

Utvecklingen av underhållsprogram framtagna för underhåll av byggnader.

Det finns väldigt många komplikationer och utvecklingsmöjligheter i dagens underhållsprogram, som strukturerar underhållsplaner. Komplikationerna finns inom områdena användarvänlighet, automation och myndighetsbesiktningar.

Utvecklingsmöjligheterna är bl.a. att programmen kan få ett bredare användningsområde med t.ex. energiåtgång som en del av programmet, och bättre utbildning från skaparna av programmen. Vidare är en annan utvecklingsmöjlighet att föreslagna åtgärder på olika byggdelar finns med i programmet, och att flaggningar på fel i fastighetssystemet ska komma upp i programmet och då även antalet flaggningar på en viss byggnadsdel.

Det är viktigt att poängtera att olika respondenter hos fastighetsaktörer kräver olika funktioner och utbredning i ett program beroende på om de är konsulter eller fastighetsägare, om de driver kommersiella fastigheter, hyresrätter eller Bostadsrätter, vilken position de har inom koncernen, om det är en kommun eller en privat aktör, och hur stor aktör det rör sig om.

4 aktörer av de intervjuade funderar på att byta ut sina underhållsprogram medan majoriteten som inte funderar på att byta ut sitt underhållsprogram har gjort detta inom de närmsta fem åren. Detta tyder på att underhållsprogram är ett väldigt aktuellt ämne. Marknaden för underhållsprogram är i en ständig utvecklingsprocess. Problemen har analyserats och det är nu upp till skaparna av underhållsprogram att möta marknadens förväntningar.

Flera rapporter/undersökningar har tidigare kommit fram till att underhållsplaner och underhållsprogram underlättar planeringen av underhåll och budgetsammansättning. Undersökningarna har alla resulterat i att en underhållsplan är ett måste för fastighetsägare med större fastighetsportfölj. Redan år 1960 analyserades problemen med underhåll och hur detta kan effektiviseras. År 1973 fanns en utredning om att effektivisera ett fastighetsbolags underhåll genom att starta upp ett datasystem, alltså ett så kallat underhållsprogram.

Underhållsprogram finns idag för att det enkelt ska kunna ses vilka underhåll som måste göras och för att smidigt kunna göra en budgetsammansättning. I ett underhållsprogram så är ett underhåll kopplat till en kategori, såsom rörinstallation, ett läge såsom en viss lokal, en byggnad såsom en adress och en märkning, såsom ett projekt- eller ordernummer. Programmet kan i olika utsträckning vara kopplade till andra program som styr exempelvis ekonomi och drift, vilket underlättar användningen hos alla företagens parter. Längden på underhållsplanen som programmet genererar kan variera men den är i regel mellan 5-50 år.

Genom intervjuer med 12 fastighetsaktörer, analyserades 8 olika underhållsprogram. Fastighetsaktörerna fick lägga fram fördelar och nackdelar med sina program utifrån väl valda frågor i intervjuerna. Programmen var olika utvecklade för att användas till just underhållsplanering och vissa program som används är inte ens specialiserade inom detta område.