

Verksamhetsberättelse 2017, nämndversion

Fastighetsnämnd

1 Fastighetsnämnd	3
1.1 Inledning	3
1.2 Sammanfattning av periodens resultat.....	4
1.3 Viktiga händelser i verksamheten.....	4
1.4 Övergripande målbedömning (Helår).....	6
1.5 Ekonomi.....	12
1.6 Utmaningar inför framtiden.....	16
1.7 Prestationer och nyckeltal.....	18
1.8 Miljö- och energirapport kring värmeanvändningen.....	19

1 Fastighetsnämnd

1.1 Inledning

Tekniska direktören har ordet

Tekniska kontorets fastighetsavdelning ansvarar för kommunens lokalförsörjning. Det förvaltade beståndet ägs till största delen av Danderyds kommun men även av kommunens bolag Djursholms AB. Vissa förvaltningsobjekt hyrs in på extern marknad.

Fastighetsavdelningen ansvarar för att de kommunala verksamheterna såsom skolor, förskolor och äldreomsorg har tillgång till ändamålsenliga lokaler. Avdelningen förvaltar även bostäder för kommunens sociala ändamål och pensionärer

Fastighetsnämndens uppdrag är att på kort och lång sikt förvalta och vårda kommunens tillgångar i form av fastigheter. Det ställer krav på att det dagliga arbetet präglas av ständiga förbättringar. Tekniska kontoret lägger stort fokus på att utveckla samarbetet med kommunens verksamheter och kommer fortsätta utvecklingen av både kompetens och strukturer för en förbättrad kommunikation och återkoppling. Kontoret arbetar även intensivt med avtalsuppföljning av drift och skötsel för att få förbättrad leverans. Måluppfyllelsen är generellt god och kontoret ser fram emot att utveckla målarbetet och måluppfyllelsen ytterligare kommande år.

Rekryteringsläget är fortsatt svårt inom tekniska yrken. Särskilt svårt är det i Stockholmsområdet, där kommunen konkurrerar med aktörer som konsultföretag, andra kommuner och entreprenadsidan. För att klara av kontorets uppdrag krävs en kontinuerlig och stabil personalstyrka som på ett bra sätt vårdar och tar hand om kommunens tillgångar. Under året har det förekommit en personalomsättning som till viss del påverkat kontorets förmåga till leverans. Samtidigt har kontoret fått många nya kompetenta medarbetare som kommer bidra till den fortsatta utvecklingen. Inom några specifika funktioner är rekryteringssituationen extra svår att lösa. En fortsatt utveckling behöver ske av arbetsgivarvarumärket och attraktionskraft där lönestrukturer och andra förmåner är en viktig del för att både underlätta i rekrytering men framförallt för att behålla nuvarande kompetens.

Förbättrad arbetsmiljö är ett ständigt pågående arbete och tekniska kontoret har under året fortsatt sitt arbete med förhållningssätt och ökad trivsel. Under hösten hölls en kontorskonsferens med fokus på frågor rörande stress, svåra samtal och effektiva möten. Resultatet av senaste medarbetarundersökning visar en tydlig positiv utveckling.

Medarbetarskapet är viktigt och fokus ställs på att varje medarbetare ska få en tydlig utvecklingsplan med fokus på måluppföljning och utveckling av kontorets verksamhet. Under året har tekniska direktören träffat alla medarbetare enskilt för att lära känna medarbetarna och verksamheten och fånga upp tankar om utveckling.

På tekniska kontoret finns många goda kompetenser inom flera områden vars insatser är nödvändiga för förvaltningsuppdraget men också i det tidiga planeringsskedet. Kontoret lägger stor vikt vid att fortsätta utveckla samarbetet med andra aktörer både strukturellt och i enskilda projekt.

1.2 Sammanfattning av periodens resultat

Fastighetsnämnden lämnar ett positivt resultat på 9 mnkr. Detta är 9,8 mnkr över budget men 2 mnkr lägre än prognos i kvartal tre. Skillnaden mot prognosen beror till stor del på kostnader på Djursholms slott som inte ingått i prognosen.

1.2.1 Driftredovisning

(mnkr)	Budget	Bokslut	Avvikelse
Verksamhetens intäkter	253,9	254,9	1,0
Verksamhetens kostnader	254,2	245,4	8,8
Nettokostnader	-0,3	9,5	9,8

För närmare analys se avsnitt

1.2.2 Investeringsredovisning

(mnkr)	Budget	Bokslut	Avvikelse
	226	133	93
Nettokostnader	226	133	93

För närmare analys se avsnitt

1.3 Viktiga händelser i verksamheten

Avtal

Tekniska kontoret har genomfört upphandling av driftavtal för skötsel av fastighetsmark. Nytt avtal gäller från oktober 2017 och tidigare leverantör kvarstår. Upphandling genomfördes samordnat med drift av parkmark.

Uppföljning av avtalet drift och skötsel av fastigheter har identifierat brister i utförande och kvalitetsnivå. Driftentreprenören har i samverkan med tekniska kontoret genomfört kvalitetshöjande åtgärder avseende återkoppling av felanmälan, ronderingar i fastigheterna och bemanning. Arbetet fortsätter även under kommande år.

Drift

Tekniska kontoret har under andra kvartalet erbjudit och infört hämtning av källsorterat avfall från kommunala verksamheter. Införandet har fungerat väl och skett i nära samarbete med bildnings- och omsorgsförvaltningen och verksamheterna. I samband med detta arbete har miljöhus för källsortering av avfall ställts upp på ett tiotal objekt.

Avtal avseende inköp och implementering av fastighetssystem har avbrutits då leverantören haft stora brister i arbetet med införande av systemet. Leverantören har inte heller uppfyllt avtalsenliga tekniska krav på systemet. Kontoret utreder nu nya alternativa system som uppfyller behoven och är framtidssäkra.

Under året har tekniska kontoret arbetat intensivt med att åtgärda uppkomna problem med inomhusmiljön på Djursholms slott. Specialistkonsulter har anlitats för utredning och åtgärdsplan. Arbetet har genomförts enligt åtgärdsplan avseende exempelvis förbättringar av ventilation och förhöjda radonhalter. Återflytt till slottet för verksamheterna är planerad till första halvåret 2018.

Bostäder för nyanlända

Fastighetsnämnden har fått i uppdrag att uppföra 48 stycken modulbostäder mellan Ekeby gård och Danderyds gymnasium samt 48 stycken modulbostäder vid Båtsmanstorpet i Enebyberg. Inflyttning har skett i modulbostäderna vid Ekeby gård under hösten. Arbeta med projektering och bygglovsansökan har genomförts för modulbostäderna vid Båtsmanstorpet. Här planeras inflyttning till sommaren 2018. Samverkan mellan kommunens förvaltningar och kringliggande verksamheter har varit en mycket viktig parameter i uppdraget. Tekniska kontoret har genomfört boskola för alla nyanlända i syfte att ge de nyinflyttade förutsättning för en god boendemiljö och integration i Danderyd.

Investeringsprojekt

I projektet Djursholms ridhus har inflyttning och invigning genomförts. Byggnaden med kontor, omklädnad och café är uppförd i passivhusstandard.

Inom arbetet med drifteffektiviseringar har projekt genomförts enligt plan. På Fribergaskolans tak har solceller monterats och elektroniskt passagesystem har installerats i ett tiotal undercentraler för att skapa ett kontrollerat tillträde.

I flera av investeringsprojekten pågår parallellt arbete med nya detaljplaner, såsom för Kevingeskolan, LSS-boende på Stationsvägen och LSS-boende på Valevägen f.d. Pysslingens förskola Grindstugan. Det arbetet genomförs av plan- och exploateringsavdelningen i nära samverkan med tekniska kontoret. Tidplan för investeringsprojekten har dock varit svårbedömd och förskjutningar i investeringsbudgeten över år har skett.

Lokalförsörjningsprocess

En Lokalförsörjningsprocess har under året arbetats och bereds för beslut. Förslaget till process tydliggör ansvaret för underlag och beslut. Den nya processen kan komma att innebära förändringar i fastighetsnämndens beslutprocess för investeringsprojekt. Efter godkännande i Kommunfullmäktige återstår arbete att implementera lokalförsörjningsprocessen.

Nya kontorslokaler i Mörby centrum

Under året har arbetet med nya lokaler i Mörby centrum varit intensivt avseende att definiera kommunens behov, diskussion om placering och utformning av lokalerna i centrum, samt avtalsförhandling med fastighetsägaren.

Personal

Städcontroller är en nyinrättad funktion under 2017 och medarbetare är anställd. Städcontrollern kommer att arbeta med utveckling av städupphandling och kontrollarbete av leveranser. Arbetsuppgifterna är kommunövergripande och samtliga kommunala verksamheter ingår. Verksamheterna ska även i fortsättningen ansvara för avrop av städavtal, med stöd av städcontrollern.

Kontorets hyresintendent och driftcontroller har varit föräldralediga och ersatts med vikarier.

Kontoret har haft hög personalomsättning då flera personer har valt att avsluta sin anställning på grund av förändrad livssituation. I Stockholmsområdet är det hög efterfråga på teknisk kompetens och stor konkurrens om resurser vilket även lockat våra tidigare medarbetare. Lyckade rekryteringar har genomförts men rekrytering av en byggprojektledare kvarstår. Tjänsten har under rekryteringsprocessen tillsatts med en konsult.

Kontoret arbetar kontinuerligt för att vara en attraktiv arbetsplats. En trivselgrupp är tillsatt för ökad social gemenskap och under året har kontorets gemensamma konferens fokuserat på minskad stress och ökat välmående.

1.4 Övergripande målbedömning (Helår)

Inriktningsmål	Budget	Utfall helår
Danderyds kommuns fastighetsverksamhet tillhandahåller ändamålsenliga lokaler för kommunala verksamheter.	—	—
Kommentar Målet mäts med NKI undersökning. Denna kommer att genomföras våren 2018.		
I Danderyd bedriver alla nämnder kostnadseffektiv verksamhet inom sina programområden. Varje nämnd kan redovisa sambandet mellan mål, uppnådda resultat, prestationer och resurser.	●	●
Danderyds kommun förvaltar och utvecklar anläggningar och byggnader så att önskad funktion vidmakthålls över tiden.	●	●
Frisk luft	●	●
Friskt vatten	●	●
God bebyggd miljö	●	●
Giffri miljö	●	●

Fastighetsnämnden arbetar långsiktigt med energifrågor och har under flertalet år uppfyllt målet. Målet är i linje med kommunens miljöprogram och klimat- och energistrategi.

Energianvändningen i kommunägda byggnader har minskat med 4 procent i medelvärde över innevarande femårsperiod. Detta har kontoret kunnat uppnå genom noggranna kvalitetskontroller i samverkan med drift- och skötselentreprenören. Vid nyproduktion provas möjligheten att uppföra byggnaderna i enlighet med den svenska passivhusstandarden för att följa kommunens beslut om att uppföra nära-noll-energihus. Detta har genomförts i en del av Djursholms ridhus. Noggrann uppföljning kommer att ske under kommande år. Passivhusstandarden innebär strängare energikrav än Boverkets definition av nära-noll-energihus.

Arbetet inom inriktningsmålet "Danderyd främjar en hållbar resursanvändning" med att erbjuda verksamheter i kommunens lokaler möjlighet till källsortering har gett resultat. Målet uppnås för året genom att ytterligare 29 kommunala verksamheter nu har möjlighet till fullgod källsortering.

Utvecklingsområde under året har varit en förbättring av kvalitetsnivån inom drift- och skötselentreprenaden för byggnader. Kontoret har haft flera avstämningar med leverantören och sett en förbättring av engagemang och kvalitet. Kontoret fortsätter att noga följa utvecklingen.

Inriktningsmål:

1.4.1 Danderyds kommuns fastighetsverksamhet tillhandahåller ändamålsenliga lokaler för kommunala verksamheter.

Resultatmål:

1.4.2 Nöjdhetsindex (NKI).

Bedömning utfall

— Bedömning av måluppfyllelse ej gjord

Kommentar

Mätning av Nöjd-kund-index kommer att genomföras våren 2018. Detta utförs vartannat år och har därför inte genomförts under 2017.

Nyckeltal	Resultat 2016	Resultat 2017	Mål 2017	Mål 2018	Mål 2019
NKI	56	-	-	63	-

Inriktningsmål:

1.4.3 I Danderyd bedriver alla nämnder kostnadseffektiv verksamhet inom sina programområden. Varje nämnd kan redovisa sambandet mellan mål, uppnådda resultat, prestationer och resurser

Verksamhetsberättelsen i sin helhet beskriver sambandet mellan mål, resultat, prestationer och resurser.


Inriktningsmål:

1.4.4 Danderyds kommun förvaltar och utvecklar anläggningar och byggnader så att önskad funktion vidmakthålls över tiden.

Resultatmål:

1.4.5 Införande av elektroniska passagesystem

Bedömning utfall

 Målet är uppfyllt

Kommentar


I följande fastigheter har elektroniska passagesystem installerats till undercentral: Borgens förskola, Svalans montessori, Sätträängs förskola, Vitsippans förskola, Baduhild förskola, Baldersskolan, Ekebyskolan, Djursholms ridhus, Stor-Kalmar särskilt boende och Danderyds gymnasium.

Nyckeltal	Resultat 2016	Resultat 2017	Mål 2017	Mål 2018	Mål 2019
Antal anläggningar	10	10	10	10	10

Resultatmål:

1.4.6 Framtagning av hyresgästpärm för hyresgästens skötsel av lokaler.

Bedömning utfall

 Målet är uppfyllt

Kommentar

Skötselanvisningar har överlämnats till hyresgästen i samband med planerat underhåll och investeringsprojekt där hyresgästen ska stå för skötsel, exempelvis vid läggning av nytt golv.

Nyckeltal	Resultat 2016	Resultat 2017	Mål 2017	Mål 2018	Mål 2019
Antal	5	5	5		


Inriktningsmål:

1.4.7 Frisk luft

Resultatmål:

1.4.8 (Mprg 1.1.2) Energianvändningen i kommunägda byggnader ska årligen minska. Energianvändningen justeras med energiindex och redovisas som medelvärde per år över en femårsperiod.

Bedömning utfall

 Målet är uppfyllt

Kommentar


Energianvändningen i kommunens byggnader har minskat med 4,0 procent, i medelvärde över en femårsperiod.

Nyckeltal	Resultat 2016	Resultat 2017	Mål 2017	Mål 2018	Mål 2019
Minskad energianvändning	4,5%	4%	3%	3%	3%

Resultatmål:

1.4.9 (Mprg 1.2.1) Avveckla fossilbränsleanläggningar och konvertera dem till miljövänligare alternativ.

Bedömning utfall

 Målet är uppfyllt

Kommentar

Fossilbränsleanläggning på Nora herrgård förskola, Norrgården gruppbostad samt bostaden vid Mörbyskolan har ersatts av elpanna.

Nyckeltal	Resultat 2016	Resultat 2017	Mål 2017	Mål 2018	Mål 2019
Antal anläggningar	2	3	2	4	4

Resultatmål:

1.4.10 Vid nyproduktion av byggnad med uppvärmd yta ska ambitionen vara att följa svensk passivhusstandard FEBY 12.

Bedömning utfall

● Målet är uppfyllt

Kommentar

Tidigt programarbete med den nya Kevingskolan utgår från att skolan uppförs i passivhusteknik enligt FEBY 12.

Nyckeltal	Resultat 2016	Resultat 2017	Mål 2017	Mål 2018	Mål 2019
Avstämning efter programskedet	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja

Inriktningsmål:

1.4.11 Friskt vatten

Resultatmål:

1.4.12 (Mprg 2.3.2) Vid ny- och ombyggnation ska möjlighet prövas att anlägga gröna tak på kommunens fastigheter.

Bedömning utfall

● Målet är uppfyllt

Kommentar

Vid omläggning av tak på Svalnässkolan upphandlas vegetationstak och solcellsanläggning för taket.

Nyckeltal	Resultat 2016	Resultat 2017	Mål 2017	Mål 2018	Mål 2019
Tillämplighet prövad.		Ja	Ja	Ja	Ja

Inriktningsmål:

1.4.13 God bebyggd miljö

Resultatmål:

1.4.14 Ta fram plan för miljöklassning av byggnader.

Bedömning utfall

■ Bedömning av måluppfyllelse ej gjord

Kommentar


Målet gäller för 2018.

Nyckeltal	Resultat 2016	Resultat 2017	Mål 2017	Mål 2018	Mål 2019
Plan finns framtiden				Ja	

Resultatmål:

1.4.15 (Mprg 4.3.2) Erbjuder verksamheter i kommunens lokaler möjlighet till att sortera sitt avfall.

Bedömning utfall

 Målet är uppfyllt

Kommentar


29 kommunala verksamheter har erbjudits möjlighet att källsortera sitt avfall under 2017. Tolv miljöhus för källsortering av avfall har uppförts för dessa verksamheter. I övriga verksamheter hittades andra lösningar för placering av kärl för källsortering.

Nyckeltal	Resultat 2016	Resultat 2017	Mål 2017	Mål 2018	Mål 2019
Antal objekt	11	29	10	25	

Resultatmål:

1.4.16 (Mprg 2.7.2) Vid underhåll av fastigheter samt vid om- och tillbyggnad väljs i möjligaste mån varor godkända i tredjeparts miljödatas.

Bedömning utfall

 Målet är uppfyllt

Kommentar

Rutin för materialval i både mindre och större projekt har tagits fram. Rutinen innebär att entreprenör ska redovisa vilka material som avses användas i aktuell entreprenad. För varje produkt ska miljöbedömning enligt externt miljöbedömningssystem redovisas.

Nyckeltal	Resultat 2016	Resultat 2017	Mål 2017	Mål 2018	Mål 2019
Användande av miljödatas	Delvis	Ja	Ja	Ja	Ja

Inriktningsmål:

1.4.17 Giftfri miljö

Resultatmål:

1.4.18 (Mprg 2.7.1) Ta fram handlingsplan för att skapa en giftfri miljö i kommunägda fastigheter.

Bedömning utfall



Målet är uppfyllt

Kommentar

Inom planerat underhåll kommer kontoret under kommande år genomföra omfattande invändigt planerat underhåll i förskolor. I detta arbete kommer samtliga äldre byggmaterial bytas ut i syfte att skapa en giftfri miljö.

Nyckeltal	Resultat 2016	Resultat 2017	Mål 2017	Mål 2018	Mål 2019
Handlingsplan finns framtagen		6	5	20	20

1.5 Ekonomi

Detaljerad driftredovisning

Detaljerat driftutfall		2017	
(belopp i tkr)	Utfall perioden	Budget perioden	Avvikelse
INTÄKTER			
Interna hyror	167 710	162 961	4 737
Externa hyror	87 220	90 923	-4 171
SUMMA INTÄKTER	254 939	253 884	566
DRIFTKOSTNADER			
Tillsyn och skötsel	68 609	68 492	117
Driftmedia	24 313	29 500	-5 187
Externa hyror, försäkringar	46 039	47 000	-961
Summa	138 961	144 992	-6 031
ADMINISTRATIVA KOSTNADER			
Löner inkl. personalkostnader	11 255	11 994	-739
Projektledning	-1052	-1 800	748
Konsulter och utredningskostnader	3 410	2 100	1 310
Övriga administrativa kostnader	7 330	8 430	-1 100
Förgäveskostnader	4 520		4 520
Summa	25 463	20 724	4 739
AVSKRIVNINGAR NEDSKRIVNINGAR			
Avskrivning och ränta	81 033	88 514	-7 481
KAPITALKOSTNADER	81 033	88 514	-7 481
SUMMA KOSTNADER	245 457	254 230	-8 773
RESULTAT	9 482	-346	9 828

Hysesintäkter

Utfall för hyresintäkter är i linje med budget. Vid budgetering har dock två större objekt definierats som externa objekt istället för interna objekt. Objekten, Tallgården, (Lärkträdet särskilt boende) samt Sätträängsvägen 8 (HVB hem), drivs av privat aktör men socialkontoret står för hyresavtalet gentemot tekniska kontoret. Därav avvikelse i dessa båda poster.

Tillsyn och skötsel

Utfall tillsyn och skötsel är i linje med budget.

Byggåtgärder kopplat till klimatproblemen i Djursholms slott har belastat tillsyn och skötsel med 1,3 mnkr. Detta ingick ej i budget.

Vintern 2017 har varit mild och medfört lägre vinterdriftkostnader jämfört med budget, 5 mnkr.

Tillsyn och skötsel av byggnader samt reparationer har varit 2,9 mnkr samt 2,7 mnkr över budget, dock är utfallet 11 mnkr lägre än 2016. Det lägre utfallet 2017 beror till stor del på nytt driftavtal för tillsyn och skötsel av byggnader.

Den milda vintern och det långsiktiga arbetet med drifteffektiviseringar har medfört 5,2 mnkr lägre driftkostnader för uppvärmning och el jämfört med budget. Prognos i tredje kvartalet redovisade 4,5 mnkr lägre kostnader för denna post.

Det lägre utfallet för externa hyror beror delvis på att inhyrning av paviljonger skett i mindre omfattning än beräknat. Inhyrning av evakueringslokal för Djursholms slott på Golfvägen medför en tillkommande kostnad på helåret.

Administrativa kostnader

Avvikelsen på löner och projektledning beror på personalomsättning och sjukskrivning under året.

Konsulter och utredningskostnader har överskridit budgeten. Avvikelsen beror på att konsultkostnader för flytten av kommunlokaler i Mörby centrum har belastat fastighetsnämnden med 1 mnkr.

Förgäveskostnader avser programarbete för Brageskolans idrottshall och renovering av den befintliga Kevingskolan. Båda projekten har avslutats enligt beslut i fastighetsnämnden.

Kapitaltjänstkostnaden är 7,5 mnkr lägre än budgeterat på grund av ej fullt utnyttjade rambudgetar för främst verksamhetsanpassningar respektive tillfälliga lokaler och bostäder, under 2016 och 2017. Differensen beror även på senarelagd aktivering av vissa investeringsprojekt.

Detaljerad investeringsredovisning

Investeringar - Detalj							
(belopp i tkr)		2017			Totalt projekt		
Projekt							
Namn	Nr	Utfall	Budget	Budgetavvikelse	Utfall	Budget	Prognos
Ram, drifteffektiviseringar	8000-8097	8 855	10 660	1 805	8 855	10 660	8 855
Ram, inomhusmiljö	8100-8106,8109	12 707	12 000	-707	12 707	12 000	12 707
Ram, verksamhetsanpassningar	8110-8199	-110	10 000	10 110	-110	10 000	-110
Ram, myndighetskrav	8107-8108,8113	1 322	2 000	678	1 322	2 000	1 322
Enmans väg bostäder paviljonger	8180	837	50	-787	16 076	15 000	16 500
Ram, tillfälliga lokaler och bostäder	8200	0	1 600	1 600	0	1 600	0
Ram, utrymme	8300	24	6 000	5 976	24	6 000	3 100

Investeringar - Detalj							
källsortering avfall							
Miljöhus	8301	3 091	*	-3 091	3 351	*	
Ram, åtgärder för skydd mot hot och våld	8400	0	1 500	1 500	0	1 500	0
Planerat underhåll	8204	26 162	30 470	4 308	26 162	30 470	26 162
Brageskolan idrottshall	8241	-794	4 700	5 494	0	4 700	0
Djursholms ridhus	8244	16 280	22 400	6 120	67 146	68 200	70 700
Kevingskolan	8245	-1269	6 000	7 269	3 044	6 000	
LSS gruppboende	8249	88	9 000	8 912	1 557	33 000	34 000
Mörbyskolan	8260	6 080	3 200	-2 880	8 491	56 000	56 000
Mörbybadet renovering	8262	64	5 000	4 936	590	5 000	25 000
Nyponet 8, HVB-hem**	8264	-53	0	53	4247	5 000	7 000
Stocksundsskolan Tillbyggnad samt trafikåtgärd	8265	65	4 600	4 535	421	64 000	175 000
Grindstugan förskola, ombyggnad**	8266	961	11 000	10 039	1 051	1 000	16 000
Gymnasiet 1, Modulbostäder**	8267	37 337	38 400	1 063	37 632	38 400	39 200
Ombyggnad storkök Vasaskolan**	8268	1 449	4 500	3 051	1 484	4 500	8 500
Ekologen 1, kompletterande lgh**	8269	60	3 000	2 940	80	3 000	3 700
Modulbostäder Båtsmanstorpet**	8271	18 786	40 000	21 214	18 786	40 000	52 000
Stockholmsvägen 40B	8272	739	***	-739	739	5 000	5 000
Diverse mindre projekt	8*	-9	0	9			0
				0			
Nettokostnader		132 672	226 080	93 408			

* Budget ingår i ramanslag

** Budget härrör från Ram, tillfälliga lokaler och bostäder

*** Nytt projekt under budgetperioden

- 8000–8097 - Ram, Drifteffektivisering. Projekten är nu slutförda. Exempel på projekt är: datoriserad övervakning av fastigheter, upprustning av bergvärmeanläggning, ny solcellsanläggning samt installerad LED-belysning.
- 8101–8106 - Ram, Inomhusmiljö. Inom ramen ingår installation av ventilations- och värmeanläggningar samt förbättringar i elanläggningar. Exempel på genomförda projekt är byte av ventilationsaggregat, byte av fläktar i befintligt ventilationsaggregat samt förbättrad ventilation i klassrum på flera skolor.
- 8110–8199 - Ram, Verksamhetsanpassningar. Verksamhetsanpassningar för nya

kommunlokaler i Mörby C samt belysning bollplan vid Vasaskolan är genomförda under perioden. Det negativa utfallet (intäkt) grundas i att kostnader som felaktigt bokats som investering under 2016 har korrigerats under 2017 till driftkostnad.

- 8107–8108, 8113 - Ram, Myndighetskrav. Under året har tillgänglighetsåtgärder på Brageskolan avseende hiss samt anpassning för demensboende på Tallgården genomförts.
- 8180 - Djursholm 2:437, Enmans väg bostäder paviljonger. Ekonomisk slutreglering kvarstår. Entreprenör har lämnat in stämningsansökan till tingsrätten avseende ekonomisk reglering.
- 8200 - Ram, Tillfälliga lokaler och bostäder. Uppdrag för uppförande av modulbostäder mellan Danderyds gymnasium och Ekeby gård samt vid Båtsmanstorpet pågår där budget från ram har nyttjats. Se projektnummer 8267 och 8271.
- 8300, 8301 - Ram, Utrymme källsortering avfall. Byggproduktion för miljöhus har genomförts.
- 8400 - Ram, Åtgärder för skydd mot hot och våld. Inga åtgärder har efterfrågats.
- 8204 - Planerat underhåll har till största delen genomförts enligt plan. Enstaka projekt har ombudgeterats i reviderad budget. Stort fokus har lagts på förskolor så som Sätträängs förskola och Enebydungen förskola.
- 8241 – Orren 30–31, Bragehallen. I kvartal två beslutade fastighetsnämnden att avbryta arbetet med projektet nedgrävd sporthall. Kommunledningskontoret utreder ärendet om ny placering av sporthall. Förgäveskostnader för nedlagd projektering om 1,3 mnkr belastar driften 2017.
- 8244 - Djursholm 2:206, Djursholms ridhus. Slutbesiktning, inflyttning samt invigning har genomförts under året. Ekonomisk slutreglering med entreprenör kvarstår.
- 8245 - Jungfrun 2, Kevingskolan. Detaljplanearbete, där tekniska kontoret är delaktiga, för fastigheten pågår. Fastighetsnämndens programarbete inväntar detaljplaneprocessen. Nytt uppdrag inkom från kommunfullmäktige 19 juni 2017 och avser en skola för 700 elever och en fullstor idrottshall. Under året har förgäveskostnader för projektering av tidigare uppdrag avseende ombyggnad tagits i driften om 3,3 mnkr.
- 8249 - Djursholm 2:218, LSS boende, Stationsvägen. Detaljplanearbete pågår men har tagit längre tid än beräknat. Tekniska kontoret är delaktiga i arbetet. Utvärderingskriterier för upphandling av entreprenör är beslutade av fastighetsnämnden. Kommunfullmäktige har beslutat om investeringsmedel på 34 mnkr.
- 8260 - Danderyd 3:165, Mörbyskolan. Samarbetet med Skanska är avslutat för projektet och ny projekteringsgrupp för framtagning av förfrågningsunderlag är bildad. Omfattande fuktskada är upptäckt och uppställning av paviljonger för evakuering pågår. Kostnader för fuktskada tas inom driften. Skadan är anmäld till försäkringsbolag.
- 8262 - Danderyd 3:165, Mörbybadet, renoveringsbehov. Kommunfullmäktige har anvisat medel om 5 mnkr för underhåll 2017. Medlen är ombudgeterade till 2018 då renoveringsbehov ej var akut. Utredning för ny simhall pågår inom kommunledningskontoret.
- 8264 - Nyponet 2, Sätträängsvägen 8. Projektet är slutredovisat. I utfall ingår statligt bidrag med 2,7 mnkr. Det negativa utfallet (intäkt) grundas i att kostnader som felaktigt bokats som investering under 2016 har korrigerats under 2017 till driftkostnad.
- 8265 - Skolan 20, Stocksundsskolan. Kommunstyrelsen har godkänt förstudie och anvisat medel för programarbete. Uppstart av programarbetet har inte kunnat prioriteras under perioden på grund av resursfördelning.
- 8266 – Svea 1, Grindstugan förskola ombyggnad. Detaljplanearbete pågår. Program- och projekteringsarbete för ombyggnation till LSS-boende samt lägenheter har genomförts och godkänts i fastighetsnämnden. Byggproduktion beräknas ske under 2018.
- 8267 – Gymnasiet 1, Modulbostäder. Uppdrag för uppförande av modulbostäder mellan Danderyds gymnasium och Ekeby gård har genomförts med avrop från ramavtalad

samverkansentreprenör. Ekonomisk slutreglering kvarstår. Inflyttning har skett under 2017 och förväntas pågå under 2018.

- 8268 - Ombyggnad storkök Vasaskolan. Beslut i kommunstyrelsen om ökad medelstilldelning om 4 mnkr inväntas. Byggproduktion beräknas ske under sommarlovet 2018.
- 8269 – Ekologen 1, kompletterande lgh. Programarbete pågår för att komplettera befintligt LSS-boende med ytterligare en lägenhet. Byggproduktion beräknas ske under 2018.
- 8271 - Danderyd 2:143, Modulbostäder Båtsmanstorp. Uppdrag för uppförande av modulbostäder vid Båtsmanstorp pågår med avrop från ramavtalad samverkansentreprenör. Modulbostäder är producerade och bygglov har erhållits. Prognosen ökar på grund av ökade markkostnader. Detta inkluderar lång VA-dragning till anslutningspunkt, geoteknisk undersökning som visar att den aktuella tomten kräver ökad bearbetning av mark, samt ökade elkostnader då EON måste installera ny transformatorstation. Projektets mycket sträma tidplan förskjuts med färdigställande 2018 på grund av kunskap om nya förutsättningar i samband med projektering.
- 8272 Stockholmsvägen 40B, Grindstugan. Tidigare byggnad är riven och upphandling av bostadshus med två lägenheter planeras till 2018.

1.6 Utmaningar inför framtiden

Attraktiv arbetsgivare

Utmaning för framtiden är att vara en attraktiv arbetsgivare, vilket är allt mer viktigt i en omvärld med större efterfrågan på kompetens inom bygg- och fastighetsbranschen. Kommunen och tekniska kontoret behöver utveckla attraktionskraften för våra medarbetare utifrån exempelvis erbjudande av förmåner, karriärmöjligheter och kompetensutveckling.

Rätt kompetens

En framgångsfaktor för tekniska kontoret är högt engagemang och rätt kompetens hos kontorets medarbetare. Analys av behov för att uppnå avdelningens mål kopplat till vilken kompetens som krävs är därför viktigt att kontinuerligt beakta och omvärdera. Utbildningsbehov hos respektive medarbetare ingår i det årliga medarbetarsamtalet med analys utifrån individuell utveckling i relation till kontorets gemensamma mål.

IT-stöd

Omvärlden erbjuder allt mer utvecklade it-system och här finns stora möjligheter för effektiviseringar för tekniska kontoret. Utmaningarna ligger dels i att effektivt nyttja och öka kunskapen om befintliga system, och dels i att fortsätta arbetet att hitta ett fastighetssystem som passar verksamheten och behoven. Kontoret ligger redan i framkant gällande BIM-modeller (Building Information Modeling). BIM-modellerna är tredimensionella ritningar som information kan kopplas till. En viktig parameter för framtida val av fastighetssystem är att till fullo nyttja dessa redan utvecklade BIM-modeller.

Lokalförsörjningsprocess

Införande av en ny lokalförsörjningsprocess kommer att öka tydligheten i beställningar och beslut av investeringsprojekt. Den kommer också påverka processen i investeringsprojekt och kräva en god samverkan mellan flertalet förvaltningar. Med ett ökat behov av skolor och förskolor i Danderyd är den nya lokalförsörjningsprocessen viktig att få väl implementerad. Lokalstrategen som processägare får en viktig roll i implementeringsarbetet.

Kommunikation

Tekniska kontoret ser att en god kommunikation med hyresgäster och andra förvaltningar är en framgångsfaktor för nöjda hyresgäster och en effektiv fastighetsförvaltning. Detta gör avdelningen bland annat genom att sätta mötet med hyresgästerna i första hand och även i högre grad

dokumentera överenskommelser och besked. I projekt med många intressenter används informationsbrev för att tydligt nå ut med viktig information.

Uppdraget att tillhandahålla ändamålsenliga lokaler till kommunala verksamheter innebär att tekniska kontoret är en stödfunktion för att de kommunala verksamheterna ska kunna bedrivas effektivt. Att då hålla fastigheterna i bästa möjliga skick och erbjuda en god inomhusmiljö är en självklarhet. För att kunna göra detta är en god samverkan med kontorets driftentreprenörer en mycket viktig parameter. Därför är det pågående kvalitetshöjande arbetet med drift- och skötselleverantören av största vikt för alla verksamheter med lokalbehov. I arbetet fokuserar leverantören på förbättrad återkoppling och god service kring felanmälan, högre noggrannhet i fastighetsskötarens och fastighetsteknikernas ronderingar. Målet är att minska antalet felanmälningar samt att kompetens bland leverantörens personal i uppdraget ska vara rätt och rätt uppgifter prioriteras.

Energi

Utmaning för att minskningen av energianvändning ska kunna fortsätta på samma nivå som tidigare tio årsperiod är att involvera hyresgästerna allt mer. I det befintliga fastighetsbeståndet har kommunen genomfört stora tekniska investeringar som också gett resultat i minskad energianvändning. Nu blir hyresgästernas beteende och sätt att använda byggnaderna en komplex fråga att arbeta med. Kontoret kommer som en del i detta arbete göra en undersökning om möjligheter i konceptet "Gröna hyresavtal", dvs hur kan fastighetsägare i samverkan med hyresgästen minska påverkan på miljön och gemensamt arbeta i linje med kommunens miljöprogram.

1.7 Prestationer och nyckeltal

Nyckeltal avser fastigheter ägda av Danderyds kommun, Djursholms AB och inhyrda objekt. Byggnader på markarrenden ingår ej.

Vakanser för bostäder innebär till största delen tomställning mellan två hyresgäster. Tekniska kontoret kompenseras för vakanshyra av Socialkontoret.

Kontorets objekt är enligt nedan förteckning indelad efter huvudsaklig användning exempelvis grundskola. Dock förekommer bostadsareor inom flera av objekten, se kvm BOA.

Nyckeltal per 2017-12-31	
Objekt	
Totalt antal objekt	166 stycken
Area	
Total uthyrningsbar lokalarea	142 928 kvm LOA
Total uthyrningsbar bostadsarea	31 953 kvm BOA
varav:	
· Förskolor	16 779 kvm LOA
· Grundskolor och gymnasier	81 782 kvm LOA, 139 kvm BOA
· Vårdinrättningar	6 301 kvm LOA, 13 388 kvm BOA
· Kultur och fritidsverksamhet	16 710 kvm LOA, 60 kvm BOA
· Kommunal administration	8 755 kvm LOA, 378 kvm BOA
· Övriga fastigheter	2 704 kvm LOA, 460 kvm BOA
· Arbetsområden och lokaler	3 730 kvm LOA
· Bostäder	6 167 kvm LOA, 17 528 kvm BOA
Vakanser	
Totalt ej uthyrd lokalarea (LOA)	618 kvm
Totalt ej uthyrd bostadsarea (BOA)	1 653 kvm
Vakanstal lokaler	0,4%
Vakanstal bostäder	5,2%
Driftkostnad	
Genomsnittlig driftkostnad	531 kr/kvm LOA+BOA

Förklaringar:

LOA – Lokalarea

BOA – Bostadsarea

I driftkostnad ingår kostnader för tillsyn och skötsel samt driftmedia

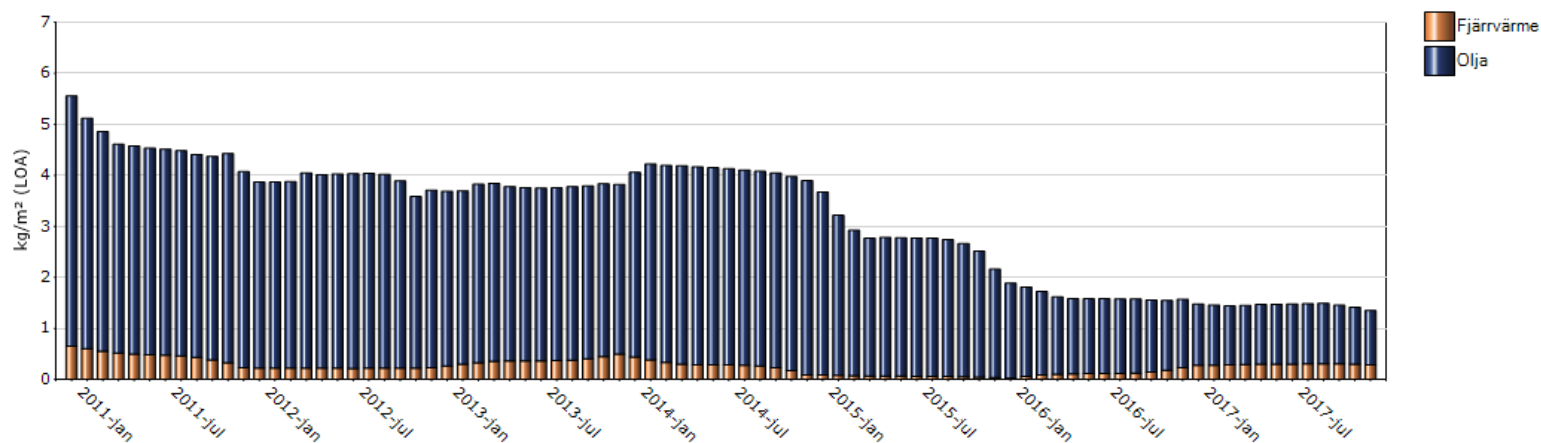


1.8 Miljö- och energirapport kring värmeanvändningen

Tekniska kontoret har under en tioårsperiod arbetat strategiskt och strukturerat med drifteffektiviseringar. Detta har resulterat i ett minskat koldioxidutsläpp från våra fastigheter, ett minskat användande av olja för uppvärmning och en minskning av energianvändning för uppvärmning av våra byggnader.

Årsrapport gällande koldioxid (CO₂) Normalårskorrigerad för både Djursholms AB samt Danderyds kommun

Årsrapport glidande Värme (CO₂) Normalårskorrigerad för Samtliga DJAB DK



Årsrapport gällande värme Normalårskorrigerad för både Djursholms AB samt Danderyds Kommun

Årsrapport glidande Värme Normalårskorrigerad för Samtliga DJAB DK

