

Rapport och information från fastighetsenheten januari 2012

Ekonomi

Månadens resultat kommer att redovisas from februari månad.

Investeringar

Dalskolan/Dalstugan: Slutbesiktning kommer att utföras tisdagen den 14 februari. Projektet kommer därefter att avslutas när slutbesiktning skett och slutfaktura från entreprenören erhållits.

Strandskolan: Arbetena fortskrider planenligt. I samband med upphandling av tillbyggnad kommer en kostnadsberäkning att utföras för hela projektet.

Gymnasiet Aulan: I princip klart för avslut, väntar på en kredit faktura från entreprenören.

LSS boende vid Strandallén: Direktupphandling pågår i samarbete med verksamheten. Projektet är vilande beroende på eventuell fjärrvärmeanslutning till fastigheten.

Nybodahallen: Upphandlingen av styrentreprenad blev överklagad, men är nu avslutad och entreprenör blir Styrmek AB. Tidsmässigt är projektet något försenat men kommer att vara klart innan starten för höstterminen.

Nyboda skola: Ett flertal möten har hållits med ledningen. Överenskommelse om exakt tidpunkt för färdigställandet har inte träffats. Kontoret räknar dock med att skolan kan tas i bruk till höstterminen. Ännu är inte tiden för uttorkning klarlagd i alla delar vilket i sin tur påverkar färdigställandetiden.

Nyboda fritidslokaler: En ekonomisk slutuppgörelse med entreprenören kvarstår. Kameror har installerats inne i lokalerna och är tagna i bruk.

Nyboda utemiljö: Kameror har monterats och driftsatts runt fritidsgården, föreningsgården och kulturskolan. Markarbeten pågår vid skateparken och Kulturskolan. Projektering och upphandling av resterande arbeten pågår.

LSS boende Gränsvägen: Värmen och varmvattnet fungerar som det ska i huset efter diverse åtgärder. Brister och fel har upptäckts efter garantibesiktning. Så fort dessa har åtgärderna avslutas projektet.

Tyresöskola slöjdsalar: Luftrenare är installerade, projektet kommer att avslutas i februari.

Ringens förskola, transportvägar: Efter diskussioner och förhandlingar med arbetsmiljöverket och Tyresö bostäder har frågan om säkra transportvägar fått en lösning. Arbetena är påbörjade och följer fastställd tidplan.

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

Kommunhuset: Plan ett ska renoveras. En ny serveringsdisk, nya ytskikt och en effektivare rumsindelning samt nya möbler och inredning ingår i projektet. Arbetet löper på enligt plan.

Tillagningskök

Fornuddens skola: Projektet är klart. Entreprenören har gått i konkurs. Nödvändiga pärmar för anläggningens drift- och skötsel saknas för närvarande.

Gymnasiet: Projektet är nedlagt i väntan på resultatet av Gymnasieutredningen.

Strandskolan: Köket måste byggas ut för att klara kraven som tillagningskök och möta det ökande antalet elever. Dessutom är matsalen redan idag för liten och behöver byggas ut. Skolan ska utökas med 250 elever, från idag 550 till 800 elever. Ombyggnaden av såväl kök som matsal måste dessutom vara klar innan driften vid centralköket läggs ner.

Projekteringen av köket pågår. Utrymmet för tillbyggnader runt befintlig kök och matsal är mycket begränsade. Förfrågningsunderlag för matsalen är klart och utskickat. Kökets utformning börjar ta form och även en hemkunskapslokal är på plats på ritning. Ett första möte gällande kökets utformning har hållits med kökspersonalen och skolledningen. Före upphandling ska en ny kostnadskalkyl upprättas.

Dalskolan: Ombyggnaden av mottagningsköket till tillagningskök pågår. Arbetet ligger dock lite efter tidplan.

Drift och underhåll

Tyresö ishall: Med hjälp provisorisk drift till och med jul har anläggningen varit tillgänglig. Efter jul har den nya utrustningen tagits i permanent drift. Kostnaderna för "haveriet" uppgick till drygt 2 miljoner kronor.

Brandstationen: Provmontage av fasadbelysning har utförts, kunden är nöjd och resterande armaturer kommer att monteras under året.

Gymnasiet: Två stycken fuktskador, en i fordonsprogrammets lokaler och en i byggprogrammets lokaler, är åtgärdade.

Trollängen: En lägenhet har renoverats efter utflyttning.

Tyresö bibliotek: Ventilationen är ombyggd i konferenssalen för att uppnå bättre omsättning på luften.

HSB Pastellen: Fuktskada i lägenhet är åtgärdad.

Lupingränd: En lägenhet är renoverad.

Källan: Hyresgästanpassningar har utförts för två stycken boende.

Trollängen: En ny styrenhet har monterats för värmepumpen.

Drift och övervakningssystemet för tekniska installationer: En översyn sker under våren i samtliga fastigheter för att kvalitetssäkra larmöverförning och drifttider.

Energisparåtgärder

Diverse energisparåtgärder: Nya mätare (undermätare) för kallvatten, varmvatten och el har installerats på utvalda objekt. Projektet är en grund för de nya hyrorna där hyresgästerna ska stå för sina egna driftkostnader.

En fördjupad energideklaration genomförs för alla tekniska system på utvalda objekt. Arbetet ska vara klart till halvårsskiftet. Termografering utförs också på utvalda objekt, mätningarna kommer att visa på värmeläckage från byggnaderna. 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. Informationen kommer att gå ut i mars 2012. Utveckling av den webbaserade styrportalen pågår för att säkra övervakning och drift.

Kringlan: Slutbesiktning av fjärrvärmeinstallationer kvarstår.

Tyresövallen: Konvertering till fjärrvärme är genomförd. Injustering och slutbesiktning kvarstår.

Förrådet på Radiovägen: Konvertering till fjärrvärme är utförd. Slutbesiktning kvarstår.

Slottsvillan och Kardemumman: Installationer för bergvärmepumpar är slutförda. El-statistik på Kardemumman som tidigare var elvärmd återfinns i bilaga. Mängden tillförd elenergi har därigenom halverats.

Gröna tak: Projektet har avstannat under vintern, ett uppstartsmöte kommer att ske i februari.

Villa Persudde: Vinden har tilläggsisolerats.

Myndigheter och säkerhet

Brand och utrymning: Brand och utrymningsbesiktningar har genomförts på alla skolor och förskolor, mycket slarv av kontroller har upptäckts vars ansvar ligger på brukarna. Ett möte med Räddningstjänsten har hållits i januari. En speciell tillsyn kommer att utföras under de närmaste månaderna.

PCB-inventering: Inventering av skolor och förskolor har utförts. Resultatet blev att Forellskolan, Tyresöskolan och Njupkärrskolan i fallande ordning innehåller PCB. Sanering kommer att utföras under året förutom Forellskolan som troligtvis ska rivas.

Diverse

Lokalvårdsansvarig: Upphandling kring lokalvård för hela kommunen har påbörjats. Upphandlingen avser även en del "Facility services uppdrag" men med lokalvården som bas. Lokalvårdens uppdrag gäller de enheter och objekt som idag använder sig av städentreprenör. Totalt rör det sig om 32 objekt med en area på totalt 66 732 kvm. Facility Services uppdrag kommer troligtvis att vara avropstjänster för vaktmästare/receptionister, fruktkorgar, kaffemaskiner, blommor, växtskötsel med mera. Det nya avtalet träder i kraft den 1 januari 2013. Alla andra städavtal som en del enheter träffat avtal om kommer att sägs upp till detta datum.

Inventering av samtliga städmaskiner i kommunen gjordes för att få en bild i vad vi använder i egen regi. I samband med detta bjöds även kommunens egna lokalvårdare in till en utbildning i golvvård och maskinhantering då kompetens kring detta var kraftigt varierande.

Framtagande av kvalitetskontroller kring lokalvård och städinstruktioner för både städleverantörer och lokalvårdare i egen regi är klar. Detta är gjort för att säkerställa att alla arbetar efter samma instruktioner och att kvalitetskontroller sker med utgångspunkt från samma förutsättningar.

Kundundersökning: resultatet kommer att skickas ut till berörda enheter och personalgrupper. Undersökningen är samordnad med övriga Södertörnskommuner.

Hyresfrågor

Barn- och utbildning Alla aktörer inom barn och utbildningsförvaltningen har fått hyreskontraktet i samband med individuella möten. De nya kontraktet är påskrivna av de privata aktörerna förutom Pysslingen och M3P som har befintliga avtal. Dessa är numera är uppsagda.

Fastighetsenheten har genomfört flera uppföljningsmöten. Flera förslag till förbättringar har framkommit och i många fall åtgärdats, framförallt gällande ventilationen.

Från barn- och utbildningsförvaltningen har det framförts önskemål om uppsägning av hyreskontraktet för Diamanten och Återvändarskolan. Dessutom har en begäran om rivning av gamla paviljonger framförts till fastighetsenheten. Fastighetsenheten har inlett förberedande åtgärder.

Flera förslag till anpassningar och effektiviseringar är under bearbetning. Arbetet utför i nära samverkan med de olika rektorsområdena.

Ett ökat behov av förskoleplatser har resulterat i att en paviljong har satts upp på Speldosan under januari och en annan anpassats i Fornudden. Diverse anpassningar av lokalerna och i enstaka fall utbyggnader krävs för att eleverna i årskurs 6 ska kunna vara kvar på skolorna. Nya prognoser har kommit inför hösten och detta påverkar i stor grad lokalbehoven. Därför har arbete redan inletts för att kunna genomföra nödvändiga effektiviseringar och utbyggnader.

Björkbackens trygghetsboende: Restaurang Utsikten har öppnat i nya lokaler. Ett stort antal önskemål kring utrustning och service har framkommit från hyresgästen. Mycket är oklart med avseende på kontrakt och åtaganden mellan TYBO och kommunen. Ombyggnad till ett korttidsboende har påbörjats i lokalerna där den gamla restaurangen var inrymd.

C3L: Rektorn har framfört önskemål om att fastighetsenheten ser över lokalerna för att kunna effektivisera användningen av ytorna. Lokalförhandlingar har inletts med Kungsleden. I första hand ska cirka 1 600 kvm återlämnas vid halvårsskiftet. I andra hand ska eventuellt hela verksamheten flyttas till gymnasiet.

Äldrevården: Utredning angående blockförhyrning och momsfrågor gentemot socialförvaltningen pågår. Flera möten har ägt rum mellan TYBO, socialförvaltningen och fastighetsenheten. Utredningen beräknas vara klar under mars.

Tyresö strands bibliotek: Förhandlingar pågår om att ta över en lokal i anslutning till biblioteket för att kunna användas för barngrupperna.

Tomma lokaler: Hobbylokal på Sikvägen 12, Växahuset (123 kvm), Trollängen (40 kvm), Diamanten from höst 2012 samt Återvändarskolans lokaler i centrum. C3L (1 600 kvm) from höst 2012. Eventuellt förskolan Tärningen som flyttar till Njupkärr.

Skadegörelse

Rapporten kommer i februari. Allmänt lugnt och lite rapporterat med undantag för Alby där inbrott skett, extra larm är beställt.

Mediastatistik

Rapporten kommer att ha en månads eftersläpning. Detta för att kunna säkerställa bättre kommentarer och kvalitetssäkra innehållet. Rapporteringen gäller KWh alt m³ / m² för december. Kallvatten - 12 %, el - 7 %, värme - 3 %.

Bilagor:

Rapporten är på ägda fastigheter, inte fritid och förhyrningar. El, vatten och värme samt elförbrukning för Kardemumman.