

## Rapport och information från fastighetsenheten mars 2012

### Ekonomi

Månadens resultat är ett överskott på cirka 4,5 miljoner. Överskottet beror på att det planerade underhållet inte är uppstartat.

### Investeringar

**Dalskolan/Dalstugan:** Projektet är klart, kommer att avslutas när slutfaktura från entreprenören erhållits.

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

Strandskolans etapp 3 tillbyggnad av matsal, där är upphandlingen klar. Vi kommer att fortsätta med samma entreprenör som utför etapp 2, byggstart i början av april.

Kökets ombyggnad är i stort färdigprojekterad och förfrågningsunderlaget är i stort sätt klart och kommer att skickas ut under april.

Strandskolans ventilation kommer successivt att byggas om så att vi får mekanisk tilluft och frånluft med värmeåtervinning. Åtgärden resulterar i en förbättrad luftkvalitet i skolan samtidigt som energiåtgången kommer att minska.

Projektering av husdelarna 4 och 8 (de husdelar är byggda i ett plan) har påbörjats. Planen är att dessa ska byggas om under sommaren.

**Gymnasiet Aulan:** Klart avslutas under april.

**LSS boende vid Strandallén:** Avtal med Vattenfall är klart. Tilldelningsbeslut för husbyggnationen utskickat och beställning tecknas under vecka 14 med Malthus. Produktionstiden är cirka åtta månader från erhållet startbesked.

**Nybodahallen:** Överenskommen färdigställandetid 2012-08-20 exklusive slöjdsalen som preliminärt blir färdig under oktober. Arbetena pågår enligt tidsplanen.

**Nyboda skola:** Diverse utredningar pågår kring extrakostnader och färdigställandetid på grund av bristande handlingar samt dåligt utförda arbeten som bland annat orsakat fuktskador. Inflyttning preliminärt till skolstarten, upphandling av lös inredning pågår.

**Nyboda utemiljö:** Markarbeten pågår vid skateparken och Kulturskolan. P-platser ute på förfrågan, projektering runt skola och hallen pågår.

**LSS boende Gränsvägen:** Efter att vissa brister åtgärdats som noterades vid garantibesiktningen kommer arbetet att avslutas i april.

**Ringens förskola, transportvägar:** Arbetena pågår och följer fastställd tidplan klart maj.

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

**Kommunhuset:** På plan 1 pågår renoveringar, projektet följer tidplanen i olika färdigställandetider.

### Tillagningskök

**Strandskolan:** Se under punkten Strandskolan

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

### Kvarstående kök

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

Vi kommer att börja titta på dessa skolors kök så fort vi har förfrågningsunderlaget klart för Strandskolans kök. Underlaget beräknas vara klar i månadsskiftet mars – april.

En rimlig tidplan för ombyggnaderna är cirka en termin per kök det vill säga drygt 1,5 år. Det innebär att ombyggnaden första köket måste starta till årsskiftet 2012 – 2013. Ombyggnaderna av köken kommer då att bli klara till höstterminen 2014.

Vi har börjat med att inventera dom delar av byggnaderna som kan komma att beröras av ombyggnaderna.

Fastighetsenheten måste få besked om i vilken ordning som köken ska byggas om. Som ett första utkast finns önskemål om att Hanvikens skolas kök ska byggas om först.

### Drift och underhåll

**Diverse utvändiga målningsarbeten:** Förfrågan ute på ett antal fastigheter bland annat Tyresö skola, Strandhallen, Stimmet, Hanvikens skola, Fornuddens skola och villa Granbacka.

**Tyresöväallen:** Belysningen i ishallen är nu upphandlad och monteringen kommer att påbörjas tidigast vecka 20.

**Villa Persudde:** Pumpgropen och renovering i grunden är klar efter en fuktskada. Arbetet med dräneringen har påbörjats.

**Källan:** Ny utrustning för att förbättra taksäkerheten har monterats.

**Tyresö skola:** Planering och projektering för förbättring av utemiljö påbörjad. Arbetet beräknas ske i slutet av sommaren.

**Fornudden skola:** Renovering av fönster kommer att ske till våren/sommaren.

**Hästkohuset:** En lägenhet på boendeenheten är renoverad.

**Kumla skola:** Tilläggsisolering av tak på avdelning Bjällran har påbörjats. Upprustning av skolgård är planerad och projekterad.

**Hanviken skola:** Installation av nya styrskåp är beställda. Renovering av målning/lasering invändigt av träpanel hus F planeras. Målningsentreprenaden är under upphandling.

**Skrindan:** Nytt tak planeras till våren/sommaren. Vi planerar att anlägga så kallade ”grönt tak” samt att tilläggsisolera.

### 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. Informationen kommer att gå ut i april 2012. En sammanställning av förbrukningar av kall, varmvatten och el presenteras för hyresgästerna under april – maj.

**Kringlan:** Fjärrvärme kvarstår att åtgärda är besiktninganmärkningar som tyvärr inte blivit utfört ännu.

**Tyresöväallen:** Konvertering till fjärrvärme är genomförd. Slutbesiktningen är utförd. För att anläggningen ska fungera på ett bra sätt så måste vi injustera värmen i hela anläggningen, detta kommer att vara klart i mitten av mars.

Nu återstår lite ekonomiska överenskommelser runt ÅTA-arbeten.

**Förrådet på Radiovägen:** Inbrottslarmet har uppdaterats.

**Energideklarationer:** Fördjupade energideklarationer har utförts på Fornudden, Njupkärr, Strandskolan, Färdala, Kardemumman, Ringen, Stenkulan och Tärningen. Arbeta med deklarationer för Hanvikens skola, Stimmets, Gunghästen, Hanvikens förskola och Paletten pågår.

**Värmepumpar:** Projektering av bergvärme till Hällebo, Skälsätra och Persudde pågår.

#### Diverse

**Lokalvårdsansvarig:** Upphandlingen kring lokalvård och Facility service tjänster ligger nu ute och intresset från leverantörerna är mycket stort. Ett 50-tal intressenter och av dessa har tio bokat in tider för visningar av objekten i kommunen. Detta visar att vi tänkt rätt och kan skapa synergier för både beställare och entreprenör. Parallellt med detta har lokalvårdsansvarig bokat upp APT-möten ute på samtliga enheter för att informera kring denna upphandling och hur verksamheterna kan använda sig av denna tjänst när upphandlingen är klar och avtalet startar. Denna upphandling bygger på att få en entreprenör till att utföra fler tjänster/leveranser. (sex upphandlingar i en) Vi knyter en kontaktperson på leverantörsidan som ska serva kommunen med dessa tjänster (en enklare form av FM Manager). Vi samlar administration och får på sikt kvalitetsmässiga och kostnadsmässiga fördelar genom snabbare kontakt och mindre administrering genom exempelvis fakturahantering och beställningar med mera. Det ska vara enkelt för verksamheterna.

Vi har också förtydligat kraven kring kvalitetskontroller på utförda tjänster och även vad som kommer att ske vid ej godkända kontroller. Tydliga handlingsplaner och instruktioner med återkopplingar som ett exempel. Viten är tydligt kopplade till kontroller, återkontroller och handlingsplaner som inte genomförs. En information kring FM tjänster och FS tjänster presenterades för kommundirektörens ledningsgrupp och för förvaltningarnas ledningsgrupper. En kort information kring vad Facility Management och Facility Services är/innebär och hur vi ska jobba med detta.

Anställning: Ove Noren har anställts kommer från NCC ersätter Mahmood Gholamzadeh.

#### Hyresfrågor

##### **Barn- och utbildning:**

Behovet av en utbyggnad samt storleken i Krusboda utreds. Nya prognoser har kommit inför hösten och detta påverkar i stor grad lokalbehoven. Utredning pågår, klar i mars. Planerna på utbyggnad läggs på is för tillfället. Hyresvärden och hyresgästen tittar på lösningar inom befintliga lokaler. Det finns egentligen tillräckligt många klassrum/basrum för det utökade antalet elever i samband med klass 6, dock kommer det enligt hyresgästen att finnas behov av NO-sal och bildsal, fler grupprum och arbetsrum samt utrymme för 40 – 50 skåp.

**Björkbackens trygghetsboende:** Restaurang Utsikten har öppnat i nya lokaler. Fortfarande är mycket 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.

**Björkbacken:** Fastighet har på uppdrag av socialförvaltningen sagt upp Tyresö praktiken, detta för att äldreomsorgen behöver lokalen för sina egna verksamheter.

**C3L och gymnasiet:** Ett tydligt uppdrag från utvecklingsförvaltningen om att effektivisera lokalerna har resulterat i en utredning om att flytta hela verksamheten från C3L till gymnasiet, en förhandsstudie kommer att vara klar den 4 april.

**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 en eventuell planändring för att utnyttja prickmark. Hemsö är mycket intresserad av idén att förädla tomten. Förslag som diskuterats 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 (som står tom från och med sommaren 2012). Fastighet inväntar svar från förvaltningarna och ett beslut på investering, möjligt att färdigställa lokalerna till årsskiftet om vi inom två månader får uppdraget.

**Industriområdet Måndalsstigen:** I samband med förnyelse, ändringar och uppsägningar av kontrakt har fastighet uppmärksammat att kommunen saknar utvecklingsplan. Idag är det delvis ett lager och skrotupplag där kommunen till och från får klagomål från invånare. Information sker på maj mötet. Två hyresgäster är uppsagda med villkorsändringar och med endast ettårigt kontrakt (Bygg Selå och Motor o Allservice Bröderna Forsström). Ett särskilt ärende kring industriområdet presenteras på nästa möte.

**Nybodahallen:** Bowling entreprenören har ett föreläggande från arbetsmiljöverket och måste byta ut sina maskiner. De vill förlänga hyresavtalet för att kunna göra den investeringen. Förhandlingar om tider och hyresnivåer pågår, idag är hyran väldigt låg och täcker inte driftkostnaderna.

**Tomma Lokaler:** Se bilaga

#### Skadegörelse

Fortsatt låg skadegörelse.

#### Mediastatistik

Rapporten kommer att ha en månads eftersläpning, endast fastighet. Detta för att kunna säkerställa bättre kommentarer och kvalitetssäkra innehållet. Rapporteringen gäller KWh alt m<sup>3</sup> / m<sup>2</sup> för februari. Inga större avvikelser än föregående år.

#### Bilagor:

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

Skador och åverkan.

Tomma lokaler.





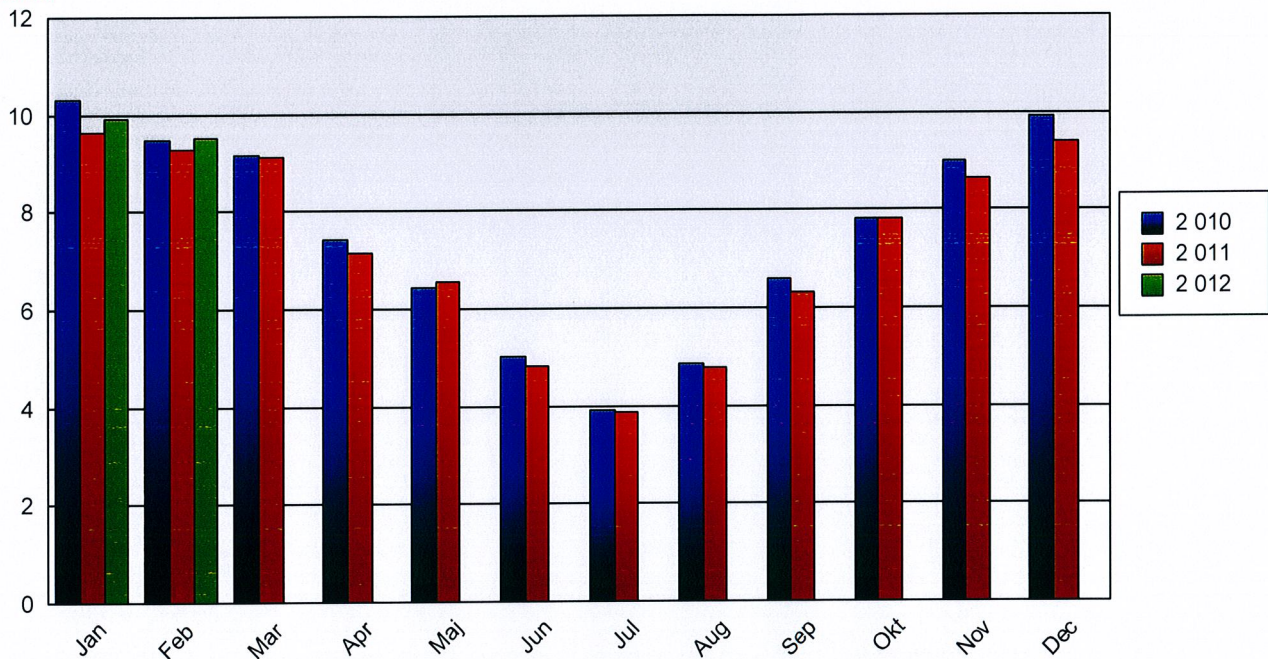
## RAPPORTTYP: MÅNADSRAPPORT TOTALT ALLA FASTIGHETER INOM URVALET (65st)

MEDIA: Fastighetsel

FASTIGHET: Alla fastigheter

Nämnare: BRA

Tidskorrigerad

kWh/m<sup>2</sup>kWh/m<sup>2</sup>

	2 010		2 011		2 012	
	Förbr.	Utfall	Förbr.	Utfall	Förbr.	Utfall
Januari	10,30		9,64	-6,49%	9,92	2,91%
Februari	9,49		9,26	-2,45%	9,52	2,78%
Mars	9,14		9,10	-0,48%	0,00	
April	7,42		7,14	-3,67%	0,00	
Maj	6,42		6,55	1,92%	0,00	
Juni	5,03		4,81	-4,45%	0,00	
Juli	3,90		3,88	-0,37%	0,00	
Augusti	4,85		4,76	-1,86%	0,00	
September	6,61		6,31	-4,45%	0,00	
Oktober	7,81		7,82	0,22%	0,00	
November	8,99		8,64	-3,85%	0,00	
December	9,92		9,40	-5,28%	0,00	
<b>Total</b>	<b>89,88</b>		<b>87,31</b>	<b>-2,85%</b>	<b>19,43</b>	<b>-77,75%</b>





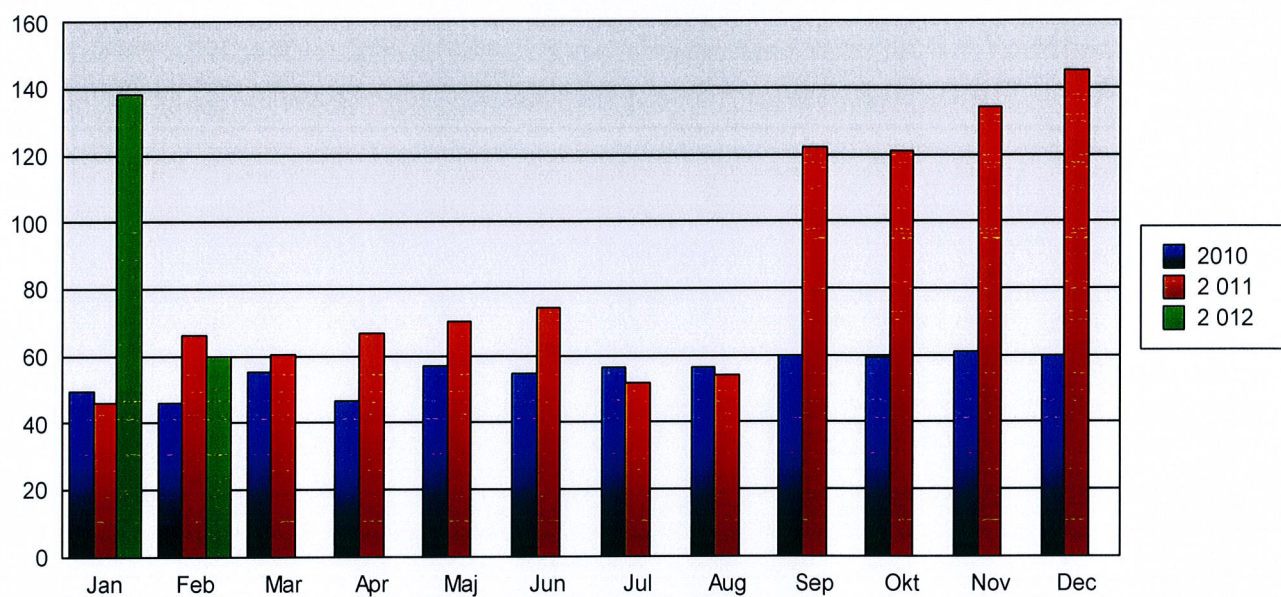
## RAPPORTTYP: MÅNADSRAPPORT FASTIGHETSIVA

MEDIA: Vatten

FASTIGHET: 2034 - Ballongen förskola -

NÄMNARE: Ingen / 0m<sup>2</sup>

Tidskorrigerad

m<sup>3</sup>

m <sup>3</sup>	2010		2011		2012	
	Förbr.	Utfall	Förbr.	Utfall	Förbr.	Utfall
Januari	49.63		46.03	-7,26%	138.37	200,61%
Februari	45.82		66.00	44,05%	60.00	-9,09%
Mars	55.27		60.23	8,97%	0.00	
<b>Kvartal 1</b>	<b>150.72</b>		<b>172.26</b>	<b>14,29%</b>	<b>198.37</b>	<b>15,16%</b>
April	46.36		67.02	44,56%	0.00	
Maj	56.77		70.31	23,85%	0.00	
Juni	54.38		74.44	36,89%	0.00	
<b>Kvartal 2</b>	<b>157.52</b>		<b>211.78</b>	<b>34,45%</b>	<b>0.00</b>	
Juli	56.14		51.83	-7,69%	0.00	
Augusti	56.33		54.26	-3,67%	0.00	
September	59.82		122.41	104,62%	0.00	
<b>Kvartal 3</b>	<b>172.30</b>		<b>228.50</b>	<b>32,62%</b>	<b>0.00</b>	
Oktober	59.26		120.84	103,90%	0.00	
November	60.88		134.02	120,14%	0.00	
December	60.00		145.26	142,08%	0.00	
<b>Kvartal 4</b>	<b>180.15</b>		<b>400.11</b>	<b>122,10%</b>	<b>0.00</b>	
<b>Total</b>	<b>660.69</b>	<b>0,00%</b>	<b>1,012.66</b>	<b>53,27%</b>	<b>198.37</b>	<b>-69,41%</b>





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

MEDIA: Vatten

FASTIGHET: Alla fastigheter

Nämnare: BRA

Tidskorrigerad

m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>

0,06

0,05

0,04

0,03

0,02

0,01

0

Jan Feb Mar Apr Maj Jun Jul Aug Sep Okt Nov Dec

2 010  
2 011  
2 012

m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>

	2 010		2 011		2 012	
	Förbr.	Utfall	Förbr.	Utfall	Förbr.	Utfall
Januari	0,05		0,05	-9,03%	0,04	-6,63%
Februari	0,05		0,04	-6,53%	0,04	3,56%
Mars	0,05		0,05	2,25%	0,00	
April	0,05		0,05	-0,75%	0,00	
Maj	0,05		0,05	8,51%	0,00	
Juni	0,04		0,04	-6,76%	0,00	
Juli	0,03		0,03	0,24%	0,00	
Augusti	0,03		0,03	-6,58%	0,00	
September	0,05		0,05	2,63%	0,00	
Oktober	0,05		0,05	-5,97%	0,00	
November	0,05		0,04	-5,91%	0,00	
December	0,04		0,04	-4,16%	0,00	
<b>Total</b>	<b>0,53</b>		<b>0,51</b>	<b>-2,61%</b>	<b>0,09</b>	<b>-31,08%</b>





## RAPPORTTYP: MÅNADSRAPPORT TOTALT ALLA FASTIGHETER INOM URVALET (39st)

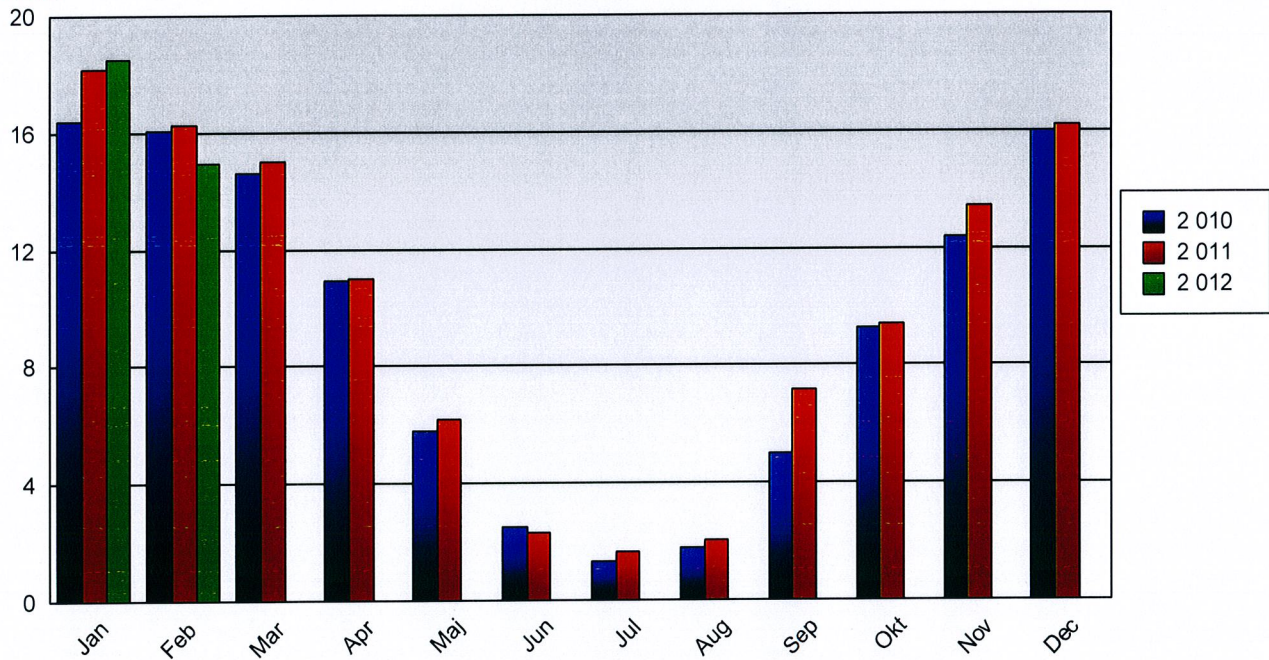
MEDIA: Värme

FASTIGHET: Alla fastigheter

Nämnare: BRA

Graddagskorrigerad

kWh/m<sup>2</sup>



kWh/m<sup>2</sup>

	2 010		2 011		2 012	
	Förbr.	Utfall	Förbr.	Utfall	Förbr.	Utfall
Januari	16,36		18,14	10,91%	18,50	2,00%
Februari	16,04		16,24	1,28%	14,94	-8,03%
Mars	14,60		14,97	2,59%	0,00	
April	10,93		10,98	0,54%	0,00	
Maj	5,76		6,18	7,23%	0,00	
Juni	2,47		2,28	-7,63%	0,00	
Juli	1,34		1,64	23,09%	0,00	
Augusti	1,79		2,02	12,68%	0,00	
September	5,03		7,15	42,15%	0,00	
Oktober	9,28		9,38	1,09%	0,00	
November	12,35		13,39	8,48%	0,00	
December	15,99		16,18	1,17%	0,00	
<b>Total</b>	<b>111,92</b>		<b>118,57</b>	<b>5,94%</b>	<b>33,44</b>	<b>-71,80%</b>



## SKADOR & ÄVERKAN JAN - MARS 2012

MP001		Utfall	Utfall	Utfall	Utfall
		2009	2010	2011	2012
Kod	Konto	Jan 09 - Mars 09	Jan 10 - Mars 10	Jan 11 - Mars 11	Jan 12 - Mars 12
410050	Järn-,stål- & metallvaror	775,19	0,00	0,00	0,00
461110	Byggnadsarbeten	295,25	0,00	0,00	0,00
461420	Övriga elarbeten	23 939,91	0,00	0,00	0,00
461600	Målningsarbeten	9 500,75	0,00	0,00	0,00
461700	Glasarbeten	389 605,94	134 112,75	125 369,30	122 175,25
461810	Klottersanering	120 978,75	98 628,25	12 566,00	43 090,00
461900	Övriga husbyggn.entrepr.	60 454,36	0,00	5 344,00	0,00
461929	Låsarbeten	0,00	0,00	0,00	1 423,29
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
<b>Totaler</b>		<b>621 490,15</b>	<b>261 741,00</b>	<b>172 340,30</b>	<b>202 809,79</b>

## Tomma lokaler

	kvm	Hyra/år	Önskemål om utflytt	Intern / extern	Avtalstid	kom.
Hobbylokal Sikvägen 12	132	127,2		extern	20130930. 9 mån.	
Växahuset	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		