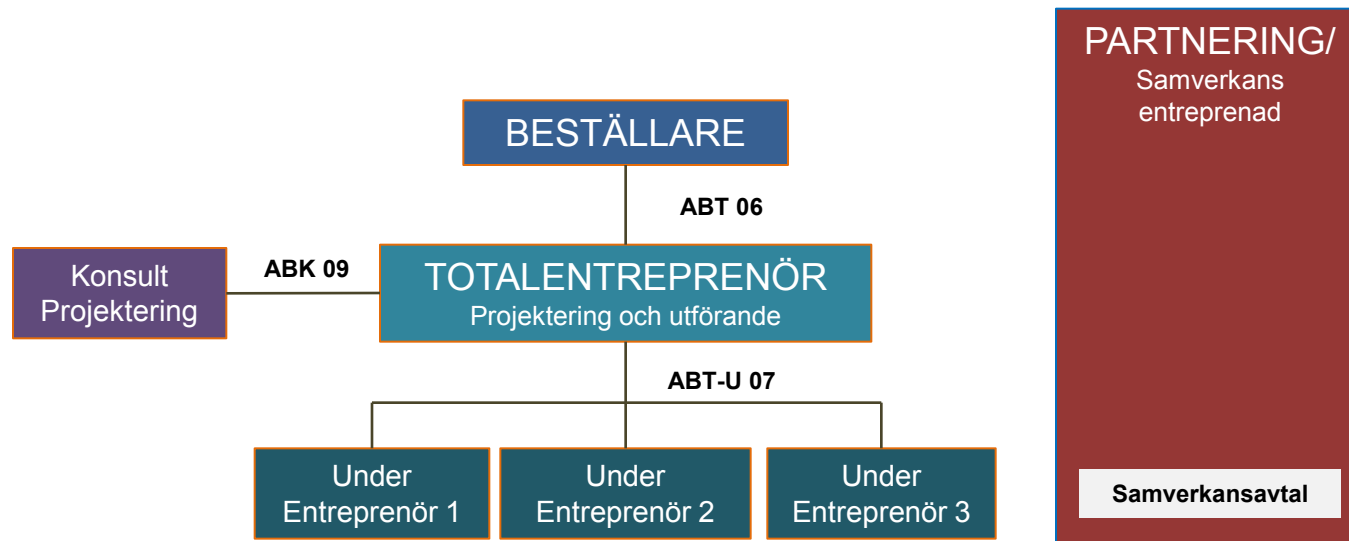
Utförandeentreprenad enligt AB 04

En utförandeentreprenad är en entreprenad där beställaren ansvarar för projekteringen och entreprenören för utförandet av entreprenaden. Entreprenören saknar funktionsansvar, men utförandet ska vara fackmässigt.

Bygga och bevaka

Totalentreprenad enligt ABT 06

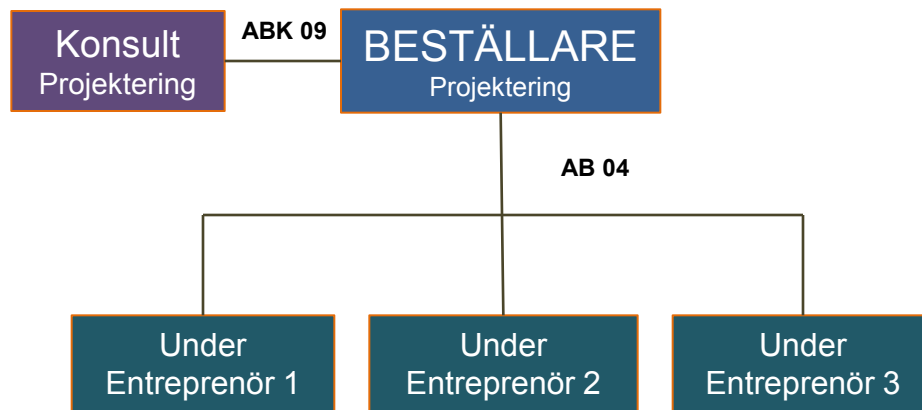
En totalentreprenad är en entreprenad där entreprenören ansvarar för såväl projekteringen som utförande av arbetena. Vidare har entreprenören ett funktionsansvar för entreprenaden, det vill säga entreprenören ansvarar för att objektet uppfyller avtalad funktion.



Bygga och bevaka

Utförandeentreprenad enligt AB 04

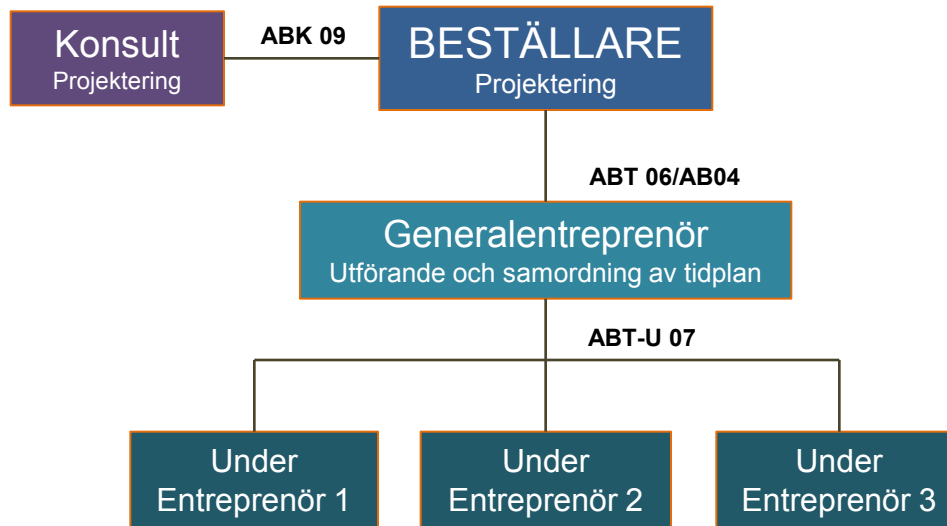
En utförandeentreprenad är en entreprenad där beställaren ansvarar för projekteringen och entreprenören för utförandet av entreprenaden. Entreprenören saknar funktionsansvar, men utförandet ska vara fackmässigt.



Bygga och bevaka

Generalentreprenad

Vid en generalentreprenad utför beställaren fortfarande projekteringen men träffar avtal endast med huvudentreprenören, som i sin tur träffar avtal med övriga entreprenörer. De senare blir då istället underentreprenörer till huvudentreprenören.



Bygga och bevaka

Allmänna bestämmelser

Är benämningen i Sverige för de olika standardavtal som tagits fram inom olika branschorganisationer.

Bestämmelserna, som har tagits fram av representanter från både beställar- och entreprenörssidan, är en kompromiss som är avsedd att fördela riskerna lika mellan parterna.

Nedan följer en kort beskrivning av de tre standardavtal som vi vanligtvis använder vid våra upphandlingar. Det mest kända och av oss mest använda standardavtalet är ABT06.

ABT 06

Allmänna bestämmelser för totalentreprenader avseende byggnads-, anläggnings- och installationsarbeten är avsedda att användas vid s.k. totalentreprenader, dvs entreprenader där entreprenören, utöver själva utförandet ska ta fram hela eller en väsentlig del av projekteringen.

Bygga och bevaka

AB 04

Allmänna Bestämmelser är avsedda att användas vid byggnads-, anläggnings- och installationsentreprenader på utförandeentreprenad, dvs då beställaren svarar för projektering och entreprenören för utförande.

ABK 04

Avtalsvillkor vid konsultuppdrag inom arkitekt- och ingenjörsvksamhet och kan åberopas för uppdrag inom alla teknikområden från inledande skeden på idéstadiet till avslutande detaljprojektering under utförandeskedet. Bestämmelserna kan förutom för projekteringsuppdrag även användas vid andra typer av konsultuppdrag, exempelvis utredning, projektledning, byggledning och besiktning.

Bygga och bevaka

Samverkansform

Inledningstext AB och ABT

Med hänvisning till den komplexitet som ofta sammanhänger med genomförandet av entreprenader är en god kommunikation och samverkan nödvändig för ett gott resultat. Parterna bör därför finna former för en fortlöpande dialog samt inom ramen för den allmänna lojalitetsplikten visa varandra förtroende och öppenhet.

Partnering /Samverkansentreprenad

Partnering (även kallat samverkansentreprenad eller entreprenad med utökad samverkan) är vare sig någon entreprenadrättslig upphandlingsform eller entreprenadform. Det är istället en samverkansform som utvecklats till ett strukturerat sätt för vanligtvis byggherre och entreprenör att samverka för byggprojektets genomförande

Bygga och bevaka

Partnering /Samverkansentreprenad, forts

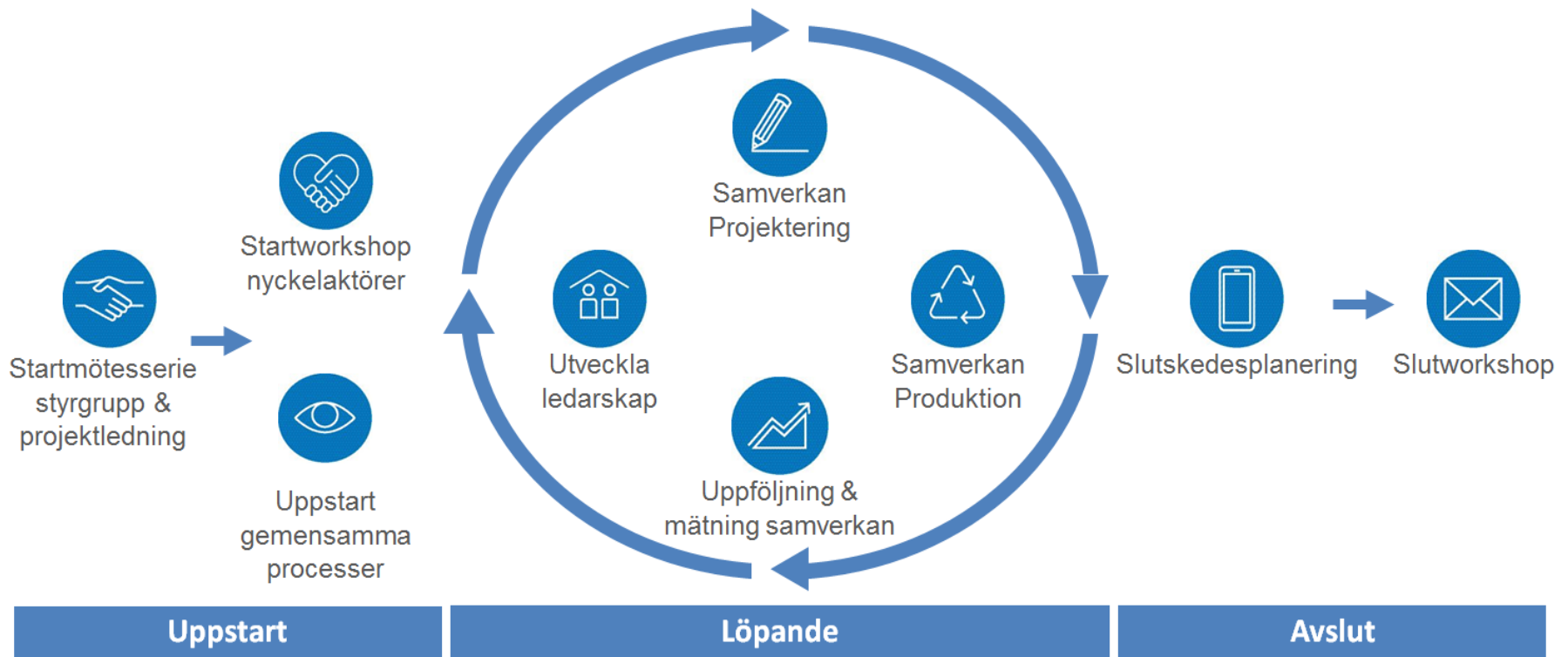
Partnering som samverkansform kan vara ett alternativ för att genomföra vissa typer av projekt, men samverkansformen passar inte för alla projekt och inte heller för alla organisationer.

Partnering kan vara lämpligt vid tekniskt komplicerade projekt, eller projekt med många osäkra faktorer – projekt som är svåra att fullständigt definiera och därmed olämpliga att upphandla på fast pris. Det vill säga projekt med stora osäkerheter och stora risker att kostnaderna och produktionstiden skenar iväg.

Partnering är resurskrävande och förutsätter ett aktivt deltagande från alla parter genom hela processen. Partnering förutsätter även ett förhållningssätt till varandra som utgår från tillit, förtroende och öppenhet. För att detta ska lyckas bör därför egna organisations system, processer och affärsintressen stödja förhållningssättet.

Bygga och bevaka

Exempel på Partneringprocess NCC



Bygga och bevaka

AMA

AMA står för Allmän Material-och Arbetsbeskrivning och är en samling av projekterings och utförandestandarder som sammanställts och ges ut av svensk byggtjänst

AMA Baseras på beprövade metoder och får ofta utgöra underlag vid projektering samt ibland på byggarbetsplatsen vid utförande av detaljlösningar som projektörerna hänvisar till i AMA

AMA består av koder, rubriker och texter kring arbetets utförande.

- AMA AF
- AMA Anläggning
- AMA HUS
- AMA EI
- AMA Kyl

AMA AF Administrativa föreskrifter

Administrativa föreskrifter för byggnads-, anläggnings- och installationsentreprenader är referensverket för entreprenadens administrativa krav. Denna använder vi som underlag för att upprätta de administrativa föreskrifterna i upphandling av en entreprenad.

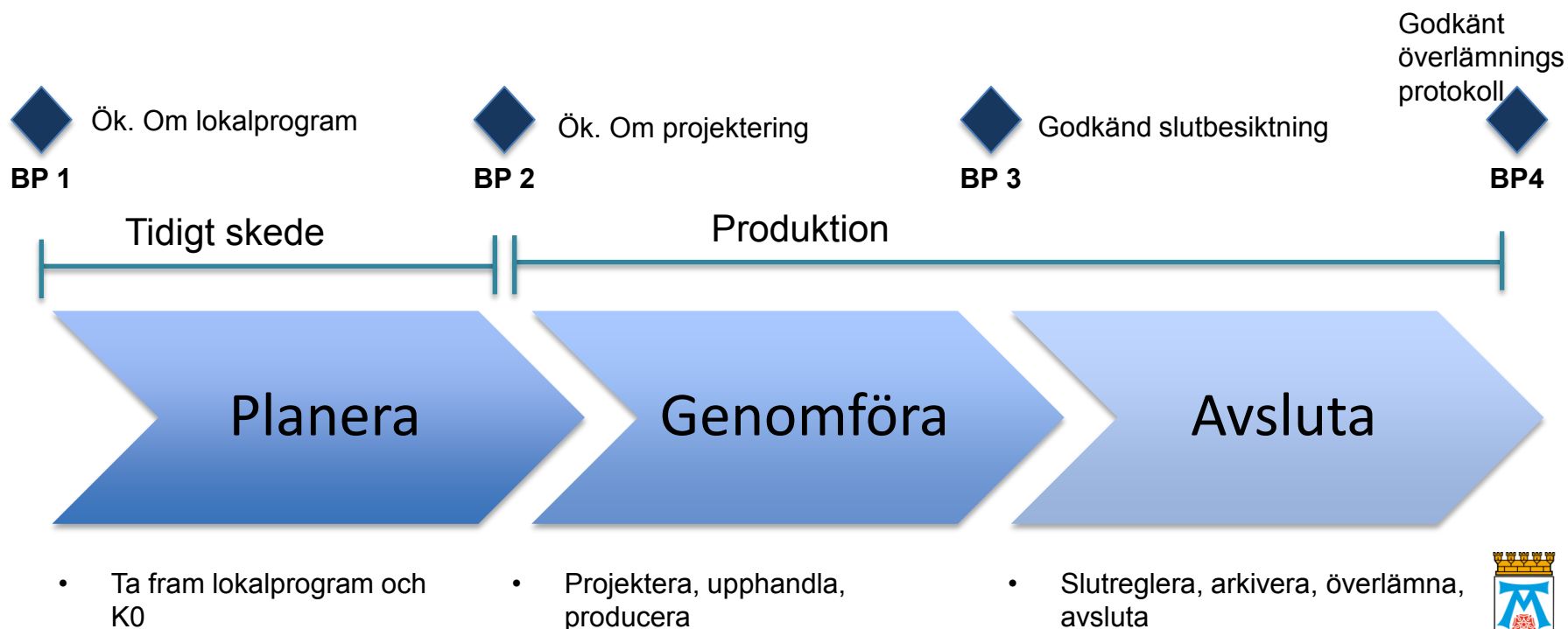
Bygga och bevaka

Projektprocessen

Projektprocessen är en klassisk projektprocess indelad i tre steg: planera, genomföra och avsluta.

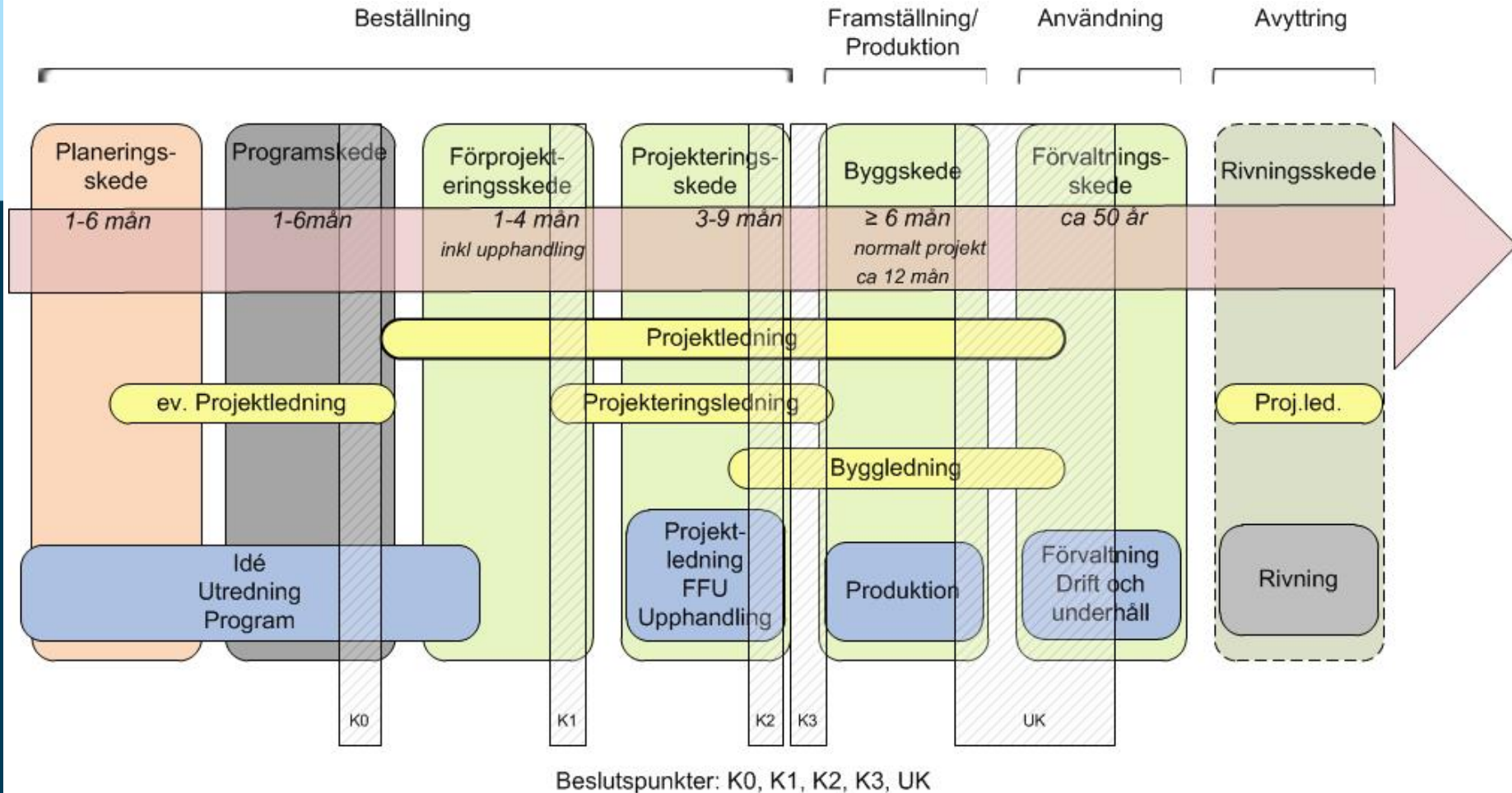
De olika stegen i processen avgränsas med grindar (Gates), vilka är beslutspunkter (BP) som måste uppfyllas innan man går vidare till nästa steg.

Kvalitetssäkring under projektets löptid sker via månadsvisa projektuppföljningar samt arbete mot projektchecklista



Bygga och bevaka

Byggprocessen



Bygga och bevaka

Nuläge projektportföljen

- Ca 15 pågående uppdrag tidigt skede
- Ca 45 pågående uppdrag produktion
- Byggsamordnare ca 70 pågående underhållsuppdrag

Några pågående uppdrag just nu

- Äldreboende östermälarderstrand, 90 lägenheter
- Mälarparksskolan, 525 elever
- Irstaskolan ombyggnad, 650 elever
- Lögarängsbadet, premiäröppnar Q2 2019
- Malmens förskola, Gäddeholm
- Djuphamnen, består av ca. 10 delprojekt, är en del av Mälarderprojektet.
Total investering ca 950 milj.

Bygga och bevaka

Med brand och säkerhet arbetar många delar tillsammans

- Brandingenjör
- Samordnare för myndighetsbesiktningar
- Säkerhetsstrateg
- Säkerhetssamordnare
- Fastighetsförvaltare
- Projektledare

Även stadsledningen med medarbetare från deras del inom Trygghet och Säkerhet

Bygga och bevaka

Brand och säkerhet ansvarar för:

- Säkerhet mot brand
- Säkerhet mot olyckor och ohälsa
- Säkerhet mot intrång
- Myndighetsbesiktningar
- Försäkringsfrågor
- Kris och krisberedskap
- Kamera och kameraövervakning

Bygga och bevaka

Säkerhet mot brand omfattar:

- Brandskyddsplaner, brandskyddspolicy
- Gemensamma brandskyddsnivån, verksamhetsanpassat
- Brandsyn, fel och brister – Automatiska brandlarmsanläggningar, släcksystem, samt sprinklers
- Säkerställa tillräcklig kompetens inom brandskydd
- Systematiskt brandskyddsarbete(SBA) genom riskhantering och riskanalys
- Säkerställa brandskyddet vid; om-ny-tillbyggnad

Bygga och bevaka

Säkerhetarbetet omfattar:

- Lås, larm, kameror, fönster, dörrar, grindar/staket, portar
- Handlägga säkerhetsfrågor, riskhantering och riskanalyser
- Åtgärda tekniska/fysiska brister, genomföra skadeanalys
- Ansvar för Elsäkerhetsfrågor
- Skade- och tillbudsrapportering mot försäkringsbolag, stadsledning(KIA)
- Arbetsmiljö och arbetsmiljöfrågor
- Anvisningar och föreskrifter vid; om-, till- och nybyggnad
- Ansvara för Trygghetslarm, lagkrav, riktlinjer, och verksamhetskrav som fastslås av SNF

Bygga och bevaka

Myndighetskrav/besiktningar:

Ansvara för att alla myndighetskontroller och besiktningar görs på kommunens ägda fastigheter och nyttjade lokaler.

Det avser:

- Hissar
- Ventilation
- Elsäkerhet
- Sotning
- Brandskyddsprotokoll
- Fettavskiljare
- Brandlarm
- Rökluckor
- Tryckkärl, expansionskärl
- Ridåväggar
- Köldmedium
- Portar/grindar
- Sprinkler
- Köksutrustningar
- Traverser/lingångar

Bygga och bevaka

Typiska tekniska arbeten

- Minimera teknikberoende energiförbrukning
- Energiutredningar, energideklaratione
- Driftsäkerhet med riskbedömningar
- Energiteknisk underhållsplaneringen
- Kontroll, optimering, drift och underhåll av energitekniska installationer

Bygga och bevaka

Typiska tekniska arbeten, forts.

- Elhandel, elavtalsportfölj
- Energi-och driftstatistik, prognoser och budget
- Driftövervaka alla styr- och reglersystem
- Analys och åtgärdsförslag till avvikelser
- Expertstöd till förvaltning, projektledare och i upphandlingar för VS, Ventilation, Kyla, SÖ(styrning och övervakning), Solpaneler, Laddstationer

Förvalta

Reglemente för fastighetsnämnden

- Fastighetsnämnden har det samlade ägaransvaret för Västerås stads fastigheter
- Fastighetsnämnden ska till lägsta kostnad nyttiggöra och förränta Västerås stads fastighetskapital

Förvalta

Vår huvuduppgift:

- Ansvara för förvaltningen av stadens fastigheter
- Tillhandahålla ändamålsenliga lokaler som uppfyller hyresgästens behov
- I den löpande förvaltningen ansvara för
 - Förvaltning- och underhållsplaner
 - Fastighetsekonomi och budget
 - Myndighetskrav
 - Serviceavtal för tillsyn och skötsel
 - Beställare av om- och tillbyggnader
 - Hyresförhandla
 - Hyrekontrakt
 - Ansvar för hyresgästkontakter
- Beställarorganisation

Förvalta

Bestånd (2018-12-31)

Totalt 905 542 m²

- Varav eget ägt: 519 056 m²
- Varav inhyrt: 386 486 m²
- Fördelning: 57,3% / 42,7%

Vakans

- Vakans (area): 0,4%
- Vakans (hyra): 0,2%

Förändringar mot 2017

- Gymnasieinhyrningar
- Rocklunda

Eget ägda lokaler

- Skollokaler: 285 794 m²
- Verksamhetslokaler 176 810 m²
- Särskilt boende 56 452 m²

Inhyrda lokaler

- Skollokaler: 66 367m²
- Verksamhetslokaler 128 161 m²
- Särskilt boende 191 958 m²

Förvalta

Viktiga nyckeltal

- Underhåll, kr/kvm
- Reparationskostnader, kr/kvm
- Tillsyn och skötsel, kr/kvm
- NKI

Förvalta

Viktiga nyckeltal

Bilaga 7 Nyckeltal

2019-01-21

Förvaltning

	Totalt Förvaltning		Skollokaler		Verksamhetslokaler		Särskilt boende	
	Utfall 2017	Utfall 2018	Utfall 2017	Utfall 2018	Utfall 2017	Utfall 2018	Utfall 2017	Utfall 2018
Kostnader kr/kvm:								
Ord. planerat underhåll eget ägda lokaler	116	147	90	124	181	193	87	135
Reparationer	36	50	26	45	58	57	35	53
Tillsyn och skötsel	135	135	107	112	162	145	214	225
Övrigt plan.underhåll eget ägda lokaler	17	0	0	0	58	0	0	0
Kostnader Tkr:								
Ord. planerat underhåll eget ägda lokaler	58 401	72 530	27 084	35 468	26 390	29 465	4 927	7 597
Reparationer	18 233	24 775	7 827	12 864	8 427	8 930	1 979	2 981
Tillsyn och skötsel	68 000	67 226	32 167	31 906	23 702	22 604	12 131	12 716
Övrigt plan.underhåll	8 500	0			8 500	0	0	0
Hamnen	374	819			374	819		

Fastighet 2019



VÄSTERÅS STAD

Förvalta

Prioriterade områden

- NKI
- Förvaltningsstrategi
- Underhållsplanering
- Myndighetskrav – Brand
- Kompetensutveckling

Aktuella större underhållsprojekt

- Åtgärda brister i brandskydd, flerårigt projekt
- Takarbeten
- Enligt prioritet, myndighetskrav och klimatskal

Förvalta

Viktiga begrepp

Planerat underhåll

- Åtgärder som genomförs för att vidmakthålla och säkerställa en tillgångs funktion och egenskaper

Reparationer

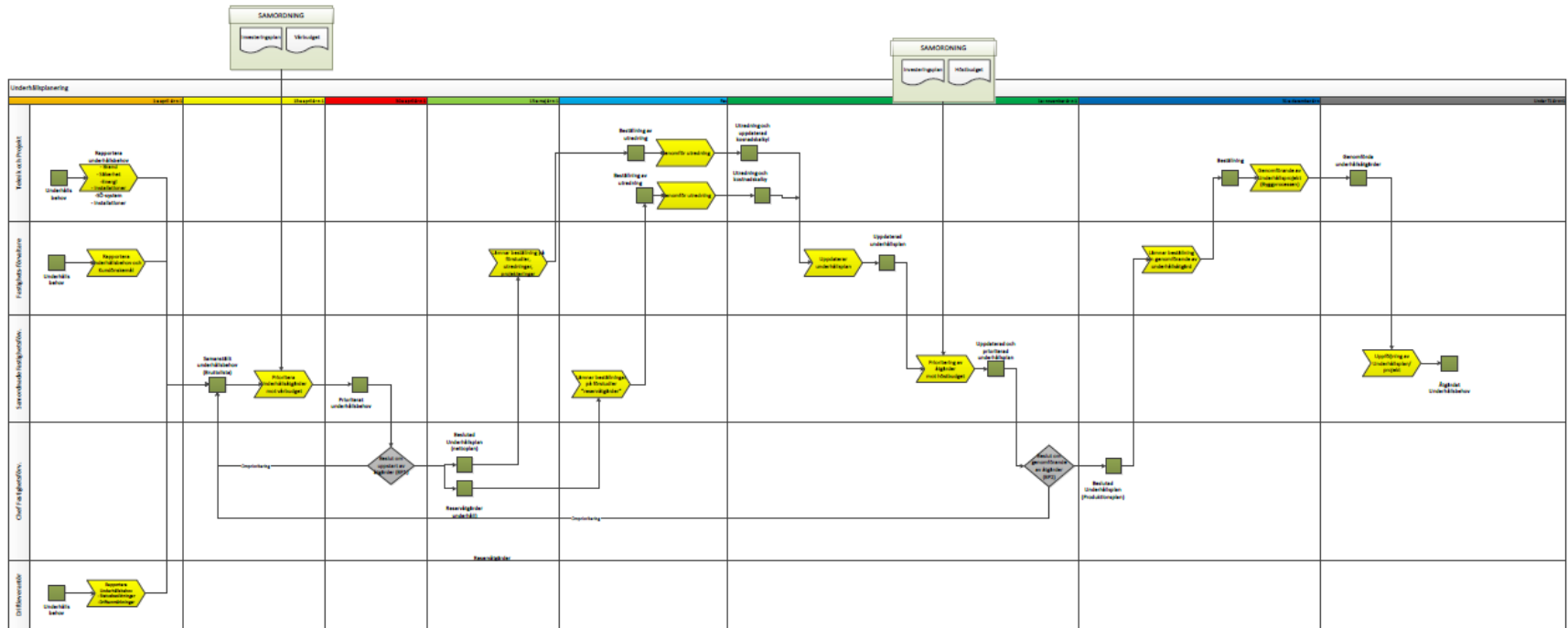
- Felavhjälpande underhåll. Syftar till att återställa en funktion som oförutsett nått en oacceptabel nivå

Tillsyn och skötsel

- Omfattar fastighetsskötsel, driftövervakning, städning av gemensamma utrymmen, renhållning och avfallshantering

Förvalta

Underhållsprocessen, ja det finns en bild...



Förvalta

Underhållsprocessen, med andra ord

	Inventering och registrering av behov	Tidpunkt
1	Respektive förvaltare ansvarar för att erforderligt underlag finns uppdaterat för nästkommande år i "beslutat system", indata från: <ul style="list-style-type: none">• Statusbesiktningar• Myndighetsbesiktningar• Felanmälningar - Landlord• Underlag från Tillsyn & Skötsel - Driftentreprenör• Energianvändning• Kundönskemål• Förvaltarönskemål• Ändrade lagkrav.• Ej utförda planerade åtgärder	Sista dag för detta innevarande år 1:a april
	Sammanställt behov (bruttoplan)	
2	Samordnare ansvarar för att ta fram en sammanställd bruttoplan för nästkommande år och strukturera denna med förslag till prioritering (kopplat till bedömd budget och resursallokering)	15:e april
	Prioritering/Motivering	
3	Chef fastighetsenheten ansvarar för att besluta om prioriteringar och ta fram en netto underhållsplan	1:a maj
	Genomförande av åtgärder	
4	Förvaltare lämnar uppdrag för uppstart av underhållsåtgärder, utredningar och projektering	15:e maj
5	Tillsättning av projektledare och påbörja planering och eventuell projektering	
6	Upphandling av entreprenad åtgärder för prioriterade åtgärder genomförs.	Höst
7	Efter slutgiltig budget – åtgärder för 80-90% av budget utrymme startas upp/planeras in i tid.	Nov
8	Avstämning av utfall T1	Maj
9	Avstämning av utfall T2	September
10	Anpassningar för att hålla budget/prognos	T3
11	Återrapportering/ Avsluta projekt	Jan
12	Uppföljning av genomförda Underhållsåtgärder	T1

Förvalta

Hyresadministration

- Upprättar avtal/kontrakt
 - Totalt hanterar vi ca 3 300 kontrakt varav ca 500 inhyrningar
- Ekonomiska analyser & uppföljningar

Service- och skötselavtal

- Arbetar med systemstöd för serviceavtal
- Utvecklar koppling mellan fastighetssystem & ekonomisystem
- Bevakar kostnader mot avtalsinnehåll
- Bevakar avtalstider

Förvalta

Kundservice / felanmälan

- Tar emot felanmälningar för stadens fastigheter
 - Ca 120 samtal/dag
 - Ca 80 felanmälningar via mail/dag
 - Ca 20 anmälningar via weblord/dag
- Registrerar arbetsordrar i fastighetssystemet, ca 100-130/dag

Förvalta

Särskilda boenden

- Förvaltar och hanterar stadens samtliga boenden och bostäder
- På uppdrag av de tre sociala nämnderna. Äldrenämnden, Nämnden för personer med funktionsnedsättning samt Individ- och familjenämnden.

Bestånd

- Totala beståndet omfattar 160 boenden och lokaler bestående av verksamhetsytor och ca 2.200 bostäder
- Servicehus och äldreboenden(ÄN) 41 st
- Gruppboendestäder LSS/SOL (NF) 70 st
- Boenden för sociala ändamål, HVB, Missbruk mm (IFN) 20 st
- Dagliga verksamheter 29 st
- Utöver det äger vi ca 270 bostäder bestående av bostadsrätter, villor och radhus för ändamålet sociala bostäder

Förvalta

Lokaler

- Förvaltar och hanterar stadens samtliga förskolor, skolor och övriga verksamhetslokaler
- Främst på uppdrag av skol- och utbildningsnämnderna (3 st) samt nämnderna för kultur, idrott, fritid och förebyggande (2 st).

Bestånd

- Förskole- och skollokaler, idrottshallar, stadshuset, bibliotek, camping, stadsteater, brandstationer, simhallar, Västerås djuphamn, Bäckbyhuset m.m.
- För kommunala verksamheters uppdrag hyrs även lokaler från externa fastighetsägare.
- Hyr ut till kommunala verksamheter och även till externa som Mälardalens brand- och räddningsförbund (MBR), Region Västmanland, Expectrum, Växhuset, fristående förskole- och skolverksamhet m.m.
- Avdelningen har även uppdragsförvaltning för vissa av de kommunala bolagen såsom parkeringshus, Västerås Flygplats, Geddeholm, industrilokaler m.m.

Förvalta

ÄGA ELLER HYRA

Vad tar vi hänsyn till?

- Vår investeringsram
- Rådighet
- Riskminimering
- Flexibelt bestånd
- Äger vi fastigheter i området?
- Jämförelser, lärande
- Konkurrens
- Att uppmuntra idéer och förslag
- Tidsbesparingar (?)

Aktörer

- Rådgivare
- Kommersiella bolag
- Kommunen

Affärsmodeller/drivkrafter

- Arvoden, transaktionsvolym
- Långa säkra kassaflöden, optimera restvärde
- Flexibilitet, korta kontrakt, minimera risk

Förvalta

ÄGA ELLER HYRA

Sammanfattning

- Vara pragmatiska!
- I första hand egen ägt
 - rådighet
 - flexibelt för ändrad användning
 - lokaler med låg risk för förändringar, långsiktiga
- Hyra in
 - kontor, fungerande marknad med konkurrens
 - lokaler med osäkerhet långsiktigt
 - områden där vi inte äger fastigheter
 - hänsyn till stadens investeringsram

Förvalta

Inhyrningar

Erfarenheter och utmaningar

- Ägarbyten
- Långa kontrakt med riktat ändamål
- Gränsdragning HV/HG
- KPI
- Momspliktig verksamhet, slutlig användare
- Frivillig skattskyldighet



Förvalta

Investeringsplan

- Planen upprättas för en fyraårig period
- Beslut i budget för år 1
- Planeringsinriktning visas för år 2-4
- Till investeringsplanen redovisas även inhyrningar för en fyraårig period. Beslut sker i samband med förhandling och framtaget hyresavtal
- Inhyrningar belastar inte stadens balansräkning, men medför driftkostnader precis som för eget ägt.
- Korta inhyrningar (paviljonger) har en högre driftkostnad än långsiktiga åtaganden

Förvalta

Investeringsplan - Fastighetsnämnden

- Vi bygger och hyr in lokaler på uppdrag av dom beställande nämnderna
- Anskaffningsbeslut tas i fastighetsnämnden och ska vila på beslut om en godkänd hyra i beställande nämnd
- Om beställande nämnd inträffar senare än fastighetsnämnden tas beslutet under förutsättning att beställande nämnd beslutar om att godkänna hyra
- Fastighetsnämnden har även egna investeringar, t.ex. lokalanpassningar stadshus och energieffektiviseringar och underhållsinvesteringar
- Investeringsplanen arbetas fram gemensamt av berörda förvaltningar, men det är slutligen respektive nämnd som beslutar om vilka investeringar som prioriteras och förs fram
- Budget för kommande år i investeringsplanen beslutas i kommunfullmäktige

Förvalta

Investeringsplan

Investeringsutrymme

- Avskrivningar enligt plan
- Budgeterat resultat (2 % mål)
- Försäljningar
- Ej nyttjat föregående år
- Andel genomfört