

Projekt Övertagande tekniska säkerhetsanläggningar i externa förhyrningar
Västra Götalandsregionen
Västfastigheter

TSA – Så funkar det

Arbetsätt och principer för hantering av tekniska
säkerhetsanläggningar i externa förhyrningar

Förord

I den regionala strategin för säkerhetsarbetet i Västra Götalandsregionens verksamheter är ett av de uttalade målen (nr 3) att ”Västfastigheter ansvarar för fastighetsbunden säkerhet i Västra Götalandsregionens egna lokaler och i externt hyrda lokaler”.

Ett övertagande av detta ansvar i lokaler ägda av Västfastigheter har utretts och trädde i kraft 2017-01-01.

Under hösten 2016 påbörjades arbetet gällande ett ansvarsövertagande även i de lokaler som VGR förhyr externt. Under hösten 2017 formaliserades arbetet i ett projekt och externa konsulter anlätades för att ta fram en handlingsplan gällande uppdragets innehåll och avgränsningar.

Projektet omfattar implementering utifrån framtagen handlingsplan vilket innebär uppbyggnad och implementering av den organisation, information, processer, rutiner och regelverk som krävs för att ett ansvarsövertagande gällande tekniska säkerhetsanläggningar enligt Mål 3 ska vara genomfört senast innan utgången av 2020.

Övertagandet kommer ske etappvis med start 2019 och ett komplett övertagande ska vara genomfört 2021.

Syftet med detta dokument är att vara en vägledning för hur arbetet med tekniska säkerhetsanläggningar i externa förhyrningar ska ske efter ett ansvarsövertagande.

Dokumentet beskriver de principer, arbetssätt och rutiner som rör TSA i externa förhyrningar.

Innehåll

Principer för ansvarsövertagandet	5
Förutsättningar för ansvarsövertagande	5
Västfastigheters ansvar	5
Verksamhetens ansvar	5
Roller och ansvar	6
Driftkoordinator	9
Avtalskoordinator	9
Drift och förvaltning	10
Omfattning och definition	10
Omfattning TSA-avtal	10
Drift, tillsyn och skötsel	11
Innehåll tjänstepaket TSA	11
Årlig service	11
Kompletterande inventering	12
Felavhjälpande underhåll (FAU)	12
Kundservice (<1Pbl)	12
Felanmälan	12
Felanmälskoordinering	13
System som <u>inte</u> ingår i ansvarsövertagandet	13
Teknisk förvaltning	13
Avtalshantering	13
Tillkommande anläggningar	14
FÖK – Fastighetsöverenskommelse	14
Ny- och reinvesteringar	15
Principer för investeringar	15
Villkor utrustningsinvesteringsavtal	15
Verksamhetsinitierade investeringar	15

Tekniskt drivna investeringar.....	16
Debitering av tid i projekt	17
Projektbeställning.....	17
Förstudie.....	17
Genomförande.....	17
Investeringsram	18
Nominering och prioritering av investeringar.....	18
Framskrivning av investeringsmedel	18
Aktivering av utrustningsavtal	18
Årsplanering TSA	19
Årshjul.....	19
Investeringsuppföljning.....	19
Driftuppföljning	19

Principer för ansvarsövertagandet

Förutsättningar för ansvarsövertagande

Vid ansvarsövertagandet av tekniska säkerhetsanläggningar från Västra Götalandsregionens förvaltningar kommer endast anläggning/utrustning som idag förvaltas av kund att övertas. Anläggning som ägs av tredje part, exempelvis fastighetsägare eller kommun, ingår inte i ett övertagande

Västfastigheters ansvar

För de anläggningar som ingår i ansvarsövertagandet så innebär ett övertagande av ansvar att Västfastigheter kommer ha ett anläggningsansvar vilket innebär att ansvara för tillsyn, skötsel, felavhjälpandeunderhåll, förvaltning, samt reinvestering om inget annat anges.

Västfastigheter ansvarar för att nyinstallation av tekniska säkerhetsanläggning följer ev. myndighetskrav gällande teknisk utformning.

Verksamhetens ansvar

Ansvaret att sköta systematiska säkerhetsarbete, exv. utföra skyddsronder och systematiskt brandskyddsarbete, ligger fortfarande kvar på verksamheterna. Västfastigheter övertar enbart ansvaret för de tekniska anläggningarna.

Verksamheterna ansvarar för funktionskravställning i samband med nyinstallation och vid behov initiera utredning för att säkerställa myndighetskrav gällande teknisk utformning.

Verksamheterna har en skyldighet att felanmäla funktionsbrister eller åtgärdsbehov till Västfastigheters kundtjänst.

För de aktiviteter som kunden fortfarande ansvarar för (dessa aktiviteter specificeras nedan per system) ska Västfastigheter vara behjälplig med information om system etc.

Roller och ansvar

Externförvaltare/ Projektägare

Externförvaltaren har det övergripande kundansvaret, är projektägare och agerar kontaktväg mellan Västfastigheter och kund.

Externförvaltaren ansvarar för att aktivt bevaka och sammanställa kundbehov vad gäller ny- eller reinvesteringar i tekniska säkerhetssystem och säkerställa att behov anmäls av kund eller teknisk förvaltare på sina förvaltningsobjekt.

Vid förändringar i kundernas behov åligger det externförvaltaren att meddela detta till berörda parter inom Västfastigheter, exv. Projektsamordnaren, underhållsplanerare och ansvarig teknisk förvaltare.

Projektägaren är ekonomiskt ansvarig och ”äger” projektet under hela dess genomförande (behovsanalys, förstudie, projektering, genomförande, slutredovisning).

I samband med behovsanalys ansvarar Projektägaren för att projektnummer tas fram och att projektet läggs upp i Raindance och Canea.

Projektägaren ansvarar för att kostnadsbedömning tas fram, antingen via teknisk förvaltare eller konsult, som sedan presenteras för kund.

Projektägaren ska säkerställa att finansiering finns och att projektbeställning tecknas mellan Västfastigheter och kund inför att förstudie görs

Projektägaren för att beslutsunderlag skrivs fram enligt gällande mallar i Public360.

Projektägaren ansvarar för att intern projektbeställning upprättas via ärendemodulen i Canea till projektchef.

Projektägaren i samband med upprättande av investeringstillägg upprättar och bilägger Gränsdragningslista TSA.

Under projektgenomförandet skall projektägaren aktivt delta vid prognostillfällen.

Vid ekonomisk avvikelse i pågående projekt ansvarar Projektägaren för att utan dröjsmål och meddela kunden samt att en förnyad kostnadsuppskattning görs som grund till en tilläggsbeställning.

Efter avslutat projekt ansvarar projektägaren för att slutredovisa projektet samt administrera aktiveringsstart och/eller hyresstart.

Externförvaltare ansvar för att utrustningsavtal upprättas i samband med genomförd utrustningsinvestering. Till utrustningsavtal bilägges aktuell Gränsdragningslista TSA.

Teknisk förvaltare

Teknisk förvaltare har det övergripande tekniska ansvaret för befintliga tekniska säkerhetsinstallationer hos kunderna och ansvarar även för att nyinstallationer utformas enligt gällande standarder och krav.

Teknisk förvaltare kan agera biträdande projektledare i Teknisk drivna och renodlade TSA-projekt (inte som en del av ombyggnad).

Teknisk förvaltare ansvarar för att teknisk utbytesplan för befintliga system finns och är uppdaterad. Planen ska innehålla all nödvändig information för att kunna säkerställa att långsiktig planering (2-3år) av reinvesteringar kan göras. Den långsiktiga planeringen ska kommuniceras med underhållsplaneraren och finnas inlagd i Faciliate.

Teknisk förvaltare tar via Projektägaren emot verksamhetens behov och omsätter det i en teknisk lösning inklusive kostnadsuppskattning.

I en kostnadsuppskattning ska följande ingå:

- Eventuella offerter/upskattade kostnader avseende både TSA-anläggning och eventuella kringkostnader samt byggherrekostnader (projektledare, teknisk förvaltare, projektägare).
- Kostnader för syn/besiktning av anläggning.

Teknisk förvaltare bistår externförvaltaren med underlag till tjänsteutlåtande i samband med framskrivningen av investeringsbeslut i Public360.

Teknisk förvaltare bistår projektledaren i samband med utrustningsinvesteringsprojekt för att säkerställa ett tekniskt korrekt utförande.

Teknisk förvaltare avgör vilket system och till vilket systemkontor anläggningen ska anslutas till.

Teknisk förvaltare bistår vid behov projektledaren vid kostnadsbedömning av förändringar i pågående projekt, exv. äta-hantering.

Teknisk dokumentation från leverantörer, granskar och godkännes av Teknisk förvaltare i samband med färdigställande av projekt.

Teknisk förvaltare säkerställer att drift och underhållsinstruktioner levereras till driftkoordinationer.

Projektsamordnare

Projektsamordnare tar via projektchef emot projektbeställning från projektägare via ärendeflöde i Canea

Projektsamordnaren bemannar projekt med projektledare.

Projektsamordnaren ska utifrån projektplaneringen samordna projektgenomförandet och bevaka kostnader och tidsåtgång. Avvikelser från projektbeställning ska utan dröjsmål rapporteras av projektledare till projektsamordnare för dialog med ansvarig projektägare.

Säkerställa bemanning och ta fram tidsuppskattning inför utrustningsinvesteringar

Vid behov av prioritering av åtgärder i projektplaneringen uppmärksamma detta och meddela projektägare, tekniska förvaltare samt vid behov driftkoordinatorer.

Projektsamordnaren kan även agera projektledare.

Ska vara sammankallande till prognos/uppföljningsmöten inom Västfastigheter.

Sammanställa investeringsbehov inför budgetäskande.

Projektledare

Projektledaren ansvarar för att driva projektet utifrån fastställda förutsättningar. Det övergripande ekonomiska ansvaret ligger fortfarande kvar hos projektägaren.

Projektledaren avropar entreprenörer samt upprättar arbetsmiljöplan.

Projektledaren tillser att personalliggare finns.

Byggherreombudsrollen innehas av projektledaren.

Projektledaren (intern/extern) granskar projektets fakturor och anger konteringsförslag. Projektägaren attesterar.

Projektledaren ansvarar för att involvera övriga regioninterna intressenter såsom Beredskap och Säkerhet i projektet vid behov.

Projektledaren ska fortlöpande eller minst en gång per kvartal, genomföra projektuppföljning i Raindance i form av projektets prognos, tider för slutbesiktning, garantitid, förslag på tider för aktiveringsstart och/eller hyresstart.

Projektledaren ansvarar för att prognostiserad avvikelse, som kan vara såväl belopp, tid eller förändring av projektets innehåll (kvalitet, omfattning m.m.), omedelbart rapporteras och förankras hos projektägaren.

Projektledaren kallar och medverkar vid syn/besiktning.

Projektledaren samlar in teknisk dokumentation från leverantörer, teknisk förvaltare granskar och godkänner handlingarna.

Projektledare ska informera verksamheten att avtal med behörighetskontor/trygghetscentral ska tecknas samt att verksamhetens ansvarar för avtal med larmoperatör.

Projektledaren ansvarar för att interna roller hålls informerade om projektet.

Driftkoordinator

Driftkoordinatorn ansvarar för att felavhjälpande underhåll och service planeras, beställs och utförs.

Driftkoordinatorn ansvarar för att drift och underhåll utförs med beställd kvalitet och inom avtalad tid.

Driftkoordinatorn ansvarar för att kundservice (<1 Pbl) genomförs och faktureras beställande verksamhet.

Avtalskoordinator

Avtalskoordinatorn ansvarar för att erforderliga avtal gällande drift, tillsyn och skötsel med leverantörer och kunder upprättas, efterlevs och löpande utvärderas.

Avtalskoordinatorn är Västfastigheters representant när regionala säkerhetsavtal ska omförhandlas.

Avtalskoordinatorn ska säkerställa att nödvändig information är upplagd i Faciliate vad gäller installationer och serviceavtal.

Drift och förvaltning

Omfattning och definition

I [TSA- Omfattning och Definition](#) definieras vilka tjänster och funktioner Västfastigheter ansvarar för kopplat till drift och förvaltning av tekniska säkerhetsanläggningar i externa förhyrningar. Kostnader mellan Västfastigheter och respektive kund redovisas i Fastighetsöverenskommelsen (FÖK).

Kundernas kostnader för TSA ska motsvara Västfastigheters faktiska kostnader för drift, skötsel och förvaltning av TSA. Justering av innehåll, omfattning och kostnader för TSA-avtalet sker i samband årsvis tecknande av FÖK.

All tid som läggs på förvaltning av tekniska säkerhetsanläggningar i externa lokaler som Västfastigheter tagit över ska tidsrapporteras i Raindance, projektnummer: **91215 - TSA OH-kostnader**

Omfattning TSA-avtal

- Brandlarm
- Utrymningslarm
- Inbrottslarm
- Interna kallelsesystem
- Överfallslarm
- Passagesystem
- Elektriska lås
- Elektriska nödterminaler
- Kameraövervakningssystem (CCTV)
- Porttelefon i ett helintegrerat system
- Dörrautomatik (inkl. kringutrustning)
- Mekaniska lås och beslag i en elektriskt styrd dörrmiljö

Innehåll tjänstepaket TSA

- Drift, Tillsyn, Skötsel (DTS)
- Felavhjälpande underhåll (FAU)
- Kundservice (<1Pbl)
- Felanmälning via Weblord alt. Västfastigheters kundtjänst
- Felanmälnanskoordinering
- Teknisk förvaltning
- Avtalshantering
- Serverkostnader

Drift, tillsyn och skötsel

Västfastigheter ansvarar för att drift, tillsyn och skötsel av systemen genomförs inom avtalad tid och till avtalad kvalitet.

Definitioner

Drift (vidmakthålla)		Underhåll (återställa)	
<i>I förebyggande syfte upprätthålla/vidmakthålla en funktion på en/ett system/anläggning/installation eller enskild komponent.</i>		<i>Återställa en funktion på ett system/anläggning/installation eller enskild komponent.</i>	
Tillsyn <i>Titta, visuellt kontrollera Driftåtgärder som omfattar observation av en funktion och rapportering av eventuella avvikelser.</i>	Skötsel <i>Sköta Driftåtgärder som omfattar en eller flera åtgärder så som justering, vård, utbyte eller tillförsel av förbrukningsmaterial.</i>	Felavhjälpande underhåll <i>Återställa funktion Underhållsåtgärder som utförs för att återställa* en funktion som inte längre fungerar på ett system/ anläggning/ installation eller enskild komponent.</i>	Planerat underhåll <i>Förnya och byta ut Underhållsåtgärder som är planerat till tid, art och omfattning.</i>

Ingår i driftuppdraget

* Vid felavhjälpande underhåll återställs normalt funktionen till den nivå som förelåg innan funktionsavbrottet. Felavhjälpande underhåll avser i första hand byte av komponent till system, inte byte av hela system. Felavhjälpande underhåll utförs normalt genom reparation eller byte efter felanmälan, tillsynsrapportering eller larm.

Primärt ska upphandlade serviceleverantörer användas för att utföra felavhjälpande underhåll, tillsyn och skötsel.

Västfastigheter ansvarar för att bevaka och följa upp upphandlade leverantörer vad gäller utfört arbete och kvalitet.

Planerat underhåll kommer inte utföras på säkerhetssystemen.

Årlig service

Årlig service och komplett funktionstest skall utföras årligen, om inte myndighetskrav eller liknande föreligger som generar högre krav.

Årlig service planeras och beställs av driftkoordinatorerna.

Årsplan för service ska tas fram och uppdateras av driftkoordinatorerna.

Aktuell servicefirma kontaktar kunderna för att boka in tid för servicetillfälle.

Service redovisas av leverantören på av Västfastigheter framtagen blankett och skickas till vastfastigheter.dos.sakerhet@vgregion.se. Driftkoordinatorn ansvarar för att sammanställa och följa upp genomförda servicetillfällen.

Driftkoordinatorn ska kvartalsvis ta fram statistik gällande utförd service.

Kompletterande inventering

Vid behov av kompletterande inventering så görs det med fördel av servicefirma i samband med årlig service.

Avtalskoordinatorn och teknisk förvaltare ansvarar för att identifiera och definiera vilken kompletterande systeminformation som ska inhämtas.

Driftkoordinatorn beställer arbetet av serviceleverantör samt ser till att insamlad information kommer avtalskoordinatorn till del.

Kostnader för kompletterande inventering belastar TSA-avtalet.

Felavhjälpande underhåll (FAU)

När utrustning slutar fungera eller inte fungerar som den ska så ska felavhjälpande underhåll utföras. Åtgärdstider för FAU sker enligt upphandlat ramavtal. Inom ramen för TSA-tjänstepaketsavtal hanteras kostnader för egen tid, köpt tjänst och materialkostnad för återställande av funktion.

Felanmälan ska ske i Weblord. Akuta ärenden hänvisas till kundtjänst.

Skadegörelse och åverkan från kunderna, s.k. yttre skador på utrustning **direktfaktureras kund**

Kundservice (<1Pbl)

Vid komplettering av system där kostnaden understiger 1Pbl och inte kräver större samordning så kan dessa arbeten beställas av driftkoordinatorn.

Beställning av kundservice kan ske antingen direkt av kund via Weblord eller av extern förvaltare och/eller teknisk förvaltare via Weblord.

Kostnader för kundservice ska **direktfaktureras beställande kund**.

Felanmälan

Felanmälan sker via Weblord, vid akuta ärenden eller vid frågor så hänvisas kunderna till Västfastigheters kundtjänst via telefon eller mail.

För att kunna använda Weblord krävs ett inlogg, har inte kunden detta sedan tidigare så behöver de fylla i formulär på Västfastigheters [hemsida](#).

Inkomna felanmälningar läggs av kundtjänst till arbetsgrupp 80 800 som är för TSA-relaterade felanmälningar.

Felanmälanskoordinering

Som en service till kunderna så kommer Västfastigheter erbjuda felanmälanskoordinering på de system och komponenter som inte kommer ingå i ansvarsövertagandet men som har beröring med tekniska säkerhetssystem.

System som inte ingår i ansvarsövertagandet

- Låssystem (cylindrar och nycklar)
- Mekaniska lås och beslag som inte ingår i elektriskt styrd dörrmiljö
- Mekaniska dörrstängare som inte ingår i elektriskt styrd dörrmiljö
- Fristående RWC larm som är monterade på RWC
- Handburna överfallslarm som kommunicerar via telefon/GPS.
- Handburna fristående enheter som är kopplade till överfall/bråklarm, kallelsesystem eller övrigt system som definieras som TSA
- Fristående Kodlås/kodlåshandtag
- Kamera (CCTV)
- Porttelefon i ej helintegrerat system

Vid fel kommer kunderna ha möjlighet att felanmäla till Västfastigheter. Västfastigheter ska då i möjligaste mån stötta kunderna i att lösa problemet.

Nedlagd tid ska betraktas som arbetstyp KUND och direktfaktureras kunden.

Teknisk förvaltning

Teknisk förvaltning syftar till att långsiktigt och strategisk utveckla de tekniska säkerhetssystemen för att stödja kundens behov, VGR:s säkerhetsmål samt för att erhålla en robust säker drift av system.

Tekniska förvaltarna ansvarar för att de tekniska installationerna efterlever föreskrifter, myndighetskrav, lagar och förordningar.

Inom ramen för teknisk förvaltning ingår att erforderlig förvaltningsdokumentation finns för de system som ingår i ansvarsövertagandet. Informationen ska även finnas tillgänglig i Västfastigheters affärssystem, tex Faciliate.

Avtalshantering

Västfastigheter ansvarar för att erforderliga avtal gällande drift, tillsyn och skötsel med leverantörer och kunder upprättas, efterlevs och löpande utvärderas.

Västfastigheter företräder även berörda förvaltningar i dialog med koncerninköp vad gäller det regionala säkerhetsavtalet.

Ambitionen är att objektsavtal ska hanteras på en övergripande nivå, dvs objektsspecifika avtal ska inte finnas utan alla objekt ska ingå i ett övergripande avtal mellan serviceleverantör och Västfastigheter.

Tillkommande anläggningar

I de fall som tidigare okända anläggningar identifieras exv. i samband med inkomsten felanmälan eller vid platsbesök så behöver systemen läggas upp som en installation i Faciliate och kopplas gentemot aktuellt TSA-avtal för att säkerställa att korrekt debitering genomförs.

Avtalskoordinator ansvarar för att informationen läggs upp i Faciliate. Vid behov kan teknisk förvaltare behöva komplettera med installationsinformation.

Driftkoordinator ansvarar för att installationen läggs med i serviceplaneringen.

Teknisk förvaltare ansvarar för att installationen vid behov läggs med i teknisk utbytesplan.

FÖK – Fastighetsöverenskommelse

Fastighetsöverenskommelsen är en ettårig överenskommelse mellan VGR-förvaltning och Västfastigheter om de tjänster Västfastigheter ska leverera till förvaltningen inklusive uppskattade volymer och kostnader. Fastighetsöverenskommelsen omfattar både de tjänster Västfastigheter levererar i egen regi och tjänster som har upphandlats av Västfastigheter.

Västfastigheter fakturerar månatligen en tolfedel av årsbeloppen med undantag för tjänsterna med styckavrop där faktureringen sker löpande.

Driftkostnader för TSA ska budgeteras och redovisas i FÖK. I driftkostnader ska både direkta drift- och servicekostnader samt Västfastigheters OH-kostnader för att förvalta systemen inkluderas.

Direktfakturerade kostnader för TSA (Kundservice och felanmälandkoordinering) redovisas enbart för kännedom i FÖK och ingår inte i budgeterad TSA-kostnad.

I november görs en spannavstämning av innevarande årsutfall. Avstämningen beräknas på faktiskt utfall t.o.m. oktober samt prognosticerat utfall för nov-dec.

Avstämningen görs utefter ett intervall på +/- 3 % avseende den budgeterade kontraktssumman. Spannavstämningen ska fungera enligt följande:

- avvikelser inom intervallet ska hanteras inom Västfastigheters resultat
- avvikelser utanför intervallet påverkar kundens resultat genom att hela kostnadsökningen betalas respektive hela kostnadsminskningen får erhållas.

Ny- och reinvesteringar

Principer för investeringar

Ny- eller reinvestering i TSA sker som utrustningsinvestering. För att en åtgärd ska kunna betraktas som en utrustningsinvestering krävs att beloppet överstiger ett (1) prisbasbelopp och har en varaktighet på minst 3 år (gränsvärde). Vid mindre åtgärder som inte uppfyller dessa krav ska kunderna direktfaktureras enligt gällande principer för kundservice.

Utrustningsinvesteringsavtal tecknas mellan Västfastigheter och respektive ansvar i samband med ny- eller reinvestering i TSA som överstiger 1 Pbl och där investeringsmedlen hämtas ur Fastighetsnämndens investeringsram för TSA. Utrustningsinvesteringsavtalet ska reglera kapitalkostnader.

Villkor utrustningsinvesteringsavtal

- Ränta 2,9% (2019)
- Avskrivningstid som regel 10år
- TSA-utrustning, projektledning och tid för teknisk installation ska ingå i utrustningsinvesteringssumman

Verksamhetsinitierade investeringar

Verksamhetsinitierade investeringar är de investeringar som initieras av kund. Det kan vara i samband med ny lokal, ombyggnation av befintlig lokal eller säkerhetshöjande åtgärder.

Kunderna initierar investeringen genom att kontakta ansvarig extern förvaltare hos Västfastigheter de kan även lägga ett ärende via kundtjänst eller Weblord.

För att starta upp ett projekt inom Västfastigheter ansvarar projektägaren för att en projektbeställning skrivs enligt beslutad [mall](#).

Det åligger kunderna att inför önskad investering göra en behovsanalys som resulterar i en funktionskravställning. Funktionskravställningen ska vara icke-teknisk och översiktligt beskriva önskade funktioner hos säkerhetssystemet utifrån verksamhetens krav och behov. Funktionskravställning kan tas fram antingen i egen regi eller med hjälp av upphandlad säkerhetskonsult som Västfastigheter upphandlat.

Utifrån funktionskravställningen ansvarar teknisk förvaltare för att ta fram en tids- och kostnadsuppskattning som presenteras för kund.

Accepterar kunden projektets förutsättningar så tecknas en projektbeställning mellan Västfastigheter och kund och projektet startas upp.

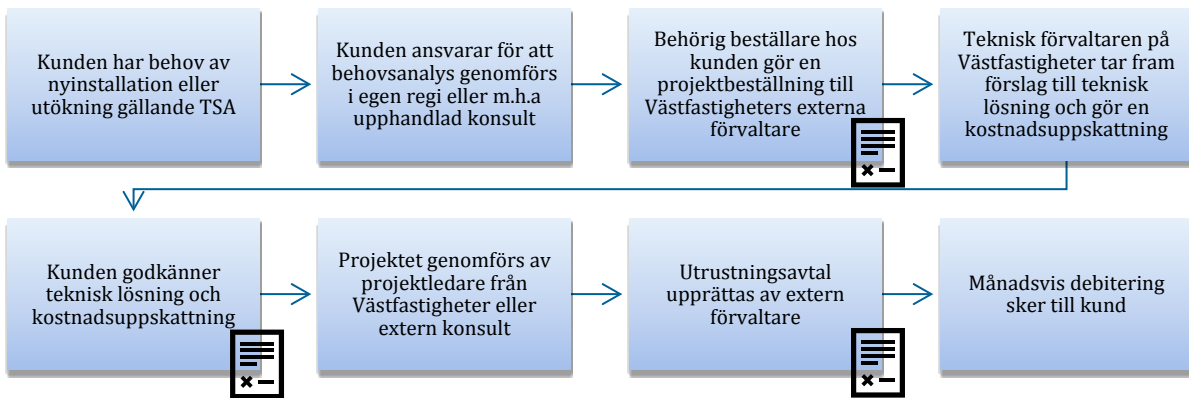


Bild 1 Verksamhetsinitierade investeringar

Tekniskt drivna investeringar

Tekniskt drivna investeringar innefattar de reinvesteringar som initieras av Västfastigheter då befintliga system inte går att drifva längre, bedöms som tekniskt uttjänta eller när det finns ekonomiska fördelar med systemutbyte.

Teknisk förvaltare ansvarar för att identifiera och nominera installationer som är aktuella för utbyte. Den tekniske förvaltaren tar även fram en kostnadsuppskattning som ligger till grund för begäran av investeringsmedel.

Finansieringen av tekniskt drivna investeringar sker på samma sätt som för verksamhetsinitierade investeringar där kunden behöver godkänna en kostnadskalkyl och sedan sker framskrivning av investeringsmedel. Investeringen resulterar slutligen i ett utrustningsinvesteringsavtal mellan kund och Västfastigheter.

I flödesschemat nedan beskrivs ett 1:1 utbyte, dvs att man byter ett utdaterat system mot ett motsvarande nytt. Om kunden istället vill att man i samband med utbytet även gör andra utökningar eller anpassningar av TSA-system så övergår i så fall projektet till att bli ett verksamhetsdrivet projekt och projektbeställningen ska ske från kund till Västfastigheter

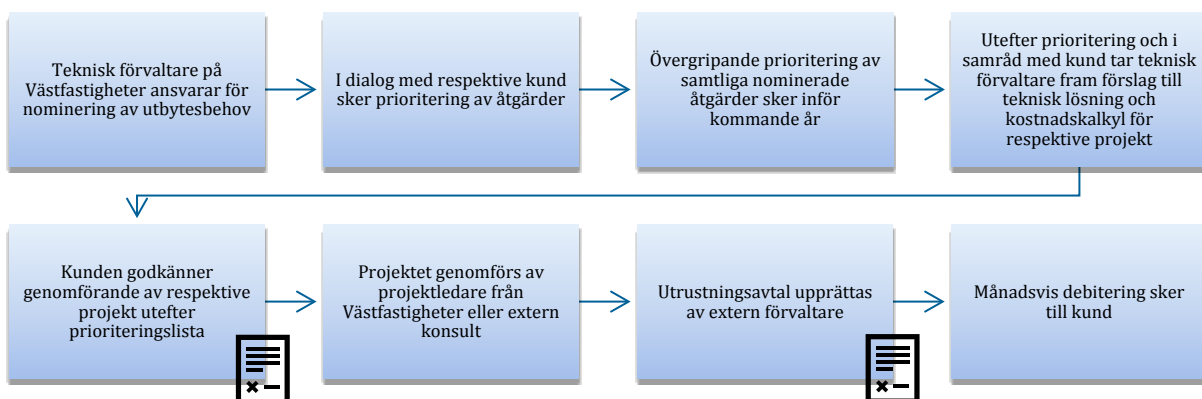


Bild 2 Tekniskt drivna investeringar

Debitering av tid i projekt

För mer information om vilken tid som är debiterbar i investeringsprojekt (finns i Canea VF):

- Område Teknik se "[Riktlinje debiterbart i projekt Teknik](#)".
- Område Drift och service se "[Riktlinje för driftkostnader i projekt](#)".
- Projektägare och projektledare se "[Riktlinjer rollfördelning i investeringsprojekt](#)".

Projektbeställning

Beskrivet nedan är rutinen för verksamhetsinitierade projekt, vid teknisk drivna TSA-projekt så ansvarar Västfastigheter för förstudien och överenskommelse med kund tecknas enbart för genomförandet.

Vid mindre projekt kan Beställning och Överenskommelse tecknas samtidigt.

Förstudie

Efter gjord behovsanalys så fyller kunden i blanketten "[Projektbeställning – kundprojekt i externa fastigheter](#)". I blanketten fyller kunden i vad man önskar få utfört och ungefärlig budget och tidsram.

Utefter detta så rollbesätter Västfastigheter projektet med projektledare samt tar ut projektnummer och lägger upp det i Raindance.

Tid som Västfastigheter lägger på detaljprojektering och kalkylering tidsförs i Raindance på framtaget projektnummer. Skulle projektet inte bli av så debiteras beställande kund nedlagd tid.

Utefter kundens önskemål så startas detaljprojektering och skarpa offerter tas in från leverantörer.

Under arbetets gång sker kontinuerliga avstämningar för kunden för att säkerställa att deras krav och behov tillvaratas.

När projekterat förslag är klart så presenteras detta för kund tillsammans med en kostnadskalkyl för projektet inklusive Västfastigheters byggherrekostnader.

Genomförande

Godkänner kunden framtaget förslag och kostnad så tecknas en överenskommelse mellan Västfastigheter och kund om projektgenomförande. Efter detta skrivs investeringsmedel fram och genomförandet av projektet startar.

Investeringsram

Fastighetsnämnden ansvarar för investeringsramen gällande TSA-investeringar.

Investeringsramen ska täcka alla TSA-investeringar under innevarande år, både verksamhetsdrivna samt teknikdrivna projekt.

Storlek på investeringsram inför nästkommande år samt planår begärs utifrån flera perspektiv, dels kundernas nominerade behov men även Västfastigheters och leverantörernas möjlighet att genomföra de projekt som ska bekostas av investeringsramen.

Teknikchefer, enhetschef PU/FN/Kund samt Fastighetschef Externa förhyrningar gör en samrådbedömning gällande Västfastigheters och avtalade leverantörers genomförandekapacitet inför nästkommande år.

Nominering och prioritering av investeringar

Externa förvaltarna ansvarar för att årsvis sammanställa och bedöma investeringsbehov och lämna in begäran av investeringsutrymme till Investeringscontroller inför kommande budgetår och planår. Avstämning ska ske med område Projekt inför att begäran lämnas in.

Kunderna ansvarar för att löpande rapportera kommande TSA-projekt och förändringar i redan anmälda TSA-projekt till Västfastigheter via kundansvarig Extern förvaltare.

Vid inkomna nomineringar under året eller behov som dyker upp med kort varsel görs en sammanvägd bedömning ifall åtgärden behöver utföras under innevarande år eller kan läggas som en nominering till nästkommande år.

Västfastigheters tekniska förvaltare är behjälpliga med att grovt kostnadsuppskatta nominerade behov.

Framskrivning av investeringsmedel

Framskrivning av investeringsmedel sker i Public360 av ansvarig Extern förvaltare tillika projektägare. Teknisk förvaltare är ansvarig för att stödja projektägare med underlag till tjänsteutlåtandet vad gäller teknisk projektbeskrivning.

I Public360 ska mall för TSA-investeringar användas.

Ifall framskrivet projekts kostnader överstiger framskrivet belopp ska tilläggsbeslut skrivas. Om ett projektkostnaderna hamnar under framskrivet belopp så justeras detta i slutredovisningen.

Aktivering av utrustningsavtal

I samband med uppläggning av projekt i Raindance läggs ett förväntat aktiveringsdatum in. Sker försening av projektet ska aktiveringsdatum justeras.

Projektägaren ansvarar för att aktivering av utrustningsavtal sker.

Årsplanering TSA

Årshjul

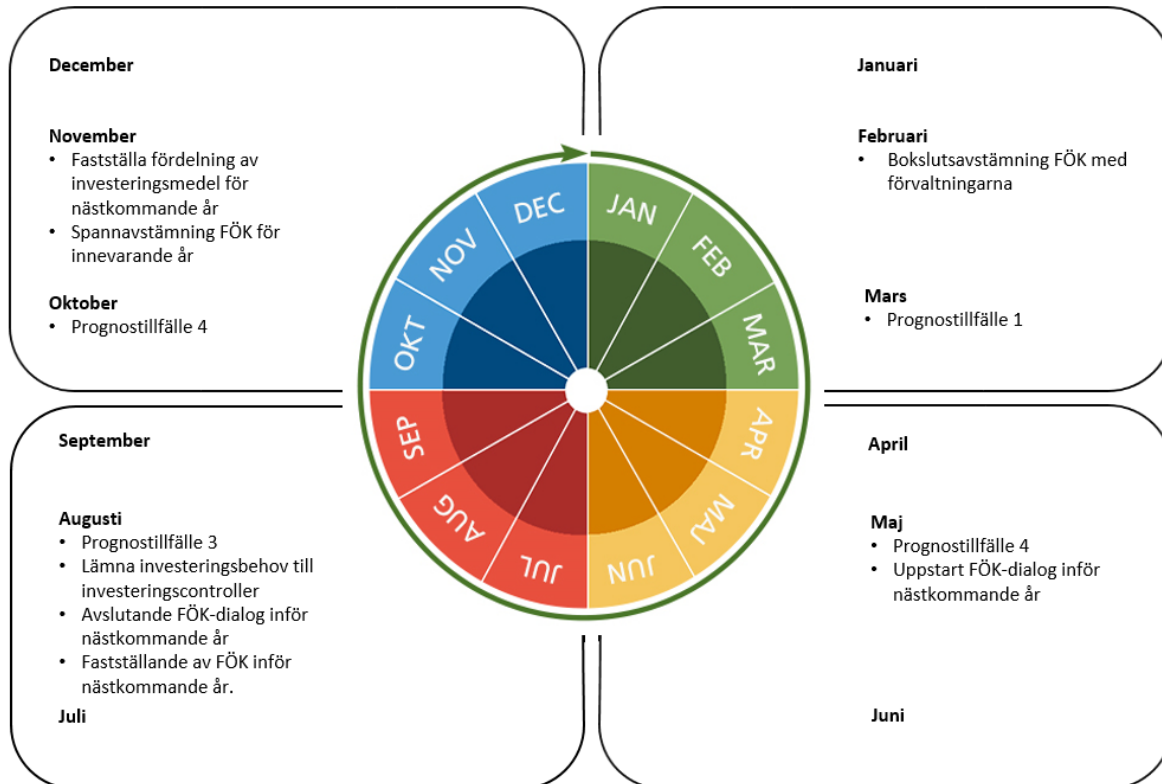


Bild 3 Årshjul TSA

Investeringsuppföljning

Under året sker fyra prognostillfällen där utfallet gällande för utrustningsinvesteringsprojekt redovisas.

Projektägaren ansvarar för att prognos och budget finns inlagt i Raindance.

Driftuppföljning

Driftuppföljning sker månadsvis. Kunden informeras om aktuellt driftutfall i samband med uppföljningsmöten kopplat till Fastighetsöverenskommelsen (FÖK).