

Rapport och information från fastighetsenheten april 2012

Ekonomi

Månadens resultat är ett överskott på cirka sex miljoner. Överskottet beror på att det planerade underhållet inte är uppstartat.

Investeringar

Dalskolan/Dalstugan: Projektet är klart och kommer att avslutas när slutfakturan kommit från entreprenören. En slutredovisning av projektet kommer att ske vid ett senare tillfälle.

Strandskolan: Tillbyggnad av skolan (etapp 2) är i det närmaste klar. Slutbesiktning kommer att utföras under vecka 21.

Tillbyggnaden av matsalen (etapp 3), är igång. För närvarande är det markarbetena som pågår.

Ombyggnad av kök och hemkunskap (etapp 4) är färdigprojekterad. En anbudsfrågan på ventilationsarbetena är utannonserad. Övriga arbeten med undantag för styr- och övervakningsarbetena samt storköksutrusning kommer att annonseras ut under vecka 19.

Ombyggnad av befintlig ventilation, projektering av husdelarna 4 och 8, de som är byggda i ett plan, (etapp 5) kommer att bli klar under vecka 19. Planeringen är att ombyggnaden ska ske under sommaren.

Gymnasiet Aulan: Projektet avslutat.

En slutredovisning av projektet kommer att ske vid ett senare tillfälle.

LSS boende vid Strandallén: Ansökan om bygglov är inlämnat. Geologiska undersökningar pågår. Produktionstiden är beräknad till åtta månader från det att startbesked har meddelats.

Nybodahallen: Arbetena fortgår enligt tidsplan.

Nyboda skola: Upphandling av lös inredning pågår. Slutbesiktning kommer att ske månadsskiftet juni – juli.

Nyboda utemiljö: Markarbeten pågår i slänten och framför Kulturskolan. Anbudstiden för p-platserna vid värmeverket har gått ut. Endast ett anbud inkom som dessvärre inte uppfyllde kommunens kravspecifikation. En ny förfrågan ska göras till de entreprenörer som kommunen har träffat ramavtal med. Bygghandlingar för utemiljön runt skolan och hallen är klara och arbetena beräknas starta vecka 20.

LSS boende Gränsvägen: Projektet avslutat.

En slutredovisning av projektet kommer att ske vid ett senare tillfälle.

Ringens förskola, transportvägar: Arbetena pågår och följer fastställd tidplan. Arbetet kommer att vara klart under maj månad.

Stimmet: En ny ventilationsanläggning är projekterad i en separat byggnad. Bygglov är beviljat. Anbudsförfrågan kommer att skickas ut under maj månad.

Kommunhuset: Diverse mindre anpassningar utförs på plan 3 och 6. På plan 1 kvarstår att åtgärda besiktningsanmärkningar.

Tillagningskök

Strandskolan: Se under punkten Strandskolan

Dalskolan: Ombyggnaden av mottagningsköket till tillagningskök pågår. Arbetet ligger dock lite efter tidplan. Slutbesiktningar är planerade att utföras under vecka 22.

Återstående kök

De kök som återstår att bygga om till tillagningskök är: I Hanvikens skola, Fårdala skola och Sofiebergsskolan. På dessa skolor är det trångt om utrymme vilket medför att det är tämligen knepigt att få till köksombyggnaderna på ett optimalt sätt.

En förstudie av dessa projekt har påbörjats. Underlaget från förstudien kommer sedan att ligga till grund för den slutgiltiga projekteringen. Det första projekteringsmötet kommer att hållas under vecka 19.

En prioriteringsordning på kommande ombyggnader av kök har presenterats. Prioriteringen innebär att köken i Hanvikens skola och Fårdala skola kommer att om möjligt byggas om samtidigt. Ombyggnaden är beräknad till att påbörjas under januari 2013. Byggtiden blir sedan avhängig på hur pass omfattande om- och tillbyggnaderna kommer att bli. Det är därför svårt att i dagsläget att fastställa ett exakt datum för färdigställandet. Blir ombyggnaderna omfattande så kan det komma ta hela 2013 i anspråk.

När köken är färdigställda startar ombyggnaden av Sofiebergsskolans kök.

Drift och underhåll

Karlavagnen: Installation av ett nytt ventilationsaggregat samt kanalsystem är beställt till följd av anmärkningar vid OVK-besiktningen.

Sofiebergs skola: Installation av nytt ventilationsaggregat till matsal är beställt till följd av anmärkningar vid OVK-besiktningen.

Centralköket: Kylaggregatet (KKA1) har skrotats på grund av flertalet haverier. Från anläggningen har 10 kg köldmedia omhändertagits. Kylaggregat kommer inte att ersättas då centralköket ska upphöra inom en snar framtid.

Utvändiga målningsarbeten: Utvändiga målningsentreprenad är upphandlad och tilldelad genom en förnyad konkurrensutsättning för objekten: Kulturcentrum Hus A, Hanvikens skola Hus F och Fornuddens skola Hus C.

Tyresövallen: Belysningen i ishallen är nu upphandlad. Monteringen kommer att påbörjas tidigast vecka 20. Byte av taknocken kommer att genomföras under sommaren efter problem med vattenläckage.

Villa Persudde: Pumpgropen och renovering i grunden är klar efter en fuktskada. Arbetet med dräneringen har påbörjats. På grund av högt vattentryck måste uppgrävning utföras med hjälp av avrinningsdiken.

Källan: Ny utrustning för att förbättra säkerheten på taket är monterad och klar.

Fornudden skola: Renovering av fönster kommer att ske under våren och sommaren.

Hästskeppet: En lägenhet på boendeenheten är renoverad och klar att tas i bruk.

Kumla skola: Tilläggsisolering av tak på avdelningen Bjällran har slutförts. Upprustning av skolgård är planerad och projekterad. Arbetet beräknas ske under sommaren.

Hanviken skola: Renovering av målning och lasering av invändigt av träpanel hus F kommer att utföras. Målningsentreprenaden är upphandlad. Arbetet kommer att påbörjas under månadsskiftet maj – juni.

Skindan: Nytt tak är planerat till att anläggas under våren – sommaren. Avsikten är att det ska bli ett så kallade ”grönt tak”. Samtidigt kommer det att ske en tilläggsisolering.

Energisparåtgärder

Allmänt: En informationsskrift till verksamheterna håller på att arbetas fram. I skriften kommer olika förslag till att redovisas som kan bidra till att spara såväl energi som pengar för verksamheterna. Arbetet med skriften har försenats och beräknas komma ut först efter sommaren. En sammanställning av förbrukningar av kallvatten, varmvatten och el presenteras för hyresgästerna under maj månad.

Kringlan: Projektet är klart och kommer att avslutas när slutfakturan från entreprenören kommit. En slutredovisning av projektet kommer att ske vid ett senare tillfälle.

Tyresö vallen: Konvertering till fjärrvärme är genomförd. Slutbesiktningen är utförd. Driftgenomgång kommer att hållas under vecka 19, sen kvarstår en del diskussioner med entreprenören innan projektet kan avslutas.

Energideklarationer: Fördjupade energideklarationer har utförts på Fornudden, Njupkärr, Strandskolan, Fårdala, Kardemumman, Ringen, Stenkulan, Tärningen, Hanvikens skola, Stimmet, Gunghästen, Hanvikens förskola och Paletten. Detta arbete sker löpande på utvalda fastigheter.

Värmefotografering av fastigheter:

Tillvägagångssättet vid termograferingen var att systematiskt fotografera byggnaderna. Fotograferingen resulterade i cirka 4 000 bilder. Av dessa presenteras cirka 2 800 bilder i värmefotograferingens separata rapport. I rapporten finns noteringar och kommentarer där avvikelser förekommit och där åtgärder bör vidtas. Detta är till stor hjälp för planerat underhåll som är under planering och genomförande.

Genomgång av teknisk utrustning:

Samtliga fastigheter genomgår en statusbesiktning av teknisk utrustning, detta för att få en samlad bild på livslängd, funktion och energisparmöjligheter. Genomgången beräknas vara klar till år 2013.

Tyresö skola: Samtliga tryckknappar för belysning i hus C och D är utbytta mot rörelsedetektorer.

Värmepumpar: En ansökan om anläggande av bergvärme för Hällebo och Skälsåtra har inlämnats till Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund. Persudde är lagd i malpåse på grund av markåtgärder (se ovan).

Diverse

Upphandling av lokalvård och Facility service

Tio företag har lämnat in anbud och fyra av dem gick vidare efter genomgång av skalkraven. En intervju med de fyra företagen har genomförts. Utvärdering sker och beräknas vara klar vecka 19.

En separat dragnings av lokalvård och facilitytjänster sker på kommunstyrelsens särskilda utskott.

Hyresfrågor

Barn- och utbildning:

Förskolor: Det ökade behovet av platser har resulterat i paviljonglösningar på Speldosan och Fornudden. Verksamheterna som successivt har flyttat in i lokaler är nu genomförd.

Årskurs 6: I Krusboda och Kumla skola har smärre anpassningar genomförts. Hanvikens skola kommer att kompletteras med en ny paviljong under sommaren.

Björkbackens trygghetsboende: När det gäller restaurang Utsikten är det fortfarande mycket som är oklart med avseende på kontrakt och åtaganden mellan TYBO och kommunen. Förslag på hyreskontrakt är överskickat dock utan gränsdragningslista. Ombyggnad till ett korttidsboende har påbörjats i lokalerna där den gamla restaurangen var inrymd, stor försening vilket påverkar socialförvaltningens verksamhet.

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. Förhandsstudien är klar och ger positiva signaler. C3L:s verksamhet får plats om viss samordning kring lokalutnyttjandet sker samt att introduktionsprogrammet flyttas ut. En separat utredning pågår att krympa ytorna på C3L med cirka 50 % är klar den 21 maj.

Äldrevården: Fastighet har varit i kontakt med Hemsö som äger Krusmyntan. Anledningen är en eventuell utbyggnad på kommunens tomt för att öka antalet vårdplatser med cirka 50 stycken. Planenheten är informerad hur en eventuell försäljning kommer att göras samt behovet av en eventuell planändring för att utnyttja prickmark. Hemsö är mycket intresserad av idén att förädla tomten. Förslag som diskuteras är att i kontraktet skriva in att boendet byggs samt att kommunen hyr X platser under X antal år.

LSS: Förslag har lämnats till socialförvaltningen om att bygga sex omsorgsplatser på nuvarande förskolan Tärningen. Ett annat alternativ som utreds är att behålla Tärningen som förskola samt använda del av Njupkärrs skola (Galaxen) till introduktionsprogrammet.

Måndalstogens industriområde: I samband med förnyelse, ändringar och uppsägningar av kontrakt har fastighet uppmärksammat att kommunen saknar en utvecklingsplan för området. Idag fungerar området delvis som lager och skrotupplag. Kommunen har till och från fått klagomål från kringboende.

Två hyresgäster är uppsagda med villkorsändringar och med endast ettårigt kontrakt (Bygg Selå och Motor o Allservice Bröderna Forsström).

Ett redovisning och information om industriområdet kommer att ske på kommunstyrelsens särskilda utskott i maj.

Nybodahallen: Bowlingentreprenören har ett föreläggande från arbetsmiljöverket och måste byta ut sina maskiner. Entreprenören vill förlänga hyresavtalet för att kunna göra nödvändiga investeringar. Förhandlingar om tider och hyresnivåer pågår. Noteras bör att hyran idag är mycket låg, så låg att den inte täcker kommunens driftkostnader.

Tomma Lokaler: Se bilaga

Skadegörelse

Fortsatt låg skadegörelse, dock ökade den över valborg.

Mediastatistik

Rapporten kommer att ha en månads eftersläpning, endast fastighet. Detta för att säkerställa bättre kommentarer och kvalitetssäkra innehållet. Rapporteringen gäller KWh alt m^3/m^2 för mars.

Inga större avvikelser jämfört med föregående år.

Bilagor:

El, vatten och värme samt elförbrukning totalt samt kallvatten för Ballongens förskola.

Skador och åverkan

Tomma lokaler

SKADOR & ÅVERKAN JAN - APRIL 2012

MP001		Utfall	Utfall	Utfall	Utfall
		2009	2010	2011	2012
Kod	Konto	Jan 09 - April 09	Jan 10 - April 10	Jan 11 - April 11	Jan 12 - April 12
410050	Järn-, stål- & metallvaror	775,19	412,00	0,00	0,00
410070	Trävaror mm	1 177,59	520,75	0,00	0,00
461110	Byggnadsarbeten	4 727,35	0,00	1 486,74	0,00
461420	Övriga elarbeten	72 720,03	0,00	0,00	0,00
461600	Målningsarbeten	9 500,75	0,00	0,00	0,00
461700	Glasarbeten	442 980,46	134 112,75	131 207,30	190 565,25
461810	Klottersanering	244 992,50	98 628,25	36 905,00	53 930,50
461900	Övriga husbyggn.entrepr.	65 664,86	0,00	5 344,00	0,00
461929	Låsarbeten	0,00	0,00	0,00	1 423,29
641040	Verktyg	13 447,25	0,00	0,00	0,00
733000	Larm & bevakning	0,00	29 000,00	28 656,00	36 121,25
769100	Interna tjänster	15 940,00	0,00	0,00	0,00
855000	Räntekostn. f lev.skulder	0,00	0,00	405,00	0,00
Totaler		871 925,98	262 673,75	204 004,04	282 040,29



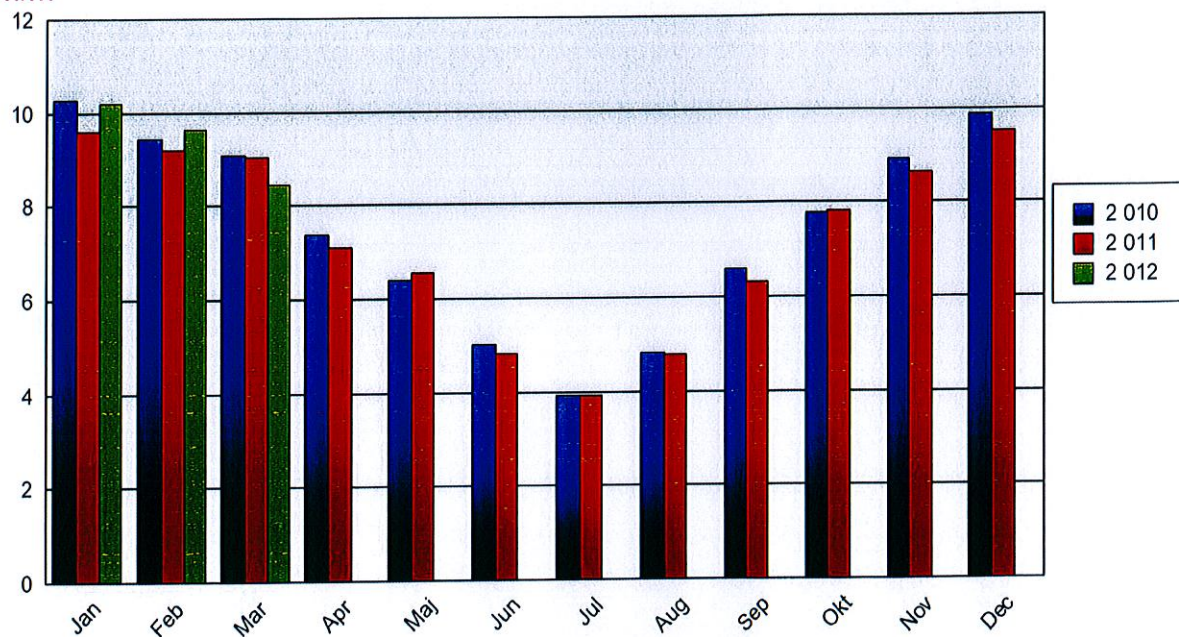
RAPPORTTYP: MÅNADSRAPPORT TOTALT ALLA FASTIGHETER INOM URVALET (66st)

MEDIA: Fastighetsel

FASTIGHET: Alla fastigheter

Nämnare: BRA

Tidskorrigerad

kWh/m²

Månad	2010		2011		2012	
	Förbr.	Utfall	Förbr.	Utfall	Förbr.	Utfall
Januari	10,25		9,58	-6,48%	10,20	6,47%
Februari	9,43		9,21	-2,41%	9,62	4,45%
Mars	9,09		9,05	-0,44%	8,45	-6,66%
April	7,37		7,11	-3,58%	0,00	
Maj	6,39		6,55	2,37%	0,00	
Juni	5,01		4,82	-3,71%	0,00	
Juli	3,89		3,91	0,52%	0,00	
Augusti	4,83		4,79	-0,88%	0,00	
September	6,58		6,33	-3,77%	0,00	
Oktober	7,76		7,83	0,96%	0,00	
November	8,93		8,65	-3,21%	0,00	
December	9,87		9,52	-3,54%	0,00	
Total	89,40		87,34	-2,31%	28,27	-67,64%



RAPPORTTYP: MÅNADSRAPPORT TOTALT ALLA FASTIGHETER INOM URVALET (41st)

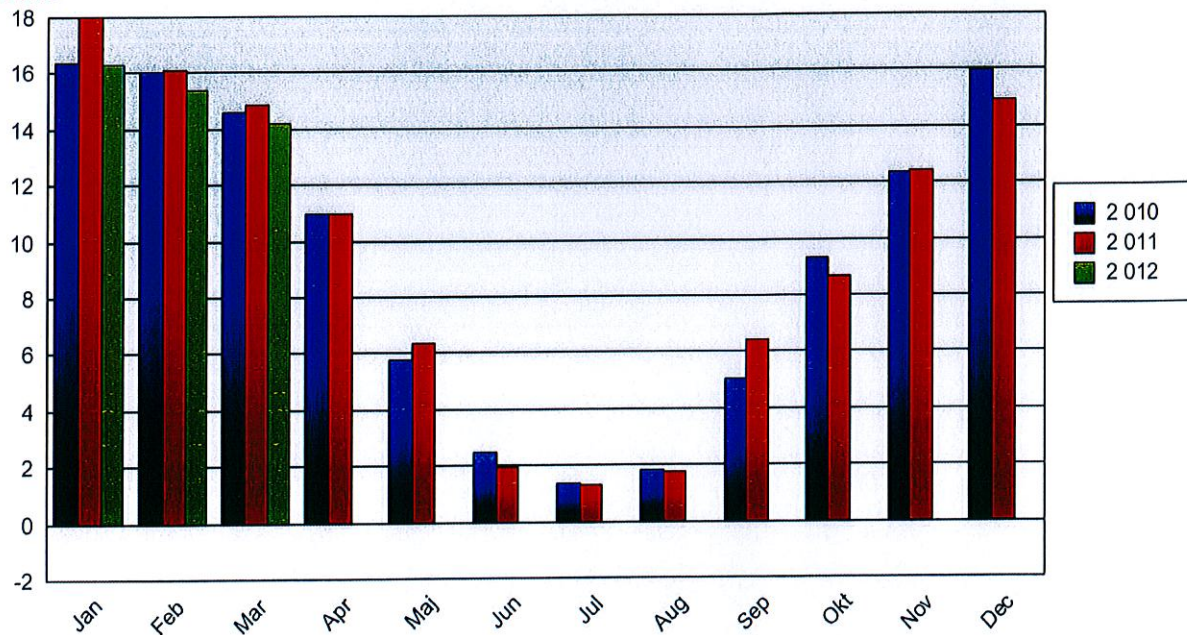
MEDIA: Värme

FASTIGHET: Alla fastigheter

Nämnare: BRA

Graddagskorrigerad

kWh/m²



kWh/m ²	2 010		2 011		2 012	
	Förbr.	Utfall	Förbr.	Utfall	Förbr.	Utfall
Januari	16,35		17,98	10,00%	16,30	-9,37%
Februari	16,04		16,08	0,27%	15,34	-4,60%
Mars	14,60		14,84	1,63%	14,17	-4,50%
April	10,96		10,97	0,08%	0,00	
Maj	5,78		6,34	9,68%	0,00	
Juni	2,49		1,98	-20,58%	0,00	
Juli	1,32		1,32	-0,05%	0,00	
Augusti	1,83		1,73	-5,81%	0,00	
September	5,07		6,44	27,06%	0,00	
Oktober	9,29		8,69	-6,40%	0,00	
November	12,35		12,38	0,26%	0,00	
December	15,97		14,89	-6,79%	0,00	
Total	112,05		113,64	1,42%	45,81	-59,56%



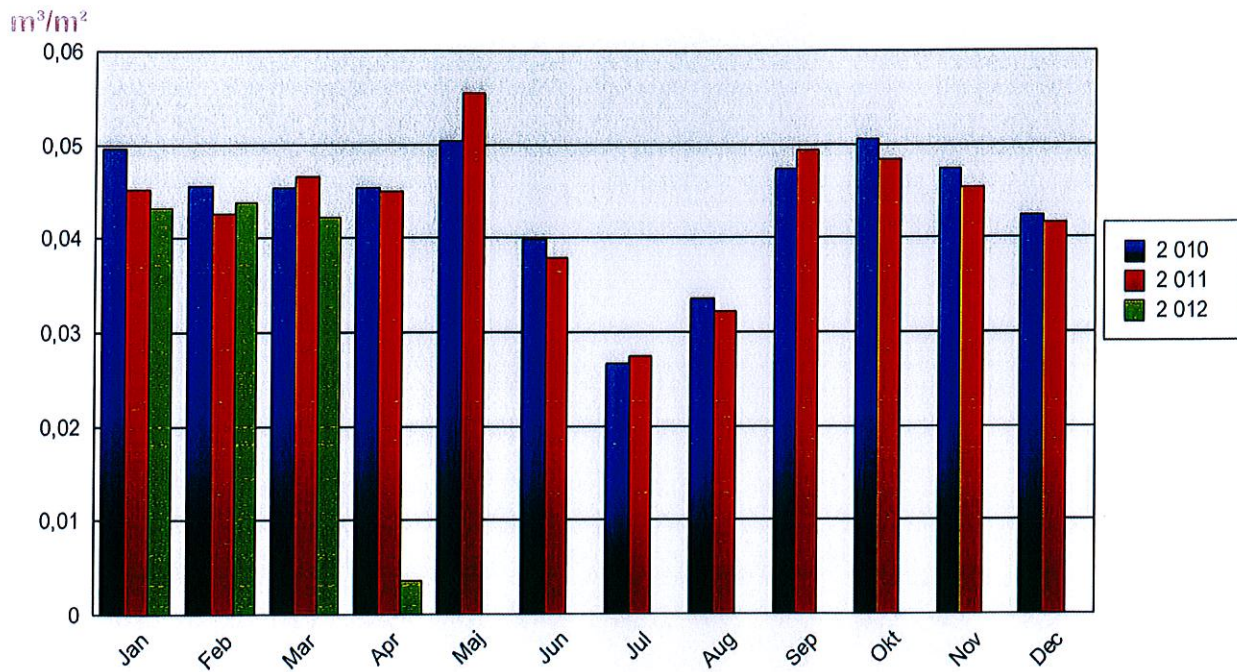
RAPPORTTYP: MÅNADSRAPPORT TOTALT ALLA FASTIGHETER INOM URVALET (67st)

MEDIA: Vatten

FASTIGHET: Alla fastigheter

Nämnare: BRA

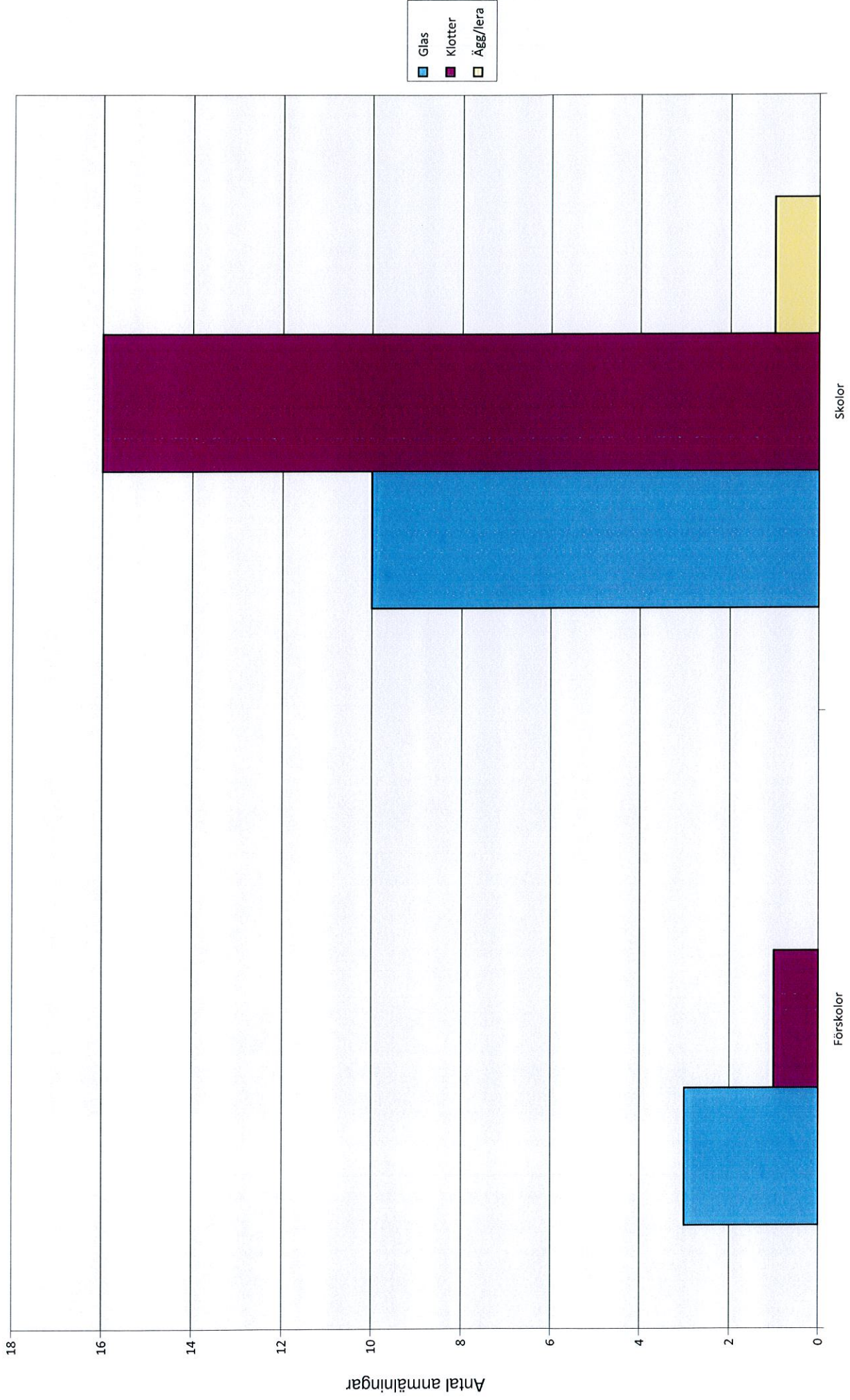
Tidskorrigerad



m^3/m^2

	2 010		2 011		2 012	
	Förbr.	Utfall	Förbr.	Utfall	Förbr.	Utfall
Januari	0,05		0,05	-9,07%	0,04	-4,10%
Februari	0,05		0,04	-6,54%	0,04	2,70%
Mars	0,05		0,05	2,28%	0,04	-9,06%
April	0,05		0,04	-0,71%	0,00	-91,97%
Maj	0,05		0,06	10,18%	0,00	
Juni	0,04		0,04	-4,94%	0,00	
Juli	0,03		0,03	3,53%	0,00	
Augusti	0,03		0,03	-4,05%	0,00	
September	0,05		0,05	4,36%	0,00	
Oktober	0,05		0,05	-4,40%	0,00	
November	0,05		0,05	-4,16%	0,00	
December	0,04		0,04	-2,02%	0,00	
Total	0,52		0,52	-1,31%	0,13	-73,28%

Anmälningar Glas & Klotter mars 2012 Fastighetsenheten



Tomma lokaler

	kvm	Hyrarår	Önskemål om utflytt	Intern / extern	Avtalstid	kom.
Hobbylokal Sikvägen 12	132	127,2		extern	20130930. 9 mån.	
Växhuset	123	130,2		intern		
Trollängen	47	49,2		intern		
Diamanten	547	482	fr o m 1/7 241,0	extern	20131231. 9 mån.	
Återvändarskolan	205	359,2	fr o m 1/7 241,0	extern	20131231.9 mån.	
C3L	1600	2168,8		extern	20140228. 12 mån.	
C3L hela	8394	11378		extern	20140228. 12 mån.	Ev. utredn. Flytt till gymnasiet
Tärningen	631	544,3	fr o m 1/7 275,1	intern		Ev. till Soc.
Paviljonger Tyresö skola	600	1039,1		intern		
Galaxen	820	1264,4	from 2013	intern		Introd.program gymnasiet