



Kommunstyrelsen

15

KS § XX

Nytt avtal för Stockholm Business Alliance 2016-2020

Stockholm Business Alliance (SBA) är ett partnerskap mellan 53 kommuner i Stockholmsregionen. Visionen är att Stockholmsregionen ska vara Europas ledande hållbara tillväxtregion 2020. Som framgår av avtalet kommer innehållet i samarbetet under avtalsperioden fokuseras på tre huvudsakliga områden: investeringsfrämjande, näringslivsservice och internationell marknadsföring. Fokus ligger bland annat på att attrahera utländska investeringar till regionen och på det sättet bland annat skapa arbetstillfällen. Det är samma fokusområden som under tidigare avtalsperiod då det är inom de områden som partnerskapet verkar.

Jämfört med avtalet för perioden 2011-2015 är det inga större förändringar i innehållet i det nya avtalet för perioden 2016-2020. Fokusområdena investeringsfrämjande och näringslivsservice har förtydligats i det nya avtalet.

Ärendet beskrivs i tjänsteskrivelse daterad den 16 april 2015.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige

Kommunfullmäktige beslutar att teckna avtal med Stockholm Business Alliance för perioden 2016-2020.

Beslutsexpediering:

Arkiv

.....
Ordf. sign.

.....
Just. sign.



Kommunstyrelseförvaltningen
Annica Sundel
Kommunsekreterare

Kommunstyrelsen

Utvärdering och eventuell förlängning av avtal med Stockholm Business Alliance 2016-2020

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige

Kommunfullmäktige beslutar att teckna avtal med Stockholm Business Alliance för perioden 2016-2020.

Ärendet

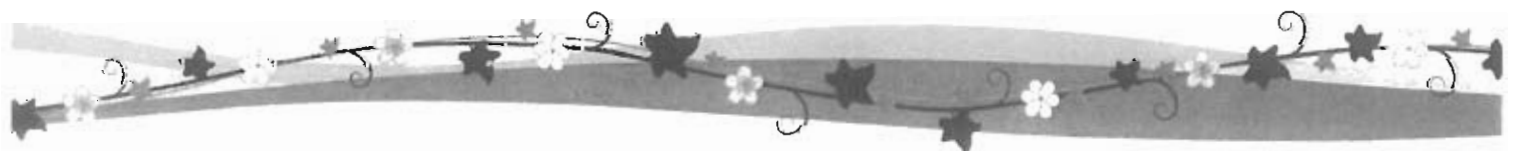
Stockholm Business Alliance (SBA) är ett partnerskap mellan 53 kommuner i Stockholmsregionen. Visionen är att Stockholmsregionen ska vara Europas ledande hållbara tillväxtregion 2020. Som framgår av avtalet kommer innehållet i samarbetet under avtalsperioden fokuseras på tre huvudsakliga områden: investeringsfrämjande, näringslivsservice och internationell marknadsföring. Fokus ligger bland annat på att attrahera utländska investeringar till regionen och på det sättet bland annat skapa arbetstillfällen. Det är samma fokusområden som under tidigare avtalsperiod då det är inom de områden som partnerskapet verkar.

Jämfört med avtalet för perioden 2011-2015 är det inga större förändringar i innehållet i det nya avtalet för perioden 2016-2020. Fokusområdena investeringsfrämjande och näringslivsservice har förtydligats i det nya avtalet. Samtliga förändringarna finns markerade i bilaga 1 och 2 till tjänsteskrivelsen.

Utvärdering

Under avtalsperioden 2011-2015 har Salems kommun varit en del av partnerskapet Stockholm Business Alliance. När kommunen tecknade avtal med SBA var det 49 kommuner som var en del av partnerskapet, idag är det 53 kommuner. Genom partnerskapet visar regionen upp en stor enighet. Salems kommun bidrar solidariskt till regionens dragningskraft genom att erbjuda bra boende. En nyttoeffekt för kommunen är att det skapas fler arbetstillfällen för regionen och därmed för Salemsborna. Under avtalsperioden har kommunen deltagit i sammankomster som SBA anordnar med bland annat omvärldsanalyser.

SBA genomför varje år en serviceundersökning bland kommunens företag. Undersökningen har visat på varierande utfall för Salems kommun de två år som kommunen deltagit. Det första året resulterade i en topplacering och det andra året visade på en bottenplacering. Skälet till det senare resultatet var att det ett alldeles för dåligt svarsunderlag som inte skulle ha publicerats. Undersökningen är bra för att den



vänder sig till de företag som varit i kontakt med kommunen. För att säkra att svarsunderlaget utökas har kommunen bland annat sett till att inrapportering av kontaktuppgifter sker kontinuerligt och därmed alltid är uppdaterade då det var en brist vid förra undersökningen. Då undersökningen vänder sig till de företag som varit i kontakt med kommunen under det gångna året är den ett bra komplement till den attitydundersökning som görs av Svenskt Näringsliv årligen.

Ekonomiska konsekvenser

Medlemsavgiften är på fyra kronor per invånare i kommunen per den 1 januari varje år vilket för Salems del innebär en avgift på cirka 65 tkr. I kommunstyrelseförvaltningens budget finns medel för medlemsavgift till Stockholm Business Alliance och eftersom avgiften inte förändrats innebär det nya avtalet inga ekonomiska konsekvenser för kommunen.



Mats Carlsson
Kommundirektör



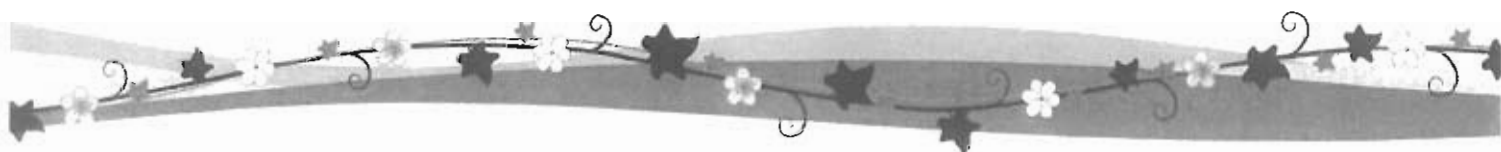
Annica Sundel
Kommunsekreterare

Bilagor

1. Stockholm Business Alliance - avtal om näringspolitiskt samarbete i Stockholmsregionen 2016-2020
2. Nuvarande avtal 2011-2015 - Näringspolitiskt samarbete i Stockholmsregionen

Delges

Arkiv
Stockholm Business Alliance



Stockholm Business Alliance

Avtal om Näringslivspolitiskt samarbete i Stockholmsregionen

§ 1. Tillväxt genom ökad attraktionskraft

Storstadsregioner har under de senaste 40 åren fått en växande betydelse i ekonomin. De utgör noder i globala nätverk för kunskapsproduktion, affärsutveckling och kontaktintensiva aktiviteter, samspel mellan företagsenheter i multinationella koncerner och beslut om import- och exportflöden. Storstadsregioners ställning är viktiga för länders förmåga att attrahera, utveckla och behålla ekonomisk aktivitet – i synnerhet kunskapsintensiv verksamhet – inom dess gränser. Huvudsyftet med samarbetet Stockholm Business Alliance är att fortsätta driva tillväxt. n.jt

Undertecknande kommun avser att i form av det långsiktiga partnerskapet Stockholm Business Alliance samarbeta för att främja tillväxt lokalt och regionalt inom det geografiska området Stockholmsregionen, genom att öka attraktionskraften för människor, företag och kapital. Partnerskapet förutsätter ett ömsesidigt ansvarstagande.

Visionen är att Stockholmsregionen skall vara Europas ledande, hållbara tillväxtregion.

Partnerskapet marknadsför sig internationellt under varumärket Stockholm- The Capital of Scandinavia.

§ 2. Samordning genom Stockholm Business Region

Som ett led i partnerskapet Stockholm Business Alliance samordnas arbetet genom det av Stockholms kommun ägda Stockholm Business Region AB (nedan kallat SBR).

Uppdraget ska utföras i enlighet med detta avtal och den årliga verksamhetsplanen (VP).

§ 3. Innehåll i samarbetet

Under perioden drivs de tre huvudsakliga områdena:

- Investeringsfrämjande
- Näringslivsservice
- Internationell marknadsföring

Strategisk inriktning och aktiviteter för varje område bestäms för varje år i VP. Framtagandet av VP förutsätter ett gemensamt ansvarstagande där kommuner och SBR tillsammans arbetar fram ett förslag. Beslut tas av kommunstyrelseordföranden vid ett årligt möte under hösten. n.jt

Investeringsfrämjande

Strategin för partnerskapet är att fokuserat satsa på de branscher där Stockholmsregionen internationellt ligger i yttersta framkant. Generellt går teknikinnehållet igenom i alla branscher vi arbetar med och här har vår region kommit långt. Inom Life Science (läkemedel-, bio och medicinteknik), ICT (informations- och kommunikationsteknologi) och Cleantech (miljöteknik) är Stockholmsregionen mycket framgångsrik varför dessa särskilt lyfts fram i den internationella marknadsföringen.

Regionen har därutöver särskilda förutsättningar inom andra områden som ska bevakas och lyftas fram. Dessa områden är Automation, Bygg, Besöksnäring, Logistik och Gruv och metall. För att partnerskapet ska bearbeta rätt områden görs en återkommande omvärldsanalys under avtalsperioden. I och med att vi följer utvecklingen kan detta medföra att det kan uppstå nya branscher och nya kombinationer att arbeta med. Av stor vikt för regionen är den internationella flygtillgängligheten via Arlanda.

En del av det investeringsfrämjande arbetet innebär att följa upp och ägna uppmärksamhet åt behoven hos de utlandsägda företagen. Detta är en betydelsefull grupp då ca 70 % av återinvesteringarna i regionen sker i just utlandsägda bolag. SBR ger stöd och verktyg till det lokala arbetet i kommunerna.

Näringslivsservice

Servicemätningen ska genomföras årligen, vilket är i linje med Sveriges Kommuner och Landstings ambitioner för mätningen Insikt. Kommuner ska beakta resultatet från servicemätningen och sätta upp realistiska mål och aktiviteter för att öka kundnöjdheten. Följande fem myndighetsområden mäts: brandtillsyn, miljötillsyn, bygglov, markupplåtelse och serveringstillstånd.

SBR har huvudansvaret för omvärldsbevakning och att sprida adekvata analyser och rapporter inom partnerskapet. Det åligger varje kommun att följa SBA-webben och delta på de konferenser och aktiviteter som arrangeras.

Internationell marknadsföring

SBR använder vid internationell marknadsföring av Stockholmsregionen det gemensamma varumärket Stockholm- The Capital of Scandinavia. Kommunen förbinder sig att alltid använda varumärket vid internationell marknadsföring.

Partnerskapet ska under avtalsperioden även arbeta med att attrahera internationella talanger att flytta till regionen.

§ 4. Styrgrupp

Till stöd för det arbete som bedrivs av SBR enligt avtal med partnerkommunerna finns en

styrgrupp. Denna består av stadsdirektören i Stockholm (ordf) samt fyra kommunchefer från kommuner i Stockholms län (utses inom Kommunförbundet Stockholms Län) samt kommuncheferna i Eskilstuna, Gävle, Uppsala, Västerås och Örebro. Denna styrgrupp sammanträder minst fyra gånger per år.

§ 5. Finansiering

För att finansiera den samordnade verksamheten bidrar varje kommun med fyra kronor per invånare i kommunen, per den 1 januari varje år, med 2016 som första år. SBR skickar ut faktura där summan baseras på invånarantalet i kommunen per den 1 januari.

Stockholms stad bidrar med 7,5 miljoner årligen.

§ 6. Avtalsperiod

Avtalsperioden är 1 januari 2016- 31 december 2020. Om fler än två tredjedelar av kommunerna säger upp avtalet upphör avtalet automatiskt att gälla för samtliga kommuner med uppsägningstiden om ett år. Om partnerskapet ska förlängas efter 2020 ^{ut}förätter det att ett nytt avtal tecknas av kommunerna. Nya kommuner som ej tecknat avtal under 2015 kan ansluta senare under förutsättning av beslut på det årliga kommunstyrelseordförande mötet.

(ny förändring)

§ 7. Utvärdering av partnerskapet

SBR mäter kontinuerligt under året investeringar (antal, kvalitet, bransch samt andra relevanta måttal) och NKI-arbetets olika parametrar såsom handlingsplaner, serviceseminarier och resultat. Under år 2019 ska en utvärdering av SBA-samarbetet under avtalsperioden göras av en utomstående konsult.

nytt

§ 8. Tvist

Om tvist uppstår inom ramen för detta avtal skall den i första hand lösas av parterna. I andra hand skall tvist hänskjutas till allmän domstol på SBR:s hemort för avgörande enligt svensk rätt.

Detta avtal upprättas i två exemplar, av vilka vardera parten har tagit sitt.

Stockholm den / 2015 _____ den / 2015

För Stockholm Business Region AB

För _____ kommun

Karin Wanngård

Finansborgarråd/Ordförande SBR

Kommunstyrelsens ordförande

Till grund för ett fördjupat näringspolitiskt arbete ingår undertecknad kommun inom Stockholmsregionen följande avtal med Stockholm Business Region AB om samarbete inom ramen för

Näringslivspolitiskt samarbete i Stockholmsregionen

1. Tillväxt genom ökad attraktionskraft

Undertecknande kommun avser att i form av det långsiktiga partnerskapet Stockholm Business Alliance samarbeta för att främja tillväxt lokalt och regionalt inom det geografiska området Stockholmsregionen, genom att öka attraktionskraften för människor, företag och kapital. Partnerskapet förutsätter ett ömsesidigt ansvarstagande.

Visionen är att Stockholmsregionen skall vara norra Europas ledande tillväxtregion.

Partnerskapet marknadsför sig internationellt under varumärket Stockholm- The Capital of Scandinavia. Partnerskapets ömsesidiga åtaganden presenteras i bilaga 1.

2. Samordning genom Stockholm Business Region

Som ett led i partnerskapet Stockholm Business Alliance samordnas investeringsfrämjande åtgärder genom det av Stockholms kommunägda Stockholm Business Region AB (nedan kallat SBR). *shvukt i nytt förslag*

SBR fokuserar arbetet på följande områden

- Investeringsfrämjande
- Näringslivsservice
- Marknadsföring

Flyttat till ny §3

Uppdraget ska utföras i enlighet med verksamhetsprogrammet som beslutas vid ordinarie möte med kommunstyrelseordföranden inom partnerskapet. *Ändrad formulering*

3. KSO-möten

Kommunstyrelseordförandena för kommunerna träffas en gång årligen. Vid detta möte diskuterar parterna och tar ställning till

- utvecklingen av partnerskapet,
- strategiska tillväxtfrågor,
- verksamhetsplan för det kommande året
- uppföljning av verksamhetsplan
- samordningen genom SBR.

Vardera parten utser själv ersättare om kommunstyrelseordföranden är förhindrad att delta i KSO-möte.

4. Styrgrupp

Till stöd för det arbete som bedrivs av SBR enligt avtal med partnerkommunerna och som beredningsorgan till KSO-möten, finns en styrgrupp. Denna består av fem representanter för kommuner i Stockholms län (~~nedan kallad grupp Stockholm~~) och fem representanter för kommuner utanför Stockholms län (~~nedan kallad grupp Övriga kommuner~~). Denna styrgrupp skall sammanträda minst fyra gånger per år.

Ändrad
formulering

Val av styrgrupp sker vid KSO-möte. Representation i gruppen och mandatperioden skall fördelas enligt följande:

I styrgruppen finns alltid en representant från vardera av följande kommuner: Uppsala, Gävle, Örebro, Västerås och Eskilstuna. Denna grupp kallas Grupp Övriga kommuner.

upplöst
i nytt avtal

I styrgruppen finns ~~fem representanter från kommuner inom Stockholms län~~. Denna grupp kallas Grupp Stockholm. En representant i Grupp Stockholm byts ut vartannat år.

Stadsdirektören i Stockholms stad är fast ledamot och ordförande i styrgruppen. Vid i SBR är fast ledamot av styrgruppen och sammankallande.

Omformulerat
i nytt avtal

5. Internationell marknadsföring

SBR använder vid internationell marknadsföring av Stockholmsregionen det gemensamma varumärket Stockholm- The Capital of Scandinavia. Kommunen förbinder sig att alltid använda varumärket vid internationell marknadsföring. Kommunen har rätt att även i näringspolitiska sammanhang utanför detta avtal använda varumärket, utifrån den handledning som SBR har tagit fram för varumärket.

Mål för den internationella marknadsföringen är:

- öka kännedomen om Stockholmsregionen som etableringsplats.

6. Finansiering

För att finansiera den samordnade verksamheten bidrar varje kommun med ett belopp motsvarande fyra kronor per invånare i kommunen, per den 1 januari varje år, med 2011 som första år. SBR skickar ut faktura där summan baseras på invånarantalet i kommunen per den 1 januari.

Stockholms stad bidrar med 7,5 miljoner årligen.

7. Avtalsperiod

Avtalsperioden är från 1 januari 2011 till den 31 december 2015. Om uppsägning inte sker senast ett år i förväg förlängs avtalet med fem år i taget med samma uppsägningstid. Om fler än två tredjedelar av kommunerna säger upp avtalet upphör avtalet automatiskt att gälla för samtliga kommuner.

Om minst två tredjedelar av kommunerna vid KSO-möte påkallar att avtalet skall upphöra, upphör det att gälla nio månader efter den kalendermånad då KSO-mötet hölls.

ny
formulering
nytt avtal

~~Det finns sedan tidigare ett undertecknat avtal avseende näringslivspolitiskt samarbete i stockholmsregionen. "Stockholm Business Alliance, SBA - avtalet". Avtalet gäller även fortsättningsvis den nya perioden 2011-2015. Nyttillkomna kommuner ska även teckna detta avtal.~~

Detta avtal ersätter eventuellt tidigare ingångna avtal avseende näringslivspolitiskt samarbete i stockholmsregionen mellan Stockholm Business Region och respektive kommun.

8. Tvist

Om tvist uppstår inom ramen för detta avtal skall den i första hand lösas av parterna. I andra hand skall tvist hänskjutas till allmän domstol på SBR:s hemort för avgörande enligt svensk rätt.

9. Överenskommelser inom partnerskapet

~~Överenskommelser som tillkommer inom ramen för Stockholm Business Alliance skall bifogas detta avtal.~~

10. Kommunstyrelsens godkännande (i förekommande fall)

Detta avtal gäller under förutsättning att respektive kommunstyrelse beslutar att godkänna avtalet.

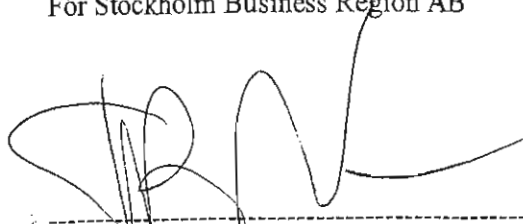
Detta avtal upprättas i två exemplar, av vilka vardera parten har tagit sitt.

Stockholm den / 2010


Rönneå den 20/10 2010

För Stockholm Business Region AB

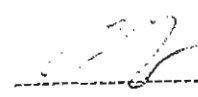
För Solna kommun



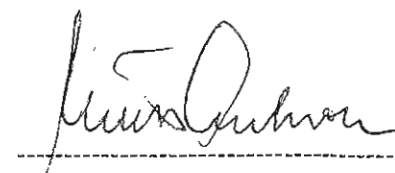
Sten Nordin
Ordförande SBR



Kommunstyrelsens ordförande



Olle Zetterberg
Verkställande direktör SBR



Kommunchef

Bilaga 1.

Krav på SBR resp. kommunen under perioden 2011-2015

SBR

- Ansvarar för alla centrala kundaktiviteter inom området Investeringsfrämjande.
- Ansvarar för all central, internationell marknadsföring under varumärket Stockholm-The Capital of Scandinavia..
- Arrangerar gemensamma aktiviteter inom partnerskapet – möten, seminarier etc.
- Samarbetar aktivt med partnerkommunerna inom marknadsföring, kommunikation och ser till att de löpande får information.
- Genomför servicemätningen och uppföljning – seminarier, dokumentation etc.
- Tar fram nödvändig information för den gemensamma marknadsföringen – broschyrer, webb etc
- Samordnar aktiviteter med partners inom strategiska branschområdena (För närvarande är dessa life science, finans, logistik, automation, hospitality, ICT, miljöteknik).
- Löpande rapporterar utvecklingen i enskilda projekt och övergripande.

Partnerkommunerna

- Deltar aktivt i de samarbeten som berör dem – deltar i aktuella möten, skickar ställföreträdande representant om nödvändigt.
- Använder varumärket Stockholm- The Capital of Scandinavia i sin internationella marknadsföring.
- Säkerställer att de näringslivsansvariga har den kompetens de behöver för sitt uppdrag
- Ser till att utvald person följer informationen på communityn vad gäller förfrågningar och annan för kommunen relevant information.
- Ser till att man har rutin för att besvara förfrågningar inom utsatt tid.
- Deltar i servicemätningen och de efterföljande serviceseminarier som arrangeras
- Ser till att man kontinuerligt arbetar lokalt med att förbättra sin näringslivsservice
- Ser till att det finns material på engelska (webb) för utländska intressenter.

Utveckling av samarbetet under perioden 2011-2015

- All internationell marknadsföring sker under Stockholm- The Capital of Scandinavia.
- Krav på ökad delaktighet från samtliga partnerkommuner
- Behåll fokus på nuvarande verksamheter.
- Utveckla och bli än bättre på det vi gör idag.
- Huvuduppgifterna för SBA-samarbetet är näringslivsservice, marknadsföring och investeringsfrämjande.
- Förankra vikten av nya företagsetableringar i regionen och att kommungränser ej får vara ett hinder.



Kommunstyrelsen

16

KS § XX

Svar på motion - "Vuxenstöd i skolan"

Håkan Paulson (KD) har väckt motionen "Vuxenstöd i klassrummet" i kommunfullmäktige den 27 november 2014. Motionären vill att kommunen utreder förutsättningarna och möjliggör för att öppna upp lektionssalarna i Salems skolor för frivilliga äldre som därmed kan bidra till en fungerande och lärande skola.

Barn- och utbildningsnämnden har behandlat motionen vid sitt sammanträde den 21 april 2015, § 31, och föreslår att motionen ska anses besvarad med hänvisning till tjänsteskrivelse daterad den 25 mars 2015.

Enligt skollagen 2 kap. 10 § är det rektor som beslutar om sin enhets inre organisation. Det innebär att rektor redan idag har möjlighet att teckna överenskommelser med vuxna som exempelvis frivilliga äldre. Det är då samma förfarande och krav som vid övriga anställningar som görs till skolan som exempelvis registerutdrag och sekretessavtal. Rektor ska även säkerställa en viss kompetens hos vuxna som vistas i verksamheten samt bedöma deras värderingar.

Mot bakgrund av att det är rektor som beslutar om sin enhets inre organisation föreslår kommunstyrelseförvaltningen att motionen ska anses besvarad.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige

Kommunfullmäktige anser motionen besvarad med hänvisning till att rektor ansvarar för skolans inre organisation och redan idag kan anlita externa uppdragstagare.

Beslutsexpediering:

Arkiv

.....
Ordf. sign.

.....
Just. sign.



Kommunstyrelseförvaltningen
Annica Sundel
Kommunsekreterare

Kommunstyrelsen

Svar på motion - "Vuxenstöd i klassrummet"

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige

Kommunfullmäktige anser motionen besvarad med hänvisning till att rektor ansvarar för skolans inre organisation och redan idag kan anlita externa uppdragstagare.

Sammanfattning av ärendet

Håkan Paulson (KD) har väckt motionen "Vuxenstöd i klassrummet" i kommunfullmäktige den 27 november 2014. Motionären vill att kommunen utreder förutsättningarna och möjliggör för att öppna upp lektionssalarna i Salems skolor för frivilliga äldre som därmed kan bidra till en fungerande och lärande skola.


Barn- och utbildningsnämnden har behandlat motionen vid sitt sammanträde den 21 april 2015, § 31, och föreslår att motionen ska anses besvarad med hänvisning till tjänsteskrivelse daterad den 25 mars 2015.

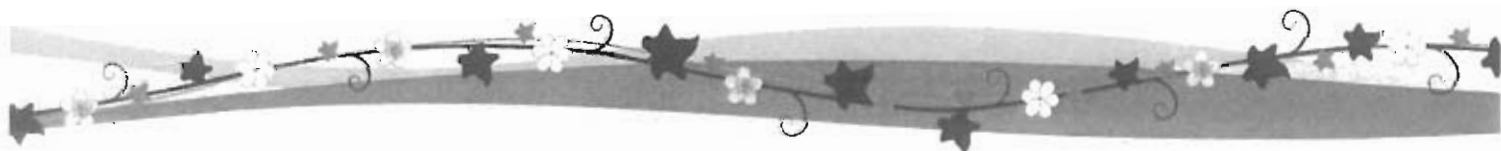
Enligt skollagen 2 kap. 10 § är det rektor som beslutar om sin enhets inre organisation. Det innebär att rektor redan idag har möjlighet att teckna överenskommelser med vuxna som exempelvis frivilliga äldre. Det är då samma förfarande och krav som vid övriga anställningar som görs till skolan som exempelvis registerutdrag och sekretessavtal. Rektor ska även säkerställa en viss kompetens hos vuxna som vistas i verksamheten samt bedöma deras värderingar.

Läraren är pedagogisk ledare i klassrummet. Att tillföra frivilliga vuxna ställer höga krav på samspel, gemensamt förhållningssätt och tydligt uppdrag för att vara till gagn för både elever och lärare. För att möjliggöra detta krävs kontinuitet och att de frivilliga vuxna ingår i klassen över lång tid. Detta är något som är teoretiskt genomförbart, dock är det upp till rektor att besluta om och i vilken form behovet finns av att tillföra personalresurser i organisationen.

Mot bakgrund av att det är rektor som beslutar om sin enhets inre organisation föreslår kommunstyrelseförvaltningen att motionen ska anses besvarad.


Mats Carlsson
Kommundirektör


Annica Sundel
Kommunsekreterare





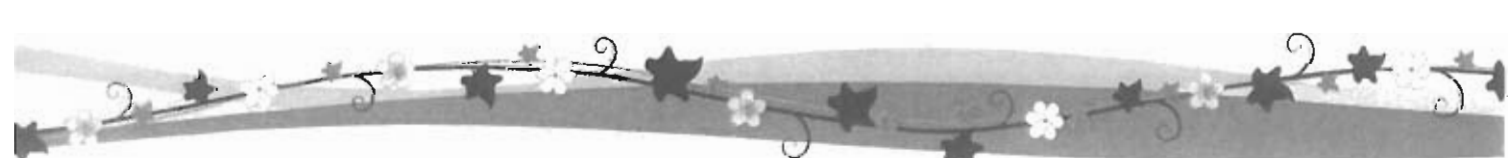
Bilagor

Motion - "Vuxenstöd i skolan"

Protokollsutdrag och tjänsteskrivelse från barn- och utbildningsnämnden

Delges

Barn- och utbildningsnämnden





Barn- och utbildningsnämnden

BoU § 31

Dnr. 2015/38.600

Svar på motion "Vuxenstöd i klassrummet"

Håkan Paulson (KD) i Salems kommun har den 24 november 2014 inkommit med en motion till kommunfullmäktige i Salems kommun med förslag om vuxenstöd i klassrummet.

Motionären vill underlätta för både lärarna och eleverna i undervisningen då de anser att arbetsmiljön i klassrummet är stökig och oacceptabel. Motionärens förslag innebär att fler frivilliga vuxna ska få möjlighet att närvara på lektionerna och i övriga skolmiljön. De frivilliga vuxna skulle fungera som en lugnande faktor men skulle även kunna fungera som exempelvis läxhjälp. Motionären betonar även att förslaget gynnar pensionärer som ofta är ensamma och sysslösa.

Ordförandens förslag till beslut

Barn- och utbildningsnämnden föreslår kommunfullmäktige att anse motionen besvarad med hänvisning till tjänsteskrivelse daterad den 25 mars 2015.

Yrkanden

Petter Liljeblad (FP) yrkar bifall till ordförandens förslag till beslut.

Barn- och utbildningsnämndens beslut

Barn- och utbildningsnämnden föreslår kommunfullmäktige att anse motionen besvarad med hänvisning till tjänsteskrivelse daterad den 25 mars 2015.

Ordf. sign.

Just. sign.



Barn- och utbildningsförvaltningen
Henrik Haij
Nämndsekreterare

Barn- och utbildningsnämnden

Svar på motion - "Vuxenstöd i klassrummet"

Förslag till beslut

Barn- och utbildningsnämnden föreslår kommunfullmäktige att anse motionen som besvarad med hänvisning till tjänsteskrivelse daterad den 25 mars 2015.

Ärendet

Håkan Paulson (KD) i Salems kommun har den 24 november 2014 inkommit med en motion till kommunfullmäktige i Salems kommun med förslag om vuxenstöd i klassrummet.

Motionären vill underlätta för både lärarna och eleverna i undervisningen då de anser att arbetsmiljön i klassrummet är stökig och oacceptabel. Motionärens förslag innebär att fler frivilliga vuxna ska få möjlighet att närvara på lektionerna och i övriga skolmiljön. De frivilliga vuxna skulle fungera som en lugnande faktor men skulle även kunna fungera som exempelvis läxhjälp. Motionären betonar även att förslaget gynnar pensionärer som ofta är ensamma och sysslolösa.

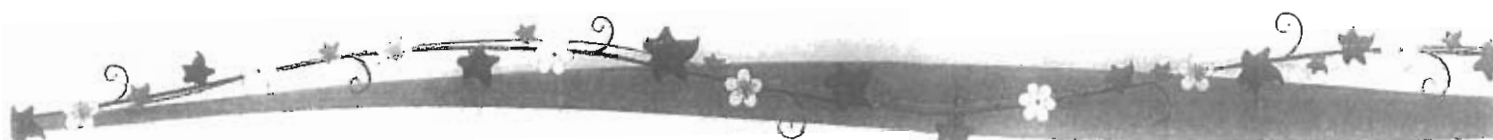
Barn- och utbildningsförvaltningen känner inte igen sig i beskrivningen om att arbetsmiljön i klassrummet generellt skulle vara stökig och oacceptabel. Förvaltningen har på uppdrag av barn- och utbildningsnämnden utrett förutsättningarna för frivilliga vuxna i klassrummet.

Förutsättningarna för frivilliga vuxna i verksamheten

Enligt skollagen (SL) 2 kap 10 § är det rektorn och förskolechefen som beslutar om sin enhets inre organisation. Detta innebär att rektorn i dagsläget redan har möjlighet att teckna överenskommelser med exempelvis pensionärer etc för exempelvis läxhjälp eller andra uppgifter inom sin verksamhet.

Rektor har idag möjligheten att teckna avtal med externa uppdragstagare, dock gäller samma förfarande och krav som vid anställning av övrig personal inom verksamheten. Skollagen ställer krav på att huvudmannen begär ut registerutdrag över samtliga vuxna som vistas i verksamheten och att alla medarbetare skriver under sekretessavtal. Rektor ska även säkerställa en viss kompetens, samt bedöma de frivilliga vuxnas värderingar, förhållningssätt etc då dessa i motionen föreslås vara i kontakt och föra samtal med elever.

Läraren är pedagogisk ledare i klassrummet. Att tillföra frivilliga vuxna ställer höga krav på samspel, gemensamt förhållningssätt och tydligt uppdrag för att vara till gagn för både elever och lärare. För att möjliggöra detta krävs kontinuitet och att de frivilliga





vuxna ingår i klassen över lång tid. Detta är något som är teoretiskt genomförbart, dock är det upp till rektor att besluta om och i vilken form behovet finns av att tillföra personalresurser i organisationen.

Barn- och utbildningsförvaltningen anser att intentionen med motionen är god men att det för rektor sammantaget skulle innebära ökad administration och utredningsarbete.

Barn- och utbildningsförvaltningen föreslår mot bakgrund av ovanstående att barn- och utbildningsnämnden föreslår kommunfullmäktige att anse motionen besvarad.

Mikael Caiman-Larsson
Förvaltningschef

Henrik Haij
Nämndsekreterare





Kristdemokraterna

Motion till fullmäktige i Salem

Vuxenstöd i klassrummet

Fler vuxna i skolan behövs för att få skolan att fungera bättre. Både lärare och elever upplever frustration över hur situationen många gånger ser ut. Lärarna känner att de inre hinner med att se alla elever och många elever upplever hopplöshet när de inre hänger med i undervisningen. Detta medför att arbetsmiljön i klassrummet många gånger är stökig och oacceptabelt.

För att få det lugnare och trivsammare för både lärare och elever föreslår Kristdemokraterna att låta fler vuxna närvara på lektionerna. Dessa kan delta enbart som en lugnande faktor eller också mer aktivt hjälpa till med problemlösning när eleverna arbetar självständigt, dvs på samma sätt som läxhjälp men under lektionstid.

Uppgiften passa bra för t ex pensionärer som på ett enkelt sätt stöttar läraren och underlättar för läraren att nå ut till alla elever så att ingen halkar efter.

Med tanke på att barn behöver vuxenkontakt och pensionärer ofta blir ensamma och sysslösa bidrar motionen också att till föra yngre och äldre närmare varandra, till glädje för båda.

Kristdemokraterna vill att kommunen utreder förutsättningarna och möjliggör för att öppna upp lektionssalarna i Salems skolor för frivilliga äldre som därmed kan bidra till en fungerande och lärande skola.

Vuxenstödet i klassrummet kan t ex fungera så att den vuxne får ett eget schema där han eller hon får möjlighet att komma till skolan och delta i några bestämda och passande lektioner regelbundet varje vecka.

Salem 2014-11-24

Håkan Paulsson

Bo Johansson



Kommunstyrelsen

17

KS § XX

Ändring av bygg- och miljönämndens reglemente med anledning av ändring i plan- och bygglagen

Vid årsskiftet trädde ändringar i plan- och bygglagen, PBL, i kraft bl. a. för processen för att ta fram detaljplaner och områdesbestämmelser. Ändringarna syftar till att processerna generellt ska kunna bli kortare och genomföras på ett enklare sätt. Begreppen normalt respektive enkelt (förenklat) planförfarande avskaffas och istället införs begreppen standard-, begränsat, samordnat och utökat förfarande.

Standardförfarandet motsvarar i stora drag det enkla förfarandet, men ska kunna tillämpas på fler typer av planärenden. Skillnaden märks dock inte bland de största och de minsta planärendena utan bland de mellanstora, som hittills varit relativt få i Salem.

Befintliga delegationsordningar och nämndreglemente hänvisar till de föråldrade begreppen och en lagparagraf som inte längre stämmer. Här föreslås uppdateringar utifrån de nya begreppen och paragrafhänvisning. I stora drag eftersträvas samma nivå på befogenheterna som de förutvarande, men med små justeringar som främst berör ovanliga fall.

Ärendet har behandlats i bygg- och miljönämnden den 28 april 2015, § 27 och beskrivs i tjänsteskrivelse daterad 2015-04-10.

Förslag till beslut

Bygg- och miljönämnden beslutar godkänna förslag till översyn av reglemente samt översända förslaget till kommunstyrelsen för vidare befordran till kommunfullmäktige för antagande.

Beslutsexpediering:

Arkiv

Bygg- och miljönämnden

.....
Ordf. sign.

.....
Just. sign.



Bygg- och miljönämnden

BoM § 27

Dnr. 2015/0292

Uppdatering av bygg- och miljönämndens reglemente med anledning av ändringar i PBL rörande detaljplaneprocessen

Ärendebeskrivning

Vid årsskiftet trädde ändringar i plan- och bygglagen, PBL, i kraft bl. a. för processen för att ta fram detaljplaner och områdesbestämmelser. Ändringarna syftar till att processerna generellt ska kunna bli kortare och genomföras på ett enklare sätt. Begreppen normalt respektive enkelt (förenklat) planförfarande avskaffas och istället införs begreppen **standard-, begränsat, samordnat** och **utökat förfarande**. Standardförfarandet motsvarar i stora drag det enkla förfarandet, men ska kunna tillämpas på fler typer av planärenden. Skillnaden märks dock inte bland de största och de minsta planärendena utan bland de mellanstora, som hittills varit relativt få i Salem.

Befintliga delegationsordningar och nämndreglemente hänvisar till de föråldrade begreppen och en lagparagraf som inte längre stämmer. Här föreslås uppdateringar utifrån de nya begreppen och paragrafhänvisning. I stora drag eftersträvas samma nivå på befogenheterna som de förutvarande, men med små justeringar som främst berör ovanliga fall.

För mer information se till beslutet hörande tjänsteskrivelse från 2015-04-10.

Ordförandens förslag till beslut

Nuvarande lydelse (sedan 2011-02-02) §3, de första 4 punkterna:

1. I enlighet med de av kommunstyrelsen givna direktiven, utforma detaljplaner, gatukostnadsutredningar, områdesbestämmelser och andra skyddsbestämmelser, varvid det åligger nämnden att när frågor uppkommit om avvikelser från de av kommunstyrelsen givna direktiv återföra ärendet till kommunstyrelsen för nytt ställningstagande innan bygg- och miljönämnden fattar beslut i ärendet,
2. Utan kommunfullmäktiges särskilda bemyndigande, upprätta och anta detaljplaner *med enkelt planförfarande enligt 5 kap 7§ PBL*
3. Övergångsbestämmelser: planer med enkelt planförfarande påbörjade före ikraftträdandet av ny PBL skall antas enligt 5 kap 28§ tidigare lagstiftning
4. Förlänga eller förnya detaljplans genomförandetid enligt 4 kap 24-25§§ PBL. En förutsättning för befogenheten är att kommunstyrelsen inte har någon erinran mot åtgärden.

Ordf. sign.

Just. sign.



Bygg- och miljönämnden

Bygg- och miljönämnden föreslås besluta godkänna förslag till ny lydelse av reglementet samt översända förslaget till kommunstyrelsen för vidare befordran till kommunfullmäktige för antagande.


1. ingen ändring
2. Utan kommunfullmäktiges särskilda bemyndigande, upprätta och anta detaljplaner och områdesbestämmelser som inte hanteras med utökad förfarande enligt PBL 5 kap 7§ eller samordnat förfarande enl PBL 5 kap 7a§ och som inte är av stor vikt eller har principiell betydelse.
3. Övergångsbestämmelser:
 - Planer med enkelt planförfarande påbörjade före ikraftträdandet av ny PBL 2011-05-02 skall antas enligt den äldre plan- och bygglagen (ÄPBL) 5 kap 28§.
 - Planer med enkelt planförfarande påbörjade efter ikraftträdandet av ny PBL 2011-05-02 men före ikraftträdande av lagändring 2015-01-01 skall antas enligt den då gällande lagstiftningen, 5 kap 7§. PBL
4. ingen ändring

Bygg- och miljönämndens beslut

Bygg- och miljönämnden beslutar att godkänna förslag till ny lydelse av reglementet samt översända förslaget till kommunstyrelsen för vidare befordran till kommunfullmäktige för antagande.

Beslutsexpediering:
Kommunstyrelsen
Akten


.....
Ordf. sign.


.....
Just. sign.

Bygg- och miljöenheten
Lars Haraldsson
Bygg- och miljöchef

Till bygg- och miljönämnden

Förslag till översyn av reglemente utifrån ändrade planprocessregler i Plan- och bygglagen (PBL) fr.o.m. januari 2015.

Förslag till beslut

Bygg- och miljönämnden beslutar godkänna förslag till översyn av reglemente samt översända förslaget till kommunstyrelsen för vidare befordran till kommunfullmäktige för antagande.

Sammanfattning

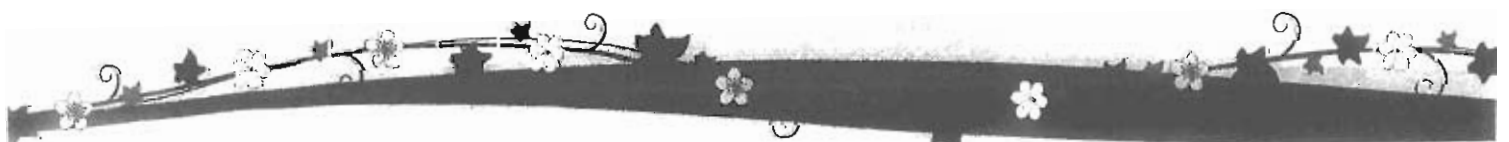
Vid årsskiftet trädde ändringar i plan- och bygglagen, PBL, i kraft bl. a. för processen för att ta fram detaljplaner och områdesbestämmelser. Ändringarna syftar till att processerna generellt ska kunna bli kortare och genomföras på ett enklare sätt. Begreppen normalt respektive enkelt (förenklat) planförfarande avskaffas och istället införs begreppen **standard-**, **begränsat**, **samordnat** och **utökat förfarande**. Standardförfarandet motsvarar i stora drag det enkla förfarandet, men ska kunna tillämpas på fler typer av planärenden. Skillnaden märks dock inte bland de största och de minsta planärendena utan bland de mellanstora, som hittills varit relativt få i Salem.

Befintliga delegationsordningar och nämndreglemente hänvisar till de föråldrade begreppen och en lagparagraf som inte längre stämmer. Här föreslås uppdateringar utifrån de nya begreppen och paragrafhänvisning. I stora drag eftersträvas samma nivå på befogenheterna som de förutvarande, men med små justeringar som främst berör ovanliga fall.

Ärendet

Bygg- och miljöenheten samt plan- och exploateringsenheten har fått i uppdrag att utarbeta förslag till nytt reglemente för bygg- och miljönämnden, detta med anledning av att nya lagar trätt ikraft samt kommer träda ikraft. Nuvarande reglemente godkändes av kommunfullmäktige 2011-04-28, § 15.

Plan- och exploateringsenheten har redogjort för ärendet i PM daterat 2015-02-24





Planer med enkelt planförfarande påbörjade efter ikraftträdandet av ny PBL 2011-05-02 men före ikraftträdande av lagändring 2015-01-01 skall antas enligt den då gällande lagstiftningen, 5 kap 7§. PBL

4. ingen ändring

Lars Haraldsson
Bygg- och miljöchef

Bilagor

PM daterat 2015-02-24 ang. översynen av reglemente och delegationsordning.

Delges

Stab, KS, KF

de minsta planärendena utan bland de mellanstora, som hittills varit relativt få i Salem.

Befintliga delegationsordningar och nämndreglemente hänvisar till de föråldrade begreppen och en lagparagraf som inte längre stämmer. Här föreslås uppdateringar utifrån de nya begreppen och paragrafhänvisning. I stora drag eftersträvas samma nivå på befogenheterna som de förutvarande, men med små justeringar som främst berör ovanliga fall.

Orsak till översynen

Vid årsskiftet, den 1 respektive 2 januari 2015, trädde ett antal ändringar i plan- och bygglagen, PBL, i kraft. Ändringarna avser bland annat processen för att ta fram detaljplaner och områdesbestämmelser och syftar till att processerna generellt ska kunna bli kortare och genomföras på ett enklare sätt.

De detaljplaner som påbörjas (beslut om planuppdrag) efter årsskiftet ska hanteras enligt de nya reglerna, men de ärenden som påbörjats tidigare ska enligt övergångsreglerna slutföras enligt den lagstiftning som gällde då de påbörjades.

Begreppen normalt respektive enkelt (förenklat) planförfarande avskaffas och istället införs begreppen **standardförfarande**, **begränsat förfarande**, **samordnat förfarande** och **utökat förfarande**. Dessutom införs vissa lättnader i processreglerna för områdesbestämmelser, förlängning/förnyande av detaljplaners genomförandetid samt upphävande av vissa detaljplaner, men de ändringarna bedöms inte ha nämnvärd betydelse för reglementen och delegationsordningar. I övrigt är processerna de samma för områdesbestämmelser som för detaljplaner. Där bådaddera avses kallas de i detta dokument omväxlande för ärenden, planer och förslag.

Befintliga delegationsordningar och reglementen hänvisar till enkelt planförfarande enligt PBL 5 kap 7§. Fram till årsskiftet innehöll den lagparagrafen kriterierna för när enkelt planförfarande fick tillämpas. I lagtextens nya lydelse innehåller den istället kriterierna för när utökat förfarande måste användas, d v s helt motsatt innebörd.

Dokumentet behöver därför uppdateras.

Innebörden av de nya begreppen

Processen för **standardförfarandet** motsvarar i huvudsak det enkla förfarandet, men kriterierna för när standardförfarandet får användas har lättats upp jämfört med vad som gällde för det enkla förfarandet. Som namnet antyder är lagstiftarens avsikt att att fler ärenden ska kunna hanteras med standardförfarande, jämfört med den tidigare fördelningen mellan enkelt och normalt förfarande.

Om avvägningarna i förslagen

I förslagen till nya lydelse i nästa avsnitt har eftersträvat att befogenheterna ska ligga på en nivå som ansluter nära till den nuvarande. Dock finns skillnader på tre punkter som innebär en smärre åtstramning i ett avseende och viss utökning i de två andra. Alla tre avser dock fall som inte är särskilt vanliga: planer som hanteras med samordnat förfarande, mellanstora men tämligen okontroversiella detaljplaner respektive områdesbestämmelser.

1. Vilka slags planärenden som nuvarande befogenheter omfattar skiljer sig lite åt mellan de olika dokumenten. Här föreslås en mer enhetlig och i det avseendet något *snävare* omfattning, för bygg- och miljönämnden ifråga om att anta planer och för tjänsteman att besluta om samråd.

Det framgår inte om skillnaden mellan dokumenten är avsiktlig eller oavsiktlig.

De slags ärenden som med nya processreglerna kan hanteras med samordnat förfarande enligt 5 kap 7a§ (dessförinnan enkelt förfarande enligt 5 kap 7§ punkt 2 och 3) har visserligen inte förekommit hittills i Salem men de kanske inte är helt otänkbara på sikt - men möjligt tidigast med stöd av nästa översiktsplan.

Bygg- och miljönämndens befintliga reglemente innebär befogenheter att upprätta (initiera) och anta planer både av den arten och en del av dem om nu kan hanteras med standardförfarande (tidigare "vanligt" enkelt förfarande enligt 5 kap 7§ punkt 1). Likaså innebär Bygg- och miljönämndens befintliga delegationsordning att pexchefen får besluta om samråd och remiss för båda slags ärenden.

Den befintliga KS- delegationen till MSB-/pexchef att initiera planärenden omfattar däremot bara "vanligt" enkelt förfarande i de gamla processreglerna enl gamla lydelsen 5 kap 7§ punkt 1, d v s en del av de planer som med de nya processreglerna kan hanteras med standardförfarande, ej samordnat förfarande.

Eftersom de planer som kan hanteras med samordnat förfarande troligen är fåtaliga, ligger längre fram i tiden och kan vara av politiskt intresse så bör de inte initieras eller få samrådsbeslut på tjänstemannanivå. Möjligen kan det vara betydelsefullt att undvika långa väntetider till antagande i fullmäktige, t ex för av angelägna infrastrukturprojekt, och att det då skulle vara praktiskt att låta nämnden anta dem såvitt de inte är av stor vikt eller har principiell betydelse och måste antas av fullmäktige av den anledningen (5 kap 27§). Om sådana projekt tas upp i kommande översiktsplan kan det övervägas då om nämndens reglemente bör omfatta samordnade förfaranden, annars kanske de i förekommande fall kan motivera extra kommunfullmäktigesammanträde.

skyddsbestämmelser, varvid det åligger nämnden att när frågor uppkommit om avvikelser från de av kommunstyrelsen givna direktiv återföra ärendet till kommunstyrelsen för nytt ställningstagande innan bygg- och miljönämnden fattar beslut i ärendet,

2. Utan kommunfullmäktiges särskilda bemyndigande, upprätta och anta detaljplaner *med enkelt planförfarande enligt 5 kap 7§ PBL*
3. Övergångsbestämmelser: planer med enkelt planförfarande påbörjade före ikraftträdandet av ny PBL skall antas enligt 5 kap 28§ tidigare lagstiftning
4. Förlänga eller förnya detaljplans genomförandetid enligt 4 kap 24-25§§ PBL. En förutsättning för befogenheten är att kommunstyrelsen inte har någon erinran mot åtgärden.

Förslag till ny lydelse:

1. ingen ändring
2. Utan kommunfullmäktiges särskilda bemyndigande, upprätta och anta detaljplaner *och områdesbestämmelser som inte hanteras med utökat förfarande enligt PBL 5 kap 7§ eller samordnat förfarande enl PBL 5 kap 7a§ och som inte är av stor vikt eller har principiell betydelse.*
3. Övergångsbestämmelser:
Planer med enkelt planförfarande påbörjade före ikraftträdandet av ny PBL 2011-05-02 skall antas enligt *den äldre plan- och bygglagen (ÄPBL) 5 kap 28§. Planer med enkelt planförfarande påbörjade efter ikraftträdandet av ny PBL 2011-05-02 men före ikraftträdande av lagändring 2015-01-01 skall antas enligt den då gällande lagstiftningen, 5 kap 7§. PBL*
4. ingen ändring

Kommentar, punkt 3: När detta skrivs i februari 2015 finns pågående planärenden som hanteras med enkelt förfarande dels enligt ÄPBL, dels enligt PBL i dess lydelse före årsskiftet. De bör kunna antas av nämnden, så som avsikten var när de påbörjades.

Bygg- och miljöenhetens delegationsordning

Delegat: Plan- och exploateringschefen

Nuvarande lydelse (sedan 2012-09-04) punkt 2.1: *PBL 5 kap 7§* Beslut om samråd och remiss för *s k enkla detaljplaner.*

Förslag till ny lydelse: Beslut om samråd och remiss för detaljplaner *som inte hanteras med utökat förfarande enligt PBL 5 kap 7§ eller samordnat förfarande enl PBL 5 kap 7a§ och som inte är av stor vikt eller har principiell betydelse.*

Kommunstyrelsens delegationsordning

Delegat: Förvaltningschefen MSB, plan- och exploateringschefen, var för sig



Kommunstyrelsen

18

KS § XX

Ändring av kommunstyrelsens delegationsordning med anledning av ändring i plan- och bygglagen

Den 1 och 2 januari trädde ändringar i plan- och bygglagen (PBL) i kraft. Ändringarna avser bland annat detaljplaneprocessen och syftar till att ska kunna bli kortare och genomföras på ett enklare sätt. Reglerna gäller de detaljplaner som påbörjas efter årsskiftet.

Ändringarna i PBL innebär att kommunstyrelsens delegationsordning behöver revideras. Det är punkt 31 i delegationsordningen som behöver en ny lydelse.

Ärendet beskrivs i tjänsteskrivelse daterad den 16 april 2015.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar att ersätta lydelsen i punkt 31 i kommunstyrelsens delegationsordning med följande lydelse:

“Rätt att initiera och påbörja detaljplaneprocess som inte hanteras med utökat förfarande enligt PBL 5 kap 7§ eller samordnat förfarande enl PBL 5 kap 7a§ och som inte är av stor vikt eller har principiell betydelse, inom detaljplanelagt område när genomförandetiden för gällande detaljplan har gått ut, samt för tillägsbestämmelser enligt 4 kap 18§ även initiera och påbörja planprocessen under pågående genomförandetid.”

Beslutsexpediering:
Arkiv

.....
Ordf. sign.

.....
Just. sign.



Kommunstyrelseförvaltningen
Annica Sundel
Kommunsekreterare

Kommunstyrelsen

Ändring av kommunstyrelsens delegationsordning med anledning av ändring i plan- och bygglagen

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar att ersätta lydelsen i punkt 31 i kommunstyrelsens delegationsordning med följande lydelse:

“Rätt att initiera och påbörja detaljplaneprocess som inte hanteras med utökat förfarande enligt PBL 5 kap 7§ eller samordnat förfarande enl PBL 5 kap 7a§ och som inte är av stor vikt eller har principiell betydelse, inom detaljplanelagt område när genomförandetiden för gällande detaljplan har gått ut, samt för tilläggsbestämmelser enligt 4 kap 18§ även initiera och påbörja planprocessen under pågående genomförandetid.”

Ärendet

Den 1 och 2 januari trädde ändringar i plan- och bygglagen (PBL) i kraft. Ändringarna avser bland annat detaljplaneprocessen och syftar till att ska kunna bli kortare och genomföras på ett enklare sätt. Reglerna gäller de detaljplaner som påbörjas efter årsskiftet.

Ändringarna i PBL innebär att kommunstyrelsens delegationsordning behöver revideras. Det är punkt 31 i delegationsordningen som behöver en ny lydelse.

Nuvarande lydelse i delegationsordningen är: Rätt att initiera och påbörja detaljplaneprocess med enkelt förfarande enligt PBL 5 kap 7§ punkt 1 inom detaljplanelagt område när genomförandetiden för gällande detaljplan har gått ut, samt för tilläggsbestämmelser enligt 4 kap 18§ även initiera och påbörja planprocessen under pågående genomförandetid.

Ovanstående lydelse föreslås ersättas av följande: *Rätt att initiera och påbörja detaljplaneprocess som inte hanteras med utökat förfarande enligt PBL 5 kap 7§ eller samordnat förfarande enl PBL 5 kap 7a§ och som inte är av stor vikt eller har principiell betydelse, inom detaljplanelagt område när genomförandetiden för gällande detaljplan har gått ut, samt för tilläggsbestämmelser enligt 4 kap 18§ även initiera och påbörja planprocessen under pågående genomförandetid.*

Det pågår en översyn av kommunstyrelsens delegationsordning som väntas behandlas av kommunstyrelsen under hösten 2015. För att inte stoppa upp pågående detaljplaneprocesser behöver beslut om ny lydelse i punkt 31 i kommunstyrelsens





delegationsordning tas innan sommaren.

Ekonomiska konsekvenser

Ärendet är av formaliakarakter och innebär inga ekonomiska konsekvenser.

Mats Carlsson
Kommundirektör

Annica Sundel
Kommunsekreterare

Delges

Arkiv

Kommunsekreterare

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen





Kommunstyrelsen

19

KS § XX

Balanslista obesvarade motioner

Enligt kommunallagen bör en motion beredas så att kommunfullmäktige kan fatta beslut inom ett år från det att motionen väckts. Om beredningen inte kan avslutas inom denna tid ska det anmälas till kommunfullmäktige. Kommunfullmäktiges arbetsordning reglerar att kommunstyrelsen två gånger per år ska redovisa de motioner som inte beretts färdigt. I redovisningen ingår samtliga motioner som inte beretts färdigt, inte bara de som är äldre än ett år.

Totalt fem motioner är för närvarande under beredning. Ingen av dessa är äldre än ett år. En kommer dock att passera gränsen när den behandlas efter sommaren.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att godkänna redovisningen av obesvarade motioner.

Beslutsexpediering:
Arkiv



Kommunstyrelseförvaltningen
Päivi Sandholm
Adm. handläggare

Kommunstyrelsen

Balanslista över obesvarade motioner

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att godkänna redovisningen av obesvarade motioner.

Sammanfattning av ärendet

Enligt kommunallagen bör en motion beredas så att kommunfullmäktige kan fatta beslut inom ett år från det att motionen väckts. Om beredningen inte kan avslutas inom denna tid ska det anmälas till kommunfullmäktige. Kommunfullmäktiges arbetsordning reglerar att kommunstyrelsen två gånger per år ska redovisa de motioner som inte beretts färdigt. I redovisningen ingår samtliga motioner som inte beretts färdigt, inte bara de som är äldre än ett år.

Totalt fem motioner är för närvarande under beredning. Ingen av dessa är äldre än ett år. En kommer dock att passera gränsen när den behandlas efter sommaren.

Mats Carlsson
Kommundirektör

Päivi Sandholm
Adm. handläggare

Bilagor

Obesvarade motioner 2015-04-27



Obesvarade motioner 2015-04-27

Diarienumr.	Motion	Inlämnad av	Motionen väcktes	Anmärkning
2014/96.610	Vuxenstöd i klassrummet	Håkan Paulson (KD)	2014-11-27	Kommunstyrelsen den 18 maj
2014/80.009	Inför e-förslag på kommunens hemsida	Mats Nittve (MP)	2014-10-02	Under beredning, remitterad till kansliheten
2014/56.059	Motion om att förtydliga upphandlingsmål från "Lägsta pris" till "Mest valuta för pengarna"	Mikael Israelsson (Röp)	2014-06-11	Under beredning, remitterad till kansliheten
2015/16.512	40 km/timmen i hela tätorten	Mats Nittve (MP)	2015-02-19	Under beredning remitterad till KSTU
2015/37.379	Ge oss en solkarta över Salem	Mats Nittve (MP)	2015-04-23	Under beredning, remitterad till bygg- och miljönämnden



Kommunstyrelsen

20

KS § XX

Tilläggsavtal till exploateringsavtal för Rosstorp 2

Beslutat exploateringsavtal gällande del av Rosstorp 2, inkluderar ett åtagande för exploatören att uppföra en förbindelsebro mellan de nya flerbostadshusen och det befintliga vårdboendet, Rosstorp. Då förutsättningarna för denna förbindelsebro förändrats samt ett ändrat ägarförhållande för berörda fastigheter, kan förbindelsebron ej utföras. Detta åtagande för exploatören kompenseras genom ett utökat exploateringsbidrag om 800 000 kr, att erlagga till kommunen. Exploateringsbidraget avser en medfinansiering för utbyggnad av gång- och cykelväg.

Ärendet beskrivs i tjänsteskrivelse daterad den 5 maj 2015.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar godkänna tilläggsavtal till exploateringsavtal avseende del av Rosstorp 2.

Beslutsexpediering:
Arkiv



Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen
Anders Öttenius
Förvaltningschef

Kommunstyrelsen

Tilläggsavtal till exploateringsavtal avseende del av Rosstorp 2

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar godkänna tilläggsavtal till exploateringsavtal avseende del av Rosstorp 2.

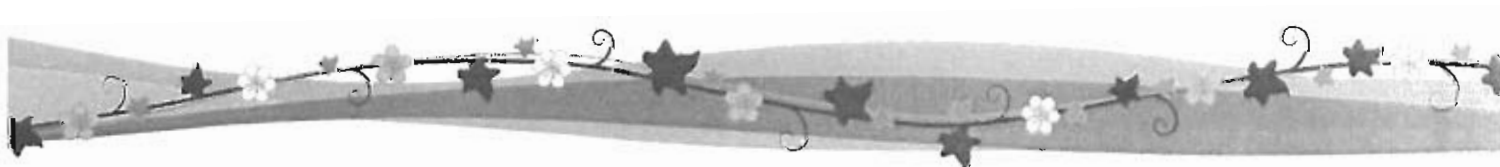
Sammanfattning av ärendet

Beslutat exploateringsavtal gällande del av Rosstorp 2, inkluderar ett åtagande för exploatören att uppföra en förbindelsebro mellan de nya flerbostadshusen och det befintliga vårdboendet, Rosstorp. Då förutsättningarna för denna förbindelsebro förändrats samt ett ändrat ägarförhållande för berörda fastigheter, kan förbindelsebron ej utföras. Detta åtagande för exploatören kompenseras genom ett utökat exploateringsbidrag om 800 000 kr, att erläggas till kommunen. Exploateringsbidraget avser en medfinansiering för utbyggnad av gång- och cykelväg.

Ärendet

Beslutat exploateringsavtal avseende del av Rosstorp 2, avser utbyggnad av tre stycken flerbostadshus, varav ett inkluderande en förbindelsebro mellan de nya flerbostadshusen och det befintliga vårdboendet, Rosstorp. Vid tiden för exploateringsavtalets tecknande ägdes berörda fastigheter av Filadelfiaförsamlingen i Stockholm. Fastigheten som innehåller vårdboendet Rosstorp har sedan dess sålts och ägs nu av Stenvalvet. Vårdoperatören för vårdboendet är sedan hösten 2014, företaget Aleris.

Filadelfiaförsamlingen i Stockholm som ägare av Rosstorp 2, (exploateringsfastigheten med byggrätter för flerbostadshus), har för avsikt att sälja denna fastighet till företaget HSB Produktion AB. Beslut fattades av kommunfullmäktige den 2015-02-19 om godkännande av överlåtelse av exploateringsavtalet från Filadelfiaförsamlingen i Stockholm till HSB Produktion AB





När Filadelfiaförsamlingen och HSB tar upp diskussionen om ett servitutsavtal för förbindelsebron med fastighetsägaren Stenvalvet, framför denne genom vårdoperatören Aleris, det olämpliga i en förbindelsebro. Vården inom Rosstorp har markant förändrats och de boende är mycket sjuka. Det går inte att låta allmänhet eller boende i de nya flerbostadshusen få tillträde till vårdboendets fastighet. Mot bakgrund av detta tillstyrker fastighetsägare Stenvalvet ej ett servitutsavtal för förbindelsebro.

Då förbindelsebron är ett åtagande för exploatören av flerbostadshusen, måste denna kompenseras när den nu utgår. Genom en överenskommelse åtar sig exploatören HSB Produktion AB, att ersätta kommunen med 800 000 kr, i form av en exploateringsersättning, motsvarande medfinansiering för utbyggnad av gång- och cykelväg, i sträcka utöver den sträcka som regleras i exploateringsavtalet § 11.

Finansiering

Kommunen erhåller genom det beskrivna tilläggsavtalet till exploateringsavtalet en medfinansiering för utbyggnad av den kommunala gång- och cykelvägen.

Anders Öttenius
Förvaltningschef

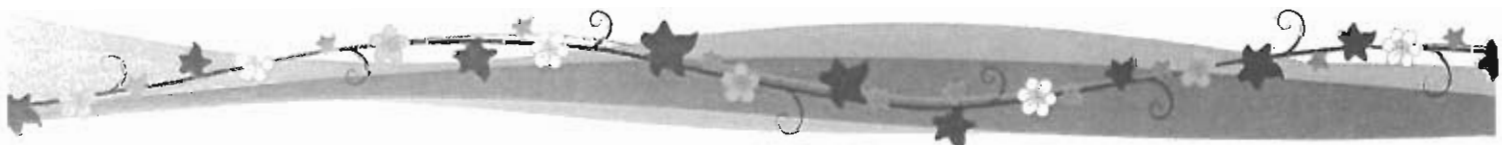
Bilagor

Tilläggsavtal till exploateringsavtal, avseende del av Rosstorp 2

Exploateringsavtal för del av Rosstorp 2

Delges

KS stab



Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen
Anders Öttenius
Förvaltningschef

Tilläggsavtal till Exploateringsavtal, avseende del av Rosstorp 2

Beslutat och undertecknat exploateringsavtal, avseende del av Rosstorp 2, justeras genom ändring av § 10, § 11 och § 13, med anledning av att parterna överenskommit om annan lydelse och innebörd.

Vid en överlåtelse av exploateringsavtalet, ska ny avtalspart ersätta kommunen med 800 000 kr i ytterligare exploateringsbidrag, som medfinansiering för utbyggnad av gång- och cykelväg, utöver den sträckning som anges i § 11.

Exploatörens åtagande enligt § 13, situationsplan (bilaga D till detaljplanen), som beskriver en förbindelsebro mellan de nya flerbostadshusen och det befintliga vårdboendet, Rosstorp, utgår, och ska ej utföras.

Ny lydelse § 10

§ 10 Ersättning

Exploatören skall, tre (3) månader efter Lantmäteriets avslutningsbeslut om fastighetsreglering, enligt punkt 8A och 8B, ersätta kommunen med 1 480 000 kr enligt § 7 - 8.

Vid överlåtelse av exploateringsavtalet till HSB Produktion AB, skall HSB Produktion AB ersätta kommunen med 800 000 kr, som medfinansiering för utbyggnad av gång- och cykelväg, utöver den sträcka som anges i § 11.





Ny lydelse § 11

§ 11 Anläggande av gång- och cykelväg (gc-väg)

I samband med exploateringen av detaljplanelagd mark skall exploatören bekosta projektering, anläggande (kommunen granskar och godkänner projekterings- och anläggningshandlingarna) och besiktning (kommunen utser besiktningsman) av en 3 meter bred kommunal gc-väg från Rosstorpsbacken fram till Hemtorpsvägen (enligt bilaga B). På en begränsad sträcka kommer exploatören att behöva **justera Tallsättravägens kurv-radie, för erhålla en 3 meter bred gc-väg, utefter hela sträckan**. Standarden som anläggningen byggs i skall vara enligt anläggnings-AMA 10, AB 04.

Ny lydelse § 13

§ 13 Bebyggelse

Exploatören förbinder sig att bebyggelse och exploatering genomförs i enlighet med vad som står angivet i laga kraft vunnna detaljplan, exploateringsområde/plankarta (bilaga A), planbeskrivning (bilaga D) samt genomförandebeskrivning (bilaga E), **med undantag för den beskrivna förbindelsebro mellan de nya flerbostadshusen och befintlig vårdbyggnad (Rosstorp 1), som ej skall utföras**. I huvudsak omfattar detta tre flerbostadshus, placerade i enlighet med situationsplan (bilaga D, sid 5), med lägenheter med inriktning till personer över 55 år, med möjlighet till olika upplåtelseformer, i tre till fem våningar med sammanlagt 25 - 30 bostäder. För att kunna fördröja dagvatten skall lämplig LOD-lösning utformas inom fastigheten, vilket inkluderar dagvatten från byggnadernas tak.

Detta tilläggsavtal förutsätter att exploateringsavtal för del av Rosstorp 2, överläts från Filadelfiaförsamlingen i Stockholm, till HSB Produktion AB, samt att kommunstyrelsen, Salems kommun, godkänner tilläggsavtalet.





Detta tilläggsavtal är upprättat i tre likalydande exemplar.

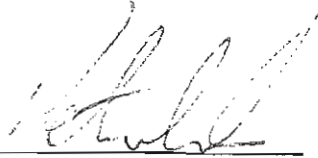
2015-05-19

För Salems kommun

2015-04-24

För HSB Produktion AB

Mats Carlsson
Kommundirektör

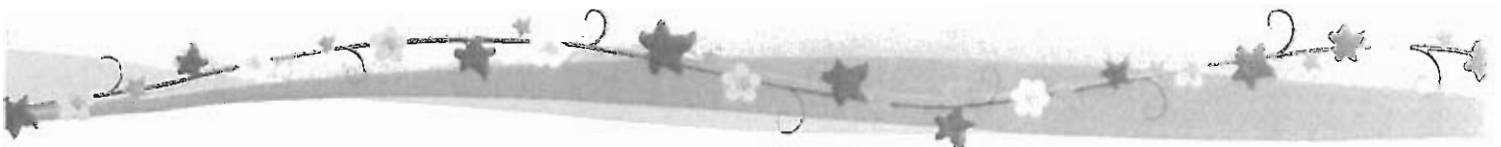


Peter Mild
enligt fullmakt

Bilagor

Exploateringsavtal för del av Rosstorp 2

Fullmakt





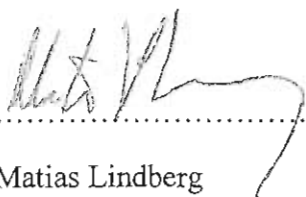
HSB - där möjligheterna bor

2015-04-20

FULLMAKT

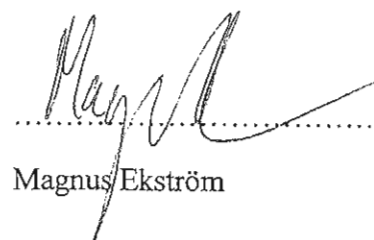
Fullmakt för Peter Mild att företräda HSB Produktion AB vid tecknande av
Tilläggsavtal till Exploateringsavtal, avseende del av Rosstorp 2 daterat 2015-04-24.

Stockholm 2015-04-20



.....

Matias Lindberg



.....

Magnus Ekström

EXPLOATERINGSAVTAL

Mellan Salems kommun (212000-2874), 144 80 RÖNNINGE, som ägare till fastigheten Uttringe 1:935, huvudman för allmän plats och VA-verksamheten, nedan kallad **kommunen**

och

Filadelfiaförsamlingen i Stockholm (802000-8713), box 21055, 100 31 Stockholm, som blivande ägare till del av fastigheten Rosstorp 2, nedan kallad **exploatören**

har följande avtal träffats.

§ 1 Bakgrund

Filadelfiaförsamlingen har planerat för en om- och tillbyggnad av sitt byggnadsbestånd inom fastigheten Rosstorp 2. För att erhålla bygglov för dessa åtgärder har gällande detaljplan, dp 80-27, RÖNNINGE SKOLVÄG, UTTRINGE 1:429-1:434 ändrats.

Planändringen utfördes enl. gamla PBL 528, med s.k. enkelt förfarande, då planändringen ej påverkade allmän plats och allmänna intressen. Planändringen vann laga kraft 2009-06-04, plan nr 80-70.

Kommunstyrelsen (KS) beslöt 2009-05-04 att ge bygg- och miljönämnden (Bom) i uppdrag att upprätta en detaljplan för del av fastigheten Rosstorp 2, två flerbostadshus med inriktning på seniorboende, plan nr 80-69, och att förhandla fram ett planeringsavtal. Ett exploateringsavtal mellan kommunen och exploatören har nu upprättats med planeringsavtalet som grund. KS beslöt 2009-09-28 att utöka antalet hus från två till tre stycken, så att antalet lägenheter kan utökas från 12-14 stycken till 25-30 och 2009-11-02 att skicka programförslaget på remiss och samråd. Bom beslöt den 2011-06-14 att sända detaljplanen på samråd och remiss. Bom beslöt 2012-04-24 om utställning av detaljplanen.

Vid upprättande av detta avtal har fastighetsaktiebolaget Diakonen lagfart på Rosstorp 2. Enligt avtal mellan Diakonen och Filadelfiaförsamlingen i Stockholm, exploatören, (tidigare 100% ägare av Diakonen och som idag ägs av Lönnbacken fastigheter AB), har exploatören rätt att köpa den del av Rosstorp 2, som skall planeras för bostäder, av Diakonen för en krona

§ 2 Giltighet

Parterna förutsätter:

att Detaljplanen, Del av Rosstorp 2, plan nr 80-69, vinner laga kraft.

att Innan antagandebeslut av detaljplanen, Del av Rosstorp 2, skall detta exploateringsavtal undertecknas av exploatören.

att Om inte detaljplan, Del av Rosstorp 2, vinner laga kraft ska exploatören stå för samfliga administrativa kostnader vid upprättandet av detaljplanen.

att Det detaljplanlagda området, plan nr 80-69, efter giltig fastighetsbildning, har avstyckats från stamfastigheten Rosstorp 2 och att exploatören, efter fastighetsbildningen, innehar lagfart till nybildad fastighet.

att Avtalet skriftligt godkänns av nuvarande lagfären ägare (Diakonen AB).

Om någon av dessa förutsättningar inte uppfylls är detta avtal till alla delar förfallet om någon av parterna så påfordrar inom nio (9) månader efter det att part vunnit kännedom om den bristande förutsättningen.

§ 3 Godkännande av avtal från nuvarande fastighetsägare

Detta avtal skall skriftligt, genom ett intyg, godkännas av nuvarande fastighetsägare Diakonen AB innan kommunen och exploatören tecknar under avtalet. Detta pga, att exploatören ej kan bli lagfären ägare av exploateringsområdet innan detaljplanen vinner laga kraft.

§ 4 Avtalsområde

Avtalet omfattar nedanstående detaljplan, del av Rosstorp 2, som benämns i exploateringsområdet/plankarta (bilaga A), gång- och cykelväg längs Tallsättravägen (bilaga B) samt fastighetsregleringsområdena längs Rosstorpsbacken och längs Tallsättravägen (bilaga C). Planområdet omfattar hela fastigheten Rakered 1 och delar av fastigheterna Rosstorp 2 och Uttringe 1935 enligt sid. 1 i Detaljplan för del av Rosstorp 2:s planbeskrivning (bilaga D).

§ 5 Detaljplan

Detaljplan har upprättats av plankonsult, Aros Arkitekter, numera SWECO, som på bekostnad av exploatören, i sin tur, anlitat de konsulter som erfordras för att lösa frågor angående buller och riskhantering på grund av närheten till järnvägen samt andra frågeställningar som har uppkommit under program- och detaljplanearbetet. Plankonsulten har upprättat detaljplanehandlingar på exploatörens bekostnad. Kommunen har upprättat grundkarta med fastighetsförteckning och har handlagt planadministrationen.

§ 6 Mål och ansvar

Exploateringsområdet skall bebyggas i enlighet med planhandlingarna angivna i § 4.

Exploatören ansvarar för genomförandet.

§ 7 Plankostnader

Exploatören svarar för kommunens handläggningskostnader, grundkarta + fastighetsförteckning och planadministration (tryckeri-, annonseringskostnader mm). Moms utgår ej för detta. Kostnaderna kommer att debiteras när detaljplanen vunnit laga kraft eller om planarbetet avbryts. Exploatören debiteras reducerad planavgift (exploateringsavgift, på grund av sitt åtagande enligt § 2 ovan) enligt mättnings- och uppdragstaxa för bygg- och miljönämndens verksamhet och kommunens externa kostnader. Om planarbetet avbryts debiteras exploatören den handläggningstid som kommunen lagt ner på ärendet, grundkartekostnaden och externa kostnader.

§ 8 Fastighetsbildning

A. Fastighetsreglering för del av Uttringe 1:935 för en utökning av Rosstorp 2

Härmed överläter kommunen, genom fastighetsreglering, del av Uttringe 1:935 (enligt bilaga C, gul yta) av det område i sydöstra hörnet mot befintlig gång- och cykelväg till del av Rosstorp 2 för en utökning av fastigheten Rosstorp 2 mot en ersättning för 300 kr/kvm.

B. Fastighetsreglering för del av Uttringe 1:935 för en utökning av Rosstorp 2

Härmed överläter kommunen, genom fastighetsreglering, del av Uttringe 1:935 (enligt bilaga C, blå yta) av det område som är beläget mellan Talsåtravägen och gränsen mellan Rosstorp 2 samt del av Uttringe 1:935 som i detaljplanen anger markanvändningen för bostäder till del av Rosstorp 2 (exploateringsfastigheten) mot en ersättning av 600 kr/BTA för flerbostadshus.

§ 9 Ansökan om fastighetsbildning

Kommunen ansöker, enligt punkt 8A och 8B ovan, hos Lantmäteriet om fastighetsbildning vilket biträdes av exploatören. För Lantmäterikostnader enligt § 8 svarar exploatören. Ersättning, enligt punkt 8A och 8B ovan, för marköverföring skall exploatören stå för.

§ 10 Ersättning

Exploatören skall, tre (3) veckor efter Lantmäteriets avslutningsbeslut om fastighetsreglering, enligt punkt 8A och 8B, ersätta kommunen med 1 480 000 kr enligt § 7 - 8.

§ 11 Anläggande av gång- och cykelväg (gc-väg)

I samband med exploateringen av detaljplanelagd mark skall exploatören bekosta projektering, anläggande (kommunen granskar och godkänner projekterings- och anläggningshandlingarna) och besiktning (kommunen utser besiktningsman) av en 3 meter bred kommunal gc-väg från Rosstorpsbacken fram till Hemtorpsvägen (enligt kartbilaga B). På begränsad sträcka kommer exploatören att behöva utföra sprängningsarbeten för att anläggandet av gc-vägen ska kunna hålla en bredd på tre meter. Standarden som anläggningen byggs i skall vara enligt anläggnings-AMA 10, AB 04.

§ 12 Parkering och angöringsgata

Exploatören förbinder sig att bygga ut angöringsgata och parkeringsplatserna inom exploateringsområdet, med parkeringstal 1,15 bilplatser per lägenhet, vilket motsvarar 29 till 35 p-platser. Inklusiva tre handikapplatser. För dagvattenfördröjning skall dagvatten tas om hand om lokalt med lämplig LOD-lösning. Standarden som anläggningen byggs i skall vara enligt anläggnings-AMA 10, AB 04.

§ 13 Bebyggelse

Exploatören förbinder sig att bebyggelse och exploatering genomförs i enlighet med med vad som står angivet i laga kraft vunen detaljplans, exploateringsområde/plankarta (bilaga A), planbeskrivning (bilaga D) samt genomförandebeskrivning (bilaga E). I huvudsak omfattar detta tre flerbostadshus, placerade i enlighet med situationsplanen (bilaga D, sid. 5), med lägenheter

med inriktning till personer över 55 år, med möjlighet till olika upplåtelseformer, i tre till fem våningar med sammanlagt 25-30 bostäder. För att kunna fördröja dagvatten skall lämplig LOD-lösning utformas inom fastigheten vilket inkluderar dagvatten från byggnadernas tak.

§ 14 Störningar

Härmed avsäger sig kommunen allt ansvar för eventuella klagomål på buller från järnvägen från de boende i de framtida flerbostadshusen. Exploatören förbinder sig att flerbostadshusen skall uppfylla ljudklasskraven, eller vad så kräver, angivna i planbeskrivningen (bilaga D) samt i planbestämmelsema (bilaga A). Exploatören förbinder sig härmed att i avtal med ny fastighetsägare skriva in att fastighetsägaren ansvarar för eventuella klagomål på buller från järnvägen från de boende och vid en eventuell tvist med boende så står fastighetsägaren för de ytterligare kostnader för bullerskyddande åtgärder.

§ 15 VA och ledningsrätt

Exploatören förbinder sig att ansluta sig till kommunens VA-ledningsnät enligt kommunens taxa. Exploatören upplåter härmed till kommunen utan ersättning u-området, enligt karobilaga A, i detaljplanen för ledningsrätt till allmänna VA-ledningar. Någon ersättning för upplåtelsen skall ej utgå från kommunen till exploatören. Kommunen ansöker om samt bekostar ansökan om ledningsrätt. Parterna är överens om att de befintliga VA-ledningar tillhöra ledningsägaren, kommunen (frigörande av fastighetstillbehör).

§ 16 Fjärrvärme

Exploatören förbinder sig att ansluta de framtida flerbostadshusen till SFABs fjärrvärmeledningsnät som passerar längs Talsåtravägen.

§ 17 Säkerhet

Exploatören skall till kommunen överlämna en banksäkerhet på femhundratusen (500 000) kronor som kommunen skall godkänna. Banksäkerheten som exploatören skall överlämna skall motsvara kostnadsåtagandet för att anlägga den kommunala gc-vägen innan kommunfullmäktige antar detaljplaneförslaget och godkänner exploateringsavtalet. Bankgarantin återlämnas efter godkänd slut- besiktning.

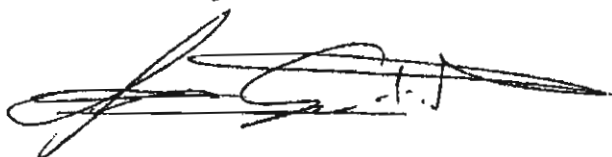
§ 18 Överlåtelse

Detta exploateringsavtal får inte utan kommunens skriftliga medgivande överlåtas till annan part. Detta avtal är upprättat i tre likalydiga exemplar, varav parterna har tagit del av var sitt exemplar samt ett exemplar skickas till Lantmäteriet i samband med att kommunen ansöker om fastighetsbildning.

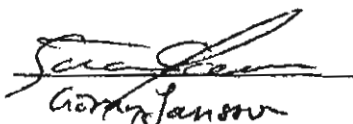
Salem den / år 2012

Salems kommun/Mats Carlsson

Stockholm den 25/10 år 2012



Fikadelfia församlingen i Stockholm /Sören Eskilsson



Niklas Piensoko

Bilagor

Bilaga A: Exploateringsområdet/plankarta

Bilaga B: Gång- och cykelväg längs Tallsåtravägen

Bilaga C: Fastighetsregleringsområdet längs Rosstorpsbacken

Bilaga D: Planbeskrivningen, Detaljplan för del av Rosstorp 2

Bilaga E: Genomförandebeskrivning, Detaljplan för del av Rosstorp 2



Kommunstyrelsen

22

KS § XX

Svar på revisionsrapport - Bostadsanpassningsbidrag

PwC har på uppdrag av kommunens revisorer granskat kommunens hantering av bostadsanpassningsbidrag. Granskningen har gjorts av perioden 2013 och 2014. Kommunens revisorer önskar svar från kommunstyrelsen senast den 8 juni 2015.

Ärendet behandlades i kommunstyrelsens tekniska utskott den 6 maj 2015, 51. Ärendet beskrivs i tjänsteskrivelse daterad den 22 april 2015.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar lämna tjänsteskrivelse daterad den 22 april 2015 som sitt svar på granskningsrapporten "Bostadsanpassningsbidrag".

Beslutsexpediering:
Arkiv



Kommunstyrelseförvaltningen
Annica Sundel
Kommunsekreterare

Kommunstyrelsens tekniska utskott

Svar på revisionsrapport - Bostadsanpassningsbidrag

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens tekniska utskott föreslår kommunstyrelsen besluta lämna tjänsteskrivelse daterad den 22 april 2015 som sitt svar på granskningsrapporten "Bostadsanpassningsbidrag".

Sammanfattning av ärendet

PwC har på uppdrag av kommunens revisorer granskat kommunens hantering av bostadsanpassningsbidrag. Granskningen har gjorts av perioden 2013 och 2014. Kommunens revisorer önskar svar från kommunstyrelsen senast den 8 juni 2015.

Ärendet

Kommunens revisorer har gett PwC i uppdrag att granska kommunens hantering av bostadsanpassningsbidrag. Utifrån granskningsresultatet har revisorerna lämnat följande rekommendationer:

- Tydliggör kommunstyrelsens ansvar för BAB vid nästa revidering av styrelsens reglemente. En allmän revidering är vidare påkallad utifrån att Sveriges Kommuner och Landsting (SKL) publicerat ett nytt normalförslag till reglemente.
- Följ årligen upp verksamhets- och kostnadsutveckling via Boverkets statistik, säkerställ att verksamheten fortsättningsvis har en realistisk budget samt tillse att relevant verksamhetsstatistik presenteras i budget och verksamhetsberättelse. I detta sammanhang är det även viktigt att kvalitetssäkra rutinerna för inrapportering i verksamhetssystemet för att i alla delar säkerställa en rättvisande statistik.
- Dokumentera handlägningsrutinerna, utifrån sårbarhetssynpunkt och det faktum att det huvudsakligen är fråga om ensamhandläggning.
- Tillse att aktuella BAB-ärenden förvaras på ett betryggande sätt i arkivskåp, dvs stöld- och brandsäkert.
- Se över delegationen kring BAB samt säkerställ att fattade delegationsbeslut anmäls löpande utifrån vad som stadgas i delegationsordningen.
- Lägg in en spärr i leverantörsreskontran för att undvika att momsavlyft felaktigt sker för BAB alternativt genomför manuella stickprovsmässiga kontroller, t ex inom ramen för miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens årliga plan för intern kontroll.





Revisorerna önskar kommunstyrelsens syn på granskningsresultatet och lämnade rekommendationer.

Revidering av kommunstyrelsens reglemente

Ett arbete med att revidera samtliga nämnders reglementen har påbörjats på uppdrag från kommunfullmäktige (§24/2014) och i det arbetet ingår även kommunstyrelsens reglemente. Beslutsunderlag kommer att färdigställas för beslut under hösten 2015.

Verksamhets- och kostnadsutveckling samt verksamhetsstatistik

Varje år lämnar handläggaren för bostadsanpassningsbidrag in statistik till Boverket som sedan resulterar i en rapport från Boverket. Boverkets statistik gäller bostadsanpassningsbidrag från hela landet.

I revisionsrapporten framgår det att det finns ett antal ärenden under den granskade perioden som inte har någon kostnad redovisad i verksamhetssystemet. I Salems kommun har vi föredömligt korta handläggningstider vilket är positivt för de som är i behov av bostadsanpassningsbidrag. Det innebär dock att kostnaderna inte är kända för att offert inte kommit in än. Kostnaderna förs dock in i efterhand i systemet.

Verksamhetsstatistiken kommer fortsättningsvis bli en del av den skriftliga redovisningen av miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens årsbokslut och budget.

Bostadsanpassningsbidrag har fått en utökad budget till 2015 och miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen och ytterligare ökning har begärts för 2016 på grund av kostnader för moms som kommunen tidigare dragit av.

Dokumentera handläggningsrutiner

Handläggningsrutinerna behöver dokumenteras för att minska sårbarheten. Kommunens handläggare kommer till hösten 2015 ha dokumenterat rutinerna för handläggning av bostadsanpassningsbidrag.

Betryggande förvaring av pågående ärenden

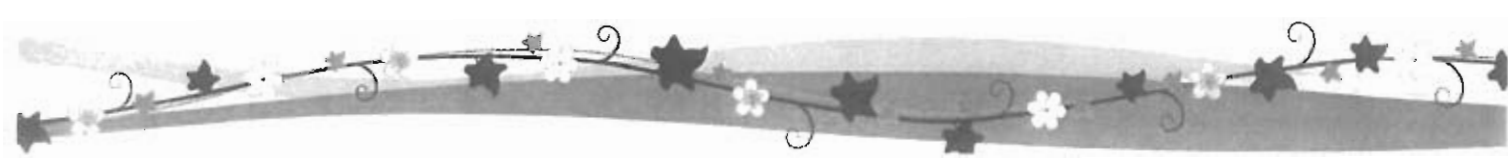
Kommunens handläggare har frigjort plats i befintligt brandsäkert skåp på handläggarens arbetsrum. I en av lådorna i skåpet finns numera pågående ärenden.

Delegationsordning och återrapportering

Det är riktigt som framkommer av granskningen att delegationsbeslut har anmälts för sällan till kommunstyrelsen. Det har funnits en rutin som sagt att besluten ska anmälas en gång per år till kommunstyrelsen. När listan för 2014 kom till kommunstyrelseförvaltningen för anmälan till kommunstyrelsen informerades handläggaren om att delegationsbeslut ska rapporteras in vid nästkommande sammanträde. Rutinerna har nu ändrats vilket innebär att handläggaren vet när delegationsbeslut ska lämnas in för respektive sammanträde under året.

Momsavlyft

När denna granskning genomfördes framkom det att det var felaktigt att göra



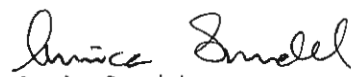


momsavlyft för bostadsanpassningsbidrag. Det har lett till att det numera ligger en spärr i leverantörsreskontra vilket gör att det inte går att lyfta bort momsen. För rambudgetförslaget 2016, har förvaltningen äskat om ett utökat anslag om 445 tkr, vilket motsvarar differensen för mervärdesskatten.

Ekonomiska konsekvenser

Ärendet innebär inga ekonomiska konsekvenser. Däremot innebär granskningen av bostadsanpassningsbidrag att kommunen får en kostnad för momsen, 445 tkr, som har äskats för 2016.

Mats Carlsson
Kommundirektör


Annica Sundel
Kommunsekreterare

Bilagor

1. Revisionsrapport - Bostadsanpassningsbidrag

Delges

Arkiv
Revisionen





Kommunstyrelsens tekniska utskott

KSTU § 51

Svar på revisionsrapport - Bostadsanpassningsbidrag

Ärendebeskrivning

PwC har på uppdrag av kommunens revisorer granskat kommunens hantering av bostadsanpassningsbidrag. Granskningen har gjorts av perioden 2013 och 2014.

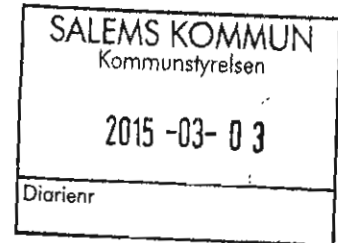
Tekniska utskottets beslut

Kommunstyrelsens tekniska utskott föreslår kommunstyrelsen besluta lämna tjänsteskrivelse daterad den 22 april 2015 som sitt svar på granskningsrapporten "Bostadsanpassningsbidrag".

Beslutsexpediering:
Kommunstyrelsen, kansliet

Ordf. sign.

.....
Just. sign.



Kommunstyrelsen

Bostadsanpassningsbidrag

På vårt uppdrag har PwC genomfört en granskning av ovanstående område.

Den organisatoriska hemvisten för BAB, inom miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen som lyder under kommunstyrelsen, bedöms vara ändamålsenlig. Detta utifrån att den är en av de två vanligaste organisationsformerna ur ett nationellt perspektiv. Oavsett den organisatoriska placeringen av verksamheten är det viktigt med samverkan över förvaltningsgränserna. Vi kan konstatera att handläggare för bostadsanpassning har kvartalsvisa möten med representanter för socialförvaltningen för gemensam planering kring utskrivningsklara och brukare på korttidsboende, vilket är bra.

Handläggningsrutinerna och informationen på kommunens webbplats kring BAB bedöms i stort vara ändamålsenliga. Handläggningstiderna bedöms vidare vara föredömligt korta i ett interkommunalt perspektiv. Vid granskningstillfället var handläggningsrutinerna inte dokumenterade, vidare ur sårbarhetssynpunkt är en brist. Vidare uppfyller inte hanteringen av de aktuella ärenden kravet på betryggande förvaring, dvs stöld- och brandsäkert.

Delegationen kring BAB kan ifrågasättas utifrån gällande regler, eftersom lämnad delegation är generell och utan begränsning i form av t ex beloppsgränser eller typ av beslut samt att anmälan till kommunstyrelsen av fattade delegationsbeslut inte heller skett under granskad period, dvs under 2013 och 2014. Detta gäller även besluten kring utseende av attestanter inom området.

Avtalsregleringen och kontroll av anlidade leverantörer inom BAB bedöms vara ändamålsenlig. Upphandlade och rangordnade avtal finns och vår granskning visar vidare att dessa används.

Hantering av moms när det gäller BAB bedöms inte ske i enlighet med gällande regelverk och prejudikat inom området, vilket är något som snarast behöver åtgärdas. En uppstyrning av hanteringen innebär med stor sannolikhet att verksamheten är underbudgeterad för innevarande år.

Attestförfarandet kring BAB bedöms vidare vara i enlighet med attestreglementets krav och tillämpad tvåhandsprincip innebär att det finns en inbyggd intern kontroll i hanteringen. Granskade verifikationer bedöms vidare uppfylla kommunala redovisningslagens grundkrav.

Varken vår kommunbaserade analys eller genomförda interkommunala jämförelserna visar på några extreinvärden för kommunen, när det gäller omfattningen av och kostnaden för bostadsanpassningsbidrag.

Efter genomförd granskning är vår sammanfattande bedömning att kommunstyrelsens styrning, uppföljning och kontroll av BAB inte varit tillräcklig under granskad period. Denna bedömning görs utifrån att delegation är lämnad inom området utan någon begränsning, fattade delegationsbeslut har inte anmälts samt att ingen verksamhetsstatistik presenteras i vare sig budget eller verksamhetsberättelse. Styrelsen har inte heller tagit del av den nationella statistiken som Boverket årligen sammanställer inom området.

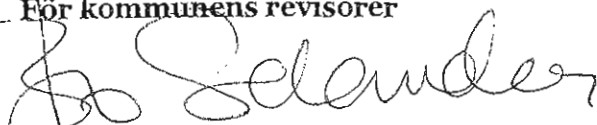
Utifrån granskningsresultatet lämnas följande rekommendationer:

- Tydliggör kommunstyrelsens ansvar för BAB vid nästa revidering av styrelsens reglemente. En allmän revidering är vidare påkallad utifrån att Sveriges Kommuner och Landsting (SKL) publicerat ett nytt normalförslag till reglemente.
- Följ årligen upp verksamhets- och kostnadsutveckling via Boverkets statistik, säkerställ att verksamheten fortsättningsvis har en realistisk budget samt tillse att relevant verksamhetsstatistik presenteras i budget och verksamhetsberättelse. I detta sammanhang är det även viktigt att kvalitetssäkra rutinerna för inrapportering i verksamhetsystemet, för att i alla delar säkerställa en rättvisande verksamhetsstatistik.
- Dokumentera handläggningsrutinerna, utifrån sårbarhetssynpunkt och det faktum att det huvudsakligen är fråga om ensamhandläggning.
- Tillse att aktuella BAB-ärenden förvaras på ett betryggande sätt i arkivskåp, dvs stöld- och brandsäkert.
- Se över delegationen kring BAB samt säkerställ att fattade delegationsbeslut anmäls löpande utifrån vad som stadgas i delegationsordningen.
- Lagg in en spärr ~~lägg~~ i leverantörsreskontran för att undvika att momsavlyft felaktigt sker för BAB alternativt genomför manuella stickprovsmässiga kontroller, t ex inom ramen för miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens årliga plan för intern kontroll.

Granskningsresultatet i sin helhet framgår av bifogad revisionsrapport.

Vi önskar kommunstyrelsens syn på granskningsresultatet och lämnade rekommendationer. Svaret på denna skrivelse ställs till kommunrevisionen och inlämnas till revisorsrummet i kommunalhuset senast 2015-06-08.

För kommunens revisorer



Bo Selander

För kännedom
Kommunfullmäktiges presidium
Kommunledningen

Revisionsrapport

Bostadsanpassnings- bidrag

Salems kommun

Februari 2015
Jan Nilsson
Certifierad kommunal revisor

Innehållsförteckning

1	Sammanfattande bedömning och rekommendationer	1
2	Inledning	3
2.1	Bakgrund	3
2.2	Revisionsfrågor	3
2.3	Metod	3
2.4	Avgränsning	3
2.5	Redovisning	4
3	Regelverk och verksamhets-volymer	5
3.1	Regelverk	5
3.2	Verksamhetsvolym och -statistik	6
4	Granskningsresultat	9
4.1	Organisation	9
4.2	Handläggningsrutiner	10
4.3	Delegation	12
4.4	Avtalsreglering och leverantörskontroll	13
4.5	Moms	15
4.6	Attester	15
4.7	Verifikationer	16
	Bil 1: Ärendestatistik	18
	Bil 2: Interkommunal jämförelse	19



1 Sammanfattande bedömning och rekommendationer

Kommunens revisorer utför löpande granskningar av nämndernas olika verksamhetsområden. Revisorerna har utifrån aktuell revisionsplan givit PwC i uppdrag att granska ändamålsenligheten och den interna kontrollen kring bostadsanpassningsbidrag (BAB). Syftet med granskningen är att besvara följande revisionsfrågor:

- Är organisation och handlägningsrutiner kring BAB ändamålsenliga?
- Är den interna kontrollen avseende BAB tillfredsställande?

Den organisatoriska hemvisten för BAB, inom miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen som lyder under kommunstyrelsen, bedöms vara ändamålsenlig. Detta utifrån att den är en av de två vanligaste organisationsformerna ur ett nationellt perspektiv. Oavsett den organisatoriska placeringen av verksamheten är det viktigt med samverkan över förvaltningsgränserna. Vi kan konstatera att handläggare för bostadsanpassning har kvartalsvisa möten med representanter för socialförvaltningen för gemensam planering kring utskrivningsklara och brukare på korttidsboende, vilket är bra.

Handlägningsrutinerna och informationen på kommunens webbplats kring BAB bedöms i stort vara ändamålsenliga. Handläggningstiderna bedöms vidare vara föredömligt korta i ett interkommunalt perspektiv. Vid granskningstillfället var handlägningsrutinerna inte dokumenterade, vidare ur sårbarhetssynpunkt är en brist. Vidare uppfyller inte hanteringen av de aktuella ärenden kravet på betryggande förvaring, dvs stöld- och brandsäkert.

Delegationen kring BAB kan ifrågasättas utifrån gällande regler, eftersom lämnad delegation är generell och utan begränsning i form av t ex beloppsgränser eller typ av beslut samt att anmälan till kommunstyrelsen av fattade delegationsbeslut inte heller skett under granskad period, dvs under 2013 och 2014. Detta gäller även besluten kring utseende av attestanter inom området.

Avtalsregleringen och kontroll av anlitade leverantörer inom BAB bedöms vara ändamålsenlig. Upphandlade och rangordnade avtal finns och vår granskning visar vidare att dessa används.

Hantering av moms när det gäller BAB bedöms inte ske i enlighet med gällande regelverk och prejudikat inom området, vilket är något som snarast behöver åtgärdas. En uppstyrning av hanteringen innebär med stor sannolikhet att verksamheten är underbudgeterad för innevarande år.

Attestförfarandet kring BAB bedöms vidare vara i enlighet med attestreglementets krav och tillämpad tvåhandsprincip innebär att det finns en inbyggd intern kontroll i hanteringen. Granskade verifikationer bedöms vidare uppfylla kommunala redovisningslagens grundkrav.

Varken vår kommunbaserade analys eller genomförda interkommunala jämförelserna visar på några extremvärden för kommunen, när det gäller omfattningen av och kostnaden för bostadsanpassningsbidrag.

Efter genomförd granskning är vår sammanfattande bedömning att kommunstyrelsens styrning, uppföljning och kontroll av BAB inte varit tillräcklig under granskad period. Denna bedömning görs utifrån att delegation är lämnad inom området utan någon begränsning, fattade delegationsbeslut har inte anmälts samt att ingen verksamhetsstatistik presenteras i vare sig budget eller verksamhetsberättelse. Styrelsen har inte heller tagit del av den nationella statistiken som Boverket årligen sammanställer inom området.

Utifrån granskningsresultatet lämnas följande rekommendationer:

- Tydliggör kommunstyrelsens ansvar för BAB vid nästa revidering av styrelsens reglemente. En allmän revidering är vidare påkallad utifrån att Sveriges Kommuner och Landsting (SKL) publicerat ett nytt normalförslag till reglemente.
- Följ årligen upp verksamhets- och kostnadsutveckling via Boverkets statistik, säkerställ att verksamheten fortsättningsvis har en realistisk budget samt tillse att relevant verksamhetsstatistik presenteras i budget och verksamhetsberättelse. I detta sammanhang är det även viktigt att kvalitets-säkra rutinerna för inrapportering i verksamhetsystemet, för att i alla delar säkerställa en rättvisande verksamhetsstatistik.
- Dokumentera handläggningsrutinerna, utifrån sårbarhetssynpunkt och det faktum att det huvudsakligen är fråga om ensamhandläggning.
- Tillse att aktuella BAB-ärenden förvaras på ett betryggande sätt i arkivskåp, dvs stöld- och brandsäkert.
- Se över delegationen kring BAB samt säkerställ att fattade delegationsbeslut anmäls löpande utifrån vad som stadgas i delegationsordningen.
- Lägg in en spärr läggs i leverantörsreskontran för att undvika att momsavlyft felaktigt sker för BAB alternativt genomför manuella stickprovsmässiga kontroller, t ex inom ramen för miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens årliga plan för intern kontroll.

2 Inledning

2.1 Bakgrund

Kommunens revisorer utför löpande granskningar av nämndernas olika verksamhetsområden. Revisorerna har utifrån aktuell revisionsplan gett PwC i uppdrag att granska ändamålsenligheten och den interna kontrollen kring bostadsanpassningsbidrag (BAB).

I förarbetena till plan- och bygglag (PBL) betonas att en miljö som är tillgänglig för alla måste vara ett självklart mål för samhällsbyggandet.

Målet för samhällets insatser för personer med funktionsnedsättning är att de ska få möjlighet att leva ett i möjligaste mån normalt liv. Detta kommer bland annat i uttryck i 5 kap 7 § socialtjänstlagen (SoL). I bestämmelsen anges att socialnämnden ska medverka till att den som har funktionsnedsättning får bo på ett sätt som är anpassat efter hans eller hennes behov av särskilt stöd. Liknande intentioner finns i lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS).

Lagen om bostadsanpassningsbidrag (BaL) ska ses som ett komplement till bestämmelserna i främst PBL, men även i annan berörd lagstiftning. BaL:s syfte är att ge människor med funktionsnedsättning möjlighet till ett självständigt liv i eget boende. Bidraget är ett uttryck för samhällets mål att personer med funktionsnedsättning ska kunna leva som andra i en egen bostad. Bidraget ska täcka skäliga kostnader för anpassningen, men det finns inga normer eller maximala belopp fastställda för bidraget. Det är kommunerna som har ansvaret för bidraget, som beslutar om bidragets storlek och även står för kostnaderna.

2.2 Revisionsfrågor

Granskningen ska besvara följande revisionsfrågor:

- Är organisation och handlägningsrutiner kring BAB ändamålsenliga?
- Är den interna kontrollen avseende BAB tillfredsställande?

2.3 Metod

Använd granskningsmetod innebär att ett antal kontrollmål formuleras som sedan verifieras genom ett antal granskningsåtgärder, såsom exempelvis genomgång av handlägningsrutiner, budget och ekonomisk redovisning samt ett urval av ärenden. Ovanstående material har kompletterats via intervju med ansvarig handläggare för bostadsanpassning, förvaltningsekonom samt personal inom kommunens centrala ekonomifunktion.

2.4 Avgränsning

Granskningen har avgränsats till kontrollmål inom nedanstående områden:

- Organisation
- Handlägningsrutiner
- Delegation
- Avtalsreglering och leverantörskontroll

- Moms
- Attester
- Verifikationer

Granskningen har vidare avgränsats till bostadsanpassningsbidrag¹, vilket innebär att återställningsbidrag² inte ingår, trots att denna typ av bidrag regleras i samma lagstiftning. Återställningsbidrag förekommer dock i mycket begränsad omfattning i kommunen.

2.5 Redovisning

Respektive kontrollmål har verifierats och granskningsresultatet redovisas i ett sammanhållet avsnitt, innehållande sju delavsnitt med vidhängande kommentarer och bedömningar. Vidare innehåller rapporten ett avsnitt kring regelverk och verksamhetsvolym samt ett avsnitt med vår sammanfattande bedömning och rekommendationer. Det senare avsnittet återfinns först i rapporten.

¹ Bostadsanpassningsbidraget är ett bidrag som kommunen lämnar för vissa åtgärder som behövs för att personer med funktionshinder ska kunna använda sin bostad på ett ändamålsenligt sätt.

² Återställningsbidraget är ett bidrag som kommunen lämnar till fastighetsägare som önskar ta bort anordningar som tillkommit med stöd av bostadsanpassningsbidraget.

3 Regelverk och verksamhetsvolym

3.1 Regelverk

Regelverk kring BAB

1992-01-01 avvecklades den statligt reglerade bostadslånegivningen. Möjligheten att få ett sk bostadsanpassningslån försvann i och med detta. 1993-01-01 upphörde även möjligheten att få räntebidrag för ombyggnad av egnahem. Däremot har det funnits ett räntebidrag för nybyggnad av egnahem som påbörjades senast under 1999.

1993-01-01 upphörde det riktade statsbidraget till kommunerna för bostadsanpassning och återställning. I samband med detta upphävdes förordningen om stadskommunalt bostadsanpassningsbidrag och förordningen om stadsbidrag för att återställa handikappanpassade bostäder. Förordningarna ersattes med den nuvarande lagen (SFS 1992:1574) om bostadsanpassningsbidrag, vilken även innehåller regler kring återställningsbidrag.

Lagen om bostadsanpassningsbidrag har ändrats ett antal gånger sedan den trädde ikraft. Den senaste ändringen, som började gälla 2000-07-01, innebär att begreppet "standardhöjande åtgärder" har utmönstrats ur lagen samt att kvarboendeskyddet har försvunnit. Dessutom krävs det inte längre särskilda skäl vid köp eller byte av bostad om åtgärderna inte är kostnadskrävande. Slutligen har principen intagits i lagen om att bidrag inte ska ges för åtgärder som behöver utföras redan av väsentliga andra orsaker än funktionshinder.

Boverket har under 2014, på uppdrag av regeringen, gjort en översyn av lagen om bostadsanpassningsbidrag³. Resultatet blev ett förslag till en ny lag som beräknas behandlas av riksdagen under 2015. Nyheterna i lagen är bl a att bidrag ska kunna beviljas för vissa brandskyddsåtgärder, skärpta krav på bidragsbeslut och medgivande från fastighetsägare och bostadsrättsförening samt utökande möjligheter till återställningsbidrag.

Boverket är tillsynsmyndighet när det gäller BAB och har utfärdat föreskrifter⁴ om bostadsanpassningsbidrag (BSF 1992:46), avseende vad som ska bifogas en ansökan om bidrag. Boverket har även utarbetat en webbaserad handbok för bostadsanpassningsbidrag och genomför tillsyner.

Under 2013 har Boverket genomfört en granskning av 330 ärenden från 33 slumpmässigt utvalda kommuner⁵. Utfallet av Boverkets undersökning visar att det finns stora brister i den formella hanteringen av ärendena som ingår i undersökningen. Noterbart är till exempel att i mer än 50 procent av ärendena har kommunerna

³ Boverkets rapport 2014:38.

⁴ Enligt förordningen (1992:1575) med bemyndigande för Boverket att meddela föreskrifter om verkställigheten av lagen (1992:1574) om bostadsanpassningsbidrag.

⁵ Rapport 2013:4.

fattat ett skriftligt beslut först efter det att bostadsanpassningsåtgärden blivit utförd, och dokumentation för beräkning av skälig kostnad (anbud/offert eller kostnadsberäkning) saknas i mer än 80 procent av ärendena. Exempel på övriga brister i hanteringen är att skriftliga beslut helt saknas, att medgivande från fastighetsägare saknas och att det finns brister i fullmaktsförfarandet där bland annat skriftlig fullmakt saknas i ärendena.

Bostadsanpassningsbidrag innebär myndighetsutövning och förvaltningslagens (SFS 1986:223) regler kring parts rätt att ta del av uppgifter, motivering av beslut, underrättelse av beslut samt överklagande är tillämpliga.

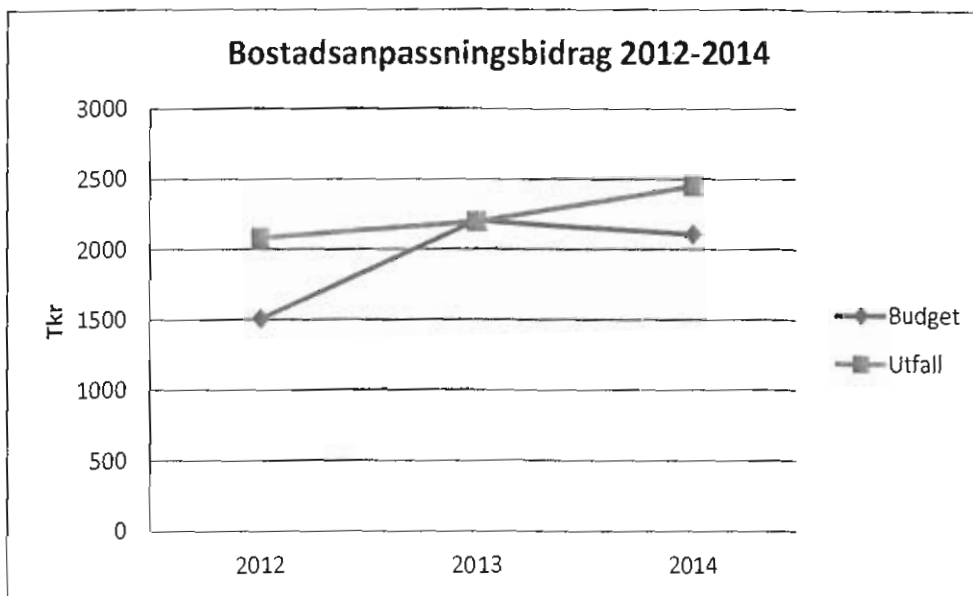
Annat regelverk

Det finns även annan typ av regelverk som berör granskningsområdet, såsom t ex sekretesslag (läkarintyg o dyl), kommunallag (delegation), mervärdesskattelag (moms), kommunal redovisningslag (verifikationer). Till detta tillkommer kommunens interna regler, såsom nämndreglemente, delegationsordning samt attestreglemente.

I delavsnitt 2.1 redovisades vidare vissa allmänna regler i SoL, LSS och PBL, som har bäring på granskningsområdet.

3.2 Verksamhetsvolym och -statistik

Budgeterade och faktiska kostnader för BAB 2012 till 2014 framgår av nedanstående diagram.



Kommunens kostnader för BAB har ökat under perioden 2012 till 2014, dvs från 2 080 tkr till 2 450 tkr (18 %). Verksamheten visar budgetunderskott för två av åren i perioden, medan för det tredje året redovisas ett marginellt budgetöverskott. Budgeten för 2015 är fastställd till 3 005 tkr.

Ovanstående ekonomiska analys visar att budgeten anpassas utifrån utfallet och att verksamheten inte varit konstant underbudgeterad under granskad period.

I **bilaga 1** återfinns ärendestatistik för BAB 2012 till 2014, med en viss fördjupning avseende 2014. Av statistiken, som är framtagen ur verksamhetsystemet⁶, framgår bl a följande:

- Av ärendefördelningen under perioden 2012 till 2014 framgår att bifall lämnats i 90 % av ärendena. Andelen avslagsärenden ligger på 3 %. Resterrande 7 % avser ärendekategorierna avskrivna, återkallade eller delvis bifall/avslag.
- Kostnaden per ärende har under perioden 2012 till 2014 legat mellan 15,5 till 24,9 tkr. Den genomsnittliga ärendekostnaden är 21,4 tkr. Antalet ärenden har legat i intervallet 79 till 100, med ett genomsnittligt värde på 88. Detta gäller exkl avskrivna och återkallade ärenden.
- 52 % av ärendena under 2014 har en kostnad som understiger 5 tkr. Dessa ärenden står endast för 3 % av de totala kostnaderna och avser trösklar, handtag och andra enkla åtgärder.
- Antalet ärenden över 50 tkr under 2014 står för 67 % av kostnaderna, men utgör endast 13 % av ärendevolymen. Dessa ärenden avser främst hissar och liftar.

När det gäller ärendestatistiken kring beloppsmässiga intervall är denna till viss del missvisande, eftersom att för 32 ärenden redovisas ingen kostnad (bilaga 1). Sex av dessa ärenden avser avskrivna eller återkallade ärenden. Att övriga 26 ärenden inte uppvisar någon kostnad beror troligtvis på att för vissa initiala beslut anges inte någon kostnad. Enligt uppgift kompletteras detta när den faktiska kostnaden är känd. Av de fem ärendebeslut som vi granskat, och som redovisas i delavsnitt 4.2, var ett utan belopp.

I **bilaga 2** redovisas vissa interkommunala jämförelser kring BAB, som är hämtade från Boverkets statistik för 2013⁷. Av sammanställningen framgår följande:

- Antal BAB i kommunen 2013 var 4,4 per tusen invånare, vilket understeg både länssnitt (8,0) och rikssnitt (7,6).
- Kostnad för BAB i kommunen 2013 var 134 kr per invånare, vilket översteg både länssnitt (84 kr) och rikssnitt (106 kr).

Vissa av de konstaterade skillnaderna kring omfattningen av och kostnaden för BAB har att göra med befolkningssammansättning och bostadsbestånd. En del kommuner har t ex en större andel 80-åringar och äldre i befolkningen samt en stor del av bostadsanpassningarna görs hos just äldre människor. Det är också så att anpassningar i småhus oftast är mer kostsamma än i flerbostadshus.

⁶ Salems kommun använder liksom många andra kommuner ett IT-baserat verksamhetssystem för handläggning av bostadsanpassningsbidrag, som kallas BAB Windows.

⁷ Vid granskningstillfället var den nationella statistiken för 2014 ännu inte publicerad.

Nedan redovisas interkommunala jämförelser kring dessa variabler:

- Kommunen hade 34 äldre över 80 år per tusen invånare 2013, vilket var färre än både länssnitt (38) och rikssnitt (62).
- Kommunens andel småhus av det totala beståndet av småhus och flerbostadshus 2013 var 0,58 för 2013, vilket var högre än länssnitt (0,46) men något lägre än rikssnitt (0,61).

Andra förklaringsvariabler finns även kring omfattningen av och kostnaden för BAB. Detta bl a i form av hur utvecklad LSS-verksamheten är i kommunen samt antal platser inom boenden med särskild service som finns i kommunen.

Vi har tagit del av miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens bokslut för 2013 samt budget för 2014 till 2016. I inga av dessa dokument presenteras någon statistik eller nyckeltal kring BAB.

Sammantaget kan vi konstatera att varken den kommunspecifika analysen eller de interkommunala jämförelserna visar på några extremvärden för kommunen, när det gäller omfattningen av och kostnaden för bostadsanpassningsbidrag. Kommunstyrelsen som ansvarig nämnd tar dock inte del av någon årlig verksamhetsstatistik för BAB.

Det är viktigt att kommunstyrelsen årligen följer upp verksamhets- och kostnadsutveckling via Boverkets statistik, säkerställer att verksamheten fortsättningsvis har en realistisk budget samt tillser att relevant verksamhetsstatistik presenteras i budget och verksamhetsberättelse. I detta sammanhang är det även viktigt att kvalitetssäkra rutinerna för inrapportering i verksamhetsystemet, för att i alla delar säkerställa en rättvisande verksamhetstatistik.

4 Granskningsresultat

4.1 Organisation

Kontrollmål: Ändamålsenlig organisation.

BAB ligger organisatoriskt inom miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen, som lyder under kommunstyrelsen.

Verifiering av kontrollmålet har skett genom en översiktlig analys av organisationen inkl genomgång av kommunstyrelsens reglemente. Detta material har kompletterats med intervjuer och interkommunala jämförelser. Det senare när det gäller hur andra kommuner har valt att organisera verksamheten.

Kommentarer

Av kommunstyrelsens reglemente, senast reviderat av fullmäktige 2012-02-23, framgår inte på ett tydligt sätt att styrelsen har ansvar för BAB, eftersom detta inte nämns under rubriken uppgifter enligt speciallagstiftning. Däremot finns en generell skrivning i reglementet om att kommunstyrelsen har hand om *"de förvaltnings- och verkställighetsuppgifter i övrigt som inte uppdragits åt någon annan nämnd"*.

När det gäller den uppmärksammande otydligheten i kommunstyrelsens reglemente kring BAB, kan även nämnas att Sveriges Kommuner och Landsting (SKL) har kommit med ett nytt normalförslag till reglemente för kommunstyrelse och facknämnder i cirkulär 2014:58, som ersätter cirkulär 1991:147.

Den praktiska hanteringen av BAB sköts av en handläggare, som organisatoriskt tillhör miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen och dess fastighetsenhet. Handläggaren fungerar även som hyresförvaltare och ansvarar i denna roll för kommunens hyres- och arrendeavtal. Uppskattningsvis 60 % av arbetstiden används för närvarande till hyresförvaltning och 40 % används till handläggning av bostadsanpassningsbidrag. Den senare andelen har vidare ökat över tid.

Den vanligast förekommande organisationsformen bland landets kommuner är att BAB ansvarsmässigt tillhör någon typ av teknisk nämnd och förvaltning. Detta kan delvis förklaras av historiska skäl, dvs förmedlingsorganets verksamhet och statliga låneregler.

Tendensen under en längre period har varit att fler och fler kommuner väljer att organisatoriskt flytta verksamheten från teknisk förvaltning till någon form av socialförvaltning. Grundskälen till detta är en önskan om en närmare koppling till socialtjänstens ansvar för äldreomsorg och omsorg för personer med funktionsnedsättning. Ändamålsenlig bostadsanpassning kan innebära minskade kostnader för utskrivningsklara patienter och för hemtjänst, även om det inte finns någon direkt koppling där emellan. Detta eftersom verksamheterna styrs av helt olika lagstiftningar. Gällande sekretessregler innebär också svårigheter att utbyta information mellan de olika personalkategorierna.

Det finns vidare exempel på kommuner som gjort en utvärdering av BAB och dess organisatoriska placering och kommit fram till att verksamheten har mer gemensamt med bygglov/byggnämnden och kommunens tillgänglighetsarbete än med socialtjänst. Detta utifrån både lagstiftningens karaktär och möjligheten att arbeta med tillgänglighetsfrågorna redan vid nybyggnation, för att därigenom långsiktigt minska antalet framtida bostadsanpassningsåtgärder. Ovanstående har inneburit att BAB omplacerats från socialförvaltning till någon form av teknisk förvaltning eller samhällsbyggnadsförvaltning. I detta sammanhang har vidare konstaterats att bostadsanpassningslagstiftningen har en starkare koppling till PBL, än till SoL och LSS.

Oavsett organisatorisk placering är samverkansfrågorna mellan teknisk förvaltning och socialtjänst viktiga i detta sammanhang.

Befolkningsprognoser som redovisas i omvärldsanalysen till budget visar på en kraftig ökning av antalet äldre i kommunen. I budget 2014-2016 kommenteras detta på följande sätt:

"De kommande åren möter Salems kommun en snabb demografisk omvandling. Från att nyligen haft högst andel barn i Sverige är vi en av landets tio i topp kommuner när det gäller ökningen av andel äldre i befolkningen. Den snabba demografiska omvandlingen ställer höga krav på kommunen att ställa om verksamheter, lokaler, ekonomi och personal från barnomsorg och skola till äldreomsorg".

Ovanstående utveckling kommer att framdeles öka trycket på BAB och ytterligare sätta fokus på kommunens tillgänglighetsarbete kopplat till stora volymökningar inom äldreomsorgen.

Vi bedömer att den organisatoriska placeringen av BAB inom kommunen är ändamålsenlig, utifrån att den är en av de två vanligaste organisationsformerna ur ett nationellt perspektiv. Oavsett den organisatoriska placeringen av BAB är det viktigt med samverkan över förvaltningsgränserna. Vi kan konstatera att handläggare för bostadsanpassning har kvartalsvisa möten med representanter för socialförvaltningen för gemensam planering kring utskrivningsklara och brukare på korttidsboende, vilket är bra.

Vi rekommenderar att vid nästa revidering av kommunstyrelsens reglemente tydliggöra styrelsens ansvar för BAB. En allmän revidering är vidare påkallad utifrån att SKL:s publicerat ett nytt normalförslag till reglemente.

4.2 Handläggningsrutiner

Kontrollmål: Ändamålsenliga och dokumenterade handläggningsrutiner.

Boverket har bland annat gett ut en webbaserad handbok som övergripande beskriver handläggningsrutiner, bedömningsgrunder, rättsfall m m.

Verifiering har skett via intervjuer och en översiktlig genomgång av 5 (5 %) av de totalt 100 BAB-ärenden (exkl avskrivna och återkallade), där beslut fattats under 2014. I detta sammanhang har vi även granskat att förvaring av akter sker på ett

betryggande sätt. Vidare har vi granskat vilken information som finns kring BAB på kommunens webbplats samt handläggningstider och eventuella mål inom området.

Kommentarer

Handlägningsrutinerna som beskrivs i Boverkets handbok utgår från att det i normalfallet är sökanden som tar in offerter och kommunen som betalar ut ett bidrag som täcker kostnaden för beslutade åtgärder. Den modell som i huvudsak tillämpas i Salems kommun, och som även förekommer i många andra kommuner, innebär att kommunen via fullmakt från sökanden genomför hela bostadsanpassningen med hjälp av externa entreprenörer. I denna modell betalas normalt inget bidrag ut till sökanden, eftersom kostnaden belastar kommunen direkt. Sökanden har dock en formell rätt att sköta detta själv.

Handlägningsrutinerna för den period som granskningen avser har inte varit dokumenterade, vilket är en brist ur sårbarhetssynpunkt eftersom det i huvudsak fråga om ensamhandläggning. Vid granskningstillfället framkom att målsättningen är att handlägningsrutinerna ska dokumenteras under 2015.

De granskade BAB-ärendena innehåller i allt väsentligt det material som krävs för uppföljning och bedömning av respektive ärende, dvs ansökan, beslut (inkl besvärshänvisning), offert, intyg, ägarmedgivande och fullmakt. Vid genomgången kunde dock eftersläpning i arkivering konstateras. Brandsäkert arkivskåp finns på handläggarens rum, men vid granskningstillfället förvarades endast hyres- och arrendeavtal där.

Förvaringen av ärendeakter avseende BAB sker i låsbart kontorsskåp i trä och i ärendehurtsar som är placerade i handläggarens rum (aktuella ärenden). Detta uppfyller inte kravet på betryggande förvaring. Äldre ärenden förvaras i förvaltningens arkiv, som uppfyller kravet på betryggande förvaring.

På kommunens webbplats finns en sammanställning över vilka regler som gäller kring bostadsanpassning, blankettmaterial⁸ och kontaktinformation. Ur ett medborgarperspektiv bedöms informationen kring BAB vara tillfredsställande. Kommunens telefonväxel har även kontaktuppgift till ansvariga handläggare.

Ett av kommunstyrelsens mål gäller servicenivån. Till detta mål finns fyra indikatorer kopplade. Indikatorn förkortade handläggningstider mäts genom handläggningstid för bostadsanpassningsärenden och parkeringstillstånd. Målsättningen är minskade handläggningstider under en femårsperiod. Under 2013 var den genomsnittliga handläggningstiden för ett bostadsanpassningsärende 15 dagar, från att ett ärende är komplett, vilket vid jämförelse med andra granskade kommuner får anses vara ett bra värde. Vid granskningstillfället var indikator kring handläggningstid inte framräknad för 2014.

Handlägningsrutinerna och informationen kring BAB bedöms i stort vara ändamålsenliga. Handläggningstiderna bedöms vidare vara förredömligt korta i ett interkommunalt perspektiv. Vid granskningstillfället var handlägningsrutinerna inte dokumenterade, vidare ur sårbarhetssynpunkt är en brist. Vidare uppfyller inte de aktuella ärenden kravet på betryggande förvaring, dvs stöld- och brandsäkert.

⁸ Blankettmaterialet är anpassat till regelverket i personuppgiftslagen (PUL).

Vi rekommenderar att handläggningsrutinerna dokumenteras och att aktuella BAB-ärenden förvaras på ett betryggande sätt i arkivskåp, dvs stöld- och brandsäkert.

4.3 Delegation

Kontrollmål: Delegation i enlighet med gällande regler

I kommunallagen (KL) stadgas vilka regler som gäller vid delegation och vidaredelegation. Kommunstyrelsen har utifrån detta regelverk antagit en delegationsordning, som reviderades senast via beslut 2011-05-23.

Verifiering har skett via genomgång av delegationsordningen och kommunstyrelsens protokoll för 2013 och 2014. Vidare har delegationen följts upp via granskning av 5 (5 %) av de totalt 100 BAB-ärenden (exkl avskrivna och återkallade) där beslut fattats under 2014.

Kommentarer

Enligt gällande delegationsordning har kommunstyrelsen delegerat beslutanderätten kring BAB till fastighetschefen, utan någon begränsning i form av t ex beloppsgräns eller typ av ärenden. Vidare framgår inte om delegationen även gäller återställningsbidrag. Vid ordinarie delegats frånvaro eller om jäv föreligger träder närmast högre chef in enligt delegationsförteckningen, dvs förvaltningschefen.

Man kan diskutera omfattningen av kommunstyrelsens generella delegation. I KL 6 kap § 34 exemplifieras ärenden där beslutanderätten inte får delegeras. Ett av exemplen är ärenden som rör myndighetsutövning mot enskilda, om de är av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt. Nuvarande ordning innebär att all myndighetsutövning är delegerad till en tjänsteman.

Av delegationsordningen framgår att delegationsbeslut ska anmälas till kommunstyrelsen på nästkommande sammanträde genom förteckningar. Regelverket inkl blankett för anmälan finns även publicerad på kommunens intranät.

Efter genomgång av kommunstyrelsens protokoll för 2013 och 2014 kan vi konstatera att inget delegationsbeslut kring BAB har återrapporterats under granskad period. Utifrån statistik från verksamhetssystemet, som redovisas i bilaga 1, framgår att under dessa två år har totalt 179 beslut fattats kring BAB. En delegationslista⁹, uttagen ur verksamhetssystemet, för hela 2014 kommer att anmälas på kommunstyrelsens sammanträde i mars 2015. Enligt uppgift kommer löpande anmälan av delegationsbeslut inom BAB att ske för resterande del av 2015.

Vidare finns brister i anmälan av årliga delegationsbeslut kring utseende av återstämningar inom området, vilket behandlas i delavsnitt 4.6.

Delegation kring BAB bedöms inte hanteras i enlighet med gällande regler, eftersom lämnad delegation är generell och utan begränsning i form av t ex beloppsgränser eller typ av beslut samt att anmälan av fattade delegationsbeslut till kommunstyrelsen inte alls skett under granskad period, dvs för 2013 och 2014.

⁹ Motsvarande lista för helåret 2013 har, enligt uppgift, lämnats till kommunstyrelsens kansli i början av 2014. Denna lista har inte anmälts i kommunstyrelsen.

Vi rekommenderar att delegationen kring BAB ses över samt att fattade delegationsbeslut anmäls enligt vad som stadgas i fastställd delegationsordning.

4.4 Avtalsreglering och leverantörskontroll

Kontrollmål: Ändamålsenlig avtalsreglering och kontroll av anlitade leverantörer

Kommunala upphandlingar regleras i främst av lagen (2007:1091) om offentlig upphandling (LOU). Med offentlig upphandling menas de åtgärder en upphandlande myndighet eller enhet vidtar för att tilldela ett kontrakt eller ingå ett ramavtal avseende varor, tjänster eller byggentreprenader. De upphandlande myndigheterna har därmed att följa LOU vid all köp, hyra och leasing av varor och tjänster, med några undantag.

Verifiering har skett via intervjuer och genomgång av de rutiner som tillämpas för anlitande av entreprenörer, avtalsreglering och eventuell leverantörskontroll (seriositetskontroll) avseende BAB. Vidare har en övergripande registeranalys genomförts avseende utbetalningar under 2014.

Kommentarer

Nedan redovisas en sammanställning av utbetalningar kring BAB som skett 2014, per leverantör.

Leverantör	Belopp i tkr	Antal verifikationer
Nynäs Bygg & Takservice AB	1 098	70
Partille Hiss AB	794	8
Trygg Direkt AB	180	15
Byggteknik i Tumba Produktion AB	173	21
Kalea specialhissar AB	62	2
Globus Transportteknik AB	28	19
Gårdefelt Bygg	17	1
Top Hygien	7	1
Göran Widegren Programutveckling	2	3
Inspectra Sweden AB	1	1
LJ-utbildning	1	1
Summa	2 363	142
Utbetalt direkt till sökande	87	4
Totalt	2 450	146

Under 2014 har 142 utbetalningar på totalt 2 363 tkr¹⁰ skett till 11 leverantörer, vilket utgör 96 % av de totala kostnaderna och 97 % av verifikationerna. Det mest frekvent anlitade företaget är Nynäs Bygg & Takservice AB, med 45 % av utbetalat

¹⁰ Av detta avser 3 tkr program- och utbildningskostnader kopplade till BAB (Göran Widegren Programutveckling och LJ-utbildning). Båda dessa leverantörer är enskilda firmor.

belopp och 48 % av verifikationerna. För 2014 har vi identifierat fyra utbetalningar av bidrag på totalt 87 tkr som gått direkt till tre sökanden (4 %). Detta visar på ett tydligt sätt den i delavsnitt 4.2 beskrivna handläggningsordningen, som i normalfallet innebär att kommunen via fullmakt genomför hela bostadsanpassningen med hjälp av externa entreprenörer. I denna modell betalas inget bidrag ut till sökanden, eftersom fakturorna är ställda till kommunen och betalas direkt via leverantörsreskontran.

Om kommunen hjälper sökanden med att ta in anbud behöver den inte följa regelverket i LOU. Detta eftersom kommunen inte fordrar in anbud för egen räkning, utan för sökandes räkning. Boverket har i ett tillsynsärende 2002-03-04 utvecklat detta på följande sätt:

"Lagen syftar bl.a. till att driva fram att upphandlingar sker på rent affärsmässiga grunder (utan ovidkommande hänsyn), ytterst för att generera mervärde åt det allmänna och skattebetalarna. Man skulle kunna argumentera att detta ändamål, d.v.s. att spara in pengar på en effektiv upphandling, bör få genomslag även när kommunen handlar för enskilds räkning. Det finns emellertid vare sig i EG-domstolen eller svensk praxis något stöd för att utsträcka lagens tillämpningsområde till upphandlingar för annans räkning. Lagen om offentlig upphandling är således inte tillämplig i ärenden om bostadsanpassningsbidrag".

Trots ovanstående anser vi att det är en fördel om kommunen har upphandlade avtal med de leverantörer som anlitas inom bostadsanpassningsområdet. Detta därför att det är fråga om skattemedel och därför viktigt att säkerställa affärsmässighet, likabehandling och seriositet.

Upphandlade och rangordnade avtal finns med de leverantörer som frekvent anlitas för bostadsanpassningsåtgärder. Vi har tagit del av det avtal som finns med den mest frekvent anlitate leverantören, Nynäs Bygg & Takservice AB¹⁴. Avtalen finns inlagda i en avtalsdatabas som administreras av Telje Inköp AB, ett bolag inom Södertälje kommunkoncern, som Salems kommun har ett samverkansavtal med. Enligt uppgift sköter detta bolag löpande seriositetskontroll av de leverantörer som är inlagda i databasen.

Vid verifikationsgranskningen har vi granskat fem av de företag som erhållit utbetalningar avseende BAB. Samtliga företag anger innehav av F-skattebevis och momsregistreringsnummer på sina fakturor, vilket är obligatoriska uppgifter som leverantören är skyldig att ange på fakturan. Någon närmare seriositetskontroll har inte genomförts av leverantörerna, inom ramen för denna granskning, utifrån vad som beskrivs i föregående avsnitt.

Vid större anpassningsarbeten inforrdar handläggaren offert. Detta förfaringsätt kan verifieras via vår aktstudie.

Avtalsregleringen och kontroll av anlitate leverantörer inom BAB bedöms vara ändamålsenlig.

¹⁴ Enligt gällande rangordning ska Nynäs Bygg & Takservice AB i första hand anlitas. I andra hand ska Byggteknik i Tumba Produktion AB anlitas. Granskade utbetalningar för 2014 visar att denna rangordning följs.

4.5 Moms

Kontrollmål: Hantering av moms enlighet med gällande regelverk

I dåvarande Kommunförbundets cirkulär 1993:110 framgår att diskussioner har förts med Riksskatteverket (RSV) om kommunernas rätt att göra momsavdrag för BAB. RSV:s ståndpunkt är att avdragsrätt inte generellt föreligger, eftersom kommunerna handlar på uppdrag av den enskilde och det avser stadigvarande bostad.

Tidigare har moms på kostnader för BAB där kommunerna förbehållit sig äganderätt till inventarier som inmonterats i privatbostad, enligt en allmän uppfattning, berättigat till momsavlyft. Ett antal kammarrättsdomar visar dock att detta förvaringsätt inte heller accepteras.

Verifiering har skett via intervjuer och genomgång av de redovisningsprinciper för moms som tillämpas. Ett urval på 10 verifikationer i form av leverantörsfakturer (7 %) har granskats av totalt 146 verifikationer på kontot för BAB under 2014.

Kommentarer

På 8 av 10 granskade leverantörsfakturer har moms felaktigt lyfts av (80 %). Felaktigt momsavdrag uppgår på dessa fakturer till 127 tkr. Endast på två av fakturorna var momsen rätt hanterad. Om detta stickprov är representativt för helheten innebär detta att kommunens kostnader för BAB under 2014 skulle vara närmare 3 mnkr, istället för vad som redovisats i form av ca 2,5 mnkr.

Inom ramen för miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens årliga plan för intern kontroll sker inga stickprovsmässiga kontroller kring momsavlyft inom BAB. Ingen spärr kring denna typ av momsavlyft finns heller inlagd i ekonomisystemets leverantörsreskontra.

Det finns exempel på kommuner som till ansvarskoden för BAB kopplat en mall i ekonomisystemets leverantörsreskontra där fältet för momsavlyft spärrats. Detta för att undvika att moms felaktigt lyfts av på fakturer kring BAB.

Hantering av moms inom BAB bedöms inte ske i enlighet med gällande regelverk och prejudikat inom området, vilket är något som snarast behöver åtgärdas. En uppstyrning av hanteringen innebär sannolikt att verksamheten är underbudgeterad för innevarande år.

Vi rekommenderar att en spärr läggs in i leverantörsreskontran för att undvika att momsavlyft sker för BAB alternativt att manuella stickprovsmässiga kontroller görs, t ex inom ramen för miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens årliga plan för intern kontroll.

4.6 Attester

Kontrollmål: Attester i enlighet med attestreglementets krav

Attestreglementet är antaget av kommunfullmäktige 2004-10-25 och är anpassat till elektroniska attester. Av reglementet framgår att respektive nämnd ska utse attestanter och ersättare för dessa och att beslutet kan delegeras. Nämnden ansvarar för att förteckningar över utsedda attestanter upprättas och hålls aktuella samt att kopia av förteckningen årligen sänds till ekonomikontoret efter beslut.

Det framgår vidare av attestreglementet att attesträtten ska knytas till person och verksamhet.

Verifiering har skett via intervjuer och genomgång av hur ovanstående attestregler tillämpas. Ett stickprov på 14 verifierationer¹² (10 %) har granskats av totalt 146 verifierationer på kontot för BAB under 2014.

Kommentarer

Av kommunstyrelsens delegationsordning framgår behörighet att gransknings- och beslutsattesteras är delegerat till kommundirektören, förvaltningschefen MSB, personalchefen, ekonomichefen, servicechefen, var för sig inom sitt område, med rätt att vidaredelegera. I detta sammanhang bör observeras att rätten till vidaredelegation endast kan lämnas till förvaltningschef, enligt KL 6 kap § 37.

Med stöd av delegationsordningen har chefen inom miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen beslutat att utse handläggaren för bostadsanpassningsbidrag till granskningsattestant och fastighetschefen till beslutsattestant, som även är budgetansvarig för verksamheten. I och med denna tvåhandsprincip uppfylls det formella kravet i attestreglementet om att ingen person ska hantera en transaktion från början till slut.

Leverantörsfakturorna kring BAB, som är ställda till kommunen, skannas in och atteras digitalt i ekonomisystemets leverantörsreskontra. Vår urvalsmässiga granskning visar att samma attestordning tillämpas vid utanordningar, som hanteras manuellt.

Vi har tagit del av attestlista för MSB avseende 2014, som finns tillgänglig på ekonomikontoret. Delegationsbeslutet kring att utse attestanter för 2014 har dock inte anmälts till kommunstyrelsen. Vår protokollsgenomgång visar vidare att inga delegationsbeslut kring utseende av attestanter inom kommunstyrelsens samlade ansvarsområde har anmälts under 2013 och 2014, förutom när det gäller kommunstyrelsens kansli. Brister i anmälan av BAB-beslut behandlades i delavsnitt 4.3.

Attestförfarandet kring BAB bedöms vara i enlighet med attestreglementets krav och tillämpad tvåhandsprincip innebär att det finns en inbyggd intern kontroll i hanteringen.

4.7 Verifierationer

Kontrollmål: Verifierationer enligt de formkrav som anges i kommunala redovisningslagen (KRL)

I KRL kap 2 § 4 framgår bl a att verifierationen ska innefatta uppgift om när den sammanstälts, när den ekonomiska händelsen har inträffat, vad den avser, vilket belopp det gäller och vilken motpart den berör. I förekommande fall ska verifierationen även innefatta upplysning om handlingar eller andra uppgifter samt var dessa finns tillgängliga, dvs en hänvisning.

Verifiering har skett via intervjuer och genomgång av hur ovanstående attestregler tillämpas. Ett stickprov, enligt fördelning i not 12, på 14 verifierationer (10 %) har granskats av totalt 146 verifierationer på kontot för BAB under 2014.

¹² Urvalet består av 10 leverantörsfakturor och fyra utanordningar.

Kommentarer

Granskade leverantörsfakturor innehåller den grundinformation som KRL kräver. Till de utanordningar som granskats finns bifogat underlag i form av beslut eller kopia på leverantörsfakturor.

Verifikationerna bedöms uppfylla kommunala redovisningslagens grundkrav.

2015-02-23

Jan Nilsson
Projektledare/uppdragsansvarig

Bil 1: Ärendestatistik

Ärendefördelning utifrån beslut 2012 - 2014

BAB-fördelning	2012		2013		2014		Hela perioden	
	Antal	%-förd	Antal	%-förd	Antal	%-förd	Totalt	%-förd
Avskriv/återkall	2	2,3%	3	3,7%	6	5,7%	11	4,0%
Avslag	0	0,0%	6	7,3%	3	2,8%	9	3,3%
Bifall	81	94,2%	72	87,8%	94	88,7%	247	90,1%
Delvis avslag	1	1,2%	0	0,0%	1	0,9%	2	0,7%
Delvis bifall	2	2,3%	1	1,2%	2	1,9%	5	1,8%
Totalt	86	100,0%	82	100,0%	106	100,0%	274	100,0%

Beviljat belopp, antal ärenden och kostnad i tkr per ärende 2012 - 2014

BAB	2012	2013	2014	Snitt
Beviljat belopp	1 299	1 966	2 355	1 873
Antal ärenden ¹³	84	79	100	88
Kostnad per ärende	15,5	24,9	23,6	21,4

Ärendefördelning utifrån intervall per antal och belopp i tkr 2014

Intervall	Antal	%-fördeln	Belopp	%-fördeln
0	32	30,2%	0	0,0%
1-999	1	0,9%	1	0,0%
1 000 - 2 499	11	10,4%	19	0,8%
2 500 - 4 999	11	10,4%	40	1,7%
5 000 - 9 999	9	8,5%	59	2,5%
10 000 - 19 999	14	13,2%	207	8,8%
20 000 - 49 999	14	13,2%	444	18,9%
50 000 - 99 999	9	8,5%	597	25,4%
100 000 - 299 999	4	3,8%	605	25,7%
300 000 -	1	0,9%	383	16,3%
Totalt	106	100,0%	2 355	100,0%

¹³ Exkl avskrivna och återkallade ärenden.

Bil 2: Interkommunal jämförelse

Kommun	Antal inv 1)	Antal äldre 2)	Andel småhus 3)	Kostn/ invånare 4)	Antal/1000 invånare 5)
Upplands Väsby	41449	34	0,34	122	12,9 (9,0)
Vallentuna	31616	31	0,66	62	3,7 (3,5)
Österåker	40495	33	0,73	109	10,6 (7,1)
Värmdö	39784	28	0,71	67	8,3 (5,8)
Järfälla	69167	41	0,38	74	8,3 (8,1)
Ekerö	26355	32	0,84	55	5,2 (7,1)
Huddinge	102557	29	0,45	53	5,0 (4,6)
Botkyrka	87580	27	0,36	68	8,7 (8,7)
Salem	16001	34	0,58	134	4,4 (5,6)
Haninge	80932	28	0,42	92	8,0 (7,4)
Tyresö	44281	36	0,52	75	8,0 (8,0)
Upplands-Bro	24703	30	0,46	73	4,5 (6,9)
Nykvarn	9523	24	0,75	63	3,9 (2,7)
Täby	66292	47	0,51	95	8,5 (7,9)
Danderyd	32222	62	0,55	113	14,1 (15,2)
Sollentuna	68145	38	0,48	65	6,9 (6,9)
Stockholm	897700	41	0,10	106	8,0 (10,9)
Södertälje	91072	38	0,31	65	6,6 (7,7)
Nacka	94423	37	0,40	70	6,4 (6,9)
Sundbyberg	42626	36	0,06	35	7,8 (8,5)
Solna	72740	47	0,02	95	10,1 (7,6)
Lidingö	45178	62	0,36	130	9,8 (7,8)
Vaxholm	11188	33	0,60	84	8,1 (6,8)
Norrtälje	56845	62	0,60	130	11,8 (8,6)
Sigtuna	43372	32	0,37	89	8,8 (5,8)
Nynäshamn	26796	45	0,50	68	10,3 (7,1)
Genomsnitt för länet		38	0,46	84	8,0 (7,4)
Genomsnitt för riket		61	0,61	106	7,5 (7,1)

1) Antal invånare 2013-01-01.

2) Antal 80 år och äldre per tusen invånare 2013.

3) Andel småhus av det totala beståndet av småhus och flerfamiljshus 2013.

4) Genomsnittlig kostnad per invånare 2013.

5) Antal bidrag per tusen invånare 2013. Genomsnittligt antal bidrag 2010-2012 inom parentes.



Kommunstyrelsen

23

KS § XX

Försäljning av småindustrifastigheter, Söderby Gårds väg

SkandiaMäklarna har fått i uppdrag att försälja sex stycken industritomter för Salems kommuns räkning. Utvärderingsprocessen gällande inkomna anbud slutfördes 1 mars 2015, därefter har förhandlingar om ev förvärv vidtagits. Kriterierna gällande förvärv utgörs av högsta pris, i kombination med att föreslagen verksamhet skall vara lämplig i enlighet med detaljplanens intentioner - gällande bla *icke störande småindustri*. I nuläget finns det intressenter till fem av de sex tomterna. Förhandling pågår i olika skeden inför ev förvärv. Tre av de presumtiva köparna har tecknat ett köpeavtal inför ett eventuellt godkännanden i enlighet med kommunens beslutsprocess. Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen ser att dessa tre köpare uppfyller detaljplanens kriterier för icke störande småindustri.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen kalkylerar med att försälja fyra av de sex industritomterna under 2015.

Ärendet behandlades i kommunstyrelsens tekniska utskott den 6 maj 2015, § 46.

Ärendet beskrivs i tjänsteskrivelse daterad den 21 april 2015.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige

1. Kommunfullmäktige ger Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att teckna köpeavtal, med Zanello & Co AB, i enlighet med köpeavtal avseende fastigheten Salem Högvreten Norra 1.
2. Kommunfullmäktige ger Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att teckna köpeavtal, med Johansson Wretvall Rörservice AB, i enlighet med köpeavtal avseende fastigheten Salem Högvreten Södra 1.
3. Kommunfullmäktige ger Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att teckna köpeavtal, med nätverksinstallatörerna i Årsta AB, i enlighet med köpeavtal avseende fastigheten Salem Högvreten Södra 2.

Beslutsexpediering:
Arkiv

.....
Ordf. sign.

.....
Just. sign.



Kommunstyrelsens tekniska utskott

KSTU § 46

Dnr. 2015/97

Försäljning av småindustrifastigheter, Söderby Gårds väg

Ärendebeskrivning

SkandiaMäklarna har fått i uppdrag att försälja industritomter för Salems kommuns räkning.

Tekniska utskottets beslut

1. Kommunstyrelsens tekniska utskott godkänner försäljning, till Zanello & Co AB, i enlighet med köpeavtal avseende fastigheten Salem Högvreten Norra 1.
2. Kommunstyrelsens tekniska utskott godkänner försäljning, till Johansson Wretvall Rörservice AB, i enlighet med köpeavtal avseende fastigheten Salem Högvreten Södra 1.
3. Kommunstyrelsens tekniska utskott godkänner försäljning, till nätverksinstallatörerna i Årsta AB, i enlighet med köpeavtal avseende fastigheten Salem Högvreten Södra 2.
4. Kommunstyrelsens tekniska utskott föreslår Kommunfullmäktige att ge Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att teckna köpeavtal, med Zanello & Co AB, i enlighet med köpeavtal avseende fastigheten Salem Högvreten Norra 1.
5. Kommunstyrelsens tekniska utskott föreslår Kommunfullmäktige att ge Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att teckna köpeavtal, med Johansson Wretvall Rörservice AB, i enlighet med köpeavtal avseende fastigheten Salem Högvreten Södra 1.
6. Kommunstyrelsens tekniska utskott föreslår Kommunfullmäktige att ge Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att teckna köpeavtal, med nätverksinstallatörerna i Årsta AB, i enlighet med köpeavtal avseende fastigheten Salem Högvreten Södra 2.

Beslutsexpediering:
Kommunstyrelsen, kansliet
Akten

.....
Ordf. sign.

.....
Just. sign.



Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen
Joel Cialec
Fastighetschef

Kommunstyrelsens tekniska utskott

Försäljning av småindustrifastigheter, Söderby Gårds väg

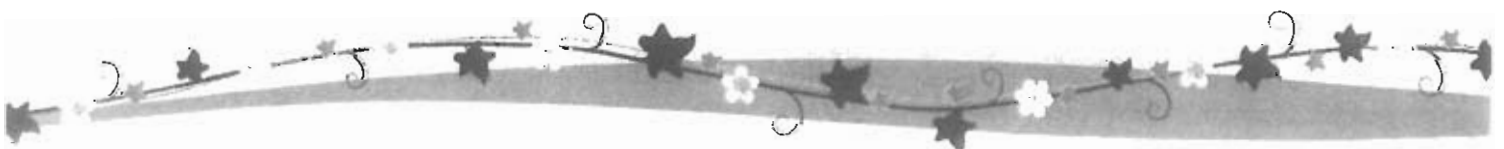
Förslag till beslut

1. Kommunstyrelsens tekniska utskott godkänner försäljning, till Zanello & Co AB, i enlighet med köpeavtal avseende fastigheten Salem Högvreten Norra 1.
2. Kommunstyrelsens tekniska utskott godkänner försäljning, till Johansson Wretvall Rörservice AB, i enlighet med köpeavtal avseende fastigheten Salem Högvreten Södra 1.
3. Kommunstyrelsens tekniska utskott godkänner försäljning, till nätverksinstallatörerna i Årsta AB, i enlighet med köpeavtal avseende fastigheten Salem Högvreten Södra 2.
4. Kommunstyrelsens tekniska utskott föreslår Kommunfullmäktige att ge Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att teckna köpeavtal, med Zanello & Co AB, i enlighet med köpeavtal avseende fastigheten Salem Högvreten Norra 1.
5. Kommunstyrelsens tekniska utskott föreslår Kommunfullmäktige att ge Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att teckna köpeavtal, med Johansson Wretvall Rörservice AB, i enlighet med köpeavtal avseende fastigheten Salem Högvreten Södra 1.
6. Kommunstyrelsens tekniska utskott föreslår Kommunfullmäktige att ge Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att teckna köpeavtal, med nätverksinstallatörerna i Årsta AB, i enlighet med köpeavtal avseende fastigheten Salem Högvreten Södra 2.

Sammanfattning

SkandiaMäklarna har fått i uppdrag att försälja 6 st industritomter för Salems kommuns räkning. Utvärderingsprocessen gällande inkomna anbud slutfördes 2015 03 01, därefter har förhandlingar om ev förvärv vidtagits. Kriterierna gällande förvärv utgörs av högsta pris, i kombination med att föreslagen verksamhet skall vara lämplig i enlighet med detaljplanens intentioner - gällande bla *icke störande småindustri*. I nuläget finns det intressenter till fem av de sex tomterna. Förhandling pågår i olika skeden inför ev förvärv. Tre av de presumtiva köparna har tecknat ett köpeavtal inför ett eventuellt godkännanden i enlighet med kommunens beslutsprocess. Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen ser att dessa tre köpare uppfyller detaljplanens kriterier för icke störande småindustri.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen kalkylerar med att försälja fyra av de sex industritomterna under 2015.





Ärendet

Detaljplanen för Högvreten Norra och Högvreten Södra möjliggör 7 st småindustrifastigheter, varav en fastighet är såld. På denna sålda fastighet har det uppförts en självbiltvättsanläggning, samt en bullerskärm mot den befintliga bostadsbebyggelsen, i form av en garagelänga. När kommunstyrelsens teknisk utskott beslutade om försäljningen av fastigheten för självbilstvättanläggning, beskrevs inte fastighetsköparens byggplaner på en garagelänga som bullerskärm.

Då flera av fastigheterna ligger nära bostadsbebyggelse på Ljungstigen, är det av vikt för kommunen att reglera den kommande verksamhetsutövningen. Detaljplanen reglerar till *viss del* verksamhetsutövningen och anger bla högsta decibel-nivåer.

Förköpsrätt/Hembud och vite

För att kommunen ska kunna påverka över tid, att kommande verksamheter vid försäljning - ej skiljer sig från detaljplanens intentioner - anger köpeavtalen en förköpsrätt för kommunen.

Detta innebär att köparen inte får sälja vidare fastigheten, utan att kommunen möjliggörs att först köpa fastigheten. Kommunen har då valmöjligheten att godkänna den nya fastighetsägaren och dess verksamhet, alternativt förvärva fastigheten.

Om kommunen önskar återköpa fastigheten skall en värdering utföras av en opartisk värderingsman. Värderingen utgör då grunden för köpeskillingen.

Utfall köparen undanlåter att inhämta kommunens godkännande, kan vite utfärdas om 1000 tkr.

Föreslagen köpare till Salem Högvreten Norra 1

Föreslagen köpare: Zanello & Co AB - Säte: Stockholm.

Försäljningssumma: 1 550 000 kr, varav 155 000 kr är erlagt som handpenning.

Kort beskrivning i enlighet med bla SkandiaMäklarnas presentation av företaget

Zanello & Co AB är ett företag som verkar inom skönhetsindustrin via försäljning, till bla frisörsalonger och tv-produktioner, av exklusiva och selektiva hårvårdsprodukter. De har idag lokaler i Tyresö, men vill expandera inom kommunen genom att uppföra egen byggnad med kontor och lager. Ägarna bor idag inom Salems kommun och ser att deras satsning kommer skapa ytterligare arbetstillfällen.





Föreslagen köpare till Salem Högvreten Södra 1

Föreslagen köpare: Johansson Wretvall Rörservice AB - Säte: Salem.

Försäljningssumma: 2 166 640 kr, varav 216 640 kr är erlagt som handpenning.

Kort beskrivning i enlighet med SkandiaMäklarnas presentation av företaget

Johansson Wretvall Rörservice AB är ett företag, inom VVS-branschen, som verkar inom stockholmsregionen. Företaget blev årets företagare inom Salems kommun, år 2011. Företaget har gått från 7 till 14 anställda under 2014. De önskar förvärva en fastighet för egen verksamhet samt för att hyra ut till företag med liknande behov.

Föreslagen köpare till Salem Högvreten Södra 2

Föreslagen köpare: Nätverksinstallatörerna i Årsta AB - Säte: Stockholm.

Försäljningssumma: 2 700 000 kr, varav 270 000 kr är erlagt som handpenning.

Kort beskrivning i enlighet med bla SkandiaMäklarnas presentation av företaget

Nätverksinstallatörerna är ett elinstallationsföretag som har varit verksamma sedan 1997. Bolaget letar nu efter en fastighet som passar deras behov. Bolaget bedriver installationer av el, tele och data samt med dessa förenliga verksamheter.

Pågående försäljning av industrimark

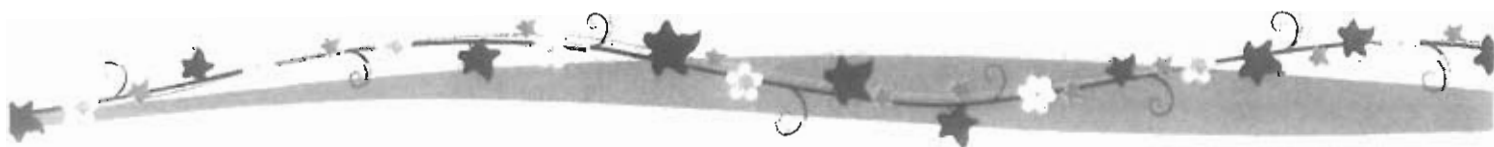
I pågående försäljningsprocess har det framkommit att en intressent, som nu har dragit tillbaka sin intresseanmälan, påtalat att kommunens krav på bla vite och hembud utgör hinder för förvärv/försäljning. Vidare har andra intressenter/köpare varit positiva, då de ser att regleringen anger goda förutsättningar för att få ett väl fungerande industriområde för icke störande verksamhet.

Försäljningen av industrifastigheterna utgörs av råmark. Vissa företagare, som ej är exploatörer, har signalerat en osäkerhet att hantera markfrågor i kombination med att uppföra byggnader. För att slutföra försäljningen torde det behövas flera försäljningsinsatser. Eventuellt kan kommunen komma att behöva ta fram ytterligare projekteringsunderlag avseende markarbeten för att underlätta försäljning. Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen kalkylerar dock med att försälja fyra av de sex industritomterna under 2015.

Finansiering

Försäljningskostnaderna skall regleras via försäljningsintäkterna.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen kalkylerar med att försälja fyra av de sex industritomterna under 2015, varav försäljningsintäkterna torde uppgå till 8000 tkr under 2015.





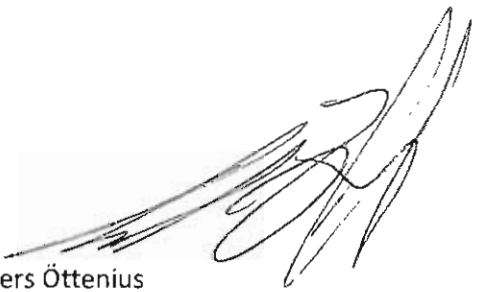
Salems
kommun

TJÄNSTESKRIVELSE

20150-04-21

2015/97

4 av 4



Anders Öttenius
Förvaltningschef

Joel Cialec
Fastighetschef


Bilagor

Köpekontrakt, icke störande småindustri



SkandiaMäklarna

KÖPEKONTRAKT

Säljare	Salems Kommun 144 80 Rönninge	212000-2874	1/1-del
Köpare	Zanello & Co AB Uttringevägen 176, 144 63 Rönninge	559001-1523	1/1-del
Överlåtelseobjekt	Fastigheten Salem Högvreten Norra 1		
	I det följande benämnd fastigheten.		
Överlåtelseförklaring	Säljaren överlåter och försäljer härmed ovannämnda fastighet till köparen.		
Köpeskillning	Överlåtelsen sker mot en överenskommen köpeskillning av kronor: EN MILJON FEMHUNDRAFEMTIOTUSEN KRONOR		1 550 000:-
Tillträdesdag	Enligt överenskommelse, dock senast 2015- 09-01 ¹¹⁻³⁰		
§ 1 Köpeskillningens erläggande	1. Betalar handpenning 2015-04-17. Hålls enligt särskilt avtal deponerad hos fastighetsmäklaren. Se § 14.		155 000:-
	2. Betalar kontant på tillträdesdagen		1 395 000:-
		Summa	1 550 000:-
§ 2 Likvidavräkning	Likvidavräkning skall upprättas per tillträdesdagen.		
§ 3 Inteckningar, servitut och nyttjanderätter	Säljaren garanterar - att fastigheten på tillträdesdagen är intecknad till: - att fastigheten endast belastas av följande servitut eller nyttjanderätter, för vilka avtal köparen förbinder sig att övertaga ansvaret: Salem Högvreten Norra 1: Inga servitut eller nyttjanderätter belastar fastigheten. Gemensamhetsanläggningar: Salem Högvreten Norra GA: 1		
§ 4 Äganderättens övergång	Parterna är överens om att äganderätten till fastigheten övergår först på tillträdesdagen.		
§ 5 Fördelning av utgifter och inkomster m m	Intäkter från fastigheten skall tillfalla säljaren i den mån de avser tiden innan tillträdesdagen varefter intäkterna skall tillfalla köparen. Säljaren skall betala skatter, räntor och andra periodiska utgifter för fastigheten av vad slag de vara må, om de avser tiden före tillträdesdagen. Från och med tillträdesdagen		

§ 5 forts

Övergår betalningsskyldigheten på köparen, som också får fastighetens avkastning. Inneliggande bränslelager övertages på tillträdesdagen av köparen till då gällande dagspris.

Vad avser kommunal fastighetsavgift/fastighetsskatt är parterna införstådda med att betalningsskyldigheten åvilar den av dem som är ägare av fastigheten den 1 januari respektive år. Dock har parterna enats om att avräkning och fördelning av fastighetsavgiften skall ske parterna emellan per tillträdesdagen på sätt som angivits ovan.

Säljaren garanterar, att på fastigheten belöpande

- gatukostnadsersättning
- el-anslutningsavgifter
- VA-anslutningsavgifter
- anslutningsavgifter för fjärrvärme
- anslutningsavgifter för gas

erlagts, därest sådan ersättningsskyldighet inträtt, såvida parterna ej avtalat annat i detta kontrakt.

Säljaren garanterar, att annat åläggande från miljö- och hälsoskyddsmyndighet eller annan myndighet inte föreligger än vad som angivits i detta kontrakt.

§ 6 Lagfarts- och lånekostnader

Med köpet förenade lagfarts- och in-teckningskostnader betalas av köparen. Expeditions- och uppläggningskostnader för upptagande av nya lån betalas av köparen. Parterna är medvetna om att det normalt är förenat med kostnader att lösa lån som belastar fastigheten och att denna kostnad inte går att fastställa före lösendagen. Kostnader vid lösen av säljarens lån, vilka ej skall övertagas av köparen, betalas av säljaren.

§ 7 Överlämnande av handlingar

På tillträdesdagen skall säljaren till köparen för hans under-tecknande överlämna kvitterat köpebrev avseende fastigheten och övriga handlingar som erfordras för att köparen skall få lagfart. Säljaren skall vidare till köparen överlämna aktuellt gravationsbevis eller motsvarande utdrag ur fastighetsregistret, obelånade pantbrev, hyreskontrakt, serviceavtal, anställningsavtal, gällande tomtkarta om sådan finnes och andra handlingar rörande fastigheten, vilka är av betydelse för köparen som ägare av denna.

§ 8 Pantförskrivning

Säljaren förbinder sig att, i samband med köpeskillingens erläggande, i det fall långivaren önskar, biträda köparens pantförskrivning av pantbrev avseende fastigheten innan köparen erhållit lagfart.

§ 9 Förmedlingsprovision

Förmedlingsprovision betalas av säljaren.

Provisionen är förfallen till betalning, vid anfordran, så snart detta avtal under-tecknats samt föreskrivna villkor för överlåtelsens fullbordan och bestånd uppfyllts. Mäklarens provisionsrätt är oberoende av parternas hävningsrätt enligt § 10.

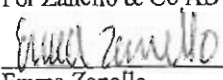
§ 10 Skadestånd m m

Skulle köparen eller säljaren ej fullborda sina åtaganden enligt detta avtal, äger motparten rätt till skäligen ersättning.

Skulle åsidosatt åtagande vara av väsentlig betydelse för part har denne dessutom rätt att häva köpet. Omedelbar hävningsrätt föreligger dock inte om motparten är privatperson och kan hänvisa till sådana extraordinära omständigheter som han inte kan råda över.

Vid köparens kontraktsbrott skall säljarens ersättning i första hand regleras ur erlagd

- § 10 forts** handpenning. Överstiger säljarens skada handpenningen, är köparen skyldig att erlægga mellanskillnaden. Understiger skadan handpenningen, skall mellanskillnaden snarast återbetalas till köparen.
- Säljaren och köparen är införstådda med att säljaren har att erlægga full mäklarprovision, även om hävning sker enligt denna paragraf, och att provisionskostnaden vid köparens kontraktsbrott ingår i det skadestånd köparen blir skyldig att erlægga till säljaren.
- Ett villkor för detta köpekontrakt enligt paragraf 16, är att Salems kommunfullmäktige godkänner köparen. Skulle Salems kommun ej godkänna detta avtal återbetalas deponerad handpenning utan något skadestånd/ersättning från någondera part
- § 11 Fastighetens skick** Fastigheten överlåtes i det skick den är på köpekontraktsdagen om annat inte överenskommit.
- Köpare och säljare är informerade om sin undersöknings- respektive upplysningsplikt. Säljaren har för köparen lämnat följande uppgifter om fel eller brister i fastigheten.
- § 12 Säljarens skyldighet** Från och med tillträdesdagen överlåter säljaren på köparen sina rättigheter.
- § 13 Köparens skyldighet** Från och med tillträdesdagen övertar köparen säljarens skyldighet enligt alla för fastighetens behöriga skötsel träffade avtal, vilka köparen tagit del av, såsom rörande renhållning, leverans av vatten, elektricitet allt i den mån dessa avtal inte kan sägas upp att upphöra nämnda dag.
- § 14 Deposition** Särskilt uppdragsavtal om deposition av handpenningen på fastighetsmäklarens klientmedelskonto skall träffas med anledning av i detta avtal intaget villkor.
- § 15 Byggnadslov** Det åligger på köparen att senast 1 år efter att köpekontrakt undertecknats av båda parter, inkomma med ett bygglovsansökan avseende byggnader som önskas uppföras på fastigheten. Starta bygget inom 2 år från bygglovets beviljan, samt färdigställa byggnaderna på fastigheten inom 5 år
- Det åligger också på köparen av fastigheten att tillsammans med ägaren av grannfastigheten anlägga samfällad mark så som vägar och parkeringar i enlighet med detaljplanen, senast 1 år efter att bygglov beviljats.
- § 16 Kommunens godkännande** Köparen är medveten om att detta köpekontrakt måste godkännas av Salems kommunfullmäktige.
- § 17 Kommunal förköpsrätt/hembud** Fastigheten ligger i nära anslutning till bebyggelse, varvid detaljplanen anger etablering av icke störande småindustri. För Salems kommun är det viktigt att verksamheten som bedrivs fungerar väl med bebyggelsen i området, varvid Salems kommun stipulerar att hembud skall gälla vid försäljning
- Detta innebär att Köparen inte får sälja vidare Industrifastigheten/tonnten, utan att fastigheten först hembjudas till Salems kommun. En värdering av fastigheten skall göras av opartisk värderingsman, och värderingen skall utgöra grund för köpeskilling, då kommunen vill utnyttja sin hembuds rätt
- Salems kommun har då valmöjligheten att köpa fastigheten alternativt godkänna nya fastighetsägare och den verksamhet de vill bedriva på fastigheten.
- Även ändring av verksamhet mot köpekontraktets intentioner skall godkännas av Salems kommun

- § 17 forts** Är det så att fastigheten ägs av ett fastighetsbolag, och att ägaren av fastighetsbolaget istället för att sälja fastigheten säljer fastighetsbolaget (aktierna), skall även denna typ av försäljning kombudras Salems kommun
- En förfrågan som skriftligen ställts till Salems kommun, skall besvaras skriftligt så snart som möjligt, men dock senast inom 2 månader, från och med de datum förfrågan inkommit till Salems kommun.
- I det fall köparen underlåter att informera eller att inhämta kommunens godkännande har kommunen rätt att utfärda ett vite motsvarande 1 miljon kronor.
- § 18 Anslutningsavgifter** Till fastigheterna har Salems kommun förbortt och dragit fram kommunalt vatten, avlopp, el, möjlighet till anslutning av fjärrvärme. Anslutningsavgifter är ej betalda och ingår ej i tomtpriset. Fakturering och specifikation avseende anslutningsavgifter kommer ske i anslutning till bygglovsansökan
- Utväxling av kontraktet** Detta kontrakt är upprättat i tre likalydande exemplar, varav säljare och köpare tagit var sitt och det tredje exemplaret utgör fastighetsmäklarens arkivexemplar.
- Säljarens underskrift** Salem _____
- För Salems Kommun
- _____
Joel Cialec och Anders Öttenius
- Bevitning säljare** Ovanstående säljares namnteckning/ar bevitnas
- _____
(Namn) _____
(Namn)
- Köparens underskrift** Södertälje 13 april 2015
- _____
För Zanello & Co AB

Emma Zanello
- Bilaga** Till detta kontrakt har bifogats information om ansvaret för fastighetens skick samt utdrag ur Lantmäteriverkets fastighetsregister.
Köparen har tagit emot av fastighetsmäklaren upprättad objektbeskrivning.
- Övriga handlingar** Köparen har även tagit del av detaöjplan för området
- Signatur** Parterna har, genom sina signaturer på tillhörande bilagor, tagit del av och godkänt innehållet.

SkandiaMäklarna

DEPOSITIONSAVTAL - HANDPENNING

Säljare	Salems Kommun 144 80 Rönninge E-post: joel.eialee@salem.se	212000-2874	1/1-del
Köpare	Zancllo & Co AB Uttringevägen 176, 144 63 Rönninge E-post: zancllo.c@hotmail.com	559001-1523	1/1-del
Ansvarig fastighetsmäklare	Anders Liedholm, SkandiaMäklarna Södertälje/Nykvarn, Järnagatan 7, 151 71 Södertälje		
Överlåtelseobjekt	Fastigheten Salem Högvreten Norra 1		
Kontraktsdag	2015-04-13		
Tillträdesdag	2015-09-01, eller annat datum enligt överenskommelse. <i>FM Emed</i>		
Uppdrag	Säljare och köpare uppdrar härmed åt undertecknad fastighetsmäklare att för deras räkning omhänderta och förvalta ett belopp utgörande föreskriven		

handpenning på kr 155 000:-

Depositionen sker med anledning av att köpets fullbordan eller bestånd har gjorts beroende av ett eller flera s.k. svärvillkor. Ett svärvillkor innebär att avtalet ännu inte är definitivt bindande utan kan återgå under vissa förhållanden.

Det deponerade beloppet skall sättas in på fastighetsmäklarens klientmedelskonto 6606-688 554 008 i Handelsbanken och hållas åtskilt från fastighetsmäklarens egna medel. Ange AL-997868 som referens vid insättning av handpenning.

Redovisning av det deponerade beloppet jämte upplupen ränta skall ske så snart det klarlagts vem av köparen eller säljaren som har rätt till beloppet. Om köpets fullbordan eller bestånd i köpekontraktet har gjorts beroende av om köpeskillingen erläggs (s.k. köpebrevsvillkor), får dock redovisning ske trots att köpebrevsvillkoret ännu inte har uppfyllts.

Skulle tvist mellan köpare och säljare avseende redovisningen uppstå, får redovisning ske först sedan tvisten lösts genom förlikning eller dom som vunnit laga kraft. Redovisning kan dock alltid ske på och i enlighet med köparens och säljares gemensamma skriftliga begäran.

Skall medlen redovisas och utbetalas till fastighetsmäklarens uppdragsgivare får fastighetsmäklaren - efter överenskommelse med uppdragsgivaren - tillgodogöra sig avtalad provision ur de redovisade medlen.

Parterna förbinder sig, om det skulle framkomma felaktigheter i in- eller utbetalningar, att genast vidta åtgärder för reglering av dessa felaktigheter.

Redovisning av ränta Parterna överenskommer att handläggande fastighetsmäklare i samband med utbetalning av deponerade medel ej behöver redovisa ränta understigande 100 kronor.

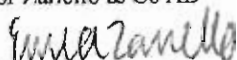
Säljarens underskrift Salem

För Salems Kommun

Joel Cialec och Anders Öttenius

Köparens underskrift Södertälje 13 april 2015

För Zanello & Co AB


Emma Zanello

Fastighetsmäklarens underskrift Härmed åtar jag mig detta uppdrag:

Södertälje 13 april 2015

Anders Liedholm

SkandiaMäklarna

KÖPEKONTRAKT

Säljare	Salems Kommun 144 80 Rönninge	212000-2874	1/1-del
Köpare	Johansson Wretvall Rörservice AB Förrådsvägen 8, 144 40 Rönninge	556548-0299	1/1-del
Överlåtelseobjekt	Fastigheten Salem Högvreten Södra 1		
	I det följande benämnd fastigheten.		
Överlåtelseförklaring	Säljaren överlåter och försäljer härmed ovannämnda fastighet till köparen.		
Köpeskillning	Överlåtelsen sker mot en överenskommen köpeskillning av kronor: TVÅ MILJONER ETTHUNDRASEXTIIOSEXTUSENSEXHUNDRAFYRTIO KRONOR		2 166 640:-
Tillträdesdag	Enligt överenskommelse, dock senast 2015-09-01		
§ 1 Köpeskillningens erläggande	1. Betalar handpenning 2015-04-17. Hålls enligt särskilt avtal deponerad hos fastighetsmäklaren. Se § 14.		216 664:-
	2. Betalar kontant på tillträdesdagen		1 949 976:-
		Summa	2 166 640:-
§ 2 Likvidavräkning	Likvidavräkning skall upprättas per tillträdesdagen.		
§ 3 Inteckningar, servitut och nyttjanderätter	Säljaren garanterar - att fastigheten på tillträdesdagen är intecknad till: - att fastigheten endast belastas av följande servitut eller nyttjanderätter, för vilka avtal köparen förbinder sig att övertaga ansvaret: Salem Högvreten Södra 1: Rättigheter-last: Avtals servitut Kraftledning; Ledningsrätt Fjärrvärme(2 st) Avtals servitut Kraftledning Gemensamhetsanläggningar: Salem Högvreten Södra GA:1, Salem Högvreten Södra GA:2		
§ 4 Äganderättens övergång	Parterna är överens om att äganderätten till fastigheten övergår först på tillträdesdagen.		

SMS-AL-997716
Side 1 (5)

§ 5 Fördelning av utgifter och inkomster m m

Intäkter från fastigheten skall tillfalla säljaren i den mån de avser tiden innan tillträdesdagen varefter intäkterna skall tillfalla köparen.

Säljaren skall betala skatter, räntor och andra periodiska utgifter för fastigheten av vad slag de vara må, om de avser tiden före tillträdesdagen. Från och med tillträdesdagen övergår betalningsskyldigheten på köparen, som också får fastighetens avkastning. Inneliggande bränslelager övertages på tillträdesdagen av köparen till då gällande dagspris.

Vad avser kommunal fastighetsavgift/fastighetsskatt är parterna införstådda med att betalningsskyldigheten åvilar den av dem som är ägare av fastigheten den 1 januari respektive år. Dock har parterna enats om att avräkning och fördelning av fastighetsavgiften skall ske parterna emellan per tillträdesdagen på sätt som angivits ovan.

Säljaren garanterar, att på fastigheten helöppande

- gatukostnadsersättning
- el-anslutningsavgifter
- VA-anslutningsavgifter
- anslutningsavgifter för fjärrvärme
- anslutningsavgifter för gas

erlagts, därest sådan ersättningskyldighet inträtt, såvida parterna ej avtalat annat i detta kontrakt.

Säljaren garanterar, att annat åläggande från miljö- och hälsoskyddsmyndighet eller annan myndighet inte föreligger än vad som angivits i detta kontrakt.

§ 6 Lagfarts- och lånekostnader

Med köpet förenade lagfarts- och in-teckningskostnader betalas av köparen. Expeditions- och uppläggningskostnader för upptagande av nya lån betalas av köparen. Parterna är medvetna om att det normalt är förenat med kostnader att lösa lån som belastar fastigheten och att denna kostnad inte går att fastställa före lösendagen. Kostnader vid lösen av säljarens lån, vilka ej skall övertagas av köparen, betalas av säljaren.

§ 7 Överlämnande av handlingar

På tillträdesdagen skall säljaren till köparen för hans under-tecknande överlämna kvitterat köpebrev avseende fastigheten och övriga handlingar som erfordras för att köparen skall få lagfart. Säljaren skall vidare till köparen överlämna aktuellt gravationsbevis eller motsvarande utdrag ur fastighetsregistret, obelånade pantbrev, hyreskontrakt, serviceavtal, anställningsavtal, gällande tomtkarta om sådan finnes och andra handlingar rörande fastigheten, vilka är av betydelse för köparen som ägare av denna.

§ 8 Pantförskrivning

Säljaren förbinder sig att, i samband med köpeskillingens erläggande, i det fall långivaren önskar, biträda köparens pantförskrivning av pantbrev avseende fastigheten innan köparen erhållit lagfart.

§ 9 Förmedlingsprovision

Förmedlingsprovision betalas av säljaren.

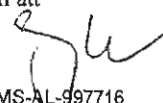
Provisionen är förfallen till betalning, vid anfordran, så snart detta avtal under-tecknats samt föreskrivna villkor för överlåtelsens fullbordande och bestånd uppfyllts. Mäklarens provisionsrätt är oberoende av parternas hävningsrätt enligt § 10.



SMS-AL-997716

Sida 2 (5)

- § 10 Skadestånd m m** Skulle köparen eller säljaren ej fullborda sina åtaganden enligt detta avtal, äger motparten rätt till skälig ersättning.
- Skulle åsidosatt åtagande vara av väsentlig betydelse för part har denne dessutom rätt att häva köpet. Omedelbar hävningsrätt föreligger dock inte om motparten är privatperson och kan hänvisa till sådana extraordinära omständigheter som han inte kan råda över.
- Vid köparens kontraktsbrott skall säljarens ersättning i första hand regleras ur erlagd handpenning. Överstiger säljarens skada handpenningen, är köparen skyldig att erlagga mellanskillnaden. Understiger skadan handpenningen, skall mellanskillnaden snarast återbetalas till köparen.
- Säljaren och köparen är införstådda med att säljaren har att erlagga full mäklarprovision, även om hävning sker enligt denna paragraf, och att provisionskostnaden vid köparens kontraktsbrott ingår i det skadestånd köparen blir skyldig att erlagga till säljaren.
- Ett villkor för detta köpekontrakt enligt paragraf 16, är att Salems kommunfullmäktige godkänner köparen. Skulle Salems kommun ej godkänna detta avtal återbetalas deponerad handpenning utan något skadestånd/ersättning från någondera part
- § 11 Fastighetens skick** Fastigheten överlåtes i det skick den är på köpekontraktsdagen om annat inte överenskommits.
- Köpare och säljare är informerade om sin undersöknings- respektive upplysningsplikt. Säljaren har för köparen lämnat följande uppgifter om fel eller brister i fastigheten.
- § 12 Säljarens skyldighet** Från och med tillträdesdagen överlåter säljaren på köparen sina rättigheter.
- § 13 Köparens skyldighet** Från och med tillträdesdagen övertar köparen säljarens skyldighet enligt alla för fastighetens behöriga skötsel träffade avtal, vilka köparen tagit del av, såsom rörande renhållning, leverans av vatten, elektricitet allt i den mån dessa avtal inte kan sägas upp att upphöra nämnda dag.
- § 14 Deposition** Särskilt uppdragsavtal om deposition av handpenningen på fastighetsmäklarens klientmedelskonto skall träffas med anledning av i detta avtal intaget villkor.
- § 15 Byggnadslov** Det åligger på köparen att senast 1 år efter att köpekontrakt undertecknats av båda parter, inkomma med ett bygglovsansökan avseende byggnader som önskas uppföras på fastigheten. Starta bygget inom 2 år från bygglovs beviljan, samt färdigställa byggnaderna på fastigheten inom 5 år
- Det åligger också på köparen av fastigheten att tillsammans med ägaren av grannfastigheten anlägga samfällad mark så som vägar och parkeringar i enlighet med detaljplanen, senast 1 år efter att bygglov beviljats.
- § 16 Kommunens godkännande** Köparen är medveten om att detta köpekontrakt måste godkännas av Salems kommunfullmäktige.
- § 17 Kommunal förköpsrätt/hembud** Fastigheten ligger i nära anslutning till bebyggelse, varvid detaljplanen anger etablering av icke störande småindustri. För Salems kommun är det viktigt att verksamheten som bedrivs fungerar väl med bebyggelsen i området, varvid Salems kommun stipulerar att hembud skall gälla vid försäljning
- Detta innebär att Köparen inte får sälja vidare Industrifastigheten/tomten, utan att



SMS-AL-997716

Sida 3 (5)

§ 17 forts

fastigheten först hembjudas till Salems kommun. En värdering av fastigheten skall göras av opartisk värderingsman, och värderingen skall utgöra grund för köpeskilling, då kommunen vill utnyttja sin hembuds rätt

Salems kommun har då valmöjligheten att köpa fastigheten alternativt godkänna nya fastighetsägare och den verksamhet de vill bedriva på fastigheten.

Även ändring av verksamhet mot köpekontraktets intentioner skall godkännas av Salems kommun

Är det så att fastigheten ägs av ett fastighetsbolag, och att ägaren av fastighetsbolaget istället för att sälja fastigheten säljer fastighetsbolaget (aktierna), skall även denna typ av försäljning hembudas Salems kommun

En förfrågan som skriftligen ställts till Salems kommun, skall besvaras skriftligt så snart som möjligt, men dock senast inom 2 månader, från och med de datum förfrågan inkommit till Salems kommun.

I det fall köparen underlåter att informera eller att inhämta kommunens godkännande har kommunen rätt att utfärda ett vite motsvarande 1 miljon kronor.

§ 18 Anslutningsavgifter

Till fastigheterna har Salems kommun förberrt och dragit fram kommunalt vatten, avlopp, el, möjlighet till anslutning av fjärrvärme. Anslutningsavgifter är ej betalda och ingår ej i tomtpriset. Fakturering och specifikation avseende anslutningsavgifter kommer ske i anslutning till bygglovsansökan

Utväxling av kontraktet

Detta kontrakt är upprättat i tre likalydande exemplar, varav säljare och köpare tagit var sitt och det tredje exemplaret utgör fastighetsmäklarens arkivexemplar.

Säljarens underskrift

Salem _____

För Salems Kommun

För Salems Kommun

Joel Cialec

Anders Öttenius

Bevitning säljare

Ovanstående säljares namnteckning/ar bevitnas

(Namn)

(Namn)

Köparens underskrift


Södertälje 15 april 2015 _____

För Johansson Wretvall Rörservice AB

John Wretvall -

Bilaga

Till detta kontrakt har bifogats information om ansvaret för fastighetens skick samt utdrag ur Lantmäteriverkets fastighetsregister. Köparen har tagit emot av fastighetsmäklaren upprättad objektbeskrivning.



Övriga handlingar

Köparen har även tagit del av detaljplan för området

Signatur

Parterna har, genom sina signaturer på tillhörande bilagor, tagit del av och godkänt innehållet.



DEPOSITIONSAVTAL - HANDPENNING

Säljare	Salems Kommun 144 80 Rönninge E-post: joel.cialec@salem.se	212000-2874	1/1-del
Köpare	Johansson Wretvall Rörservice AB Förrådsvägen 8, 144 40 Rönninge E-post: john@jwrorbservice.se	556548-0299	1/1-del
Ansvarig fastighetsmäklare	Anders Liedholm, SkandiaMäklarna Södertälje/Nykvarn, Järnagatan 7, 151 71 Södertälje		
Överlåtelseobjekt	Fastigheten Salem Högvreten Södra 1		
Kontraktsdag	2015-04-13		
Tillträdesdag	2015-09-01, eller annat datum enligt överenskommelse.		
Uppdrag	Säljare och köpare uppdrar härmed åt undertecknad fastighetsmäklare att för deras räkning omhänderta och förvalta ett belopp utgörande föreskriven		

handpenning på kr 216 664:-

Depositionen sker med anledning av att köpets fullbordan eller bestånd har gjorts beroende av ett eller flera s.k. svärvillkor. Ett svärvillkor innebär att avtalet ännu inte är definitivt bindande utan kan återgå under vissa förhållanden.

Det deponerade beloppet skall sättas in på fastighetsmäklarens klientmedelskonto 6606-688 554 008 i Handelsbanken och hållas åtskilt från fastighetsmäklarens egna medel. Ange AL-997716 som referens vid insättning av handpenning.

Redovisning av det deponerade beloppet jämte upplupen ränta skall ske så snart det klarlagts vem av köparen eller säljaren som har rätt till beloppet. Om köpets fullbordan eller bestånd i köpekontraktet har gjorts beroende av om köpeskillingen erlaggs (s.k. köpebrevsvillkor), får dock redovisning ske trots att köpebrevsvillkoret ännu inte har uppfyllts.

Skulle tvist mellan köpare och säljare avseende redovisningen uppstå, får redovisning ske först sedan tvisten lösts genom förlikning eller dom som vunnit laga kraft. Redovisning kan dock alltid ske på och i enlighet med köparens och säljares gemensamma skriftliga begäran.

Skall medlen redovisas och utbetalas till fastighetsmäklarens uppdragsgivare får fastighetsmäklaren - efter överenskommelse med uppdragsgivaren - tillgodogöra sig avtalad provision ur de redovisade medlen.

Parterna förbinder sig, om det skulle framkomma felaktigheter i in- eller utbetalningar, att genast vidta åtgärder för reglering av dessa felaktigheter.



Redovisning av ränta Parterna överenskommer att handläggande fastighetsmäklare i samband med utbetalning av deponerade medel ej behöver redovisa ränta understigande 100 kronor.

Säljarens underskrift Salem

För Salems Kommun

Joel Cialec

För Salems Kommun

Anders Öttenius

Köparens underskrift Södertälje 15 april 2015

För Johansson Wretvall Rörservice AB

John Wretvall

Fastighetsmäklarens underskrift

Härmed åtar jag mig detta uppdrag:

Södertälje 15 april 2015

Anders Liedholm

SkandiaMäklarna

KÖPEKONTRAKT

Säljare Salems Kommun 212000-2874 1/1-del
144 80 Rönninge

Köpare Nätverksinstallatörena i Årsta AB 556538-9284 1/1-del
Elektravägen 73, 126 30 Hägersten

Överlåtelseobjekt Fastigheten Salem Högvreten Södra 2

I det följande benämnd fastigheten.

Överlåtelseförklaring Säljaren överlåter och försäljer härmed ovannämnda fastighet till köparen.

Köpeskillning Överlåtelsen sker mot en överenskommen köpeskillning av kronor:
TVÅ MILJONER SJUHUNDRATUSEN KRONOR 2 700 000:-

Tillträdesdag Enligt överenskommelse, dock senast 2015-09-01

**§ 1 Köpeskillningens
erläggande**

1. Betalar handpenning 2015-04-15 270 000:-
2. Betalar kontant på tillträdesdagen 2 430 000:-

Summa 2 700 000:-

§ 2 Likvidavräkning Likvidavräkning skall upprättas per tillträdesdagen.

**§ 3 Inteckningar, servitut
och nyttjanderätter** Säljaren garanterar
- att fastigheten på tillträdesdagen är intecknad till:

- att fastigheten endast belastas av följande servitut eller nyttjanderätter, för vilka avtal köparen förbinder sig att övertaga ansvaret:

Salem Högvreten Södra 2:
Rättigheter-last: Avtalsservitut Kraftledning; Ledningsrätt Fjärrvärme(2 st)
Avtalsservitut Kraftledning
Gemensamhetsanläggningar: Salem Högvreten Södra GA:1, Salem Högvreten Södra
GA:2

**§ 4 Äganderättens
övergång** Parterna är överens om att äganderätten till fastigheten övergår först på tillträdesdagen.


SMS 08-554 22 110
Side 1 (5)

- § 5 Fördelning av utgifter och inkomster m m** Intäkter från fastigheten skall tillfalla säljaren i den mån de avser tiden innan tillträdesdagen varefter intäkterna skall tillfalla köparen.
- Säljaren skall betala skatter, räntor och andra periodiska utgifter för fastigheten av vad slag de vara må, om de avser tiden före tillträdesdagen. Från och med tillträdesdagen övergår betalningsskyldigheten på köparen, som också får fastighetens avkastning. Inneliggande bränslelager övertages på tillträdesdagen av köparen till då gällande dagspris.
- Vad avser kommunal fastighetsavgift/fastighetsskatt är parterna införstådda med att betalningsskyldigheten åvilar den av dem som är ägare av fastigheten den 1 januari respektive år. Dock har parterna enats om att avräkning och fördelning av fastighetsavgiften skall ske parterna emellan per tillträdesdagen på sätt som angivits ovan.
- Säljaren garanterar, att på fastigheten belöpande
- gatukostnadsersättning
 - el-anslutningsavgifter
 - VA-anslutningsavgifter
 - anslutningsavgifter för fjärrvärme
 - anslutningsavgifter för gas
- erlagts, därest sådan ersättningsskyldighet inträtt, såvida parterna ej avtalat annat i detta kontrakt.
- Säljaren garanterar, att annat åläggande från miljö- och hälsoskyddsmyndighet eller annan myndighet inte föreligger än vad som angivits i detta kontrakt.
- § 6 Lagfarts- och lånekostnader** Med köpet förenade lagfarts- och in-teckningskostnader betalas av köparen. Expeditions- och uppläggningskostnader för upptagande av nya lån betalas av köparen. Parterna är medvetna om att det normalt är förenat med kostnader att lösa lån som belastar fastigheten och att denna kostnad inte går att fastställa före lösendagen. Kostnader vid lösen av säljarens lån, vilka ej skall övertagas av köparen, betalas av säljaren.
- § 7 Överlämnande av handlingar** På tillträdesdagen skall säljaren till köparen för hans undertecknande överlämna kvitterat köpebrev avseende fastigheten och övriga handlingar som erfordras för att köparen skall få lagfart. Säljaren skall vidare till köparen överlämna aktuellt gravationsbevis eller motsvarande utdrag ur fastighetsregistret, obelånade pantbrev, hyreskontrakt, serviceavtal, anställningsavtal, gällande tomtkarta om sådan finnes och andra handlingar rörande fastigheten, vilka är av betydelse för köparen som ägare av denna.
- § 8 Pantförskrivning** Säljaren förbinder sig att, i samband med köpeskillingens erläggande, i det fall långivaren önskar, biträda köparens pantförskrivning av pantbrev avseende fastigheten innan köparen erhållit lagfart.
- § 9 Förmedlingsprovision** Förmedlingsprovision betalas av säljaren.
- Provisionen är förfallen till betalning, vid anfordran, så snart detta avtal undertecknats samt föreskrivna villkor för överlåtelsens fullbordan och bestånd uppfyllts. Mäklarens provisionsrätt är oberoende av parternas hävningsrätt enligt § 10.

- § 10 Skadestånd m m** Skulle köparen eller säljaren ej fullborda sina åtaganden enligt detta avtal, äger motparten rätt till skäligen ersättning.
- Skulle åsidosatt åtagande vara av väsentlig betydelse för part har denne dessutom rätt att häva köpet. Omedelbar hävningsrätt föreligger dock inte om motparten är privatperson och kan hänvisa till sådana extraordinära omständigheter som han inte kan råda över.
- Vid köparens kontraktsbrott skall säljarens ersättning i första hand regleras ur erlagd handpenning. Överstiger säljarens skada handpenningen, är köparen skyldig att erlagga mellanskillnaden. Understiger skadan handpenningen, skall mellanskillnaden snarast återbetalas till köparen.
- Säljaren och köparen är införstådda med att säljaren har att erlagga full mäklarprovision, även om hävning sker enligt denna paragraf, och att provisionskostnaden vid köparens kontraktsbrott ingår i det skadestånd köparen blir skyldig att erlagga till säljaren.
- Ett villkor för detta köpekontrakt enligt paragraf 16, är att Salems kommunfullmäktige godkänner köparen. Skulle Salems kommun ej godkänna detta avtal återbetalas deponerad handpenning utan något skadestånd/ersättning från någondera part
- § 11 Fastighetens skick** Fastigheten överlätes i det skick den är på köpekontraktsdagen om annat inte överenskommit.
- Köpare och säljare är informerade om sin undersöknings- respektive upplysningsplikt. Säljaren har för köparen lämnat följande uppgifter om fel eller brister i fastigheten.
- § 12 Säljarens skyldighet** Från och med tillträdesdagen överläter säljaren på köparen sina rättigheter.
- § 13 Köparens skyldighet** Från och med tillträdesdagen övertar köparen säljarens skyldighet enligt alla för fastighetens behöriga skötsel träffade avtal, vilka köparen tagit del av, såsom rörande renhållning, leverans av vatten, elektricitet allt i den mån dessa avtal inte kan sägas upp att upphöra nämnda dag.
- § 14 Deposition** Särskilt uppdragsavtal om deposition av handpenningen på fastighetsmäklarens klientmedelskonto skall träffas med anledning av i detta avtal intaget villkor.
- § 15 Byggnadslov** Det åligger på köparen att senast 1 år efter att köpekontrakt undertecknats av båda parter, inkomma med ett bygglovsansökan avseende byggnader som önskas uppföras på fastigheten. Starta bygget inom 2 år från bygglovsbeviljning, samt färdigställa byggnaderna på fastigheten inom 5 år
- Det åligger också på köparen av fastigheten att tillsammans med ägaren av grannfastigheten anlägga samfällad mark så som vägar och parkeringar i enlighet med detaljplanen, senast 1 år efter att bygglov beviljats.
- § 16 Kommunens godkännande** Köparen är medveten om att detta köpekontrakt måste godkännas av Salems kommunfullmäktige.
- § 17 Kommunal förköpsrätt/hembud** Fastigheten ligger i nära anslutning till bebyggelse, varvid detaljplanen anger etablering av icke störande småindustri. För Salems kommun är det viktigt att verksamheten som bedrivs fungerar väl med bebyggelsen i området, varvid Salems kommun stipulerar att hembud skall gälla vid försäljning
- Detta innebär att Köparen inte får sälja vidare Industrifastigheten/tomten, utan att

§ 17 forts

fastigheten först hembjudas till Salems kommun. En värdering av fastigheten skall göras av opartisk värderingsman, och värderingen skall utgöra grund för köpeskilling, då kommunen vill utnyttja sin hembuds rätt

Salems kommun har då valmöjligheten att köpa fastigheten alternativt godkänna nya fastighetsägare och den verksamhet de vill bedriva på fastigheten.

Även ändring av verksamhet mot köpekontraktets intentioner skall godkännas av Salems kommun

Är det så att fastigheten ägs av ett fastighetsbolag, och att ägaren av fastighetsbolaget istället för att sälja fastigheten säljer fastighetsbolaget (aktierna), skall även denna typ av försäljning hembudas Salems kommun

En förfrågan som skriftligen ställts till Salems kommun, skall besvaras skriftligt så snart som möjligt, men dock senast inom 2 månader, från och med de datum förfrågan inkommit till Salems kommun.

I det fall köparen underlåter att informera eller att inhämta kommunens godkännande har kommunen rätt att utfärda ett vite motsvarande 1 miljon kronor.

§ 18 Anslutningsavgifter

Till fastigheterna har Salems kommun förberett och dragit fram kommunalt vatten, avlopp, el, möjlighet till anslutning av fjärrvärme. Anslutningsavgifter är ej betalda och ingår ej i tomtpriset. Fakturering och specifikation avseende anslutningsavgifter kommer ske i anslutning till bygglovsansökan

Utväxling av kontraktet

Detta kontrakt är upprättat i tre likalydande exemplar, varav säljare och köpare tagit var sitt och det tredje exemplaret utgör fastighetsmäklarens arkivexemplar.

Säljarens underskrift

Södertälje 15 april 2015

För Salems Kommun

För Salems Kommun

Joel Cialec

Anders Öttenius

Bevitning säljare

Ovanstående säljares namnteckning/ar bevitnas

(Namn)

(Namn)

Köparens underskrift

Södertälje 15 april 2015

För Nätverksinstallatörerna i Årsta AB

Per Blom

Bilaga

Till detta kontrakt har bifogats information om ansvaret för fastighetens skick samt utdrag ur Lantmäteriverkets fastighetsregister. Köparen har tagit emot av fastighetsmäklaren upprättad objektbeskrivning.

Övriga handlingar

Köparen har även tagit del av detalplan för området

Signatur

Parterna har, genom sina signaturer på tillhörande bilagor, tagit del av och godkänt innehållet.

SkandiaMäklarna

DEPOSITIONSAVTAL - HANDPENNING

Säljare	Salems Kommun 144 80 Rönninge E-post: joel.cialec@salems.se	212000-2874	1/1-del
Köpare	Nätverksinstallatörerna i Årsta AB Elektravägen 73, 126 30 Hägersten E-post: per@btel.se	556538-9284	1/1-del
Ansvarig fastighetsmäklare	Anders Liedholm, SkandiaMäklarna Södertälje/Nykvarn, Järnagatan 7, 151 71 Södertälje		
Överlåtelseobjekt	Fastigheten Salem Högvreten Södra 2		
Kontraktsdag	2015-04-15		
Tillträdesdag	2015-09-01, eller annat datum enligt överenskommelse.		
Uppdrag	Säljare och köpare uppdrar härmed åt undertecknad fastighetsmäklare att för deras räkning omhänderta och förvalta ett belopp utgörande föreskriven		

handpenning på kr 270 000:-

Depositionen sker med anledning av att köpets fullbordan eller bestånd har gjorts beroende av ett eller flera s.k. svärvillkor. Ett svärvillkor innebär att avtalet ännu inte är definitivt bindande utan kan återgå under vissa förhållanden.

Det deponerade beloppet skall sättas in på fastighetsmäklarens klientmedelskonto 6606-688 554 008 i Handelsbanken och hållas åtskilt från fastighetsmäklarens egna medel. Ange AL-997717 som referens vid insättning av handpenning.

Redovisning av det deponerade beloppet jämte upplupen ränta skall ske så snart det klarlagts vem av köparen eller säljaren som har rätt till beloppet. Om köpets fullbordan eller bestånd i köpekontraktet har gjorts beroende av om köpeskillingen erläggs (s.k. köpebrevsvillkor), får dock redovisning ske trots att köpebrevsvillkoret ännu inte har uppfyllts.

Skulle tvist mellan köpare och säljare avseende redovisningen uppstå, får redovisning ske först sedan tvisten lösts genom förlikning eller dom som vunnit laga kraft. Redovisning kan dock alltid ske på och i enlighet med köparens och säljares gemensamma skriftliga begäran.

Skall medlen redovisas och utbetalas till fastighetsmäklarens uppdragsgivare får fastighetsmäklaren - efter överenskommelse med uppdragsgivaren - tillgodogöra sig avtalad provision ur de redovisade medlen.

Parterna förbinder sig, om det skulle framkomma felaktigheter i in- eller utbetalningar, att genast vidta åtgärder för reglering av dessa felaktigheter.



SMS-AL-997717

Sida 1 | 2

Redovisning av ränta Parterna överenskommer att handläggande fastighetsmäklare i samband med utbetalning av deponerade medel ej behöver redovisa ränta understigande 100 kronor.

Säljarens underskrift Södertälje 15 april 2015

För Salems Kommun

Joel Cialec

För Salems Kommun

Anders Öttenius

Köparens underskrift Södertälje 15 april 2015

För Nätverksinstallatörerna i Årsta AB

Per Blom

Fastighetsmäklarens underskrift Härmed åtar jag mig detta uppdrag:

Södertälje 15 april 2015

Anders Liedholm