

## Rapport och information från fastighetsenheten oktober 2012

### Ekonomi

Månadens resultat visar på ett överskott om cirka 8 miljoner.

**Kommentar:** Eftersläpning av kostnader för det planerade underhållet. Budgeterat resultat till årsskiftet är ett mindre överskott.

### Investeringar

#### **Strandskolan**

Markarbetena runt de tillbyggda entréerna i etapp 2 har påbörjats.

Tillbyggnad av matsal, etapp 3 är klar och slutbesiktigad. Skolan har tagit matsalen i bruk. Det saknas fortfarande ljudabsorbenter på väggarna då de föreskrivna inte klarade brandklassningen.

Ombyggnad av kök och hemkunskap etapp 4 pågår. Vissa delar av den nya ventilationen som försörjer plan 2 i hus 9 och nya matsalen är klar och tagna i drift. Rivningsarbeten i det gamla köket och matsalen pågår.

Ombyggnad av befintlig ventilation i hus 4 och 8 pågår. Arbetena börjar bli klara och injustering av ventilation i hus 4 pågår. Under vecka 44 det ska det vara klart. Slutbesiktningen sker under vecka 46. Underlag för den fortsatta planeringen av arbetet med ombyggnaden av ventilationen håller på att tas fram. Avsikten med planeringen är att minimera störningarna för skolan då arbetena måste ske under normal skoltid. Kostnaden som beräknats till cirka 6 miljoner är samtidigt en energisparåtgärd. Det är en åtgärd som kommer att sänka värmekostnaden med cirka 40 %. Tilläggas kan att ventilationen saknar idag återvinning. Eftersom skolan i dagsläget inte är fullt utnyttjad (cirka 200 tomma platser) och vi har Tyresö skolas paviljong "Grevinnan" som evakueringslokal så är det bästa läget att fortsätta bygga om ventilationen under 2013.

Projektering av ventilation i för hus 3 och 7 pågår. Ett förfrågningsunderlag beräknas vara klart i slutet av oktober för att kunna handla upp arbetena före årsskiftet.

Byggstart för ombyggnaden av ventilationen är planerad till början av 2013 och beräknas pågå hela året.

När det gäller hus 2, 5, 6 och 10 beräknas projekteringen starta i slutet av detta år och arbetena kommer att utföras under nästa sommar och höst.

#### **LSS boende vid Strandallén**

Grundläggningsarbeten färdigställda, leverans och montage av husmoduler påbörjas V 46. Klart för inflyttning i maj 2013.

#### **Nybodahallen**

Hallen har tagits i bruk och mindre arbeten samt åtgärdande av besiktningsanmärkningar pågår. Sista etappen som innehåller bland annat föreningslokaler, omklädningsutrymmen samt aktivitets lokal för till exempel kampsport kommer att besiktigas V 43.

Renoveringen av skyttelokalen i princip färdig, verksamheten är i full gång.

#### **Nyboda skola**

Entreprenaden är godkänd och mindre arbeten samt åtgärdande av besiktningsanmärkningar pågår.

**Nyboda utemiljö och parkeringsplats**

Markarbeten runt skolan och hallen pågår enligt plan. Arbetet med parkeringsplatsen vid värmeverket pågår. Upphandling av belysningen i området kommer att ske under oktober.

Färdigställande av konstgräsplanen och angränsande område kommer att ske under våren 2013.

**Stimmet**

En ny ventilationsanläggning är projekterad i en separat byggnad. Bygglov är beviljat. Anbudsförfrågan kommer att skickas ut under oktober månad. Projektet är försenat på grund av ändrade förutsättningar. Eventuellt erfordras en evakuering av lokalerna. Nyboda plan 3 kan vara ett alternativ lösning.

Tillagningskök**Strandskolan**

Se under punkten Strandskolan

**Kvarstående kök som ska byggas om**

Kök som kvarstår att bygga om till tillagningskök är Hanvikens skola, Färdala skola och Sofiebergsskolan. På dessa skolor är det trångt och därför tämligen knepigt att få till köksombyggnaderna på ett optimalt sätt.

Hanvikens skola måste byggas ut både på kökssidan och på matsalssidan och taket måste höjas över matsalen och köket för att få rätt takhöjder invändigt. Projektering pågår. Problemet med plats innebär att det troligtvis byggs ett fläktrum på taket. Det innebär i sin tur att taket till kök och matsal blir lite högre än skolans tak. Frågorna diskuteras med bygglov så att det går att genomföra enligt gällande detaljplan.

På Färdala skola blir det en tillbyggnad in mot gården. Köket blir större och utökas in i befintlig matsal och matsalen utökas i en tillbyggnad. Projekteringen börjar bli klar och visar på att en paviljong kan bli ett nödvändigt komplement.

När det gäller Sofiebergsskolans kök så diskuteras en utbyggnad av skolan. Då blir det ett nytt kök och matsal i södra delen av skolan (mot fotbollsplanen). Avsikten är sedan att bygga om befintligt kök och matsal till skollokaler med mera under förutsättning att skolan behöver utökas.

**Tyresövallen**

Fastighetsenheten har börjat studera hur vi kan bygga om befintliga omklädnadsrum så att vi får två rum som klarar dom nya kraven på toaletter och duschar vid elitseriematcher. Detta ska göras i samband med renovering av omklädnadsrummen. Samtidigt flyttas eventuellt damlagets omklädningsrum för att möjliggöra att vallen och hallen kan användas vid matcher.

**Trollbäckens IP**

Projektering av utbyggnad av fler omklädningsrum pågår. Formellt beslut saknas.

Drift och underhåll**Stimmets skola**

Under november och december utförs installation och komplettering av befintligt ventilationssystem i nio rum i hus E.

Detta är en åtgärd för att få ner höga ljudnivåer från ventilationssystemet.

**Villa Persudde**

En lägenhet har renoverats. Besiktning återstår.

**Radiovägen**

Nytt passersystem är beställt liknande kommunhuset. Meningen är att enheterna ska förses med idbrickor för in och utfart.

**Hästskohuset**

Tre rum kommer att renoveras efter fuktskador. Dessutom är ett nytt kök är beställt.

**Skrindan**

Ett nytt tak var planerat till våren eller sommaren 2012. Avsikten var att anlägga så kallade ”grönt tak” samt att utföra en tilläggsisolering. Detta projekt är lagt på is beroende på tidsaspekter, startas upp under våren.

**Tyresö skola**

Anbudsutvärdering pågår gällande upprustning samt nyanskaffning av lekredskap på skolgården.

**Kumla skola**

Omfattande fuktskada i tak och ytterfasad på Gamla Huset. Åtgärder pågår. Det återstår en del arbeten med mattläggning. Vi utför även en grundlig fukt- och mögelutredning i huvudbyggnaden samt Gamla Huset. Arbeta pågår.

Entrépartiet till Gamla huset är utbytt.

I två klassrum och två grupprum i Gamla huset har vi satt upp ljudabsorberande undertak för att skapa en bättre arbetsmiljö.

Övriga åtgärder för bättre ljudmiljö i vissa klassrum i huvudbyggnaden där vi till exempel har bytt ut dörrar, tätat genomföringar och ljudisolerat.

Åtgärderna efter vattenskadan i pojkarnas omklädningsrum (gymnastiken) är klara. Duschutrymmet är helt nyrenoverat. Då vi upptäckt att flickornas omklädningsrum också är drabbat av vattenskada kommer detta att åtgärdas under sommaren 2013.

**Strandskolan**

Anbudsutvärdering pågår gällande upprustning samt nyanskaffning av lekredskap på skolgården.

Brand i dragskåp utlöstes i NO-sal. Saneringsarbete och återställning pågår. Nytt dragskåp från Forellen skall installeras.

**Stimmet skola**

Hiss/lift till lastkaj och soprum är byggd.

**Krusboda skola**

Fuktskada i entré till fritids har åtgärdats. Vatten har trängt in genom trasig takbrunn. Vi anar att detta har orsakats på grund av sabotage. Någon har trampat ner en läskburk i brunnen.

**Fornudden skola**

Vattenläckage på värmesystemet är åtgärdat. Vi har bland varit tvungna att dra en ny kulvert mellan hus A och B.

**Hanviken skola**

Målning invändigt i Hus F är klar. Vi har vitmålat träpanelen vilket ger ett betydligt trevligare intryck. Personalen är väldigt nöjda.

Energisparåtgärder**Förskolan Hästhagen**

Projektering för vattenburen fjärrvärme istället för direktverkande el har återupptagits. Detta innebär att arbetet kommer utföras under sommaren 2013.

**Energideklarationer**

Fördjupade energideklarationer av alla skolor är klara.

**Värmepumpar**

Bergvärme till Hällebo och Skålsåtra är driftsatt, injusteringar och besiktning kvarstår. Besiktning preliminärt bokad till vecka 47.

**OVK**

Injustering av ventilation på grund av ovk-anmärkningar kommer att ske i fastigheterna och beräknas vara slutförda till nyår. Det gäller Brandstationen, Dalstugan, Kumla skola, Tyresö skola, Slottsvillan och Tärningen. Ombesiktning av dessa fastigheter kommer att ske första kvartalet 2013.

Totalt är 35 fastigheter besiktade under året.

Diverse**Lokalvårdsansvarig**

Fastighet tar över lokalvården av hallarna vid årsskiftet, ansvaret för Tyresöhallen är redan överflyttad.

**Hästsken**

Brand i en lägenhet har inträffat. Ingen person kom till skada men däremot uppstod materiella skador. Sanering är utförd och återställningsarbeten kvarstår.

**Markskötsel**

Upphandling för markskötsel pågår och tilldelningsbeslutet är sedan tidigare utskickat. Vid skrivandes stund så har förvaltningsrätten meddelat att de har fått in en överklagan. Det medför att inget kontrakt kan tecknas förrän förvaltningsrätten avgjort ärendet.

**Simhallen och Forellskolan**

Planeringen av rivningarna av dessa objekt är påbörjat. Rivningsplaner och miljöinventeringar påbörjas i september. Simhallen planeras att kunna rivs februari 2013. Formellt beslut saknas.

**Forellskolan**

Brandkåren har getts tillfälle att planera brandövningar i den numera tomma skolan. Ett flertal övningar är inplanerade. Fastighetsservice bistår med tillträde.

**Dalstugan**

Förskolan kompletterat med staket där det tidigare saknats.

**Trollbäckens IP**

Utredning har påbörjats om lokalisering av ny ishall på Trollbäckens IP. Tre olika förslag har tagits fram där alla kräver omfattande ändringar av trafiklösningar och befintliga anläggningar. I projektet ingår även utnyttjande samt behov av upprustningar av omklädningsrum och förråd.

**Organisation**

Inventering av kultur – och fritidsfastigheter samt exploateringsfastigheter som från årsskiftet ska tas över av fastighet vid årsskiftet är klar formell avstämning saknas. Separata budgetar ska upprättas. Budget för kulturfastigheterna saknas? Fritidsanläggningarna med dess personal ska tas över vid årsskiftet, idrottsplatserna, gräs och grusplaner samt utomhus bad tas över av Konsult- och servicekontoret. Alby blir kvar och integreras med parkenheten.

Hysesfrågor**Njupkärr ”Galaxen ”**

Byggnaden kommer från årsskiftet att stå tom. Förslag finns, som är förankrat med barn och utbildningsförvaltningen, att omvandla den till förskola. Utförts detta kan Speldosans paviljong säjas upp (tomten ska bebyggas) och förskolan Tärningen omvandlas till LSS boende. Sist men inte minst skapas en lokalreserv (se ovan). Beslut i kommunstyrelsen i november.

**Björkbackens trygghetsboende**

Fortfarande är mycket oklart med avseende på kontrakt och åtaganden mellan TYBO och kommunen. Ombyggnad till ett korttidsboende pågår.

**C3L och gymnasiet**

Ett uppdrag från utvecklingsförvaltningen om att effektivisera lokalerna har resulterat i en utredning om att flytta hela verksamheten från C3L till gymnasiet eller att lämna plan 0.5 i C3L. Även Hörsalen kan säjas upp då flyttar verksamheten till Gymnasiet.

Beslut kvarstår om vilket alternativ som utvecklingsförvaltningen väljer.

Fastighet har haft möte tillsammans med Kungsleden där även kommunens framtida behov av lokaler såsom gymnasieskola, äldreboende eller nytt kommunhus togs upp.

**Äldrevården**

Utredning om utökning av vårdplatser på Krusmyntan har resulterat i en ny plan. Fastighetsenheten kommer eventuellt att bistår socialförvaltningen vid upphandling av platser. Nytt möte kommer att hållas i november.

**LSS**

Ett förslag har lämnats till socialförvaltningen om att bygga sex omsorgsplatser på nuvarande förskolan Tärningen. Förskolan kommer då att flyttas till Njupkärr som har många tomma lokaler. Beslut i KS i november.

Ett annat förslag är att bygga platser på Diamanten, TYBO har ingenting att invända.

Ärendet har skickats till planenheten för att se över möjligheterna med att anpassa förskolorna till gruppboenden.

**Sågen**

Fastighetsenheten har skissat förslag på två boenden och två till tre mindre "backstugor" till socialförvaltningen. Möte med förvaltningen hålls V 44

**Nybodahallen**

Bowling entreprenören har ett föreläggande från arbetsmiljöverket om att byta ut sina maskiner. Därför vill de förlänga hyresavtalet för att kunna göra den nödvändiga investeringen. Förhandlingar om tider och hyresnivåer pågår. Idag är hyran väldigt låg och täcker inte driftkostnaderna. Bowlingen har inte accepterat nytt förslag och det nuvarande gäller till 2014-12-31.

**Kommunhuset**

Under sommaren har ventilationsaggregaten bytts ut. Diverse anpassningar av ventilation och värmesystem kommer att ske på kontorsplanen som kan medföra tillfälliga störningar på verksamheten och klimatet under hela hösten.

Fortsatt effektivisering av Socialförvaltningen plan 3 ombyggnad av matsal integreras med konferenslösning.

Plan 4 vilrum flyttas in i kärnan av huset, på detta sätt frigörs ett kontorsrum.

**Tyresö skola**

Viss lokaleffektivisering har skett:

Två nya personalrum har byggts i slutet av korridor på plan 1 och 2 i Hus C. Därmed kan personalen flytta från personalrum på plan 3 Hus C och detta kan istället användas till klassrum.

Grupprum C311 (Hus C plan 3) har delats av med skiljevägg. Detta skapar ett mindre grupprum samt ett nytt klassrum.

**Förhyrda lokaler**

Utredning av inhyrda lokaler (hyresavtal) på Forellen 2, Masten och centrum har påbörjats. Detta för att få en tydlig bild av kostnader och behov. Redovisas separat på utskottet.

**Tomma Lokaler**

Se bilaga

Skadegörelse

På gymnasiet hade vi en stor kostnad då vi hade skadegörelse på ett ventilationsaggregat.

På Dalskolan har vi varit tvungna att skaffa ny takfläkt två ggr på samma ställe inom kort tid då denna "försvunnit". Detta har såklart lett till ökade kostnader.

Mediastatistik

Rapporteringen gäller KWh alt  $m^3/m^2$ .

Kommentarer: El -9 % jfr med 2011 och -18 % jfr med 2010. Värme -9 % jfr med 2011 och 6 % mot 2010. Vatten 13 % jfr med 2011 och -15 % jfr med 2010.

Bilagor:

Skador och åverkan.