

Rapport och information från fastighetsenheten december 2012

Ekonomi

Månadens resultat.

Kommentar: Ej klart.

Investeringar

Strandskolan

Markarbetena runt de tillbyggda entréerna i etapp 2 fick lov att avbrytas på grund av snön, arbetena kommer att slutföras i vår.

Etapp 4 ombyggnad av kök pågår, hemkunskapen blir klar under vecka 3.

Planeringen med fortsatt utbyte av ventilation i resterande delar på skolan pågår, projektering ventilation i hus 3 och 7 är klar.

För övriga delar påbörjades projekteringen i början av december.

Diskussioner pågår med skolan om hur ventilationsarbeten ska samordnas med skolundervisningen. Byggnaderna där ventilationsarbetena utförs måste tömmas. Vi har kommit överens med skolan om att utföra arbeten på vindar och i utrymmen som det inte bedrivs undervisning i under skoltid. Arbeten i undervisningslokaler kommer att utföras under sommarlovet. Det medför att det inte behövs några ersättningslokaler för Tyresö skola.

Vi kommer att utföra resterande arbeten i en entreprenad.

LSS boende vid Strandallén

Invändiga installationsarbeten pågår, el och fjärrvärme är anslutet. Projektet ligger i fas med tidplanen.

Nybodahallen

Arbeten med injustering och styr kvarstår i mindre omfattning.

Nyboda skola

Arbeten med injustering och styr kvarstår i mindre omfattning.

Flyttning av verksamhet från Stimmet till plan 3 pågår

Nyboda utemiljö och parkeringsplats

Upphandling av entreprenad för belysning är klar. Arbetarna startar i januari och beräknas vara färdiga under april. Övriga arbeten ligger nere på grund av väderläget.

Färdigställande av konstgräsplanen kommer att ske efter beslut hur kommunen väljer att ersätta konstgräset på TyresövalLEN. Angränsande område kommer att göra i ordning under våren 2013.

Stimmet

Utvärdering av anbuderna har utförts och entreprenör är utsedd. Arbetena startar under andra veckan 2013. Elever har flyttas till Nyboda skola.

Tillagningskök

Strandskolan

Se under punkten Strandskolan

Köksombyggnader

Kök som kvarstår att bygga om och där projekteringen inte har påbörjats är Sofiebergsskolans kök.

Projektering av Hanvikens skolas kök pågår.

För Fårdala skolas kök har anbudsförfrågan varit utannonserad. Anbudet har kommit in och anbudsöppning har skett.

När det gäller Sofiebergsskolans kök så har inget nytt diskuterats.

Tyresövallen

Beträffande omklädningsrummen så har inget nytt hänt.

Konstgräset på Tyresövallen klarar inte längre FIFA 2 Star testet. Det innebär att man inte får spela allsvenska matcher på A-planen utan dispens. Dispens har sökts och erhållits för höstens spel. En ny dispensansökan är inlämnad för vårens spel, som vi troligtvis får igenom. Detta innebär att vi måste byta gräset under sommaruppehållet 2013 annars är det slutspelat med allsvenska matcher på Tyresövallen.

Diskussion med konstgräsleverantören och hans garantiåtagande pågår.

Trollbäckens IP

Projektering av utbyggnad av fler omklädningsrum pågår. När parterna är överens om utformningen kommer vi att köra igång projekteringen på allvar.

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.

Åtgärden är klar.

Radiovägen

Nytt passersystem är beställt och arbetet påbörjat. Meningen är att enheterna ska förses med idbrickor för in- och utfart.

Hästkohuset

Det nya köket är installerat och klart.

Trollbäckens IP

Ytterpanel mot kafeterian är bytt.

Gymnasiet

Projektering för ett nytt brandalarm är påbörjat.

Kommunhuset

Nytt inbrottslarm är beställt.

Tyresö skola

Entreprenör upphandlad gällande upprustning samt nyanskaffning av lekredskap på skolgården. Arbetet pågår. Med reservation för vinterväder beräknas entreprenaden vara klar inom 10 veckor. Cirka halva jobbet är utfört, resten görs klart efter vintern.

Kumla skola

Omfattande fuktskada i tak och ytterfasad på Gamla Huset. Själva orsaken/källan till fuktskadan är identifierad. Takläckage mellan gamla och den påbyggda delen i takvinkeln och konsekvenserna av densamma är åtgärdade. Arbetet är slutfört.

Vi utför även en grundlig fukt- och mögelutredning i huvudbyggnaden samt Gamla Huset. Inväntar rapport från besiktningsman.

Igensatt dagvattenbrunn och läckande dagvattenledningar åtgärdade.

Strandskolan

Upphandling är klar gällande upprustning samt nyanskaffning av lekredskap på skolgården. Beräknad tidplan cirka 15 veckor från vecka 48 (2012) med reservation för vinterväder. Entreprenaden tas upp efter vintern.

Fornudden skola

Omfattande fuktskada upptäckt i paviljong Udden. Evakuering av elever har skett till en inhyrd paviljong uppställd vid matsalen. Inväntar rapport från besiktningsman.

Grävning av kulvert för ny värmeledning mellan hus A och C.

Strandpärlan

Ljudabsorbenter och nytt undertak i kök och matsal.

Rotvikstugan

Nya förbättrad belysning i grupprum.

Sofiebergs skola

Byte av dagvattenbrunn som sjunkit ner i marken.

Installation av nytt ventilationsaggregat i matsalen.

Karlavagnen

Nytt ventilationsaggregat och kanalsystem installerat.

Energisparåtgärder

Förskolan Hästhagen

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

OVK

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

Totalt har 48 fastigheter besiktats under året.

Diverse

Lokalvårdsansvarig

Startmöten uppbokade med samtliga skolor då ny entreprenör startar i hela kommunen den 1 januari 2013.

Markskötsel

Upphandling för markskötsel är avbruten på grund av för lång handläggningstid hos förvaltningsrätten.

Rivning av simhallen

Planeras att kunna påbörjas under februari.

Organisation

Inventering av kultur – och fritidsfastigheter samt exploateringsfastigheter som från och med årsskiftet ska tas över av fastighet är klar. Separata budgetar ska upprättas. Flera möten är inbokade tillsammans med stadsbyggnadsförvaltningen.

Hyresfrågor**Njupkärr ”Galaxen ”**

När beslut att omvandla fastigheten till förskola har fattats kan Speldosans paviljong sägas upp (tomten ska bebyggas) och förskolan Tärningen omvandlas till LSS boende. Sist men inte minst skapas en lokalreserv.

Masten

På plan 2 finns ett fristående kontrakt som hyrdes för projektet Ung i Tyresö som nu är uppsagd. Ung i Tyresö kommer vid årsskiftet att flytta upp till plan 3 där det finns lokaler som arbetscentrum har lämnat.

Björkbackens trygghetsboende

Fortfarande är mycket oklart med avseende på kontrakt och åtaganden mellan TYBO och kommunen. Möten inbokade i januari.

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 sägas upp och verksamheten flyttas till Kvarnhjulet.

Beslut kvarstår om vilket alternativ som utvecklingsförvaltningen och kommunfullmäktige väljer.

LSS

Beslut på att bygga sex omsorgsplatser på nuvarande förskolan Tärningen. Förskolan kommer då att flyttas till Njupkärr som har många tomma lokaler.

Ett annat förslag är att bygga platser på Diamanten. TYBO har ingenting att invända mot förslaget. Socialförvaltningen har varit och tittat på lokalen. Inväntar beslut.

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

Sågen

Fastighetsenheten har skissat förslag på två boenden och två till tre mindre ”backstugor” till socialförvaltningen. Socialförvaltningen får återkomma med tidplan och eventuell etappindelning.

Kommunhuset

Fortsatt effektivisering av socialförvaltningens lokaler på plan 3. En ombyggnad av matsalen integreras med konferenslösning.

Tomma Lokaler

Se bilaga

Skadegörelse

Fortsatt minskad skadegörelse. Se bilaga

Mediastatistik

Se bilaga. Rapporteringen gäller KWh alt m³/m².

Prognosen för 2012 jmf med 2011 ligger just nu på:

- El: -4,11% (mot 2010 är prognosen för 2012: -8,10%)
- Värme (graddagskorrigerat): -3,08% (mot 2010 är prognosen för 2012: +0,36%)

- Vatten: +0,87 % (mot 2010 är prognosen för 2012: -0,72 %)

OBS! Glöm inte att det är summan av el och värme som är den viktiga. Vi utför en del konverteringar.

- **Energi** (graddagskorrigerat): -3,55 % (mot 2010 är prognosen för 2012: -3,63 %)

Köpt energi:

- 2010, värme + el, 16.547 MWh + 14.806 MWh = 31.353 MWh
- 2011, värme + el, 17.135 MWh + 14.191 MWh = 31.326 MWh
- Prel 2012, värme + el, 16.607 MWh + 13.608 MWh = 30.215 MWh

Bilagor:

Skador och åverkan

Mediastatistik för november

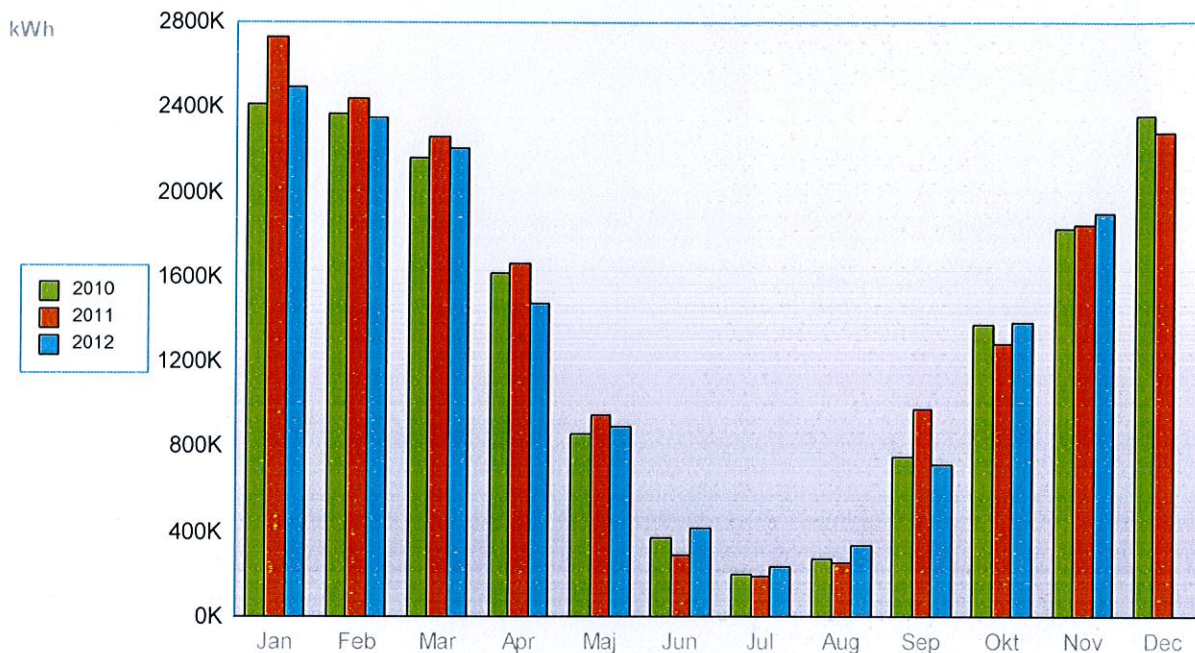


FASTIGHET: ALLA FASTIGHETER I URVALET (43st)

RAPPORT-TYP: Värme

NÄMNARE: BRA (134793m²)

Graddagskorrigerad



	2010			2011			2012		
	kWh	Jmf.	kWh/m ²	kWh	Jmf.	kWh/m ²	kWh	Jmf.	kWh/m ²
Januari	2 410 378		18,98	2 726 321	13,11%	21,21	2 491 572	-8,61%	20,06
Februari	2 366 147		18,63	2 439 491	3,10%	18,98	2 352 059	-3,58%	18,93
Mars	2 157 276		16,98	2 255 052	4,53%	17,54	2 206 280	-2,16%	17,70
Kvartal 1	6 933 801		54,59	7 420 864	7,02%	57,73	7 049 911	-5,00%	56,75
April	1 614 706		12,71	1 663 258	3,01%	12,94	1 475 115	-11,31%	11,84
Maj	857 046		6,73	952 228	11,11%	7,37	893 742	-6,14%	7,17
Juni	368 418		2,89	290 088	-21,26%	2,28	416 146	43,45%	3,34
Kvartal 2	2 840 170		22,36	2 905 574	2,30%	22,61	2 785 003	-4,15%	22,42
Juli	198 395		1,56	187 556	-5,46%	1,51	233 906	24,71%	1,80
Augusti	273 398		2,15	248 595	-9,07%	2,00	330 920	33,12%	2,56
September	751 537		5,90	972 675	29,42%	7,83	715 744	-26,41%	5,53
Kvartal 3	1 223 330		9,63	1 408 826	15,16%	10,96	1 280 570	-9,10%	10,31
Oktober	1 369 117		10,75	1 284 131	-6,21%	10,34	1 385 863	7,92%	10,71
November	1 823 490		14,29	1 840 291	0,92%	14,81	1 900 155	3,25%	15,31
December	2 357 051		18,47	2 275 760	-3,45%	18,32			
Kvartal 4	5 549 658		43,69	5 400 182	-2,69%	42,01	3 286 017*	-39,15%	26,45
Totalt	16 546 959		130,27	17 135 447	3,56%	133,31	14 401 502*	-15,95%	115,93

* = Prognos (Fjolårets värde gånger årets utfall)

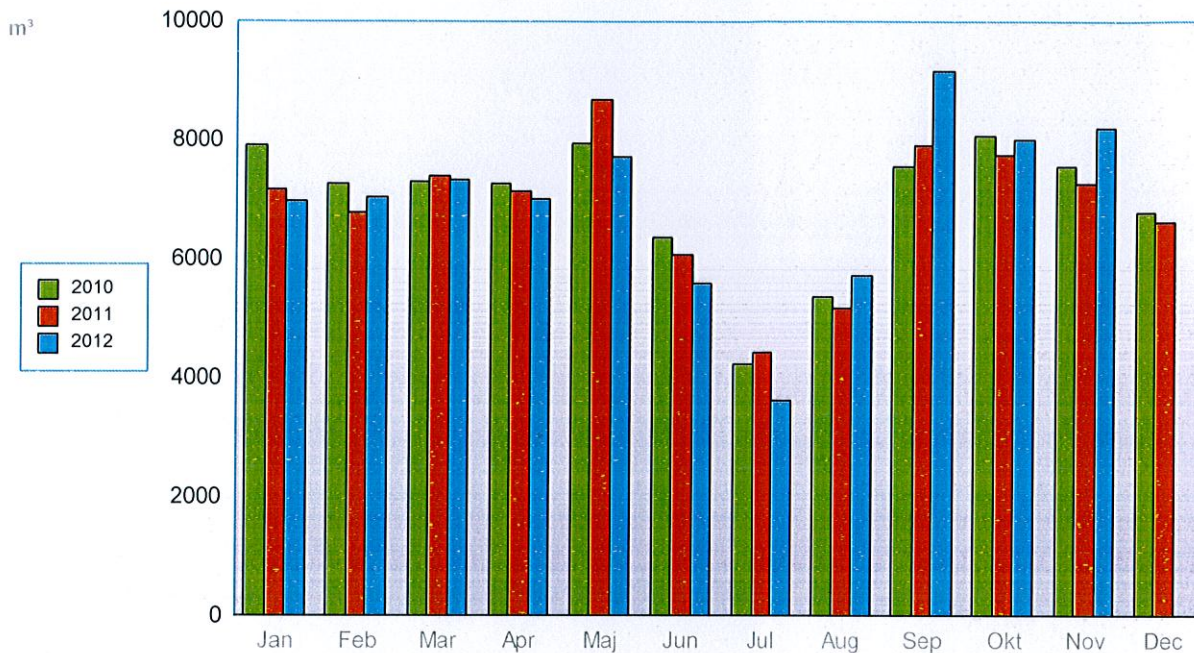


FASTIGHET: ALLA FASTIGHETER I URVALET (71st)

RAPPORT-TYP: Vatten

NÄMNARE: BRA (151571m²)

Tidskorrigerad



	2010			2011			2012		
	m ³	Jmf.	m ³ /m ²	m ³	Jmf.	m ³ /m ²	m ³	Jmf.	m ³ /m ²
Januari	7 908,32		0,05	7 152,35	-9,56%	0,05	6 960,40	-2,68%	0,05
Februari	7 267,15		0,05	6 762,42	-6,95%	0,05	7 018,98	3,79%	0,05
Mars	7 285,10		0,05	7 377,02	1,26%	0,05	7 313,43	-0,86%	0,05
Kvartal 1	22 460,57		0,16	21 291,78	-5,20%	0,15	21 292,82	0,00%	0,14
April	7 260,38		0,05	7 132,30	-1,76%	0,05	6 992,17	-1,96%	0,05
Maj	7 945,94		0,06	8 663,06	9,02%	0,06	7 694,23	-11,18%	0,05
Juni	6 352,59		0,04	6 064,18	-4,54%	0,04	5 589,45	-7,83%	0,04
Kvartal 2	21 558,91		0,15	21 859,53	1,39%	0,15	20 275,85	-7,24%	0,13
Juli	4 229,29		0,03	4 405,12	4,16%	0,03	3 617,82	-17,87%	0,02
Augusti	5 345,72		0,04	5 154,25	-3,58%	0,04	5 700,08	10,59%	0,04
September	7 539,53		0,05	7 888,67	4,63%	0,05	9 151,52	16,01%	0,06
Kvartal 3	17 114,54		0,12	17 448,03	1,95%	0,12	18 469,42	5,85%	0,12
Oktober	8 069,40		0,06	7 734,78	-4,15%	0,05	8 015,25	3,63%	0,06
November	7 556,75		0,05	7 263,24	-3,88%	0,05	8 198,53	12,88%	0,06
December	6 769,94		0,05	6 616,37	-2,27%	0,05			
Kvartal 4	22 398,09		0,16	21 614,40	-3,49%	0,15	16 213,78*	-24,99%	0,11
Totalt	83 530,11		0,58	82 213,74	-1,58%	0,57	76 251,87*	-7,25%	0,50

* = Prognos (Fjolårets värde gånger årets utfall)

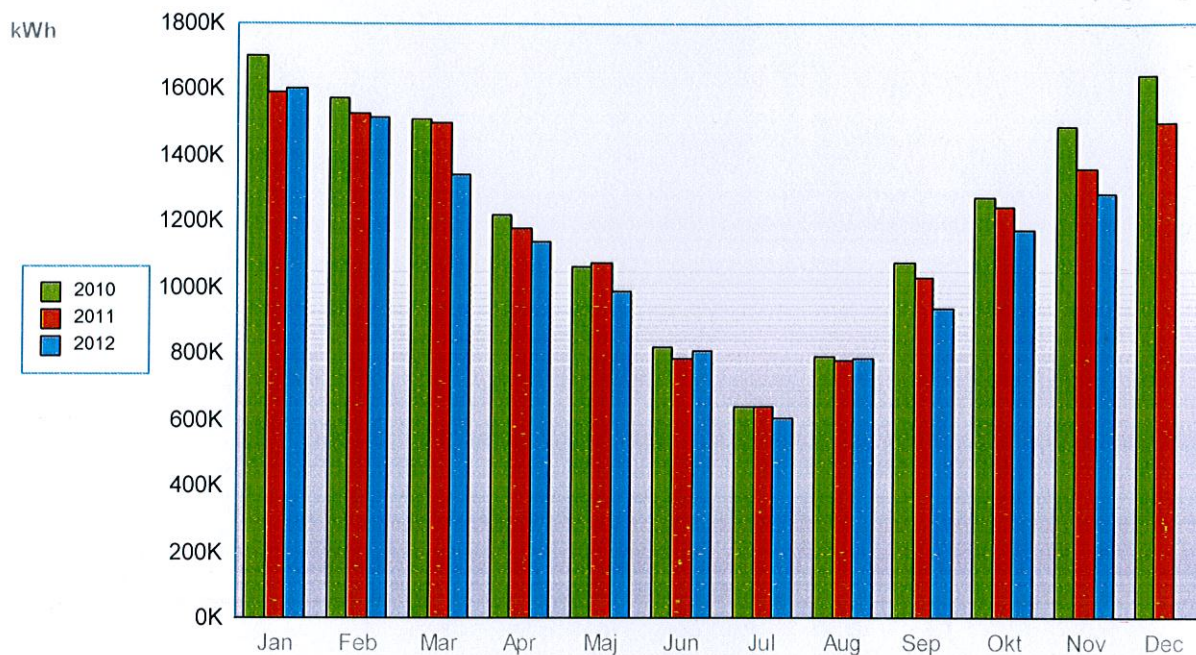


FASTIGHET: ALLA FASTIGHETER I URVALET (67st)

RAPPORT-TYP: Fastighetsel

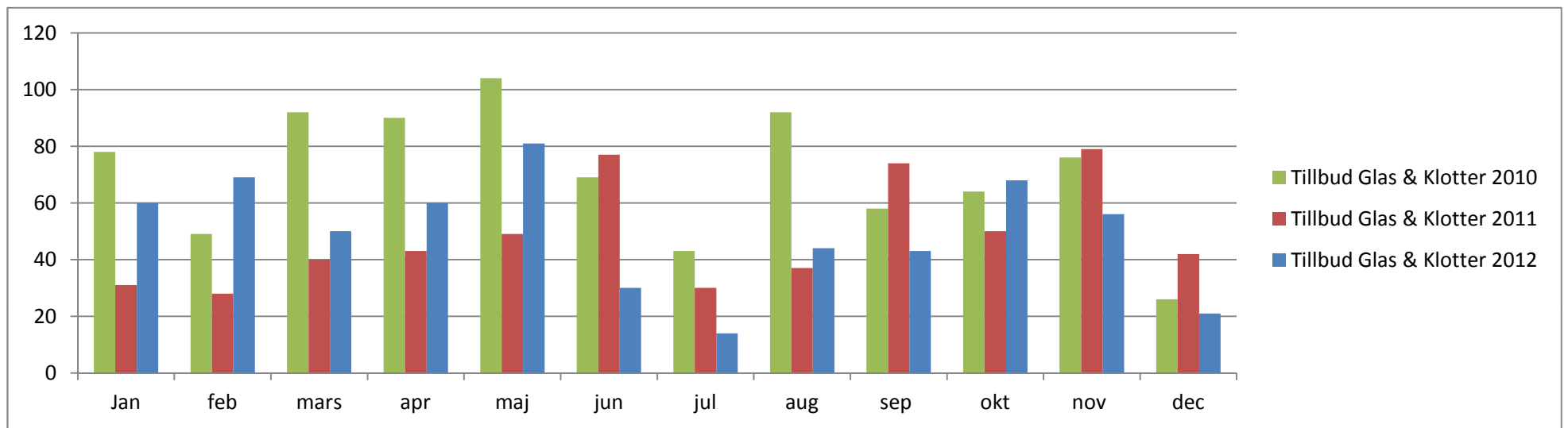
NÄMNARE: BRA (151234m²)

Tidskorrigerad



	2010			2011			2012		
	kWh	Jmf.	kWh/m ²	kWh	Jmf.	kWh/m ²	kWh	Jmf.	kWh/m ²
Januari	1 703 935		12,31	1 593 526	-6,48%	10,63	1 602 775	0,58%	10,60
Februari	1 574 149		11,38	1 527 048	-2,99%	10,19	1 516 514	-0,69%	11,59
Mars	1 512 421		10,93	1 497 113	-1,01%	9,99	1 343 914	-10,23%	10,27
Kvartal 1	4 790 506		34,62	4 617 688	-3,61%	30,80	4 463 203	-3,35%	29,51
April	1 222 275		8,83	1 176 035	-3,78%	7,85	1 140 921	-2,99%	8,72
Maj	1 062 393		7,68	1 077 172	1,39%	7,19	988 567	-8,23%	7,59
Juni	820 141		5,93	782 142	-4,63%	5,19	806 128	3,07%	6,19
Kvartal 2	3 104 809		22,44	3 035 348	-2,24%	20,25	2 935 615	-3,29%	19,41
Juli	637 840		4,61	636 220	-0,25%	4,22	603 351	-5,17%	4,63
Augusti	790 749		5,71	776 300	-1,83%	5,15	785 410	1,17%	6,03
September	1 075 216		7,77	1 027 780	-4,41%	6,82	933 136	-9,21%	7,17
Kvartal 3	2 503 805		18,10	2 440 300	-2,54%	16,28	2 321 897	-4,85%	15,35
Oktober	1 274 248		9,21	1 244 399	-2,34%	8,26	1 170 850	-5,91%	8,99
November	1 487 662		10,75	1 357 989	-8,72%	9,02	1 281 883	-5,60%	9,84
December	1 645 341		11,89	1 495 539	-9,10%	9,89			
Kvartal 4	4 407 252		31,85	4 097 927	-7,02%	27,34	2 452 732*	-40,15%	16,22
Totalt	14 806 373		107,01	14 191 262	-4,15%	94,67	12 173 447*	-14,22%	80,49

* = Prognos (Fjölårets värde gånger årets utfall)



Tomma lokaler

2012

	kvm ca	Hyra/år	Önskemål om utflytt	Lokal Int./ext.	Avtalstid	kom.
Hobbylokal Sikvägen 12	132	127,2	fr o m 1/7 2012	extern	20130930. 9 mån.	Tom
Växahuset	123	130,2	fr o m 1/1 2012	intern		Tom
Kontor i centrum	205	359,2	fr o m 1/7 2012	extern	20131231.9 mån.	Tom from 1 / 7 B o U lämnar
Trollängen	47	49,2	fr o m 1/1 2012	intern		Kommer att ingå i nya hyresav.

Preliminär 2013

Masten C3L hela	8394	11378		extern	20140228. 12 mån.	Ev. utredn. Flytt till gymnasiet
Gymnasiet Aula	700	621	fr o m 1/1 2013			
Gymnasiet Wättingedelen plan 2	2797	2480	fr o m 1/1 2013	Intern		
Gymnasiet Wättingedelen del P 1	270	239	fr o m 1/1 2013	Intern		
Paviljonger Tyresö skola	600	1039,1		intern		Soc. (River Stjärngården) ?
Industriområdet Gudö (skanska)	110	61,5	snarast	intern	2013-09-30	Uppsagd, vill kliva ur tidigare

2013

Hobbylokal Sikvägen 12	132	127,2		extern	20130930. 9 mån.	ev. ersättningslokal för upps.
Växahuset	123	130,2		intern		Jobbverket ev. intresserade.
Diamanten	547	482		extern	20131231. 9 mån.	Ombyggnad till Lss boende?
Tärningen	631	544,3		intern	Blir tom 2:a halvåret	Ombyggnad till Lss boende
Ung i tyresö	200			externn	2013-08-31. 9 mån	Uppsagd.
Kontor i centrum	205	359,2		extern	20131231.9 mån.	Förhandlar med extern hyresgäst
Masten C3L plan 0 + hörsal	3255	4412	fr o m 1/1 2013	extern	20140228. 12 mån.	
Masten Koman del i Plan 1	165	223,7	fr o m 1/1 2013	extern	20140228. 12 mån.	Arbetscentrum hyr från årskiftet?
Galaxen	820	1264,4	from 2013	intern	Blir tom 1:a halvåret	Förskola? Tärningen, paviljong,Speldosan
Nyboda skola plan 3	1285	3900	from 1/1 2013	intern		Tom höst 2013
Forellen	9993	4679600	from 1/1 2013	intern		Beslut om rivning upphävt.
Tyresö skola. Grevinnan				extern		Är tom, kommer att rivas under våren.