

UNDERHÅLLSSTRATEGI

2022-06-02

| Dokumentnamn | Författare | Fastställt av | Fastställt datum | Sida |
|--------------------|---------------|----------------------|------------------|--------|
| Underhållsstrategi | Sara Hamon | Styrelsen | 2022-06-02 | 2 av 3 |
| Dokumenttyp | Dokumentägare | Process | | |
| Strategi | Sara Hamon | Ny- och ombyggnation | | |

1 Strategi för hållbar underhållsplanering

Vår övergripande inriktning är att renovering, underhåll och fastighetsutveckling utförs med rätt åtgärder och vid rätt tidpunkt. Denna strategi fungerar som vägledning till förbättrad ekonomi, säkerställande av fastighetsvärden samt förstärkt boendeupplevelse, för att nå uppsatta produktmål, klimatmål, kundmål och ekonomimål.

Bolagets underhållsplanering utgår ifrån gällande lagar och regler, koncerngemensamma riktlinjer och bolagets egna mål och ekonomiska ramar. Samtliga åtgärder ska planeras för att genomföras med låg klimatpåverkan, resursbesparing, återbruk och återvinning, samt med långsiktig teknisk hållbarhet och klimatanpassning av fastigheter. Insatser som medför energieffektivisering och kostnadsreduceringar inom drift och förvaltning är prioriterade.

Genomförda åtgärder ska bidra till social hållbarhet, god inomhusmiljö och förbättrad boendeupplevelse med ökad valuta för hyran som naturlig följd. Fokus ska vara på hyresgästerna som genom dialog och boendeinflytande ska kunna påverka sitt boende. Genom att arbeta med sociala frågor bidrar Familjebostäder till en positiv utveckling inom det egna beståndet och till ett hållbart Göteborg med minskade sociala klyftor och ökad jämlikhet samt mångfald.

Urvalsprocessen för underhåll och dess innehåll baseras på den enskilda byggnadens åtgärdsbehov och förbättringspotential inom våra målområden samt information från ledning och medarbetare i förvaltning. De mer praktiska delarna av processen beskrivs i arbetsmodellen för underhållsplanering.

Lagkrav, säkerhet och fastighetsägaransvar går alltid först.

Därefter ska följande parametrar värderas i samband med prioritering mellan och val av omfattning på ett underhållsprojekt:

- fastighetens ålder och teoretisk teknisk livslängd ger en första indikation om behov
- behovsprövat utifrån skick och status
- mest lönsamma åtgärd eller kombination av åtgärder
- efterfrågan från hyresgäst, konsekvens för befintliga hyresgäster
- konsekvens för allmänhet, grannar, nya hyresgäster, Familjebostäders varumärke
- affärsmässighet
- erfarenheter från tidigare projekt
- höga kostnader för felavhjälpande underhåll
- strategier för att nå klimatmålet

| Dokumentnamn | Författare | Fastställt av | Fastställt datum | Sida |
|--------------------|---------------|----------------------|------------------|--------|
| Underhållsstrategi | Sara Hamon | Styrelsen | 2022-06-02 | 3 av 3 |
| Dokumenttyp | Dokumentägare | Process | | |
| Strategi | Sara Hamon | Ny- och ombyggnation | | |

1.1 Inre lägenhetsunderhåll

För det sedvanliga inre lägenhetsunderhållet finns en särskild överenskommelse framförhandlad med Hyresgästföreningen. Därutöver finns ett antal standardhöjande tillval att tillgå. Överenskommelsen om inre lägenhetsunderhåll anger intervaller för när åtgärderna kan göras, vilket ihop med hyresgästens önskemål styr när åtgärderna blir utförda. Våtrum är undantagna i modellen för inre lägenhetsunderhåll. Dessa uppdateras efter behov, styckvis eller per stam, beroende på byggnadens konstruktion och status. Förvaltningen fokuserar på den typ av underhåll som syftar till att proaktivt upprätthålla funktion och förlänga livslängden på byggdelar och ytskikt.