



LUND

Kommunrevisionen

3

2010-12-15

Tekniska nämnden,
Servicenämnden

För kännedom:
Kommunfullmäktige

Granskning av kontroll av bygg- och anläggningsentreprenader

På uppdrag av de förtroendevalda revisorerna i Lunds kommun har PwC granskat om det finns ändamålsenliga rutiner för kontroll av bygg- och anläggningsentreprenader löpande och efter genomförd entreprenad inom servicenämnden och tekniska nämnden, se bifogad bilaga.

Vi har valt ut projekt inom respektive nämnd för att kartlägga och verifiera rutinerna. Den sammanfattande bedömningen är att det i stort finns ändamålsenliga rutiner inom tekniska nämnden och servicenämnden för kontroll av bygg- och anläggningsentreprenader löpande och efter genomförd entreprenad.

Vi bedömer dock att tekniska nämnden kan utveckla sin uppföljning av investeringsprojekt genom en tydligare uppföljning av prognostiserad/redovisad slutkostnad gentemot total ram per investeringsprojekt.

FÖR LUNDS KOMMUNS REVISORER

Lars Trägen
Ordförande



Granskning av kontroll av bygg- och anläggningsentreprenader

Tekniska nämnden, Servicenämnden

Lunds kommun

Revisionsrapport

November 2010

Mattias Haraldsson, revisionskonsult



Innehåll

Sammanfattning	3
1 Inledning.....	4
1.1 Bakgrund	4
1.2 Revisionsfråga	4
1.3 Metod och genomförande	4
1.4 Kort om projekten	5
2 Granskningsresultat	5
2.1 Tekniska nämnden	5
Processtöd för entreprenadprojekt	5
Kalkylrutin	5
Avtalad insyn och kontroll.....	6
Uppföljningar vid löpande entreprenader.....	6
Betalning och viten/avdrag	7
Slutbesiktning och garantibesiktning	7
Nämndens uppföljning	7
Övriga noteringar	8
2.2 Servicenämnden.....	8
Processtöd för entreprenadprojekt	8
Kalkylrutin	8
Avtalad insyn och kontroll.....	9
Uppföljningar vid löpande entreprenader.....	9
Betalning och viten/avdrag	10
Slutbesiktning och garantibesiktning	10
Nämndens uppföljning	10
Övriga noteringar	11
3 Revisionell bedömning	11
3.1 Tekniska nämnden	11
3.2 Servicenämnden.....	12



Sammanfattning

På uppdrag av de förtroendevalda revisorerna i Lunds kommun har PwC granskat om det finns ändamålsenliga rutiner för kontroll av bygg- och anläggningsentreprenader löpande och efter genomförd entreprenad inom servicenämnden och tekniska nämnden. Vi har valt ut projekt inom respektive nämnd för att kartlägga och verifiera rutinerna.

Den sammanfattande bedömningen är att det i stort finns ändamålsenliga rutiner inom tekniska nämnden och servicenämnden för kontroll av bygg- och anläggningsentreprenader löpande och efter genomförd entreprenad. Vi bedömer dock att tekniska nämnden kan utveckla sin uppföljning av investeringsprojekt genom en tydligare uppföljning av prognostiserad/redovisad slutkostnad gentemot total ram per projekt.

Både tekniska nämnden och servicenämnden tillämpar ABo4 /ABT 06 (se bilaga 1) – i sina bygg- och anläggningsprojekt. Detta ger tillfredsställande förutsättningar för insyn och kontroll t ex genom att entreprenören skall upprätta en egenkontroll som beställaren kontrollerar och genom att beställaren har rätt att anlita egna kontrollanter samt genomföra löpande besiktningar.

Projektledarens viktigaste instrument för att löpande följa upp en entreprenad är genom byggmöten med inblandade parter. I alla projekten har det funnits byggmöten dokumenterade och signerade till projekten. Vi bedömer att upprättade byggmöten har behandlat väsentliga punkter för entreprenaderna och det framgår tydligt när beställaren godkänt respektive avslagit förändringar t ex när det handlar om ändrings- och tilläggsarbeten. Att egenkontrollplanen och genomförda besiktningar har avhandlats framgår tydligt. Vi bedömer att byggmötena har tillämpats på avsett sätt.

Projektledarens kontroll av fakturor går till på likartat sätt inom tekniska nämnden och servicenämnden. Fakturering sker enligt upprättad betalplan. Entreprenören skall också erhålla godkännande, av att projektet löper enligt tidsplan och att tillräckligt underlag av faktiskt genomfört arbete finns, från beställaren innan fakturering sker. Fakturering av ändrings- och tilläggsarbeten sker på särskild faktura där det finns referenser till dokument (t ex byggmötesprotokoll) som styrker att arbetet har godkänts av beställaren. Vi bedömer att rutinerna ger en rimlig kontroll.

Slutbesiktning och garantibesiktning dokumenteras och utgör de slutliga avstämningarna av att entreprenören levererat enligt avtal. Både inom tekniska nämnden och inom servicenämnden finns dokument/system där tidpunkter för garantibesiktning följs upp.

Projektledaren följer upp genomförda projekt genom en slutkostnadsredovisning som jämförs med kalkylen. Nyckeltal beräknas som används i framtida projekt. Rutinen finns inom båda nämnder.

Både tekniska nämndens och servicenämndens uppföljning av investeringsprojekt bedömer vi som i stort tillfredsställande. Det sker regelbundet och det finns "tumregler" för när väsentliga avvikelser skall kommenteras till nämnden. Vi anser dock att tekniska nämnden kan utveckla en tydligare uppföljning av projektets prognostiserade/slutredovisade slutkostnad i jämförelse med det enskilda projektets totala ram, vilket inte sker på ett tydligt sätt idag.



1 Inledning

1.1 Bakgrund

Kommunen är en stor beställare av entreprenader inom bygg- och anläggningssidan varför det är väsentligt att det finns en tillräcklig kontroll av att det arbete som beställts genomförs och att det finns säkra rutiner som gör att ersättning till entreprenören sker för faktiskt utfört arbete.

1.2 Revisionsfråga

Finns ändamålsenliga rutiner för kontroll av bygg- och anläggningsentreprenader löpande och efter genomförd entreprenad?

Granskningsmål

- Innehåller upprättade avtal regleringar av entreprenörens ansvar för att tillförsäkra beställaren tillräcklig insyn och kontroll?
- Finns dokumenterade avstämningar av pågående entreprenader med entreprenören (tydliggörs eventuella brister el. förändringar)?
- Finns dokumenterade uppföljningar av pågående entreprenader till nämnden (ekonomi, tidsplan, väsentliga problem el. förändringar)?
- Finns dokumenterad uppföljning av genomförda entreprenader i förhållande till avtal?
- Hur följs garantier upp?
- Finns rutiner för att säkerställa att inkomna fakturor stäms av mot avtal/faktiskt genomfört arbete innan betalning?
- Sker dokumenterad avvikelseanalys efter genomförd entreprenad?
- Sker dokumenterad uppföljning till nämnden efter genomförd entreprenad (syfte, ekonomi, tidsplan etc.)?

1.3 Metod och genomförande

Granskningen har genomförts genom intervjuer med projektledare inom tekniska förvaltningen och serviceförvaltningen. Kontakt har även tagits med förvaltningarnas ekonomiansvariga. Intervjuerna med projektledarna har utgått från senast färdigställda investeringsprojekt med syftet att kartlägga rutinerna. Väsentliga dokument har granskats.

Själva upphandlingsförfarandet i förhållande till LOU har inte ingått i projektet.

Uppgiftslämnare till granskningen har varit:
Gatuingenjör, Tekniska förvaltningen, gatu- och trafikkontoret
Två projektledare, Serviceförvaltningen/Lundafastigheter
Ekonom, Tekniska förvaltningen
Ekonom, Serviceförvaltningen



1.4 Kort om projekten

Inom tekniska nämnden har kartläggningen av rutiner skett utifrån projektet Södra Råbylund 1, till de delar som är själva byggatorna/körbanorna (dvs. inte hela projektet). I senare skede skall t ex också gång- och cykelvägar byggas. Projektet är en del av exploateringen av området vilket innebär att exploateringen i sin helhet innehåller vatten- och avlopp, parkanläggningar mm. Projektet Södra Råbylund 1 "Byggata" är genomfört som utförandeentreprenad med fast pris i kombination med reglering av reglerbara mängder men ingen indexreglering. Projektet är genomfört inom ramen för upprättad kalkyl och fastställd tidsplan.

Inom servicenämnden har kartläggningen av rutiner skett utifrån projektet Kattfoten (i Dalby) och projektet Svaleboskolan Byggnad S (i Veberöd). Kattfoten är nybyggnad av en s k kombiskola med sex avdelningar i ett plan. Kombiskola är en konceptlösning som är flexibel genom att den kan användas till både förskolebarn och skolbarn. Flera liknande projekt har genomförts/planeras i Lund. Kattfoten är genomförd som totalentreprenad med fast pris och ingen indexreglering. Projektet är genomfört inom ramen för upprättad kalkyl och fastställd tidsplan.

Svaleboskolan är en nybyggnad och tillbyggnad som genomförs i etapper (S, T och H). Etapp Byggnad S är i huvudsak en nybyggnad i två plan. I byggnaden skall det finnas plats för nio basrum med tillhörande grupp rum, arbetsrum mm. Bottenvåningen skall även inrymma en fritidslokal och ett gemensamt studietorg. Svaleboskolan är genomförd som generalentreprenad. Projektet är genomfört inom ramen för upprättad kalkyl och fastställd tidsplan.

2 Granskningsresultat

2.1 Tekniska nämnden

Processtöd för entreprenadprojekt

Det finns en checklista framtagen som stöd för projektlederna i investeringsprocessen. Det finns inget krav på att den skall användas utan syftet är att utgöra ett stöd i processen. Checklistan är tillämpad i Södra Råbylund 1 "Byggata".

Kalkylrutin

En preliminär kalkyl upprättas i ett tidigt skede för att kunna göra en bedömning av budgetbehovet. Efter projektering upprättas en genomarbetad kalkyl då investeringens omfattning och utformning finns beskriven i detalj. Kalkyler för kommunala gator bygger i stor utsträckning på uppskattning av antal löpmeter och bedömning av pris per löpmeter. Kalkylen uppdateras årligen.

Efter genomfört projekt sker en slutkostnadsredovisning och kalkylen uppdateras med utfallet innan projektet "stängs" i ekonomisystemet. Varje år sammanställs nyckeltal för investeringsprojekt och erfarenheter från tidigare genomförda projekt används för att kalkylera projekten.

För **Södra Råbylund 1** finns en dokumenterad kalkyl (2009-03-09) som för hela projektet uppgår till ca 30,5 mkr. Kalkylen för byggata som upphandlades i det studerade materialet uppgick till ca 11,3



mkt. Slutkostnadsredovisning hade inte skett vid tiden för granskningen, men bedömningen var att utfallet blir ca 11 mkr.

Avtalad insyn och kontroll

De avtal som tillämpas i anläggningsentreprenader bygger på ABo4 – Allmänna bestämmelser för byggnads-, anläggnings- och installationsentreprenader. Se Bilaga 1.

Egenkontroll

I avtal regleras att entreprenören skall ha en egenkontroll som innebär att entreprenören skall kontrollera sin egen kvalitet. Entreprenören åläggs att dokumentera resultatet av egenkontrollen (provresultat etc) samt med färgfoto dokumentera väsentliga arbetsmoment. Materialet skall överlämnas till beställaren.

Revision

I avtal regleras att beställaren har rätt till att genomföra kvalitets- och/eller miljörevision. Revisioner görs inte som rutin på varje projekt.

Avvikelse/Ändrings- och tilläggsarbeten (ÄTA-arbeten)

I avtal regleras att entreprenören skriftligen skall anmäla väsentliga avvikelser, då även ändrings- och tilläggsarbeten (se vidare Byggmöten).

Kontrollant

I avtalet regleras att beställaren anlitar en kvalitetskontrollant. Kontrollanten skall ges möjlighet att besiktiga de delar som sedermera byggs in i den totala konstruktionen. Kontrollanterna anlitas externt.

Uppföljningar vid löpande entreprenader

Byggmöten

I avtal regleras att byggmöten skall hållas där de inblandade parterna deltar. I avtal regleras inte hur många byggmöten som skall hållas. Enlig intervjuad hålls byggmöten mer frekvent när projektet är i sin mest aktiva fas.

I Södra Råbylund 1 "Byggata" har sex stycken byggmöten och ekonomimöten hållits, vilka är protokollförda och signerade. Byggmötes/ekonomimötesprotokollen behandlar samordningsfrågor, tekniska frågor, tidsplan, genomförda prover och besiktningar, kvalitetsfrågor, ändringar/avvikelser samt ekonomi inklusive behandling av ändrings- och tilläggsarbeten. Av bifogade protokoll framgår t ex att beställaren godkänt förändring av tidsplan, godkänt men också givit avslag på ändrings- och tilläggsarbeten etc. Ändrings- och tilläggsarbetena är prissatta när de godkänns. Det går att följa besluten med referenser till tidigare protokoll alternativt bilagda dokument.

Ändrings- och tilläggsarbeten (ÄTA-arbeten)

Ändrings- och tilläggsarbeten behandlas vid byggmöten där de godkänns eller avslås av beställaren.

Protokollen från ekonomimöten, avseende Södra Råbylund 1 "Byggata", visar att ändrings- och tilläggsarbeten har avhandlats, där vissa godkänts och andra avslagits.



Betalning och viten/avdrag

Betalningsplan

Beställare och entreprenör kommer överrens om en betalningsplan med förutbestämda summor. Betalningsplanen skall följa den överrenskomna tidsplanen för entreprenaden. Beställaren håller inne specificerad andel av beloppen i betalningsplanen, ett belopp som betalas ut efter slutbesiktning.

Projektledaren stämmer av mot tidsplanen innan utbetalning enligt betalningsplanen. Tidsplanen bedöms utifrån informationen som delges vid byggmöten och underlag till fakturan utgör också de mätsedlar (förteckning över använda mängder) som entreprenören skickar in. Uppmätta mängder jämförs med projekteringsunderlaget för att rimlighetsbedöma underlaget. Projektledare har inte delegation på beslutsattest.

Ändrings- och tilläggsarbeten (ÄTA-arbeten)

ÄTA-arbeten faktureras på separat faktura. ÄTA-arbeten är numrerade. Fakturan stäms av mot godkända ÄTA-arbeten från byggmöten som dokumenterats till projektet med samma nummer som på fakturan.

Slutavräkning

Slutavräkning sker efter godkänd slutbesiktning.

Viten/avdrag

I kontrakt finns viten specificerade för avvikelser mot tidsplanen för projektet. Avdrag på kontraktssumman kan göras om kvalitetsbrister upptäcks vid slutbesiktningen. Kontraktet innehåller en specifikation av vilka kvalitetsbrister som kan accepteras men föranleda avdrag.

Slutbesiktning och garantibesiktning

Slutbesiktning

Slutbesiktning görs av besiktningsman som inte är samma person som varit kvalitetskontrollant under projektet. Besiktningsmannen anlitas externt.

Garantier

Normalt vid gatuprojekt är garantitiden 3 år. Projektledaren har en lista på aktuella projekt för garantibesiktning. I listan framgår när slutbesiktning har skett och när garantibesiktning planeras. Projektledaren signerar när besiktning har genomförts. Besiktningsmannen vid slutbesiktningen håller också reda på när det är tid för garantibesiktning.

Nämndens uppföljning

Nämnden följer upp investeringsprojekt tre gånger om året samt vid bokslutet. Uppföljningen innehåller på övergripande nivå följande uppgifter:

- Budgetram innevarande år plus tre år
- Årets utgifter inkl. prognos för innevarande år
- Prognos kommande 6 år

Per projekt följer nämnden upp projektets totala utgifter hittills, prognos innevarande år samt prognos/budgetbedömning kommande 6 år. Varje projekt har varje år en internbudgeterad utgiftsram



(årsbudget) som uppföljning sker gentemot. Någon tydlig uppföljning hos nämnden sker däremot inte gentemot den totala kalkylen för hela projektet.

I nämndens delårsrapport per den 31 augusti 2010 kommenteras större avvikelser innevarande år för investeringsprojekt på ett tydligt sätt. Som "tumregel" för vad som är större avvikelse används 0,5 mkr i avvikelse.

Nämndens uppföljning för hela projektet Södra Råbylund 1 prognostiserar en total utgift på ca 30,4 mkr, vilket är i överrensstämmelse med den av projektledaren upprättade kalkylen.

Övriga noteringar

Vid intervju med projektledare fanns det god tillgång till de dokument som avhandlades och intrycket var att det fanns en god ordning på dokumentationen.

2.2 Servicenämnden

Processtöd för entreprenadprojekt

Det finns en utförlig checklista framtagen som stöd för projektledarna i investeringsprocessen. Serviceförvaltningen arbetar med att överföra checklistan till ett digitalt system, vilket innebär att investeringsprocessens olika huvudprocesser beskrivs enligt nedan:

- A Förstudie
- B Programskede
- C Projekteringsskede
- D Produktionsskede
- E Garantiskede

Under respektive process ovan skall det finnas en beskrivning av vilka moment som skall göras samt de dokument och mallar som skall användas.

Raindanceportalen (ekonomisystemet) finns projekten numera upplagda med väsentliga uppgifter där projektledarna direkt i ekonomisystemet kan uppdatera prognoserna för projekten, vilket också underlättar uppföljningen från ekonomiavdelningen.

Kalkylrutin

Kalkyler upprättas och uppdateras normalt i de olika stegen Programskede, Projekteringsskede och Produktionsskede. För varje steg ökar kalkylens kvalitet då mer information blir känt. Kalkylerna dokumenteras för varje huvudprocess.

Efter genomfört projekt sker en slutkostnadsredovisning och kalkylen uppdateras med utfallet innan projektet "stängs" i ekonomisystemet. Utifrån kalkylen och slutkostnadsredovisningen beräknas ett antal nyckeltal som används för jämförelse/referensmaterial vid framtida projekt.

I projektet Svaleboskolan fanns kalkyler upprättade i alla tre projektskedena. Kalkylen vid produktionsskedet redovisade en utgift på 155 mkr för byggnad S, T och H (varav Byggnad S 54 mkr). Preliminär



slutkostnadsredovisning pekar på att slutkostnaden blir ca 127 mkr (varav Byggnad S ca 42 mkr). Stora besparingar har gjorts genom 1 års kortare byggtid samt låg kreditivränta.

För projektet Kattfoten upprättades kalkyl vid programskedet då Kattfoten är en konceptlösning som genomförs på likartat sätt i flera projekt. Kalkylen redovisade en utgiftsnivå på 29 mkr. Slutkostnadsredovisningen var inte upprättad vid tiden för granskningen men bedömningen är att projektet håller sig väl inom kalkylen.

Avtalad insyn och kontroll

De avtal som tillämpas i byggentreprenader bygger på ABo4 – Allmänna bestämmelser för byggnads-, anläggnings- och installationsentreprenader alternativt ABT 06 – Allmänna bestämmelser för totalentreprenader avseende byggnads-, anläggnings- och installationsarbeten. Se Bilaga 1.

Egenkontroll

I avtal regleras att entreprenören skall ha en egenkontroll som också skall dokumenteras genom protokoll och fotografier. Alla arbeten som skall besiktigas skall vara egenkontrollerade, dokumenterade och eventuella fel avhjälpta innan besiktningen.

Revision

I avtal regleras att beställaren har rätt till att genomföra kvalitets- och/eller miljörevision. Varje år väljs några projekt ut för revision. Projektet Kattfoten var ett av de projekten som valdes ut. Entreprenören blev godkänd. För Svaleboskolan gjordes ingen revision, men entreprenören är certifierad enligt kvalitetssystem ISO 9001 samt miljösystem 14001.

Avvikelse/Ändrings- och tilläggsarbeten (ÄTA-arbeten)

I avtal regleras att entreprenören skriftligen skall anmäla väsentliga avvikelser, då även ändrings- och tilläggsarbeten (se vidare Byggmöten).

Kvalitetsansvarig/kontrollanter

Byggherren utser en kvalitetsansvarig som bl a ska se till att kontrollplanen följs (entreprenörens plan för kontroll). I kontrollplanen ingår också att beställaren anlitar sakkunniga för att kontrollera vvs och elinstallationer. Dessa anlitas externt och kontrollanternas rapporter behandlas vid projektets byggmöten.

Uppföljningar vid löpande entreprenader

Byggmöten

I avtal regleras att byggmöten skall hållas där de inblandade parterna deltar. I avtal regleras att byggmöten normalt skall hållas vart tredje vecka.

Vid byggmöten behandlas bland annat följande områden; tidplan, myndighetsfrågor, uppföljning av kvalitetsplan och miljöplan, tekniska frågor inom olika områden, ekonomi (och ändrings- och tilläggsarbeten), besiktningsfrågor. Byggmötena protokollförs där historiken i projekten kan följas.



Vid genomläsning av protokoll från byggmöten kan konstateras att dessa är omfattande och att det tydligt framgår när beställaren har synpunkter avseende kvalitet, kontrollplaner och ekonomi. Protokollen innehåller kostnadsändringar som är dokumenterade och prissatta.

Ändrings- och tilläggsarbeten (ÄTA-arbeten)

Ändrings- och tilläggsarbeten behandlas vid byggmöten där de godkänns eller avslås av beställaren. Byggmötesprotokoll med godkänd prisuppgift gäller som skriftlig beställning.

Betalning och viten/avdrag

Betalningsplan

Kontraktssumman betalas ut enligt en tids- och prestationsbunden tidsplan. Fakturorna skall gälla för utfört arbete. För varje post i betalningsplanen görs avdrag för inestående medel som betalas ut efter slutbesiktning. Vid fakturering enligt betalningsplanen skall underlaget behandlas vid det föregående byggmötet. Om detta inte är möjligt skall underlaget till fakturan godkännas av projektledaren på annat sätt innan fakturering sker. Projektledarna har ej delegation för beslutsattest.

Ändrings- och tilläggsarbeten (ÄTA-arbeten)

ÄTA-arbeten faktureras på separat faktura. ÄTA-arbeten är numrerade. Som underlag finns lista med godkända och ej godkända ÄTA-arbeten. Fakturan stäms av mot listan för godkända ÄTA-arbeten.

Slutavräkning

Slutavräkning sker efter godkänd slutbesiktning under förutsättning att eventuella fel har avhjälpats och godkänts. Det skall då finnas en slutkostnadsredovisning från entreprenören.

Viten/avdrag

Viten finns för försening av projekten, vilket också föranleder att betalningsplanen förskjuts.

Slutbesiktning och garantibesiktning

Slutbesiktning

Slutbesiktning görs av besiktningsman som inte är samma person som varit kontrollant under projektet.

Garantier

Besiktning av byggnaden görs efter 2 år (tvåårsbesiktning) och efter 5 år (garantibesiktning). Uppgifter om datumen för besiktningar finns registrerat i det administrativa systemet (Raindance). Beställaren påkallar besiktning innan garantitiden går ut.

Nämndens uppföljning

Nämnden följer upp investeringsprojekt tre gånger om året samt vid bokslutet. Uppföljningen innehåller följande uppgifter:

- Budgetram före hela projektet
- Hittills nerlagda utgifter
- Årets utgifter inkl. prognos för innevarande år
- Prognostiserad slutkostnad



Avvikelser kommenteras och man arbetar utefter regeln att prognostiserade avvikelser över 5 % skall kommenteras särskilt. Nämndens Årsanalys innehåller en lista på avslutade projekt (slutredovisning) med en sammanställning av total budget och totalt utfall samt en kommentar till eventuella avvikelser.

Övriga noteringar

Lundafastigheter har tagit fram en konsulthandledning som detaljerat beskriver vilka lösningar som Lundafastigheter vill se i sina byggnader. Det handlar om tekniska lösningar, val av material etc. Syftet är att kontrollera kvalitén och skapa långsiktigt låga driftskostnader, minimal miljöpåverkan samt god inomhusmiljö. Konsulthandledningen har arbetats fram genom bidrag från olika kompetenser inom Lundafastigheter och kan sägas utgöra en specificering av de erfarenheter av "bra tekniska lösningar" som man har gjort på Lundafastigheter.

Vid intervju med projektledare fanns det god tillgång till de dokument som avhandlades och intrycket var att det fanns en god ordning på dokumentationen.

3 Revisionell bedömning

3.1 Tekniska nämnden

Kontrakt som tillämpar ABO4, vilket är fallet inom tekniska nämnden, ger beställaren tillfredsställande möjligheter till insyn och kontroll. Viktiga punkter är att entreprenören skall upprätta en egenkontrollplan som beställaren har rätt att kontrollera, att beställaren har rätt att anlita egna kontrollanter och genomföra löpande besiktningar, att avvikelser och ändringar skall anmälas och godkännas skriftligen och att underlag skall lämnas till beställaren som styrker att projektet löper enligt avtal.

Projektledarens viktigaste instrument för att löpande följa upp en entreprenad är genom byggmöten med inblandade parter. I fallet Södra Råbylund i "Byggata" har detta skett genom separata byggmöten och ekonomimöten som finns dokumenterade och signerade till projektet. Vi bedömer att upprättade bygg- och ekonomimöten har behandlat väsentliga punkter för entreprenaden och det framgår när beställaren godkänt respektive avslagit förändringar t ex när det handlar om tidsplan eller ändrings- och tilläggsarbeten. Vi bedömer att byggmötena/ekonomimötena har tillämpats på avsett sätt.

Faktureringen enligt betalplanen stäms av dels genom byggmötena, där projektledaren stämmer av tidsplanen, och dels genom att mätsedlar utgör underlag till fakturan. Underlaget godkänns av projektledaren innan fakturering. Att en andel hålls inne tills det att hela projektet är godkänt ger beställaren ett ytterligare påtryckningsmedel om problem skulle uppstå. Ändrings- och tilläggsarbeten faktureras på särskild faktura med numrering som går att spåra till aktuellt ekonomimöte där de godkännts. Vi bedömer att rutinerna ger en rimlig kontroll.

Slutbesiktning och garantibesiktning dokumenteras och utgör de slutliga avstämningarna av att entreprenören levererat enligt avtal. Det finns en lista på projekt där det anges när det är tid för garantibesiktning och signering sker efter det att besiktning har skett.

Projektledaren följer upp genomförda projekt genom en slutkostnadsredovisning som jämförs med kalkylen. Nyckeltal beräknas som används i framtida projekt.



Tekniska nämndens uppföljning av investeringsprojekt är i grunden tillfredställande, det finns prognoser för slutkostnaden för projekten och de årliga avvikelserna anges tydligt i rapporteringen om de är väsentliga. Vi bedömer dock att det finns utrymme att utveckla uppföljningen genom att följa upp projektens slutkostnadsprognos mot projektens totala projektbudget.

3.2 Servicenämnden

Kontrakt som tillämpar ABo4/ABT 06, vilket är fallet inom servicenämnden, ger beställaren tillfredsställande möjligheter till insyn och kontroll. Viktiga punkter är att entreprenören skall upprätta en egenkontrollplan som beställaren har rätt att kontrollera, att beställaren har rätt att anlita egna kontrollanter och genomföra löpande besiktningar, att avvikelser och ändringar skall anmälas och godkännas skriftligen och att underlag skall lämnas till beställaren som styrker att projektet löper enligt avtal.

Projektledarens viktigaste instrument för att löpande följa upp en entreprenad är genom byggmöten med inblandade parter. I de båda projekten, Kattfoten och Svaleboskolan, finns byggmöten dokumenterade och signerade till projekten. Vi bedömer att upprättade byggmöten har behandlat väsentliga punkter för entreprenaden. Det framgår när beställaren godkänt respektive avslagit förändringar t ex när det handlar om ändrings- och tilläggsarbeten. Att egenkontrollplanen och genomförda besiktningar har avhandlats framgår tydligt. Vi bedömer att byggmötena har tillämpats på avsett sätt.

Faktureringen enligt betalplanen stäms av genom byggmötena, där projektledaren stämmer av tidsplanen och det underlag på genomfört arbete som entreprenören tillhandahåller. Underlaget godkänns av projektledaren innan fakturering. Att en andel hålls inne tills det att hela projektet är godkänt ger beställaren ett ytterligare påtryckningsmedel om problem skulle uppstå. Ändrings- och tilläggsarbeten faktureras på särskild faktura med numrering som går att spåra till en sammanställning av godkända/avstyrkta ändrings- och tilläggsarbeten. Vi bedömer att rutinerna ger en rimlig kontroll.

Slutbesiktning och garantibesiktning dokumenteras och utgör de slutliga avstämningarna av att entreprenören levererat enligt avtal. Det finns numera inlagt i projektportalen när 2-års respektive 5-års garantibesiktning skall ske.

Projektledaren följer upp genomförda projekt genom en slutkostnadsredovisning som jämförs med kalkylen. Nyckeltal beräknas som används i framtida projekt. Vi noterar också att tillämpad kalkylmall och kalkylrutin är väl genomarbetad.

Lundafastigheters "Konsulthandledning" som används i entreprenaderna anser vi vara ett utmärkt sätt att använda gjorda erfarenheter, som också beaktar förvaltarperspektivet, för att styra kvaliteten i projekten.

Servicenämndens uppföljning av investeringsprojekt bedömer vi som tillfredställande. Projektens prognostiserade slutkostnad följs på ett tydligt sätt löpande upp mot den totala ramen för projektet och det finns en "tumregel" för när avvikelser skall kommenteras till nämnden. I Årsanalysen slutredovisas också färdigställda projekt med kommentarer till väsentliga avvikelser.



Bilaga 1

För investeringsentreprenad gäller de allmänna bestämmelserna som de olika branschorganisationerna kommit överens om. Den senaste uppdateringen av dessa bestämmelser för byggnads, anläggnings- och installationsentreprenader benämns ABO4 för utförandentreprenader och ABT 06 för totalentreprenader.

Ansvarig för publiceringen av de allmänna bestämmelserna är Byggandets kontraktskommitté (BKK). BKK arbetar med att ta fram och utge bestämmelser och publikationer med anknytning till juridiska frågor vid entreprenad- och konsultavtal. BKK har även en rättsnämnd som avger utlåtanden i entreprenadrättsliga frågor och som också på annat sätt kan medverka vid lösandet av tvister på entreprenadområdet. Till formen är BKK en ideell förening med olika organisationer inom byggsektorn som medlemmar. Bland dessa återfinns de större byggherrarna i Sverige samt en rad statliga myndigheter samt Sveriges Kommuner och Landsting.

ABO4 omfattar tio kapitel samt dessutom en sektion med begreppsdefinitioner. I det följande refereras några av de för granskningen relevanta reglerna:

- I första kapitlet **Omfattning** slås fast att omfattningen av kontraktarbetena bestäms av kontraktshandlingarna (§ 1). Arbeten som inte redovisas i kontraktshandlingarna omfattas inte av entreprenörens åtagande. Om motstridiga uppgifter råder mellan de olika delarna av kontraktshandlingarna gäller en särskild rangordning mellan dem (kontrakt, allmänna bestämmelser, beställning, anbud, administrativa föreskrifter, beskrivningar o.s.v., § 2) Vidare fastställs ansvarsförhållandena vad gäller tillståndsinhämtning och författningsefterlevnad, t.ex. miljöbalken (§ 10 och 13).
- I det andra kapitlet **Utförande** slås fast att entreprenören ska upprätta en kvalitetsplan och en miljöplan för entreprenaden. Dessa planer ska omfatta de kvalitets- och miljöåtgärder som finns i förfrågningsunderlaget (§ 2). Planerna kan läggas ihop i ett dokument, en projektplan, som även kan omfatta övriga kontraktshandlingar (avtal, förfrågningsunderlag, arbetsmiljöplan etc.).
- I det tredje kapitlet **Organisation** beskrivs hur insynen i entreprenaden ska ske i praktiken. Vardera parten ska utse ett ombud för entreprenaden (§ 1). Ett startmöte ska hållas innan entreprenaden påbörjas, vid vilket parterna bl.a. ska precisera formerna för informationsutbytet mellan varandra. Protokoll ska upprättas (av beställaren) och skriftligen godkännas av båda parter (§ 2). Vidare ska kontinuerliga byggmöten hållas "i erforderlig utsträckning". Vid dessa möten ska parterna representeras av behörig person (§ 3). Vidare slås fast att beställaren utövar den kontroll över entreprenaden som denne anser lämplig. För detta kan beställaren anlita en särskild kontrollant som ska ha fritt tillträde till arbetsområdet etc. (§ 5). Entreprenören ska även föra dagbok över händelser som har betydelse för entreprenaden (§13).
- I det fjärde kapitlet **Tider** beskrivs att parterna utan dröjsmål ska underrätta motparten om förhållanden som kan "medföra rubbning" av tidigare fastställd tidsplan (§ 4).
- I det femte kapitlet **Ansvar** och avhjälpande slås fast att entreprenören ska betala vite enligt kontraktshandlingarna för varje vecka som kontraktstiden överskrids.
- I det sjunde kapitlet **Besiktning** beskrivs ansvarsförhållanden och parternas rättigheter vid olika typer av besiktning – för-, efter-, garanti- och överbesiktning samt särskild besiktning (§§ 1 till 6) samt att besiktningen ska utföras av "en därtill lämpad person som beställaren utser" (§ 7). I



kommentarerna till paragrafen står att besiktningsmannen ska iaktta objektivitet vid utförandet av uppdraget.

När det gäller Organisation, Tider, Ansvar och Besiktning så skiljer sig inte regleringen väsentligen mellan AB 04 och ABT 06.

2010-12-15

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Mattias Haraldsson', written over a horizontal line.

Mattias Haraldsson

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Lena Salomon', written over a horizontal line.

Lena Salomon