

NÄRVARO:

Ordinarie ledamöter	Noteringar	Tjänstgörande ersättare
Yilmaz Kerimo (s)	Ordförande	
Helena Forslund (s)	1:e vice ordförande	
Monir Isak (kd)		
Örjan Liebendörfer (mp)		
Lukas Hållkvist (m)	2:e vice ordförande	
Samir Saado (l)		
Tobias Tegelby (sd)	Frånvarande	Lars-Göran Jonsson (rp)

Närvarande icke-tjänstgörande ersättare:

Hasse Neideman (mp)
Per Sydegård (m)
Sait Yildiz (v)
Lars-Göran Jonsson (rp) Tjänstgörande

Frånvarande icke-tjänstgörande ersättare:

John Awabdeh (kd)
Max Karlsson (c)
Sabri Madoson (c)

Närvarande personalrepresentant:

Sanne-Liv Olsen, Vision

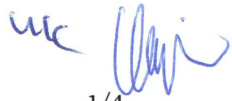
Adjungerade Telge:

Juan Copoví-Mena
Henrik Lindqvist

Tjänstemän TB:

Tf vd Pontus Werlinder
Jan Amnéus
Lars Gustafsson
Lisbeth Näsdal
Staffan Smedfors
Erja Wikner

Dagens extra sammanträde hålls hos Telge, Storgatan 42 och pågår från kl. 17.00-17.40.


1/4
Isak

§ 1 **Mötets öppnande**

Ordföranden öppnar mötet och hälsar deltagarna välkomna.

§ 2 **Närvaro och tjänstgörande**

Sekreteraren tar upp närvaro. Tjänstgörande för Tobias Tegelby är Lars-Göran Jonsson.

§ 3 **Val av protokolljusterare**

Att jämte ordföranden justera dagens protokoll utses Monir Isak.

§ 4 **Fastställande av dagordning**

Dagordningen fastställdes.

§ 5 **Till handlingarna**

Följande lades med godkännande till handlingarna

- föregående protokoll nr 5

§ 6 **Ärendebalans**

Vd går igenom ärendebalanslistan, **enligt utsänt dokument**.

Styrelsen beslutar

att godkänna informationen

§ 7 **Slutrapport Lyftet**

Pontus Werlinder föredrar slutrapporten **enligt utsänt dokument, bilaga 1**.

Styrelsen beslutar

att godkänna informationen

§ 8 **Fortsatt tillförordnande för tf vd**

Ordförande föredrar ärendet **enligt utsänt dokument, bilaga 2**.

Styrelsen beslutar

att ge Pontus Werlinder fortsatt förtroende som tillförordnad vd för Telge Bostäder och Telge Hovsjö (Affärsområde Bo) till dess en permanent lösning har fastställts

ME
2/4
Isak

§ 9 Information från Telge

Juan Copovi-Mena informerar följande:

Ny koncern- vd utsedd – Sedan den 19 är Juan Copovi-Mena ordinarie vd för Telge AB samt koncernchef för Telgekoncernen.

Sommaren i kommunen - Inga större incidenter har inträffat under semesterperioden.

Bokslut juni/juli – Arbetet med bokslutet pågår.

Styrelsen beslutar

att godkänna informationen

§ 10 Information från vd

Pontus Werlinder informerar följande:

Feriepraktikanter – Vi har haft ungefär 480 feriepraktikanter och återkommer med en rapport under hösten.

Trivseldagar - I år håller vi Trivseldagar i områdena nedan (kl. 16.00-19.00):

- Torsdag den 22/8 – Järna
- Torsdag den 29/8 – Viksängen
- Torsdag den 12/9 – Fornhöjden
- Torsdag den 19/9 – Lina Hage
- Torsdag den 26/9 – Geneta höghus

Stockholmsberget – Av totalt 72 lägenheter är

- 65 uthyrda
- Två är outhyrda och under pågående bearbetning
- Fem är spärrade, tre fyror ses över för Co-living
- Två femmor ses över för konvertering till fyra små lägenheter

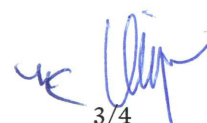
Informationsträff för de nya hyresgästerna hålls den 22 augusti. Inflyttning sker nu i början av september.

Den ekonomiska och processmässiga utvecklingen rapporteras enligt utsänt dokument, bilaga 3.

Hölö – Av totalt 27 lägenheter är

- 25 uthyrda
- Två är outhyrda och under pågående bearbetning

Inflyttning sker den 1 november 2019.


3/4
Isak

Mölnbo – Fastigheten övergår till oss under 2020. Vi tittar på byggrätter för tomten och håller samtal med byggnadsarkitekt.

Styrelsen beslutar

att godkänna informationen

§ 11 Övrigt

Inga övriga punkter hanterades under mötet.

§ 12 Nästa möte

Nästa ordinarie möte är den 16 september kl. 17.00-19.00 på Mötesplatsen i Lina Hage, Porslinsvägen 2. Vi börjar kl. 16.00 med att besöka vår nyinvigda Ekoslinga.

§ 13 Avslutning

Ordförande avslutar mötet med att tacka deltagarna för visat intresse.

Vid protokollet:



Erja Wikner

Justeras:



Yilmaz Kerimo



Monir Isak

SLUTRAPPORT

Upprättad av Annika Lidén & Mats Bergquist	Nr
Godkänd av	Datum 2019-08-14
	Rev
	Referens

Slutrapport för Lyftet Etapp 1 - Ett projekt för att fysiskt, miljömässigt och socialt lyfta miljonprogramområdet Fornhöjden

Innehåll

1	Projektbeskrivning	1
2	Resultat	5
3	Effektmål	7
4	Erfarenheter och förbättringsförslag	8

1 Projektbeskrivning

Bakgrund enligt beställning

Fastighetsbeståndet i Fornhöjden är byggt under miljonprogramsåren och idag bor cirka 4000 innevånare i området. Fastigheterna Turkosen byggdes mellan åren 1972 - 1974.

Befolkningsmässigt har Fornhöjden sakta skiftat karaktär med ett ökat inslag av utomeuropeisk inflyttning. Förvärvsfrekvensen har minskat och arbetslösheten har ökat. Fler innevånare är beroende av ekonomiskt stöd från samhället. Under en dryg tioårsperiod har området visat på en nedåtgående socioekonomisk trend. Situationen tydliggjordes under en period, främst mellan åren 2000 - 2010 med ökad social oro i form av bränder, skadegörelse och annat ofog i området.

Parallellt med utvecklingen av den sociala situationen så är fastigheterna, som nu har drygt 40 år bakom sig, i stort behov av modernisering för att möta dagens behov av levnadsstandard men även dagens krav på energieffektivitet och klimatanpassning.

Upprättad av Annika Lidén & Mats Bergquist	Nr
Godkänd av	Datum 2019-08-14
	Rev
	Referens

De planerade upprustningsplanerna som fanns inom Telge Bostäder tidigarelades för att motverka den negativa utvecklingen i området och de eskalerande oroligheterna. 2009 togs ett beslut att titta på lösningar för en total modernisering av fastighetsbeståndet med en tydlig inriktning att involvera de boende och göra social hållbarhet till en naturlig del av moderniseringen av området.

Av skäl kopplade bl.a. till en omfattande bolagskonsolidering lades moderniseringsprojektet i vila under 2011 och större delen av 2012. I april 2013 var dock programhandlingarna klara. Programhandlingarna rörde fastigheterna inom Turkosen 13, dvs. Fornbacken 1 - 27. Investeringsbeslut togs i april/maj 2013 och hyresgästförhandlingar startade. Avtal med Hyresgästföreningen slöts i november 2013 och moderniseringsprojektet kunde gå in i systemhandlingsskede med planerad produktionsstart under 2014. Programmet kom att kallas "Lyftet" för att tydligt markera att moderniseringens inriktning var att både göra ett fysiskt, miljömässigt och socialt lyft i området där också de boendes möjligheter att påverka skulle prioriteras.

Parallellt med Telge Bostäders planer för området har stadsdelen Fornhöjden blivit ett fokusområde för Södertälje kommuns deltagande i EU projektet URBACT RE BLOCK. URBACT RE BLOCK syftar till att arbeta fram samordnade och integrerade modeller/system för en långsiktigt hållbar upprustning och förnyelse av stadsdelar som av olika skäl marginaliserats och vilka uppvisar såväl sociala, miljömässiga som fysiska brister. Varje deltagande partner skulle under projektperioden arbeta fram ett lokalt utvecklingsprogram för sin stadsdel med förslag till samordnade och integrerade strategier, mål och åtgärder för fysisk, hållbar och social förnyelse och upprustning. Ett krav var också att arbetet skulle bedrivas i nära samverkan med lokala intressenter, medborgare och boende.

Omfattningen av moderniseringen i kombination med kopplingen till den kommunala satsningen inom URBACT REBLOCK gjorde att Telge Bostäder under sommaren 2014 fattade beslut om att forma ett tydligare program kring hela Lyftet samt att utse en programledare för att leda utvecklingsarbetet. Parallellt med utvecklingsarbetet i Lyftet såg även Telge Bostäder behovet av att forma en arbetsmodell som går att applicera i kommande moderniseringar efter etapp 1.

Syfte

Syftet med Lyftet var att skapa ett attraktivt och miljömässigt hållbart fastighetsbestånd och bidra till att Fornhöjden blir en attraktiv, integrerad stadsdel i Södertälje. Det ensidiga utbudet av bostäder har en segregrande effekt varför Telge Bostäder ville öka möjligheterna att få en mer varierad befolkning i området. Man ville bryta områdets segregering och öka kopplingen till Södertälje som stad.

Syftet med Lyftet var också att skapa grundförutsättningarna för Boendeinflytande. Inom ramarna för Lyftet skulle strukturer skapas för att fånga engagemang och kunna föra en aktiv dialog i samverkan med hyresgästerna om områdets utveckling.

Upprättad av Annika Lidén & Mats Bergquist	Nr
Godkänd av	Datum Rev Referens 2019-08-14

Den negativa socioekonomiska trenden i Fornhöjden, med minskad förvärvsfrekvens och ökad arbetslöshet där fler innevånare är beroende av ekonomiskt stöd från samhället, ville Telge Bostäder hjälpa till att bryta. Ytterligare ett syfte med Lyftet var därför att se hur man, inom ramarna för Telge Bostäders CSR arbete, ska kunna påverka i positiv riktning och arbeta med dessa frågor i området.

Projektmål

Moderniseringsprojektet Lyftet, som i etapp 1 innefattar Fornbacken 1 - 27, skulle resultera i en attraktiv, trygg och trivsamt boendemiljö genom ett modernt lägenhets- och fastighetsbestånd i Fornbacken. Ett modernt fastighetsbestånd med arkitektonisk kvalitet och estetiska värden som ligger i linje med Stadsbyggnadskontorets vilja att bevara områdets kulturvärden.

Det ensidiga utbudet av bostadstyper med nuvarande standard hade en segregrande effekt. Målet var därför att skapa olika typer av lägenhetsbestånd med olika standard samt att bygga ytterligare en våning med förhöjd moderniseringsgrad. Detta för att skapa ett utbud av andra boendeformer som tilltalar olika kategorier av hyresgäster och en varierad befolkning.

Moderniseringen skulle innebära en satsning på långsiktig energibesparande åtgärder som ligger i linje med bolagets miljöprogram och andra styrande krav. Fastighetsbeståndet skulle efter modernisering kunna drivas mer energisnålt där bolaget sänker utsläppen av CO2 mätt i kWh/m². Moderniseringen skulle också säkerställa förberedelse för att möta EU direktiv om energimätning bl.a. IMD.

Moderniseringsprojektet skulle även inkludera modernisering av den yttre miljön. Den yttre miljön är en viktig del för att skapa en boendemiljö som är attraktivt och som bidrar till att skapa trygghet och säkerhet. Den yttre miljön ska ge möjlighet till sociala möten och egen identitet. Den ska bidra till att göra boendemiljön levande och tillgänglig. Området upplevdes också som starkt segregerat med ett geografiskt isolerat läge med dålig koppling till Södertälje som stad. I samarbete med andra aktörer skulle Lyftet verka för att skapa en gemensam målbild för hela Fornhöjden och att Telge Bostäder inom ramarna för sitt eget fastighetsbestånd och ägande göra de nödvändiga förändringarna.

Inriktningen att involvera de boende och målsättningen att styra delar av upprustningen efter de utvecklingspunkter som hyresgästerna tycker är viktiga låg fast. En löpande boendedialog skulle säkerställas i Lyftet genom dialog, kommunikation och kundmöten. Genom att involvera hyresgästerna och inspirera till engagemang bland de boende skulle ett tryggt och trivsamt bostadsområde skapas. Det var viktigt att den boendedialog och det boendeengagemang som skapades under programtiden skulle fungera långsiktigt även efter att moderniseringen av området blev klar. Genom det säkerställs fortsatt långsiktigt boendeinflytande och därmed en trygg boendemiljö.

Upprättad av Annika Lidén & Mats Bergquist	Nr		
Godkänd av	Datum 2019-08-14	Rev	Referens

Företagets ambitioner inom CSR skulle inbegripas i utvecklingen av området. Det lades tidigt fast att social hållbarhet skulle vara en naturlig del av moderniseringen. Södertälje kommuns ambitioner i och med EU projektet URBACT RE BLOCK pekade också tydligt på vikten av det sociala och ekonomiska arbetet i denna typ av områden. Inom ramarna för Lyftet skulle bolaget utforma en CSR modell för moderniseringen av Fornhöjden och aktivt arbeta med och genomföra de aktiviteter som ligger inom den modellen. Det kunde t.ex. vara att bidra till arbetstillfällena och/eller arbetsträning eller att Telge Bostäder via de områden och lokaler vi förvaltar möjliggör olika sociala behov för t.ex. fritidsaktiviteter och/eller utbildning.

Totalt sett skulle moderniseringen ge en förbättrad ekonomi och ett ökat driftnetto för fastighetsbeståndet.

Den arbetsmodell som utarbetades inom ramarna för etapp 1 dvs. Fornbacken 1 - 27 skulle vara långsiktigt hållbar och bilda grunden för en arbetsmodell eller programmodell som skulle användas i fortsatta moderniseringsprojekt och utveckling av stadsdelar.

Följande mål skulle etableras för Lyftet (projekt- och effektmål)

- Bättre variation av boendeformer grund, alt1, alt2 och påbyggnad
- Högre lägenhetsstandard – alternativ 2
- Minskad energianvändning mätt i kWh/m²
- Miljöklassning Brons
- Lägre driftkostnader och ökat driftnetto
- Bättre möjligheter för sociala möten och aktiviteter för olika intressen och behov
- Lägre flyttomsättning
- Minskad användning av försörjningsstöd
- Minskat antal störningar
- Aktuella delar inom kundenkäten dvs. nöjdhet samt trivsel och trygghet både i lägenheten och boendemiljö
- Bidrag till arbetstillfällena och/eller arbetsträning
- Ökad användning av de bidragsformer som finns tillgängliga inom TB
- Gränsöverskridande samverkan mellan privata och kommunala aktörer

Ett förtydligande och utveckling av målen specificerades i delprojekt.

Upprättad av Annika Lidén & Mats Bergquist	Nr
Godkänd av	Datum 2019-08-14
	Rev
	Referens

2 Resultat

2.1 Tid

Den totala tidplanen för projektet/programmet skulle följa Skanskas tidplan och avslutsdatum för etapp 1 var sista juni 2019, i enlighet med tidplan daterad 2015-12-01. Moderniseringsprojektet avslutades 2019-03-30 och färdigställande utemiljö den 2019-08-15.

2.2 Kostnad

Investeringsbeslut
 2013: 174 miljoner kronor
 2015: 259 miljoner kronor
 2017: 416 miljoner kronor

Under 2016 arbetades en projektmodell i bolaget fram för att säkerställa att projekt följs upp och rapporteras på ett enhetligt och kontrollerat sätt. I samband med detta arbete såg man även över pågående projekt och man fann då brister i kontrollen varför en första revision initierades.

Flera externa utredningar har gjorts på grund av kraftigt ökade investeringsutgifter under pågående projekt för att säkerställa att inga oegentligheter ansågs föreligga vilket man inte heller kunnat finna. I revisionen gjord av KPMG på uppdrag av koncernledningen fann man tre avgörande faktorer till ökade investeringsutgifter jämfört med den ursprungliga budgeten:

- Telge Bostäder hade inte vid tillfället någon tillfredsställande ekonomisk uppföljning av projektet och månadsrapporteringen till bolags- och koncernstyrelse visade inte på den kontinuerliga fördröjning som drabbat projektet.
- Telge Bostäder har förlitat sig på avtalat riktpolis med Skanska och att Skanska skulle ta ansvar för att satta mål skulle nås. Skanska har inte heller försett Telge Bostäder med avtalsenlig ekonomisk uppföljning och prognoser.
- Utredningen pekar även på att Telge Bostäders dåvarande vd utan mandat har undertecknat ett avtal med Skanska. Detta avtal blev betydligt sämre än det ursprungliga.

Bolaget har efter införande av den nya projektmodellen 2017, ytterligare stramat upp styrningen och har infört internkontroller och rapporter för att säkerställa kontroll av tid, ekonomi och kvalitet i projekten.

Upprättad av Annika Lidén & Mats Bergquist	Nr		
Godkänd av	Datum 2019-08-14	Rev	Referens

Mot bakgrund av tidigare framförda brister genomfördes på initiativ av Telge Bostäder också en avslutande granskning inför parternas slutförhandling 2019.

Med fokus på entreprenaden åren 2018 - 2019 sammanställdes, granskades och jämfördes de bägge parterna upparbetade kostnader, underlag för bonus och indexreglering.

Revisionen medförde att Skanskas slutfordran avseende produktionskostnader minskade från 6,6 miljoner kronor till 4,9 miljoner kronor. Därutöver reglerades Telge Bostäders tidigare bonusersättning till Skanska ned med 1,0 miljoner kronor. Under 2018 överenskom parterna att basera avtalad indexreglering på upparbetade kostnader för Skanska med 8,2 miljoner kronor istället för 12,6 miljoner kronor. Efter parternas slutreglering minskade Telge Bostäders kostnader sammanlagt 2,7 miljoner kronor mot föregående slutkostnadsprognos.

(Tkr)	Slutkostnad
Investeringsutgift	
Entreprenadkostnad inkl index	355 503 :
Byggherrekostnader	29 921
Finplanering mark	6 144
Tvättstuga	11 289
Total investeringsutgift	402 857
Budget enligt investeringsbeslut 2017	415 842

2.3 Kvalitet

Det kan konstateras att det var ett ambitiöst projekt/program som planerades för och initialt hölls ihop av en inhyrd konsult i egenskap av programledare. Denna roll höll ihop de olika delprojekten; bygg, CSR, utemiljö och kommunikation. En bit in i projektet avslutades konsultens medverkan men ersattes inte förrän långt senare. I samband med detta är det vår bedömning att kontrollen över helheten i projektet tappades då de olika delprojekten leddes var för sig.

CSR-projektet var initialt väldigt involverad i boendediologen vilket bl.a. resulterade i konstverk i vissa portar som byggde på teckningar som barnen i området ritat. Man jobbade även aktivt med kommun och andra fastighetsägare för att lyfta området socialt. Tillsammans med arbetsförmedling och entreprenör skapade man även möjlighet för boende i området att på praktisera i projektet. Detta arbete stannade dock av en bit in i projektet pga resursbrist hos samarbetspartners.

Det delprojekt som bäst lyckats med sina projektmål var byggdelen.

Upprättad av Annika Lidén & Mats Bergquist	Nr		
Godkänd av	Datum 2019-08-14	Rev	Referens

Byggprojektet: Bolaget har moderniserat den första gården i Fornhöjden i enlighet med vad som beslutades initialt. Dock gick det inte att genomföra påbyggnad på samtliga byggnader pga problem med bygglov gällande tillgänglighetskrav.

Hus 2 (första huset) utfördes med påbyggnadslägenheter utan hiss med tanke på att vid behov installera en sk. trapphushiss. Detta godkändes av bygglovshandläggare.

Sökt bygglov för hus 1 drogs tillbaka pga. tillgänglighetskrav. Den tidigare godkända lösningen med sk. trapphushiss godkändes ej av bygglov. Beslut togs att projektera om översta planet utan lägenheter. Hus 1 utfördes således utan påbyggnadslägenheter.

Gällande hus 3 & 4 så utfördes ny projektering med hiss upp till påbyggnadsplan samt loftgång. Valdes även att utföra mindre lägenheter än första huset (hus 2).

Hela proceduren med bygglovshantering fördröjde påbyggnaden på hus 1 med ca. 8 månader, vilket naturligtvis innebar en fördröjning.

2016 fick Telge Bostäder SABO's hedersomnämning för sin strategi med renoveringen av Fornhöjden med denna motivering;

Telge Bostäder har utvecklat en hållbarhetsstrategi vid renoveringen av miljonprogrammet Fornhöjden, med tre olika standardnivåer. Arbetslösa Fornhöjdenbor får praktisera under renoveringsarbetet och nya mötesplatser har skapats. Resultatet är att 95 % av hyresgästerna har flyttat tillbaka, att störningarna minskat och hoppet ökat hos de boende.

3 Effektmål

Effektmålen är nyttan vi förväntar oss att projektet ska skapa. Projektet styr mot dessa men mäts ofta inte förrän efter projektavslutet.

Mål	Förslag på tid för uppföljning	Ansvarig
Lägre driftkostnader och ökat driftnetto	2020-01-01	Förvaltare
Lägre flyttomsättning	2020-01-01	Förvaltare
Minskad användning av försörjningsstöd	2020-01-01	Förvaltare

Upprättad av Annika Lidén & Mats Bergquist	Nr		
Godkänd av	Datum 2019-08-14	Rev	Referens

Minskat antal störningar Aktuella delar inom kundenkäten dvs. nöjdhet samt trivsel och trygghet både i lägenheten och boendemiljö	2020-06-30	Förvaltare

4 Erfarenheter och förbättringsförslag

Omfattningen: Under resans gång har vi insett att vi behöver bättre struktur och uppföljning av våra projekt varför vi 2016 började arbeta fram en projektmodell som vi arbetar efter idag. En tydlig styrning och uppföljning är ett måste och alla delar i projektet bör budgeteras för så att man säkerställer att inga oväntade kostnader tillkommer. I ett så omfattande projekt som detta bör man ha en person som har kontroll över samtliga delprojekt för att säkerställa resultatet.

Kostnaden: Samverkansavtal kräver mer av oss som beställare än exempelvis totalentreprenader med fast pris. En bättre inventering och förprojektering hade också kunnat förutse de tillkomna kostnaderna vilka hade kunnat budgeteras för.



2019-08-19

Ärendenr: 8

Till styrelsen för Telge Bostäder AB och Telge Hovsjö AB

Fortsatt tillförordnande - vd för Telge Bostäder AB och Telge Hovsjö AB (Affärsområde Bo)

Juan Copovi-Mena gick efter Stefan Hollmark den 5 februari 2019 in som tillförordnad koncernchef och vd för Telge AB samtidigt som Pontus Werlinder, Avdelningschef Fastighet, Telge Bostäder och Telge Hovsjö blev tillförordnad vd för Telge Bostäder och Telge Hovsjö.

Koncernstyrelsen fattade i juni 2019 beslut om att erbjuda Juan Copovi-Mena tjänsten som ordinarie vd för Telge AB tillika koncernchef för Telgekoncernen med start den 19 juni 2019.

Med anledning av detta föreslås Pontus Werlinder ges fortsatt förtroende som tillförordnad vd för Telge Bostäder och Telge Hovsjö (Affärsområde Bo) tills en permanent lösning är på plats.

Förslag till beslut

Styrelsen föreslås besluta:

att ge Pontus Werlinder fortsatt förtroende som tillförordnad vd för Telge Bostäder och Telge Hovsjö (Affärsområde Bo) till dess en permanent lösning har fastställts.

Yilmaz Kerimo
Styrelseordförande

Upprättad av Anders Binett	Nr 22
Godkänd av	Datum 2019-08-19
	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	2019-08-19
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.....	4
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. Godkänd Entreprenadbesiktning 16/8.

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).

Upprättad av Anders Binett	Nr 22
Godkänd av	Datum Rev Referens 2019-08-19

I aktuell prognos ligger vi ca 13 miljoner under budget. I senaste prognos har vi lyft bort kostnader för köp av villan på ÖG 46 samt förgäveskostnader för etapp 2 som inte ska belasta detta projekt.

Kostnader för ombyggnation av 5:rok samt 4:or är inte med i detta.

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

Status

Bygg:

Besiktninganmärkningar samt färdigställande av garage och mark

Marknad:

Uthyrning 3 st 4:or planeras om till ”kompisboende” ligger hos ledningsgruppen för beslut. 2 st Generation lägenhet byggs om till 1,5 med kokvrå samt 3 rok .Utredning pågår.

65 av 72 lgh är uthyrda

Informationsmöte för nya hyresgäster hålls 22/8 i Telges lokaler.

Plan för uthyrning av garageplatser pågår, tyvärr behövs tillfälligt bygglov för vepa på fasaden mot Stockholmsvägen. Bygglov inlämnat i juli 2019.

2 Riskhantering

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

Upprättad av Anders Binett	Nr 22
Godkänd av	Datum 2019-08-19
	Rev
	Referens

Bergets stabilitet	Nära kontakt med konstruktör, Skanska för diskussion om konstruktörs ansvar i fördyrade kostnader. Bla kranfundament ca 0,4 miljoner, försenat montagestart stomme 0,4 miljoner. Schaktning hus 3 1,0 miljoner.	PC Skanska Anders Binett (TB)	Gul
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)	Gul
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)	Gul
Markplanering	Ny markplan under framtagande, mycket ändringar från originalet, tillgänglighet? Cyklar? Massa önskemål från förvaltning mm. Mycket trångt på tomten och eftersom bunkern inte får användas enligt kommunen har vi svårt att hitta lösningar som passar med detaljplan och bygglov. Utredning	Anders Binett (TB)	Grön

Upprättad av Anders Binett	Nr 22
Godkänd av	Datum 2019-08-19
	Rev
	Referens

	<p>pågår. Kommunen går med på att vi får använda bunkern utan tillgänglighetskrav. Ny markplan måste dock godkännas av bygginspektören.</p> <p>Stödmur förändrat från bygglov, ny bygglovsansökan inne på kommunen, granhörande pågår.</p> <p>Besked väntas 27/5.</p> <p>Muntligt ok har vi fått, dock ej skriftligt. Därav röd raggning.</p> <p>Allt ok nu.</p>		
--	--	--	--

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
Fördelning kalkylerad riskpeng. Extrakostnader hur hantera?	Ramar/riktlinje beslut från sittande styrgrupp. Beslut tas i styrgrupp för projektet TB/Skanska.	Möte genomfördes 23/5, ej överens ännu, nytt datum satt till 22/8.
Ombyggnation av 5:or, 4:or Detta inryms inte inom beställt projekt. Tid? Budget? Resurser? Kommer det behövas nytt investeringsbeslut?	Styrgrupp TB	18/6

4 Bilagor

Ekonomisk rapport

Upprättad av Anders Binett	Nr 22		
Godkänd av	Datum 2019-08-19	Rev	Referens