

NÄRVARO:

Ordinarie ledamöter

Ingela Nylund Watz (s)
Sait Yildiz (v)
Aydin Özkaya (s)
Lena Lindell (s)
Mats Greger (mp)
Peder Bennich (m)
Ackad Barsom (m)
Harald Haapala (L)
Robert Olsson (sd)

Noteringar

Ordförande
1:e vice ordförande

2:e vice ordförande

Tjänstgörande ersättare

Närvarande icke-tjänstgörande ersättare:

Ann-Marie Friström (s)
Kenan Unesi (s)
Tomas Kullberg (s)
Hasse Neideman (mp)
Mats Dahl (m)
Monir Isak (kd)

Personalrepresentanter:

Sanne-Liv Olsen

Telge:

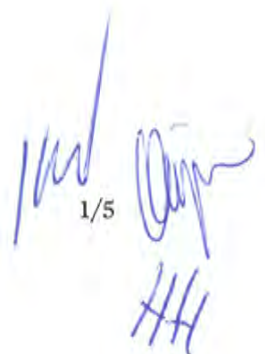
Erika Svensson

Tjänstemän TB:

Vd Juan Copoví-Mena
Jan Amnéus
Marina Brunsärn
Pontus Werlinder
Erja Wikner

Sammanträdet pågår mellan kl. 17:00–19:10.

Dagens sammanträde hålls i lokal Kattsvansen på Storgatan 42.


1/5

§ 1 **Protokolljusterare**

Att jämte ordföranden justera dagens protokoll utses Harald Haapala.

§ 2 **Fastställande av dagordning**

Dagordningen fastställdes med tillägg om *Kollektivboende* under § 11 Övrigt.

§ 3 **Till handlingarna**

Följande lades med godkännande till handlingarna

- föregående protokoll nr 7

§ 4 **Information från Telge**

Koncernchefen slutar – Stefan Hollmark slutar för en tjänst som kommundirektör i Tyresö. Han lämnar Telge den 4 februari 2019.

Bokslut september – Koncernens operativa resultat är 25,3 mnkr bättre än budget.

Extern miljö- och arbetsmiljörevision – Revisorerna rekommenderar fortsatt certifiering för koncernen då endast tre mindre avvikelser konstaterades.

Nya styrelser – Utses den 17 december med gällande styrelseansvar från årsskiftet. Extra bolagsstämmor hålls för alla bolag före jul för att hinna få in ändringar om nya styrelser till Bolagsverket före årsskiftet.

Styrelsen beslutar

att godkänna informationen

§ 5 **Information från vd**

Hyresförhandlingar – Årsförhandlingar pågår.

Vi har haft besök av HMK (Hyresmarknadskommittén) som ville stämma av vårt samarbetsklimat med Hyresgästföreningen. Synpunkter framfördes om vårt önskemål om hyresmodell.

Fornbacken, Lyftet – Hanteringen av evakueringskostnader återstår. Vi ligger före i tidplan. Inflyttning i påbyggnad kan ske före jul och de första lägenheterna är uthyrda och intresset är stort, men uthyrningskraven försvårar uthyrningen.

Den ekonomiska och processmässiga utvecklingen i projektet rapporterades **enligt bilaga 1**.

Stockholmsberget – Arbetet löper på enligt senaste beslut. Separering pågår av etapper och fortsatta beslut för etapp två kommer. Förhandling av hyror pågår med HGF.

2/5
HH

För uthyrning av Stockholmsberget önskas ett undantag från hyrespolicyn. Önskemålet är att fördela 25% till kön efter kötid och cirka 75% till kön efter först-till-kvarn-principen. Återkommer för beslut vid extra styrelsemöte i december.

Den ekonomiska och processmässiga utvecklingen i projektet rapporterades **enligt bilaga 2**.

Glasberga – Sen utdelning drar ner resultatet för 2019. Se budget.

Nybyggnation, försäljning och förvärv - Vi är i ett läge där kommunen vill att vi tittar på större detaljplaner för utbyggnad i anslutning till befintliga områden. En mycket viktig princip vid dessa detaljplaner är variation av upplåtelseformer. Detta kan innebära att vi både behöver bygga en del av det nybyggda med annan upplåtelseform, men även att det kan bli aktuellt med strategiska försäljningar för att uppnå detta i ett område som helhet.

Hyresjuridiska arbetet – Till dags dato har vi 243 åtgärdade ärenden och 137 uppsagda lägenheter. Av dessa 137 är 84 uppsagda av hyresgästen själva (jmf. 33 av 100 år 2017) och vi har sagt upp 53. Detta visar på att vårt arbete börjar få genomslag och redovisades också för Malmö kommun som var på besök i Södertälje den 17/11. MKB var imponerade och bygger nu upp motsvarande enligt vår modell hos sig.

Brandskydd – Vi har tagit fram en åtgärdsplan för att snabbt kunna minimera den värsta risken med vindsbränder i våra radhusområden. Pulverbomber är en bra lösning för att på kortare sikt uppnå höjd säkerhet till en rimligt låg kostnad. **Se bilaga 3**.

Målsättningen har varit att få till stånd ett samarbetsprojekt med brandförsvaret för att hitta långsiktiga hållbara lösningar. Tyvärr vill de utifrån sin myndighetsutövning inte gå in i projekt. Vi kommer dock att samarbeta, men i lösare form.

En stor risk för brandspridning är de utbyggda altanerna som är uppförda utan bygglov. Det var i en sådan den nyliga radhusbranden i Hovsjö startade.

Rökfria hus – Vi har påbörjat ett arbete med att få våra hus rökfria. Målsättningen är att i hyrespolicyn ge en möjlighet att införa rökfria hus vid nybyggnation i ett första steg.

Huskurage – Information gavs med anledning av den insändare i DN där initiativ liknande de vi har i samarbete med Huskurage togs upp.

Invigning miljötvättstuga – På fredag den 30/11 kl. 12.00-13.00 är hela styrelsen välkommen till Fribovägen i Mariekäll.

Styrelsen beslutar

att godkänna informationen



3/5

§ 6 Ärendebalans

Vd går igenom ärendebalanslistan, enligt utsänd rapport.

Styrelsen beslutar

att godkänna informationen

§ 7 Månadsrapport oktober 2018

Jan Amnéus föredrar ekonomirapport för oktober 2018, enligt utsänd rapport.

Styrelsen beslutar

att godkänna rapporten

§ 8 Budget 2019

Jan Amnéus föredrar budgetförslaget enligt utsända handlingar.

Styrelsen beslutar

att godkänna förslaget till budget 2019

§ 9 Fastställande av internkontrollplan 2019

Jan Amnéus presenterar förslag om tio kontrollpunkter till internkontrollplan 2019.

Styrelsen beslutar

att anta föreslagen internkontrollplan med tio kontrollpunkter för 2019

§ 10 Prissättning bilplatser och garage

Vd presenterar förslaget, enligt utsänd rapport.

Styrelsen beslutar

att återremittera förslaget för att komplettera med precisering avseende indexering samt

att åter behandla ärendet vid extra styrelsemöte i december

§ 11 Övrigt

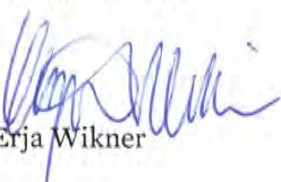
Kollektivboende

Hasse Neideman undrar hur efterfrågan, tankar och framtidsutsikter ser ut för kollektivboende. Frågan läggs till ärendebalansen.

Ordföranden avslutar styrelsens sista ordinarie möte under innevarande mandatperiod med att tacka styrelsen, företagsledningen och övrig personal för gott samarbete.

Vd tackar också styrelsen för samarbetet.

Vid protokollet:



Erja Wikner

Justeras:



Ingela Nylund-Watz



Harald Haapala

STATUSRAPPORT

1 (3)

Upprättad av Mats Bergquist, Simon Uguz	Nr		
Godkänd av	Datum 2018-11-06	Rev	Referens

Statusrapport för Fornbacken, Lyftet gård 1.

Datum/Period	2018-11-06, vecka 45.
Senaste beslutspunkt	BP3, 2017-06-12
Projektbeställare	Pontus Werlinder
Projektledare	Mats Bergquist

Innehåll

	Projektet.....	0
1	Projektstatus.....	2
2	Prognos	2
3	Riskhantering.....	3
4	Beslut som behövs.....	3
5	Bilagor	3

Projektet

Projektet omfattar Fornbacken 1-27, 201 lgh. fördelade i fyra hus, i byggordning:

Hus 2, Fornbacken 1-5, 3st trapphus, 42+4lgh.

Hus 1, Fornbacken 7-11, 3st trapphus, 40lgh.

Hus 4, Fornbacken 13-19, 4st trapphus, 53+7lgh.

Hus 3, Fornbacken 21-27, 4st trapphus, 48+7lgh.

Projektet sammanfattning:

- Modernisering alla badrum, stambyten.
- Ytskiktsreovering, köksnickerier mm. i lgh. enligt hyresgästval.
- Renovering av fasader, balkonger, trapphus, gemensamma utrymmen.
- Ny tvättstuga på gården.
- Energieffektivisering.
- Påbyggnad av hus för att skapa nya lägenheter.

Projektet, startades 2015 & beräknas avslutas 2019 kvartal 2.

STATUSRAPPORT

2 (3)

Upprättad av Mats Bergquist , Simon Uguz	Nr		
Godkänd av	Datum 2018-11-06	Rev	Referens

1 Projektstatus

Avstämning 2018-10-22 visar en slutkostnad på ca 416 MSEK inkl.moms. Utredning pågår ifall omkostnader för evakuering och flytt ska ingå i slutkostnadsprognosen. Utredning pågår också ifall besparingar kan göras i entreprenad.

(Tkr)	Slutkostnad enligt uppföljningsplan			Kommentar
	Utfall 2018-10-31	Kommande kostnader	daterad 2018-09-20	
Entreprenadkostnad inkl Index	316 726	48 244	364 970	Möjlighet till besparing beroende på byggtid
Byggherrekostnader	23 557	13 159	36 716	
Finplanering mark	19	2 981	3 000	Bedömda kostnader utifrån markskiss
Tvättstuga	11 289		11 289	
Totalt	351 572	64 384	415 975	

Tidplanen i projektet följs i stort sett, se uppställning nedan.

Tidplan:

Hus 2 : Färdigställt, nya lägenheter uthyrda.

Hus 1 : Färdigställt.

Hus 4 : Renovering lägenheter klara.

Slutbesked har erhållits muntligt.

Uthyrning lägenheter påbyggnad pågår, inflyttning from. 15/11.

Hus 3 : Renovering lägenheter pågår , klart 2018-12.

Påbyggnad nya lägenheter, klart 2019-02.

Kvarvarande arbeten, finplanering mark, klart sommaren 2019.

2 Prognos

Budget & tidplan följs upp månadsvis.

Finplanering mark ingår i projektet.

Statusbesiktningar (2-års) kommer att ske tors. den 15/11 avseende hus 2 & 1.

I samband med dessa kommer formell överlämning till förvaltningen att ske.

STATUSRAPPORT

3 (3)

Upprättad av Mats Bergquist, Simon Uguz	Nr		
Godkänd av	Datum 2018-11-06	Rev	Referens

3 Riskhantering

Riskbeskrivning	Åtgärd	Ansvarig	Status (färg)
Evak- och flyttkostnader.	Utredning av klassificering av omkostnader	Mats Bergquist Juan Copovi-Mena	Gul
Resurser TE, UE, yrkesarbetare.	Avstämning var 14:e dag.	Mats Bergquist	Grön
Resurser TE, Produktionsledning slutar	Nyttillsättning klar, bevakas.	Mats Bergquist	Gul

4 Beslut som behövs

Beslut som behövs	Av vem?	Klart datum
Inga för dagen.		

5 Bilagor

STATUSRAPPORT

1 (4)

Upprättad av Anders Binett	Nr 13		
Godkänd av	Datum 2018-11-13	Rev	Referens

Statusrapport för Stockholmsberget

Stockholmsberget etapp 1 är ett nybyggnadsprojekt 72 lägenheter i 16 våningsplan samt ett parkeringsgarage i 4 våningar. Bostäderna ska byggas på tomten Antilopen 1 och garaget på Fåret 5. Bygget påbörjades våren 2017. Nybyggnationen ligger i Telge bostäders strategi att utöka sitt fastighetsbestånd med nya bostäder.

Datum/Period	2018-11-13
Senaste beslutspunkt	BP2, 2017-04-17 a
Projektbeställare	Pontus Werlinder
Projektledare	Anders Binett

Innehåll

1	Projektstatus.....	1
2	Prognos	2
3	Riskhantering.....	2
4	Beslut som behövs.....	3
4	Bilagor	4

1 Projektstatus

Tid: **GRÖN**, projektet har en stram tidplan utan stora marginaler för avvikelser. Färdigställande datum för hus 3 är augusti 2019. Garaget beräknas vara klart våren 2019.

Kostnad: **GRÖN**, vi har haft en del fördyrande kostnader i projektet men det kommer inte att påverka slutbudgeten för hus 3, kostnaderna inryms i riskpengen samt att vi har genomfört ett par kostnadsbesparande förändringar också. Aktuell prognos för hus 3 och garaget från Skanska är ett riktprishöjande med ca 10 miljoner, dock ej beslut hos Styrgruppen på denna förändring ännu. De stora extra kostnaderna är sanering av miljögifter i marken för både Antilopen 1 och Fåret 5. Mer omfattande markarbeten i form av mer sprängning, spontning och ökade fyllnadsmassor samt tidsplansförskjutning (dvs AK kostnader).

STATUSRAPPORT

2 (4)

Upprättad av Anders Binett	Nr 13
Godkänd av	Datum 2018-11-13
	Rev
	Referens

I aktuell prognos ligger vi ca 5 miljoner under budget.

Kvalitet: **Grön**, alla moment som utförts så långt håller en mycket hög nivå på sin kvalitet.

Prognos

Solpaneler monteras på taket

Installationsarbeten vent, vvs, el pågår, värmen sätts på V43.

Hissmontage pågår

Mellanväggar pågår

På garaget pågår mark och tätningsarbeten.

Solcellsbidrag från energimyndigheten är beviljad på ca 96000kr

2 Riskhantering

Dessa ärenden ser vi är förändringar i projektet utifrån ursprungliga projektbeställningen av projektet. De kan både vara riktpreis höjande eller riktpreis sänkande.

Riskbeskrivning	Åtgärd	Ansvarig	Status (färg)
Miljögifter Antilopen 1	Sanering utförd, kostnad ca 1 miljon	Anders Binett (TB)	Grön
Miljögifter Fåret 1	Sanering utförd, kostnad ca 0,5 miljoner	Anders Binett (TB)	Grön
Miljögifter på kommunens mark Antilopen 2	Offert överlämnad till kommunens miljökontor för att de skall ta den kostnaden ca 0,5 miljoner. Kommunen sagt ok att vi skall utföra detta och tar kostnaden. Utförs preliminärt vår 2019	Hadeel Ishac (TB)	Grön
Bergets stabilitet	Nära kontakt med konstruktör, Skanska för diskussion om	PC Skanska Anders Binett (TB)	Gul

STATUSRAPPORT

3 (4)

Upprättad av Anders Binett	Nr 13		
Godkänd av	Datum 2018-11-13	Rev	Referens

	konstruktörs ansvar i fördyrade kostnader. Bla kranfundament ca 0,4 miljoner, försenat montagestart stomme 0,4 miljoner. Schaktning hus 3 1,0 miljoner.		
Förskjuten inflytt ca 4 månader mot ursprung.	Lönsamhetspåverkan ca 0,1%	Simon Oguz (TB)	Grön
Brand på arbetsplatsen	Hög säkerhet på bygget	Anders Binett (TB) PC Skanska	Grön
Telge Näts avstängning av Östergatan	Nära samarbete med Telge Näts projektledare	Anders Binett (TB) Hedra Ado (TN)	Grön
Sophantering / krav	Krav från TÅ att ändra projekterat sopsystem, fördyrade åtgärder, AB kollar på annan lösning ihop med Skanska, troligen behövs tillskott i kassan.	Anders Binett (TB)	Grön
Byte av PC	Skanska har bytt PC från 1 Nov med TB:s godkännande, tydlig kommunikation från oss att vi oroliga att den gamle PC tar med sig arbetslaget, dock har de inte dessa planer.	Anders Binett (TB)	Gul

3 Beslut som behövs

<Lista de beslut som behövs från projektets beställare eller styrgrupp, till stöd för projektet exempelvis ett förslag på en ändring>

Beslut som behövs	Av vem?	Klart datum
-------------------	---------	-------------

STATUSRAPPORT

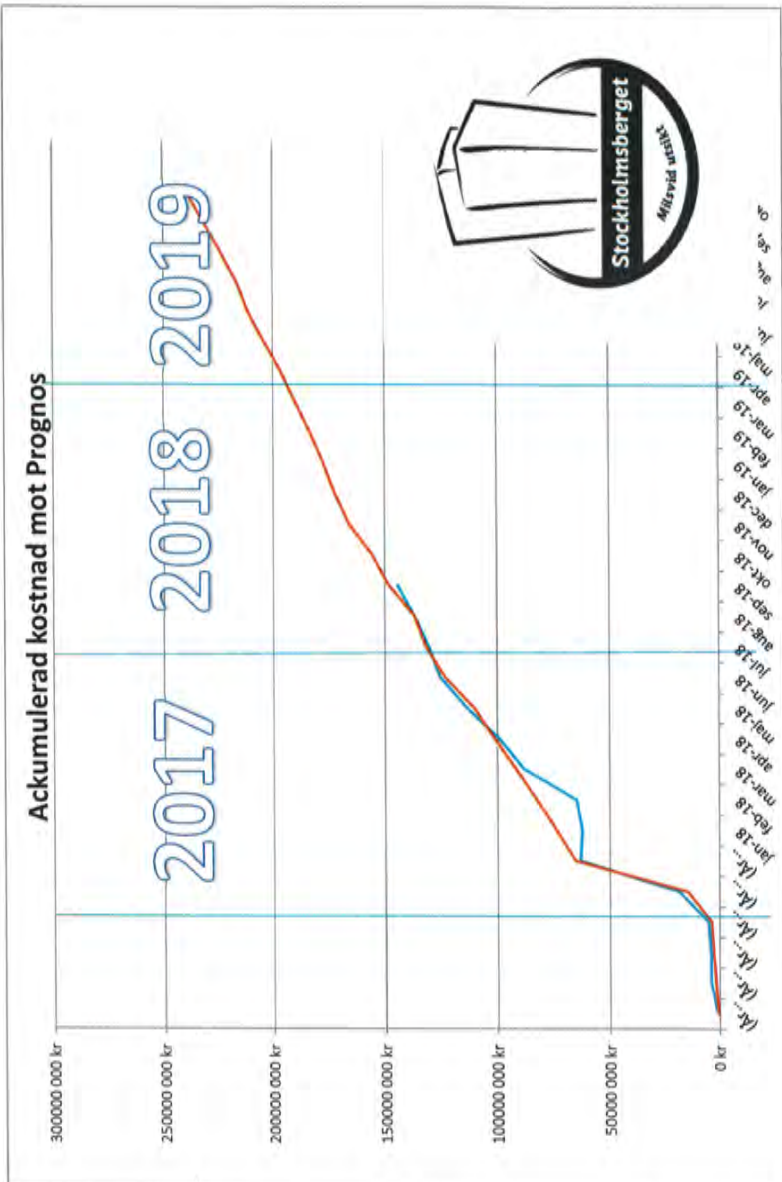
4 (4)

Upprättad av Anders Binett	Nr 13
Godkänd av	Datum Rev Referens 2018-11-13

Fördelning kalkylerad riskpeng. Extrakostnader hur hantera?	Ramar/riktlinje beslut från sittande styrgrupp. Beslut tas i styrgrupp för projektet TB/Skanska.	Möte genomfördes 12/4 och upptas igen 7/5. Inget beslut, nytt Möte var 16/10, vi har tagit vissa kostnader.
Kommunikationsplan framtagen.	Styrgrupp TB	Presenterad och ny revidering 2018-08-13

4 Bilagor

- Ekonomisk rapport (OBS! ingen ny rapport då inga stora fakturor kommit in)
- Tidsplan



Datum	Period	Ack.	Prognos
(Ar 2012)	948 534 kr	948 534 kr	1 000 000 kr
(Ar 2013)	3 188 404 kr	4 136 938 kr	2 000 000 kr
(Ar 2014)	94 854 kr	4 231 792 kr	3 000 000 kr
(Ar 2015)	1 155 121 kr	5 386 913 kr	4 000 000 kr
(Ar 2016)	13 380 994 kr	18 767 907 kr	15 000 000 kr
(Ar 2017)	44 685 802 kr	63 453 709 kr	65 781 000 kr
jan-18	114 983 kr	62 620 158 kr	74 656 000 kr
feb-18	2 533 166	65 153 324 kr	83 531 000 kr
mar-18	23 585 597	88 738 921 kr	92 406 000 kr
apr-18	10 374 876	99 113 797 kr	101 281 000 kr
maj-18	14 023 612	113 137 409 kr	110 156 000 kr
jun-18	12 302 704	125 440 113 kr	123 256 000 kr
jul-18	5 141 805	130 581 918 kr	132 131 000 kr
aug-18	6 469 817	137 051 735 kr	137 051 735 kr
sep-18	7 443 120	144 494 855 kr	148 451 758 kr
okt-18			156 201 758 kr
nov-18			166 401 758 kr
dec-18			172 701 758 kr
jan-19			177 801 758 kr
feb-19			183 401 758 kr
mar-19			190 101 758 kr
apr-19			196 601 758 kr
maj-19			204 801 758 kr
jun-19			211 801 758 kr
jul-19			217 301 758 kr
aug-19			224 801 758 kr
sep-19			232 801 758 kr
okt-19			240 801 758 kr
Prognos för 2018			109 000 000
Prognos för 2019			70 000 000

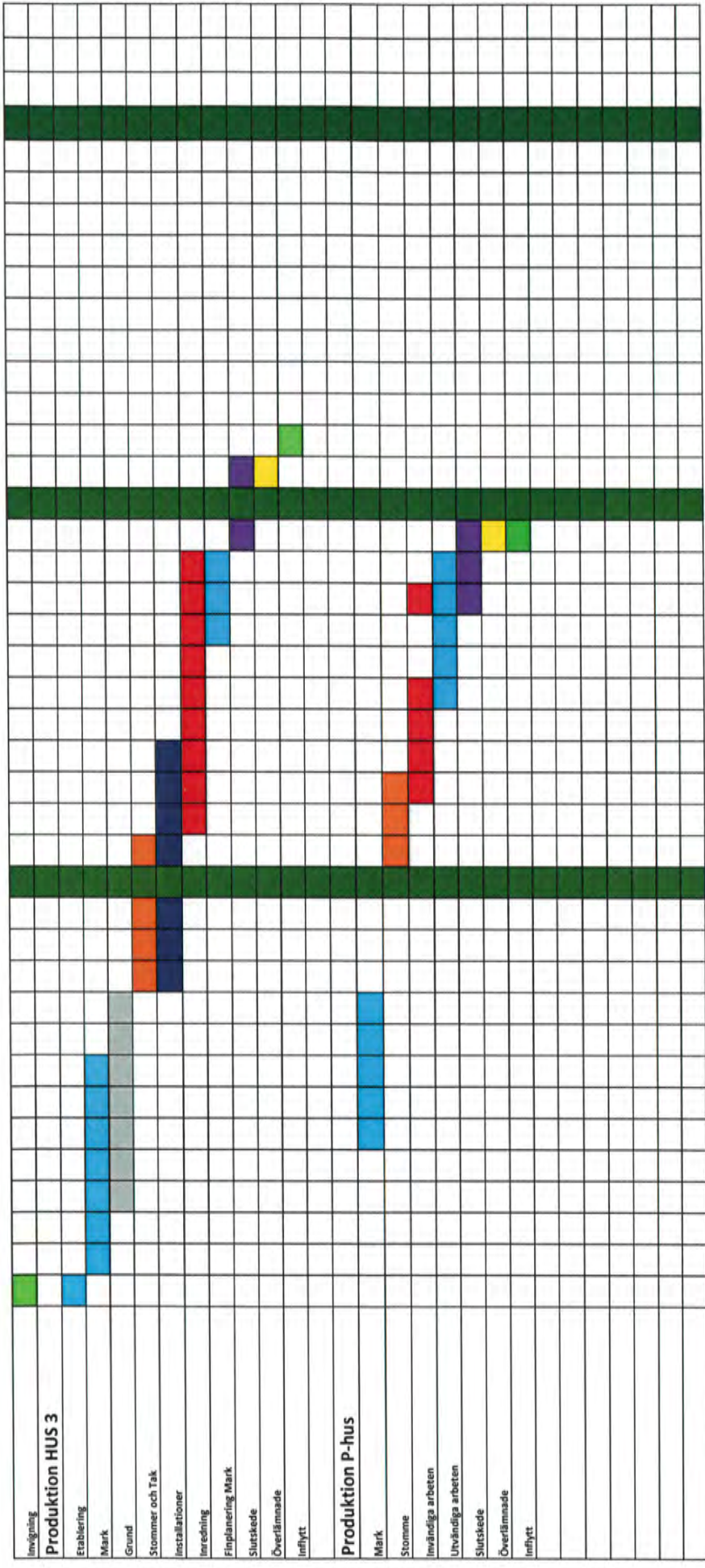
Prognos för 2018
Prognos för 2019

109 000 000
70 000 000

Riskhantering
Stockholmsberget

Riskbeskrivning	Åtgärd	Ansvarig	Status (färg)
Miljögifter Antilopen 1	Sanering utförd, kostnad ca 1 miljon	Anders Binett (TB)	GRÖN
Miljögifter Fåret 5	Sanering utförd, kostnad ca 0,5 miljon	Anders Binett (TB)	GRÖN
Miljögifter på kommunens mark	Diskussion med kommunen hur marken ska saneras. Kommun tar kostnad, ca 0,5 miljoner	Anders Binett (TB)	GRÖN
Utökade form & armeringsarbeten Antilopen 1	Beräknat extra kostnad på ca 4 miljoner miljoner	Anders Binett (TB)	Gul
Spontning Fåret 5	Utredning om entr. ej kunnat förutse detta eller om vi får ta kostnaden, ca 0,3 miljoner	Anders Binett (TB)	GRÖN
Förändring i badrumsmoduler för bättre handikappanpassning	Extra kostnad på 2500 kr/modul = 0,25 miljoner	Anders Binett (TB)	GRÖN
Stensättning av hela sockeln runt huset	Krav för bygglov	Anders Binett (TB)	GRÖN
Ändrade storlekar av balkonger	Krav för bygglov	Anders Binett (TB)	GRÖN
Borttagning av balkong tvättstuga	Kostnadsbesparing 0,3 miljoner	Anders Binett (TB)	GRÖN
Digitala postboxar & namnskyltar	Klart enligt BH	Anders Binett (TB)	GRÖN
Kranfundament krävs av konstruktör	Konstruktören har ändrat sig och kräver gjutet fundament för kranen. Merkostnad ca 0,5 miljoner	Anders Binett (TB)	Gul
Förändrad produktionsplan	Förändra planeringen och försävarar logistiken i projektet Merkostnaden ca 1,5 miljoner	Anders Binett (TB)	Gul
Bytt ut en del garderober till skjutgarderober	Mindre ökad kostnad	Anders Binett (TB)	GRÖN
Ändrade balkongfronter till standard	Kör standard för att säkerställa bra kvalitet	Anders Binett (TB)	GRÖN
Undertak balkongen i enhälliga färger	Kör en nyans per balkong för att underlätta monteringen	Anders Binett (TB)	GRÖN

PRINCIPITIDPLAN STOCKHOLMSBERGET	2017												2018												2019												2020											
	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec	Jan	Feb	Mär	Apr	Maj	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec	Jan	Feb	Mär	Apr	Maj	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt																			



2018-11-19

Ärendenr: 5

Till styrelsen för Telge Bostäder AB och Telge Hovsjö AB

Inventering av brister i brandskyddet i affärsområdets radhusbestånd

Bakgrund och syfte

Arbetet med att inventera radhusen, dokumentera brister i brandskyddet och riskvärdera bristerna ger oss en kunskapsbank till vårt prioriteringsarbete för att möta ökade krav/förväntningar som kan ställas på oss utifrån Lagen om skydd mot olyckor.

Arbetet och rapporten har sitt ursprung i en dom i kammarrätten där Brandmyndigheten nyligen har ålagt en fastighetsägare i Uppsala att säkra upp brandskyddet på vinden i ett radhus. Radhuset är byggt enligt då gällande byggnormer enligt BBR. Att radhusets beskaffenhet i brandskyddshänseende behandlades och godkändes vid bygglovsprövningen innan byggnaden uppfördes, utgör inte hinder för föreläggandet.

Kammarrätten bedömer att det aktuella radhusets konstruktion är bristfällig ur brandskyddspunkt och att de förlagda åtgärderna är nödvändiga för att nå dagens skyddsnivå för att hindra eller begränsa skador till följd av brand enligt Lagen om skydd mot olyckor.

Mål

Målet med inventeringen är att skapa en prioriteringsordning för nödvändiga åtgärder av Telge Bostäders och Telge Hovsjös radhusbestånd. De fastigheter som hamnar under riskkategori 5 prioriteras. Åtta fastigheter har riskfaktor 5.

Egenambition

Telge Hovsjö/Telge Bostäder har en egenambition att begränsa brand i radhusvindar med hjälp av automatiska pulverstrinkler.

Installation i Hovsjös radhus på vindar påbörjas vintern 2018 och fortsätter under det första kvartalet 2019. Hovsjös radhus har prioriterats med anledning av den senaste branden.

Installationen består av två pulversprinkler per lägenhetsvind. Totalt omfattas 120 lägenhetsvindar till en kostnad av cirka 1 100 tkr.

Pulversprinkler:

Pulversprinkler är ett kostnadseffektivt och tillförlitligt brandskydd för mindre utrymmen eller som punktskydd. Den kan t ex användas i förråd, garage, vindar, soprum och containrar.

Pulversprinkler funktion:

En pulversprinkler kan jämföras med en vanlig pulverbrandsläckare. När temperaturen blir för hög utlöser pulversprinklern automatiskt. Systemet kräver inte mer underhåll och tillsyn än en vanlig pulverbrandsläckare.

Släckeffekt:

Pulver är ett mycket mångsidigt släckmedel. Eftersom pulver inte leder elektricitet är pulveraggregaten ofarliga att använda mot elbrand. Pulvret är frostbeständigt och därmed är det funktionsdugligt från -30° till +60° C. Pulver är klassat för samtliga brandtyper och fungerar optimalt i som släckmedel till radhusvind som är ett mindre stängt utrymme.